SPECIAL REPORT

Březen 2019

České stavebnictví – aktuální přehled a výhled

Radek Novák

EU Office / Knowledge Centre

ČESKÁ spořitelna

Obsah

1 Přehled českého stavebního sektoru 2

1.1 Vývoj a výhled českého stavebnictví 2

1.2 Stavební práce 5

1.3 Vývoj počtu subjektů, zaměstnanců a cen ve stavebnictví 7

2 Veřejné zakázky, legislativa a regulace 9

2.1 Význam veřejných zakázek 9

2.2 Aktuální změny v legislativě a regulaci odvětví 10

3 Trendy ve stavebním sektoru 11

4 Rizika sektoru 12

5 Subjekty v oboru 12

1 Přehled českého stavebního sektoru

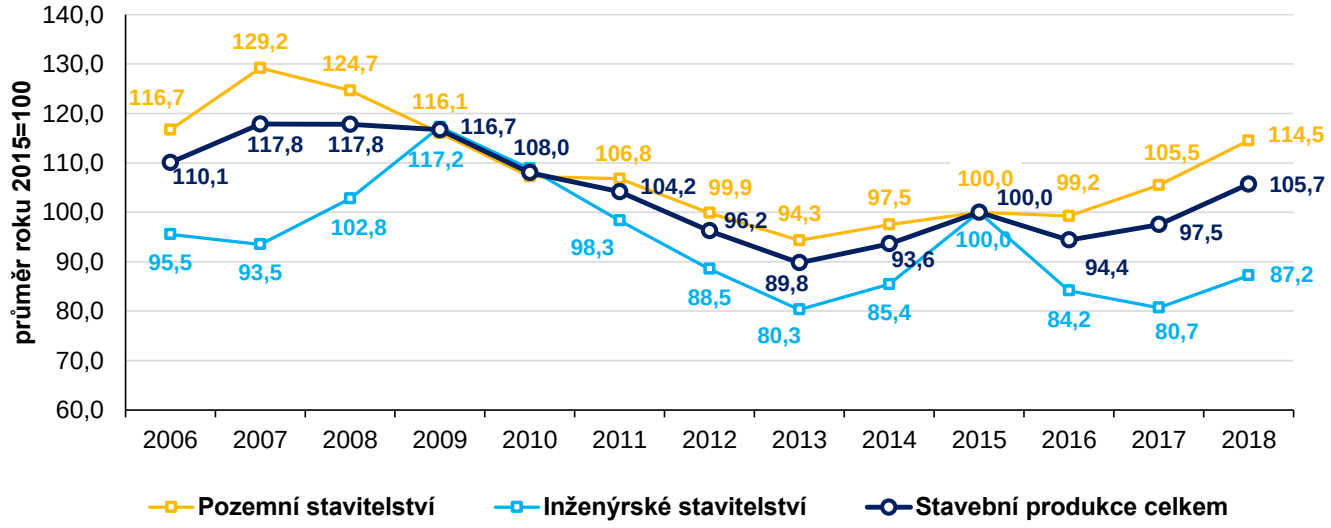
1.1 Vývoj a výhled českého stavebnictví

V předkrizových letech od roku 2001 do roku 2007 zažívalo české stavebnictví velmi dobré časy, když jeho produkce rostla v průměru o více než 7 % ročně. Své vrcholné konjunktury dosáhlo v roce 2008, odkdy začalo klesat. V letech 2009-2013 se stavební produkce v ČR snižovala průměrně o téměř 5 % ročně a na konci roku 2013 se ocitla na 75 % výkonu vrcholového roku 2008. Důvodem propadu byla oslabená poptávka domácností i firem po investicích do nemovitostí z důvodu probíhající hospodářské krize a nedostatek veřejný prostředků určených na výstavbu dopravní infrastruktury. Navíc to umocnila i neschopnost veřejného sektoru efektivně čerpat peníze ze strukturálních fondů EU. Z kategorií stavební produkce přitom výrazně více klesalo inženýrské stavitelství.

Obrat vývoje stavebního sektoru nastal v roce 2014, kdy jeho produkce vzrostla o 4,8 %. K výraznému růstu pak došlo v roce 2015, a to celkem o 6,8 %. Přičinilo se o to jak pozemní stavitelství, jež těžilo z oživující ekonomiky, tak především inženýrské stavitelství, které meziročně přidalo dokonce 16 %. Způsobila to zvýšená snaha vlády dočerpat finanční prostředky z evropských strukturálních fondů do konce roku 2015 (dokdy platilo pravidlo n+2).

Pokračování pozitivního vývoje stavebnictví se očekávalo i pro rok 2016, ovšem nakonec došlo k dalšímu vychýlení (ve tvaru „houpačky“) a stavební sektor se opět propadl o 5,6 %. Roky 2017 a 2018 jsou pak charakteristické obdobím opětovného růstu českého stavebního sektoru (o 2,6 % resp. 7,2 %) v souvislosti se všeobecnou konjunkturou české ekonomiky a zvýšenou poptávkou zejména po pozemním stavitelství.

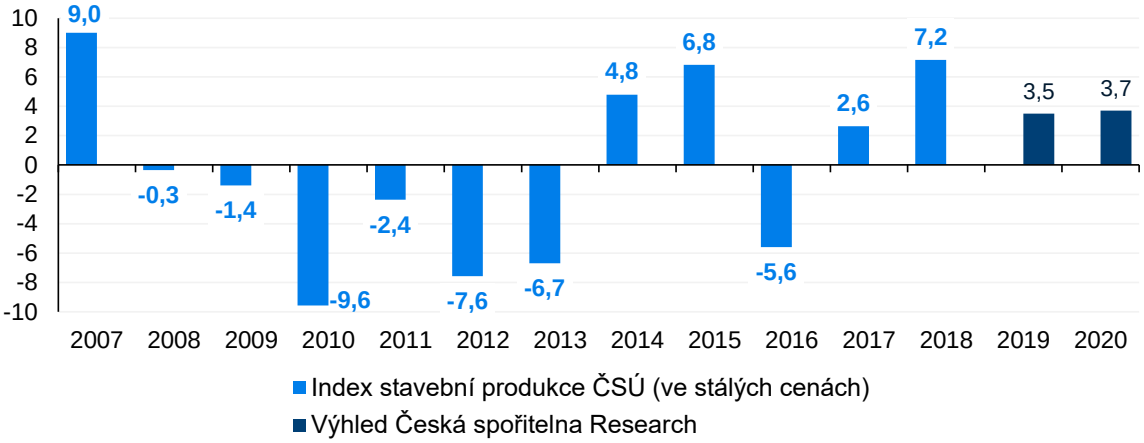
Vývoj produkce českého stavebnictví (průměr roku 2015=100, stálé ceny)



Zdroj: ČSÚ, údaj očištěný o pracovní dny

České stavebnictví v současné době táhne nahoru jak výstavba bytů, tak nerezidenčních nemovitostí. K tomu se loni začalo více stavět i v oblasti inženýrského stavitelství, kde stát postupně zvyšuje své investiční výdaje. Stavební výroba v ČR tak poroste podle výhledu České spořitelny i v letošním a příštím roce. Růst pozemního stavitelství však bude slábnout spolu s mírným zpomalením české ekonomiky.[1] Naopak z hlediska inženýrského stavitelství lze očekávat relativně vyšší objem prostředků, které vláda bude investovat do dopravní infrastruktury.

