

# Investicije u turizmu kao pokretač ekonomskog razvoja

---

**Katić, Nada**

**Master's thesis / Diplomski rad**

**2016**

*Degree Grantor / Ustanova koja je dodijelila akademski / stručni stupanj:* **University of Pula / Sveučilište Jurja Dobrile u Puli**

*Permanent link / Trajna poveznica:* <https://um.nsk.hr/um:nbn:hr:137:987643>

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

*Download date / Datum preuzimanja:* **2025-01-24**



*Repository / Repozitorij:*

[Digital Repository Juraj Dobrila University of Pula](#)



Sveučilište Jurja Dobrile u Puli  
Fakultet ekonomije i turizma  
«Dr. Mijo Mirković»

**NADA KATIĆ**

**INVESTICIJE U TURIZMU KAO POKRETAČ  
EKONOMSKOG RAZVOJA**

Diplomski rad

Pula, 2016

Sveučilište Jurja Dobrile u Puli  
Fakultet ekonomije i turizma  
«Dr. Mijo Mirković»

**NADA KATIĆ**

**INVESTICIJE U TURIZMU KAO POKRETAČ  
EKONOMSKOG RAZVOJA**

**Diplomski rad**

**JMBAG: 0145026661, izvanredan student**

**Studijski smjer: Management i poduzetništvo**

**Predmet: Analiza investicija**

**Mentor: doc. dr. sc., MBA Dean Sinković**

Pula, lipanj 2016.



## IZJAVA O AKADEMSKOJ ČESTITOSTI

Ja, dolje potpisani Nada Katić, kandidat za magistra ekonomije/poslovne ekonomije ovime izjavljujem da je ovaj Diplomski rad rezultat isključivo mogega vlastitog rada, da se temelji na mojim istraživanjima te da se oslanja na objavljenu literaturu kao što to pokazuju korištene bilješke i bibliografija. Izjavljujem da niti jedan dio Diplomskog rada nije napisan na nedozvoljen način, odnosno da je prepisan iz kojega necitiranog rada, te da ikoji dio rada krši bilo čija autorska prava. Izjavljujem, također, da nijedan dio rada nije iskorišten za koji drugi rad pri bilo kojoj drugoj visokoškolskoj, znanstvenoj ili radnoj ustanovi.

Student

Katić Nada

U Puli, 01.06., 2016. godine



## IZJAVA

### o korištenju autorskog djela

Ja, Nada Katić dajem odobrenje Sveučilištu Jurja Dobrile u Puli, kao nositelju prava iskorištavanja, da moj diplomski rad pod nazivom Investicije u turizmu kao pokretač ekonomskog razvoja koristi na način da gore navedeno autorsko djelo, kao cjeloviti tekst trajno objavi u javnoj internetskoj bazi Sveučilišne knjižnice Sveučilišta Jurja Dobrile u Puli te kopira u javnu internetsku bazu završnih radova Nacionalne i sveučilišne knjižnice (stavljanje na raspolaganje javnosti), sve u skladu s Zakonom o autorskom pravu i drugim srodnim pravima i dobrom akademskom praksom, a radi promicanja otvorenoga, slobodnoga pristupa znanstvenim informacijama.

Za korištenje autorskog djela na gore navedeni način ne potražujem naknadu.

U Puli, 01.06.2016. godine

Potpis

# SADRŽAJ

1. UVOD .....	1
2. TEORIJSKI PRISTUP TURIZMU.....	4
2.1. Čimbenici turizma .....	5
2.2. Utjecaj turizma na gospodarski razvoj.....	8
2.3. Razvoj turizma u Republici Hrvatskoj .....	10
3. INVESTICIJSKA POLITIKA, ODLUKA I PROJEKT .....	13
3.1. Strane investicije u Republici Hrvatskoj.....	15
3.2. Greenfield ili brownfield investicije? .....	21
4. TURIZAM I INVESTICIJE U REPUBLICI HRVATSKOJ .....	24
4.1. Uloga i efikasnost investicija u turizmu .....	24
4.2. Doprinos investicija u turizmu Republike Hrvatske .....	26
4.3. Prednosti i nedostaci investicijske politike .....	31
4.4. Mjere za poticanje investicija .....	35
4.5. Mogućnosti financiranja investicija u turizmu bespovratnim sredstvima.....	43
4.6. Najznačajnije investicije Republike Hrvatske u 2015. godini.....	47
4.7. Plan razvoja investicija u turizmu Republike Hrvatske do 2020. godine .....	50
5. ANALIZA TURISTIČKO INVESTICIJSKIH PROJEKATA ISTARSKE ŽUPANIJE.....	54
5.1. Strateški razvojni turistički projekti Istarske županije .....	56
5.1.1. Valamar Isabella Island Resort.....	56
5.1.2. Hotel Adriatic .....	56
5.1.3. Park Plaza Arena, Pula .....	57
5.1.4. Villa Schubert, Ika .....	57
5.1.5. Projekt Brijuni Rivijera .....	58
5.1.6. Saccorgiana .....	61
5.1.7. Terra Istriana Umag .....	61
5.1.8. Istria Estate & Country Club Resort - Golf Marlera.....	62
5.1.9. Biska golf resort .....	63
5.1.10. Sportski centar Grada Vodnjana .....	65
5.1.11. Inspirit Fantasy Park.....	65
5.2. Strateški razvojni projekti grada Pule .....	66
6. ANALIZA RAZVOJA ISTARSKE ŽUPANIJE I DEFINIRANIH HIPOTEZA.....	68

6.1. Usporedba razvoja Istarske županije do 2020. sa ključnim strategijama investicijskog razvoja	68
6.2. Analiza definiranih hipoteza .....	70
7. ZAKLJUČAK .....	72
8. PRILOG .....	75
9. LITERATURA: .....	77
10. POPIS GRAFIČKIH PRIKAZA, SLIKA I TABLICA .....	81
11. SAŽETAK .....	83
12. SUMMARY .....	84

## 1. UVOD

Investicije, kao pojam obuhvaćaju bruto domaći proizvod, potrošnju, zaposlenost i naravno različite oblike ulaganja u infrastrukturu. Neovisno o tome u kojem je području ulaganja riječ, u većini slučajeva uz pojam investicija se vezuje povećanje broja zaposlenih, stabilna inflacija, gospodarski rast, privlačenje stranog kapitala, jačanje konkurentnosti, bespovratna sredstva iz EU fondova, inovacije, ulaganje u istraživanje i razvoj.

Kroz ovaj su rad investicije opisane kroz sektor turizma, jednog od najvažnijih pokretača razvoja gospodarstva Republike Hrvatske. Usporedivši ulaganja ostalih zemalja u turizam, može se uočiti da Republika Hrvatska znatno zaostaje u ovom području. Statistike ukazuju na to da je turizam jedan od osnovnih pokretača ekonomskog razvoja, ali se nažalost unatoč tome ne ulaže dovoljna količina resursa i znanja u njegov dodatan rast i razvoj. Republika Hrvatska je iznimno atraktivna zemlja koja obiluje raznoraznim prirodnim resursima te bogatom kulturnom baštinom. Iako je riječ o doista nedvojbeno najljepšim resursima koje neka zemlja može pružiti turistima, od današnje se ponude traži nešto ipak više. Riječ je o dodatnim uslugama i stvaranju turizma doživljaja. Riječ je o smještajnim kapacitetima, ponudi hrane i pića, sportskim sadržajima (primjerice golf tereni), wellness i ostalim sadržajima vezanim uz zdravlje, zabavu i razbibrigu, jednom riječju investicijama u turizmu.

Investicije u turizmu, se u sklopu ovog rada, proučavaju s aspekta pokretača ekonomskog razvoja. Rad je podijeljen u nekoliko osnovnih poglavlja, uz uvod i zaključak, glavna poglavlja rada sačinjavaju poglavlja teorijski pristup turizmu, investicijska politika, odluka, projekt, turizam i investicije u Republici Hrvatskoj te kao posljednja cjelina analiza turističko investicijskih projekata Istarske županije. Na posljertku autor je izvršio usporedbu strateških razvojnih projekata Istarske županije sa pokazateljima Strategije Europa 2020., Strategijom razvoja turizma Republike Hrvatske do 2020. godine, kao i Master planom turizma Istarske županije 2015.-2025..

Kroz teorijski pristup turizmu opisane su vrste turizma koje postoje, koja je uloga turizma, što on znači za Republiku Hrvatsku (iznijeti su važni pokazatelji). Između ostalog opisani su i čimbenici turizma (pokretački, čimbenici ponude te posrednički



čimbenici) koji imaju ključnu ulogu u razvoju turizma. Kroz utjecaj turizma na gospodarski razvoj dat je osvrt turizma na društveni proizvod i dohodak, razvoj nedovoljno razvijenih područja, platnu bilancu, zapošljavanje te turističko gospodarstvo općenito. Kako bi se što bolje opisala i približila tematika razvoja turizma, opisan je njegov razvoj u Republici Hrvatskoj.

U poglavlju investicijska politika, odluka i projekt, definirani su navedeni temeljni pojmovi. Dana su kratka objašnjenja o stranim investicijama u Republici Hrvatskoj, što one donose, koje su njihove prednosti i nedostaci te su istaknuti čimbenici koji utječu na njihov razvoj u pojedinoj zemlji. Nakon toga slijedi poglavlje o razlici između greenfield i brownfield projekta, točnije njihovim prednostima i nedostacima.

Poglavlje turizam i investicije u Republici Hrvatskoj sastoji se od doprinosa investicija koje imaju značajan utjecaj na razvoj turizma. U tom je poglavlju dan osvrt na ulogu i efikasnost investicija u turizmu kao i doprinos investicija na turizam Republike Hrvatske. Tu su detaljnije objašnjeni razlozi i prednosti te sa kojim se poteškoćama „suočava“ investicijska politika. Osim toga detaljno su opisane mjere, kao mogućnosti financiranja investicija. Budući da su nam EU fondovi na raspolaganju do 2020. godine, detaljnije su objašnjene mogućnosti ulaganja u sektoru turizma, kao i projekcija budućeg razdoblja do 2020. godine. Na poslijetku ovog poglavlja istaknute su najznačajnije turističke investicije Republike Hrvatske u 2015. godini.

U predzadnje se poglavlje mogu svrstati turističko investicijski projekti Istarske županije. Prvi dio poglavlja (od točke 5.1.1. do točke 5.1.4.) opisan je kroz najvažnije turističko investicijske projekte Istarske županije u 2015. godini. U narednim je poglavljima dana projekcija razvoja budućih projekata izrazito značajnih za daljnji gospodarski rast i razvoj Istarske županije (od točke 5.1.5. do 5.1.11).

Cilj rada sastoji se od sumiranja osnovnih činjenica o mogućnosti ulaganja, značaju za gospodarski rast, prednosti koje one donose te poteškoća investicija u turizmu. Cilj je ukazati na nedostatke ekonomskog modela, politike privlačenja investicija, problemu likvidnosti, te nedovoljno motivirajućim rezultatima u usporedbi Republike Hrvatske sa ostalim zemljama.

Dvije hipoteze, obuhvaćene u radu odnose se na:

H1: Domaći kapital nije dostatan te su potrebna strana ulaganju u turistički sektor.

S obzirom na veliki utjecaj turizma na Hrvatsko gospodarstvo potrebno je privući strane investitore koji će financirati razvojne projekte neophodne za daljnji razvoj i unapređenje turističke ponude.

H2: Za razliku od dosadašnjeg koncepta ponude „sunce i more“, Republika Hrvatska se treba orijentirati na visokokvalitetni turizam, točnije „soft“ ponudu za koju su potrebna izrazito visoka ulaganja, a za koju je nedostatan isključivo domaći kapital.

## 2. TEORIJSKI PRISTUP TURIZMU

Turizam je skup odnosa i pojava koje proizlaze iz putovanja i boravka posjetitelja nekog mjesta, ako se tim boravkom ne zasniva stalno prebivalište i ako s takvim boravkom nije povezana nikakva njihova gospodarska djelatnost.

Heterogenost turizma je, sigurno, jedna od njegovih izraženih osobina. Primjenjujući teoriju sustava (sustavni pristup) možemo reći da je turizam jedan složeni sustav, sastavljen iz većeg broja podsustava. U suštini, turizam čini čitav niz gospodarskih ali i negospodarskih djelatnosti i aktivnosti. Osnovu turističke gospodarske djelatnosti čine: ugostiteljstvo, promet, turističke i putničke agencije, trgovina na malo, zanatstvo i razne komunalne djelatnosti. (Gavranić i Jurić, 2005., str. 29.-30.)

Postoje više vrsta turizma, od čega se mogu razlikovati: zimski, masovan<sup>1</sup>, specijalizirani<sup>2</sup>, održiv<sup>3</sup>, ekoturizam<sup>4</sup>, edukacijski, kreativni turizam, mračni turizam<sup>5</sup>, svemirski, sportski i još mnogi drugi.

On ima jako značajnu ulogu, budući da je za neke države najvažniji izvor prihoda. Njegova važnost prepoznata je kao aktivnost vitalna za život nacija zbog svog utjecaja na socijalni, kulturni, obrazovni i ekonomski sektor društva unutar države, kao i njihove međunarodne odnose. On donosi znatan priljev u lokalnu ekonomiju u obliku plaćanja za "robe i usluge" koje koriste turisti, što u konačnici iznosi 30% ukupne svjetske "potrošnje" usluga i 6% ukupnog "izvoza" roba i usluga.

Jedna od najznačajnijih karakteristika turizma, i za nacionalno gospodarstvo svakako najvažnija, jeste njegov utjecaj na povećanje nacionalnog dohotka na osnovu "nevidljivog izvoza". Tako turizam ima direktan utjecaj, ne samo na povećanje nacionalnog dohotka, nego zdrav i blagotvoran utjecaj na platnu bilancu zemlje kroz

---

<sup>1</sup> Oblik turizma u kojem je zastupljen velik broj turista koji putuju organizirano, najčešće u aranžmanima turističke agencije.

<sup>2</sup> Ovaj se vid turizma odnosi na razne ogranke specijaliziranog turizma koji se razvio tijekom godina, svaki sa svojim određenim ciljem. Tako razlikujemo: agroturizam, gastro, kulturalni, safari, ekstremni, geološki, nautički, medicinski, vjerski, wellness i mnoge druge oblike.

<sup>3</sup> Održivi turizam je zamišljen kao nešto što vodi prema upravljanju svih resursa na takav način da se gospodarske, socijalne i estetske potrebe mogu ispuniti uz istovremeno održavanje kulturnog integriteta, osnovnih ekoloških procesa, biološke raznolikosti i održivog razvoja života. (Svjetska turistička organizacija)

<sup>4</sup> Riječ je o odgovornom putovanju u pretežito zaštićena područja, koja su sama po sebi osjetljiva, a cilj je ostaviti što manje utjecaja na okoliš i kulturu oko sebe.

<sup>5</sup> Riječ je o posjetu mjesta kao što su bojišta, poprišta najtežih zločina i genocida.

devizne prihode od stranih turista te vršeci tzv. multiplikativni efekt na gospodarstvo u cjelini. (Dobre, Rusković i Čivljak, 2004., str. 53.)

Njegova je prednost ta što stvara nove mogućnosti za zapošljavanje u uslužnom sektoru ekonomije, u uslužnim djelatnostima, poput: prijevoza, smještaja, zabavnih i tematskih mjesta i slično.

Glavni ekonomski učinci turizma proizlaze iz pritjecanja stranih valuta, jačanja državnih prihoda, te rast gospodarskih subjekata zaposlenosti i dohodaka, te poticanja regionalnog razvitka. Prva dva učinka primjećuju se na nacionalnoj razini dok su ostali na nižim razinama. (Lickorish i Jenkins, 2006., str. 89.)

## **2.1. Čimbenici turizma**

Čimbenici turizma doprinose razvoju turizma. Njihova osnovna podjela je na:

### **a) Pokretačke čimbenike turističkih kretanja**

Riječ je o čimbenicima koji najneposrednije utječu na formiranje turističke potražnje. Oni mogu biti subjektivni i objektivni.

Objektivni potječu od osobnih karakteristika i standarda stanovništva kao potencijalnih turista (radna i životna sredina, slobodno vrijeme te višak novčanih sredstava). Radna i životna sredina opredjeljuje turističke potrebe na način da je razvojem gospodarskih i društvenih odnosa, a napose snažnim razvojem industrije, specijalizacije i tehnološkom ekspanzijom općenito, životni ritam stanovništva bitno izmijenjen. Izmijenjenim je stilom života nastalih potreba za rekreacijom i odmorom. I drugi čimbenici pojačavaju turističku potražnju, primjerice teško podnošljivi uvjeti života u industrijski razvijenim gradovima, socijalna, gospodarska i opća politika zemlje, demografske karakteristike općenito i slično.

U subjektivne se čimbenike, popularno nazvane iracionalni čimbenici, mogu svrstati: moda, prestiž, snobizam i slično. Oni se javljaju u trenucima kada su zadovoljeni svi objektivni čimbenici. Unatoč tome što to putovanje najčešće nije u skladu sa objektivnim mogućnostima, odlučuje se da se putovanje izvrši na neko elitno ili ekskluzivno mjesto. Prirodno je da mlađa populacija teži za nečim višim i želi biti „in“

što kod njih stvara sliku društvenog prestiža. Ova slika često nije odraz pravih mogućnosti i potreba, ovi se čimbenici nazivaju iracionalnima.

## **b) Čimbenici ponude**

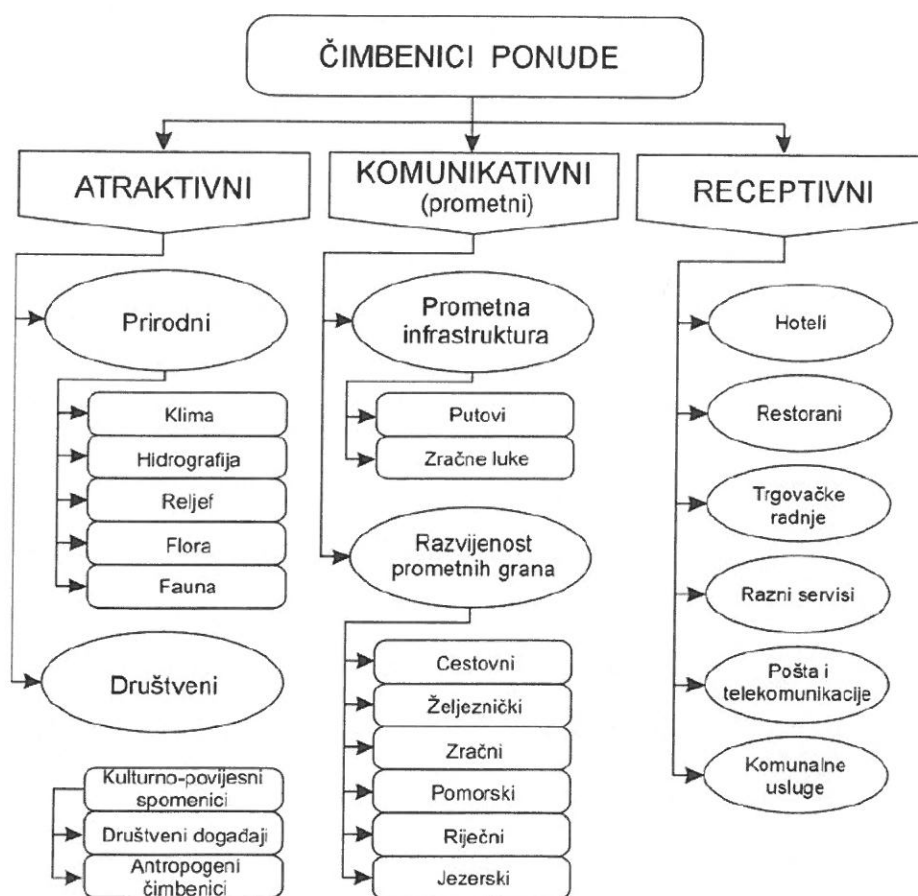
Turistička ponuda predstavlja količinu roba i usluga koje se nudi turistima na određenom turističkom tržištu, u određeno vrijeme i po određenoj cijeni. (Petrić, 2003., str. 88.)

U temeljne čimbenike ponude ubrajaju se: prirodne karakteristike nekog turističkog mjesta, bogatstvo povijesnog i kulturnog naslijeđa, prometna infrastruktura, raspoloživi objekti za smještaj i prehranu turista, organizacija i objekti za zabavu i rekreaciju i ostalo. Temeljem ponude, turist se odlučuje o izboru destinacije za odmor. Težnja svake zemlje trebala bi se bazirati na povećanju ponude (ulaganje u razvoj smještajnih jedinica, uređenja okoliša, raznovrsna ponuda hrane i dodatnih sadržaja).

U čimbenike privlačnosti nekog mjesta možemo ubrojiti klimu, reljef, floru i faunu te ostale prirodne ljepote. Iako su prirodne ljepote često uzrok dolaska turista na neko odredište, polako dolazi i do kulturnog i obrazovnog porasta turista te sve značajniju ulogu imaju društvene aktivnosti. Tu spadaju kultura i povijesna baština, različite društvene manifestacije i slično.

Čimbenici ponude se mogu u kratkim crtama mogu svesti na tri čimbenika (atraktivni, komunikativni i receptivni). Potkategorije za svaki su čimbenik, prikazane u nastavku.

Slika 1.: Čimbenici ponude



Izvor: Gavrančić, A; Jurić, B.: Osnove turizma, Visoka škola za turistički menadžment, Šibenik, 2005., str. 17.

### c) Posrednički čimbenici

U realizaciji turizma jedan od najvažnijih zadataka je uspostava kontakata između turističke ponude i potražnje. Ovdje važnu ulogu imaju putničke (turističke) agencije, turoperator i ostale organizacije. One povezuju interese, želje i potrebe turističke potražnje s mogućnostima koje pruža turistička ponuda. Temeljne aktivnosti posredničkih čimbenika jesu: kreiranje i otvaranje novih turističkih područja i mjesta, propaganda, aktivnosti informiranja, aktivnosti distribucije.

## 2.2. Utjecaj turizma na gospodarski razvoj

Turizam kao gospodarska grana vrši višestruk utjecaj na gospodarstvo zemalja koje ga razvijaju.

Doprinos turizma gospodarskom razvoju nekog područja očituje se u njegovu utjecaju na investicije, dohodak ili zaposlenost, uzrokujući njihov porast, a time u pravilu i porast životnog standarda pojedinca i zajednice u kojoj se odvija. On utječe i na poboljšanje platne bilance te razvoj nedovoljno razvijenih regija. Ove doprinose ili učinke turizma možemo definirati i kao razvojne ciljeve društvenog sustava unutar kojeg se turizam razvija. (Petrić, 2003., str. 124.)

Ekonomski učinci turizma vrlo su složeni, kao što je složen i sustav turizma, i ovise o brojnim čimbenicima poput geografskog obilježja turističke destinacije, stupnja dostignutog turističkog razvoja, životnog ciklusa destinacije, vrste i kvalitete turističkog proizvoda, razvijenosti domaćeg gospodarstva, uloge javnog sektora i tako dalje. (Bartoluci, 2013., str. 48.)

Njegovo djelovanje ima utjecaja na:

### a) Društveni proizvod i dohodak

Iako turizam spada u uslužnu djelatnost, on ima značajan utjecaj na društveni proizvod i društveni dohodak (putem sredstava inozemnog turizma), dok se za razliku od toga sredstva stečena domaćim turizmom preraspodjeljuju iz jednog područja gospodarstva u drugo. Unatoč tome, utjecaj je inozemnog turizma ipak direktan i najznačajniji.

### b) Razvoj nedovoljno razvijenih područja

On je inicijator razvoja nedovoljno razvijenih područja te pokretač razvoja ostalih brojnih gospodarskih djelatnosti. Putem njega su se regije uspjele izjednačiti i smanjilo se njihovo međusobno odstupanje (pr. „razvijen sjever, nerazvijen jug“).

### c) Platnu bilancu zemlje

Riječ je upravo o potrošnji inozemnih turista koji poboljšavaju vanjsku bilancu putem „nevidljivog izvoza“. Tu se prvenstveno misli na prodaju roba i usluga bez da roba

napusti teritorij zemlje. Pojava domaćeg stanovništva u ulozi turista u drugim zemljama ima negativan efekt za nacionalnu ekonomiju, pa tako i na platnu bilancu. Upravo je iz tog razloga fokus uspostavljen na razvoju inozemnog turizma. Turistička se bilanca u užem smislu može definirati kao dio platne bilance zemlje koja na strani aktive obuhvaća sve prihode od inozemnog turizma, a na strani pasive sve izdatke vezane za putovanja našeg stanovništva u inozemstvo. Stoga je logičan napor svake zemlje da poveća "nevidljivi" izvoz, a da smanji "nevidljivi" uvoz.

Turizam pridonosi i stabilizaciji financijskog sustava Hrvatske jer osigurava veliki priljev deviza, presudan je za servisiranje vanjskog duga i održavanje relativno stabilna tečaja domaće valute.

