

## 5.5 Stavebnictví

- vysoké tempo růstu stavebních prací v tuzemsku a produktivity práce ve stavebnictví
- zvyšující se podíl nové výstavby, rekonstrukce a modernizace
- v mezikrajském srovnání dosahuje Jihomoravský kraj druhý nejvyšší podíl odvětví stavebnictví na tvorbě regionální hrubé přidané hodnoty
- dochází k poklesu a změně struktury vydaných stavebních povolení, zvyšuje se orientační hodnota povolení
- ceny vybraných druhů nemovitostí jsou v kraji nadprůměrné a v mezikrajském srovnání patří po Hlavním městě Praze k nejvyšším

Stavebnictví patří mezi dynamicky se vyvíjející odvětví. Na území kraje působí téměř 300 stavebních podniků s 20 a více zaměstnanci (jde o podniky se sídlem v kraji). **Stavební práce podle dodavatelských smluv** těchto podniků dosáhly v roce 2004 více jak 35 miliard Kč, na celkovém objemu stavebních prací České republiky se tak kraj podílí téměř 13 %. Ve sledovaném období dosáhly stavební práce vysokou dynamiku, v úhrnu se průměrně ročně zvyšovaly o téměř 11 %. Ve srovnání s ostatními kraji patří dosažené tempo růstu stavebních prací v Jihomoravském kraji k mírně nadprůměrným (za Českou republiku představuje průměrná roční změna 9,6 %). Rychleji se zvyšoval objem stavebních prací pouze v pěti krajích (v Plzeňském, Olomouckém, Středočeském, v Hlavním městě Praze a v Libereckém kraji).

Ve struktuře stavebních prací dominuje **nová výstavba, rekonstrukce a modernizace** a její podíl se stále zvyšuje. U těchto stavebních prací investičního charakteru převažují práce na inženýrských stavbách – silnice, dálnice, mosty, tunely (v roce 2004 to bylo téměř 38 %), dále práce na nebytových nevýrobních budovách – obchodní centra, školní, zdravotnické a administrativní budovy (23 %) a práce na nebytových výrobních budovách – tovární haly, budovy pro zemědělství, obchod a dopravu (22 %). Práce na bytových budovách (obytné a rodinné domy a nástavby a přístavby k nim) představují necelých 17 % a práce na vodohospodářských stavbách se pohybují kolem 1 %. V roce 2004 se významně zvýšil podíl prací na bytových budovách, který se v letech 2000 až 2003 pohyboval kolem 11 až 12 %. Struktura stavebních prací podle směru užití v Jihomoravském kraji se neodlišuje od struktury prací za Českou republiku.

Z hlediska **spotřeby vybraných druhů výrobků** dochází ve sledovaném období k výraznému růstu spotřeby pálených zdicích materiálů (o 128 %) a tyčí pro výztuže betonu (o 73 %), naopak zhruba o polovinu klesá spotřeba kovových nosných konstrukcí a zhruba o 15 % klesá spotřeba cementů a vápna.

**Tab. 5.5.1 Stavební práce**

|   | 2000   | 2001   | 2002   | 2003   | 2004   | Změna v %          |                   |
|---|--------|--------|--------|--------|--------|--------------------|-------------------|
|   |        |        |        |        |        | 2004/<br>2000      | průměrná<br>roční |
| Průměrný počet vykazujících podniků <sup>1)</sup>   | 277    | 276    | 279    | 275    | 298    | 7,6                | 1,8               |
| Stavební práce podle dodavatelských smluv podle sídla podniku celkem (mil. Kč b. c.)                        | 23 484 | 26 742 | 28 813 | 32 972 | 35 568 | 51,5               | 10,9              |
| z toho v tuzemsku   | 23 302 | 25 316 | 27 753 | 32 573 | 34 542 | 48,2               | 10,3              |
| Struktura stavebních prací podle dodavatelských smluv v tuzemsku (%)  | 100,0  | 100,0  | 100,0  | 100,0  | 100,0  | x                  | x                 |
| nová výstavba, rekonstrukce a modernizace   | 90,2   | 90,6   | 89,9   | 90,8   | 91,0   | <sup>3)</sup> 0,8  | x                 |
| opravy a údržba   | 8,9    | 8,6    | 9,4    | 8,3    | 8,4    | <sup>3)</sup> -0,5 | x                 |
| ostatní práce   | 0,9    | 0,8    | 0,7    | 0,9    | 0,6    | <sup>3)</sup> -0,3 | x                 |
| Stavební práce podle dodavatelských smluv v tuzemsku podle místa stavby <sup>2)</sup> (mil. Kč b. c.)       | 18 207 | 18 807 | 21 359 | 24 817 | 28 345 | 55,7               | 11,7              |
| Poměr stavebních prací v tuzemsku podle místa stavby ke stavebním pracem v tuzemsku podle sídla podniku (%) | 78,1   | 74,3   | 77,0   | 76,2   | 82,1   | <sup>3)</sup> 4,0  | x                 |

