

Stavebnictví v ČR

- vývoj stavebnictví:
- za 1.republiky několik tisíc malých soukromých podniků
- v období 50.let minulého století jediný národní podnik Československé stavební závody
- pozdější transformace na několik desítek centrálně řízených národních (státních) podniků – velké stavebnictví
- transformace na několik set podniků organizovaných na úrovni krajů a okresů – malé stavebnictví
- privatizace začátkem 90.let minulého století – několik set malých podniků, živnostníci

Charakteristické jevy stavebnictví po vzniku ČR:

- nárůst podnikajících subjektů
- dominantní početní převaha ekonomických subjektů soukromých podnikatelů – fyzických osob
- u obchodních společností převažuje s.r.o.
- účast zahraničního kapitálu
- klesající počet státních podniků

Tab. 1 Podnikající subjekty zapsané v Registru ekonomických subjektů

K 31. 12. 1993			K 31. 12. 2005	
Počet	%		Počet	%
1 250 216	100,0	Subjekty všech odvětví	2 388 490	100,0
171 760	13,7	Subjekty s převažující stavební činností (OKEČ 45)	269 625	11,3
	100,0	Ze subjektů s převažující stavební činností (OKEČ 45)		100,0
165 207	96,2	Soukromé osoby podnikající podle živnostenského zákona	229 917	85,3
5 644	3,3	Obchodní společnosti	18 532	6,9
410	0,2	• z toho akciové	824	0,3
442	0,3	Družstevní organizace	509	0,2
258	0,1	Státní podniky	61	0,0

45 Stavebnictví

Do tohoto oddílu patří všeobecné stavitelství, speciální stavební práce, instalace v budovách a dokončovací stavební práce. Patří sem stavební práce na nových stavbách, jejich opravy nebo údržba, provádění nástaveb, výstavba objektů v rámci zařízení staveniště a také staveb dočasného charakteru.

Všeobecné stavitelství zahrnuje výstavbu obytných budov, úřadů, obchodů a jiných veřejných či užitkových budov, farem atd. i výstavbu inženýrských děl, jako jsou dálnice, ulice, mosty, tunely, silnice, letištní plochy, přístavy, zavlažovací systémy, kanalizační sítě, průmyslové objekty, trubní a elektrická vedení, sportoviště atd. Práce mohou být prováděny ve vlastní režii, za úplaty nebo na základě smlouvy. Výstavba děl nebo jejich částí může být prováděna subdodavateli.

Speciální stavební práce zahrnují výstavbu částí budov a inženýrských děl nebo přípravu pro ně. Obvykle se jedná o jednu specializovanou činnost společnou pro různé stavby, která vyžaduje speciální kvalifikaci nebo zařízení. Patří sem např. zarážení pilot, zakládání staveb, vrtání studní, práce na výstavbě skeletu budovy, betonářské práce, lešenářské a pokrývačské práce. Patří sem rovněž montáž ocelových konstrukcí, pokud nejsou díly konstrukcí vyráběny stejnou výrobní jednotkou. Speciální stavební práce jsou většinou předmětem dílčích smluv, avšak především při rekonstrukci staveb jsou tyto práce prováděny přímo pro vlastníka nemovitosti (investora).

Činnosti související se zařizováním budov zahrnují instalaci veškerého vybavení, které činí stavbu jako takovou funkční. Tyto činnosti jsou obvykle vykonávány v místě stavby, i když část některých prací může být prováděna v dílně. Patří sem např. instalace systému vytápění a klimatizace, anténních systémů, poplachových systémů a jiné elektroinstalační práce, instalace skrápěcích protipožárních systémů, výtahů a eskalátorů. Patří sem také izolační práce (proti vodě, teplu, zvuku), klempířské práce, instalace centralizovaných chladicích systémů, instalace osvětlovacího a signalizačního zařízení pro silnice, železnice, letiště, přístavy atd. Patří sem také činnosti související s opravami výše uvedených zařízení.

Dokončovací stavební práce zahrnují činnosti, související s kompletací nebo dokončením stavby, např. zasklívání, omítání, malování, výzdoba, obkládání stěn nebo pokrývání podlah různými materiály (např. parkety, koberce), tapetování, pískování podlah, dokončovací tesařské práce, akustické práce, čištění okolí. Patří sem také činnosti související s opravami výše uvedených zařízení.

Další vývoj českého stavebnictví:

- v roce 1993 pokles objemu produkce o 10% k roku 1992 o 20% k roku 1990
- v letech 1994 -1996 růst objemu produkce
- v letech 1997 – 1999 pokles objemu produkce
- od roku 2000 období růstu a prosperity – hnací motor rozvoje české ekonomiky
- reálný nárůst objemu stavební produkce od vzniku ČR (1.1.1993) do konce roku 2005 až 54% (nárůst osob ve stavebnictví o 12% - růst produktivity práce)

Stavebnictví prokázalo:

- schopnost adaptovat se na tržní podmínky
- vyrovnat se se změnou nové klientely a její poptávky
- vyrovnat se s vyšší náročností na estetiku a kvalitu stavebních děl
- pružně měnit velikostní a organizační složení struktur podniků
- zavést a rozvíjet organizační sítě dodavatelů a subdodavatelů
- nutnost vzniku developerů a podílníků, realitních makléřů specialistů apod.

