

**Mr. sc. Nikola Butigan**

Direktor društva Pemo d.o.o., Dubrovnik

E-mail: nikola.butigan@pemo.hr

## **UTJECAJ INOZEMNIH IZRAVNIH ULAGANJA NA OSTVARENJA U TURIZMU DUBROVAČKO- NERETVANSKE ŽUPANIJE**

UDK / UDC: 339.727.22:338.48](497.584)

JEL klasifikacija / JEL classification: F21, L83

Pregledni rad / Review

Primljeno / Received: 25. ožujka 2013. / March 25, 2013

Prihvaćeno za tisak / Accepted for publishing: 10. lipnja 2013. / June 10, 2013

### ***Sažetak***

*Inozemna izravna ulaganja su od posebne važnosti za svaku zemlju, pa tako i lokalnu zajednicu zbog njihove uloge i utjecaja na gospodarstvo i gospodarske tokove kao i na kapitalne intervencije u prostoru. U Dubrovačko - neretvanskoj županiji, u razdoblju od 2001. do 2010. godine, inozemna izravna ulaganja su ostvarila visoke stope rasta u djelatnostima poslovanje nekretninama i hoteli i restorani.*

*U radu se istražuje utjecaj inozemnih izravnih ulaganja na restrukturiranje i rast ponude hotelskih smještajnih kapaciteta u Dubrovačko neretvanskoj županiji u razdoblju od 2001. do 2010. godine te povezanost kvalitete ponude hotelskog smještaja i ostvarenih noćenja turista. Kako bi se utvrdila uloga i značaj inozemnih izravnih ulaganja na oblikovanje ponude hotelskih smještajnih kapaciteta, analizirana je vrijednost inozemnih izravnih ulaganja u hotelske kapacitete i kretanje raspoloživih hotelskih kapaciteta po kategorijama smještaja tijekom promatranog razdoblja. Povezanost rasta kvalitete ponude hotelskog smještaja i ostvarenih noćenja analizirana je komparativnom metodom, pri čemu rast smještajnih kapaciteta u visokim kategorijama ne prati značajnije povećanje noćenja osim u hotelima s pet zvjezdica, pa se ne može sa sigurnošću utvrditi povezanost između rasta kvalitete ponude smještajnih kapaciteta i ostvarenog broja noćenja. Provedeno istraživanje pokazalo je da su inozemna izravna ulaganja kvantitativno i kvalitativno oblikovala ponudu hotelskog smještaja što svakako treba uzeti u obzir kod odabira projekata i donošenja odluka vezano za neobnovljene i neprivatizirane postojeće hotelske kapacitete i izgradnju novih.*

***Ključne riječi: Inozemna izravna ulaganja, smještajni kapaciteti, noćenja turista***

## 1. UVOD

Značajan dio turističkih razvojnih potencijala proizlazi iz horizontalne i vertikalne povezanosti većine gospodarskih djelatnosti poput građevinarstva, poslovanja nekretninama, trgovine, prometa i poljoprivrede. Važnost turizma u Dubrovačko-neretvanskoj županiji očituje se kroz djelatnost hoteli i restorani koja u ukupnoj bruto dodanoj vrijednosti gospodarstva Dubrovačko – neretvanske županije izravno sudjeluje s 14%, dok na razini Hrvatske taj udio iznosi 8,3%.<sup>1</sup>

S druge strane kapital, znanje, infrastruktura, pristup kanalima prodaje i globalnom marketingu su ključni elementi turističkih aktivnosti koji mogu predstavljati ograničenja razvoju turizma, ukoliko su rijetki ili nedovoljno razvijeni. Inozemna izravna ulaganja često se smatraju jednim od najučinkovitijih načina u prevladavanju takvih ograničenja kroz ulaganja u razvoj i optimizaciju spomenutih elemenata.<sup>2</sup>

S obzirom na smanjenje ukupne ponude hotelskih smještajnih kapaciteta u Dubrovačko - neretvanskoj županiji, kao izravne posljedice ratnih okolnosti, problema nedostatka izvora financiranja i neobnovljenih hotelskih smještajnih kapaciteta, cilj ovog rada je upozoriti na važnost i ulogu inozemnih izravnih ulaganja u oblikovanju ponude hotelskih smještajnih kapaciteta.<sup>3</sup>

U prvom dijelu rada teoretski se razmatraju inozemna izravna ulaganja i pregled relevantne literature vezano uz cilj istraživanja. U drugom dijelu navodi se priljev i struktura inozemnih izravnih ulaganja u Dubrovačko-neretvanskoj županiji u razdoblju od 2001. do 2010. godine i analiziraju se izravna inozemna ulaganja u djelatnost hoteli i restorani. U trećem dijelu autor pokušava dokazati hipotezu da su inozemna izravna ulaganja pozitivno utjecala na obnovu i rast kvalitete ponude hotelskih smještajnih kapaciteta i posljedično na rast ostvarenih noćenja. Zaključna razmatranja dana su u četvrtom dijelu rada.

Metodologija se zasniva na sekundarnom (desk) istraživanju u okviru kojega se koristilo relevantnom literaturom i raspoloživim podacima Državnog zavoda za statistiku, Hrvatske narodne banke, Ministarstva turizma, Hrvatske gospodarske komore, Turističke zajednice grada Dubrovnika, Sudskog registra Republike Hrvatske i Središnjeg depozitarnog klirinškog društva.

---

<sup>1</sup> O kretanju bruto dodane vrijednosti turizma u Dubrovačko-neretvanskoj županiji u promatranom razdoblju vidjeti Butigan, N., Utjecaj liberalizacije tržišta nekretnina i inozemnog kapitala na gospodarstvo Dubrovačko-neretvanske županije s posebnim osvrtom na turizam, Magistarski rad., Sveučilište u Dubrovniku, 2011., str. 71-73., a o kretanju izravne bruto dodane vrijednosti turizma u ukupnoj ostvarenoj bruto dodanoj vrijednosti i utjecaju na gospodarstvo pogledati više publikaciju Instituta za turizam: "Glavni plan i strategija razvoja turizma RH", dostupno na <http://iztzg.hr/hr/institut/strategija-razvoja-turizma-rh/> (15.02.2012.)

<sup>2</sup> Preuzeto i prilagođeno prema UNCATD., FDI and Tourism: The Development Dimension, UN, New York and Geneva, 2007., str.6, dostupno na [www.unctad.org/en/Docs/diaeia20086\\_en.pdf](http://www.unctad.org/en/Docs/diaeia20086_en.pdf) (28.11.2011.)