Vývoj a výhled českého stavebnictví v % (meziroční změny, sezónně očištěný údaj)



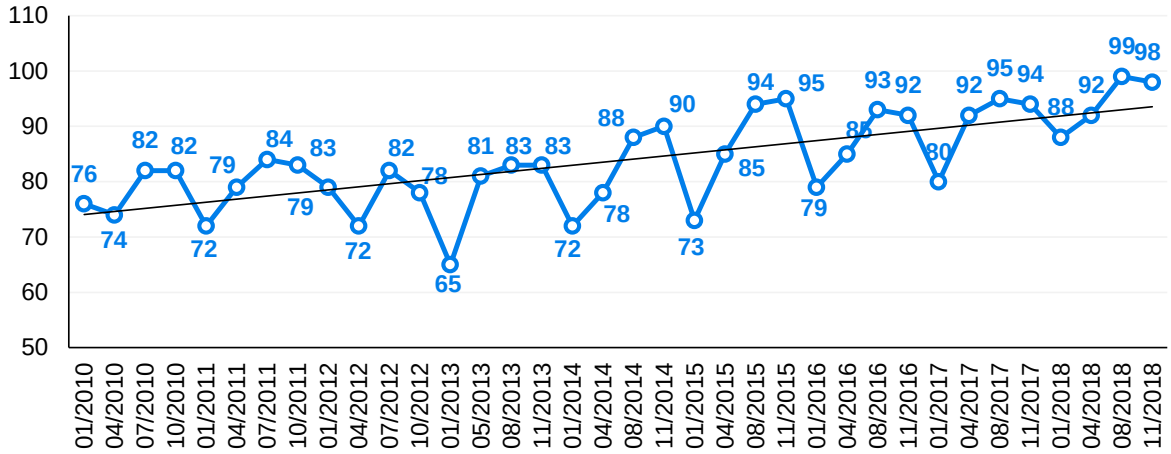
Zdroj: ČSÚ, Ekonomické a strategické analýzy ČS, sezónně očištěno

Nižší růst českého stavebnictví pro letošní a příští rok pak očekávají ředitelé stavebních firem v průzkumu CEEC Research z listopadu 2018. Podle nich se letos zvýší stavební produkce o 2,6 % a v roce 2020 o 0,6 %. Důvodem bude dle jejich názoru především nedostatek kapacit – a to jak lidských (manuální práce), tak technologických. Loni totiž byly kapacity stavebních firem prakticky plně vytíženy.[2]

[1] Růst HDP by podle výhledu České spořitelny měl v roce 2019 dosáhnout 2,5 % a 2,8 % v roce 2020.

[2] Z dlouhodobějšího hlediska může za to i fakt, že v období od začátku krize stavebního sektoru v roce 2009 došlo ke znatelné redukci kapacit stavebních firem.

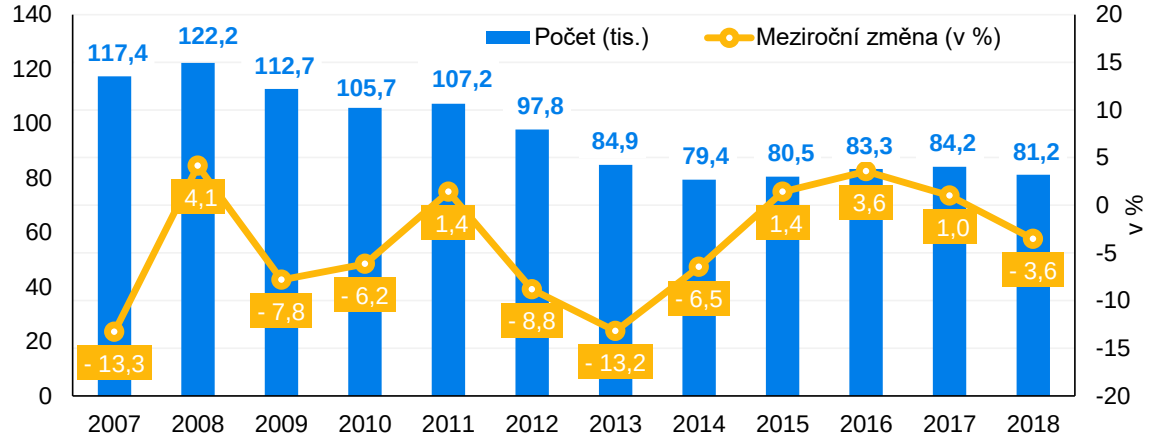
Vytíženost kapacit stavebních společností (v %)



Zdroj: CEEC Research, údaje získané na základě rozhovorů s klíčovými představiteli stavebních společností

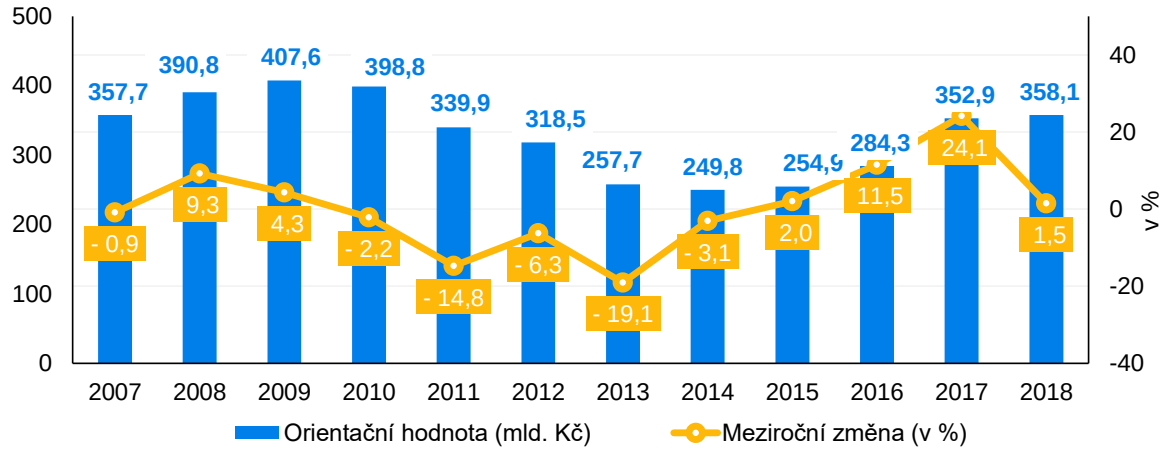
O růstu českého stavebnictví v příštích letech svědčí i vývoj udělených stavebních povoleních. Jejich počet byl v posledních letech sice zhruba stabilní kolem 80 tis. ročně, jejich hodnota však v letech 2017 a 2018 výrazně narostla – oproti rokům 2013-2015 o 40 %. Obdobně hodnota nových stavebních zakázek (u podniků s více než 50 zaměstnanci) v roce 2018 stoupla meziročně o 16,4 % (stejným tempem jak u pozemního, tak u inženýrského stavitelství) a dosáhla třetí nejvyšší úrovně po letech 2006 a 2008.

Vývoj počtu udělených stavebních povolení (tis.)



