

Shrnutí

- Stav hrubého fixního kapitál v české ekonomice koncem roku 2007 vyjádřený v cenách roku 2000 činil 20,6 bil. korun proti 17 bil. korun v roce 1997 – za toto období stoupl o více než pětinu, proti roku 1995 pak dokonce o více než čtvrtinu.
- Drtivou většinou na stavech hrubého fixního kapitálu v ČR představují hmotná fixní aktiva, jejichž podíl se dlouhodobě pohybuje na úrovni 99 %.
- Národohospodářské odvětví¹ (OKEČ K), do něhož patří - kromě služeb pro podniky a výzkum a vývoj - i činnost v oblasti nemovitostí, participovalo podle údajů z konce roku 2007 na stavech hrubého fixního kapitálu v ekonomice ČR z téměř 28 % (5,7 bil. korun). V samotném odvětví nemovitostí (OKEČ 70) představovala hmotná aktiva typu obydlí v uvedeném roce 74 % tvorby hrubého fixního kapitálu. Korelace mezi investicemi a tvorbou hrubé přidané hodnoty v samotném odvětví nemovitostí (OKEČ 70, kam patří i bytový fond) je vyšší než těsnost závislosti těchto dvou veličin za ekonomiku jako celek.
- Stavby fixních aktiv typu obydlí vyjádřené ve stálých cenách roku 2000 se na konci roku 2007 proti konci roku 1997 v podstatě nezměnily (4,9 bil. proti 5 bil. korun), stavy ostatních budov a staveb - kam patří i infrastruktura a nebytové domy - naopak vzrostly na 11,4 mld. z 9 mld. korun stejně jako stavy hrubého fixního kapitálu v podobě strojů a zařízení vč. dopravních prostředků (na 4,3 mld. korun z 2,2 mld. korun v roce 1997). Jak je z poměrů patrné, hrubý fixní kapitál typu obydlí a ostatních staveb přesahuje významně hrubý fixní kapitál v podobě strojů a dopravních prostředků.
- Poněkud překvapující faktickou stagnací stavů hmotných fixních aktiv typu obydlí (bytové domy, rodinné domy a byty) v ČR mezi lety 1997 a 2007 lze vysvětlit jednak věcně (hmotná fixní aktiva v sektoru domácností rostla také vlivem privatizace, naopak v sektoru nefinančních podniků a ve vládním sektoru se jejich stavy snižovaly), jednak metodikou vykazování – životnost aktiv typu obydlí je stanovena na 80 let a každoročně jsou aktiva nad tuto věkovou hranici ze statistiky národních účtů vyřazována. Pokud investice (hrubá tvorba fixního kapitálu) do obydlí v daném roce přesáhnou hodnotu těchto vyřazených aktiv, jejich celkové stavy rostou, v opačném případě klesají. Faktická stagnace za dekádu 1997 až 2007 tedy znamená, že hodnota bytových domů, rodinných domů a bytů vyřazených ze statistiky byla ve zhruba stejném rozsahu tvorbou hrubého fixního kapitálu typu obydlí během tohoto období nahrazena.
- Vlivem výše popsaných změn klesl ve stavech z konce roku 2007 proti konci roku 1997 podíl fixních aktiv typu obydlí (která fakticky reálně v uvedeném období stagnovala, resp. poklesla o 0,2 %) na celkovém objemu fixních aktiv v ČR (která naopak stoupla o více než pětinu), a to na 24 % z 31 % - v běžných cenách však rostly investice do domů a bytů za období 1996-2007 o 5,6 % ročně s akcelerací v průběhu české ekonomické konjunktury (+6,7 % ročně v průměru za období 2q2005 až 2q2008).
- Za léta 1996 až 2007 rostla celková fixní aktiva v ČR vyjádřeno v cenách roku 2000 v průměru o 2 % ročně, investice do obydlí však vykazovaly reálný meziroční pokles o 0,2 % (k meziročnímu snižování stavů zde docházelo v letech 1997 až 1999 a také 2002 až 2004).
- Leasingem je v ČR pořizováno relativně méně nemovitostí než v průměru v Evropě (jejich podíl na celkových leasingových obchodech činil v roce 2006 pouze 9 % oproti 16 % za Evropu jako celek). Tato forma financování nemovitostí dominuje v ČR především u investic maloobchodních řetězců, v Evropě u průmyslových staveb.
- Domácnosti své investice do bydlení - podle fixních aktiv typu obydlí v tomto sektoru - za roky 1995 až 2006 v nominálním vyjádření ztrojnásobily (ze 37 mld. na 102 mld. korun podle čistého pořízení tohoto typu hmotných fixních aktiv).
- Na sektor domácností připadaly v období 1995 až 2006 v průměru dvě třetiny hodnoty nově pořízených domů a bytů v ekonomice - 59 % v roce 1996, 74 % v roce 2006, kdy šlo o odraz počínající konjunktury na trhu s byty.
- Posílení objemu hmotných aktiv domácností ve formě domů a bytů (jako jednoho z typu nefinančních aktiv, které se podílejí na jejich celkovém objemu v sektoru domácností z více než tří

¹ Odvětví v této analýze jsou sledována podle klasifikace OKEČ platné do konce roku 2008. Převod časových řad položek národních účtů do nové klasifikace odvětví CZ NACE se předpokládá v roce 2011.

čtvrtin²) se promítlo i do nominálních a reálných zisků domácností z držení nefinančních aktiv – zatímco nominální zisky domácností stouply ze 78 mld. korun v roce 2005 na 133 mld. v roce 2007, jejich reálné zisky v roce 2007 meziročně klesly (z 58 mld. na 46 mld. korun).

² Vzhledem k tomu, že sektor Domácností je tvořen segmentem Domácnosti-obyvateľstvo a Domácnosti-živnosti, významná část objemů nefinančních aktiv (fixních aktiv a zásob) připadá na segment Domácnosti-živnosti.