#### d) Zapošljavanje

Jedan od njegovih ključnih utjecaja na gospodarstvo jest upravo zapošljavanje odnosno generiranje novih radnih mjesta. On se ubraja u radno intenzivnu djelatnost te su ljudski resursi u cjelokupnoj priči veoma značajan čimbenik. U turističkim se djelatnostima zapošljavaju djelatnici različitih struka i stupnjeva stručnosti, a prednost je što ga ne mogu zamijeniti različiti tehnološki oblici rada.

#### e) Na samo turističko gospodarstvo

Turističke potrebe izazivaju turističku potrošnju, koja neovisno o tome radi li se o domaćim ili stranim turistima, ima snažan utjecaj na gospodarske djelatnosti. Upravo iz tog razloga turističke destinacije nastoje stvoriti ne samo temeljne, već i ostale turističke usluge.

Sagledavši funkcije turizma i njegov doprinos gospodarskom rastu, brojne se zemlje opredjeljuju za razvoj turizma. Zemljama koje imaju razvijene prirodne resurse to ide u dodatan prilog, budući da uvijek imaju jednog „asa u rukavu“ više naspram svojim konkurentskih destinacija.

Dvije osnovne metode, temeljem kojih se mogu procijeniti učinci turizma u gospodarstvu jesu:

#### a) Metoda analize input-output



Riječ je o analizi koja se temelji na input-output tablicama nacionalnog gospodarstva, u kojima su prikazani međusektorski proizvodni odnosi. Makroekonomskom se analizom može dati zaključak o izravnoj i neizravnoj ovisnosti proizvodnje i finalne potrošnje, o učincima vanjskotrgovinske razmjene, učincima poreza, zaposlenosti i slično. Nedostaci te analize su da se ona temelji na fiksnim cijenama i fiksnim tehničkim koeficijentima te uz to uzima samo pozitivne učinke turizma zanemarujući one negativne.

#### b) Metoda za izračun opće ravnoteže

Model je sastavljen od niza jednadžbi koje opisuju proizvodnju, potrošnju, vanjsku trgovinu te aktivnosti države. Ova metoda vodi računa i o pozitivnim i negativnim učincima turizma na gospodarske sektore. Nedostaci metode jesu vremenski zahtjevan proces prikupljanja podataka.

### **2.3. Razvoj turizma u Republici Hrvatskoj**

Prema Pirjevecu i Kesaru (2002.) turizam se može svesti na sljedeće četiri faze:

#### a) Razdoblje do Prvog svjetskog rata

1850. godine dolazi do razvoja svijesti, pojave potrebe za odmorom te u skladu s time razvojem turizma. Tada nastaju prvi ugostiteljski objekti, razvijaju se turistička mjesta i lječilišta na Jadranu. No prije toga turizam se počeo razvijati u kontinentalnom području, budući da su se počeli otkrivati mineralni izvori i u skladu s time lječilišta. Krajem XIX. stoljeća primorska mjesta postaju zanimljiva turistima. Tada u Republiku Hrvatsku ulazi strani kapital i počinju se graditi prvi hoteli.

#### b) Razvoj turizma između dva svjetska rata

Nakon Prvog svjetskog rata, u Republici Hrvatskoj, turizam dobiva sve više na značenju. Riječ je pretežito o inozemnom turizmu, a do 80% prometa donose: Austrija, Njemačka, Italija, Engleska, Čehoslovačka, Mađarska. Strani kapital je uvelike prisutan u izgradnji smještajnih i prometnih kapaciteta.

#### c) Razvoj turizma od Drugog svjetskog rata do 1990. godine

Nakon rata započinje obnova devastiranih objekata. Zabilježeni su dobri rezultati što se tiče broja ugostiteljskih kapaciteta, noćenja i broja posjetitelja te je turistički promet konstantno bio u porastu s velikim stopama. No kvantiteta nije označavala i kvalitetu turističke ponude te je identitet Hrvatske sveden na masovni jeftini turizam. U ono se vrijeme ulagalo u izgradnju kampova i kućnih radinosti, koji su privlačili turiste niže kupovne moći. Iz tog je razloga Hrvatska proglašena „jeftinom destinacijom“. Sedamdesetih i osamdesetih godina, zahvaljujući ekspanziji turističkih investicija, Hrvatska se pozicionira kao srednje razvijena zemlja.

#### d) Razvoj nakon 1991. godine

Nakon Domovinskog rata, 1996. godine, počinje se razvijati turizam u Hrvatskoj. Strane investicije su bile rijetke zbog skeptičnosti ulaganja. Devastirani smještajni kapaciteti se počinju obnavljati. Na europskom emitivnom tržištu provodi se kampanja promidžbe Hrvatske kao kvalitetne turističke destinacije.

Danas se Hrvatska razvila u izuzetno privlačnu zemlju, otvorenu za investicije i razvoj svjetskih turističkih brandova. Izuzetno je pogodna za razvoj ne samo brownfield, već i greenfield investicija. U nastavku diplomskog rada, temeljem ulaganja u pojedine investicije (tijekom 2015. godine u poglavlju 4. i 5.) biti će vidljiv put daljnjeg razvoja Republike Hrvatske (odrednice elitnijeg turizma).

Danas je Republika Hrvatska jedna od najvažnijih turističkih destinacija na Mediteranu. Ona objedinjuje sve čimbenike ponude (atraktivne, komunikativne i receptivne), točnije riječ je o zemlji koja obiluje očuvanim prirodnim bogatstvima i okolišem, kulturnim i povijesnim nasljeđem, blagom i ugodnom mediteranskom klimom te mogućnošću aktivnog odmora u ekološki zaštićenim destinacijama (nacionalni parkovi, parkovi prirode te kulturno i povijesno nasljeđe sa spomenicima pod zaštitom UNESCO-a). Ona ima sve preduvjete za daljnji razvoj turizma (tako i različitih oblika turizma pr. kongresni, nautički, ronilački, wellness, lječilišni, eko turizam, održiv turizam, sportski i mnoge druge oblike). Prednost u svemu tome daje joj izričito ugodna, blaga mediteranska klima.

Posebnost Republike Hrvatske ogleda se u tome da svaka turistička regija razvija svoju specifičnu ponudu, u skladu sa svjetskim trendovima i hrvatskom tradicijom. Posebice Istra, Kvarner, Dalmacija, Zagreb kao glavni grad te kontinentalna

Hrvatska. Ostale bi se nedovoljno razvijene regije trebale fokusirati na razvoj one turističke ponude koja će manifestirati rast domaćeg bruto društvenog dohotka te povećanje zaposlenosti, koje su atraktivne investitorima, a koje iskorištavaju jedinstven lokalni potencijal. Zbog nedostatka domaćeg kapitala, često je riječ o stranim investicijama, posebice u hotelijerstvu.

### 3. INVESTICIJSKA POLITIKA, ODLUKA I PROJEKT

Investicijsko-razvojna politika je usmjerena na pravce i izbor globalne strukture investicija s ciljem pronalaska najpovoljnije alokacije između sektora, grana te ostalih proizvodnih i/ili uslužnih djelatnosti. Osim toga, investicijsko-razvojna politika se može sagledati i kroz rješavanje razvojne problematike na nivou poduzeća gdje se bazira na izboru investicija između mogućih investicijskih mogućnosti. Politika investiranja se odnosi i na definiranje ciljeva koji se žele postići od zadanih investicija u određenom vremenskom razdoblju.

Predmet investicione politike jeste da na bazi svestrano ispitanih činitelja ekonomskog razvoja izabere najprikladnija politiku investiranja, poštujući pri tome ne samo ekonomske već i ostale ciljeve (socijalne, strateške, političke i sl.) koji se mogu postići investiranjem, kako bi se osigurao izbor određene strukture i pravca ulaganja investicija, s jedne strane, kao i izbor najpovoljnije varijante konkretnog investicijskog projekta, s druge strane. (Blažević, 2007., str. 225.)

Investicije se uz ljudski kapital, društveno bogatstvo, stupanj tehnologije, organizaciju tržišta, turističku politiku te vremenski faktor mogu svrstati u jedno od razvojnih faktora turizma, glavne teme ovog diplomskog rada. One ne moraju nužno značiti ulaganje u nova dobra poput tvornica, postrojenja, zgrada, opreme i tome slično, već se mogu odnositi i na ulaganje u obnavljanje ili zamjenu dotrajalih dobra, radni kapital i ostalo.

Investicijska odluka je odluka o upotrebi akumulacije, to znači da se neka razvojna odluka ne smatra investicijskom ukoliko ona ne podrazumijeva trošenje kapitala. Temeljna je značajka investiranja ta da ulaganje kapitala ne donosi korist odmah, već nakon što prođe određeni vremenski period. Postoji nekoliko vrsta investicijskih odluka, a kod planiranja investicijskih projekata razmatra se sektorska i projektna investicijska odluka, te se uključuju i kvantitativno-analitičke metode. Investicijska odluka nije jednokratni čin, već naprotiv niz različitih odluka koje se ne donose istovremeno, a koje se mogu promatrati kao slijed tih odluka. Faze u procesu odlučivanja se mogu podijeliti na:

- Pojava ideje o potrebi investiranja,
- Identificiranje mogućih i prihvatljivih investicijskih rješenja,

- Procjena troškova i koristi,
- Definiranje kriterija i izbor metoda za ocjenu mogućih i prihvatljivih investicijskih rješenja,
- Izrada analitičko dokumentacijske osnove,
- Donošenje investicijske odluke,
- Priprema građenja,
- Građenje,
- Priprema poslovanja.

Investicijski projekt podrazumijeva ulaganje određenog kapitala s ciljem ostvarenja ciljeva investitora u određenom vremenskom periodu. Proces osmišljavanja postupaka koji dovode do određenog cilja, proces je planiranja investicijskog projekta.

Proces investicijskog projekta može se sustavno podijeliti na sljedeće četiri faze:

#### 1) Priprema investicijskog projekta

Kod pripreme se proučava ideja o potrebi investiranja, identificiraju se moguća investicijska rješenja, sagledavaju se troškovi i koristi projekta

#### 2) Ocjena investicijskog projekta

Ovdje se definiraju kriteriji i metode za ocjenu mogućih investicijskih rješenja, izrađuje se analitičko-dokumentacijska osnova te se donosi konačna investicijska odluka.

#### 3) Realizacija (izvedba) investicijskog projekta

Ona obuhvaća pripremu građenja, građenje te pripremu poslovanja u danom investicijskom projektu.

#### 4) Poslovanje investicijskog projekta

Ono se odnosi na proizvodnju dobara i usluga, koji su omogućeni razvojem i završetkom izvedbe planiranog investicijskog projekta. Putem analize poslovanja mogu se utvrditi odstupanja, koja se mogu kasnije izbjeći u postupku planiranja ostalih investicijskih projekata i ulaganja.

Intenzitet rada na pripremi, ocjeni i izvedbi investicijskog projekta je različit, ovisno o tome nalazi li se investicijski projekt na početku ili na kraju procesa planiranja.

### **3.1. Strane investicije u Republici Hrvatskoj**

Strana ulaganja podrazumijevaju bilo koju vrstu ulaganja stranih pravnih i/ili fizičkih osoba u gospodarsku djelatnost neke zemlje. Najčešće se dijele na greenfield i brownfield investicije (detaljnije objašnjene u podnaslovu 3.2.). Ona su prepoznata kao jedan od osnovnih kanala putem kojeg zemlje u razvoju dobivaju pristup najmodernijim tehnologijama koje imaju znatnu ulogu za gospodarski rast i razvoj.

U privlačenju stranih investicija Republike Hrvatske odgovorni su Ministarstvo turizma, Hrvatska turistička zajednica te Hrvatska gospodarska komora. Odabir lokacije prilikom odlučivanja o ulasku u investiciju je jedan od najvažnijih čimbenika u procesu donošenja odluke. Svakako da će investicija na atraktivnijoj lokaciji prije ostvariti željene učinke i da će se investitor prije odlučiti za njeno ulaganje, od one koja se nalazi na neatraktivnoj lokaciji. Najčešće su izravna inozemna ulaganja privučena vlastitim interesom, a značajan čimbenik je veliko domaće tržište i niski troškovi proizvodnje i poslovanja. Jeftina radna snaga ostaje konkurentna prednost u privlačenju investicija, međutim sama za sebe ona nije dovoljna. Prirodna bogatstva također nisu dovoljno dobar razlog. Potrebno je kreirati dodatne povlastice kojima će se poticati strana ulaganja.

Riječ je o sljedećim čimbenicima:

- Politička stabilnost

Dugoročno orijentirani kapital, točnije ulaganje koje pozitivno može djelovati i na razvitak zemlje domaćina, nikad ne dolazi u nestabilna i politički turbulentna područja. Politička nestabilnost najčešće privlači „mutni“ kapital koji, zbog povećanog rizika, očekuje visoke zarade u kratkom roku.

- Stabilnost nacionalne ekonomije

Nestabilni čimbenici ekonomije jesu: nestabilno gospodarstvo, socijalni nemiri, nestabilna nacionalna valuta, nekonzistentna monetarna i fiskalna politika, visoka inflacija i općenito promjenjivi i nestabilni uvjeti privređivanja. Takvo okruženje djeluje izrazito demotivirano za ulaganje stranih investitora.

- Povoljno poslovno okruženje

Bez povoljnog okruženja koje pruža uvjete za profitabilno poslovanje zasigurno nema stranih investicija. Za uspješan program promocije stranih investicija neophodno je osigurati nesmetano odvijanje aktivnosti poduzećima, bez pretjeranog i kompliciranog administriranja i nepotrebnih i suvišnih troškova.

- Infrastrukturna izgrađenost

Pod pojmom infrastruktura izgrađenost misli se na sljedeće: otvoreno, liberalizirano tržište s izgrađenim tržišnim institucijama koje osiguravaju slobodnu tržišnu utakmicu, razvijena pravna infrastruktura s dobrim zakonom o poduzećima, stimulativnim zakonom o zapošljavanju, antikorupcijskim zakonom i ostalim uvjetima. Elementi koji bitno pospješuju vladine napore da privuku strane investicije jesu izgrađena prometna i telekomunikacijska infrastruktura. Važnu ulogu također imaju educirane radne snage, mobilne i adaptivne za nove tehnologije i nove tehnološke i organizacijske procese.

- Kredibilitet vladine politike

Vjerodostojna vlada također je preduvjet za značajniji dolazak stranog kapitala. Ulagači koji dolaze na dugi rok svakako žele biti sigurni da mogu vjerovati politici vlade i da s povjerenjem mogu očekivati njezine buduće poteze. Transparentnost i predvidivost vladine politike, odnosno predvidivost razvoja cjelokupnog društveno-političkog sustava od izuzetne su važnosti. (Bilas i Franc, 2006.)

Kako bi Republika Hrvatska povećala svoju konkurentnost na međunarodnom tržištu potrebno je osiguravanje pravnog okvira i pružanje sigurnosti za domaće i strane investicije. Trebali bi postojati povoljni uvjeti za investiranje, porezne olakšice, dobivanje državnih jamstava kao podrška te neprestana suradnja sa investitorima.

Pozitivni učinci inozemnih izravnih ulaganja jesu:

- Povećanje zaposlenosti,
- Očuvanje radnih mjesta u zajedničkim pothvatima.
- Modernizacija proizvodne opreme,
- Prijenos novih tehnologija i znanja,
- Jačanje konkurencije,
- Povećanje izvoza,
- Pozitivan doprinos BDP-u i trgovinskoj bilanci,
- Porast potrošnje u lokalnom gospodarstvu,
- Doprinos regionalnom restrukturiranju,
- Punjenje državnog proračuna preko poreza na dobit, poreza na dohodak i plaćanja doprinosa za zaposlenike,
- Poboljšanje korporativne kulture,
- učinkovitija integracija zemlje primatelja stranog kapitala u međunarodno gospodarstvo. (Bilas i Franc, 2006.)

Kao što sve ima svoje prednosti i nedostatke, u negativne se čimbenike inozemnih ulaganja može navesti veći rizik od ostalih načina ulaska na strana tržišta, zahtjevnost više resursa i obveza te teže upravljanje lokalnim resursima. Negativni utjecaji mogu se javiti i u pogledu strukture tržišta rada, odnosno može se smanjiti količina dobrih poslova i povećati količina loših poslova: razlike u plaćama radnika s istim sposobnostima ili spremom mijenjaju se zbog inozemnog izravnog ulaganja i nesavršenosti tržišta rada. Ukoliko poduzeća - investitori više izvoze nego uvoze, to se negativno odražava na platnu bilancu zemlje. Platna bilanca se može pogoršati i povlačenjem dobiti koja može biti veća od reinvestiranja zarade u poduzeće osnovano ulaganjem. Osim toga, umjesto razvoja novih znanja i tehnologija, i njihovih prelijevanja u zemlju u kojoj se razvija i gradi investicija može doći do obrnutog rezultata, odnosno povlačenja znanja u vlastitu zemlju. Negativan se učinak

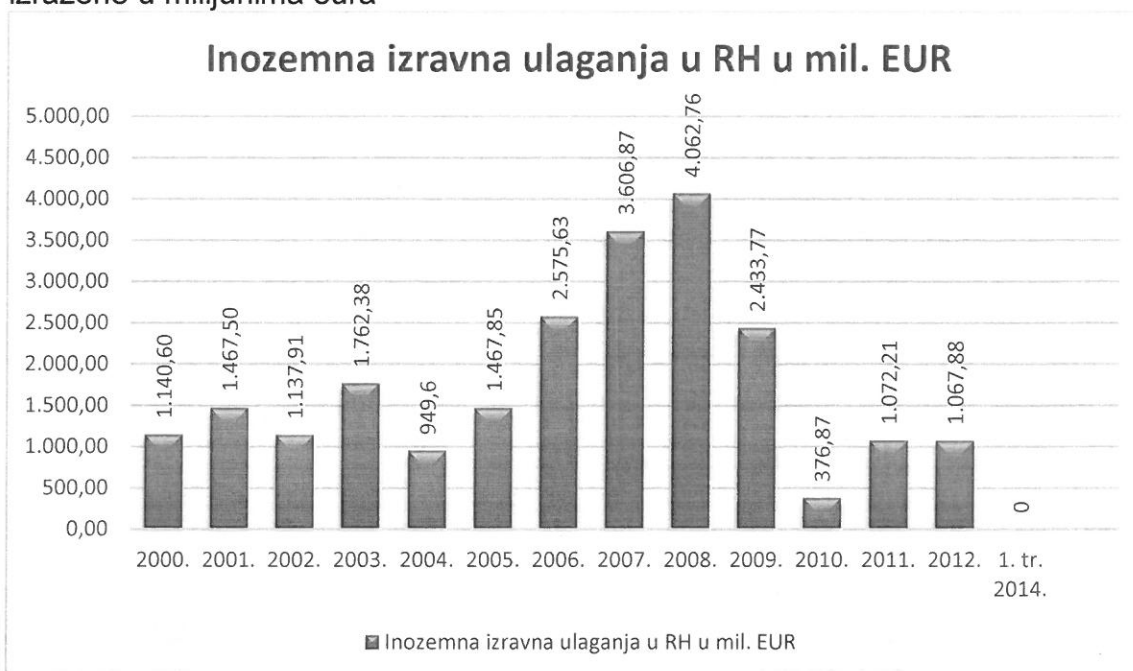


može steći i kada velike inozemne kompanije znatno utječu na ekonomsku politiku i stabilnost zemlje te razvijaju monopol u toj zemlji.

Analiza dosadašnjih inozemnih ulaganja u Republiku Hrvatsku nalazi se u nastavku.

Na sljedećem su grafikonu prikazana dosadašnja izravna strana ulaganja u Republiku Hrvatsku za period od 2000. do 2011. godine.

Grafikon 1.: Izravna strana ulaganja u Republiku Hrvatsku od 2000. do 2014. godine izražene u milijunima eura

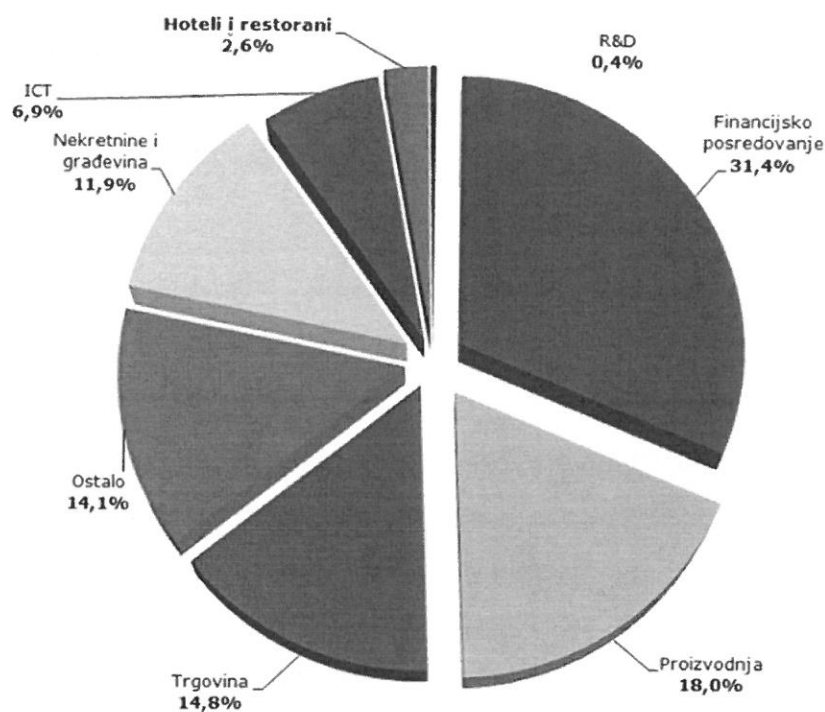


Izvor: obrada autorice prema podacima dobivenima od strane Hrvatske narodne banke

Iz tabličnog se prikaza može vidjeti da inozemna izravna ulaganja bilježe najveći porast uloženog 2008. godine s 4.062,76 mil. EUR-a, što je za 12,6% više od 2007. godine (kada je ostvareno 3.606,87 mil. EUR) i 57,7% više od 2006. godine (kada je ostvareno 2575,63 mil. EUR-a). Najmanji ulog inozemnih izravnih ulaganja bilježi 2010. godina, kada je uloženo 376,87 mil. EUR-a. Ostale godine drže određen prosjek uloženih inozemnih izravnih ulaganja od milijun do dva milijuna EUR-a.

Sljedećim će se grafikonom prikazati izravna strana ulaganja po sektorima. Od 1993. godine do 3 kvartala 2015. godine u Hrvatsku je investirano 30,07 milijardi eura izravnih stranih ulaganja.

Graf 2: Izravna strana ulaganja po sektorima



Izvor: <http://www.aik-invest.hr/o-hrvatskoj/>

Iz grafičkog se prikaza može utvrditi da je najviše inozemnih izravnih ulaganja uloženo u finansijsko posredovanje, svega 31,4%. Na drugom se mjestu nalazi proizvodnja sa 18%, zatim trgovina sa 14,8% uloženi izravnih inozemnih ulaganja. Hoteli i restorani se nalaze na predzadnjem mjestu sa svega 2,6% ulaganja. Ukupna svota ulaganja u tu djelatnost po godinama prikazana je sljedećom tablicom.

U sljedećoj su tablici prikazana izravna ulaganja po djelatnostima u milijunima eura. Od svih djelatnosti, izdvojena je djelatnost hoteli i restorani od 2007. do 2015. godine iz razloga što je najveći dio inozemnih ulaganja u turizam RH usmjeren prema hotelijerstvu.

Tablica 1.: Izravna ulaganja (imovina) po djelatnostima u milijunima eura

DJELATNOST	2007.	2008.	2009.	2010.	2011.	2012.	2013.	2014.	2015 <sup>*.6</sup>
Hoteli i restorani	1,5	0,0	1,0	4,1	-4,0	0,1	0,0	4,0	19,1
UKUPNO	252,3	980,2	969,9	245,2	-95,0	-62,9	-112,0	1.595,7	-17,6

Izvor: obrada autorice prema podacima Hrvatske narodne banke. Dostupno na: <https://www.hnb.hr/statistika/statisticki-podaci/sektor-inozemstva/inozemna-izravna-ulaganja>

U tablici su navedena izravna ulaganja (imovina) prema djelatnosti Hoteli i restorani u milijunima eura od 2007. do 2015. godine. Kako bi se što bolje razumio udio ulaganja u hotele i restorane, rezultati će biti uspoređeni sa ukupnim ulaganjima u ostale djelatnosti. Najveći porast ulaganja, bilježi se u 2015. godini u iznosu od 19,1 milijun eura. Budući da je riječ o preliminarnim podacima, sagledati će se 2010. godina, koja bilježi velika ulaganja u toj djelatnosti, u iznosu od 4,1 milijun eura. Od svih godina, negativna ulaganja bilježi 2011. godina.