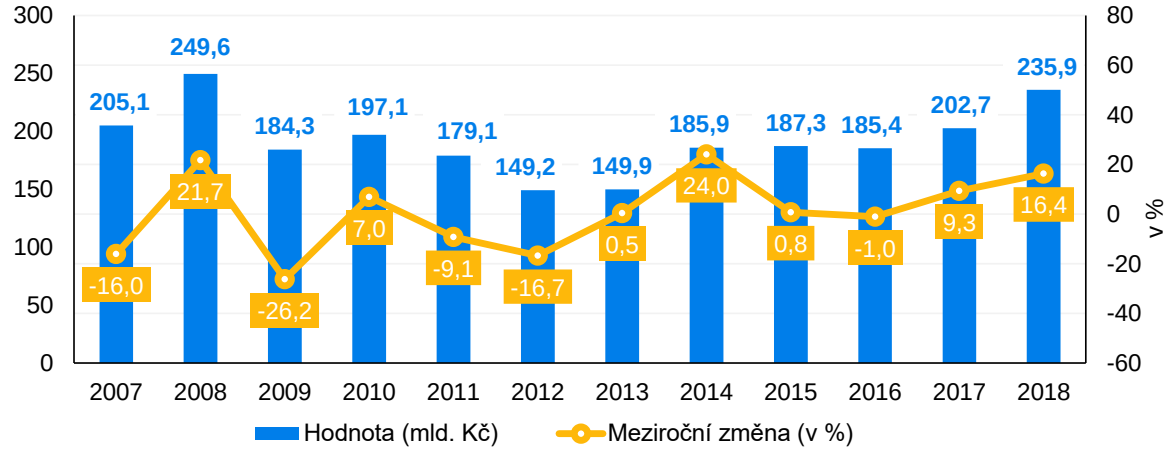
Zdroj: ČSÚ

Vývoj orientační hodnoty udělených stavebních povolení (mld. Kč)



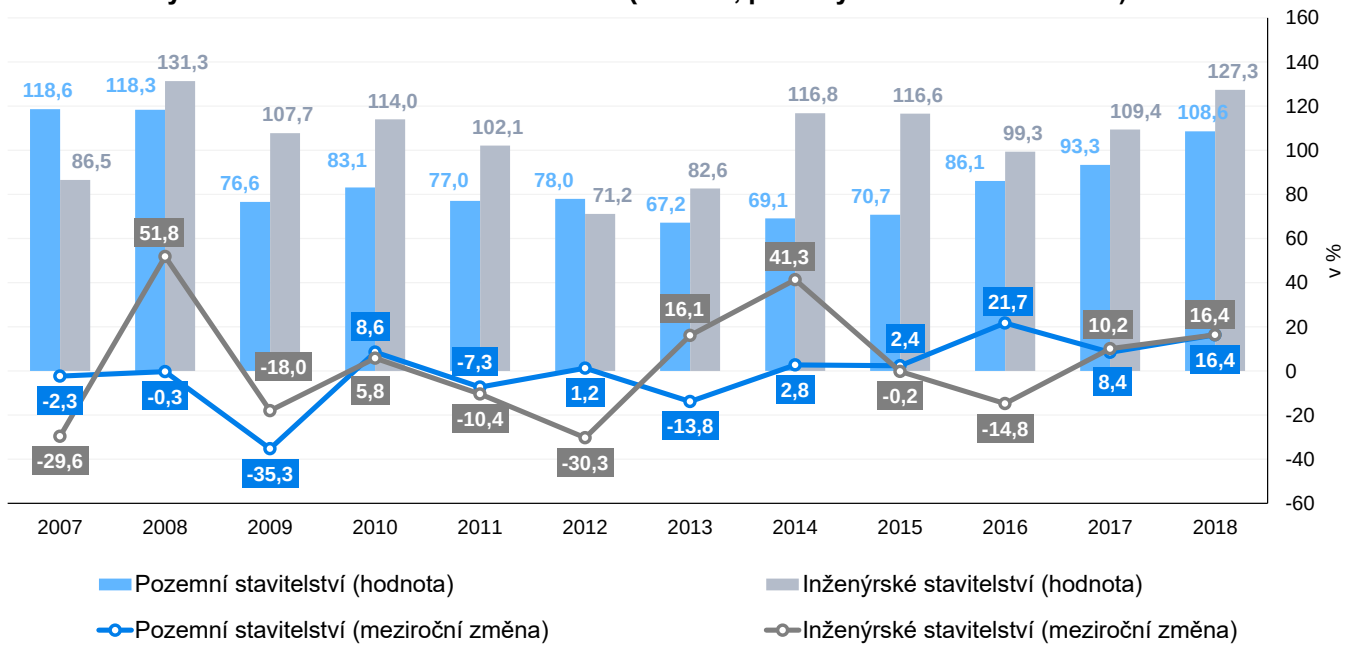
Zdroj: ČSÚ

Hodnota nových stavebních zakázek v tuzemsku celkem (mld. Kč, podniky nad 50 zaměstnanců)



Zdroj: ČSÚ

Hodnota nových stavebních zakázek v tuzemsku (mld. Kč, podniky nad 50 zaměstnanců)

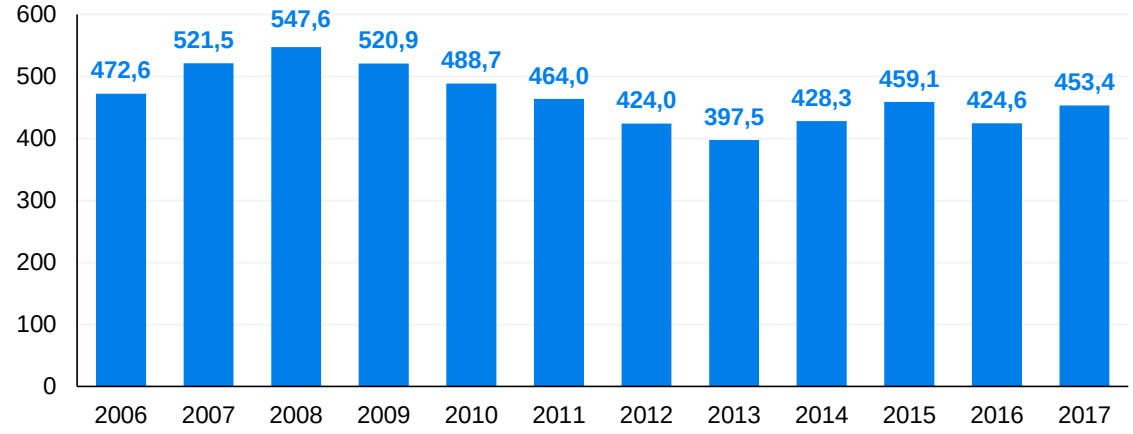


Zdroj: ČSÚ

1.2 Stavební práce

Provedené stavební práce v ČR dosáhly svého maxima v roce 2008 – v absolutním vyjádření 547,6 mld. Kč. Poslední údaj je k dispozici za rok 2017, kdy stavební práce činily 453,4 mld. Kč, tedy zhruba o 15 % níže, než v rekordních (a do jisté míry pro české stavebnictví až příliš „exponovaných“) letech.