<sup>1)</sup> stavební podniky s 20 a více zaměstnanci se sídlem v kraji

<sup>2)</sup> stavební práce realizované na stavbách v okresech kraje (z podkladů MPO)

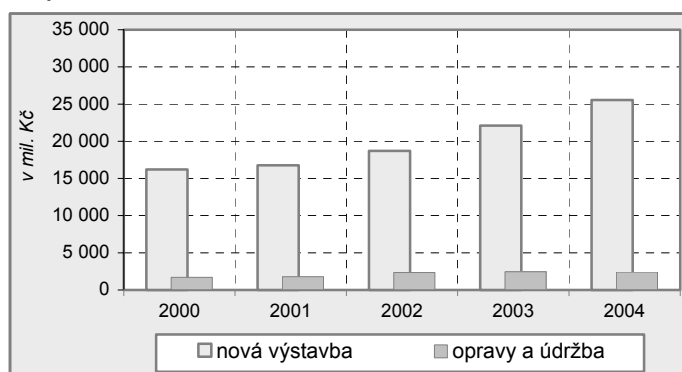
<sup>3)</sup> rozdíl 2004 - 2000 v bodech

Z podkladů ministerstva průmyslu a obchodu o **územně členěných stavebních pracích podle dodavatelských smluv** vyplývá, že v roce 2004 byly v kraji realizovány stavební práce na stavbách se sídlem v kraji (podle místa stavby) v celkové výši 28 miliard Kč. Ve sledovaném období tyto práce zaznamenaly vysokou dynamiku (v průměru ročně se zvyšovaly o téměř 12 %). V souladu s tím se zvýšil

i poměr územně realizovaných prací k objemu prací podle podniků – roce 2004 činil tento poměr 82 % a byl o 4 procentní body vyšší než v roce 2000.

**Graf 20 Stavební práce v tuzemsku v Jihomoravském kraji podle místa stavby**

Zdroj: MPO



Počet **zaměstnanců ve stavebních podnicích** se sídlem v kraji se v průběhu sledovaných let snižoval (průměrně ročně o více jak 1 %). Průměrná mzda se naopak zvyšovala v průměru ročně o více jak 7 %, v roce 2004 tak byla zhruba o třetinu vyšší než v roce 2000. Příznivě se vyvíjela také produktivita práce ze stavebních prací, která vzrostla ve sledovaném období v běžných cenách o téměř 60 %.

**Tab. 5.5.2 Zaměstnanost a mzdy ve stavebnictví**

|   | 2000   | 2001   | 2002   | 2003   | 2004   | Změna v %          |                   |
|---|--------|--------|--------|--------|--------|--------------------|-------------------|
|   |        |        |        |        |        | 2004/<br>2000      | průměrná<br>roční |
| Průměrný evidenční počet zaměstnanců (fyz. osoby)                                 | 21 150 | 20 539 | 20 265 | 19 631 | 20 127 | -4,8               | -1,2              |
| z toho dělníci na stavebních pracích  | 14 465 | 14 139 | 13 811 | 13 293 | 13 432 | -7,1               | -1,8              |
| Průměrný evidenční počet zaměstnanců na 1 podnik                                  | 76,4   | 74,4   | 72,6   | 71,4   | 67,5   | <sup>1)</sup> -8,9 | x                 |
| Průměrná hrubá měsíční mzda 1 zaměstnance (Kč)                                    | 12 815 | 13 801 | 14 745 | 15 930 | 16 937 | 32,2               | 7,2               |
| Produktivita práce ze stavebních prací podle dodavatelských smluv (tis. Kč b. c.) | 1 110  | 1 302  | 1 413  | 1 680  | 1 767  | 59,2               | 12,3              |