Unatoč brojnim pozitivnim i negativnim čimbenicima, izravna inozemna ulaganja su dobra strana za pomak Republike Hrvatske iz trenutne pozicije, ako ne i nužna. Samo uz njihovo se prisustvo može „poraditi“ na povećanju konkurentnosti zemlje, njenoj prepoznatljivosti i stvaranju određenog brenda. Strani su investitori zainteresirani za Republiku Hrvatsku i ispituju tržište već dulje vrijeme, a njihov interes iz dana u dan raste. Prepoznali su Hrvatsku kao destinaciju s prirodno atraktivnim područjem koje je pogodno za dugoročno ulaganje u turizam, te traže investicijske prilike za greenfield ili možda brownfield projekte te potencijalne mete za preuzimanje (neovisno o tome je li riječ o kupovini poduzeća iz državnog ili privatnog vlasništva). Inozemna izravna ulaganja sa sobom „nose“ znanje, tehnologiju i financijska sredstva, stoga se očekuje povećanje efikasnosti rada i ostalih domaćih poduzeća te povećanja njihove proizvodnosti.

<sup>6</sup> \*preliminarni podaci

### 3.2. Greenfield ili brownfield investicije?

Greenfield ulaganja predstavljaju ulaganja u nove projekte. Nad njima investitor stječe pravo vlasništva, daljnjeg upravljanja i kontrole. Riječ je o investiciji koja se pokreće od praznog zemljišta, a najčešće je riječ o velikim kapitalnim ulaganjima, primjerice u području turizma u izgradnju hotela, hostela, wellnes centara, zabavnih parkova, golf igrališta i ostalih sadržaja.

Prednosti greenfield investicije za državu u kojoj se odvija investicija su brojne. Ona utječe na povećanje sredstava za investicije i razvoj zemlje, osigurava devizni priljev (svježi kapital), utječe na uravnoteženje platne bilance zemlje, omogućuje prijenos novih suvremenih tehnologija i znanja, utječe na osposobljavanje domaćih ljudi, kao i na smanjenje uvozne ovisnosti.

Unatoč brojnim prednostima, greenfield investicije se sastoje i od niza nedostataka. Jedan od njih je povećanje dohotka, točnije kupovne moći stanovništva koje uvjetovano boljim zapošljavanjem često dovodi do porasta potražnje, ali je najčešće riječ o potražnji za uvoznim proizvodima. Kako bi se prilagodili novom ponuđaču (greenfield investitoru) može doći do promjene visine i strukture domaćih cijena na tom području, a i šire. Česti je motiv greenfield ulaganja mogućnost neograničenog iskorištenja prirodnih resursa. Problem nastaje zbog toga jer je često riječ o ograničenim prirodnim resursima kojih nema u obilju u prirodi. Greenfield investicija u puno slučajeva uzrokuje zagađenje okoliša i devastiranje područja u kojem se gradi. Ukoliko je nositelj investicije strani ulagač, tada se kao jedan od nedostataka navodi i odljev mozgova. Riječ je o prelasku domaće kvalificirane radne snage u poduzeće stranog ulagača zbog često neznatno boljih uvjeta i plaća.

Budući da je riječ o izrazito velikim investicijama i kapitalnom ulaganju, često greenfield investicije pokreću poduzeća iz razvijenijih zemalja (u čak 85% slučajeva). Zemlje u koje se vrši (gradi) investicija je najčešće u zemljama u razvoju ili u nerazvijenim zemljama.

Sljedećim će se grafičkim prikazom dati osvrt na greenfield projekte stranih investicija u zemljama u okruženju, temeljem kojeg se može utvrditi iznos ulaganja u periodu od 2009.-2013. godine. Greenfield projektima dao se značajan doprinos u razvoju zemalja u koje se izvršilo ulaganje.

Tablica 2.: Vrijednost greenfield projekata stranih investitora u zemljama u okruženju (u milijunima dolara)

Annex table 6. Value of greenfield FDI projects, by source/destination, 2007–2013  
(Millions of dollars)

Partner region/economy	World as destination							World as source						
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
<b>World</b>	880 832	1 413 540	1 008 273	860 905	902 365	613 939	672 108	880 832	1 413 540	1 008 273	860 905	902 365	613 939	672 108
<b>Developed countries</b>	632 655	1 027 852	734 272	625 190	636 843	413 541	458 336	310 109	425 276	318 385	298 739	297 581	224 604	215 018
Europe	414 450	599 130	445 470	384 529	355 244	231 327	256 094	222 308	317 370	200 298	168 435	176 488	136 320	125 087
European Union	374 544	548 639	412 323	352 752	327 446	214 416	229 275	216 647	307 460	194 248	161 758	172 635	133 181	121 601
Austria	14 783	22 426	10 057	9 309	9 309	4 641	5 395	3 144	3 028	1 717	2 289	4 134	1 579	1 085
Belgium	6 569	12 860	8 872	5 817	6 030	3 703	4 241	8 149	10 797	3 795	6 067	3 351	2 575	2 890
Bulgaria	81	286	30	147	121	81	217	7 095	11 231	4 780	3 680	5 300	2 756	1 906
Croatia	2 909	3 261	146	1 071	105	175	240	1 795	3 194	1 707	2 397	1 798	1 141	1 039
Cyprus	428	323	856	543	4 370	1 561	974	465	629	249	720	385	204	152
Czech Republic	5 158	4 615	1 729	2 298	2 109	2 184	1 960	7 491	5 684	4 575	7 733	4 874	2 690	3 805
Denmark	7 375	13 944	9 951	4 534	8 151	7 597	7 050	2 001	1 968	2 195	457	794	850	743
Estonia	2 654	559	188	1 088	358	259	861	840	1 481	1 260	847	883	997	788
Finland	13 189	11 071	3 628	4 351	5 891	4 795	6 751	1 269	2 415	1 208	1 692	2 153	1 691	2 461
France	55 234	89 496	66 071	52 054	49 030	27 881	30 710	19 367	24 114	11 371	9 109	10 519	7 072	9 354
Germany	73 929	98 526	73 239	72 025	69 841	50 718	48 478	16 417	30 620	19 585	17 081	18 504	12 210	10 722
Greece	1 700	4 416	1 802	1 300	1 450	1 574	763	5 096	5 278	2 090	1 123	2 377	1 553	3 092
Hungary	1 913	4 966	1 159	431	1 245	1 055	599	9 550	9 031	3 739	7 557	3 213	2 502	2 118
Ireland	7 629	9 510	14 322	5 743	4 704	5 630	4 346	4 679	8 215	4 932	4 453	6 982	5 045	4 577
Italy	22 961	41 297	29 744	23 431	23 196	21 334	21 124	11 760	12 618	10 471	11 365	5 692	4 037	3 919
Latvia	284	660	761	821	279	75	149	717	2 545	828	965	717	1 042	656
Lithuania	303	723	305	252	158	640	273	1 485	1 542	1 238	1 558	7 304	1 271	971
Luxembourg	9 097	14 103	10 879	7 085	9 418	5 802	4 315	695	431	759	731	290	270	336
Malta	68	212	773	12	566	68	46	299	395	467	300	174	308	199
Netherlands	24 566	39 940	32 555	19 651	17 697	9 441	13 731	5 840	9 438	9 459	8 469	5 650	4 075	7 119
Poland	2 252	1 790	1 241	2 238	850	1 409	855	18 776	31 977	14 693	11 566	13 024	11 891	7 960
Portugal	4 522	11 162	7 180	5 088	2 153	2 058	2 087	6 476	6 785	5 443	2 665	1 732	1 231	1 474
Romania	108	430	131	708	129	127	293	21 006	30 474	15 019	7 764	16 156	9 852	9 210
Slovakia	474	135	393	1 314	277	356	246	5 485	3 350	3 152	4 149	5 684	1 420	1 758
Slovenia	683	1 658	586	536	346	335	165	1 037	612	282	748	692	469	175
Spain	31 296	45 465	42 209	37 687	29 365	18 000	24 617	23 529	27 530	15 984	16 444	11 501	11 918	13 271
Sweden	11 875	21 448	15 508	14 895	13 906	7 152	10 385	4 372	2 930	2 827	2 364	3 160	1 354	1 027
United Kingdom	72 562	93 379	78 009	78 322	67 382	35 765	38 406	27 209	59 149	50 423	27 367	35 611	41 177	28 686

Izvor: [http://unctad.org/en/PublicationsLibrary/wir2014\\_en.pdf](http://unctad.org/en/PublicationsLibrary/wir2014_en.pdf)

Grafičkim su prikazom izneseni podaci o vrijednosti greenfield projekata u zemljama u okruženju u milijunima dolara, u periodu od 2009. do 2013. godine. Temeljem iznesenog može se utvrditi da je prema najnovijim podacima (do 2013. godine) najviše vrijednosti greenfield projekata imala Rumunjska. Najviši je porast vrijednosti projekata imala u 2011. godini, dok su ostale zemlje u značajnom zaostatku. Dok je u Rumunjskoj bilo najviše greenfield investicija, Slovenija bilježi najmanje ulaganja. Republika Hrvatska najvišu vrijednost u tom polju bilježi 2010. godine, sa nešto više od 2 000 milijuna dolara. Iz svega navedenog može se utvrditi kako je do sada Republika Hrvatska značajno malo ulagala u greenfield projekte, naročito u odnosu na druge zemlje u okruženju. Kako bi se ostvario veliki pomak od dosadašnjeg stanja kojeg je dodatno pogoršala ekonomska kriza, potrebno se usmjeriti na greenfield investicije – koje predstavljaju jednim dijelom investicije budućnosti.

Brownfield ulaganja se, za razliku od greenfield ulaganja, koja podrazumijevaju gradnju investicije od nule, zasnivaju na renoviranju i proširenju već postojeće

gospodarske infrastrukture. Investitor investira u postojeću ili bivšu proizvodnu lokaciju s ciljem pokretanja novih ili proširenja postojećih poslovnih aktivnosti. Objekt u kojeg se vrši ulaganje može, a i ne mora biti u funkciji.

Prednosti ulaska u takav vid projekta je da postoji infrastruktura na koju će se izvršiti ulaganje. Ovakav vid ulaganja za sobom povlači urbanu obnovu. Osim toga ovakav vid ulaganja utječe na prepoznatljivost područja u kojem se vrši investiranje.

Nedostaci ovakve vrste ulaganja su izrazito velike investicije na najčešće devastiranim područjima, troškovi izgradnje mogu biti znatno veći, a mogu nastati i problemi vezani uz mogućnost smanjenja poslovnih aktivnosti (ukoliko se investitor nije uklopio u područje ulaganja) te ujedno s time i otpuštanje djelatnika u turizmu.

Na koji će se oblik ulaganja investitor odlučiti (greenfield ili brownfield) ovisi o njegovim mogućnostima, ideji koju namjerava ostvariti, kao i na područje plasiranja ideje (je li investicija u skladu sa prostornim planom općine/grada i može li se uklopiti u priču destinacije). U većini slučajeva je riječ o odabiru brownfield investicije budući da Republika Hrvatska obiluje velikim brojem devastiranih vojnih utvrda i objekata, koje bi se mogle prilagoditi razvoju turizma i njegovim potrebama. Strateški investicijski projekti u turizmu, ključni za daljnji razvoj, opisani su u poglavlju 5.

## 4. TURIZAM I INVESTICIJE U REPUBLICI HRVATSKOJ

Kroz ovo će poglavlje biti detaljnije objašnjen utjecaj i međuzavisnost turizma i investicija u Republici Hrvatskoj. Iako je riječ o dvama različitim pojmovima, oni imaju veoma značajan utjecaj jedno na drugo.

### 4.1. Uloga i efikasnost investicija u turizmu

Ekonomisti definiraju realne investicije kao alokaciju resursa za stvaranje fiksnog kapitala: to znači za omogućavanje daljnje proizvodnje. (Koncul, 2009., str. 233.)

Investicije u turizmu karakterizira dvojna uloga. One su gledajući s jedne strane velika komponenta trošenja te kao takve imaju znatan utjecaj na agregatnu potražnju. Investicijska potrošnja ima znatan utjecaj na proizvodnju, zaposlenost te u skladu s time i na povećanje razine cijena. Veća investicijska potrošnja akumulirati će se povećanjem proizvodnje i većom zaposlenošću, dok će ona manja djelovati malim povećanjem proizvodnje i malom zaposlenošću. Kako bi sve funkcioniralo u najboljem redu, potrebno je „oslušivati“ želje potrošača (primjerice ispitivanjem tržišta, zadovoljstvom pružene/korištene usluge, praćenjem statističkih pokazatelja iz godine u godinu i slično).

S druge strane, investicije vode k akumulaciji kapitala povećavajući agregatnu ponudu i potencijalni proizvod, što dovodi do stvaranja dugoročno nove turističke ponude, čime se potiče ekonomski rast u dugom roku. Što se ponude tiče, investicije su zaslužne za stvaranje dugoročno nove turističke ponude. Iz opisanog se može zaključiti da investicije daju pozitivan učinak u kratkom i dugom periodu. Sve se to odražava na gospodarski pomak i poticanje njegove ravnoteže i rasta.

Investicije se mogu sagledati i sa mikroekonomskog i makroekonomskog aspekta. U mikroekonomskom smislu investicije se odnose na alokaciju resursa, odnosno imaju ulogu proizvodnog dobra. U makroekonomskom smislu one se financiraju dijelom dohotka kojeg ne vezujemo uz potrošnju, već se financiraju dijelom dohotka koji joj nije namijenjen.

Kako bi se ostvario spomenuti gospodarski rast i ravnoteža, potrebno je ne samo izdvajati sredstva za investicije, već ih „pametno“ uložiti, poštujući zakon ekonomskog minimuma i maksimuma. Tu se dolazi do pojma efikasnost ulaganja. Svako pojedino ulaganje ne može garantirati isključivo dobrim rezultatima. Iz tog je razloga potrebno unaprijed sagledati cijelu priču i detaljno predvidjeti isplati li se ulaganje u pojedinu investiciju. Ishod investicije nije uvijek produktivan već može biti i negativnog karaktera, odnosno neproduktivan, isto tako rentabilan ili nerentabilan i tome slično. U skladu s time, može se uočiti da „pametno“ uložene investicije mogu dovesti do dobrih rezultata, dok su ostale sklone riziku ostvarenja loših rezultata. Za postizanje rentabilnosti odnosno produktivnosti prijeko je potreban ljudski rad i na temelju toga stvoreni dohodak, dok su investicije derivati, mrtvi kapital koji ne stvara ništa. O efikasnosti investicija i efikasnoj investiciji možemo govoriti kada su investicijskim ulaganjem stvorena osnovna i obrtna sredstva koja se uspješno koriste. Kapitalnim koeficijentom utvrđuje se podatak isplativosti, točnije efikasnosti investicije.

Investicijska mogućnost se odnosi na mogućnost ulaganja određenih novčanih sredstava u poslovne poduhvate, točnije u investicijske objekte ili izgradnju novih proizvodnih kapaciteta. Prije toga je dakako potrebno izračunati isplativost ulaganja i razdoblje povrata investicije. Projekcijom budućeg razdoblja utvrditi će se isplati li se u poslovni pothvat uopće uložiti novčana sredstva.

U većini slučajeva investitor nema dovoljnu količinu novčanih sredstava kojima raspolaže (najčešće ukoliko je riječ o enormno velikoj investiciji) pa ih je potrebno pribaviti na jedan od mogućih i njemu najprihvatljivijih načina. Na tom je putu potrebno utvrditi isplati li mu se posuđivanje istog te kolika je visina kamate i može li on to u definiranom periodu financijski podnijeti.

Neki od načina jesu putem kreditiranja (u kojem je potrebna veća količina sredstava budući da je potrebno isplatiti iznos kredita i njegovu kamatu koja je u većini slučajeva, naročito kod velikih investicija zaista i velika) te bespovratnim sredstvima koja su nam na raspolaganju od strane Europske Unije. U vidu bespovratnih sredstava pružaju se mnoge povoljne mogućnosti, budući da Europska Unija sufinancira projekte bespovratnim sredstvima u iznosu i do 85% vrijednosti projekta. Jedina mana bespovratnih sredstava odnosi se na činjenicu da investitor mora



pribaviti veliki iznos sredstava potreban za početak investicijskog projekta u samom startu te mu se tijekom prvih mjeseci uplaćuje 30%, a po završetku projekta (ukoliko sve prođe u najboljem mogućem redu) ostatak dobivenih sredstava. Kako bi investitor na početku projekta osigurao potrebna sredstva često je primoran posegnuti za kreditiranjem (HBOR u Republici Hrvatskoj pruža znatno povoljne uvjete za kreditiranje različitih projekata uz povoljne kamatne stope, zadovoljavajući početak i rok otplate). Prednost ulaska u investicijski projekt koji se aplicira na fondove Europske Unije je taj da Europska Unija pokriva veliki iznos sredstava neophodnih za ulaganje u određenu investiciju koje investitor nije primoran vratiti, već ta sredstva služe i uvelike olakšavaju njegov daljnji razvoj.

Dugoročnom financijskom odlukom nazivamo onu odluku gdje se u vezi s investicijskom mogućnošću ocjenjuju ne samo efekti koje će davati investicijska mogućnost, već i primjerenost tih efekata s obzirom na mogućnost zaduživanja investitora kod izvora sredstava koji su mu na raspolaganju. Ovakav oblik odluka može se sagledati samostalno ili pak kao sastavni dio poslovnih odluka. Ono što je u svemu potrebno sagledati jest upravo financijski aspekt investicije koja se misli ostvariti.

#### **4.2. Doprinos investicija u turizmu Republike Hrvatske**

Jedan od najkonkurentnijih sektora hrvatskog gospodarstva, a ujedno i pokretač gospodarskog razvoja Republike Hrvatske je turizam. Ta se činjenica može potkrijepiti sumom ostvarenog prihoda od turizma u 2014. godini, koja je iznosila 7,4 milijardi €. Uspoređujući sa 2013. godinom, riječ je o povećanju prihoda za 2,8%. Prema posljednjim podacima Hrvatske narodne banke, u 2014. godini, u odnosu na 2013. godinu, dolazi do laganog porasta udjela prihoda od turizma u BDP-u. Prošle je godine udio prihoda od turizma u BDP-u iznosio 17,2%, dakle za 0,6% više u odnosu na 2013. godinu. Turizam stvara više od 40% ukupnog izvoza, što ga bez sumnje može svrstati među ključne komponente nacionalne ekonomije i vanjskotrgovinske razmjene.

Prema doprinosu turizma u ukupnoj zaposlenosti, Republika Hrvatska se u 2014. godini nalazila na 17 mjestu, dok se do 2025. predviđa skok na čak 117 mjesto ljestvice. (Scowsill, 2016.)

Sagledavši udio državnih rashoda u turizmu, Republika Hrvatska, u odnosu na druge zemlje znatno zaostaje.

Iako mala, ali izrazito atraktivna zemlja, Republika Hrvatska obiluje prirodnim resursima, ali i izrazito značajnom i bogatom kulturno povijesnom baštinom. Turistička se ponuda temelji prije svega na razvijenoj jadranskoj obali koja pruža mogućnost različitih oblika turizma, od nautičkog, obiteljskog, gastronomskog, zdravstvenog, do razvoja elitnih značajki turizma. Budući da je vidljivo da Republika Hrvatska „živi i preživljava“ uz pomoć turističkog sektora, neminovno je neprestano poticanje ulaganja u tom sektoru.

Boljim sadržajima, ulaganjima u turizam i investicije, ponudom i jeftinijim aranžmanima turističku pažnju plijene daleke zemlje poput Rusije, Kine, Japana. Kako bi bila ukorak sa današnjim trendovima, potrebna su značajna ulaganja u sadržaj i ponudu tijekom turističke sezone, kao i orijentacija na sadržaj u predsezoni i posezoni. Kako bi se ispunila očekivanja i ostvarili pokazatelji u tim periodima (predsezona i posezona), potrebno se orijentirati na specifične sektore koji su važni zbog apsolutnog iskorištenja resursa kojima država raspolaže. Uz proizvodnju i visoke tehnologije, energetiku i zaštitu okoliša, potrebno se orijentirati na investicije u infrastrukturu zbog olakšanja protoka roba, usluga i informacija, kao i na turizam zbog maksimalnog iskorištavanja postojećih prirodnih resursa. Sagledavši dosadašnju investicijsku politiku (naročito devedesete godine prošlog stoljeća), može se jasno vidjeti da je Republika Hrvatska prošla kroz zaista kriznu fazu, fazu dezinvestiranja. To se dakako jako očitovalo na hrvatsko hotelijerstvo, a i čitav gospodarski sustav koji nije generirao pozitivne učinke poput ostvarenja profita i rasta BDP-a. Do sada se često dešavalo da su financijska sredstva najčešće neefikasno uložena te su time bila u nemogućnosti generirati profit. Kako bi se ostvario pomak, generirao profit, potrebna su ulaganja u vidu investicija (greenfield i brownfield). Međutim, dugogodišnja situacija, koja je dovela do sadašnjeg stanja će se moći mijenjati, ali je za to potreban duži vremenski period. Kako bi išta moglo funkcionirati,

potrebno je razmišljanje izvan zadanih i naučenih okvira, uz definiranje jasne vizije i strateških smjernica.

Strategija razvoja turizma ističe važnost privatizacije javnih subjekata u državnom vlasništvu, ali uz naglasak o vođenju računa o maksimiziranju ukupnih dugoročnih učinaka privatizacije. U svemu tome posebni interes zauzimaju neiskorišteni vojni objekti, neaktivna industrijska postrojenja, kao i ostali različiti objekti u državnom vlasništvu. Svi ti objekti pogodni za stvaranje dodane vrijednosti turizma i ujedno gospodarskog sektora spadaju u skupinu turističko razvojno-investicijskih projekata. Riječ je o objektima čije iniciranje i provedbu, uz definiranje projektnog zadatka, inicira i nadzire izvršna vlast, dok se raznoraznim poslovno-upravljačkim modelima realiziraju privatnim kapitalom. Naglaskom na nove investicijsko-razvojne turističke pothvate nastojati će se poboljšati smještajna ponuda državne imovine, kako brownfield, tako i greenfield projektima

U sljedećim je tablicama detaljnije prikazan utjecaj turizma na čimbenike ekonomskog rasta.

a) utjecaj turizma na zapošljavanje

Budući da je Republika Hrvatska pretežito turistička zemlja, veliki broj radnika se zapošljava u ovom sektoru. U sljedećoj je tablici dan pregled udjela zaposlenih u turizmu u ukupnom broju zaposlenih od 2004. do 2014. godine

Tablica 3.: Udio zaposlenih u turizmu u ukupnom broju zaposlenih

<b>GODINA</b>	<b>ZAPOSLENI (tisuće)</b>	<b>UDIO U UKUPNOJ ZAPOSLENOSTI</b>
2004.	81	6.0%
2005.	80	5.9%
2006.	82	5.9%
2007.	86	6.0%
2008.	89	6.0%
2009.	86	5.8%
2010.	82	6.0%
2011.	81	6.1%
2012.	82	6.1%
2013.	84	6.3%
2014.	85	6.4%

Izvor: <http://www.mint.hr/>

Iz prikazane se tablice može utvrditi da je broj zaposlenih (u razdoblju od 2004. do 2014.) svake godine na razini od 80-ak tisuća zaposlenih u djelatnostima pružanja usluga smještaja i hrane i pića. Najveći broj zaposlenih ostvaren je 2008. godine sa 89 tisuća i udjelom od 6,0% u ukupnoj zaposlenosti, dok najmanji broj zaposlenih bilježi 2005. godina sa 80 tisuća zaposlenih i udjelom od 5,9% u ukupnoj zaposlenosti. Prikazani rezultati udjela turizma u ukupnoj zaposlenosti ne idu u prilog tvrdnji da je u turizmu zaposlen velik broj ljudi. Ako bi se promatrali podaci vezani za djelatnosti koje su prilično vezane za turistički sektor (trgovina, privatni obrti i slično), navedeni bi postotak bio znatno veći.

#### b) utjecaj turizma na BDP

U sljedećoj se tablici može utvrditi udio turizma u ukupnom BDP-u od 2004. do 2014. godine.

Tablica 4. Udio turizma u ukupnom BDP-u od 2004. do 2014. godine

<b>GODINA</b>	<b>BDP (mil. €)</b>	<b>UDIO TURIZMA U BDP-u (mil. €)</b>
2004.	27.379	5.506 (20,1%)
2005.	30.950	5.998 (19,4%)
2006.	34.234	6.293 (18,4%)
2007.	42.810	6.752 (15,7%)
2008.	47.390	7.449 (15,9%)
2009.	45.379	6.379 (14,0%)
2010.	45.919	6.236 (13,6%)
2011.	45.894	6.598 (14,7%)
2012.	44.223	6.829 (15,1%)
2013.	43.478	7.202 (16,6%)
2014.	43.112	7.402 (17,2%)

Izvor: <http://www.mint.hr/>

U tablici se može uočiti da BDP raste iz godine u godinu te je najniži zabilježen 2004. godine sa iznosom od 27.379 milijardi eura, dok je najveći zabilježen 2008. godine u visini od 47.390 milijardi eura. Do 2008. godine BDP raste iz godine u godinu, dok se u razdoblju nakon 2008. počinje smanjivati. Razlog tome je ekonomska kriza i recesija. Najveći je udio turizma u BDP-u zabilježen 2004. godine u iznosu od 20,1%, točnije sa 5.506 milijardi eura. Najveći prihod od turizma zabilježen je 2008. godine u iznosu od 7.449 milijardi eura, točnije s 15,9% ukupnog udjela. Za razliku od ostalih

godina, koje bilježe manjak prihoda od turizma, u 2013. i 2014. godini dolazi do povećanja te se bilježi 7.202 milijardi eura prihoda u 2013. te 7.402. milijardi prihoda u 2014. godini.

c) gospodarski rast općenito

Od turizma se ostvaruju izrazito visoki prihodi koji povoljno utječu na razvoj gospodarstva. Sljedećom će tablicom biti prikazana najveća trgovačka društva (deset trgovačkih društava), koji doprinose razvoju gospodarstva, stvaranju konkurentnosti, prepoznatljivosti destinacije te njihovi ukupni ostvareni prihodi i bruto dobit.