<sup>3</sup> O posljedicama rata i štetama na turističku ponudu smještajnih kapaciteta vidjeti više u Kobašić, A., Džubur, H., Lucianović, L., 100 godina suvremenog hotelijerstva u Dubrovniku, Turistička zajednica grada, Dubrovnik, 1997., str 86 i Benić, Đ., (red) Strategija razvoja Županije dubrovačko-neretvanske, Fakultet za turizam i vanjsku trgovinu, Dubrovnik, 202., str. 136

## 2. TEORETSKA RAZMATRANJA INOZEMNIH IZRAVNIH ULAGANJA

Teorija inozemnih izravnih ulaganja nastaje objašnjenjem motiva i ponašanja sudionika na tržištu ponude i potražnje za inozemnim izravnim ulaganjima i njihovim očekivanjima. S obzirom na kompleksnost teorijskog obuhvata, razvijene su brojne teorije i modeli koji nastoje objasniti ulogu i utjecaj inozemnih izravnih ulaganja. Uvažavajući neoklasične, biheviorističke i institucionalne teorijske modele inozemnih izravnih ulaganja razvijenih od strane Vernona (1966), Buckley and Cassona (1976), Cavesa (1971) i drugih, Dunning (1993) razvija eklektični pristup teoriji inozemnih izravnih ulaganja<sup>4</sup>. Prema Dunningovoj teoriji moraju postojati tri uvjeta za ostvarenje i održivost inozemnih izravnih ulaganja. To su vlasništvo, postojanje koristi od internacionalizacije poslovnih aktivnosti i specifične prednosti lokacije<sup>5</sup>.

Većina provedenih istraživanja zaključuju da postoji velika korelacija između ukupnog priljeva izravnih inozemnih ulaganja i vrijednosti prirodnih resursa i da su bitne odrednice privlačenja inozemnih ulaganja upravo prirodni resursi<sup>6</sup>.

Isto tako, brojnim istraživanjima ispitivane su različite lokacijske odrednice u funkciji privlačenja inozemnih izravnih ulaganja. U većini primjera male zemlje se razlikuju od većih zemalja u pogledu raznolikosti lokacija kao jedne od ključnih odrednica izravnih inozemnih ulaganja, tako Hunya (2004) na primjeru Baltičkih zemalja navodi da će manje zemlje zbog svoje veličine i ograničenosti prostora vjerojatno privući inozemna izravna ulaganja većih zemalja<sup>7</sup>.

S teorijskog stajališta ne postoji opći konsenzus o uzročnoj vezi između inozemnih izravnih ulaganja i turizma. Tang, Selvanathan i Selvanathan (2007) tvrde da će veći broj turista povećati potražnju za hotelima, a time će se posljedično povećati i inozemna izravna ulaganja.<sup>8</sup> Također inozemna izravna ulaganja mogu pozitivno djelovati na širenje velikih međunarodnih hotelskih lanaca u različitim dijelovima svijeta kako bi se zadovoljila rastuća turistička

---

<sup>4</sup> Detaljnije o spomenutim teorijama vidjeti: Vernon, R., *International Investment and International Trade in the Product Cycle*. Quarterly Journal of Economics. 82 (2), 1966., str. 190-207.; Buckley, P.J. and Casson, M.C., *The Future of the Multinational Enterprise*, Homes & Meier, London, 1976.; Caves, R. E., *Industrial Corporations: the Industrial economics of Foreign Direct Investment*, *Economica* 38., 1971., str 1-27.; Dunning, J.H., *Multinational Enterprises and the Global Economy*, Addison Wesley Publishing Company, 1993

<sup>5</sup> Kombinirajući mikrorazinu i makrorazinu, Dunning na načelima industrijske ekonomike razvija OLI model (paradigm) kojom objašnjava razloge nastanka inozemnih ulaganja kroz prednosti poduzeća koja dolaze iz vlasništva, lokacijskih prednosti te prednosti internacionalizacije. Vidjeti više u Dunning, J.H., *Explaining international production*, Unwin Hyman, London., 1988.

<sup>6</sup> Weaver, D.B., *Alternative tourism in Montserrat*, *Tourism Management*, 16., 1995., str. 593-604,

<sup>7</sup> Hunya, G., *FDI in small counties: The Baltic States*; WIIW Research reports 307, 2004., str. 112

<sup>8</sup> Tang, S., Selvanathan, E.A., Selvanathan, S., *Foreign direct investment, domestic investment and economic growth in China: A time series analysis*, Research Paper, UNU-WIDER, United Nations University (UNU), No. 2008/19, 2008., str. 13

potražnja. Haley i Haley (1997) ističu uzročnu povezanost između inozemnih izravnih ulaganja i turizma općenito. Primjerice inozemna izravna ulaganja u turizam mogu generirati razvoj nove turističke atrakcije i mjesta, koji mogu dovesti do povećanja broja turista.<sup>9</sup>

U domaćoj literaturi postoji vrlo malo istraživanja o inozemnim izravnim ulaganjima u turizam. Postojeća istraživanja vezana su uglavnom za inozemna izravna ulaganja i makroekonomske agregate, tako u svojem radu Babić, Pufnik i Stučka (2001), zaključuju da se može utvrditi pozitivan ili negativan efekt inozemnih izravnih ulaganja na vanjskotrgovinsku bilancu, Jovančević (2007) u komparativnoj analizi hrvatskog gospodarstva naglašava pozitivnu korelaciju između neto priljeva inozemnih izravnih ulaganja i stvarnih stopa rasta tranzicijskih zemalja, uključujući i Hrvatsku. Bačić, Račić i Ahec-Šonje (2004) temeljem komparativne analize učinaka inozemnih izravnih ulaganja sugeriraju da inozemna izravna ulaganja nisu značajno pridonijela domaćim ulaganjima, jer su bila usmjerena u uslužni sektor kroz brownfield ulaganja.<sup>10</sup>

Uz ovaj rad, utjecaj inozemnih izravnih ulaganja na turizam analiziraju Ivanović, Bareša i Bogdan (2011), koji putem komparativne analize sekundarnih podataka analiziraju priljev i strukturu inozemnih izravnih ulaganja u Republiku Hrvatsku, te linearnom regresijom ispituju povezanost između inozemnih izravnih ulaganja, zaposlenosti i bruto domaćeg proizvoda pri čemu zaključuju da ukupna inozemna izravna ulaganja nisu pozitivno utjecala na zaposlenost i bruto domaći proizvod.<sup>11</sup>