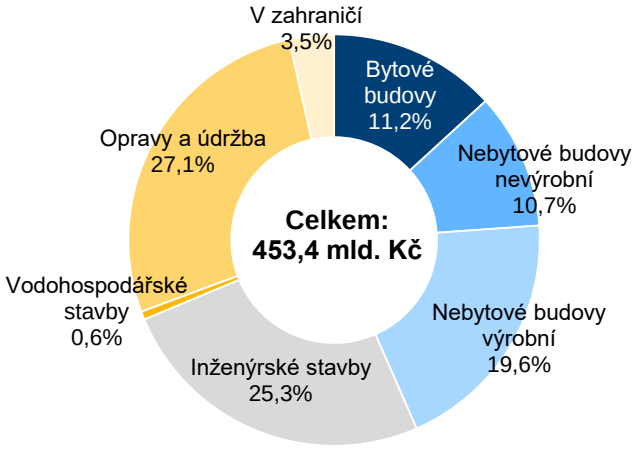
Stavební práce v ČR (v mld. Kč)



Zdroj: ČSÚ, běžné ceny

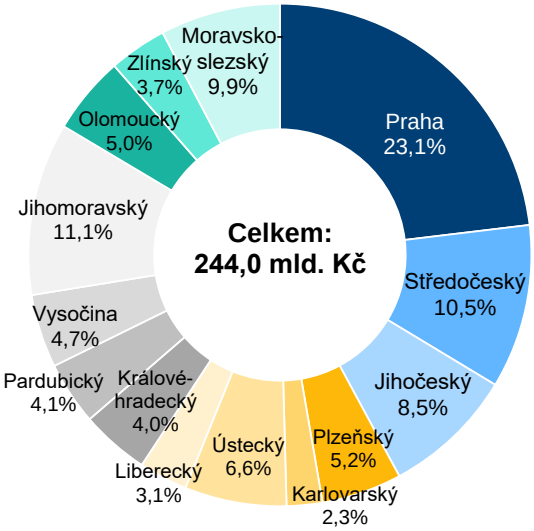
Největší podíl na celkových stavebních pracích zaujímaly v roce 2017 nebytové budovy (výrobní i nevýrobní; 30,3 %), následovaly opravy a údržba (27,1 %) a inženýrské stavby (25,3 %). Bytové budovy tvořily zhruba desetinu stavebních prací. Stavební práce pocházející ze zahraničí tvořily 3,5 %, což souvisí se snahou stavebních firem (především těch velkých) hledat zakázky i za hranicemi ČR. Nejvíce stavebních pracích bylo v roce 2017 realizováno v Praze (23 %), následoval Jihomoravský a Středočeský kraj.

Struktura stavebních prací v ČR v roce 2017 (korunové vyjádření)



Zdroj: ČSÚ

Stavební práce v ČR podle kraje místa stavby v roce 2017 (podniky s 20 a více zaměstnanci)

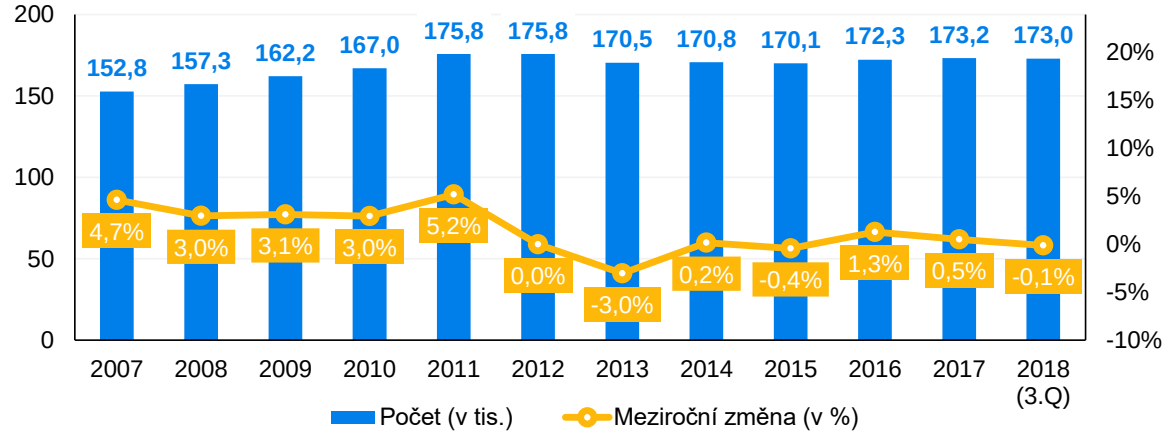


Zdroj: ČSÚ, korunové vyjádření

1.3 Vývoj počtu subjektů, zaměstnanců a cen ve stavebnictví

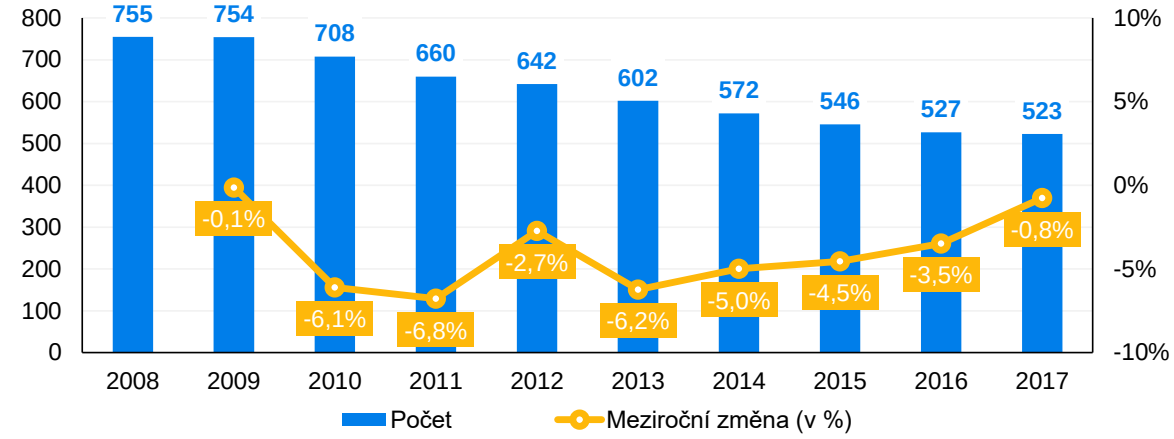
Krize ve stavebnictví se projevila také v počtu působících podnikatelských subjektů v českém stavebnictví. Od roku 2011 se počet aktivních subjektů (podniků i samostatně působících fyzických osob) snížil o téměř 6 tisíc na 170 tisíc v roce 2015. Pokles zaznamenaly i podniky s 50 a více zaměstnanci, kterých mezi lety 2008 a 2017 ubylo 232 na celkových 523 v roce 2017. Neznamená to však nutně, že by všechny tyto podniky zkrachovaly: některé musely propouštět a počet jejich zaměstnanců klesl pod 50, jiné zase stavební sektor úplně opustily a vypadly tak ze statistiky ČSÚ. Od roku 2015 je celkový počet aktivních podnikatelských subjektů ve stavebnictví zhruba konstantní.

Počet aktivních podnikatelských subjektů ve stavebnictví (v tis.)