Tablica 5.: Deset najvećih trgovačkih društava prema prihodima u 2013. i 2014. godini

<b>NAZIV TURISTIČKOG PODUZEĆA</b>	<b>Ukupni prihodi (u mil. kuna) 2013. god.</b>	<b>Bruto dobit (u mil. kuna) 2013. god</b>	<b>Ukupni prihodi (u mil. kuna) 2014. god.</b>	<b>Bruto dobit (u mil. kuna) 2014. god.</b>
Valamar Riviera d.d.	842,3	35,1	1.099,6	27,3
Maistra d.d.	718,7	83,7	808,1	123,9
Plava laguna d.d.	506,6	109,7	491,0	90,9
Istraturist Umag d.d.	458,2	71,4	441,9	45,5
Borik d.d.	309,2	82,4	/	/
Arenaturist d.d.	298,5	2,5	315,5	-7,6
Globalna hrana d.o.o.	282,7	27,6	292,9	28,4
Liburnia Riviera hoteli d.d.	275,5	9,1	277,8	34,8
Solaris d.d.	251,4	3,5	277,5	3,7
Jadranski luksuzni hoteli d.d.	247,5	58,9	388,5	47,9
Dubrovnik vrtovi sunca d.o.o.	/	/	249,9	-245,9

Izvor: obrada autorice prema podacima: Mirošević, H (2013. i 2014.), Najveća trgovačka društva, *Sektorske analize*, br. 33. (studenj) i 41. (studenj), str. 10. i str. 9.

Iz navedene se tablice može iščitati kako se u top deset trgovačkih društava prema ostvarenim prihodima mogu svrstati isključivo poduzeća koja obavljaju turističku djelatnost. Tako u dvije uzastopne godine prednjače Valamar Riviera d.d. sa povećanjem prihoda od 30,5% u 2014 godini i Maistra sa povećanjem od 12,4% u 2014. godini. U tablici se među deset trgovačkih društava prema prihodima u 2013.

godini našlo poduzeće Borik d.d., dok je u 2014. godini njegovo mjesto zamijenilo poduzeće Dubrovnik vrtovi sunca d.o.o.. Poduzeća koja bilježe pad prihoda u 2014. godini jesu Plava Laguna d.d. za 3,1% i Istraturist Umag d.d. za 3,6%. Najveći pomak, točnije porast prihoda iz godine u godinu bilježe Jadranski luksuzni hoteli d.d. u iznosu od 60%. Sva su poduzeća u 2013. godini poslovala uspješno (ostvarila su dobit), taj se trend nastavlja i u 2014. godini izuzev poduzeća Arenaturist d.d. i Dubrovnik vrtovi sunca d.o.o. koji su ostvarili gubitak. Najveću je dobit u 2013. godini ostvarilo poduzeće Plava laguna d.d. u iznosu od 109,7 milijuna kuna, dok u 2014. godini najveću dobit bilježi poduzeće Maistra d.d. u iznosu od 123,9 milijuna kuna.

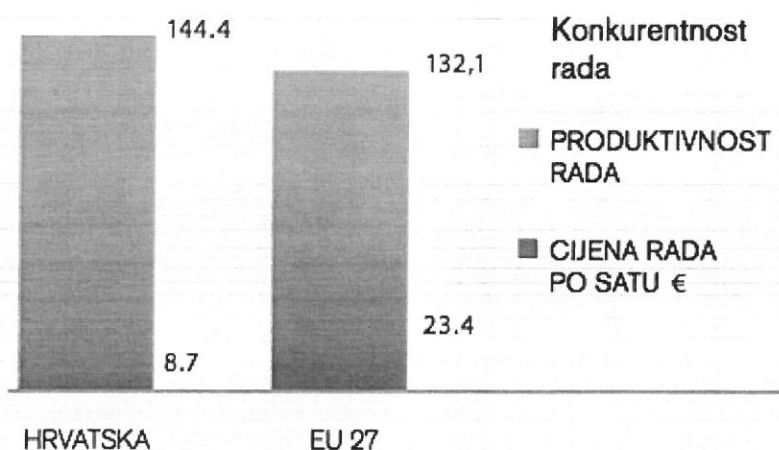
### 4.3. Prednosti i nedostaci investicijske politike

Agencija za investicije i konkurentnost navodi sljedeće prednosti pogodne za razvoj investicijske politike Republike Hrvatske:

- Dostupnost visoko kvalificirane radne snage koja jamči visoku produktivnost, a samim time i manje troškove. Republika Hrvatska je jedna od pet zemalja članica Europske Unije koja je zabilježila smanjenje troškova rada u posljednjih nekoliko godina.

Isto se može vidjeti sljedećim grafičkim prikazom.

Grafikon 3.: Konkurentnost rada



Izvor: <http://ec.europa.eu/eurostat>

Grafikonom je prikazana usporedba konkurentnosti rada između Republike Hrvatske i Europske Unije. Ona se sastoji od produktivnosti i cijene rada po satu u eurima. Produktivnost rada Republike Hrvatske znatno prednjači nad produktivnošću rada Europske Unije, točnije za 9,3%. Cijena rada po satu izražena u eurima u Republici Hrvatskoj je niža od Europske Unije za 62,3%.

- Talent

Republika Hrvatska ima izrazito visokoobrazovanu, kvalitetnu, inovativnu te učinkovitu radnu snagu. Prilog tome govori činjenica da je broj patenata u Republici Hrvatskoj veći od prosjeka patenata Europske Unije.

- Atraktivna investicijska destinacija

Kao atraktivna se investicijska destinacija navodi zbog podatka da je čak 15.000 stranih kompanija odabralo Republiku Hrvatsku kao lokaciju za poslovanje.

Razlog tome su poticaji do čak 60% troškovne investicije te porezne olakšice za zadržanu dobit.

- 0 % poreza

Hrvatska ima atraktivne porezne poticaje (0% poreza na dobit do 10 godina), ugovore o izbjegavanju dvostrukog oporezivanja s brojnim zemljama (riječ je čak o 55 zemalja), a ujedno je i dio jedinstvenog carinskog područja EU (nema carine za zemlje članice EU, čiji je punopravni član i Republika Hrvatska).

- Lokacija

Republiku Hrvatsku obilježava izrazito povoljna lokacija te mnogim zemljama predstavlja „vrata ulaska“ na tržište Europske Unije.

- Investicijska klima

Riječ je o poslovno orijentiranom okruženju koje potiče investicije i osigurava stabilnost. Tu se misli na atraktivne poticaje za investiranje te snažnu zaštitu intelektualnog vlasništva.

- Agencija za investicije i konkurentnost

Riječ je o agenciji koja investitorima pruža potpunu uslugu na jednom mjestu.

Kako bi se utjecalo na povećanje gospodarskog razvoja Republike Hrvatske potrebno je poticati ukupan razvoj temeljem tržišne alokacije raspoloživih resursa. Pri tome valja imati na umu da je Republika Hrvatska prvenstveno turistička zemlja te da turizam i hotelijerstvo, kao jedna od njegovih baznih grana, u tome ima ključnu ulogu. Do 2000. godine hrvatsko je hotelijerstvo prošlo pakao kroz neefikasnost uložених sredstava koji nisu generirali profit. Uz to, Republika Hrvatska se nalazila u problemima kao posljedica ratnih razaranja što je uzrokovalo tzv. tranzicijsku krizu. To se odrazilo na hrvatsko gospodarstvo (ujedno i hotelsku privredu) koja nije bila u stanju generirati profit i rast bruto domaćег proizvoda.

Trenutna pozicija Republike Hrvatske, pogođena djelovanjem svjetske krize dovela je do negativnih čimbenika od pada BDP-a, povećanja broja nezaposlenih osoba, nepovoljnom ulagačkom klimom, nedovoljnim povećanjem izvoza, ograničenim priljevom kapitala, kao i otežanim kreditiranjem. Nabrojени čimbenici su se negativno odrazili te je došlo do povećanja investicijskog rizika, kao i do smanjenja volumena ulaganja. Iako se posljedice recesije znatno osjećaju dan danas, pomak od dosadašnjeg rasta temeljenog na ulaganjima javnog sektora, potrošnji i uvozu, potrebno je preusmjeriti na nove oblike u vidu privatnih ulaganja i poticanju izvoza. Uvjet i Unatoč osviještenosti o potrebama i načinima kako dobro gospodariti i uvjeta koje je potrebno osigurati za održavanje poslovno-ulagačke klime, u Republici Hrvatskoj se to dovoljno dobro ne primjenjuje i ne potiče. Kapital se izvrsno plasira u zemlje koje nude sljedeće uvjete: pravnu sigurnost, makroekonomsku stabilnost, povoljne uvjete marko-okruženja te bolje tržišne potencijale. Republika Hrvatska se može u sektoru turizma pohvaliti posjedovanjem resursa i potencijala koji su uzročnik privlačenja ulaganja, međutim u nedovoljnim količinama. Nedovoljnu količinu ulaganja i poticanje ulaganja koči nepostojanje dovoljno konkurentnog poslovnog okruženja, u odnosu na druge zemlje Europe.

Jedan od temeljnih nedostataka, s kojim se suočavaju potencijalni investitori je nestabilnost poslovnog okruženja. Kao primjer toga mogu se navesti nagle promjene PDV-a gdje je stopa PDV-a s 10% naglo porasla na 13%. Taj podatak ne ulijeva sigurnost u to koliko će u budućem periodu ona porasti (mogu se očekivati nagli



porasti stope PDV-a). Problem u svemu tome je upravo nestabilnost. Česte promjene zakona najviše smetaju investitorima budući da im ne pružaju stabilni okvir za budućnost. Investitori nisu upoznati sa činjenicom kakvi će zakoni i fiskalna opterećenja biti na snazi u trenutku kada završe svoju investiciju i počnu poslovati na tržištu, budući da se zakonska regulativa dosta učestalo mijenja. Investitori nisu sigurni što će ih dočekati za jednu ili dvije godine, a kamoli na dulje razdoblje kada je planiran povrat investicije. Stabilnost je najvažnija jer su očekivani povrati investicija u hotelijerstvu u Hrvatskoj od 10 godina na više. Sve to dovodi do nepovoljne ulagačke klime i u skladu s time visokog investicijskog rizika.

Kao jedan od problema investicija u turizmu može se navesti problem sezonalnosti. To se može potkrijepiti činjenicom da se 94% noćenja i 86% prihoda od turizma ostvari između travnja i rujna. Negativni učinci sezonalnosti su neravnomjerno ostvarivanje ekonomskih i drugih učinaka, iskrivljavanje slike o potencijalima turizma, prekomjerno trošenje turističkih resursa, organizacijski problemi upravljanja destinacijom te rast dodatnih troškova javnog i privatnog sektora. Iz tog je razloga sezonalnost potrebno smanjiti u što je moguće većem broju te se fokusirati na cjelogodišnji rad i promidžbu takve vrste destinacije i turizma. Rješenje za smanjenje sezonalnosti je modernizacija hotelske ponude, proizvoda i destinacije te njihovo brendiranje, kao i promjena sustava obrazovanja za potrebe turizma. Osim toga jedno od rješenja bila bi i specijalizacija prema segmentu potražnje s ciljem pružanja kvalitetne usluge te zadovoljavanja potreba krajnjih korisnika.

Niska je razina investicija vjerojatno povezana i s neriješenim pitanjem privatizacije turističkog zemljišta, zbog čega investitori nisu voljni ulagati u izgradnju smještajne infrastrukture. To se može potkrijepiti izrazito sporim načinom ulaganja, naročito u vidu ulaganja u izgradnju hotela.

Jedna od ključnih odluka uložiti li određeni kapital u zacrtanu investiciju povezana je i sa infrastrukturnom prometnom povezanošću turističke destinacije koje još uvijek nisu dovoljno dobro povezane. Važan čimbenik u svemu tome ima i uređenje turističkog mjesta, komunalna infrastruktura, kao i promidžba (marketing) same destinacije.

Kao još jedan od problema sa kojima se investitori mogu susresti je upravo komplicirana i spora procedura te nejasna podjela nadležnosti u tijelima državne

uprave i lokalne samouprave. Isto dovodi do velikih „čvorova“ prilikom traženja papira, točnije poteškoća za dobivanjem i rješavanjem papirologije za potrebe gradnje i razvoja investicijskih projekata.

Iako je kao jedan od aduta investicija u turizam naveden porast zapošljavanja u ovom sektoru, on ima i nedostatke koji se odnose na nedovoljno kvalificiranu strukturu zaposlenih. Kao moguće rješenje navedenog problema navodi se promjena imidža turizma, unaprjeđenje svih razina obrazovanja (od srednjoškolskog do visokoškolskog), osiguravanje mogućnosti cjeloživotnog učenja i napredovanja zaposlenika, osiguranje certifikata te proučavanje promjena na tržištu potražnje i neprestana prilagodba ponude promjenama tržišta.

Nakon ulaska Republike Hrvatske u Europsku Uniju, još uvijek nije došlo do značajnih pomaka što se tiče graditeljstva i poticanja investicijske politike u turizmu i novih mogućnosti za investicije i nova tržišta, već je u uslijedio pad aktivnosti u ovom području. U postojećim okolnostima, pomak iz postojećeg stanja može se ostvariti upravo pravovremenim strateškim planiranjem, kao i orijentacijom prema potencijalnim investicijama sufinanciranim iz europskih sredstava. Poticanje investicija i investicijske politike je jedan od najvažnijih ciljeva, no potrebno je sagledati koliki su optimalni kapaciteti graditeljskog sektora te odrediti vrste projekata, prioritete te izvore njihova financiranja.

#### **4.4. Mjere za poticanje investicija**

Kako bi se dogodio drastičan pomak iz postojećeg stanja, potrebno je provođenje određenih mjera. Mjere koje bi dovele do osiguranja održivog dugoročnog poslovanja i boljeg razvoja i poticanja investicija navedene su pod točkama a i b, dok se od točke c nadalje mjere provode na području Republike Hrvatske.

##### **a) postepeno uklanjanje ograničenja poduzetničke i investicijske aktivnosti**

Pod ovom se mjerom prvenstveno misli na smanjenje i ukidanje različitih nedorečenih i u praksi teško primjenjivih zakona i propisa. Isti stvaraju okruženje u kojem se teško snalaziti, a čak dolazi do situacija u kojoj se kose jedan s drugim. Zbog lošeg povezanosti između lokalne, regionalne i nacionalne razine, često dolazi

do sputavanja investicijskih aktivnosti. Takva klima i zakonsko okruženje definitivno su demotivirajući za potencijalne investitore. Kako bi se zaustavile postojeće pogreške i krenulo sa stvaranjem podloge poticajnog investicijskog okruženja razmišlja se o donošenju posebnog zakona o investicijama. Taj bi zakon uredio odredbe i mjere ostalih zakona te bi njegovo usvajanje bilo primjenjivo za daljnje investicije, kao i poticanje investicijske klime.

#### **b) fiskalna politika**

Što se tiče fiskalne politike, dobar potez za investicije bio bi smanjivanje parafiskalnih davanja te stvaranje njihove ravnoteže. Budući da je riječ o najčešće sezonski prihvatljivim turističkim aktivnostima, koje traju određeni sezonski period, potrebno ih je ujednačiti sa fiskalnom politikom ostalih mediteranskih zemalja. Pri tome se misli na definiranje drugačijeg obračuna sezonskog poslovanja koje je prilagođeno postotku iskorištenosti određenog kapaciteta. Pomak sa sadašnjeg stanja u pozitivnom bi se smislu odrazio u slučaju smanjivanja fiskalne presije, točnije smanjivanja PDV-a, poreza na dobit te poreza i doprinosa na plaće i ostala davanja.

#### **c) Porezni poticaji**

Ovisno o visini investicije, veličini poduzetnika te broju radnih mjesta koje će otvoriti kao rezultat ulaganja, poduzetniku su na raspolaganju određene povlastice, točnije smanjenje stope poreza na dobit za 50%, 75% ili 100%. Sljedećom će tablicom biti prikazane porezne povlastice.

Tablica 6.: Porezni poticaji

POREZNI POTICAJI				
Visina investicije	Uvjet otvaranja novih radnih mjesta	Stopa poreza na dobit**	Maksimalno razdoblje korištenja poticaja	Minimalno razdoblje očuvanja investicije i radnih mjesta***
≥ 50.000* EUR	≥ 3	10%	5 godina	3 godine
0,15-1 mil. EUR	≥ 5	10%	10 godina	5 godina za velike subjekte
				3 godine za male i srednje subjekte
1-3 mil. EUR	≥ 10	5%	10 godina	5 godina za velike subjekte
				3 godine za male i srednje subjekte
preko 3 mil. EUR	≥ 15	0%	10 godina	5 godina za velike subjekte
				3 godine za male i srednje subjekte

Izvor: <http://www.hamagbicro.hr/>

U tablici je navedeno kako samo mikro poduzetnici mogu ostvariti poticaje već i za investicije od 50.000,00 eura. Za vrijednost te uložene investicije moraju otvoriti tri ili više radnih mjesta, a porez na dobit oporezuje im se po stopi od 10% godišnje. Dakle, stopa poreza na dobit od 20% umanjena je 50%, 75% odnosno 100% ovisno o visini investicije. Maksimalan period korištenja poticaja za tu vrijednost investicije iznosi pet godina, dok je minimalno razdoblje očuvanja investicije i radnih mjesta tri godine. Pri tome treba imati na umu da minimalno razdoblje očuvanja investicije i radnih mjesta ne može biti kraće od razdoblja korištenja poticajnih mjera. Za visinu investicije od 0,15 do 1 milijun eura, uvjet je otvaranje novih radnih mjesta, porez na dobit oporezuje im se po stopi od 10%, dok se maksimalno razdoblje korištenja poticaja proteže i do 10 godina. Minimalno razdoblje očuvanja investicije i radnih mjesta je pet godina za velike subjekte, a tri godine za srednje i male subjekte. Za visinu ulaganja u rasponu od 1 do 3 milijuna eura, uvjet otvaranja novih radnih mjesta iznosi minimalno deset osoba. Tada se dobit oporezuje po stopi od 5%, maksimalno razdoblje korištenja poticaja iznosi 10 godina, dok minimalno razdoblje očuvanja investicije i radnih mjesta iznosi pet godina za velike subjekte, a tri godine za male i srednje subjekte. Ukoliko je visina investicije preko 3 milijuna eura, uvjet je otvaranje minimalno 15 novih radnih mjesta, a stopa poreza na dobit iznosi 0%. U tom slučaju

maksimalno razdoblje korištenja poticaja iznosi deset godina, dok je minimalno razdoblje očuvanja investicije i radnih mjesta pet godina za velike subjekte te tri godine za male i srednje subjekte.

#### d) **Bespovratna novčana potpora za otvaranje radnih mjesta**

Nositelj poticajnih mjera (poduzetnik), koji osigurava otvaranje novih radnih mjesta, povezanih s investicijskim projektom, može ostvariti bespovratnu novčanu potporu za tu aktivnost. Iznos potpore ovisi o stopi nezaposlenosti u županiji u kojoj se investicija realizira. Detaljnije je objašnjeno sljedećom tablicom.

Tablica 7.: Poticaji za opravdane troškove novih radnih mjesta

POTICAJI ZA OPRAVDANE TROŠKOVE NOVIH RADNIH MJESTA	
Županijska stopa nezaposlenosti	Visina potpore (kao postotak dvogodišnje bruto II plaće)
do 10%	10%, odnosno max do 3.000 € po novootvorenom radnom mjestu
10-20%	20%, odnosno max do 6.000 € po novootvorenom radnom mjestu
preko 20%	30%, odnosno max do 9.000 € po novootvorenom radnom mjestu

Izvor: <http://www.hamagbicro.hr/>

Tablicom je prikazano da ukoliko županijska stopa nezaposlenosti iznosi do 10%, visina potpore (kao postotak dvogodišnje bruto II plaće) iznosi 10%, točnije maksimalno 3.000,00 eura po novootvorenom radnom mjestu. Ukoliko se županijska stopa nezaposlenosti kreće u rasponu od 10% do 20%, visina potpore (kao postotak dvogodišnje bruto II plaće) iznosi 20%, odnosno maksimalno 6.000,00 eura po novootvorenom radnom mjestu. Ukoliko županijska stopa nezaposlenosti iznosi preko 20%, tada visina potpore za otvaranje novih radnim mjesta može doseći visinu od 30%, do maksimalno 9.000,00 eura.

Nositelju poticajnih mjera odobriti će se i do 100% iznosa potpore u sljedećim uvjetima: ukoliko zapošljava nezaposlenu osobu koja je minimalno tri mjeseca bila prijavljena u evidenciji nezaposlenih, osobu do 25 godina starosti bez zanimanja, pomoćnog ili strukovnog zanimanja, koja se prvi put zapošljava, osobu do 29 godina starosti stečene srednje, više ili visoke stručne spreme, koja se prvi put zapošljava,

osobu do 29 godina starosti koja je prijavljena u evidenciji nezaposlenih Hrvatskog zavoda za zapošljavanje u roku od 90 dana od dana diplomiranja te osobu kojoj je otkazan ugovor o radu zbog otvaranja stečajnog postupka.

#### **e) Bespovratna novčana potpora za usavršavanje**

Kao još jedna u nizu poticajnih mjera daje se bespovratna novčana potpora za troškove usavršavanja povezanih s projektom ulaganja. Intenzitet potpore koji im se pruža iznosi 50%, u iznimnim slučajevima i do 70% (10% se dobiva ako se usavršavanje provodi za osobe sa određenim stupnjem invaliditeta, 10% ako se potpora dodjeljuje srednjem poduzetniku, a 20% ukoliko se potpora dodjeljuje malom i mikro poduzetniku).

Prihvatljivi troškovi unutar ove poticajne investicijske mjere jesu:

- Troškovi predavača,
- troškovi izravno povezani sa projektom, primjerice: putni troškovi, troškovi materijala i potrošne robe, amortizacija alata i opreme,
- troškovi savjetodavnih usluga povezanih s projektom usavršavanja,
- troškovi osoblja polaznika usavršavanja i opći neizravni troškovi (administrativni troškovi, najam, režijski troškovi) za sate koje polaznici usavršavanja provedu u usavršavanju.

#### **f) Dodatna novčana potpora za određene aktivnosti**

Dodatne poticajne mjere u obliku povećanja potpore za troškove otvaranja novih radnih mjesta ili bespovratne novčane potpore za kupnju opreme/strojeva odobravaju se za aktivnosti navedene u sljedećoj tablici.

Tablica 8.: Poticajne mjere za određenu vrstu aktivnosti

POTICAJNE MJERE ZA RAZVOJNO-INOVAČIJSKE AKTIVNOSTI, AKTIVNOSTI POSLOVNE PODRŠKE I AKTIVNOSTI USLUGA VISOKE DODANE VRIJEDNOSTI			
Vrsta investicijskog projekta	RAZVOJNO-INOVAČIJSKE AKTIVNOSTI	AKTIVNOSTI POSLOVNE PODRŠKE	AKTIVNOSTI USLUGA VISOKE DODANE VRIJEDNOSTI
Povećanje potpore za troškove novih radnih mjesta za:	+ 50%	+ 25%	+ 25%
Bespovratna potpora (kao postotak opravdanih troškova kupnje opreme/strojeva)	do 20% za kupnju opreme/strojeva (max. 0,5 mil. €)		

Izvor: <http://www.hamagbicro.hr/>

Poticajne mjere navedene u tablici odnose se za povećanje potpore za troškove novih radnih mjesta za razvojno-inovacijske aktivnosti do 50% vrijednosti, aktivnosti poslovne podrške 25% te aktivnosti usluga visoke dodane vrijednosti do 25%. Bespovratna se sredstva daju za kupnju strojeva i opreme u iznosu od 20% i maksimalno 0,5 milijuna eura.

#### g) Poticajne mjere za kapitalne troškove investicijskog projekta

O poticajnim mjerama kapitalnih troškova investicijskog projekta ukazuje nam sljedeća tablica.