### **3. INOZEMNA IZRAVNA ULAGANJA U DUBROVAČKO – NERETVANSKOJ ŽUPANIJI OD 2001. DO 2010. GODINE**

Inozemna izravna ulaganja u Dubrovačko – neretvanskoj županiji javljaju se tek tijekom 1997. godine, zbog investicijskih rizika usko povezanih s ratnim okolnostima tijekom domovinskog rata. Postupnim restrukturiranjem gospodarstva i donošenjem Zakona o poticanju ulaganja stvorile su se i prve pretpostavke za privlačenje inozemnih ulagača<sup>12</sup>. Povećanjem broja zračnih linija, izgradnjom autocesta

---

<sup>9</sup> Usha Haley, C.,V., Haley, G.,T., "When the tourists flew in: strategic implications of foreign direct investment in Vietnam's tourism industry", *Management Decision*, Vol. 35 Iss: 8, 1997., str.595 - 604

<sup>10</sup> Detaljnije pogledati u: Babić, A., Pufnik, A., Stučka, T., *Teorija i stvarnosti inozemnih izravnih ulaganja u svijetu i u tranzicijskim zemljama s posebnim osvrtom na Hrvatsku*, Hrvatska Narodna Banka, 2001.; Jovančević, R., *The impact of foreign investents flows on Croatian economy – a comparative analysis*, *Ekonomski pregled*, 58 (23), 2007., str. 826-850, Bacic, K., Račić, D., Ahec-Šonje, A., *Učinci izravnih stranih ulaganja na zemlje primatelje u središnjoj i istočnoj Europi*, *Privredna kretanja i ekonomska politika*, Vol. 100., broj 100., 2004

<sup>11</sup> Ivanović, Z., Bareša, S., Bogdan, S., *Influence of foreign direct investment on tourism in Croatia*, *UTMS Journal of Economics*, 2011, vol. 2, issue 1, 2011., str. 21-28

<sup>12</sup> Zakon o poticanju ulaganja (NN 73/2000) i novi Zakon o poticanju ulaganja (NN138/2006)

te boljom prometnom povezanošću omogućen je puno brži i jednostavniji dolazak stranih i domaćih turista, čime su stvorene pretpostavke za brži razvoj gradova i turističkih naselja. Atraktivnost lokacije Dubrovačko-neretvanske županije kao jedne od tri ključne odrednice inozemnih izravnih ulaganja, uz stabilnost nacionalne valute i pravnog poretka te relativno razvijenu lokalna infrastrukturu od posebnog je interesa ulagača za inozemnim izravnim ulaganjima u Dubrovačko-neretvansku županiju<sup>13</sup>.

U tablici 1. prikazana je vrijednost inozemnih izravnih ulaganja u Dubrovačko-neretvansku županiju od 2001. do 2010. Ukupna vrijednost inozemnih izravnih ulaganja iznosila je 421,4 milijuna eura. Tijekom 2002. dolazi do snažnijeg rasta izravnih inozemnih ulaganja (60,92%) u odnosu prema 2001., a što pokazuje pojačani interes ulagača za inozemnim izravnim ulaganjima u Dubrovačko-neretvansku županiju. Najveću razinu inozemna izravna ulaganja dostižu u 2007. u iznosu od 107,6 milijuna eura, dok su u 2008. inozemna izravna ulaganja zabilježila pad od 40,24 % u odnosu prema 2007. i iznosila su 64,3 milijuna eura, što je izravna posljedica sveprisutne financijske krize na svjetskim tržištima, koja se prelila i na tržište regije. Unatoč krizi koja je nastavljena i u 2009. zabilježen je rast inozemnih ulaganja od 18,97% u odnosu prema 2008. godini, da bi u 2010. ponovno došlo da pada inozemnih ulaganja za 92,55%<sup>14</sup>.

Tablica 1.

Inozemna izravna ulaganja u Dubrovačko-neretvansku županiju od 2001. do 2010. u milijunima €

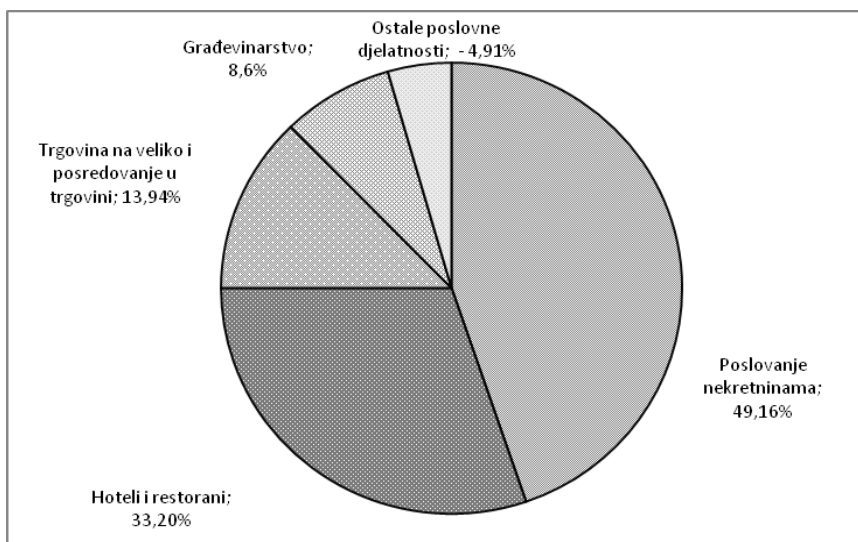
God.	Inozemna izravna ulaganja u mil €	Verižni indeks
2001.	8,7	
2002.	14	60,92%
2003.	15	7,14%
2004.	19,9	32,67%
2005.	42,4	113,07%
2006.	67,2	58,49%
2007.	107,6	60,12%
2008.	64,3	-40,24%
2009.	76,5	18,97%
2010.	5,7	-92,55%
<b>UKUPNO</b>	<b>421,4</b>	

Izvor: Obrada autora prema podacima HNB

<sup>13</sup> O odrednicama atraktivnosti područja koje privlače inozemne ulagače vidjeti u Skabic, Ines Kersan, and Cinzia Zubin, Utjecaj izravnih inozemnih ulaganja na rast BDP, na zaposlenost i na uvoz u Hrvatskoj, Ekonomski pregled 60, Ekonomski institut Zagreb, Zagreb, 2009., str. 119-151.

<sup>14</sup> U 2008. i 2009. prema podacima HNB-a, razina inozemnih izravnih ulaganja u Dubrovačko-neretvanskoj županiji je stagnirala u većini djelatnosti osim djelatnosti NKD 70, poslovanje nekretninama, koje su u ukupnoj strukturi izravnih inozemnih ulaganja sudjelovale s 55% u 2008. i 45% u 2009.