Podíl prací ve stavebnictví:

- Dominantní postavení stavební výroby v tuzemsku (až 98%), zahraniční produkci vytvořily firmy se sídlem v ČR na rozdíl od „exportérských“ zemí kde tvoří produkci zahraniční dceřiné firmy
- Velmi vysoké postavení nové výstavby (až 73% z celkové výstavby), v evropském trhu je takováto struktura produkce nadprůměrná
- Došlo ke zvýšení bytové výstavby stále však cca 40% zemí západní Evropy
- Pokles podílu nebytových nevýrobních budov (poptávka bankovního sektoru z 90.let nasycena)
- Nárůst inženýrské výstavby (dopravní infrastruktura financovaná ze státních zdrojů)

Tab. 2 Stavební práce podle místa provedení a podle směrů výstavby v %

	1992	1993	2005		1992	1993	2005
Stavební práce celkem	100,0	100,0	100,0	Nová výstavba	100	100	100,0
• V tuzemsku	96,2	97,3	98,6	• Bytové budovy	14	12	18,7
○ nová výstavba	63,7	68,8	73,0	• Nebytové budovy nevýrobní	28	37	17,0
○ opravy a údržba	30,7	26,7	24,4	• Nebytové budovy výrobní	29	22	21,6
○ ostatní práce	1,8	1,8	1,2	• Inženýrské stavby	24	25	41,2
• V zahraničí	3,8	2,7	1,4	• Vodohospodářské stavby	5	4	1,5

Poznámka: Nová výstavba včetně rekonstrukcí a modernizací (tj. včetně stavebních úprav)

Bytová výstavba

- Propad v 1.polovině 90.let (v roce 1993 jen 12% zahajovaných bytů z roku 1990 a v roce 1995 jen 28% dokončených bytů z roku 1990)
- Oživení a stabilizace ve 2.polovině 90.let až v roce 2005 40 tis.bytů zahájených a 33 tis.bytů dokončených (stále ale zahájených 66% a dokončených 74% z roku 1990)

Tab. 3 Bytová výstavba – počty bytů

	1992	1993	1994	1995	2005
Byty zahájené	8 429	7 454	10 964	16 548	40 381
Byty dokončené	36 397	31 509	18 162	12 662	32 863

- Družstevní výstavba – dokončené byty v roce 1991 (47%), 1992 (42%), 1993 (31%), zahájené byty v roce 1991 (21%), 1992 (7%), 1993 (5%)
- Individuální výstavba – dokončené byty v roce 1991 (25%), 1992 (34%), 1993 (45%), zahájené byty v roce 1991 (60%), 1992 (70%), 1993 (92%)
- V individuální výstavbě v těchto letech představovala drtivou většinu výstavba bytů v rodinných domech (90%)
- V roce 2005 počet zahájených bytů v RD 43,5% a počet dokončených bytů v RD 41%

Ceny stavebních prací:

- Dramatický nárůst cen do konce roku 2005 **trojnásobek** úrovně let 1992-1993
- Prudký nárůst na začátku 90.let po období centrálně řízené ekonomiky
- Do konce roku 1997 meziroční tempo růstu dvouciferných hodnot
- Od roku 2000 se úroveň růstu cen ustálila na hodnotách 4% resp.3%
- Na straně nabídky byla největší změna v získání dominantního postavení soukromých podniků, které nahradily státní podniky

Tab. 4 Struktura bytové výstavby v % – vybrané položky

Podíly bytů	Zahájené byty			Dokončené byty		
	1992	1993	2005	1992	1993	2005
formou družstevní výstavby	6,7	4,7	1,0	41,5	30,5	4,2
v rodinných domech	63 – 70	82 – 92	43,5	31 – 34	41 – 45	41,0

Tab. 5 Státní a soukromé podniky

Podíly v %	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
Podniky státní	91	44	19	7	3	2	1	1	1
Podniky soukromé	4	41	71	83	88	89	91	92	93

Poznámka: 1991 podniky se 100 a více zaměstnanci, 1992 – 1996 podniky s 25 a více zaměstnanci, později podniky s 20 a více zaměstnanci

Tab. 6 Struktury podle formy vlastnictví

	Počet podniků v %			Stavební práce v %			Zaměstnanci v %		
	1992	1993	2005	1992	1993	2005	1992	1993	2005
Soukromé podniky	41	71,4	>98	27,4	70,3	>98	19,7	66,1	>98
Družstevní podniky	10	4,9	0,8	2,9	0,9	0,2	5,0	1,8	0,6
Státní podniky	44	19,4		67,3	13,0		73,0	16,4	
Ostatní podniky	5	4,3	0,5	2,4	15,9	0,1	2,3	15,6	0,5

Poznámka: 1992 a 1993 podniky s 25 a více zaměstnanci, 2005 podniky s 20 a více zaměstnanci, ostatní podniky v r. 2005 včetně státních podniků, soukromé podniky vč. podniků pod zahraniční kontrolou