Zdroj: ČSÚ

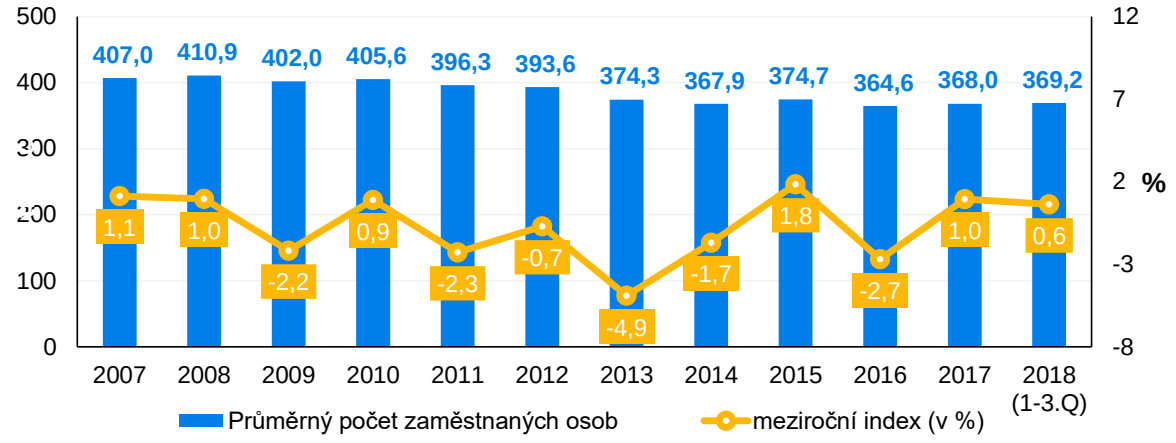
Počet podniků ve stavebnictví s 50 a více zaměstnanci



Zdroj: ČSÚ

Stavební podniky reagovaly na krizi v sektoru a nedostatek zakázek rovněž snižováním nákladů – mj. nákladů na pracovní sílu. To vyústilo ve snížení počtu zaměstnaných osob ve stavebnictví oproti roku 2008 o 40 tisíc. Na druhou stranu v aktuální stavební konjunktuře a vyčerpanosti kapacit trpí české stavební firmy nedostatkem pracovníků, a to nejen těch kvalifikovaných a kvalitních, ale i pomocných sil.

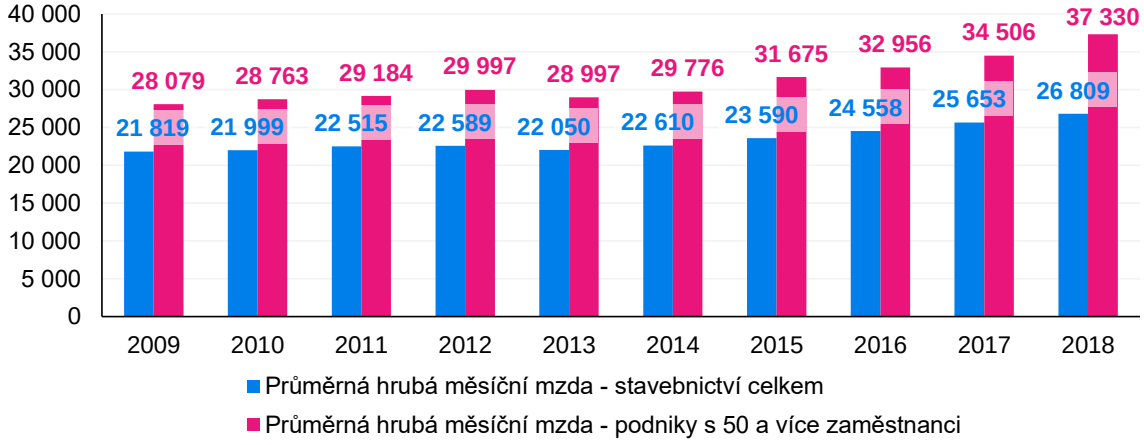
Průměrný počet zaměstnaných osob ve stavebnictví (v tis.)



Zdroj: ČSÚ, fyzické osoby

Nedostatek pracovních sil ve stavebnictví a konkurence z jiných odvětvích vede k nárůstu ceny práce. Průměrná hrubá měsíční mzda se zvyšuje od roku 2013 jak v celém stavebním sektoru, tak u velkých společností (s 50 a více zaměstnanci). Dramatičtější nárůst je zřetelný zejména v roce 2018 (u velkých firem o 8 %, v celém stavebnictví o 4,5 %).

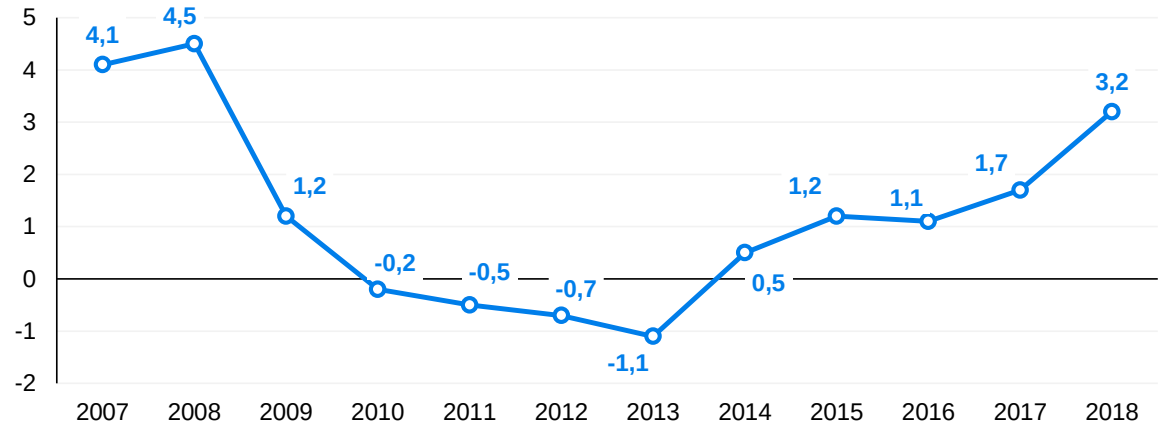
Průměrná hrubá měsíční mzda ve stavebnictví celkem a v podnicích s 50 a více zaměstnanci (Kč)