Na grafikonu 1., prikazana je struktura izravnih inozemnih ulaganja u gospodarstvo Dubrovačko-neretvanske županije u razdoblju od 2001. do 2010. godine. Vidljivo je da se ista okrupnjuju u nekoliko djelatnosti. Tako je 82,36% cjelokupnih inozemnih izravnih ulaganja okupljeno u dvije djelatnosti i to poslovanje nekretninama 49,16%, te hotele i restorane 33,20%. Trgovina na veliko i posredovanje u trgovini i građevinarstvo sudjeluju kumulativno s 22,54% inozemnih izravnih ulaganja dok u svim ostalim djelatnostima kumulativno inozemnih izravnih ulaganja je negativan i to 4,91%, što je posljedica odljeva kroz povlačenje zarade ili prodaju<sup>15</sup>.



Grafikon 1. Struktura inozemnih izravnih ulaganja u Dubrovačko-neretvansku županiju od 2001. do 2010. po djelatnostima

Izvor: Obrada autora prema podacima HGK ŽK Dubrovnik

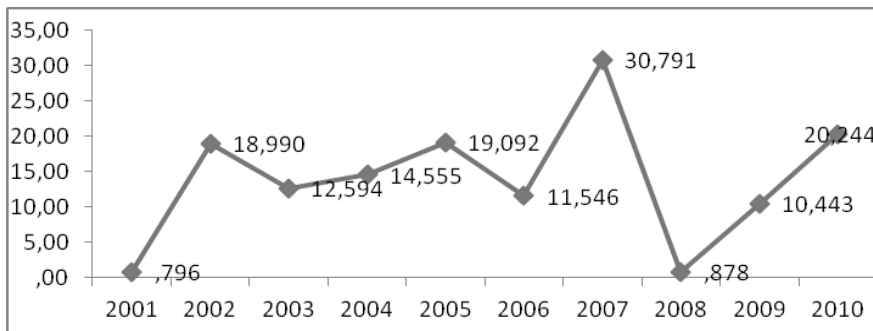
<sup>15</sup> Prema obrađenim podacima HNB, u razdoblju od 2001. do 2010. u Dubrovačko-neretvanskoj županiji, najveći odljev bio je u djelatnosti NKD 63, prateće i pomoćne djelatnosti u prijevozu, i to u iznosu od 13,9 milijuna eura, zatim kod vlasničkih ulaganja u nekretnine u iznosu od 9 milijuna eura, te u djelatnosti NKD 50, trgovina motornim vozilima; popravak motornih vozila u iznosu od 2,5 milijuna eura. Ukupan odljev inozemnih izravnih ulaganja u promatranom razdoblju iznosio je 26 milijuna eura.

#### 4. INOZEMNA IZRAVNA ULAGANJA I OBLIKOVANJE PONUDE TURISTIČKIH SMJEŠTAJNIH KAPACITETA OD 2001. DO 2010. U DUBROVAČKO-NERETVANSKOJ ŽUPANIJ

Motivi za ulaganje u neku zemlju mogu biti različiti: cijena rada, geografski položaj, prirodna bogatstva, razvijenost financijskog tržišta, razvijenost infrastrukture, razina administrativnih prepreka, dostupnost tehnologije i sl. Svi ti izvori utjecali su na činjenicu da su inozemna izravna ulaganja najviše koncentrirala sektore s razvijenom infrastrukturom i relativno visokim prinosima uz dani rizik. Vrijednost i struktura inozemnih izravnih ulaganja u Dubrovačko-neretvanskoj županiji upućuje na zaključak da je djelatnost hoteli i restorani iznimno propulzivna. Ona ostvaruje natprosječne stope rasta bruto dodane vrijednosti i zaposlenosti te također bilježi solidan rast produktivnosti koji je potpomognut smanjenjem jediničnih troškova rada.<sup>16</sup>

U nastavku će se istražiti kretanje inozemnih izravnih ulaganja u djelatnost hoteli i restorani od 2001. do 2010. i ulaganja hotelskih poduzeća u obnovu i povećanje kvalitete smještajnih kapaciteta, a koja su u vlasništvu inozemnog kapitala.

U Dubrovačko-neretvanskoj županiji u razdoblju od 2001. do 2010. inozemna izravna ulaganja iznosila su 139,9 milijuna eura, a započinju privatizacijom i prodajom hotela te ulaganjem u obnovu i proširenje kapaciteta. Od 2002. do 2006. inozemna ulaganja u hotele su se godišnje kretala između 11 i 19 milijuna eura, a najveća vrijednost inozemnih izravnih ulaganja ostvarena je u 2007. i iznosila je 30,8 milijuna eura. Na grafikonu 2. prikazana su izravna inozemna ulaganja u milijunima eura u djelatnost hotela i restorana Dubrovačko-neretvanske županije po godinama za razdoblje od 2001. do 2010. godine.



Grafikon 2. Izravna inozemna ulaganja u djelatnost Hotela i restorana u Dubrovačko-neretvanskoj županiji od 2001. do 2010. u milijunima eura

Izvor: Obrada autora prema podacima HNB

<sup>16</sup>Butigan, N., op.cit, str 83.

Inozemna izravna ulaganja su sva ona ulaganja u domaće poduzeće (rezidenta) gdje inozemni ulagač (nerezident) stječe 10% ili više vlasništva<sup>17</sup>. Prema svojim obilježjima inozemna izravna ulaganja se mogu podijeliti na inozemna izravna ulaganja koja stvaraju potpuno novu proizvodnu imovinu (*greenfield* ulaganja) i na ona kojima se ulaže u već postojeću proizvodnu imovinu radi preuzimanja (*mergers and acquisitions*) odnosno povećanja učinkovitosti ili nastaju privatizacijom (*brownfield* ulaganja)<sup>18</sup>.

