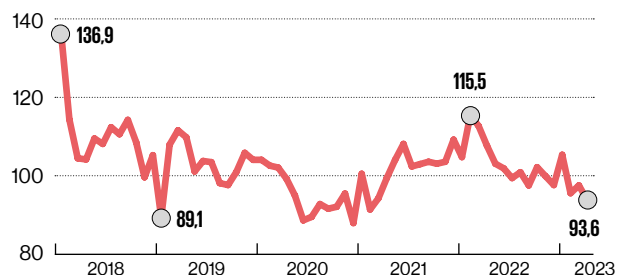


Vývoj stavebnictví v Česku

(stavební produkce, meziroční index, 100 % = stejný měsíc minulého roku, stále ceny, očištěno o pracovní dny)



Zdroj: Český statistický úřad

Ochlazení trhu cítí i dodavatelé stavebních materiálů. „Pokles v odbytu byl patrný již v minulém roce, kdy došlo v jeho závěru k poklesu množství projednávaných staveb a snížilo se množství zpracovávaných nabídek. Nyní je patrný pokles v celém sektoru stavebnictví,“ říká Radek Hlavinka, ředitel výrobce dlažeb Cidemat Hranice.

Trh na houpačce

Stavební a nemovitostní trh rozhoupala zejména pandemie covidu. Zatímco od jejího nástupu výstavba padala, na jaře 2021 se trend obrátil. Česká národní banka nejprve snížila ve snaze rozpumpovat ekonomiku úrokovou sazbu k nule a tím zlevnily i hypotéky.

„Navíc lidé nemohli cestovat a kupovat různé zboží. Jen za první rok covidu Češi našetřili více než 500 miliard korun. Tyto zadržené peníze, když se uvolnil trh, obrátili po druhém lockdownu v roce 2021 v investice. Ale protože Češi neumí příliš dobře investovat jinak než do něčeho, na co si mohou sáhnout, tak se to zhmotnilo v investice do bytové výstavby,“ vysvětluje Hána. Lidé kupovali za naspořené prostředky i levně půjčené peníze investiční byty a chaty, proto začala klesat jejich nabídka a rychle rostly ceny.

ČNB ale začala úrokovou sazbu opět zvyšovat a s tím podražovaly také hypotéky. Do toho přišla ruská agrese na Ukrajině a rychlé zdražování energií. Přerušily se dodavatelské řetězce z Ruska i Ukrajiny, odkud přestaly proudit ocel, dřevo, ale také třeba tepelné izolace. Některé materiály tak znovu prudce podražily. Podle dat stavební softwarové firmy ÚRS se například ceny konstrukční oceli loni v březnu meziměsíčně zvýšily skoro o 50 procent. Stavební firmy si začaly tvořit velké zásoby materiálu, což ceny stavebnin dál vyšroubovalo. Kvůli drahým

hypotékám i nemovitostem proto začala ochabovat poptávka po bytech a domech. Stala se tak v Česku dlouhou nevídaná věc – byty začaly koncem minulého roku zlevňovat. Podle serveru Sreality například průměrná nabídková cena za metr čtvereční v Praze poklesla letos v květnu meziročně o šest procent na 125 tisíc korun. A to také díky tomu, že začala lehce klesat i průměrná cena stavebních materiálů.

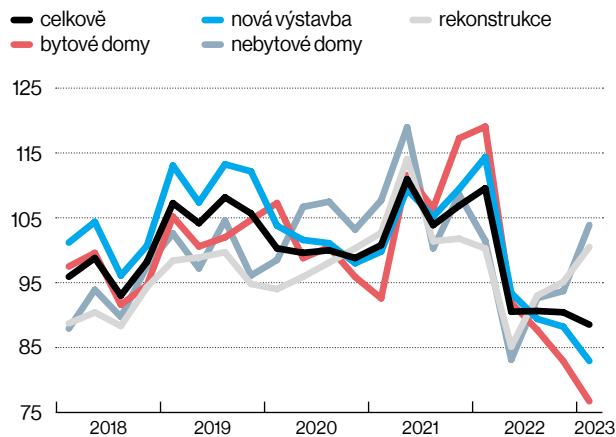
Přesto zájem o koupi nemovitosti v Česku neroste. Dál jej brzdí jak vysoká inflace, která se stále drží na úrovni 11 procent, tak nákladné úvěry. V současnosti se průměrná úroková sazba hypoték podle Hypoindexu pohybuje na úrovni 6,3 procenta. V dubnu objem nových úvěrů na bydlení meziročně klesl skoro o polovinu, a ve srovnání s rokem 2021 dokonce o 73 procent.

Developeři proto zastavují některé projekty, například Central Group o rok odložil zahájení výstavby v Praze na Žižkově a ve Vysočanech. Snižuje se i výstavba rodinných domů. „Je zřejmé, že to souvisí s ekonomickou situací, která zapříčinila pokles poptávky. Jak jsme očekávali, rok 2023 je pro stavebnictví především rokem útlumu a stabilizace,“ říká Kamil Jeřábek, jednatel a generální ředitel výrobce stavebních materiálů Wienerberger.

Lidé si kvůli drahým půjčkám, stále vysokým cenám bytů a nejisté ekonomické situaci bydlení častěji pronajímají. Proto se i developeři víc soustřeďují na výstavbu nájemních bytů. Jen v Praze by mělo v příštích pěti letech přibývat podle analýzy společností DLA Piper a Savills kolem tisícovky nových nájemních bytů ročně.

Vývoj počtu vydaných stavebních povolení v Česku

(meziroční index, 100 % = stejný kvartál předchozího roku)



Zdroj: Český statistický úřad