

18. 7. 2024

Veďte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

# Stavební materiály: Ceny, které formují trh s bydlením

Ceny nemovitostí rostou a zakoupení vlastního domu či bytu se stává stále obtížnějším. Proč ale může být pořízení vlastního bydlení nedosažitelným snem? Za tímto fenoménem současné doby stojí mnoho faktorů. Jedním z těchto klíčových je rostoucí cena za stavební materiály. S vysvětlením, jak tento trend ovlivňuje realitní trh a proč je tolik důležité mu věnovat pozornost přichází Martina Hálová, Real Estate Valuation Consultant ze znalecké kanceláře EqSA.

V posledních letech je dostupnost bydlení jedním z největších sociálních a ekonomických problémů. Rostoucí ceny nemovitostí i zvyšující se náklady na stavební materiály a práci vytvořily tlak na trh s bydlením. Ten pak může negativně ovlivnit životy mnohým z nás. Jaké jsou konkrétní faktory, které přispívají k růstu cen stavebních materiálů a následně nemovitostí?

## Růst nákladů ve stavebnictví

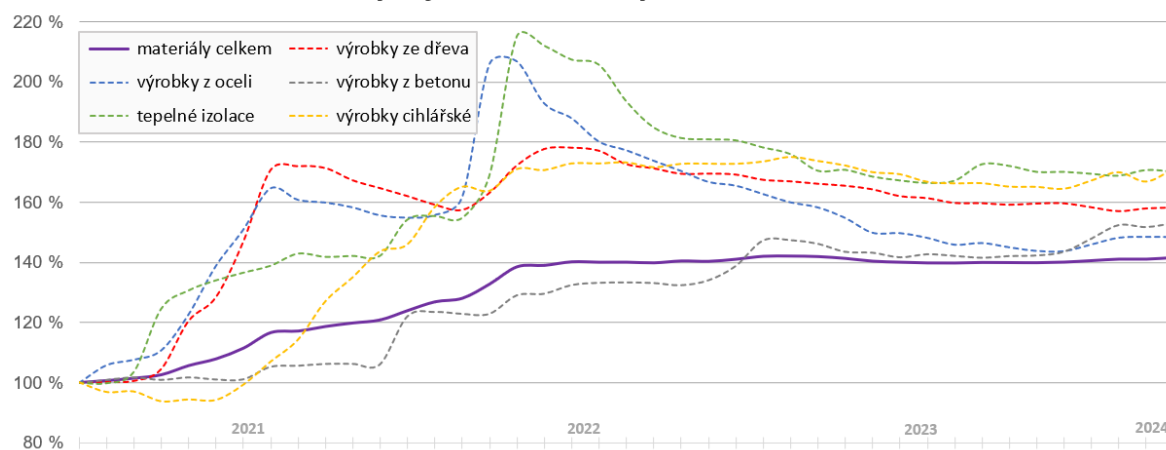
Na cenu movitostí nemá vliv jen aktuální nabídka na trhu, úrokové sazby, inflace nebo dostupnost hypoték. Je to právě cena staveních materiálů, která činí v průměru 40 - 60 % z celkového nákladu za stavbu.

Výrazné narušení dodavatelských řetězců po celém světě bylo narušeno již během pandemie COVID-19. Zavírání továren, omezení dopravy a zvýšená poptávka po stavebních materiálech v některých regionech vedly k jejich nedostatku a růstu cen. Výrobci stavebních materiálů nebyli schopni rychle přizpůsobit svou produkci novým podmínkám, což vedlo k prodloužení dodacích lhůt a zvýšení nákladů. Cena základních surovin, jako je dřevo, ocel, měď a beton tak dle analýzy společnosti ÚRS CZ výrazně vzrostla. Problémy nezaznamenaly jen stavební materiály, ale i jejich doprava a logistika. Dopad na stavební projekty mají tedy i zvýšené náklady na dopravu.

Také geopolitické události, jako jsou války, sankce a konflikty, mají přímý dopad na ceny stavebních materiálů. Například sankce proti některým zemím, které jsou významnými producenty stavebních surovin, mohou vést k jejich nedostatku na trhu a následnému růstu cen.

## Zlom v roce 2021

## Vývoj cen sledovaných materiálů



Dle společnosti ÚRS CZ, která sleduje měsíční vývoj cen stavebních materiálů, byly ceny těchto materiálů až do roku 2021 poměrně stabilní. Projevily se pouze roční změny v řádu několika procent. Od roku 2021 však došlo k výrazným výkyvům. Některé materiály zdražily dokonce o desítky procent během jediného měsíce. Po počátečním prudkém růstu se ceny začaly stabilizovat, stále ale vykazují výrazné kolísání. Detailní vývoj cen hlavních stavebních materiálů je vidět v grafu níže.

Zdroj: ÚRS CZ

### Přenesení vyšších nákladů na kupující?

Rostoucí ceny stavebních materiálů zvyšují náklady na výstavbu nových nemovitostí. Jak na tento fakt ve skutečnosti reagují developeři a stavební firmy? Jsou nuceni tyto zvýšené náklady přenášet na kupující. To vede ke zvyšování cen nových domů a bytů. V důsledku toho si čím dál méně lidí může dovolit vlastní bydlení. I přes pokles výše úrokových měr stále hrozí zpomalení trhu s nemovitostmi.