Prema podacima iz javno dostupnih baza podataka sudskog registra Republike Hrvatske i Središnjeg depozitarnog klirinškog društva, većina visokokategoriziranih dubrovačkih hotela su u vlasništvu inozemnog kapitala i to najvećim dijelom kao posljedica *brownfield* ulaganja<sup>19</sup>:

- Hotel Rixos je u vlasništvu GREENBAY HOLDING N.V. , Nizozemski Antili
- Hoteli Croatia su u vlasništvu Plave Lagune iz Poreča, koja je u vlasništvu SUTIVAN INVESTMENTS ANSTALT iz Lihtenšajna,
- Jadranski luksuzni hoteli u koje spadaju Hoteli Kompas, Bellevue, Excelsior i Palace su u vlasništvu MEXIVAL ANSTALT iz Lihtenšajna,
- Grand Hotel Park je u vlasništvu talijanske grupe Marinelli.
- Hoteli Cavtat u koje spadaju hoteli Cavtat, Epidaurus i Albatros su u vlasništvu Španjolske kompanije Endicott Croacia iz Palma de Mallorce,
- Hotel Kazbek je u vlasništvu tvrtke Pervanovo d.o.o., koja je u vlasništvu Välinge Invest AB, iz Švedske,
- Importanne Resort, je u vlasništvu Importanne grupe, koja je u vlasništvu Importane group inc. iz Kanade
- Dubrovački Vrtovi sunca (Radisson), su u vlasništvu Adria AG iz Švicarske

Sukladno podrijetlu kapitala hotelskih tvrtki u tablici 2. prikazana su ulaganja u postojeće i nove hotelske objekte u Dubrovačko-neretvanskoj županiji od 2001. do 2010. U odnosnom razdoblju iz opisa ulaganja vidljivo je da su ulaganja u hotele za posljedicu imala obnovu i povećanje kvalitete hotelskog smještaja, proširenje smještajnih kapaciteta te prelazak hotela u više kategorije, čime su inozemna izravna

---

<sup>17</sup> O definiciji inozemnih izravnih ulaganja vidjeti više; Krkoska, L., Foreign Direct Investment Financing of Capital Formation in Central and Eastern Europe, European Bank for Reconstruction and Development, Working paper, 67, 2001., str. 2 i u Bilanci plaćanja, Međunarodnog Monetarnog Fonda; Balance of Payments Manual, 5th edition, str. 86., dostupno na <http://www.imf.org/external/pubs/ft/bopman/bopman.pdf>, (04.10.2010.)

<sup>18</sup> Više o podjeli inozemnih izravnih ulaganja i motivima multinacionalnih kompanija za izravna inozemna ulaganja, vidjeti u Julius, D, Foreign Direct Investment: The Neglected Twin of Trade, Group of Thirty, Occasional Papers, br. 33., Washington, 1991,

<sup>19</sup> <https://sudreg.pravosudje.hr>; <http://ww.skdd.hr>, preuzeto 30.10.2010.



ulaganja znatno utjecala na oblikovanje turističke ponude smještajnih kapaciteta Dubrovačko-neretvanske županije<sup>20</sup>.

Tablica 2.

Ulaganja u postojeće i nove hotelske objekte u Dubrovačko-neretvanskoj županiji do 2001. do 2010.

POSTOJEĆI OBJEKT	OPIS ULAGANJA	IZNOS ULAGANJA (mil.kn)
Grand hotel Park d.d. Dubrovnik	Građevinsko-obrtnički radovi na uređenju svih 162 soba	8
Valamar-Dubrovnik Babin kuk d.d., Dubrovnik, Hotel President, Tirena i Minčeta	Uređenje smještajnih jedinica i zajedničkih dijelova	29,5
Hoteli Croatia, Hoteli Supetar i Cavtat	Ulaganja u smještajne jedinice i ugostiteljske sadržaje	3,4
Grand Villa Argentina, Dubrovnik	Investicijsko održavanje objekta	2,5
Hoteli Croatia d.d., Cavtat, Hotel Croatia	Ulaganje u preuređenje smještajnog dijela hotela, ulaganje u ostale objekat-glavnog restorana i recepcije	101,1
ADRIATIC LUXURY HOTELS, Dubrovnik, Excelsior hotel & spa	Potpuno obnavljanje preostalog dijela smještajnih jedinica te svih javnih prostora hotela, nova kongresna dvorana, wellness i spa sadržaji	109,5
Radison Blue, DUBROVAČKI VRTOVI SUNCA	Potpuna obnova devatiranih smještajnih kapaciteta, (hotel, sobe, apartmani)	560
<b>1. UKUPNO POSTOJEĆI OBJEKTI</b>		<b>814</b>
NOVI OBJEKTI	OPIS ULAGANJA	IZNOS ULAGANJA (mil.kn)
RIXOS, Dubrovnik, Hotel Libertas	Obnova u ratu devastiranog objekta u hotel kategorije 5* - 315 soba	300
Valamar-Dubrovnik Babin kuk d.d., Dubrovnik, Hotel Plakir	Kompletna rekonstrukcija u conference & spa resort kategorije 4*	220
<b>2. UKUPNO NOVI OBJEKTI</b>		<b>520</b>
<b>1+2 UKUPNO</b>		<b>1334</b>

Izvor: Obrada autora na temelju podataka Ministarstva mora, turizma, prometa i razvitka, Analiza turističke godine 2004.-2010. <http://www.mint.hr/default.aspx?id=358> (preuzeto 20.04.2011.)

<sup>20</sup> O ulaganjima u hotelsku industriju i upravljanju investicijskim rizikom vidjeti, Raleigh, L.E. i Roginsky, J.R., Hotel investments, Issuer & perspectives, American Hotels and Lodging industry, Second edition, 1999., str.103.

U tablici 3. dan je prikaz hotelskih smještajnih kapaciteta po kategorijama smještaja, a koji su u vlasništvu inozemnog kapitala. Iz podataka se može zaključiti da su hotelski smještajni kapaciteti kategorizirani s četiri ili pet zvjezdica znatno oblikovali turističku ponudu i to kao posljedica inozemnih izravnih ulaganja pri čemu broj postelja u 2010. kategoriziranih s pet zvjezdica čini 80% ukupnog broja postelja iste kategorije, dok broj postelja s četiri zvjezdice čini 63% ukupnog broja postelja iste kategorije.<sup>21</sup>

Tablica 3.

Pregled smještajnih kapaciteta hotela u vlasništvu inozemnog kapitala u Dubrovačko neretvanskoj županiji u 2010.