Tablica 9.: Poticajne mjere za kapitalne troškove investicijskog projekta

POTICAJNE MJERE ZA KAPITALNE TROŠKOVE INVESTICIJSKOG PROJEKTA			
Visina investicije	Nova radna mjesta	Županijska stopa nezaposlenosti	Visina potpore (kao postotak kapitalnih troškova)
≥ 5 mil. EUR	≥ 50	10-20 %	10 %, odnosno max do 0,5 mil. EUR
		iznad 20 %	20 %, odnosno max do 1 mil. EUR

Izvor: <http://www.hamagbicro.hr/>

Iz tablice se može iščitati da se bespovratna novčana potpora u vrijednosti 10%, do maksimalnih 0,5 milijuna eura može ostvariti ukoliko visina investicije iznosi više od 5

milijuna eura, ukoliko se otvori minimalno 50 radnih mjesta te ukoliko se županijska stopa nezaposlenosti kreće u rasponu od 10%-20%. Bespovratna novčana potpora u vrijednosti 20%, točnije do maksimalnih 1 milijun eura se može ostvariti ukoliko razina investicije iznosi više od 5 milijuna eura, ukoliko se otvori minimalno 50 radnih mjesta te ukoliko se županijska stopa nezaposlenosti kreće iznad 20%.

Kapitalni troškovi za koje se odobrava bespovratna potpora jesu:

- troškovi izgradnje nove tvornice, industrijskog postrojenja ili ugostiteljsko-turističkog objekta,
- troškovi kupnje novih strojeva, odnosno proizvodne opreme.

#### **h) Potpore za ulaganje u min. iznosu od 13 mil eura i 10 novih radnih mjesta**

Za početno ulaganje novoosnovanog trgovačkog društva u materijalnu i nematerijalnu imovinu u minimalnom iznosu protuvrijednosti kuna od 13.000.000,00 eura, uz otvaranje najmanje 10 novih radnih mjesta visoke stručne spreme povezanih s projektom ulaganja, mogu se ostvariti sljedeći poticaji:

- *Potpore za osiguranje nepromjenjivih uvjeta poslovanja:* sufinanciranje do visine razlike poreznih obveza i obveza s osnove doprinosa utvrđenih sukladno propisima i zakonu, za razdoblje do maksimalnih 10 godina.

- *Potpore za ulaganja:* sufinanciranje dijela iznosa porezne obveze koju korisnik potpore ima prema državi osim poreza na dodanu vrijednost, odnosno dijela iznosa obveze plaćanja doprinosa u razdoblju do 10 godina od godine početka ulaganja.

- *Poticaji pola-pola:* sufinanciranje iznosa do 50 % obveze plaćanja poreza na dohodak od nesamostalnog rada i/ili iznosa do 50 % obveze poreza na dobit i plaćanja predujma poreza na dobit.

-*Poček plaćanja poreznik obveza:* zajam za plaćanje poreznih obveza, osim poreza na dodanu vrijednost, u razdoblju od tri godine od početka ulaganja, bez kamata. (<http://www.hamagbicro.hr/investicije/vodic-kroz-zakon-o-poticanju-investicija/potpore-za-ulaganje-u-min-iznosu-od-13-mil-eura-i-10-novih-radnih-mjesta/>)



## **i) HBOR kreditiranje**

HBOR pruža nove različite modele i načine kreditiranja investicija u turizmu. Što se turističkog sektora tiče, pravo na potporu imaju trgovačka društva, obrti te ustanove. Cilj programa je realizacija investicijskih projekata malih i srednjih te velikih poduzetnika u turističkoj djelatnosti, a kojima se stvaraju uvjeti za poticanje zapošljavanja, produženje turističke sezone te povećanje prihoda u turizmu s ciljem podizanja konkurentnosti turističkih destinacija. (<http://www.hbor.hr/sec1393>)

Putem ovog se programa financira kreditni zahtjev veći od 80.000,00 kn, dok gornja granica kredita nije određena. Početak otplate kredita je do 4 godine, dok je rok otplate 17 godina uključujući i početak.

Ova je kreditna linija namijenjena za unapređenje smještajne ponude, točnije:

a) Unapređenje smještajne ponude, sljedećim oblicima ulaganja:

- Povećanja hotelskih i sličnih kapaciteta smještaja,
- Razvoja difuznih hotela kao nove ponude smještaja,
- Izgradnji ili uređenju energetski učinkovitih malih hotela, popularno nazvanih „zeleni krediti“,
- Izgradnji novih i obnovi postojećih malih i tematiziranih kampova,
- Povećanju kategorizacije smještajnih kapaciteta,
- Podizanju razine i raznovrsnosti usluge kroz dodatne sadržaje koji proširuju ponudu smještajnih objekata, poput bazena, teniskih terena, wellness centara, dječjih igrališta i ostali dodatni sadržaji,
- Ostale vrste smještaja ukoliko se radi o objektima sagrađenim u skladu sa izvornom tradicijskom i ambijentalnom strukturom.

b) Povećanje „malih obiteljskih“ hotela, ulaganjima u:

- poticanje izgradnje novih i renoviranje postojećih,
- poticanje obrta koji se bave gradnjom brodova.

c) Zaštita i očuvanje kulturne baštine u turizmu,

- d) Obogaćivanje novih usluga i sadržaja smještajnih objekata,
- e) Obogaćivanje ostalom ponudom te sadržajima (tematski parkovi, golf vježbališta, akvarij i slično).

Kreditni su namijenjeni za ulaganja u osnovna sredstva, u koja spadaju: osnivačka ulaganja, zemljište, građevinski objekti, oprema te brodovi i drugi plovni objekti te ulaganja u trajna obrtna sredstva.

Ovaj se program provodi putem sljedećih modela:

a) Kreditiranje putem poslovnih banaka

Kod ove vrste programa, zahtjev za kredit se podnosi poslovnim bankama koje su s HBOR-om ugovorile suradnju u provedbi ovog programa. Riječ je o čak 24 poslovne banke.

b) Izravno kreditiranje

Izravno se kreditiranje upućuje izravno HBOR-u, koji je potom zadužen za otplatu kredita. Tu se zaključuje ugovor o kreditu izravno sa korisnikom kredita, bez posredničkih tijela (banaka).

c) Kreditiranje po modelu podjele rizika

Ovaj se oblik kreditiranja ostvaruje također putem poslovnih banaka, koje su predvidjele određeni fond za provođenje Programa po modelu podjele rizika. (<http://www.hbor.hr/sec1393>)

#### **4.5. Mogućnosti financiranja investicija u turizmu bespovratnim sredstvima**

Europska Unija potiče razvoj različitih vrsta investicijskih projekata u turizmu. Poticaji se mogu ostvariti putem Europskog fonda za regionalni razvoj te nacionalnog fonda (Ministarstvo turizma). Do sada je, zbog kaskanja u izradi strategija te novih izbora Vlade, doneseno samo nekoliko Otvorenih poziva na dostavu projektnih prijedloga

(bespovratnih sredstava). Riječ je dakle o sredstvima Europske Unije, dok se nacionalni poticaji redovito provode jedanput godišnje.

Broj sadržaj i opseg projektne dokumentacije ovisi o specifičnosti svakog investicijskog projekta (ovisno o tome koja je svrha i cilj projekta). Iz tog je razloga nemoguće navesti konačnu listu takve vrste dokumentacije. Dokumentacija koja se najčešće pojavljuje u praksi je sljedeća:

- Analiza potražnje na tržištu prodaje,
- Analiza ponude na tržištu nabave,
- Idejni projekti,
- Projekti montaže,
- Analiza tehnološkog postupka,
- Projekti makrolokacije i mikrolokacije,
- Ekološke studije i ostalo.

Temeljem analitičkih studija dolazimo do sintetičkih studija u sklopu kojih razlikujemo:

#### a) Predinvesticijsku studiju

Riječ je o dokumentu koji sadrži analitičko dokumentacijsku osnovu za prethodnu ocjenu investicijskih varijanti, s ciljem odabira one najpovoljnije. Kod ove se studije razmatraju tehnička, ekonomska, financijska i druga rješenja, dok se kod investicijske studije razmatra optimalno rješenje.

#### b) Investicijsku studiju

Riječ je o dokumentu koji sadrži analitičko dokumentacijsku osnovu za donošenje investicijske odluke.

#### c) Studija izvedbe/izvodljivosti

Ona sadrži planirani najprihvatljiviji način izvedbe investicijskog projekta.

Poticaji za projekte mogu se ostvariti iz:

- Fondova Europske Unije

Putem do sada otvorenih poziva poticalo se poboljšanje poslovnog razvoja malog i srednjeg poduzetništva u turizmu poticanjem ulaganja u izgradnju i opremanje novih ili pak rekonstrukciju i opremanje postojećih hotela, aparthotela, turističkih naselja, te difuznog hotela<sup>7</sup> minimalne kategorizacije 3, 4 i 5 zvjezdica, uz obveznu izgradnju dodatnog sadržaja. Cilj takvih vrsta natječaja je doprinos produljenju turističke sezone i atraktivnosti ponude na destinaciji. Ono što se od takvih projekata očekuje je otvaranje novih radnih mjesta, popunjenost smještajnih kapaciteta ugostiteljskog objekta, produljenje turističke sezone te povećanje prihoda poduzeća od prodaju u turizmu. Bespovratna se sredstva mogu ostvariti u visini do 35% za srednje poduzetnike te 45% za mikro i male poduzetnike. Ono što se putem ovih poziva potiče je i potpora malim i srednjim poduzećima za sudjelovanjem na sajmovima u visini do 50% prihvatljivih troškova. Osim toga putem javnog poziva financiraju se i potpore za usavršavanje, za mikro i mala poduzeća 70%, a srednja 60% ukupno prihvatljivih troškova. Budući da je riječ o investicijama izrazito visoke vrijednosti, najniži prag bespovratnih sredstava koji se može ostvariti je 1.000.000,00 kn, a najviši 10.000.000,00 kn.

U sljedećoj su tablici prikazane prihvatljive aktivnosti te popis prihvatljivih i neprihvatljivih troškova, koje se mogu/ne mogu financirati bespovratnim sredstvima.

Tablica 10.: Prihvatljive i neprihvatljive aktivnosti projekta

AKTIVNOSTI	PRIHVATLJIVI TROŠKOVI	NEPRIHVATLJIVI TROŠKOVI
Ulaganje u materijalnu imovinu	<p>priprema zemljišta;                      krčenje zemljišta;                      trošak gradnje, rekonstrukcije,                      modernizacije građevina, i                      njihovog neposrednog                      okruženja i okoline, direktno                      povezanih s rezultatima projekta                      (uključuje dodatne sadržaje);                      komunalni doprinos, cijene                      vodnih i energetskih priključaka,</p>	<p>kupnja ili zakup zgrada;                      kupnja ili zakup zemljišta;                      kupnja ili zakup korištene                      materijalne i nematerijalne                      imovine;                      kupnja vozila i plovila za                      prijevoz putnika uz naknadu;                      kupnja vozila za upravljanje                      projektom;                      IT, komunikacijska i ostala</p>

<sup>7</sup> Difuzni hotel je funkcionalna cjelina na području jednog naselja koju čine tri i više rasprostranjenih i funkcionalno povezanih građevina uklopljenih u lokalnu sredinu i način života. On mora biti izgrađen u starim, tradicijskim, povijesnim, ruralno-urbanim strukturama i građevinama, a gostima se obavezno moraju pružati usluge smještaja i doručka.

	trošak uporabne dozvole; nabava materijalne imovine koja je nužno potrebna za aktivnosti vezane uz ulaganja specifična za hotelske usluge (kao što su namještaj, TV, oprema); ulaganja u mjere energetske učinkovitosti, povezana sa svrhom projekta; troškovi informatičko-komunikacijskih i audio/video rješenja (hardver i softver)	oprema za redovito poslovanje; amortizacija opreme nabavljene iz bespovratnih sredstava; kupnja ili zakup sitnog inventara; postrojenja, aparati i uređaji za proizvodnju energije.
2. Ulaganje u nematerijalnu imovinu	nabava patenata, autorskih prava, znanja ili drugih vrsta intelektualnog vlasništva,	
3. Savjetodavne usluge koje pružaju vanjski konzultanti	usluge nadzornog inženjera koji u ime investitora provodi stručni nadzor građenja; usluga upravljanja projektom; usluga provedbe javne nabave za potrebe projekta; usluga izrade natječajne (javna nabava) i provedbene dokumentacije (npr. izvedbeni projekt); usluge revizije za svrhu verifikacije troškova projekta.	savjetodavne usluge povezane s redovitim aktivnostima; savjetodavne usluge nastale izvan prihvatljivog razdoblja (npr. troškovi pripreme projekta).
4. Sudjelovanje na sajmovima	najam, uređivanje i vođenje štanda pri sudjelovanju poduzetnika na određenom sajmu ili izložbi s ciljem predstavljanja proizvoda/usluge koji je nastao kao rezultat investicije za koju je odobrena potpora.	troškovi transporta, putni troškovi i troškovi smještaja povezani s nastupom na sajmovima; troškovi povezani s predstavljanjima na ostalim sajmovima (nepovezanim s projektom).
5. Usavršavanje	troškovi predavača, za sate tijekom kojih su predavači sudjelovali u obuci; troškovi poslovanja povezani s predavačima i polaznicima, koji su izravno povezani s projektom usavršavanja, poput putnih troškova, troškova materijala i potrošne robe izravno povezanih s projektom, amortizacija alata i opreme ako se upotrebljavaju isključivo za projekt usavršavanja; najniži nužni troškovi smještaja za polaznike usavršavanja koji su radnici s invaliditetom; troškovi savjetodavnih usluga povezanih s projektom usavršavanja; troškovi osoblja polaznika usavršavanja i opći neizravni troškovi (administrativni troškovi, najam, režije) za sate koje polaznici usavršavanja provedu u usavršavanju.	troškovi usavršavanja radi osiguravanja sukladnosti s obveznim nacionalnim normama o usavršavanju; troškovi smještaja (osim najniži nužni troškovi smještaja za polaznike usavršavanja koji su radnici s invaliditetom).

Izvor: <http://strukturnifondovi.hr/natjecaji/1179>

– Nacionalnih fondova

Iz nacionalnih se fondova mogu dobiti manja sredstva za poticanje investicijskih projekata u sektoru turizma. Nadležno tijelo za raspisivanje ovakve vrste javnih poziva je Ministarstvo turizma.

Riječ je o Javnom pozivu u kojem se poticaj može ostvariti za obnovu i opremanje hotela te pratećih sadržaja s ciljem povećanja standarda i kvalitete, izgradnja novog te obnova i proširenje postojećih kampova, hostela, obnova i proširenje postojećeg seljačkog domaćinstva, izgradnja i opremanje novih bazena (30m<sup>2</sup> za vanjske bazene te 20m<sup>2</sup> za unutarnje bazene), razvoj posebnog oblika turizma (ruralni, planinski, pustolovni, sportski, zabavni i tematski parkovi). Prihvatljivi prijavitelji jesu subjekti malog gospodarstva, OPG-ovi te privatni iznajmljivači. Iznos koji se može ostvariti ovisi o mjeri unutar javnog poziva, a iznos varira od 40.000,00 do maksimalnih 350.000,00 kuna.

Osim toga, Ministarstvo turizma putem Javnog poziva potiče ulaganje u kampove koji će nakon završetka projekta imati kategoriju od 4 i 5 zvjezdica kao i dodatne sadržaje, marine sa 4 i 5 zvjezdica te izgradnju tematskih parkova. Prihvatljiv prijavitelj za ovakve su projekte mikro, mala i srednja poduzeća.

Potiče se i razvoj turističke infrastrukture – uređenje plaža s ciljem jačanja konkurentnosti turističkih destinacija te brendiranja morskih plaža. Iznos bespovratnih sredstava koji se može ostvariti za ovakav oblik investicije iznosi 80%, točnije do 500.000,00 kn, dok ostatak sredstava mora osigurati prijavitelj.

Ministarstvo turizma svojim Javnim pozivima potiče sufinanciranje centara za posjetitelje, cikloturističku infrastrukturu te razvoj objekata turističke infrastrukture u zaštićenim područjima prirode.

#### **4.6. Najznačajnije investicije Republike Hrvatske u 2015. godini**

Investicije u turizmu u 2015. godini zabilježene su značajnim ulaganjima u hotelijerstvo. Razlog tome je visoka razina dolaska i noćenja turista. Omjer dolaska i

noćenja turista prema NKD-u 2007. prema vrstama turističkih smještajnih objekata prikazan je sljedećom tablicom.

Tablica 11.: Dolasci i noćenja turista prema NKD-u i vrstama turističkih smještajnih objekta

	DOLASCI			NOĆENJA		
	2014.	2015.	Indeks	2014.	2015.	Indeks
<b>UKUPNO</b>	13 128 416	14 343 323	109,3	66 483 948	71 605 315	107,7
Hoteli i sličan smještaj <sup>8</sup>	5 785 070	6 196 653	107,1	21 004 062	22 156 344	105,5
Odmarališta i slični objekti za kraći odmor <sup>9</sup>	4 664 548	5 405 534	115,9	28 602 230	32 024 575	112,0
Kampovi i prostori za kampiranje <sup>10</sup>	2 433 204	2 554 839	105,0	16 518 699	17 158 081	103,9
Ostali smještaj <sup>11</sup>	245 594	186 297	75,9	358 957	266 315	74,2

Izvor: Državni zavod za statistiku, (9. veljače 2016.): Priopćenje, Zagreb, br. 4.3.2., sljedeći link: [http://www.mint.hr/UserDocImages/160209\\_Dolasci\\_nocenja\\_2015.pdf](http://www.mint.hr/UserDocImages/160209_Dolasci_nocenja_2015.pdf)

Iz tablice se mogu iščitati dolasci i noćenja turista prema NKD-u i vrstama turističkih smještajnih objekata. Iz NKD-a su uzete samo glavne skupine smještajnih objekata (koje su istaknute u ovoj tablici). Uspoređujući ukupan broj dolaska i noćenja između 2015. i 2014. godine može se utvrditi kako je u 2015. godini ostvareno 9,3% više dolazaka i 7,7% više noćenja turista. U hotelima i sličnom smještaju je u 2015. u odnosu na 2014. godinu zabilježeno 7% više dolazaka i 5,5% više noćenja. Što se odmarališta i sličnih objekata za kraći odmor tiče u 2015. godini je u odnosu na 2014.godinu zabilježeno 15,9% više dolazaka i 12% više noćenja. U kampovima i prostorima za kampiranje zabilježen je porast u 2015. godini za 5% više dolazaka i 3,9% noćenja u odnosu na 2014. godinu. Ostali smještaj u 2015. godini bilježi rast dolazaka za 24,2% i 25,9% noćenja u odnosu na 2014. godinu.

<sup>8</sup> Unutar grupacije hoteli i sličan smještaj nalaze se: hoteli, turistička naselja, turistički apartmani, Pansioni te Guest house.

<sup>9</sup> Unutar odmarališta i sličnih objekata za kraći odmor nalaze se: Sobe za iznajmljivanje, apartmani, studio-apartmani, kuće za odmor u kućanstvima i seljačkim kućanstvima, hosteli, lječilišta, prenoćišta, odmarališta za djecu, Gostionice s pružanjem usluge smještaja, planinarski i lovački domovi te učenički ili studentski domovi.

<sup>10</sup> Unutar kampova i prostora za kampiranje nalaze se: kampovi, kampirališta, kamp-odmorišta, kampovi u kućanstvima, prostori za kampiranje izvan kampova.

<sup>11</sup> U grupaciju ostali smještaj pripadaju: objekti za robinzonski turizam, brodske kabine, spavaći i kušet vagoni te nekategorizirani objekti.

U strukturi ostvarenih noćenja najviše noćenja ostvareno je u sljedećim županijama: 29,3% u Istarskoj, 18,6% u Splitsko-dalmatinskoj, 18,3% u Primorsko-goranskoj, 10,9% u Zadarskoj i 8,6% u Dubrovačko-neretvanskoj županiji, što je ukupno 85,7%. U ostalim županijama ostvareno je 14,3% noćenja.

U Rovinju je ostvareno najviše turističkih noćenja u 2015., i to 3 141 925 noćenja u turističkim smještajnim objektima. (Državni zavod za statistiku, 2016.)

Temeljem podataka uočeno je da se na najgornjoj ljestvici nalaze hoteli, koji prednjače dolascima gostiju, iz tog su razloga u 2015. godini provedena ulaganje u sljedeće objekte, opisane u nastavku:

- Hotel Park, Split

Investicija je vrijedna 10 milijuna eura od čega je 3,5 milijuna sufinancirano iz europskih fondova. Kapacitet hotela je proširen s 57 na 73 sobe. Novitet koji hotel nudi je potpuno opremljen funkcionalan ured. Novi eno-gastronomski koncept, luksuzni spa centar s fitness dvoranom, vanjski bazen na terasi hotela, zimski vrt i konferencijske dvorane, uz povećanje kvadrature sobe, lobija i ostalih hotelskih sadržaja donijeli su ovom stoljetnom centru splitske društvene scene petu zvjezdicu.

- Hotel D-resort, Šibenik

Ovaj hotel raspolaže sa 63 sobe i šest apartmana. Njegovu posebnost daje šetnica koja vodi do krova hotela s kojeg se pruža pogled. Hotel može primiti do 150 gostiju, a u sklopu resorta nalaze se i tri ekskluzivne vile veličine 150 metara kvadratnih. Gostima se nude i brojni popratni sadržaji poput wellness i sportskog centra, konferencijskog centra, dječjeg kluba, bazena, ekskluzivnih butika, restorana i barova. Hotel je greenfield investicija vrijedna oko 24 milijuna eura.

- Sheraton, Dubrovnik riviera i hotel Mlini, Dubrovnik

Hotel Sheraton zajedno sa hotelom Mlini čini najveću investiciju u hrvatskom turizmu vrijednu više od 80 milijuna eura. Hotel raspolaže s 239 soba i 11 apartmana, a planirano je da će zbog svojih bogatih sadržaja biti otvoren tijekom cijele godine. Na ovom je mjestu izgrađen najveći kongresni centar u Hrvatskoj, predviđen za skupove veće od 1.000 sudionika, s jednom velikom i četiri manje dvorane. Odlike hotela su wellness i spa centar koji se prostire na



više od 1.500 metara kvadratnih. Uz Sheraton se nalazi i hotel Mlini, točnije moderni boutique hotel s četiri zvijezdice i 90 smještajnih jedinica. Zajedno hoteli Dubrovačka riviera raspolažu sa više od 750 smještajnih jedinica.

- Alhambra, Lošinj

U njegovu je obnovu, zajedno s vilom Augustom uloženo 25 milijuna eura. Hotel se sastoji od 36 delux soba i 15 suitova te restorana s vrhunskom gastro ponudom, lobby bar-om, vinotekom, knjižnicom, draguljarnicom te wellness oazom. Gostima je na raspolaganju unutarnji bazen, finska i turska sauna te privatna plaža i različiti oblici usluga.

- Hotel Kompas, Dubrovnik

Riječ je o investiciji vrijednoj 103,9 milijuna kuna, objektu s 4 zvijezdice. Novi hotel ima 173 smještajne jedinice, sobe i apartmane. Posebnost kojom raspolaže je konferencijska dvorana maksimalnog kapaciteta od 400 gostiju, wellness i spa centrom.

- Procurator 7, Split

Riječ je o šarmantnom boutique hotelu s četiri zvijezdice maksimalnog kapaciteta 15 gostiju. Hotel ima tri apartmana i četiri sobe, a svaki prostor „priča određenu priču“.

- Mediteran, Podgora

Riječ je o hotelu smještenom tik uz more koji je u prošl sezonu ušao sa 132 potpuno preuređene sobe, a sama je kategorija hotela povećana na tri zvijezdice.

(Turizam info, 2015.).

#### **4.7. Plan razvoja investicija u turizmu Republike Hrvatske do 2020. godine**

Unatoč ulaganju u hotelsku djelatnost u vidu razvoja turizma, globalno gledajući dolazi do zaostatka ulaganja u razvoj turističke infrastrukture i novostvorenih turističkih atrakcija. Kako se ne bi ponovile dosadašnje pogreške, došlo je do pomnog planiranja razvojne strategije u turističkom sektoru temeljem koje se planira ostvarenje sljedećeg:

1. Nove izgradnje hotela i resorta sa 2,2 milijarde eura ukupne vrijednosti, a koja se zasniva na izgradnji individualnih i mixed-use resorta i izgradnji oko 20 tisuća novih hotelskih soba. Plan izgradnje do 2020. godine raspoređen je kako slijedi:

- Istarska županija: planira se izgradnja oko 4.000 hotelskih soba i pripadajućih sadržaja uključujući i realizaciju projekta Brijuni Rivijera,
- Kvarner: izgradnja oko 2.000 hotelskih soba,
- Zadarsko područje: izgradnja oko 3.000 hotelskih soba,
- Šibensko područje: izgradnja oko 1.000 hotelskih soba,
- Splitsko područje: izgradnja oko 3.000 hotelskih soba,
- Dubrovačko područje: izgradnja oko 4.000 hotelskih soba,
- Kontinentalna Hrvatska: izgradnja oko 3.000 hotelskih soba.