<sup>1)</sup> rozdíl 2004 - 2000

Na celkovém objemu stavebních prací v kraji se nejvíce podílejí stavební firmy se sídlem v okrese Brno-město, které v roce 2004 realizovaly téměř 80 % všech stavebních prací podle dodavatelských smluv. Na pomyslném druhém místě jsou stavební podniky se sídlem v okrese Hodonín, které realizují více jak 6 % stavební produkce. S výjimkou okresů Brno-venkov a Znojmo se v ostatních okresech kraje objem stavebních prací zvyšoval, relativně nejvyšší dynamiku vykázaly podniky v okrese Vyškov a Blansko, i když v absolutním vyjádření v těchto okresech byly realizovány nejmenší objemy stavební produkce.

**Tab. 5.5.3 Stavební práce podle dodavatelských smluv podle okresů**

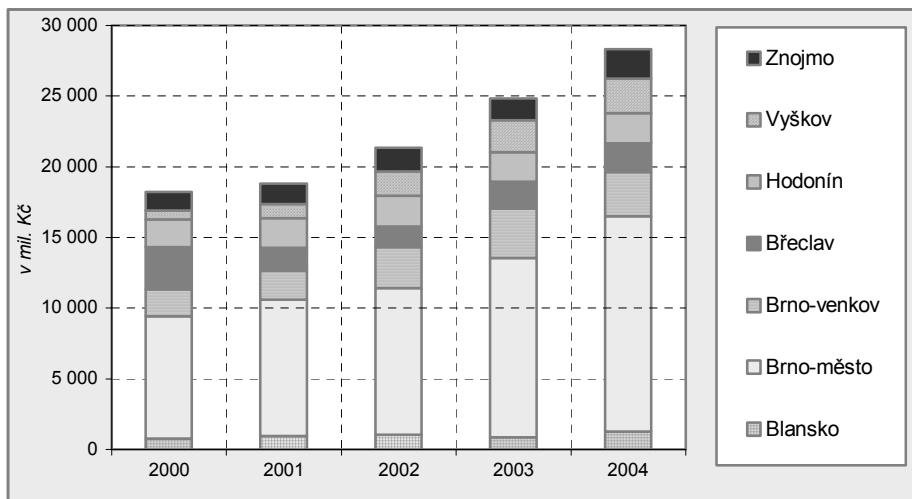
v mil. Kč (běžné ceny)

|                          | 2000          | 2001          | 2002          | 2003          | 2004          | Změna v %     |                   | Struktura v % |              |
|--------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-------------------|---------------|--------------|
|                          |               |               |               |               |               | 2004/<br>2000 | průměrná<br>roční | 2000          | 2004         |
| <b>Jihomoravský kraj</b> | <b>23 484</b> | <b>26 742</b> | <b>28 813</b> | <b>32 972</b> | <b>35 568</b> | <b>51,5</b>   | <b>10,9</b>       | <b>100,0</b>  | <b>100,0</b> |
| Blansko                  | 379           | 466           | 449           | 540           | 725           | 91,3          | 17,6              | 1,6           | 2,0          |
| Brno-město               | 17 900        | 21 003        | 22 692        | 26 036        | 28 113        | 57,1          | 12,0              | 76,2          | 79,0         |
| Brno-venkov              | 1 417         | 1 143         | 1 168         | 1 422         | 1 382         | -2,5          | -0,6              | 6,0           | 3,9          |
| Břeclav                  | 789           | 782           | 825           | 1 096         | 1 168         | 48,0          | 10,3              | 3,4           | 3,3          |
| Hodonín                  | 1 410         | 1 843         | 2 237         | 2 424         | 2 236         | 58,6          | 12,2              | 6,0           | 6,3          |
| Vyškov                   | 426           | 460           | 528           | 661           | 981           | 130,3         | 23,2              | 1,8           | 2,8          |
| Znojmo                   | 1 163         | 1 045         | 914           | 793           | 963           | -17,2         | -4,6              | 5,0           | 2,7          |