Naziv hotela	Sobe	Apartmenti	Postelje	Zvjezdice
Hoteli Croatia	487	7	980	5
Hotel Rixos	254	18	504	5
Pucic Palace	17	2	37	5
Radison blue	201	207	1400	5
Hotel Excelsior	164	18	292	5
Hotel Hilton	11	11	294	5
Hotel Kazbek	13	1	26	5
Hotel Argentina	153	4	279	5
Hotel Bellevue	85	12	168	5
<b>1. Ukupno 5*</b>	<b>1385</b>	<b>280</b>	<b>3980</b>	
Hotel Palace	308	13	598	5
Hotel Park	245	9	448	4
Hotel President	181	1	362	4
Hotel La Croma	401	16	804	4
Hotel Neptun	92		180	4
<b>2. Ukupno 4*</b>	<b>1227</b>	<b>39</b>	<b>2392</b>	<b>21</b>
<b>1. + 2. Ukupno</b>	<b>2612</b>	<b>319</b>	<b>6372</b>	

Izvor: obrada autora na temelju podataka Turističke zajednice Dubrovačko neretvanske županije

#### 4.1. STRUKTURA SMJEŠTAJNIH KAPACITETA I OSTVARENI BROJ NOĆENJA U HOTELIMA DUBROVAČKO–NERETVANSKE ŽUPANIJE

Sukladno povećanim ulaganjima u obnovu hotela i gradnju novih potrebno je razmotriti ponudu smještajnih kapaciteta te promjene u kapacitetima u razdoblju pojačanog priljeva inozemnih izravnih ulaganja. U razdoblju od 2001. do 2010.

<sup>21</sup> Na kraju 2010. prema podacima DZS, u Dubrovačko neretvanskoj županiji, bilo je 4921 postelja u kategorijama hotela s pet zvjezdica i 3745 postelja u kategorijama hotela s četiri zvjezdice.

vrijednost inozemnih izravnih ulaganja u djelatnost hotela i restorani iznosila je 139,9 milijuna eura, koji su najvećim dijelom uloženi u obnovu hotela i rast kvalitete smještajnih kapaciteta što je rezultiralo povećanjem broja postelja u hotelskom smještaju s 15.064 postelje na 20.171 postelju odnosno za 33,23%.<sup>22</sup> Utjecaj inozemnih izravnih ulaganja na oblikovanje ponude hotelskog smještaja vidljiv je i iz analize kretanja broja poslovnih jedinica hotela i broja postelja po kategoriji smještaja i pozitivnih pomaka u strukturi smještajnih kapaciteta visokokategoriziranih smještajnih hotelskih kapaciteta tijekom razdoblja od 2001. do 2010. godine.<sup>23</sup>

U tablici 4. prikazano je kretanje poslovnih jedinica hotela po kategorijama objekata. Iz prikazanih podataka može se utvrditi da je ukupan broj poslovnih jedinica hotela rastao po uravnoteženoj stopi rasta od 3,6%. Poslovne jedinice s jednom zvjezdicom su tijekom promatranog razdoblja nestale, dok je broj objekata s dvije zvjezdice opadao po uravnoteženoj stopi od 7,83%, pa je s 25 objekata u 2001. smanjen na 12 objekata u 2010. što čini apsolutno smanjenje od 48%. Broj objekata s tri zvjezdice uravnoteženo je rastao po stopi od 5,07% godišnje, dok su objekti s četiri i pet zvjezdica rasli po uravnoteženoj stopi za 31,96% odnosno 17,69% godišnje. Numerički promatrano broj objekata s tri zvjezdice je povećan za 13 objekata, s četiri zvjezdice za 12 objekata, a s pet zvjezdica za 10 objekata.

Tablica 4.

Broj poslovnih jedinica po kategoriji u hotelima Dubrovačko neretvanske županije

Godina	Broj poslovnih jedinica - hotela po kategoriji					Ukupno posl. Jed
	1*	2*	3*	4*	5*	
2001.	1	25	26	1	3	56
2002.	1	23	27	2	4	57
2003.	0	22	28	2	5	57
2004.	1	21	32	3	6	63
2005.	0	18	35	3	6	62
2006.	0	13	39	5	6	63
2007.	0	13	35	11	6	65
2008.	0	11	39	13	10	73
2009.	0	11	36	12	13	72
2010.	0	12	39	13	13	77
cagr	-	-7,83%	5,07%	32,98%	17,69%	3,60%

Izvor: obrada autora na temelju podataka DZS i Ministarstva turizma

<sup>22</sup> vidi tablicu 5

<sup>23</sup> O strukturi smještajnih kapaciteta, broju noćenja i kriterijima usporedbe u hotelskoj djelatnosti vidjeti u Čizmar, S. i Šerić, M., Tržišni uspjeh i interna učinkovitost hrvatske hotelske industrije, *Turizam*, Vol. 47. Br. 4., 1999., str. 300-315

U tablici 5. prikazano je kretanje broja postelja u hotelima po kategoriji smještaja. Broj postelja je rastao po uravnoteženoj godišnjoj stopi od 3,3%, pa je ukupan broj postelja s 15.064 u 2001. narastao na 20.171, čime je broj postelja povećan za 5.207. Najveći rast postelja po kategorijama je ostvaren u objektima s četiri i pet zvjezdica gdje je kvaliteta postelja rasla po uravnoteženoj godišnjoj stopi od 23,36% u objektima s četiri zvjezdice i 15,92% u objektima s pet zvjezdica. Numerički gledano kvaliteta i broj postelja u objektima s četiri zvjezdice je povećana za 3.179 postelja, a u objektima s pet zvjezdica za 3.619 postelja. U odnosu prema 2001. kumulativni broj postelja u objektima s četiri i pet zvjezdica je porastao za 6.798 postelja.

Tablica 5.

## Broj postelja po kategoriji u hotelima Dubrovačko neretvanske županije

Godina	Broj postelja hotela po kategoriji					Ukupno postelja
	1*	2*	3*	4*	5*	
2001.	44	5.774	7.378	566	1302	15.064
2002.	52	5.241	7.212	910	1334	14.749
2003.	0	4.556	8.025	900	1630	15.111
2004.	44	4.348	8.383	1.056	2.282	16.113
2005.	0	3.591	9.186	1.072	2.634	16.483
2006.	0	3.362	9.721	1.369	2.634	17.086
2007.	0	3.024	9.109	2.262	2.630	17.025
2008.	0	2.790	8.937	3.497	3.418	18.642
2009.	0	2.536	8.219	3.617	5.697	20.069
2010.	0	2.656	8.849	3.745	4.921	20.171
cagr <sup>24</sup>	-	-8,27%	2,04%	23,36%	15,92%	3,30%

Izvor: obrada autora na temelju podataka DZS i Ministarstva turizma

Iz analiziranih podataka vezano za numerički rast objekata i smještajnih kapaciteta može se zaključiti da su inozemna izravna ulaganja u hotelske kapacitete, osim povećanja broja postelja, utjecala i na povećanje kvalitete što je rezultiralo pozitivnim pomacima u strukturi ponude kroz rast kategorija smještajnih kapaciteta s četiri i pet zvjezdica. Kumulativni udjel broja postelja u hotelima kategoriziranim s četiri i pet zvjezdica čini 42,96% ukupnih hotelskih smještajnih kapaciteta u 2010., dok je taj udjel 2001. iznosio samo 12,4%.