Zdroj: ČSÚ, přepočteno na fyzické osoby

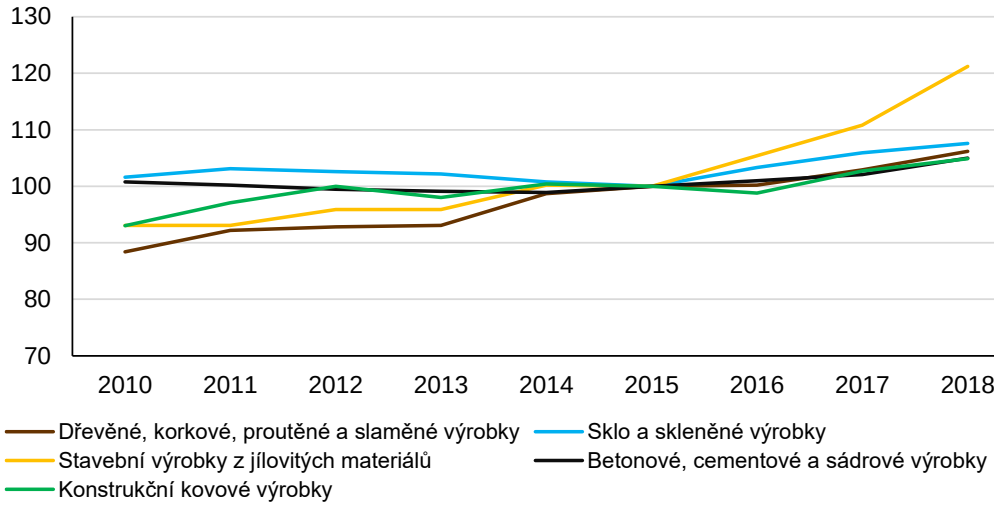
Důsledkem nízkého počtu veřejných i soukromých zakázek a velké konkurence v oboru po roce 2008 (stejně jako z důvodu soutěžení veřejných zakázek podle jediného kritéria – nejnižší ceny) byl i pokles cen stavebních prací, a to až do roku 2013. Od té doby však ceny stavebních prací opět rostou. Tempo zrychlilo hlavně v roce 2018 z důvodu vytížených kapacit stavebních firem, zvyšujících se mezd i dalších nákladů firem. Výrazně už v roce 2017, ale zejména loni se zvyšovaly ceny stavebních výrobků – a to téměř všech druhů od hrubé stavby, přes konstrukční prvky až po vybavení domů. V polovině roku 2018 dokonce nastala situace, kdy z důvodu stavebního boomu vznikl na českém trhu nedostatek některých stavebních materiálů. Jednalo se především o cihly, izolace, panely či stavební sklo. Dodací lhůty se oproti předchozímu roku až zdvojnásobily (stavaři na zboží čekali i několik měsíců) a na zboží vznikaly pořadníky. Pro letošní rok lze očekávat, že výrobci stavebních materiálů přizpůsobí svoji výrobu vysoké poptávce a poleví tak nedostatek materiálů na trhu. Jejich ceny však i letos pravděpodobně porostou.

Index cen stavebních prací (meziroční změny, v %)



Zdroj: ČSÚ

Vývoj cen průmyslových výrobců stavebních výrobků (průměr roku 2015 = 100)



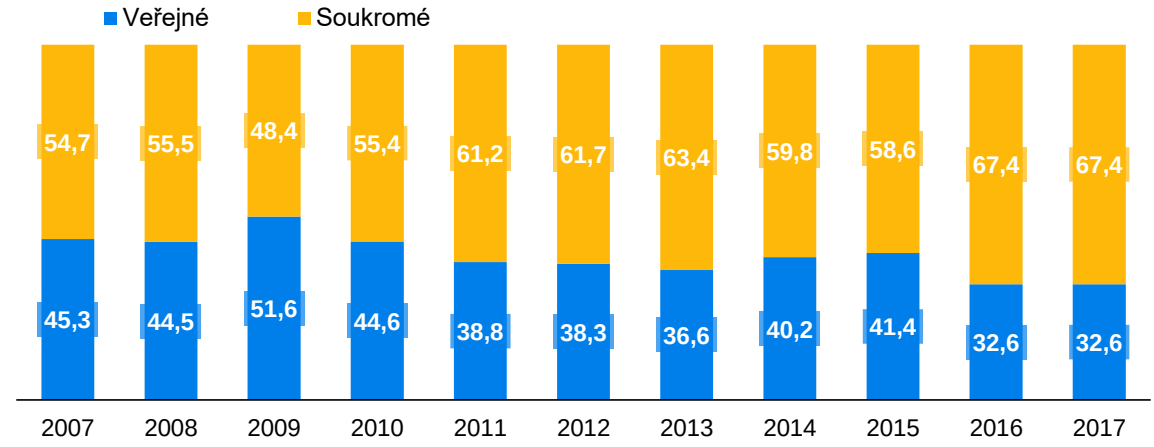
Zdroj: ČSÚ

2 Veřejné zakázky, legislativa a regulace

2.1 Význam veřejných zakázek

Veřejné zakázky se na celkových stavebních pracích podílejí zhruba třetinou (v roce 2017 to v absolutní částce znamenalo 148 mld. Kč). Jejich vývoj tak představuje významný faktor pro sektor jako celek.

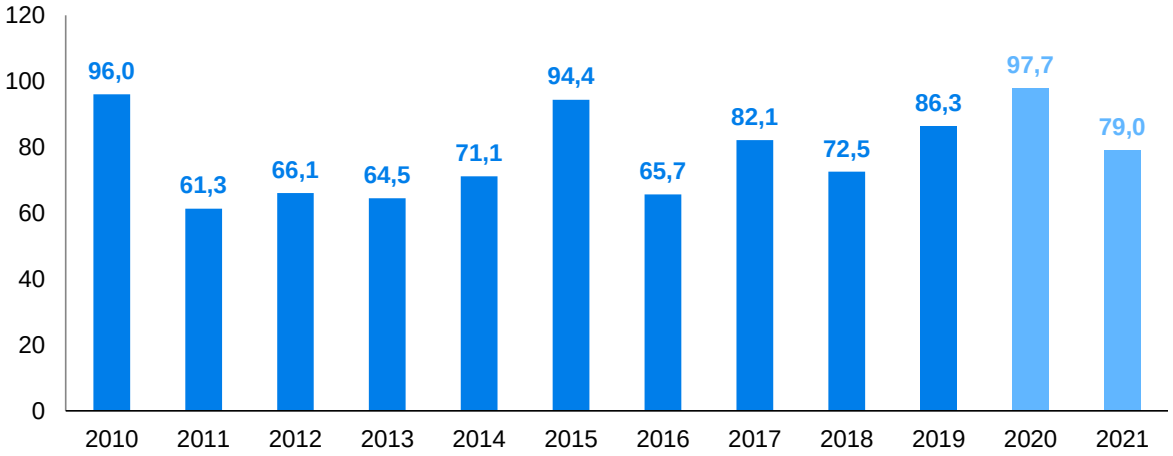
Rozdělení stavebních prací v ČR podle zadavatelů (v %)



Zdroj: ČSÚ

Nejvýznamnější položkou ve veřejných zakázkách jsou výdaje Státního fondu dopravní infrastruktury (SFDI). Jejich výše každoročně kolísá v závislosti na politice a prioritách vlády, disponibilních zdrojích státního rozpočtu, prostředcích ze strukturálních fondů EU a připravenosti infrastrukturních staveb.

SFDI: Celkové výdaje rozpočtu schválené vládou (v mld. Kč)



Zdroj: SFDI, * 2020, 2021 výhled

Nejvýznamnějšími veřejnými zadavateli jsou ministerstva a ostatní centrální orgány státní správy (dohromady téměř polovina objemu zakázek), následují regionální úřady a sdružení (kraje, města, regionální úřady; více než třetina objemu veřejných zakázek). Zbytek připadá na ostatní subjekty (státní podniky, školy, nemocnice apod.).

Od roku 2010 trpěly stavební společnosti poklesem jak objemu vysoutěžených veřejných zakázek (způsobeným úspornou rozpočtovou politikou vlády), tak výrazným snížením jejich cen. Za tím stála především velká konkurence na trhu stavebních společností a přístup veřejných investorů vybírat veřejné zakázky jen podle nejnižší ceny. V loňském a letošním roce však již firmy nejsou ochotny ucházet se o státní tendry za každou (a už vůbec ne podnákladovou) cenu, za což může i nárůst nákladů na stavební práce. Důkazem jsou například nabídky soutěžících firem na stavbu dálnice D3 na úrovni předpokládané ceny (viz zde), nebo navýšení ceny úseku dálnice D11 těsně před zahájením prací (viz zde).