Na území okresů Brno-město a Hodonín, které se významně podílejí na celkovém objemu produkce stavebních podniků v kraji, je zaznamenán relativně nejnižší podíl realizovaných stavebních prací na stavbách podle okresu místa stavby (v okrese Brno-město je to 56 %, v okrese Hodonín 97 %). V ostatních okresech kraje jsou naopak realizovány stavební práce podle okresu místa stavby (dle podkladů MPO) významně vyšší – více jak dvojnásobné jsou v okresech Vyškov, Brno-venkov a Znojmo.

**Graf 21 Stavební práce v tuzemsku podle okresu místa stavby**

Zdroj: MPO



**Tab. 5.5.4 Vydaná stavební povolení**

|   | 2000   | 2001   | 2002   | 2003   | 2004   | Změna v %          |                |
|---|--------|--------|--------|--------|--------|--------------------|----------------|
|   |        |        |        |        |        | 2004/2000          | průměrná roční |
| Vydaná stavební povolení celkem                                 | 22 002 | 17 383 | 16 612 | 18 314 | 20 344 | -7,5               | -1,9           |
| v tom na stavby (%):  |        |        |        |        |        |                    |                |
| budovy  | 39,7   | 48,7   | 50,1   | 50,7   | 46,6   | <sup>1)</sup> 6,9  | x              |
| v tom:  |        |        |        |        |        |                    |                |
| bytové  | 23,2   | 29,6   | 31,4   | 32,2   | 29,8   | <sup>1)</sup> 6,6  | x              |
| nebytové  | 16,5   | 19,1   | 18,7   | 18,5   | 16,8   | <sup>1)</sup> 0,3  | x              |
| na ochranu životního prostředí                                  | 39,1   | 29,2   | 27,9   | 30,3   | 33,0   | <sup>1)</sup> -6,1 | x              |
| ostatní   | 21,2   | 22,1   | 22,0   | 19,0   | 20,4   | <sup>1)</sup> -0,8 | x              |
| Meziroční změna počtu vydaných stavebních povolení (%)          | 4,3    | -21,0  | -4,4   | 10,2   | 11,1   | x                  | -1,9           |
| Orientační hodnota staveb, na něž byla vydaná stavební povolení |        |        |        |        |        |                    |                |
| celkem (mil. Kč)  | 19 688 | 21 294 | 23 103 | 26 506 | 28 468 | 44,6               | 9,7            |
| na 1 stavební povolení (tis. Kč)                                | 895    | 1 225  | 1 391  | 1 447  | 1 399  | 56,3               | 11,8           |

<sup>1)</sup> rozdíl 2004 - 2000 v bodech

V roce 2004 bylo v kraji vydáno více jak 20 tisíc **stavebních povolení**, což je o více jak 7 % méně než v roce 2000. Nejnižší počet stavebních povolení byl ve sledovaném období vydán v roce 2002 (16,6 tisíc). Relativní nesoulad vývoje počtu vydaných stavebních povolení s dynamickým rozvojem stavebních prací svědčí o tom, že se v průběhu sledovaných let měnila struktura – zvyšoval se podíl stavebních povolení na budovy (bytové i nebytové) a naopak klesal podíl povolení na stavby na ochranu životního prostředí a na ostatní stavby. Významně se změnila také průměrná hodnota na jedno stavební povolení. Zatímco v roce 2000 to bylo 895 tisíc Kč, v roce 2004 je to již 1 399 tisíc Kč, což v relativním vyjádření představuje nárůst o 56 %. Svědčí to nejen o částečném vlivu růstu cen stavebních prací, o částečném vlivu změny sazby daně z přidané hodnoty, ale zejména o tom, že jsou vydávána stavební povolení na objemově významnější stavby. Na celkovém počtu vydaných stavebních povolení v roce 2004 v České republice se kraj podílel více jak 14 % (v roce 2000 to bylo 13 %).

