





Miroslav Vaško MRICS
Vedoucí oddělení
cenového řízení, Arcadis

ČESKÉ STAVEBNICTVÍ SE POMALU BLÍŽÍ SVÉMU VRCHOLU

“Ekonomika České republiky je velmi závislá na exportu. Její stabilní růst se proto odvíjí i od toho, jak ustálený je vývoj v západních zemích, především pak v sousedním Německu. V posledních letech zažila česká ekonomika výrazný růst. Ten ovšem, jak se poslední dobou zdá, začíná ochabovat. České stavebnictví však i přes to nadále vykazuje velmi dobrou kondici a roste. Stavební firmy jsou zahlcené prací a situaci ještě umocňují nízké úrokové sazby a velmi nízká nezaměstnanost. Index cen stavebních prací však po raketovém růstu mezi lety 2015 a 2018 začíná, zdá se, zpomalovat a následující dva až tři roky s sebou možná přinesou zastavení jeho růstu, či dokonce mírný pokles.“

České stavebnictví se pomalu blíží svému vrcholu

Světový trh

Ve zprávě International Construction Costs Comparison 2019 vydané společností ARCADIS data vykazují, že světoví developeři jsou neustále pod tlakem, aby drželi krok s vývojem ekonomiky, a zároveň dosahovali stále lepších obchodních výsledků. Většina západoevropských států uvádí, že jejich stavební trh v roce 2019 poroste přibližně o 1,5 %, index cen stavebních prací potom o 2–4 %. Polsko pak udává 4,5 % růst stavebního trhu a 15 % růst indexu cen stavebních prací. A co Česká republika?

Česká ekonomika

Podle oficiálních údajů rostla česká ekonomika o 4,6 % v roce 2017 a 2,9 % v roce 2018. Výhledově má dojít ke zpomalení růstu HDP na 2,5 % v roce 2019 a mírnému nárůstu na 2,8 % v roce 2020. Inflace spotřebitelských cen přitom klesla z 2,5 % v roce 2017 na 2,1 % v roce 2018 a předpokládá se, že se na podobné hodnotě udrží i v roce 2019. Nezaměstnanost je nejnižší za posledních dvacet let, díky čemuž mzdy dynamickým tempem rostou. Letos se očekává růst o 7 %, v roce 2020 pak ovšem mírný pokles. Česká koruna zůstává po ukončení intervencí ČNB na jaře 2017 více méně na stabilním kurzu 25,50 CZK/EUR a predikuje se spíše neměnný vývoj. Vláda ČR nicméně deklaruje, že je její prioritou, aby ke zpožděním nedocházelo, a zajištění dotací z Evropské Unie by pak mělo výstavbě veřejných projektů pomoci dále růst.

Trh nemovitostí a stavebnictví

Už pět let se sektor privátní komerční výstavby vyznačuje stabilním růstem se zvyšující se dynamikou, což vedlo v posledních letech k meziročnímu nárůstu stavebnictví o 3–6 %.

Všechny stavební odvětví v soukromém sektoru mezi lety 2012–2013 rostly, rok 2014 pak s sebou přinesl další příznaky oživení se zvyšujícím se počtem akvizic; velký nárůst zažily především výroba a logistika. Výstavba komerčních prostor také rostla, a to především v segmentu kvalitních kancelářských prostor a rezidencí. Od roku 2015–2016 zažívají všechny stavební segmenty konjunkturu, nesoucí s sebou i stoupající podíl spekulativní výstavby. I přes silnou poptávku však růst začíná zpomalovat, důvodem jsou zejména kapacitní limity, ale i rychlost povolování staveb (především u rezidencí).



Veřejný sektor se vyznačuje pomalou přípravou projektů, nízkou efektivitou získávání dotací z Evropské Unie a má navíc i velmi komplikované povolovací řízení. Kvůli těmto faktorům dochází ke zpoždování naplánovaných veřejných staveb.