Imajući u vidu rast broja postelja i strukturalne pomake kroz rast kategorija, nužno je sagledati i broj noćenja po godinama u odnosnim smještajnim kapacitetima po kategoriji što je prikazano u tablici 6. Istraživanjem

<sup>24</sup> CAGR (compound annual growth rate), je uravnotežena stopa rasta ili kumulativna godišnja stopa rasta, često se koristi u predviđanju budućih kretanja povrata na investicije, više o primjeni uravnotežene stope rasta u evaluaciji financijskih projekata vidjeti: S. Gatti, Project Finance in Theory and Practice, Academic press, Elsevier Inc, Burlington, 2008., str. 105.

broja ostvarenih noćenja po kategorijama smještajnih jedinica u hotelima Dubrovačko-neretvanske županije najveći rast noćenja ostvaren je u smještajnim jedinicama kategoriziranim s pet zvjezdica gdje su noćenja rasla 12,71% po uravnoteženoj godišnjoj stopi rasta, odnosno 193% apsolutno uspoređujući 2010. i 2001. godinu. U hotelima s četiri zvjezdice broj noćenja je rastao 0,39% po uravnoteženoj godišnjoj stopi rasta, odnosno 3,5% apsolutno tijekom promatranog razdoblja.

Tablica 6.

Broj noćenja po kategorijama smještajnih jedinica u hotelima Dubrovačko-neretvanske županije

Godina	1*		2*		3*		4*		5*		Ukupno noćenja	Ver indeks %
	Noćenja	%	Noćenja	Ver indeks %	noćenja	Ver indeks %	noćenja	Ver indeks %	noćenja	Ver indeks %		
2001.	14.650	-	43.645	-	1.161.741	-	512.937	-	209.215	-	1.942.188	-
2002.	14	-	520.403	1192,35%	982.203	84,55%	139.952	27,28%	224.323	107,22%	1.866.895	96,12%
2003.	0	-	485.335	93,26%	1.190.649	121,22%	175.866	125,66%	251.027	111,90%	2.102.877	112,64%
2004.	708	-	536.217	110,48%	1.243.532	104,44%	207.124	117,77%	341.030	135,85%	2.328.611	110,73%
2005.	0	-	415.450	77,48%	1.484.164	119,35%	206.559	99,73%	440.365	129,13%	2.546.538	109,36%
2006.	0	-	340.659	82,06%	1.401.590	94,44%	208.321	100,85%	439.107	99,71%	2.389.677	93,84%
2007.	0	-	303.749	89,17%	1.269.485	90,57%	308.488	148,08%	422.805	96,29%	2.304.527	96,44%
2008.	0	-	262.141	86,30%	1.218.526	95,99%	417.954	135,48%	430.722	101,87%	2.329.343	101,08%
2009.	0	-	185.428	70,74%	1.062.918	87,23%	451.213	107,96%	507.896	117,92%	2.207.455	94,77%
2010.	0	-	187.030	100,86%	1.117.404	105,13%	531.352	117,76%	614.182	120,93%	2.449.968	110,99%
cagr.	0	-	17,55%	-	-0,43%		0,39%		12,71%		2,61%	-

## 5. ZAKLJUČAK

Ukupna vrijednost inozemnih izravnih ulaganja u Dubrovačko-neretvanskoj županiji od 2001. do 2010. iznosila je 421,4 milijuna eura od čega je 82,36% ostvareno u djelatnostima poslovanje nekretninama i hoteli i restorani, što potvrđuje atraktivnost i specifičnost potencijala prostora Dubrovačko-neretvanske županije kao bitne odrednice u privlačenju inozemnih izravnih ulaganja. Vrijednost inozemnih izravnih ulaganja u djelatnost hoteli i restorani u promatranom razdoblju iznosila je 139,9 milijuna eura i to najvećim dijelom kao posljedica privatizacije, odnosno *brownfield* ulaganja.

Hotelska poduzeća u većinskom vlasništvu inozemnog kapitala tijekom promatranog razdoblja uložila su značajna sredstva u obnovu, uređenje i izgradnju postojećih i novih smještajnih kapaciteta i ugostiteljskih sadržaja. Komparativnom analizom utvrđeno je da četrnaest hotela u vlasništvu inozemnog kapitala s 2612 soba, 319 apartmana i 6372 postelja sudjeluje u ukupnoj ponudi s 80% smještajnih kapaciteta u hotelima kategoriziranim s pet zvjezdica i 63% smještajnih kapaciteta u hotelima kategoriziranim s četiri zvjezdice, kao izravne

posljedice inozemnih izravnih ulaganja, što dokazuje da su inozemna izravnih ulaganja pozitivno utjecala na obnovu i rast kvalitete ponude hotelskih smještajnih kapaciteta.

Razina ulaganja i rast smještajnih kapaciteta u strukturi visokih kategorija ne prati značajnije povećanje broja noćenja, osim u smještajnim kapacitetima kategoriziranim s pet zvjezdica gdje uravnotežena godišnja stopa rasta broja postelja odnosno kategorije iznosi 15,92%, a broja ostvarenih noćenja 12,71% godišnje tijekom promatranog razdoblja. U hotelima kategoriziranim s četiri zvjezdice uravnotežena stopa rasta broja postelja iznosila je 23,36% godišnje, dok je broj noćenja rastao samo 0,39% godišnje, pa se ne može sa sigurnošću utvrditi povezanost između inozemnih izravnih ulaganja i rasta kvalitete ponude hotelskih smještajnih kapaciteta na ostvarena noćenja.

Ipak imajući u vidu da se na području Dubrovačko- neretvanske županije više od 50% noćenja ostvaruje u hotelskom smještaju, nužno je napraviti predviđanje daljnjih kretanja potražnje za smještajnim kapacitetima, prognozirati kretanje turističkog prometa, te poduzeti neophodne akcije kako bi turistička ponuda učinkovitije reagirala na zahtjeve turističke potražnje, s obzirom na preostale neobnovljene smještajne kapacitete i dosadašnja inozemna ulaganja u rast i kvalitetu smještajnih kapaciteta.

## LITERATURA

Avelini Holjevac, I., *Kontroling: Upravljanje poslovnim rezultatom*, Sveučilište u Rijeci, Fakultet za hotelski i turistički menadžment Opatija, 1998.

Bačić, K., Račić, D., Ahec-Šonje, A., *Učinci izravnih stranih ulaganja na zemlje primatelje u središnjoj i istočnoj Europi, Privredna kretanja i ekonomska politika*, Vol. 100., broj 100., Ekonomski institut Zagreb i Ministarstvo financija Republike Hrvatske, Zagreb, 2004.

