

Drahý stavební materiál brzdí výstavbu bytů, ceny nemovitostí rostou

30.10.2023 - Petr Lesenský | Dýcháme

Vlastní bydlení je pro obyvatele Česka stále nedostupnější. Jak napovídá současný útlum stavební činnosti, situace se v blízké budoucnosti nezlepší. Výstavbu rezidenčních nemovitostí mimo jiné brzdí ceny stavebních materiálů, které se dostaly na úroveň, kdy se stavět nevyplatí. Zdražování ovlivňuje Vlastní bydlení je pro obyvatele Česka stále nedostupnější. Zdražování ovlivňuje i dopravce, potýkají se s výraznými výpadky zakázek.

České stavebnictví je podle všech ukazatelů v útlumu. Stavební produkce podle Českého statistického úřadu k červenci klesla meziročně o 2,1 procenta.¹ „V letošním roce tak stavební firmy očekávají pokles trhu o 1,5 procenta a pro rok 2024 se pak čeká lehce klesající trend až stagnace trhu na hodnotě minus 0,5 procenta,“ uvádí ve své aktuální kvartální analýze českého stavebnictví analytická společnost **CEEC Research**.² Jedním z důvodů jsou rostoucí ceny stavebních materiálů. Ty začaly šplhat do dříve nevídaných výšin kvůli koronavirové pandemii, která narušila globální dodavatelské řetězce. Následně ekonomiku zasáhly další rány v podobě energetické krize a nejistoty vyvolané válkou na Ukrajině.

Česko mezi nejhoršími v dostupnosti bydlení

Právě vysoké ceny materiálů zapříčinily, že se výstavba rezidenčních nemovitostí stává nerentabilní a kvůli tomu nepřibývá potřebné množství nových bytů. S dostupností bydlení má přitom Česká republika dlouhodobý problém, nové byty zdražily za poslední rok o čtvrtinu, což je nejvyšší nárůst v celé Evropské unii. „Co se týká dostupnosti bydlení, Česká republika je na tom v mezinárodním srovnání velmi špatně. Řekl bych, že je mezi zeměmi s nejnižší dostupností bydlení,“ řekl Českému rozhlasu **Martin Lux** ze Sociologického ústavu Akademie věd.³ To potvrzuje i studie auditorské a poradenské společnosti **Deloitte**, podle níž Češi spoří na nový byt hned po Slovácích nejdéle z celé Unie. Průměrná cena nového bytu meziročně poskočila o 12 procent na více než 92 tisíc korun za metr čtvereční.

Zdražuje beton, cement i kamenivo

Zvyšování cen stavebních materiálů pokračuje již od počátku letošního roku, kdy došlo k mírnému zdražení téměř poloviny materiálů, které sleduje společnost ÚRS CZ zabývající se sledováním stavebních zakázek či tvorbou rozpočtů pro stavby. Z celkových 124 sledovaných druhů materiálů jich cenový nárůst vykazalo 59, z čehož 5 vzrostlo o více než 5 procent.⁵ „Je to vidět již na cementu, jehož cena v lednu stoupla o 20 až 25 procent, u pytle o váze 25 kg se zvýšila z 80 na 100 korun. Další materiály obsahující cement to tak musejí promítnout do ceny také, což se týká betonárek. Těm třeba stoupla i cena kameniva,“ říká ředitel obchodního managementu Pro-Doma **Daniel Bielich**.

V průběhu roku se ceny víceméně stabilizovaly a stavební firmy pro příští rok vyhlíží zpomalení zdražování materiálu, a to přibližně na úroveň očekávané inflace. Přesto ceny zůstanou relativně vysoko. „Ceny materiálu sice na první pohled už nerostou, avšak zůstávají vysoké ve srovnání s dobou, ve které byly dříve dohodnuté zakázky naplánované. Ostatně slabší zájem stavět se jasně zrcadlí ve výsledcích producentů stavebních materiálů,“ objasňuje hlavní ekonom banky Creditas **Petr Dufek**.

Dopravci pocítují výpadky zakázek

Situace ve stavebnictví ovšem ovlivňuje i další segmenty ekonomiky. Data například ukazují, že ubývá zakázek kamionovým dopravcům. Nákladní auta loni vnitrostátně přepravila 421 milionů tun nákladu, což je asi o 29 milionů tun méně než předchozí rok. V prvním čtvrtletí letošního roku nákladní automobily převezly podle ministerstva dopravy 95,2 milionu tun nákladu, meziročně tedy o 13 procent méně. Významné výpadky zakázek jsou patrné mimo jiné u transportu stavebních materiálů, a to o 15 až 20 procent. „Zaznamenali jsme citelný pokles zakázek týkajících se sypkých stavebních materiálů, jako je písek, cement, vápenec a podobně,“ potvrzuje **Ondřej Stöhr**, jednatel největšího českého silo cisternového dopravce **Conti - RSC**. „Vidíme, že se staví méně rezidenčních budov, a zásadní zlepšení příští rok neočekáváme. Stavebnictví pravděpodobně potáhne stát investicemi do inženýrských staveb,“ dodává Ondřej Stöhr.

Předzvěst krize?

Podle sdružení dopravců Česmad může úbytek zakázek předcházet začátku ekonomické krize. „Doprava je jedním z prvních indikátorů trendů v ekonomice. Před poklesem klesají objednávky, výrobci a obchodníci se nezásobují a tak dále. Naopak před růstem se ekonomika na něj musí připravit, dopravit materiál, pak dodat zboží a pak se teprve čísla z výroby a prodeje projeví v HDP,“ vysvětluje generální tajemník Česmad **Vojtěch Hromíř**.

Stavaři již letos pozorují, že klesá objem výroby cementu, betonu, těženého kameniva a cihelných výrobků až o 30 procent, což považují za alarmující ukazatel do budoucna. „To je velmi vážný signál do dalších měsíců. S časovým zpožděním se tato situace může negativně promítnout do takřka celého stavebního trhu,“ říká **Jiří Nouza**, prezident Svazu podnikatelů ve stavebnictví.

Zlepšení situace podle analytiků do konce letošního roku nelze očekávat. Přijít by mohlo až v roce 2024, kdy začne platit nový stavební zákon, který urychlí stavební povolovací procesy.

<https://www.dychame.cz/drahy-stavebni-material-brzdi-vystavbu-bytu-ceny-nemovitosti-rostou>