2. Obnova i rekonstrukcija postojećih hotelskih kapaciteta, točnije brownfield investicija. Riječ je o daljnjoj izgradnji i unaprjeđenju postojeće hotelske ponude (smještajne ponude i hotelskih sadržaja) bilo da je riječ o poduzećima u državnom ili privatnom vlasništvu. Planira se ulaganje u 15 tisuća soba te dodatnih sadržaja, ukupne vrijednosti 825 milijuna eura.

3. Ulaganje u male obiteljske hotele i pansione koji se procjenjuje u iznosu 295 milijuna eura. Tu se misli na ulaganja u izgradnju novih 200 hotela, transformaciju obiteljskog smještaja u hotele, kao i podizanje kvalitete postojeće ponude i unaprjeđenje dodatnih sadržaja.

4. Ulaganje u male ploveće hotele, investicijske vrijednosti 110 milijuna eura. Visina ulaganja biti će namijenjena poticanju izgradnji novih 100 brodova te podizanju kvalitete postojeće ponude.

5. Ulaganje u kamp ponudu, koje podrazumijeva ulaganje u izgradnju novih kampova, podizanje kvalitete postojećih i ulaganje u dodatan sadržaj. Iznos sredstava namijenjen za navedeni oblik investicije procjenjuje se u iznosu od 400 milijuna eura.

6. Ulaganje u smještaj u kućanstvima, investicijske vrijednosti 700 milijuna eura. Tu se misli na rekonstrukciju i podizanje kvalitete smještaja, kao i unaprjeđenje dodatnih sadržaja.

7. Ulaganje u luke nautičkog turizma, investicijske vrijednosti 552 milijuna eura. Predviđeni se iznos sredstava planira utrošiti na izgradnju vezova u novim marinama i postojećim marinama te lukama, kao i podizanje razine ponude u postojećim marinama i lukama. Između ostalog, planira se ulaganje u nove marine koje će biti u mogućnosti prihvatiti mega plovila (više standardizirane marine koje obilježava atraktivna destinacija s cjelogodišnjim sadržajima i ponudom).

8. Ulaganja u novootvorene turističke destinacije, ukupne vrijednosti 556 milijuna eura. U skupinu novootvorenih turističkih destinacija planira se ulaganje u golfska igrališta, tematske parkove i kongresne centre. S obzirom na potrebu i analizu postojeće situacije, ukazala se potreba za izgradnjom dodatnih čak 30 golf igrališta, dvaju kongresnih centara te desetak novih tematskih parkova diljem Republike Hrvatske.

9. Ulaganje u ostalu turističku infrastrukturu, u koje se može svrstati ulaganja u objekte hrane i pića, zabavnih sadržaja, sport i rekreacija, trgovačku ponudu te komunalni standard.

U skladu sa predviđanjima i očekivanjima, očekuje se da će se do 2020. godine izgraditi puno novih, ali i obnoviti postojeće poslovne jedinice za čak 30% te da će ulaganja u ovom pogledu iznositi visokih 200 milijuna eura. (Strategija razvoja turizma Republike Hrvatske do 2020. godine, 2013.)

Osviješteni potrebama turista i širenja turističke ponude zasigurno će doći do novih ulaganja u disko klubove, otvorene pozornice, otvaranja novih trgovina, proširenja sadržaja rekreacije i sporta, izgradnji novih pješačkih i biciklističkih staza, kao i do izgradnje različitih zatvorenih sportskih objekata.

Pod podizanje i ulaganje u komunalni standard podrazumijeva se ulaganje u uređenje mjesta, obala, plaža, rad na prezentaciji kulturne i prirodne baštine, izgradnja centara za posjetitelje i svega ostalog. Smatra se da će se više ulagati u uređenje i čistoću svega navedenog s ciljem povećanja standarda, a ujedno time i usvajanja odrednica zadanih od strane Europske Unije.

Pod ulaganja u ostalu turističku infrastrukturu smatraju se i ulaganja u obrazovnu infrastrukturu, kao i financiranje različitih edukativnih programa. Republika Hrvatska je daleko pretežito turistička zemlja te je edukacija u ovom sektoru itekako nužna i prijeko potrebna. Ono što je potrebno jesu investicije u regionalne centre koji će biti specijalizirani u području turizma, trening centre i visoke poslovne škole. Ono što je nužno za kadar jesu raznorazne edukativne radionice te prekvalificiranje nezaposlenih osoba. Takvom bi se mjerom dovelo do značajnijeg pomaka te poboljšalo dosadašnje gospodarsko stanje, osoblje bi postalo konkurentnije, a ponuda daleko potpunija.

Pravovremeno planiranje, izrada strateških koraka i smjernica, ciljeva razvoja i jasna vizija hrvatskog turizma utjecati će na pokretanje konkretnih razvojno-investicijskih projekata te dovesti do stupnja međunarodne prepoznatljivosti. Takvim bi uređenjem došlo do značajnih pomaka u privlačenju novih segmenata turističke potražnje, utjecalo na podizanje kvaliteta, ujedno raznovrsnosti ponude te pridonijelo produljenju turističke sezone. Između ostalog time bi se dosadašnji stav promidžbe hrvatskog turizma od sunca i mora mogao okarakterizirati kao destinacija sa raznoraznim sadržajima koja bi stvorila drugačiji imidž od postojećeg. Kako bi došlo do toga potrebna je promjena u angažmanu nositelja javne vlasti, a sve u vidu pripremanja institucionalnih i ostalih uvjeta nužnih za privlačenje različitih oblika investicija.

## 5. ANALIZA TURISTIČKO INVESTICIJSKIH PROJEKATA ISTARSKJE ŽUPANIJE

Istarska je županija smještena na najvećem hrvatskom poluotoku, površine 2,820 km<sup>2</sup>. Prema podacima dobivenim od strane Državnog zavoda za statistiku, prema posljednjem popisu stanovništva iz 2011. godine, Istarska županija broji sveukupno 208 028 stanovnika. BDP per capita je u 2011. godini iznosio 13,179 eura, dok se u naredne dvije godine smanjuje te u 2012. godini iznosi 12.677 eura, a 2013. godine 12.711 eura. Stopa registrirane nezaposlenosti u posljednjih pet godina bilježi oscilacije, točnije u 2011. godini iznosi 11,5%, u 2012. godini se smanjuje te iznosi 10,9%, u naredne dvije slijedi rast stope registrirane zaposlenosti te u skladu s time ona u 2013. godini iznosi 12,6%, u 2014. godini 12,9%. U 2015. godini dolazi do preokreta i njenog smanjenja na 9,9% registrirane nezaposlenosti. Od ukupno 75.363 zaposlena u 2015. godini, na području Istarske županije najviše je zaposlenih u prerađivačkoj industriji, hotelima i restoranima te u trgovini.

Riječ je o jednoj od najrazvijenijih regija Republike Hrvatske, u kojoj dominiraju sektor brodogradnja, turizam i trgovina. Istra ima veliki potencijal za ulaganje kako u brownfield investicije, tako i u greenfield investicije. Pogodna je za ulagače što zbog dobre prometne povezanosti, povoljnih klimatskih uvjeta, geografskih ljepota, pružanja mogućnosti iskorištavanja različitih potencijala. Poluotok (naročito južni dio) se sastoji od različitih neiskorištenih vojnih kompleksa, a o čijim se potencijalima i mogućnostima raspravlja već duži niz godina. U nastavku je dat kratak osvrt na lokacije pogodne za investicije na istarskom poluotoku. Iako je pretežito riječ o brownfield investicijama, ulaganje u navedene komplekse je nužno zbog velike neiskorištene površine, devastiranih objekata, velikih potencijala koji oni mogu pružiti zbog lokacije na kojoj se nalaze, te povećanja zapošljavanja radne snage.

Prema istraživanju Instituta za turizam TOMAS 2014, u Istru dolazi sve manji broj gostiju srednje dobi, ali oni koji dolaze sve su obrazovaniji i većih primanja tako da je čak 8,4% gostiju iz najveće platežne skupine (preko 3.500 € mjesečno po osobi). Kao primarni razlog dolaska u Istru spominju se i dalje dva osnovna razloga, točnije sunce i more. Gastronomija i priroda tu također dolaze do laganog porasta, dok svi ostali motivi padaju. U 2014. godini potrošnja po gostu iznosi 64 eura, što je 10%

manje u odnosu na 2010. godinu. Porast potrošnje je vidljiv na smještaju, dok su ostale kategorije u padu. Iz navedenog su razloga potrebna dodatna ulaganja, što u izgradnju luksuznijih hotelskih objekata, što u razvoj dodatnih sadržaja.

Razvojni procesi Istarske županije u periodu od 2015. do 2025. godine jesu:

- Istra se orijentira na turizam za vrijednosni profil zapadnog potrošača s izgrađenim turističkim iskustvom i kulturom,
- Bitno se podiže kvaliteta svih tipova smještaja (posebno kampova i privatnog smještaja) i novoj kvaliteti prilagođava turistički lanac vrijednosti,
- Dodaje se vrijednost kulturnim i prirodnim atrakcijama,
- Ulazi se u proces snažnijeg globalnog pozicioniranje i marketinga,
- Ciljaju se segmenti više srednje i više kategorije potrošača,
- Podiže se udjel hotela i resorta u smještajnoj strukturi poticanjem novih brown i green field investicija,
- Razvija se 10 do 15 mixed use projekata unutar i izvan postojećih izgrađenih zona i tako se obraća EU stanovništvu kao destinacija s organiziranim rezidencijalnim tržištem nekretnina,
- „Ofanzivu“ kvalitete nužno prati i podizanje kapaciteta ljudskih resursa za što se nalaze nova sustavna rješenja za kvalitetno obrazovanje svih razina djelatnika u turizmu,
- Postavlja se konkurentan sustav upravljanja turizmom temeljem dogovorene vizije i operativnih strategija između sadašnjih, a i novih dionika istarskog turizma.

(Master plan turizma Istarske županije 2015.-2025., str. 115.)

Prema Master planu turizma Istarske županije za period 2015. do 2025. godine, definiraju se sljedeći cijevi razvoja turizma:

- Do 2025 godine se planira ostvariti od 2,5 do 3 milijarde eura novih investicija u području turizma,
- Namjerava se podići udio hotela i turističkih naselja na 30% u smještajnoj strukturi,
- Izgrađenim turističkim kapacitetima planira se zauzetost kreveta na 30%, a hotela i naselja iznad 50%,

- Planira se dostizanje minimalno 100 eura prosječne potrošnje po noćenju te
- Ostvarenje ukupnog godišnjeg prihoda od turizma u 2025. između 2,5 i 3 milijarde EUR.

## **5.1. Strateški razvojni turistički projekti Istarske županije**

Pod strateške razvojne turističke projekte Istarske županije u 2015. godini mogu se svrstati sljedeći projekti:

### *5.1.1. Valamar Isabella Island Resort*

Valamar Isabella Island Resort se smatra jednom od najvećih investicija važnih za istarski i hrvatski turizam u 2015. godini. Riječ je o dovršenoj brownfield investiciji temeljem koje se renovirao nekadašnji hotel Fortuna smješten na porečkom otoku Sveti Nikola. Investicija je vrijedna čak 35 milijuna eura, a dovršena je uz pomoć lokalne zajednice, Vlade Republike Hrvatske te sredstava HBOR-a. Riječ je o prvom primjeru uspjeha mjera povoljnog financiranja putem kreditnih linija HBOR-a i poreznih olakšica za strateške investicije jer je omogućila zapošljavanje čak 250 ljudi. Ukupna vrijednost poreznih olakšica i povoljnijeg financiranja iznosi 90 do 100 milijuna kuna.

### *5.1.2. Hotel Adriatic*

Riječ je o rovinjskom hotelu, najstarijem hotelu koji je smješten u samom centru grada, a nalazi se u vlasništvu jednog od najznačajnijih istarskih lidera, poduzeća Maistra. Brownfield investicija bila je „teška“ čak 25 milijuna kuna. Hotel raspolaže sa 18 suitova, a njegovu posebnost daje prekrasan pogled na otočić „Sv. Katarina“, kao i na starogradsku jezgru. Riječ je o hotelu koji radi cijelu sezonu, a renoviranjem i dostizanjem standarda od 4 zvijezdice zaposleno je 20 ljudi.

### *5.1.3. Park Plaza Arena, Pula*

Riječ je o brownfield investiciji, temeljem koje je renovirano 147 soba i izgrađeno još dodatnih 28 soba dodanih vrijednosti (pogled na more, bar, restoran, bazen). Investicija se nalazi u vlasništvu poduzeća Arenaturist, a vrijedna je 6,5 milijuna eura. Navedenim investicijskim ulaganjem, hotel je dostigao rang od 3 zvjezdice, a ciljna skupina prema kojoj je usmjeren jesu mlade obitelji.

### *5.1.4. Villa Schubert, Ika*

Villa Schubert raspolaže sa 18 kompletno renoviranih i moderniziranih soba. Poseban doprinos nadodao se interijeru te restoranu hotela. Riječ je o malom obiteljsko hotelu, čija je investicijska vrijednost iznosila oko 3 milijuna kuna. Hotel zapošljava između 15 i 25 ljudi, ovisno o sezonskom radu.

Sljedećom će tablicom biti prikazani investicijski turistički projekti u Istarskoj županiji za period do 2025. godine, podijeljeni prema smještaju, turističkoj infrastrukturi i EU projektima.



Tablica 12: Investicijski turistički projekti Istarske županije do 2025. godine

Tip investicije	količina	cijena po jedinici	ukupno EUR	izvor
<b>SMJEŠTAJ</b>				
novi smještaj u hotelima i naseljima (vodeća poduzeća + brownfield)	6.000	120.000 €	720.000.000 €	privatna
greenfield hoteli i resorti	4.000	150.000 €	600.000.000 €	
50 malih hotela (prosječno 20 soba)	1.000	120.000 €	120.000.000 €	privatna
Unaprjeđenje kampinga (kamp. mjesta koja danas nisu 4*)	23.460	2.000 €	46.920.000 €	privatna
<b>UKUPNO</b>			<b>1.486.920.000 €</b>	
<b>TURISTIČKA INFRASTRUKTURA</b>				
Touring sustav Istre	1	10.000.000 €	10.000.000 €	javna
3 suvremena interpretacijska centra	3	6.000.000 €	18.000.000 €	javna
Golf tereni	3	1.000.000 €	3.000.000 €	javna / privatna
Sportski tereni	4	2.500.000 €	10.000.000 €	javna / privatna
Centar istarskih okusa	1	4.000.000 €	4.000.000 €	javna
<b>UKUPNO</b>			<b>45.000.000 €</b>	
<b>EU PROJEKTI</b>				
Podzemni grad Labin	1	25.000.000,00 €	25.000.000 €	EU
Inspirit Fantasy park	1	35.000.000,00 €	35.000.000 €	EU
Kulturinq	1	20.800.000 €	20.800.000 €	EU
Uspinjača Motovun	1	5.000.000,00 €	5.000.000 €	EU
Parenzana	1	2.000.000,00 €	2.000.000 €	EU
Rekonstrukcija zgrade Miina i zgrade uljare S. Lorenzo	1	5.000.000,00 €	5.000.000 €	EU
Stara uljara	1	1.000.000,00 €	1.000.000 €	EU
Ekomuzej maslinovog ulja	1	3.200.000,00 €	3.200.000 €	EU
Muzej sakralne umjetnosti Istre	1	15.000.000,00 €	15.000.000 €	EU
Centar izvornosti u Rovinju	1	4.500.000,00 €	4.500.000 €	EU
Golf u Zelenoj laguni	1	3.000.000,00 €	3.000.000 €	EU
Javno golf vježbalište Mujela	1	1.370.000,00 €	1.370.000 €	EU
Ostali prioritetni i sekundarni EU projekti (procjena)	20	3.000.000,00 €	60.000.000 €	EU
<b>UKUPNO</b>			<b>180.870.000 €</b>	

Izvor: Master plan razvoja turizma Istarske županije 2015.-2025., str. 229.

Iz tabličnog se prikaza može iščitati kako su tipovi investicija podijeljeni na smještaj, turističku infrastrukturu te EU projekte. Ulaganja u smještajne kapacitete predviđaju se za novi smještaj, greenfield hotele, male hotele te kamping. Visina sredstava predviđena za navedena ulaganja iznosi 1.486.920.000,00 eura. U turističku infrastrukturu ulagati će se u 12 jedinica (touring sustav, interpretacijske centre, golf i sportske terene te centar istarskih okusa). Visina investicija iznosi 45.000.000,00 eura. Ostale će se investicije nastojati financirati sredstvima Europske Unije, a riječ je 32 projekta ukupne vrijednosti 180.870.000,00 eura.

### 5.1.5. Projekt Brijuni Rivijera

Ovaj je projekt potaknut od strane Republike Hrvatske i Istarske županije. Projekt se sastoji od revitalizacije vojnih kompleksa i izgradnje novih objekata na četiri područja: lokacija Pineta, lokacija Hidrobaza, lokacija Katarina, lokacija Muzil. Projekt je pokrenut iz razloga nedostatka hotela visoke kvalitete (4\*, 5\*) na istarskom poluotoku, povećanja broja zaposlenosti, jačanja konkurentnosti turizma, kao i

povećanja gospodarskog razvoja Republike Hrvatske. Vizija svega zasniva se na valorizaciji zapuštene, neiskorištene i lokacijski veoma atraktivne državne i vojne imovine. Jedan se od ciljeva projekta zasniva na daljnjem razvoju Brijunskog otočja, obnovom otočja i hotelsko-turističkog sadržaja na otoku, a sve stečenim novcem poduzeća koja bi javnim natječajem ostvarili prava na koncesiju obale.

- Lokacija Pineta – je lokacija koja se proteže na 50 ha smještenih nasuprot Brijunskom otočju, u neposrednoj blizini mjesta Fažane i grada Pule. Plan razvoja te lokacije odnosi se na izgradnju hotela sa 650 kreveta, visoke kvalitete (4\*-5\*) i jedinstvene gastro i eno ponude (restorani, kafići), wellness centar, bazen i teniski tereni, šetnica sa središnjim trgom.
- Lokacija Hidrobaza –Riječ je o bivšoj vojnoj nekretnini udaljenoj 5 kilometara od centra grada. Lokacija je pogodna za razvoj turističkih kapaciteta zbog svog atraktivnog položaja uz more i bujne vegetacije te prekrasnog pogleda na poznato otočje Nacionalnog parka Brijuni.

Potencijal ove lokacije, koja obuhvaća 36.42 hektara zemljišta u vlasništvu je Republike Hrvatske i Grada Pule. Pema prostornom planu, ona je podijeljena u pet zona podijeljenih na sportsko-rekreacijske sadržaje (čak tri zone) te ugostiteljsko-turističkoj namjeni (dvije zone). Ovaj projekt uključuje oko 16.61 hektar zemljišta koji se misli preurediti u izgradnju hotela, turističkog naselja s vilama te kampa. Ukupni smještaj kapaciteta je 1.200 kreveta, kategorizacije najmanje četiri zvjezdice.

Trenutno je grad Pula, u tom području počeo sa uređenjem plaža, kao prvim korakom. Investicija će biti realizirana postupno, a uključivat će, uz uređenje javne plaže, i izgradnju susjednih plažnih objekata (sanitarnih čvorova, svlačionica, tuševa) i sportskorekreativnih sadržaja (travnatih površina, sportskih terena, igrališta za odbojku na pijesku, skate parkova, košarkaškog igrališta, poligona za brdske bicikle i za penjanje).

- Lokacija Otok Sv. Katarina i Monumenti – je lokacija površine 27 ha, koja se nalazi na sjevernoj strani pulske luke. Plan razvoja ovog područja odnosi se na izgradnju dviju luka nautičkog turizma (600 vezova u moru i suha marina 1 000 vezova s pripadajućim sadržajima), hotel 4-5\* kapaciteta 200 ležajeva te kompleks mješovite namjene javnih sadržaja sa gastronomskih centrom.

- Lokacija Muzil – je lokacija površine 170 ha, koja se nalazi na zapadnom dijelu grada Pule. Projekt se sastoji od šest zona. Prva zona pripada tvrđavi Maria Louise, od koje se namjerava napraviti vojno-pomorski muzej te izgraditi dva hotela s maksimalno 750 kreveta, garaža i parkirnih mjesta. Druga zona namijenjena je za plažu i uzletište balona. Treća zona je predviđena za izgradnju hotelskog smještaja, turističkog naselja te golf igrališta. Na četvrtoj će se zoni nalaziti zabavni centar, jedriličarski klub te sportska luka. Peta je zona namijenjena za izgradnju većih kompleksa, hotela s maksimalno 950 kreveta, aquaparka, shopping centra te marine. U šestoj se zoni planira izgradnja kulturno-kongresnog centra te parking kuće. (<http://www.aik-invest.hr/>)

Na sljedećoj je maketi prikazan plan realizacije navedenog projekta.

Slika 2. Maketa projekta Brijuni Rivijera



Izvor:[http://www.glasistre.hr/vijesti/pula\\_istra/blokirana-brijuni-rivijera---sto-vlada-zapravo-zeli-364267](http://www.glasistre.hr/vijesti/pula_istra/blokirana-brijuni-rivijera---sto-vlada-zapravo-zeli-364267)

Procjena navedene investicije iznosi 985 milijuna € (Pineta 90 milijuna €, Hidrobaza 95 milijuna €, Sv. Katarina – Monumenti 90 milijuna €, Muzil 620 milijuna €, turistički sadržaj NP Brijuni 90 milijuna €). Plan razvoja navedenog područja, cjelokupni projekt i projektna dokumentacija se protežu već duži niz godina, suočavajući se sa pravnim, administrativnim i političkim barijerama. Autorovo je stajalište da bi se navedeni plan trebao prihvatiti u skladu sa mogućnostima područja na kojemu je predviđena gradnja navedenih kompleksa. Definitivno je potrebno razviti plan i

mogućnost uređenja koje će dobiti zeleno svjetlo lokalnog stanovništva. Postojeće stanje ne doprinosi niti poboljšanju razvoja turističkog sektora, kao ni gospodarskom razvoju Republike Hrvatske. Usvajanjem postojećeg plana razvoja navedenog područja utjecalo bi se na povećanje zapošljavanja kako lokalnog stanovništva, tako i šire. To bi dalo veliki doprinos dodatnom razvoju Istarske županije i utjecalo na njenu prepoznatljivost. Razvojem i izgradnjom navedenih kapaciteta planiranih projektom doprinijelo bi se razvoju elitnog turizma, sportskog turizma, tako i jednim dijelom poslovnog turizma. Otpor ka promjenama neće dati nikakvog pomaka u cjelokupnoj priči od koje bi da se sve „kockice poslože“ i da se krene ka pametnom i području primijenjenom ulaganju svi dionici imali koristi dugi niz godina.

#### *5.1.6. Saccorgiana*

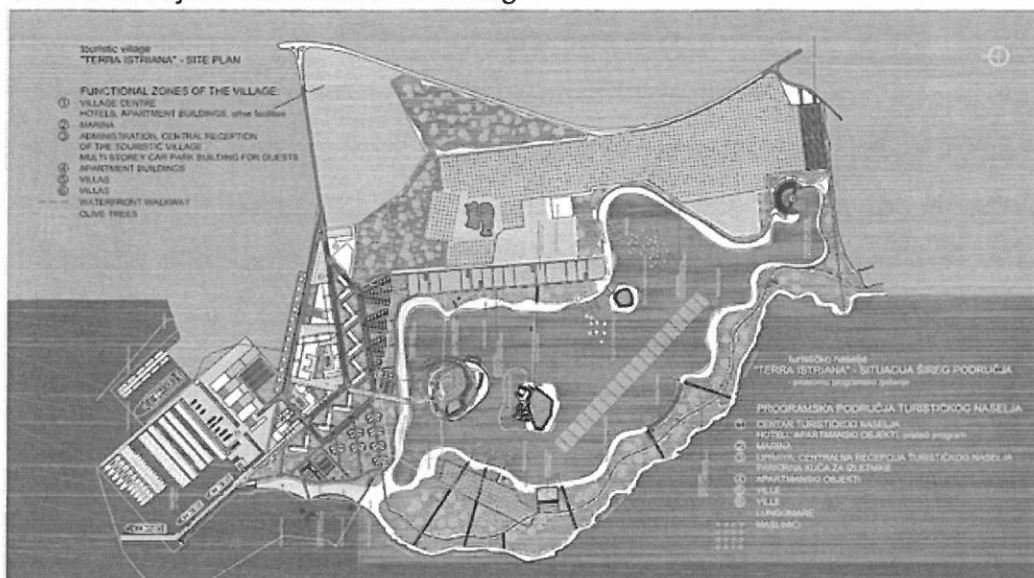
Projekt se nalazi u Gradu Puli. Riječ je o greenfiel investiciji temeljem koje se predviđa razvoj novog turističkog kompleksa s izgradnjom hotela i kampa, ukupnih smještajnih kapaciteta do 1,910 kreveta, kategorije od 4 i 5 zvjezdica te brojnih pratećih ugostiteljsko-zabavnih sadržaja. Ukupna površina projekta iznosi 26 hektara. Zemljište se nalazi u vlasništvu Grada Pule i Republike Hrvatske. Ukupna vrijednost projekta procjenjuje se na 50 milijuna Eura.