2.2 Aktuální změny v legislativě a regulaci odvětví

Nejvýznamnějšími právními normami týkající se stavebnictví jsou:

Stavební zákon (Zákon o územním plánování a stavebním řádu č. 183/2006 Sb.): Zákon upravuje cíle a úkoly územního plánování, povolování staveb a jejich změn, terénních úprav, užívaní a odstraňování staveb či dohled a pravomoci stavebních úřadů. Od 1. 1. 2018 je účinná rozsáhlá novela stavebního zákona, jejímž cílem je rychlit a zjednodušit povolovací

procesy. Novela umožňuje sloučit jednotlivá povolovací řízení (stavební, územní a o vlivu na životní prostředí) do jednoho řízení. Více např. zde.

Návrh nového stavebního zákona: Na začátku letošního roku představilo Ministerstvo pro místní rozvoj věcný záměr nového stavebního, jenž by měl zkrátit povolovací řízení u staveb z dnešního průměru 5,4 roku na 1 rok. Pokud projednávání půjde hladce, měl by platit od roku 2021. Územní, stavební řízení a EIA se sloučí do jednotného povolovacího řízení (kde se jednotlivé kroky dějí zároveň). Změní se struktura stavebních úřadů, má platit tzv. fikce souhlasu (pokud se úřad nevyjádří do 30 dní, bere se za to, že souhlasí), zmizí možnost zpětně povolovat černé stavby. Cílem návrhu je rovněž elektronizace stavební agendy. Více např. zde.

Zákon o posuzování vlivu na životní prostředí (č. 100/2001 Sb. a jeho novela v podobě zákona č. 39/2015 Sb.): Určuje, jakým způsobem jsou posuzovány stavební záměry, které mohou mít vliv na životní prostředí a veřejné zdraví. Byl přijat v rámci harmonizace českého práva s právem EU. Od 1. dubna 2015 je účinná významná novela tohoto zákona, která posílila práva veřejnosti v povolovacích řízeních. Kvůli novele EIA se dostalo do potíží zhruba 100 dopravních staveb v ČR za přibližně 130 mld. Kč, jejichž staré posudky platné podle zákona z roku 1992 Evropská komise neuznává. Tyto projekty tak budou muset znovu získat posudek EIA podle nové úpravy. Tato povinnost se však netýká 9 prioritních staveb, u nichž se ČR a Evropská komise dohodla, že nebude nutné celý proces EIA opakovat a tyto projekty budou moci začít získávat stavební povolení. Více informací zde.

Nový zákon o zadávání veřejných zakázek (č. 134/2016): Od 1. 10. 2016 je účinný nový zákon o zadávání veřejných zakázek. Zadavatelé mají nově k dispozici více kritérií k hodnocení kvality nabídek a nemusí tak vybírat jen podle nejnižší ceny. Klíčovou změnou je také možnost požadovat prokázání kvalifikačních předpokladů i po subdodavatelích, kteří se budou na zakázce podílet, a možnost platit přímo jim. Zadavatelé mohou rovněž ze soutěže o zakázku vyloučit účastníky, kteří se v uplynulých třech letech dopustili závažných pochybení při plnění jiné veřejné zakázky. Zákon dále zavádí poplatek 10 tis. Kč za podání podnětu k antimonopolnímu úřadu (má to omezit zneužívání tohoto instrumentu) a zvyšuje limit pro dodatečné stavební práce, dodávky a služby na 50 % ceny původní veřejné zakázky. Limit pro zakázky malého rozsahu, u nichž se nemusí uskutečnit soutěž, stanovuje u stavebních prací na 6 mil. Kč. Více zde.

Občanský zákoník (č. 89/2012): Zákon v § 1963 stanovuje maximální zákonnou dobu splatnosti faktur na 30 dní od převzetí díla či od ověření, že bylo splněno řádně. Smluvní strany – podnikatelé – si však mohou bez omezení sjednat lhůtu splatnosti delší než 30 dnů, avšak pokud by měla být lhůta splatnosti delší jak 60 dnů, nesmí být takové ujednání vůči věřiteli hrubě nespravedlivé. Základní lhůta 30 dní platí i pro veřejné subjekty. Také v jejich případě lze lhůtu prodloužit až na 60 dní, musí to však být odůvodněno povahou závazku a doba splatnosti nesmí přesáhnout 60 dní.

Nová ekologická pravidla pro všechny stavby (směrnice EU 2018/844 o energetické náročnosti budov)**:** Od roku 2020 bude muset každý nový dům splňovat podmínku tzv. „budovy s téměř nulovou spotřebou energie“. Nové domy budou muset být zhruba o 20 % úspornější než ty, které se stavějí v průměru nyní. Začnou pro ně platit přísnější požadavky na obálku budovy, vytápění, větrání i osvětlení a dům bude muset být zásobován do určité míry z obnovitelných zdrojů. Zdroj: Euro

3 Trendy ve stavebním sektoru

České stavebnictví: Růst i v příštích letech: Český stavební sektor bude po silném růstu v roce 2018 o více než 7 % pokračovat ve zvyšování produkce i v letošním a příštím roce. Podle výhledu České spořitelny by měl růst stavební produkce v těchto letech překročit úroveň 3 %, podle ředitelů stavebních firem by měl dosáhnout 2,6 % v letošním roce a 0,6 % v roce 2020.

Kapacity stavebních firem jsou vyčerpané, ceny stavebních prací stoupají: Po krizi českého stavebního sektoru, která kulminovala v roce 2013, musela řada malých a středních společností z trhu odejít. Důvodem byla vyostřená konkurence a obrovský tlak na ceny. V průběhu roku 2018 se české stavebnictví dostalo do opačného extrému, kdy kapacity firem jsou prakticky plně vyčerpané, firmy mají nedostatek kvalitních, ale i méně kvalifikovaných pracovníků. To vede k tomu, že ceny stavebních prací rostou – za celý rok 2018 o 3,2 % – a např. ceny zadaných zakázek loni vzrostly na 98,1 % předpokládaných cen ze strany projektantů. Za rok 2017 byla cena zakázek proti rozpočtu projektantů nižší o 18 %, za krize firmy získávaly projekty i za méně než 60 % předpokládané ceny. Více zde.

Nižší tlak na ceny u veřejných zakázek: Plné kapacity stavebních firem, rostoucí ceny

subdodavatelských prací, změna zákona o veřejných zakázkách (veřejní zadavatelé už nemusí soutěžit zakázky jen podle nejnižší ceny). To vše umožňuje stavebním firmám zvýšit své cenové nabídky v tendrech na úroveň, která odráží skutečné náklady.

Rostoucí mzdy a ceny stavebních materiálů: Náklady stavebních firem na zaměstnance rostou v důsledku všeobecného nedostatku pracovníků na českém trhu práce. Jen v roce 2018 stouply průměrné mzdy u velkých stavebních firem o 8 %, v celém stavebnictví o 4,5 %. Zvyšují se i ceny stavebních materiálů, za což může mj. nedostatek některých materiálů na českém trhu v loňském roce.