Tab. 7 Struktury podle velikosti podniků

Velikost podniku	Počet podniků v %			Stavební práce v %			Zaměstnanci v %		
	1992	1993	2005	1992	1993	2005	1992	1993	2005
Počet zaměstnanců: 20 – 49	22,1	29,3	68,6	5,1	9,4	19,4	2,8	8,7	31,2
50 – 299	39,5	56,1	29,2	15,7	39,7	34,4	15,4	39,4	43,2
300 a více	38,4	14,6	2,1	79,2	50,8	46,2	81,8	52,0	25,7

Poznámka: 1992 a 1993 podniky s 25 a více zaměstnanci. Velikostní kategorie v tabulce byly přibližně přizpůsobeny dělení na malé, střední a velké podniky.

Postavení podniků

- Podíl „malých“ podniků (do 49 zaměstnanců) se od roku 1992 do roku 2005 zvýšil (z 20% na 70% v počtu, z 5% na 20% v produkci a z 3% na 30% v zaměstnanosti) na úkor „středně velkých“ podniků (do 299 zaměstnanců) a „velkých“ podniků (nad 300 zaměstnanců)
- Počet osob pracujících ve stavebnictví v letech 1993 – 2005 se pohybuje s výkyvy kolem čísla 450 tisíc
- Stavebnictví se počtem pracujících podílí v roce 2005 z 9,6 % (počet podnikatelů-zaměstnanců je 36%, podíl zaměstnaných žen 8,4%)
- Podíl zaměstnanosti v soukromém sektoru v roce 1992 (20%), v roce 2005 (98%)

Stavebnictví v roce 2007

- za rok 2007 vzrostla stavební produkce o 6,7 %
- nárůst produkce v pozemním stavitelství o 9,7 %
- podíl PS na celkovém objemu stavebních prací více než 50 %
- Problémy v roce 2007
 - Nedostatek vybraných stavebních materiálů
 - Skokové růsty cen u vybraných komodit
 - Nedostatek kvalifikovaných pracovníků
 - Zpoždování přípravy nových inženýrských staveb
 - Zpoždování financování nových inženýrských staveb

Stavebnictví v roce 2007

- Hlavní faktory růstu stavebnictví:
 - Nárůst produkce pozemního stavitelství
 - Intenzivní výstavba bytových a rodinných domů (opírající se o dynamický vývoj na trhu hypoték a úvěrů ze stavebního spoření)
 - Realizace developerských projektů zahraničních investorů (zaměření zejména na administrativní a multifunkční centra)
 - Výstavba dálnic
 - Rekonstrukce a modernizace železničních tratí, včetně jejich uzlů
- Nová výstavba, rekonstrukce a modernizace 85,2 %
- Opravy a údržba 10,9 %
- Ostatní práce 0,4 %
- Práce v zahraničí 3,5 %

Stavebnictví v roce 2007

- Byly provedeny práce za 510.984 mil.Kč
- Stavební produkce malých podniků (do 19 zaměstnanců) činila dle odhadu ČSÚ cca 1/3 celkové produkce
- Průměrný počet zaměstnanců se snížil o 1,5 % a činil 159,6 tis. osob (podniky s více jak 20 zaměstnanci) jinak je cca 436 tis.pracovníků celkem (4.828 v celém NH, tj. cca 55 % starších 15 let)
- Ve stavebnictví chybí dle kvalifikovaných odhadů cca 5 tis. pracovníků odborných profesí (příčiny: neexistující motivace, rušení SOU, propagace všeobecného vzdělání)

Stavebnictví v roce 2007

- Průměrná nominální měsíční mzda 21.914 Kč (nárůst o 7,9 %, u manuálně pracujících 8,6 %)
- Bylo vydáno 117 384 stavebních povolení (snížení meziroční o 13,3 %), pokles na bytové budovy o 5,0%, nebytové o 6,0% (ve všech krajích)
- Orientační hodnota povolených staveb 357,7 mld.Kč (snížení o 0,9 %), nárůst u nové výstavby nebytových budov o 18,6 %, u bytových 6,1 %, u všech ostatních došlo k poklesu
- Povolena výstavba 24 staveb s hodnotou více než 1 mld. Kč (stavby dopravní infrastruktury)

Stavebnictví v roce 2007

- Bylo uzavřeno 81 759 stavebních zakázek (pokles o 7,2 %)
- Hodnota těchto zakázek činila 263,5 mld. Kč (pokles o 11,9 %)
- Pokračující růst na bytové výstavbě
 - Zahájeno 43 796 bytů (+ 0,1 %)
 - Dokončeno 41 650 bytů (+ 38,0 %) nejvíce od roku 1991
- Vývoj byl zejména ovlivněn dlouhodobými faktory:
 - Příznivá situace na trhu s hypotékami – uzavřeno 77 915 hypotečních úvěrů na bydlení ve výši 147 630 mil. Kč
 - Rozvinutý trh stavebního spoření – požádalo 164 tis. Osob o úvěr na bydlení v hodnotě 74 mld. Kč