#### *5.1.7. Terra Istriana Umag*

Riječ je o projektu za kojega se traži potencijalni investitor, a koji je locirana na ukupnoj građevinskoj površini od 14,75 ha u Umagu. Cilj projekta Terra Istriana je izgradnja turističkog kompleksa visoke kategorije sa širokim rasponom aktivnosti povezanih s osjećajem ugone, kulturnim aktivnostima i opuštanjem. Glavna značajka projekta Terra Istriana jest jezero, koje zajedno s poljoprivrednom djelatnosti čini sastavni dio kompleksa. U planu je izgradnja naselja s 2270 ležajeva te marine do 199 vezova. Ukupna vrijednost projekta iznosi 250.000.000,00 eura

Sljedećom je slikom prikazan izgled buduće investicije.

Slika 3.: Projekt Terra Iстриana Umag



Izvor: <http://www.terraistriana.hr/o-projektu-terra-istriana/>

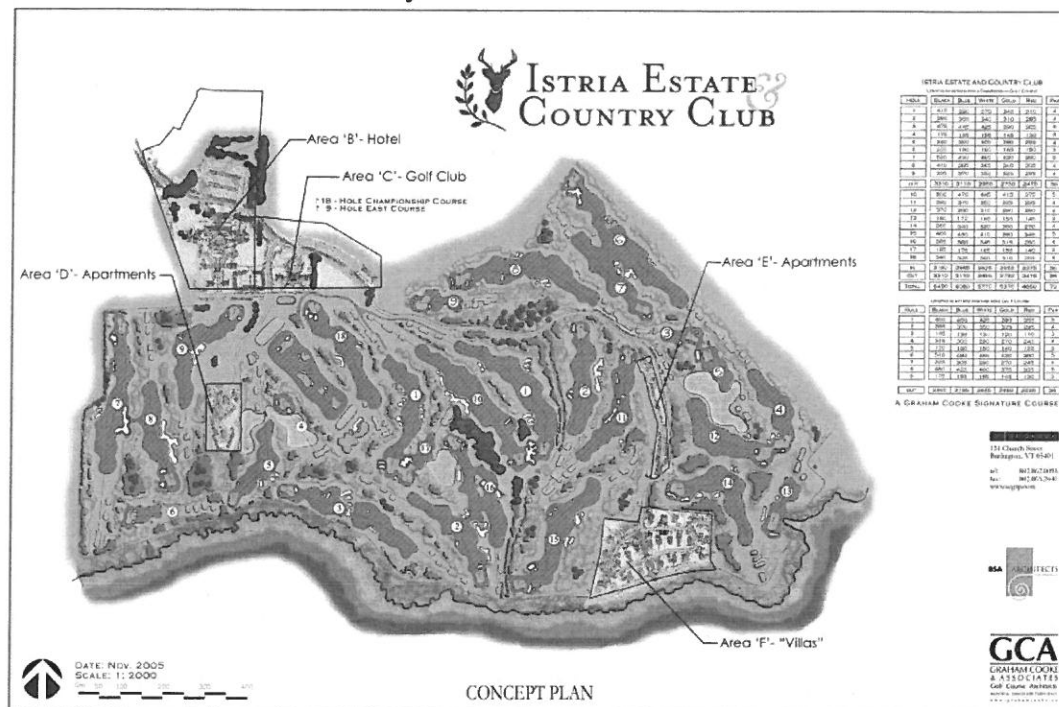
Ovdje je riječ o također kompleksnom projektu, koji bi utjecao na povećanje prepoznatljivosti Istarskog poluotoka, ujedno time povećanje novih radnih mjesta, a imao bi zasigurno znatan utjecaj na povećanje BDP-a, zaposlenosti i jačanja gospodarstva na području županije, a i šire.

#### 5.1.8. Istria Estate & Country Club Resort - Golf Marlera

Zona obuhvaća veličinu od 126 hektara, a riječ o projektu razvoja golf terena na području općine Ližnjan i Medulin. U planu je izgradnja golf igrališta sa 27 rupa i vježbalištem, izgradnju golf i servisnih kuća, hotela, apartmana i vila. Vrijednost projekta iznosi 100.000.000,00 eura.

Maketa projekta nalazi se na sljedećoj slici.

Slika 4.: Istria Estate Country Club



Izvor:

<http://projekti.hgk.hr/system/files/453/original/CONCEPT%20PLAN%201.jpg?1380873267>

Riječ je o stvaranju dodatnog sadržaja, nužnog za daljnji razvoj turističke ponude. Ovakvim se projektima privlače strani investitori i korisnici usluga. Projektom bi se osigurala nova radna mjesta, a utjecao bi na jačanje brenda, prepoznatljivosti, jačanja „nevidljivog izvoza“ i slično.

### 5.1.9. Biska golf resort

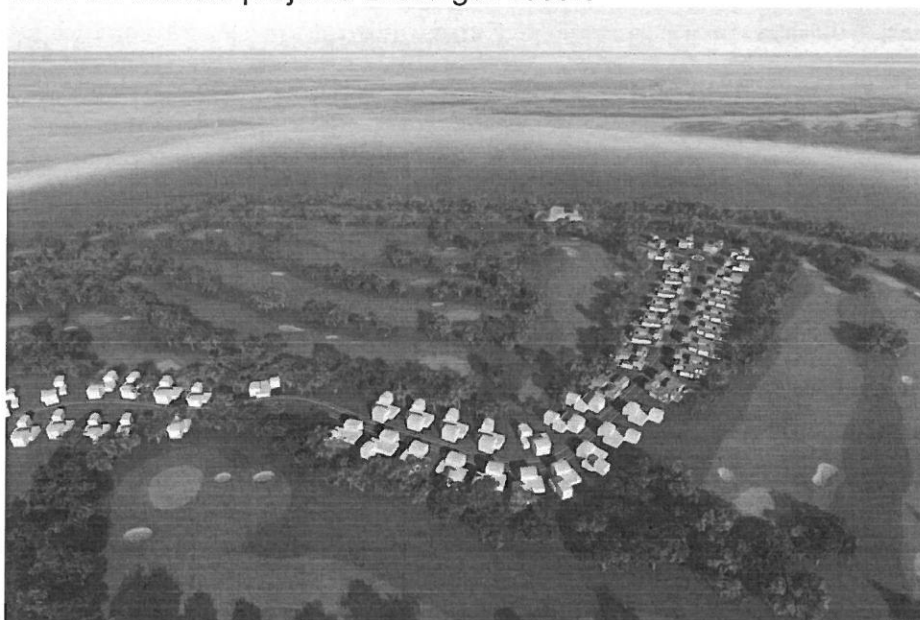
Biska golf resort podržan je od strane poduzeća Golf – Istra Magica d.o.o., koji se nalazi u 100% vlasništvu poduzeća Makro 5 d.o.o., koje se specijaliziralo u planiranju i rješavanju tehnički izrazito zahtjevnih projekata. Zamisao realizacije ovog projekta proteže se na 75 ha terena na području između Umaga i Novigrada, u općini Brtonigla. Riječ je o projektu čija se investicijska vrijednost procjenjuje na visokih 115 milijuna EUR. Investicija se sastoji od dvije faze, od čega se u prvoj fazi planira izgradnja profesionalnog golf igrališta sa 18 rupa te osamdesetak objekata koje će sačinjavati vile, golf kuće te prateći objekti s pripadajućom infrastrukturom. Druga

faza odnosi se na izgradnju hotela i pratećih objekata. Otvaranjem objekata navedenog sadržaja planira se otvaranje novih radnih mjesta za 700 ljudi.

Profesionalno se golf igralište proteže na približno 59 ha, dok njegov dizajn slijedi najnovije europske i svjetske standarde u području ekologije. Klupska kuća predstavlja spoj tradicionalnih materijala i suvremenih arhitektonskih rješenja te kao takva predstavlja centralnu građevinu u resortu. 80-ak se vila unutar resorta proteže na 8,5 ha u 7 različitim zona. Njihovu posebnost dočarava spoj autohtone istarske arhitekture i modernog načina života i odmora. Riječ je o energetski učinkovitim kućama koje minimalno opterećuju okoliš (male potrebe za energijom iz klasičnih izvora, korištenje obnovljivih izvor energije, vlastita proizvodnja električne energije, vlastita jezera za navodnjavanje, ne ispuštanje nikakvih plinova ili drugih štetnih tvari u okolinu, pametno gospodarenje otpadom, velike uštede i izrazito niski troškovi upotrebe). Osim toga što jamče intimu atmosferu, koncipirane su na području čiji vidik seže na golf terene i more. Izgradnja golf igrališta i vila (I faza projekta) realizirana je koncem 2012. godine. (<http://www.aik-invest.hr>)

Sljedećom slikom biti će pobliže dočarana objašnjena investicija.

Slika 5.: Maketa projekta Biska golf resort



Izvor:[http://www.glasistre.hr/vijesti/pula\\_istra/dajla-otvorila-vrata-golfu-u-fratarskoj-sumi-398959](http://www.glasistre.hr/vijesti/pula_istra/dajla-otvorila-vrata-golfu-u-fratarskoj-sumi-398959)

Iako se tijekom planiranja ovog projekta naišlo na bezbroj zemljišno-pravnih barijera, one su dovedene kraju polovicom 2013. godine. Riječ je još samo o jednoj strateškoj

investiciji koja bi dovela do povećanja sadržaja, prepoznatljivosti i zapošljavanja na području istarskog poluotoka. Iz svega navedenog i opisanog načina poslovanja (energetski učinkovitih kuća), može se zaključiti kako bi se ulaganje u ovaj vid investicije itekako isplatilo. I ova bi investicija imala utjecaja na rast „nevidljivog izvoza“ privlačenjem stranog deviznog tržišta, zapošljavanje, rast BDP-a i ostalo.

#### *5.1.10. Sportski centar Grada Vodnjana*

Sportski centar obuhvaća nekoliko parcela čija je ukupna površina 26.337 m<sup>2</sup>. Centar se sastoji od dvije glavne zgrade i pratećih objekata. U centru će se, osim glavnog sadržaja vezanog uz sport i rekreaciju, nalaziti mnogi drugi brojni sadržaji. Centar će se prostirati na tri etaže. Predviđeni sadržaji u prizemlju su gradski bazen, sportske dvorane i wellness centar, dok će prvi kat imati restoran i caffe bar, urede i trgovine. Vrijednost projekta iznosi 10.000.000,00 eura.

Riječ je o centru koji bi imao utjecaj na turističku infrastrukturu Istarskog poluotoka u području sporta, budući da bi privlačio određenu ciljnu skupinu (sportaše). Predstavljao bi samo jednu dodatnu ponudu na tržištu, a utjecao bi na jačanje konkurentске i gospodarske prednosti Istre.

#### *5.1.11. Inspirit Fantasy Park*

Projekt je smješten u središtu Istre, kraj sela Lindar. Sama lokacija projekta je bivši vojni poligon. Nositelji Projekta su Grad Pazin i Istarska županija, a njegovu provedbu podržava i Ministarstvo turizma, koje je do sada financiralo izradu većeg dijela potrebne dokumentacije.

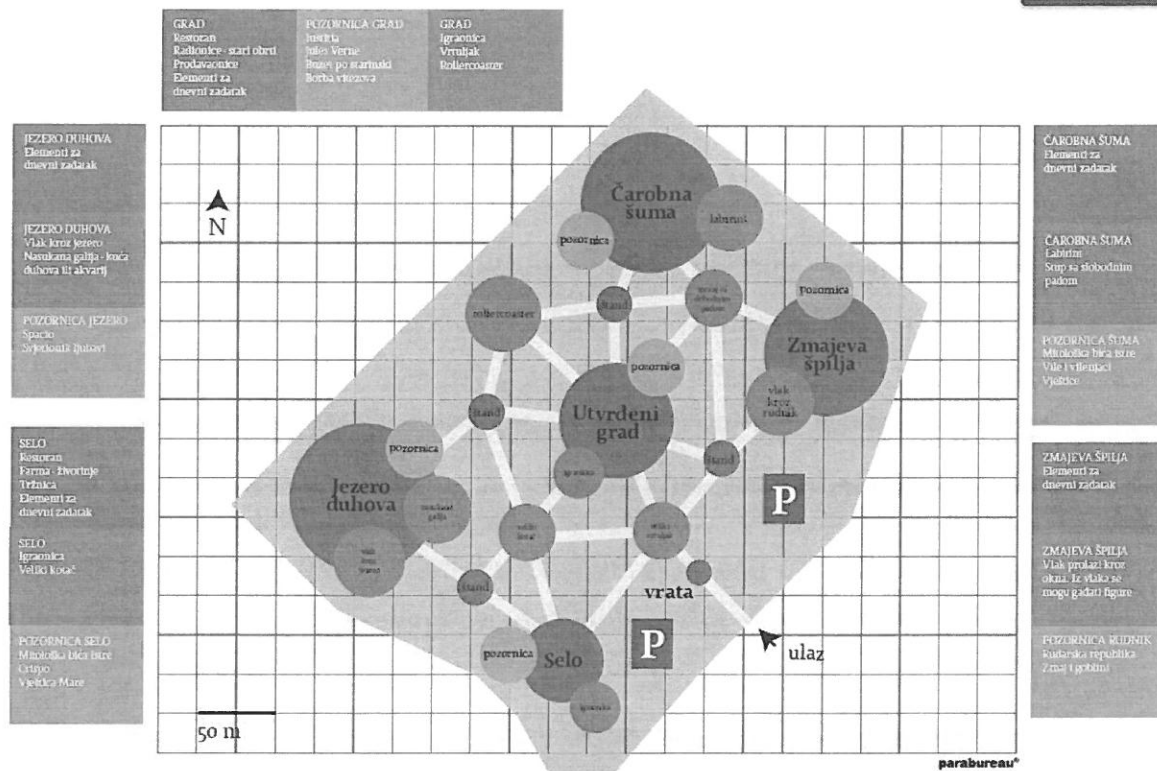
Riječ je o novom i atraktivnom turističkom projektu koji uključuje izgradnju tematskog zabavnog parka na području površine oko 10 ha u vlasništvu Republike Hrvatske. Predviđeni sadržaji Parka temeljeni su na pričama iz istarske, slavenske i europske mitologije. Uz pomoć najsuvremenije tehnologije stvorit će se mjesto u kojem se posjetitelji igraju s mitskim bićima, u kojem će svaki posjetitelj imati doživljaj avanture u bajkovitu okruženju. Osim toga, predviđene su i radionice, predstave i animacije



koje će parku „dati“ obrazovnu i znanstvenu dimenziju. Predviđena vrijednost Projekta je 37.8 milijuna EUR. (<http://www.aik-invest.hr>)

Na sljedećoj je fotografiji prikazan budući sadržaj tematskog parka Inspirit Fantasy Park.

Slika 6.: Tematski park Inspirit Fantasy Park



Izvor: <http://www.ipazin.net/600-tisuca-kuna-bespovratnih-poticaaja-za-inspirit-fantasy-park/>

Riječ je o projektu koji stvara dodane vrijednosti u sektoru turizma. Naime, kao što je i spomenuto u radu, nije dovoljno ulaganje isključivo samo u izgradnju hotela, hostela, apartmana i ostalog, već je turistima potrebno pružiti i „turizam doživljaja“ čemu pridonosi razvoj ovog projekta. Prednosti projekta jesu: razvoj prepoznatljivosti županije, zapošljavanje, rast BDP-a.

## 5.2. Strateški razvojni projekti grada Pule

Grad Pula planira razvoj nekolicine vlastitih projekata. U razdoblju do 2025. godine planira se razvoj 26 projekata. Kod većine projekata izrađen je prvi korak (troškovnik i prikupljanje dozvola). U suštini je riječ o brownfield investicijama, točnije obnovi

devastiranih vojnih utvrda i građevina. Kod ovakvih projekta je fokus na izradi „novog koncepta grada“, točnije „oživljavanju“ neiskorištenog prostora, stvaranju dodatnog sadržaja, obogaćivanju turističke ponude grada. Nekolicina projekta fokusirana je na stvaranju nove slike grada, uređenjem parkova, obnovi javnih kupališta, plaža, gradske rive, starogradske jezgre, parking sustava i izgradnji biciklističkih staza. Između ostalog, osim projektima obnove kulturnih dobara, fokus na kulturu dan je kroz dva projekta, točnije rekonstrukciji arheološkog muzeja te budućem novom proizvodu grada, 3D history mapping-u. Riječ je o kulturno-turističkoj atrakciji koja pruža jedinstven doživljaj gledateljima kroz povijesne elemente u audio-vizualnom okruženju. Detaljniji pregled budućih projekata grada Pule za period do 2025. godine nalazi se u tabličnom prikazu, u prilogu rada.

## **6. ANALIZA RAZVOJA ISTARSKE ŽUPANIJE I DEFINIRANIH HIPOTEZA**

U nastavku rada nalazi se detaljnija autorova analiza vezana uz usporedbu razvoja Istarske županije za buduće razdoblje do 2020. godine s ključnim strategijama investicijskog razvoja. Budući se razvoj županije uspoređuje sa Europskom strategijom za pametan, održiv i uključiv rast Europa 2020., Strategijom razvoja turizma Republike Hrvatske do 2020. godine te Master planom razvoja Istarske županije do 2025. godine. Nakon toga slijedi analiza postavljenih hipoteza, definiranih u uvodu rada.

### **6.1. Usporedba razvoja Istarske županije do 2020. sa ključnim strategijama investicijskog razvoja**

Europska strategija za pametan, održiv i uključiv rast, Europa 2020. je krovna strategija Europske Unije temeljem koje se izrađuju nacionalne strategije svake pojedine zemlje. Temeljem donesenih strategija (usuglašanih sa krovnom strategijom) raspisuju se natječaji za zemlje članice i pristupnice Europske Unije. Riječ je o strategiji koja je fokusirana na nekoliko ključnih točaka, kroz prioritetne točke, pametan, održiv i uključiv rast. Uspoređujući razvojne projekte Istarske županije za budući period (do 2025. godine) može se vidjeti kako je njihov razvoj u skladu sa prioritetima i mjerama ključne strategije. Unutar predvodničke inicijative „Mladi u pokretu“ navodi se kako države na nacionalnoj razini trebaju osigurati učinkovito ulaganje u obrazovni sustav i sustav osposobljavanja na svim razinama, kao i povećati otvorenost i značajnost obrazovnih sustava stvaranjem nacionalnih kvalifikacijskih okvira te prilagoditi rezultate učenja potrebama tržišta rada. Dok se unutar predvodničke inicijative „Program za nove vještine i radna mjesta“ navodi kako bi se trebalo osigurati da se kompetencije koje su nužne za sudjelovanje u nastavku učenja i na tržištu rada stječu i prepoznaju kroz cjelokupni presjek općeg, strukovnog, visokog obrazovanja i obrazovanja odraslih, uključujući i neformalno i informalno učenje. To se odnosi i na mogućnost razvoja i dodatnog usavršavanja djelatnika u sektoru turizma s ciljem profiliranja educiranije i kvalitetnije radne snage. To je ključna potreba, budući da se razvoj hrvatskog turizma fokusira na razvoju elitnog

turizma, točnije gradnji hotela s 4 i 5 zvjezdica za čiji su razvoj nužni kadrovi ovakvog profila. Unutar predvodničke inicijative „Resursno učinkovita Europa“ države članice bit će obvezne primijeniti regulativu, standarde u gradnji te tržišno utemeljene instrumente kao što su porezi, subvencije i nabava kako bi smanjile potrošnju energije i resursa, kao i poticati instrumente štednje energije koji mogu podići razinu učinkovitosti u sektorima koji intenzivno koriste energiju. To je naročito važno za budući razvoj hotela sa 4 i 5 zvjezdica koji iziskuju izrazito visoke troškove. Uvođenjem ovakvih standarda utjecalo bi se na uštedu energije i ostalih resursa nužnih za svakodnevni rad, dok bi se poduzeće moglo deklarirati kao ekološki osviješteno i društveno odgovorno. Takvim bi se nastupom mogla opravdati tržišna cijena pruženih usluga.

Na nacionalnoj razini najvažniji dokument za razvoj turističke infrastrukture vezuje se uz Strategiju razvoja turizma Republike Hrvatske do 2020. godine. Prema strateškoj analizi, za razliku od broja svojih prirodnih atrakcija i kulturno-povijesne baštine, Republika Hrvatska je izrazito siromašna po pitanju hotela sa 4 i 5 zvjezdica, kongresnih centara, tematskih i zabavnih parkova, golf igrališta, kvalitetno osmišljenih tematskih ruta i ostalog sadržaja. Kao ostali strateški ciljevi za razdoblje do 2020. godine navode se poboljšanje strukture i kvalitete smještaja, novo zapošljavanje, investicije (realizacija oko 7 milijardi eura) te povećanje turističke potrošnje. Navedeno je u potpunoj vezi sa planiranim strateškim investicijama Istarske Županije. Između ostalog, strategija navodi kako se brownfield investicije odnose prvenstveno na osuvremenjivanje postojeće tržišno zastarjele smještajne ponude i na turistifikaciju neiskorištene državne imovine što je u skladu sa razvojem projekta Brijuni Rivijera. Unutar strategije se direktno navodi izgradnja budućih hotela i popratnih sadržaja vezanih uz projekt Brijuni Rivijera čije se ostvarenje očekuje u budućem periodu. Osim toga potiče se i razvoj novostvorenih atrakcija poput tematskih ili zabavnih parkova, što bi bila poveznica sa razvojem projekta Inspirit Fantasy Park. Golf turizam je jedna od posebnih točaka strategije koja se također potiče pod određenim uvjetima, što je u skladu sa planom i razvojem projekata Istria Estate & Country Club Resort – Golf Marlera te Biska golf resort.

Master plan turizma Istarske županije 2015.-2025. navodi investicijske turističke projekte Istarske županije za period do 2025. godine. Prema njemu su navedeni projekti svrstani u tri kategorije (smještaj, turističku infrastrukturu i EU projekte). Svi

investicijski projekti, navedeni u ovom radu, u skladu su sa projekcijom Master plana. Izuzetak čini projekt Inspirit Fantasy park za čiju su realizaciju predviđena sredstva Europske Unije.

Sažeto rečeno, Master plan turizma Istarske županije 2015.-2025. godine u skladu je sa Strategijom turizma Republike Hrvatske do 2020. godine, koja je u zavisnosti i skladu sa Strategijom Europa 2020. Svi planirani investicijski projekti Istarske županije u području turizma u skladu su sa propisanim dokumentima. Riječ je o strateškim investicijskim projektima koji su od ključne važnosti za daljnji rast i razvoj Istarske županije.

## **6.2. Analiza definiranih hipoteza**

Što se pak postavljenih hipoteza tiče, u uvodu rada, temeljem iznesenog može se potvrditi sljedeće:

H1 hipoteza je točna, kako bi se Republika Hrvatska razvila u željenom smjeru (pokazatelji su dati u poglavlju 4.7.) nužna su strana ulaganja. Riječ je o izrazito visokom kapitalu, a isključivo se njime mogu ostvariti zacrtani ciljevi. Iz tog je razloga potrebno osigurati poticajnu investicijsku politiku i povoljne uvjete ulaganja.

Detaljnije objašnjene istog glasi:

Prema registru FINA-e svako je deseto poduzeće u 2012. godini bilo u većinskom stranom vlasništvu, točnije imalo je minimalno 50% udjela inozemnog kapitala. Promatrajući poduzetnike prema veličini, u segmentu velikih poduzetnika je udio FDI-a 2,5 puta veći za razliku od malih. U 2012. godini je 58,3% njih poslovalo s pozitivnim neto rezultatom. Te brojke rastu iz godine u godinu. Prosječni prihodi po poduzetniku su u 2011. i 2012. godini bili za oko 75% veći kod FDI-poduzetnika nego kod onih u domaćem vlasništvu. Prosječan operativni rezultat poslovanja po poduzetniku je u 2011. godini bio za 58% veći kod FDI nego kod domaćih poduzetnika, a ta razlika se u 2012. godini povećala na 70% u prilog FDI-poduzetnika (Bisnode, 2013).

Drugo relevantno istraživanje poslovanja FDI-poduzetnika u Hrvatskoj su proveli stručnjaci Udruženja inozemnih investitora (FIC) na uzorku od 1.500 FDI poduzetnika. Utvrđeno je da su FDI poduzeća imala znatno brži porast prihoda i kapitala u odnosu na domaća poduzeća. Dio analiziranih inozemnih ulagača je prošao kroz razdoblje usporavanja rasta prihoda i smanjenja kapitala zbog restrukturiranja gubitaka, nakon čega je uslijedio ponovni porast. Dokazano je da je produktivnost kod stranih investitora rasla znatno brže u usporedbi s domaćim. Čak dvije trećine njih reinvestiralo je dobit, a dokazano je da poduzeća u većinskom inozemnom vlasništvu predstavljaju značajan dio hrvatskog gospodarstva.