Babić, A., Pufnik, A., Stučka, T., *Teorija i stvarnosti inozemnih izravnih ulaganja u svijetu i u tranzicijskim zemljama s posebnim osvrtom na Hrvatsku*, Hrvatska Narodna Banka, 2001.

Benić, Đ., (red), *Strategija razvoja Županije dubrovačko-neretvanske*, Fakultet za turizam i vanjsku trgovinu, Dubrovnik, 2002.

Butigan, N., *Utjecaj liberalizacije tržišta nekretnina i inozemnog kapitala na gospodarstvo Dubrovačko-neretvanske županije s posebnim osvrtom na turizam*, Magistarski rad, Sveučilište u Dubrovniku, Dubrovnik, 2011.

Buckley, P.J. and Casson, M.C., *The future of the multinational enterprise*, Homes & Meier, London, 1976.

Caves, R. E., *Industrial corporations: the industrial economics of foreign direct investment*, *Economica* 38., 1971.

Čizmar, S. i Šerić, M., Tržišni uspjeh i interna učinkovitost hrvatske hotelske industrije, *Turizam*, Vol. 47. Br. 4., 1999., str. 300-315

Dunning, J.H., Explaining international production, Unwin Hyman, London., 1988.

Dunning, J.H., Multinational enterprises and the global economy, Addison Wesley publishing company, 1993.

Gatti, S., Project Finance in Theory and Practice, Academic press, Elsevier Inc, Burlington, 2008.

Hunya, G., FDI in small counties: The Baltic States; WIIW Research reports 307, 2004.

Ivanović, Z., Bareša, S., Bogdan, S., Influence of foreign direct investment on tourism in Croatia, *UTMS Journal of Economics*, 2011, vol. 2, issue 1, 2011.

Institut za turizam: Glavni plan i strategija razvoja turizma RH, dostupno na <http://iztztg.hr/hr/institut/strategija-razvoja-turizma-rh> (15.02.2013.)

Julius, D, Foreign Direct Investment: The Neglected Twin of Trade, Group of Thirty, Occasional Papers, br. 33., Washington, 1991.

Jovančević, R., The impact of foreign investents flows on Croatian economy – a comparative analysis, *Ekonomski pregled*, 58 (23), Hrvatsko društvo ekonomista i Ekonomski institut Zagreb, Zagreb, 2007., str. 826-850

Kobašić, A., Džubur, H., Lucianović, L., 100 godina suvremenog hotelijerstva u Dubrovniku, Turistička zajednica grada, Dubrovnik, 1997.

Krkoska, L., Foreign Direct Investment Financing of Capital Formation in Central and Eastern Europe, Working paper, 67., European Bank for Reconstruction and Development, 2001.

Međunarodni Monetarni Fond, Balance of Payments Manual, 5th edition, str 86., dostupno na [www.imf.org/external/pubs/ft/bopman/bopman.pdf](http://www.imf.org/external/pubs/ft/bopman/bopman.pdf), (04.10.2010.)

Narodne novine, Zakon o poticanju ulaganja, Narodne novine d.d., Zagreb, 2006., 138/2006., dostupno na <http://www.nn.hr/clanci/sluzbeno/2006/3110.htm> (28.11.2011.)

Raleigh, L.E. i Roginsky, J.R., Hotel investments, Issuer & perspectives, American Hotels and Lodging industry, Second edition, 1999

Skabic, Ines Kersan, and Cinzia Zubin, Utjecaj izravnih inozemnih ulaganja na rast BDP, na zaposlenost i na uvoz u Hrvatskoj, *Ekonomski pregled* 60, Ekonomski institut Zagreb, Zagreb, 2009., str 119-151.

Tang, S., Selvanathan, E. A., Selvanathan, S., Foreign direct investment, domestic investment and economic growth in China: A time series

analysis, Research Paper, UNU-WIDER, United Nations University (UNU), No. 2008/19, 2008

UNCATD., FDI and Tourism: The Development Dimension, UN, New York and Geneva, 2007., dostupno na [www.unctad.org/en/Docs/diaeia20086\\_en.pdf](http://www.unctad.org/en/Docs/diaeia20086_en.pdf) (28.11.2011.)

Usha Haley, C.V., Haley, G.T., "When the tourists flew in: strategic implications of foreign direct investment in Vietnam's tourism industry", *Management Decision*, Vol. 35 Iss: 8, 1997., str.595 - 604

Vernon, R., "International investment and international trade in the product Cycle.", *Quarterly Journal of Economics*. 82 (2), 1966

Weaver, D.B., "Alternative tourism in Montserrat.", *Tourism Management*, 16., 1995. str. 593-604

<https://sudreg.pravosudje.hr>

<http://ww.skdd.hr>

<http://www.mint.hr>



***Nikola Butigan, M. S.***

Managing director, Pemo d.o.o., Dubrovnik

E-mail: nikola.butigan@pemo.hr

**THE IMPACT OF FOREIGN DIRECT INVESTMENT ON TOURISM ACHIEVEMENTS IN THE DUBROVNIK-NERETVA COUNTY*****Summary***

*Foreign direct investment is of high importance for every country and also for the local community due to its role and impact on the economy and economic development and on the capital interventions in the environment. In the Dubrovnik-Neretva county between the period of 2001 and 2010 foreign direct investment achieved high rates of growth in real estate businesses and hotel and restaurant industry.*

*This study is based on research of the impact of foreign direct investment on the reconstruction and growth of the hotel accommodation offer in the Dubrovnik-Neretva county between the period of 2001 and 2010, and the connection between the quality of hotel accommodation offer and actual number of overnight stays. To be able to estimate the impact of foreign direct investment on the designed offer of hotel accommodation, the value of foreign direct investment into hotel accommodation offer was analyzed against the fluctuation of available hotel capacity according to various categories of accommodation during the mentioned period. The correlation of growth in the quality of hotel accommodation offer and actual overnight stays was analyzed by a comparative method, whereby the growth of accommodation in high class does not follow a significant increase in rates, except in five –star hotels, so we cannot determine with certainty the link between the growth of quality offer of accommodation and the resulting number of nights..*

*The conducted study has indicated that foreign direct investment has quantitatively and qualitatively designed the offer of hotel capacity, which must be taken into account when choosing projects and making decisions related to those hotel capacities that have not been renovated or privatised yet.*

***Keywords: foreign direct investment, accommodation capacities, overnight stays***

***JEL klasifikacija: F21, L83***