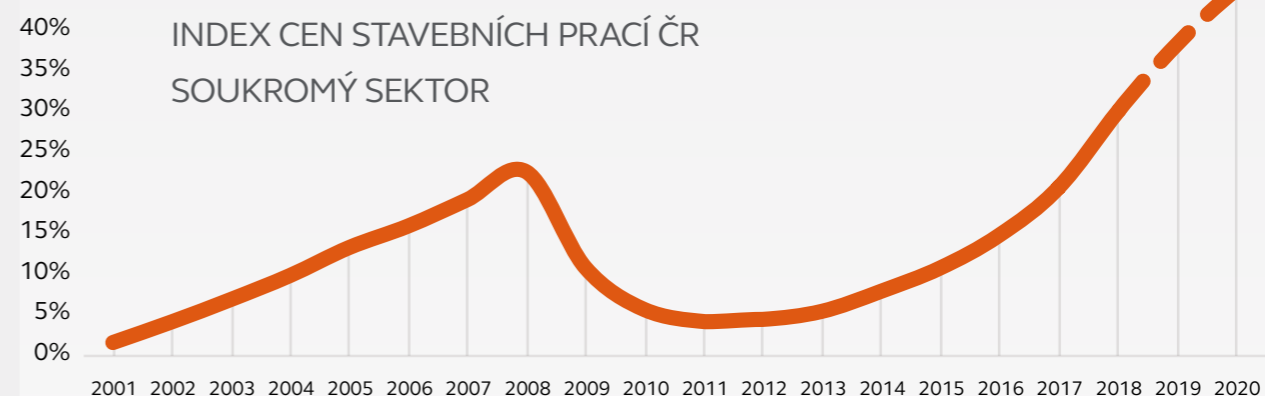
Vláda ČR nicméně deklaruje, že je její prioritou, aby ke zpožděním nedocházelo, a zajištění dotací z Evropské Unie by pak mělo výstavbě veřejných projektů pomoci dále růst.



Stavební náklady

Ceny komodit stoupají, stavební firmy a dodavatelé v reakci na ekonomický růst zvýšili mzdy, i své marže. Domníváme se, že v sektoru privátních komerčních projektů se ceny stavebních prací zvýšily o 35–45 % v porovnání se svým minimem v roce 2011–2012. Index cen stavebních prací firmy Arcadis u komerčních nemovitostí v České republice dokládá, že se ceny začaly zvyšovat v roce 2013.

Mírný nárůst pak vykázaly i v letech 2014 a 2015 a tento trend byl v roce 2014 ještě podpořen umělým oslabením koruny vůči euru. Růst cen pak začal zrychlovat v letech 2016 a 2017 a pokračoval i v roce 2018, kdy vyústil do stavu, který lze nazvat přehřátím trhu. Tedy situace, kdy bylo obtížné sehnat konkurenceschopné cenové nabídky a ztížil se nákup stavebních prací. Tato situace trvá i v roce 2019, a to i přes to, že dynamika růstu, zdá se, začíná zpomalovat.



Z toho usuzujeme, že růst místních stavebních nákladů bude v blízké budoucnosti hnán – kromě fluktuací cen komodit a surovin – především nedostatkem lidských zdrojů ve stavebnictví a dynamickým růstem mezd.



Co přinese budoucnost

Kombinace nízkých úrokových sazeb, vzkvétajícího stavebního sektoru a skromných očekávání celkového ekonomického růstu v následujících letech přinese mnoho výzev pro udržitelný rozvoj stavebního trhu a trhu nemovitostí obecně. Navzdory zranitelnosti naší ekonomiky bude mít cenová dostupnost a dobrá připravenost nových stavebních projektů nadále zásadní význam, stejně jako udržitelnost a rekonstrukce stávajících komerčních nemovitostí, zejména maloobchodních.

Po rychlém růstu indexu cen stavebních prací mezi lety 2015 a 2018 a očekávaným 4–8 % nárůstem v roce 2019 se zdá, že index začíná zpomalovat a následující dva až tři roky s sebou možná přinesou zastavení jeho růstu, i dokonce mírný pokles.

Kontakt



Jan Jurčíček

Vedoucí marketingu
a komunikace CZ/SK

T +420 724 704 304

E jan.jurcicek@arcadis.com



Miroslav Vaško

Vedoucí oddělení
cenového řízení

T +420 602 707 437

E miroslav.vasko@arcadis.com

Chci se dozvědět více:



www.arcadis.cz



[@ARCADIS CZ](https://twitter.com/ARCADIS CZ)



[@Arcadis.cz](https://www.facebook.com/Arcadis.cz)



[Arcadis Czech Republic and Slovakia](https://www.linkedin.com/company/Arcadis%20Czech%20Republic%20and%20Slovakia)

ARCADIS Výzkum

červen 2019