Rostoucí ceny materiálů ovlivňují také trh s renovacemi a rekonstrukcemi. Vysoké náklady na renovaci mohou odrazovat majitele nemovitostí od investic do zlepšení svých domů, což může mít negativní dopad na celkovou kvalitu bytového fondu.

### Komplikace pro zhotovitele stavby

Problémy tato situace způsobuje v určité míře i investorům, především pak dodavatelům staveb při jejich realizaci. Řešením situace může být dodatečná dohoda mezi zhotovitelem a investorem, která by se týkala pokrytí vzniklých vícenákladů.

V extrémních případech mohou vysoké náklady na výstavbu úplně odradit investory a developery od zahájení nových projektů. Tato skutečnost pak prohloubí omezenou nabídku nových nemovitostí na trhu a kvůli převyšující poptávce se může zvýšit cena stávajících nemovitostí.

### Bydlení je nedostatek

Dalším klíčovým faktorem je nedostatek dostupného bydlení. Ve velkých městech a jejich okolí je poptávka po nemovitostech vysoká, zatímco nabídka zůstává omezená. K nedostatku přispívají regulace a stavební normy, které často prodlužují proces schvalování a zvyšují náklady na výstavbu.

## Sociální důsledky

Vysoké ceny bydlení mají závažné sociální důsledky. Pro mnoho rodin se vlastní bydlení stává nedostupným snem. Někteří tak mohou upřednostňovat nájemní bydlení před koupí, což může zvýšit poptávku po nájemních bytech a ovlivnit ceny nájmu. Dalším obvyklým jevem je odliv obyvatel z velkých měst do vzdálenějších oblastí. Pak je potřeba zvážit i možný negativní dopad na pracovní dojíždění a kvalitu života.

## Snížení DPH u stavebních prací

Od začátku roku 2024 byly v rámci konsolidačního balíčku upraveny některé sazby DPH. U stavebních prací se snížila DPH z 15 % na 12 %, zatímco daň na stavební materiály zůstala na 21 %. Snížení DPH u stavebních prací ale pravděpodobně nebude mít velký vliv na výslednou cenu novostaveb a nezvýší se ani zájem kupujících.

## Role veřejného sektoru

Veřejný sektor může hrát klíčovou roli v řešení problémů s drahým bydlením. Vládní programy na podporu dostupného bydlení, jako jsou dotace a daňové úlevy, mohou pomoci developerům snížit náklady a motivovat je k výstavbě cenově dostupných bytů. Zjednodušení stavebních předpisů a zkrácení schvalovacích procesů může také přispět k rychlejšímu a levnějšímu rozvoji bydlení. V současné době se ale tak neděje.

V závěru lze říci, že rostoucí ceny stavebních materiálů a omezená dostupnost bydlení představují zásadní výzvy pro trh s nemovitostmi. Tyto faktory vedou k tomu, že si stále méně lidí může dovolit vlastní bydlení, což negativně ovlivňuje nejen trh novostaveb, ale i renovací. I přes snížení DPH na stavební práce zůstávají konečné ceny vysoké a zájem kupujících se nezvyšuje. Pro řešení těchto problémů je nezbytná aktivní role veřejného sektoru. Vládní programy i zjednodušení stavebních předpisů mohou podpořit výstavbu cenově dostupného bydlení a zlepšit dostupnost domů a bytů pro širší veřejnost.



**Ing. Martina Hálová**

Real Estate Valuation Consultant



Equity Solutions Appraisals s.r.o. - znalecká kancelář

Ovocný trh 573/12  
110 00 Praha 1

tel: +420 222 314 447

## Další články:

- [Úmyslně zkracující právní jednání mezi dlužníkem a osobou blízkou](#)
- [Nejvyšší soud ČR: Úhrada úroků ze zápůjčky jako zvýhodňující jednání? Klíčový výklad k § 241 odst. 5 písm. b\) insolvenčního zákona](#)
- [K postavení zajištěného věřitele v insolvenčním řízení](#)
- [K \(ne\)způsobilosti notářského zápisu jako exekučního titulu pro nařízení exekuce prodejem zástavy](#)
- [Promlčení pracovněprávních pohledávek postavených na roveň pohledávkám za majetkovou podstatou](#)
- [Preventivní restrukturalizace](#)
- [Odpovědnost státu za nesprávný úřední postup exekutora: Je stát skutečně „posledním dlužníkem“?](#)
- [Odstoupení od smlouvy v insolvenčním řízení](#)
- [Zřízení exekutorského zástavního práva - právní rámec, dopady a judikatura](#)
- [Novela nařízení o insolvenčním řízení nabyla účinnosti - jaké přinesla změny?](#)
- [Přelomové rozhodnutí Nejvyššího soudu ve věci subrogačního regresu výstavce finanční záruky](#)