Osvrnuvši se na H2 hipotezu, koja je zadana na početku rada, ona se također prihvaća. Točnije rečeno, osnovna se turistička ponuda više ne svodi isključivo na sunce i more, već na razvoju dodatne ponude (dodatnih turističkih sadržaja). Razvoju istog mogu pridonijeti isključivo strane investicije. Temeljem iznesenih podataka može se vidjeti kako se pomak Republike Hrvatske do 2020. očituje kroz polje izrazito visokih investicijskih projekata, za čiju su realizaciju potrebne strane investicije.

## 7. ZAKLJUČAK

Sagledavši hrvatsko gospodarstvo od ranih devedesetih do dan danas može se utvrditi kako je ono napravilo izrazito veliki skok te se ono danas može okarakterizirati kao modernije i otvorenije gospodarstvo. Nešto sporijem razvoju zemlje doprinijela je i gospodarska kriza koja je značajno utjecala na obustavu razvoja i rasta investicijske politike. To se značajno odrazilo i na sektor turizma, jednog od vodećih sektora ekonomskog rasta i razvoja Republike Hrvatske. Budući da je Republika Hrvatska zemlja u razvoju, kojoj je cilj doseći stupanj razvoja razvijenijih zemalja, potrebno je poticanje ulaganja (naročito u vidu investicija). Temeljem iznesenih podataka u radu, može se zaključiti kako se Hrvatska do sada nije pretjerano istaknula u privlačenju domaćih i stranih investicija. To se naročito odnosi na razvoj greenfield projekata, kao novog vida ulaganja. U posljednjih se nekoliko godina naglasak stavlja i na brownfield projekte, točnije na investiranje (rekonstrukciju) devastiranih vojnih površina. Ključ gospodarskog razvoja odnosi se na privlačenje i poticanje izravnih stranih investicija. Između ostalog, važno je poticati i privlačiti investicije domaćih investitora. Kako bi osiguralo uspješno privlačenje novih investicija, bilo da je riječ o domaćim ili stranim, potrebno je neprestano unapređenje poslovnog okruženja otklanjanjem prepreka i olakšavanjem uvjeta za širenjem poslovanja. Velika se očekivanja i mogućnosti u svemu tome pripisuju pridruživanju Republike Hrvatske Europskoj Uniji.

Ulaganjem u investicije u turističkom sektoru stvaraju se nova radna mjesta, povećava se zaposlenost, utječe se na rast BDP-a, dolazi do porasta prihoda, porasta dohotka i životnog standarda. Po svemu sudeći riječ je o izrazito pozitivnim ekonomskim učincima koji bi utjecali na stvaranje bolje slike i gospodarskog rasta i razvoja Lijepa Naše. Međutim, iako smo svjesni teorijskih čimbenika rasta i razvoja, to u praksi nije sve tako lako i izvedivo. Još uvijek nedovoljan gospodarski rast i razvoj koče birokratska rješenja (veliki broj akata te problematika dobivanja papirologije na vrijeme) te fiskalna davanja (koja bi se trebala svesti na minimum). Žalosno je to da je Republika Hrvatska izrazito atraktivna zemlja koja obiluje prirodnim resursima i bogatom kulturnom baštinom, ali još uvijek ne zna u potpunosti iskoristiti vlastiti potencijal.

Malo je stranih izravnih ulaganja u Hrvatsku koja predstavljaju greenfield ulaganja, koja otvaraju nova radna mjesta, izvozno su orijentirana i predstavljaju glavni impuls za restrukturiranje gospodarstva. Bez konzistentne strategije ekonomskog razvoja i uz neuspješnu ekonomsku politiku (koja inzistira na stabilnim cijenama i tečaju) u Hrvatskoj nije stvoreno adekvatno makroekonomsko i poslovno okruženje te poticajna investicijska klima za strane direktne investicije. Problem privlačenja stranih investitora je u čitavom sustavu: od administracije, sudstva, poreznog sustava i političke volje da se privuku investicije. Mora postojati politička stabilnost, transparentnost u privatizaciji i striktno provođenje ugovora. To znači da se treba zaštititi privatno vlasništvo, poboljšati zakonska regulativa i sudska zaštita, a potrebno je i dokazati se u borbi protiv korupcije. Samo ona zemlja koja stvara predvidivo i stabilno poslovno okruženje i sustavnu deregulaciju, može računati na priljev stranih investicija.

U 2015. godini je u većem mahu počelo ulaganje u razvoj turističkih infrastrukturnih projekata sa višim standardima (4 zvjezdice i 5 zvjezdica). S obzirom na postojeću suprastrukturu i infrastrukturu i popratne sadržaje, javlja se problem dovoljne količine domaćeg kapitala nužnog za ulaganje u nove ili renoviranje postojećih objekata. Iz toga je razloga nužno stvoriti poticajnu ulagačku klimu pogodnu za privlačenje inozemnih izravnih investicija, koje bi za turistički sektor, a ujedno i za cjelokupan razvoj države igrali veliku, pa i ključnu ulogu. Time bi se definitivno riješio jedan od problema sa kojim se sektor turizma suočava, a riječ je o produljenju sezonalnosti.

2016. godina dovela je do porasta osviještenosti kako sunce i more nisu dovoljno dobar razlog za posjet nekoj destinaciji. Osviještenost je došla do te razine da se turistu mora osigurati nešto novo, nešto što stvara dodanu vrijednost. Analizom postojećih i budućih ulaganja, mnoštvo se potencijala za investicije namjerava uložiti u sektor hotelijerstva. Riječ je o ulaganju u isključivo kvalitetne objekte i viši standard. Ukoliko se investiranje bude svodilo isključivo na ove oblike poticanja investicija, doći će do određene zasićenosti tržišta „istom copy-paste uslugom“. Prema autorovom mišljenju svaka bi regija u Republici Hrvatskoj trebala razvijati one investicijske projekte prilagođene regionalnim običajima i kulturnoj baštini određenog kraja. Time bi se utjecalo na stvaranje različite, vrhunske i jedinstvene usluge te određenog branda tog kraja. Potrebno je profiliranje hotela koji će imati različite specifične sadržaje i ponudu. Osim smještajnih kapaciteta, potrebno je uložiti napora i truda u



razvoj dodatnog sadržaja, u ponudu destinacije, primjerice golf igrališta, sportski centri, zabavni parkovi, shopping i zabava i slično. Ključ svega je da svi dionici u destinaciji zajedno igraju „zajedničku igru“ stvarajući prepoznatljive i kvalitetne proizvode koji daju doživljaj u čemu je cijena manje bitna. Samo ovakav način razmišljanja dovesti će do željenih pomaka investicija i turističke ponude i potrošnje u željenom smjeru.

Analiza Istarske županije, kao deklarativno najrazvijenije turističke destinacije, u usporedbi sa konkurentima u zemlji i inozemstvu pokazala je da tu ima znatno puno izazova i prostora za poboljšanje. Kako bi postala vodeća turistička regija na Mediteranu potrebno je ulaganje u hotelske investicije i dodatne sadržaje, kao i obrazovanje kadrova u turizmu. Prema svemu sudeći razvoj Istarske županije, pa tako i cijele Republike Hrvatske je ovisan o investicijama i njihovom razvoju. Zato treba reći „da“ investicijama i izboriti se za njihov daljnji razvoj. Investicije su pokretač ekonomskog razvoja, a njihovim će daljnjim razvojem Republika Hrvatska dostići željeni prag i stupanj razvoja.

## 8. PRILOG

### Prilog 1: Projekti grada Pule do 2025. godine

Redni br.	Naziv	Opis	Procjena vrijednosti
1.	Revitalizacija fortifikacija i bivših vojnih objekata u Gradu Puli	Riječ je o revitalizaciji bivših vojnih objekata, točnije 5 fortifikacija na području Štinjana i grada Pule. Ulaganje je započeto projektom Adrifort u vrijednosti od 252.000,00 eura, završenog u 2015. godini.	250,000,000.00 €
2.	Projekt HIDES	Riječ je o projektu koji obuhvaća nastavak revitalizacije utvrda u Štinjanu. Projekt je prijavljen na fondove (natječaj Italija-Hrvatska te natječaje MRRFEU).	Troškovnik je u izradi
3.	Revitalizacija utvrde Marie Louise	Revitalizacija utvrde, čišćenje i izrada snimke. Projekt prijavljen na eu i nacionalne natječaje.	48,000.00 €
4.	Revitalizacija utvrde Musil	Revitalizacija utvrde, čišćenje i izrada snimke. Projekt je prijavljen na nacionalni natječaj.	49,200.00 €
5.	Obnova Fort Verudela	Riječ je o razvoju Aquariuma u Puli s ciljem razvoja dodatne turističke ponude.	Troškovnik je u izradi
6.	Uređenje Kaštela	Priprema se idejno rješenje temeljem kojeg se formiraju nove pješačke staze, stube i postavljena oprema te saniranje urušenih dijelova zidina Kaštela. Dugoročno je predviđena izrada šetnice i povezivanje Kaštela sa tunelima	617,000.00 €
7.	ZEROSTRASE	Uređenje podzemnih tunela iz vremena Austro-ugarske monarhije koji se protežu ispod stargoradske jezgre grada Pule.	Troškovnik je u izradi
8.	Uređenje starogradske jezgre	Uređenje starogradske jezgre provodi se putem projekta DOLCEVITA u kojim se saniraju i uređuju pročelja i krovništa zgrada na području grada Pule.	1,000,000.00 €
9.	Uređenje gradske rive	Riječ je o uređenju gradske rive, projektu koji će se odvijati u dvije faze (fazi dokumentacije i izgradnje).	65,500,000.00 €
10.	Uređenje Trga kralja Tomislava	Projekt je u fazi prikupljanja dokumentacije, a u planu je izgradnja infrastrukturnih građevina, uređenje trga sa izgradnjom zgrade tržnice i društvenog doma.	6,600,000.00 €
11.	Uređenje Danteovog trga	Planirano je potpuno uređenje trga i okolnog prostora.	3,000,000.00 €
12.	Izgradnja bazena	Izgradnja zatvorenog bazena s ciljem unapređenja plivačkih sportova i pozicioniranja grada Pule kao destinacije za organizaciju plivačkih/vaterpolo natjecanja i boravka sportaša iz zemlje i inozemstva.	6,000,000.00 €

13.	Obnova javnih kupališta	Riječ je o uređenju građevine (kulturnog dobra) kupališta Stoja, točnije o obnovi i zaštiti građevine u cilju revitalizacije javnog kupališta bogatog sadržaja.	3,500,000.00 €
14.	Uređenje plaže Hidrobaza	Projekt se sastoji od uređenja plaže Hidrobaza. Projekt se kandidira na nacionalne natječaje.	2,000,000.00 €
15.	Plaža otok Veruda – Fratarski	Projekt je u postupku izrade projektne dokumentacije za uređenje plaže.	60,000.00 €
16.	Uređenje plaže Valovine	Izrada projektne dokumentacije za uređenje plaže je u tijeku.	45,000.00 €
17.	Razvoj prometne infrastrukture	Razvoj multimodalnih prometnih mreža i modernizacija sustava prometovanja. Projekt od strateške važnosti za urbani razvoj grada i povezivanje s okolnim općinama i gradovima. Ulaganje se odnosi na uspostavljanje električnih prijevoznih sredstava, multimodalnim sustavima javnog prijevoza, razvoj biciklističkih staza i parkirnih mjesta te izgradnja pulske zaobilaznice.	100,000,000.00 €
18.	Putnički terminal	Sanacija i rekonstrukcija pulskog Lukobrana.	Troškovnik je u izradi
19.	3D history mapping	Riječ je o kulturno-turističkoj atrakciji koja pruža jedinstveni doživljaj za gledatelje kroz povijesne elemente u audio-vizualnom okruženju.	3,000,000.00 €
20.	Sustav upravljanja parkingom	Predviđeno je uvođenje kvalitetnog sustava upravljanja parking mjestima putem web sučelja čime se učinkovitije koriste postojeća raspoloživa parkirna mjesta uz smanjenje gužvi u prometu prvenstveno u turističkoj sezoni.	350,000.00 €
21.	Izgradnja biciklističkih staza	Projekt se zasniva na izgradnji novih i povezivanju postojećih biciklističkih staza.	1,000,000.00 €
22.	Kulturing	Kulturing je integrirani projekt nacionalne važnosti koji se fokusira na postojeću jedinstvenu kulturnu baštinu Pule kao sredstvo za podizanje kvalitete života i ekonomski rast. Projekt ima potencijal stvaranja turističkog proizvoda koji bi bio prepoznat na svjetskoj razini	20,800,000.00 €
23.	Art zona Kandler	Riječ je o uređenju Kandlerove ulice, infrastrukture, partera, pročelja i urbane opreme.	5,500,000.00 €
24.	Dječji kulturni centar	Projekt se svodi na rekonstrukciji postojeće zgrade u Radićevoj ulici.	840,000.00 €
25.	Rekonstrukcija Arheološkog muzeja	Rekonstrukcija zgrade Arheološkog muzeja Istre kroz sve četiri faze, adaptacija i dogradnja zgrade kao i okoliša.	5,000,000.00 €
26.	Uređenje memorijalnog centra Mate Parlov	Riječ je o uređenju memorijalnog centra, u spomen jednog od najvećih sportaša grada Pule.	300,000.00 €

## 9. LITERATURA:

### Knjige:

1. Blažević, B. (2007.) *Turizam u gospodarskom sustavu*, Opatija, Fakultet za turistički i hotelski menadžment Opatija
2. Volarević, H. (2010.) *Dizajniranje modela kapitalnog budžetiranja s ciljem efikasnog izbora investicijskih projekata*, doktorska disertacija, Split, Ekonomski fakultet,
3. Bierman, H. (1990.) *The capital budgeting decision: economic analysis of investment projects* New York, Macmillan
4. Gavranić, A; Jurić, B. (2005.) *Osnove turizma*, Šibenik, Visoka škola za turistički menadžment
5. Dobre, R; Župan Rusković, P; Čivljak, M. (2004.) *Menadžment turističke destinacije*, Šibenik, Visoka škola za turistički menadžment
6. Lickorish, L.J., Jenkins, C. (2006) *Uvod u turizam*, Split, Ekonomski fakultet Split
7. Petrić, L. (2003.) *Osnove turizma*: Split, Ekonomski fakultet, Sveučilište u Splitu
8. Koncul N. (2009.) *Ekonomika i turizam*, Zagreb, Mikrorad d.o.o.
9. Pirjevec, B.; Kesar, O. (2001.), *Počela turizma*, Zagreb, Mikrorad d.o.o.
10. Bartoluci, M. (2013.): *Upravljanje razvojem turizma i poduzetništva*, Zagreb, Školska knjiga
11. Slivar, I., Golja, T. (2016.): *Europsko turističko tržište i trendovi razvoja*, Pula, Sveučilište Jurja Dobrile u Puli

### Časopisi:

12. Časopis za turizam, gastronomiju i hotelijerstvo, Turizam info, (2015.), *Najnoviji hoteli na Jadranu*, broj. 63.

## Publikacije:

13. Đukan, P., Dušek, A., Pavlin, Ž. (2015.), *Hrvatsko graditeljstvo – novi početak*, Zagreb, Hrvatska komora inženjera građevinarstva; dostupno na: <http://www.hkig.hr/izdvojeno/Hrvatsko-graditeljstvo-novi-pocetak/14>
14. Scowsill, D (2016.), *Travel & Tourism, Economic impact 2016 Croatia*; dostupno na: <https://www.wttc.org//media/files/reports/economic%20impact%20research/countries%202015/croatia2015.pdf>
15. Mirošević, H. (2013.), Najveća trgovačka društva, *Sektorske analize*, br. 33. (studeni); dostupno na: [file:///C:/Users/Nada/Downloads/SA\\_promet\\_studeni-2013.pdf](file:///C:/Users/Nada/Downloads/SA_promet_studeni-2013.pdf)
16. Mirošević, H. (2014.), Najveća trgovačka društva, *Sektorske analize*, br. 41. (studeni); dostupno na: [file:///C:/Users/Nada/Downloads/SA\\_turizam\\_studeni-2014%20\(2\).pdf](file:///C:/Users/Nada/Downloads/SA_turizam_studeni-2014%20(2).pdf)
17. Bilas, V., Franc, S. (2006.), Osnovne determinante privlačenja inozemnih izravnih ulaganja, *Uloga inozemnih izravnih ulaganja i način poticanja*, br. 06-13), dostupno na: [file:///C:/Users/Nada/Downloads/Clanak\\_06\\_13%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/Nada/Downloads/Clanak_06_13%20(1).pdf)
18. Europska strategija za pametan, održiv i uključiv rast, Europa 2020; dostupno na: [http://ec.europa.eu/europe2020/index\\_hr.htm](http://ec.europa.eu/europe2020/index_hr.htm)
19. Strategija poticanja investicija u Republici Hrvatskoj za razdoblje 2014-2020.; dostupno na: [www.mingo.hr](http://www.mingo.hr)
20. Strategija razvoja turizma Republike Hrvatske do 2020. godine; dostupno na: <http://www.mint.hr/UserDocsImages/Strategija-turizam-2020-editfinal.pdf>
21. World Investment Report 2014-Overview i 2015-Reforming International Investment Governance; dostupno na: <http://unctad.org/en/pages/DIAE/World%20Investment%20Report/WIR-Series.aspx>
22. Master plan razvoja turizma Istarske županije 2015.-2025., dostupno na: <http://www.istra.hr/hr/pr/tzi/master-plan-turizma-istre>
23. Catalogue of investment opportunities, dostupno na: <http://www.hgk.hr/sektor-centar/centar-za-investicije/katalog-investicijskih-mogucnosti-rh>

## Internet izvori:

24. Turizam definicija, nastanak, razvoj, podjela; dostupno na: <http://croatialink.com/wiki/Turizam: definicija, nastanak, razvoj i podjela>
25. HBOR, program kreditiranja turističkog sektora; dostupno na: <http://www.hbor.hr/sec1393>
26. Vallamar, odrednice investicije Valamar Isabella Island Resort; dostupno na: <http://www.valamar.com/hr/hoteli-porec/valamar-isabella-island-resort>
27. Terra Istriana, Umag, odrednice investicije; dostupno na: <http://www.terraistriana.hr/>
28. HGK, pregled svih projekata Istarske Županije, dostupno na: [http://projekti.hgk.hr/projects?county\\_id=18](http://projekti.hgk.hr/projects?county_id=18)
29. WTO, važnost turizma, dostupno na: <http://www.un.org/documents/ga/res/36/a36r041.htm>
30. EUROSTAT, konkurentnost rada, dostupno na: <http://ec.europa.eu/eurostat>
31. HAMAGBICRO, poticaji za investicije, dostupno na: <http://www.hamagbicro.hr/investicije/>
32. Hrvatska narodna banka, inozemna izravna ulaganja, dostupno na: <https://www.hnb.hr/statistika> i <https://www.hnb.hr/statistika/statisticki-podaci/sektor-inozemstva/inozemna-izravna-ulaganja>
33. Europski Strukturni i Investicijski fondovi, natjecaji za investicije, dostupno na: <http://strukturnifondovi.hr/natjecaji/1179>
34. Državni zavod za statistiku, dolasci i noćenja turista u 2015., dostupno na: [http://www.mint.hr/UserDocsImages/160209 Dolasci nocenja 2015.pdf](http://www.mint.hr/UserDocsImages/160209_Dolasci_nocenja_2015.pdf)
35. Agencija za investicije i konkurentnost, turistički investicijski projekti u Istri, dostupno na: <http://www.aik-invest.hr/>
36. Novinski članak Glasa Istre, Projekt Brijuni Riviera i projekt Dajla, dostupno na: [http://www.glasistre.hr/vijesti/pula\\_istra/blokirana-brijuni-rivijera---sto-vlada-zapravo-](http://www.glasistre.hr/vijesti/pula_istra/blokirana-brijuni-rivijera---sto-vlada-zapravo-)

zeli-364267 i [http://www.glasistre.hr/vijesti/pula\\_istra/dajla-otvorila-vrata-golfu-u-fratarskoj-sumi-398959](http://www.glasistre.hr/vijesti/pula_istra/dajla-otvorila-vrata-golfu-u-fratarskoj-sumi-398959)

37. Terra Iстриana Umag, Projekt, dostupno na: <http://www.terraistrіana.hr/o-projektu-terra-istrіana/>

38. Novinski članak iPazin, projekt Tematski parkt Inspirit Fantasy Park, dostupno na: <http://www.ipazin.net/600-tisuca-kuna-bespovratnih-poticaја-za-inspirit-fantasy-park/>

39. Zakon o poticanju investicija i unapređenju investicijskog okruženja, Zakon.hr; dostupno na: <http://www.zakon.hr/z/544/Zakon-o-poticanju-investicija-i-unapre%C4%91enju-investicijskog-okru%C5%BEenja>

## 10. POPIS GRAFIČKIH PRIKAZA, SLIKA I TABLICA

### Popis grafikona

Grafikon 1.: Izravna strana ulaganja u Republiku Hrvatsku od 2000. do 2014. godine izražene u milijunima eura.....	str. 18
Graf 2: Izravna strana ulaganja po sektorima.....	str 19
Grafikon 3. Konkurentnost rada.....	str. 31

### Popis slika

Slika 1. Čimbenici ponude.....	str. 7
Slika 2. Maketa projekta Brijuni Rivijera.....	str. 60
Slika 3. Projekt Terra Istriana Umag.....	str. 62
Slika 4. Istria Estate Country Club.....	str 63
Slika 5. Maketa projekta Biska golf resort.....	str 64
Slika 6.: Tematski park Inspirit Fantasy Park.....	str 66

### Popis tablica

Tablica 1. Izravna ulaganja (imovina) po djelatnostima u milijunima eura.....	str. 20
Tablica 2. Vrijednost greenfield projekata stranih investitora u zemljama u okruženju (u milijunima dolara).....	str. 22
Tablica 3. Udio zaposlenih u turizmu u ukupnom broju zaposlenih.....	str. 28
Tablica 4. Udio turizma u ukupnom BDP-u od 2004. do 2014. godine.....	str 29
Tablica 5. Deset najvećih trgovačkih društava prema prihodima u 2013. i 2014. godini.....	str. 30
Tablica 6. Porezni poticaji.....	str. 37
Tablica 7. Poticaji za opravdane troškove novih radnih mjesta.....	str. 38
Tablica 8. Poticajne mjere za određenu vrstu aktivnosti.....	str. 40
Tablica 9. Poticajne mjere za kapitalne troškove investicijskog projekta.....	str. 40



Tablica 10. Prihvatljive i neprihvatljive aktivnosti projekta.....str. 45 i 46

Tablica 11.: Dolasci i noćenja turista prema NKD-u i vrstama turističkih smještajnih objekta.....str. 48

Tablica 12: Investicijski turistički projekti Istarske županije do 2025. godine.....str. 58

## 11. SAŽETAK

Investicije, kao pojam obuhvaćaju bruto domaći proizvod, potrošnju, zaposlenost i naravno različite oblike ulaganja u infrastrukturu. U većini slučajeva, uz pojam investicija se vezuje povećanje broja zaposlenih, stabilna inflacija, gospodarski rast, privlačenje stranog kapitala, jačanje konkurentnosti, bespovratna sredstva iz EU fondova, inovacije, ulaganje u istraživanje i razvoj i ostalo.

Turizam Republike Hrvatske je jedan od glavnih pokretača razvoja gospodarstva. Republika Hrvatska obiluje prirodnim ljepotama, ali se unatoč tome ne može pohvaliti bogatom ponudom (nedostaju joj smještajni kapaciteti, sportski, zabavni, zdravstveni sadržaji). Kako bi dosegla stupanj razvijenijih zemalja, potrebno je ulaganje u razvoj investicija u navedenim područjima. Takvim ulaganjima utjecati će se na porast BDP-a, zapošljavanje, razvoj nedovoljno razvijenih područja, gospodarski rast i ostalo. Ukratko rečeno ulaganje u investicije u sektoru turizma je poželjno, pa i nužno. Samo takvim vrstama ulaganja utjecati će se na stvaranje pozitivnije slike, točnije na povećanje ekonomskog razvoja Republike Hrvatske.

## 12. SUMMARY

Investments, as a concept, include gross domestic product, consumption, employment, and of course, various forms of infrastructure investments. In most cases, the concept of investment is related to increasing number of employees, stable inflation, economic growth, attracting foreign capital, strengthening competitiveness, grants from the EU funds, innovations, investments in research and development and other.

Tourism of the Republic of Croatia is one of the main factors of economic development. The Republic of Croatia is rich in natural beauty, but despite this, her offer is not rich (the problem is lacks of accommodation and sports, entertainment and health care facilities). In order to reach the level of more developed countries, it is necessary to invest in the development of investment in these areas. Such investments will impact on GDP growth, employment, development of underdeveloped areas, economic growth, and other. In short, investments in the tourism investments are desirable, or even necessary. Only these kinds of investments will affect to creating more positive image, specifically to increase the economic development of the Republic of Croatia.