Snaha zrychlit povolovací řízení: Ve složitosti získání stavebního povolení je ČR v žebříčku Doing Business Světové banky na 156. pozici ze 190 zemí. Zlepšení měla přinést už novela stavebního zákona účinná od začátku roku 2018, jež umožňuje sloučit jednotlivá povolovací řízení do jednoho. Revoluci má ale podle předkladatelů přinést až nový stavební zákon, jenž by v ideálním případě mohl platit od roku 2021. Naopak větší regulaci přináší evropská směrnice o energetické náročnosti budov, podle níž bude muset od roku 2020 každý nový dům splňovat podmínku tzv. „budovy s téměř nulovou spotřebou energie“.

Zahraniční expanze: V důsledku nedostatku domácích zakázek v době krize se největší stavební společnosti začaly snažit získávat zakázky v zahraničí. To bude pokračovat i nadále, ovšem za předpokladu, že firmy budou mít dostatek volných kapacit.

Technologické novinky: Mezi největší trendy stavebního sektoru patří nízkoenergetické a pasivní domy s minimální spotřebou energie, s řízeným větráním, rekuperací tepla, opětovným využíváním odpadní vody či zelenými střechami pohlcujícími teplo. Rozmach zažívají také dřevěné stavby, skeletonové či montované domy. Inovacemi neustále procházejí stavební materiály, stroje i technologie. Vzdálenější budoucností stavebnictví bude využívání robotů (stavějících již dnes zdi rychleji a přesněji než člověk) či 3D tiskáren. A rovněž konceptu BIM (Building Information Management) neboli digitálního modelu stavby, kdy všechny dokumenty jsou v elektronické podobě a zanesené změny okamžitě vidí všichni účastníci přípravy a realizace stavby. Dalším stupněm by měla být i elektronická komunikace s úřady.

4 Rizika sektoru

Nedostatek kvalitních, ale i nekvalifikovaných pracovníků, zpožďování staveb: Nedostatek kvalifikovaných a zkušených pracovníků, které by mohly stavební firmy pružně najímat, označují stavební společnosti za jeden z hlavních faktorů omezujících jejich budoucí rozvoj. Kvůli nedostatku pracovníků se stavebním společnostem nedaří podle analýzy CEEC splnit včas 13 % zakázek.

Rostoucí náklady stavebních firem: Zvyšují se nejen náklady na zaměstnance, ale i na stavební materiály, subdodavatelské práce, energie atd.

Nestabilita státního rozpočtu: Snížení výdajů státního rozpočtu na dopravní infrastrukturu, nedostatek připravených infrastrukturních staveb, potenciální problémy s čerpáním ze strukturálních fondů EU či změny v české i evropské legislativě patří k rizikovým faktorům, které mohou kdykoli negativně ovlivnit kondici sektoru.

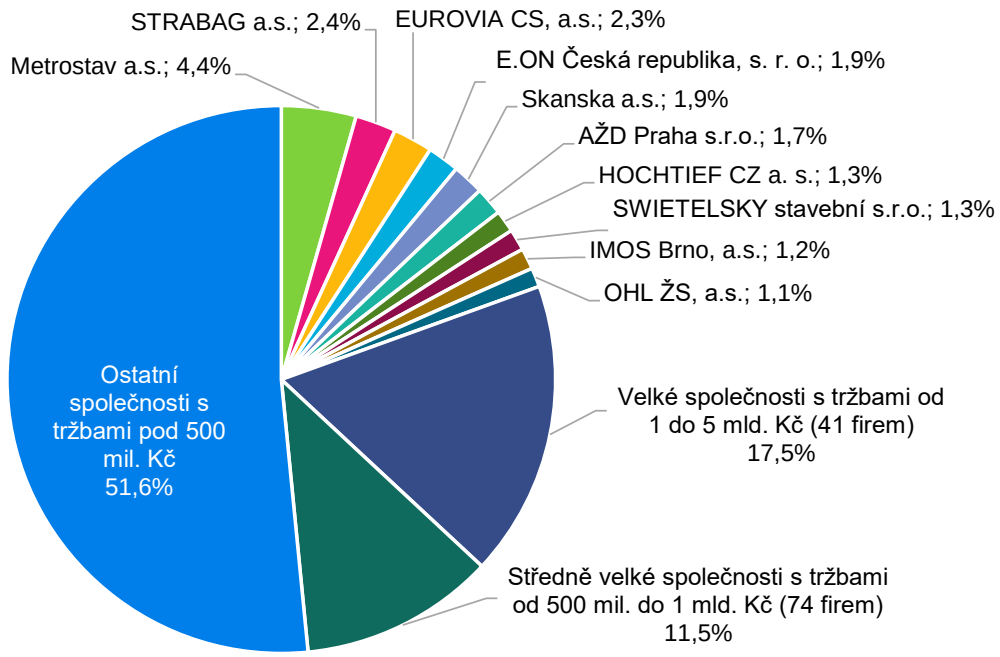
Nezjednodušení povolovacích řízení: Ze střednědobého hlediska by bylo brzdou českého stavebního sektoru, pokud by se protahovaly kroky vedoucí k faktickému zjednodušení a zrychlení povolování staveb, jež má přinést nový stavební zákon a další plánovaná opatření.

5 Subjekty v oboru

Český trh stavebních firem je velice rozmanitý. Působí na něm nejen společnosti vykonávající stavební práce v pozemním a v inženýrském stavitelství, ale i řada firem specializujících se na výstavbu inženýrských sítí pro elektřinu či telekomunikace, inženýrských sítí pro kapaliny či plyny, nebo na elektrické instalace. Vedle nich spousta firem dodává specializované stavební služby či stavební práce na rozličné části staveb.

V roce 2017 (za který jsou poslední kompletní data) stálo na jedné straně 10 největších společností s ročním obratem přes 5 mld. Kč, které se na celkových stavebních pracích v ČR podílely jednou pětinou. Následovalo zhruba 115 velkých a středně velkých firem s obratem od 500 mil. do 5 mld. Kč s přibližně 30% podílem na stavebním trhu. Nadpoloviční většinu stavebních firem pak tvořily střední a malé (často také specializované) společnosti s obratem pod 500 mil. Kč.

Trh stavebních firem v ČR v roce 2017 (podle obratu)



Zdroj: Albertina, výroční zprávy společností

Radek Novák
+420 956 718 015, radeknovak@csas.cz
EU Office / Knowledge Centre
Ekonomické a strategické analýzy

EU OFFICE / KNOWLEDGE CENTRE, Ekonomické a strategické analýzy
Česká spořitelna, a.s.
Budějovická 1518/13b, 140 00 Praha 4
e-mail: eu_office@csas.cz

Tato publikace je považována za doplňkový zdroj informací. Na informace uvedené v ní nelze pohlížet tak, jako by šlo o údaje nezvratné a nezměnitelné. Publikace je založena na nejlepších informačních zdrojích dostupných v době tisku. Použité informační zdroje jsou všeobecně považované za spolehlivé, avšak Česká spořitelna, a.s. ani její pobočky či zaměstnanci neručí za správnost a úplnost informací. Autoři považují za slušnost, že při použití jakékoliv části tohoto dokumentu, bude uživatelem tento zdroj uveden.