**Tab. 5.5.5 Ceny vybraných druhů nemovitostí**

Zdroj: Ministerstvo financí

|  | Období 2002 - 2004 |                             |              |              |
|--|--------------------|-----------------------------|--------------|--------------|
|  | rodinné domy       | byty                        | bytové domy  | garáže       |
| <b>Počet převodů celkem</b>                                    | <b>5 397</b>       | <b>2 817</b>                | <b>194</b>   | <b>1 963</b> |
| v tom ve velikostních skupinách obcí podle počtu obyvatel (%): |                    |                             |              |              |
| do 1 999   | 56,3               | 4,2                         | 9,3          | 16,3         |
| 2 000 - 9 999  | 27,3               | 24,5                        | 43,8         | 30,9         |
| 10 000 - 49 999  | 7,9                | 22,9                        | 17,0         | 30,3         |
| 50 000 a více  | 8,4                | 48,4                        | 29,9         | 22,6         |
| <b>Průměrná kupní cena (Kč/m<sup>3</sup>)</b>                  | <b>1 326</b>       | <sup>1)</sup> <b>11 439</b> | <b>1 699</b> | <b>1 767</b> |
| v tom ve velikostních skupinách obcí podle počtu obyvatel:     |                    |                             |              |              |
| do 1 999   | 1 086              | <sup>1)</sup> 5 350         | 1 077        | 1 288        |
| 2 000 - 9 999  | 1 300              | <sup>1)</sup> 7 601         | 1 590        | 1 418        |
| 10 000 - 49 999  | 1 513              | <sup>1)</sup> 8 463         | 1 669        | 1 834        |
| 50 000 a více  | 2 843              | <sup>1)</sup> 15 312        | 2 069        | 2 500        |
| Průměrná velikost (m <sup>3</sup> )                            | 614                | <sup>2)</sup> 63            | 3 768        | 63           |
| Průměrné opotřebení (%)  | 63,7               | 35,4                        | 47,6         | 31,5         |

<sup>1)</sup> v Kč/m<sup>2</sup><sup>2)</sup> v m<sup>2</sup>

V relativním vyjádření bylo nejvíce stavebních povolení vydáno v okrese Brno-venkov (24 %), Brno-město (22 %) a Znojmo (15 %), nejméně v okrese Blansko (8 %). Celkem byla v roce 2004 v kraji vydána stavební povolení na výstavbu 10 013 nových bytů i stávajících bytů se stavebními úpravami, z toho více jak 60 % je v okrese Brno-město. Ve srovnání s rokem 2000 se zvýšil počet bytů u vydaných stavebních povolení o více jak 40 %.

Údaje o **cenách vybraných druhů nemovitostí** jsou čerpány z dat ministerstva financí. Zdrojem jsou přiznání k dani z převodu nemovitostí, která jsou povinni podávat vlastníci (prodejci) nemovitostí příslušným finančním úřadům po převzetí zaregistrované kupní smlouvy od katastrálního úřadu. Z těchto údajů vyplývá, že relativně nejvyšší počet převodů rodinných domů v kraji je v malých obcích do 2 tisíc obyvatel, kde je současně evidována nejnižší průměrná kupní cena této nemovitosti (v průměru let 2002 až 2004 činí 1 086 Kč za m<sup>3</sup>). Naopak relativně nejvyšší podíl převodů bytů je registrován v krajském městě Brně, kde je průměrná kupní cena za 1 m<sup>2</sup> plochy bytu (15 312 Kč) téměř třikrát vyšší než u převodu bytu v obcích do 2 tisíc obyvatel.

Ve srovnání s průměrnou úrovní kupních cen nemovitostí v České republice jsou v Jihomoravském kraji výrazně dražší převody bytových domů a garáží, ale také převody rodinných domů i bytů jsou mírně nad republikovým průměrem. V mezikrajském srovnání (po dominantním postavení Hlavního města Prahy) patří kraj spolu se Středočeským krajem mezi kraje s nejvyššími průměrnými kupními cenami nemovitostí.