

## Shrnutí

- Majetek v ekonomice ČR v podobě fixních aktiv dosahoval koncem roku 2012 podle dat národních účtů 16,521 bil. korun v běžných cenách (b.c.). Bohatství ve formě finančních aktiv bylo sice mírně vyšší (17,736 bil. korun), ovšem započtená finanční pasiva, tj. závazky, tento finanční majetek převýšila (především vlivem zadluženosti nefinančních podniků) – v čistém tak dosahovalo finanční bohatství v ekonomice ČR záporné hodnoty.
- Domácnosti - díky vyšším finančním úsporám oproti výši svých závazků - posílily i v roce 2012 svůj finanční majetek. Ten činil v jeho závěru v čistém vyjádření 2,550 bil korun. Přitom však hmotný majetek domácností v podobě fixních aktiv byl téměř třikrát vyšší a jejich stavy dosahovaly 7,346 bil. korun. Domácností jsou (spolu se sektorem neziskových institucí sloužících domácnostem) jediným institucionálním sektorem české ekonomiky, který má saldo finančních aktiv a závazků kladné. To svědčí o velmi vysoké zadluženosti ostatních sektorů.
- Čistá hmotná fixní aktiva - tzn. po zohlednění odpisů - dominují stavům fixních aktiv v ČR. Za roky 1990-2012 stoupla v běžných cenách 6,2krát, nakumulované investice do bydlení (podle národních účtů ve stavech hmotných fixních aktiv typu obydlí) však mírněji (5,8krát). Vliv na to měl zřejmě poměrně pozdní nástup výrazných investic domácností do bydlení patrný až v závěru první poloviny předchozí dekády.
- Přes čtyři pětiny hmotných fixních aktiv v čistém vyjádření (opět tedy po zohlednění odpisů) představuje v ČR - v čase relativně stabilně - hodnota domů, bytů a ostatních staveb a budov. V letech 2010-2012 však byly jejich přírůstky minimální a hodnota ostatních budov a staveb ve stavech z konce roku 2012 dokonce meziročně poklesla. Ukazuje to na nepřesvědčivý výstup ekonomiky z krize roku 2009, postihující především investice.
- Investice domácností do nových i použitých hmotných fixních aktiv od roku 2011 byly každý rok meziročně nižší. Na tempu začaly ztrácet již od roku 2007, resp. 2008. Zeslábly i prodeje a předání použitých fixních aktiv. Příčinou bylo ekonomické oslabení dopadající na finanční kondici domácností a očekávání lidí, která se projevila v menší ochotě zadlužit se v souvislosti s pořízením bydlení.
- Cenový vývoj v letech 2010-2012 ovlivnil však z finančního pohledu negativně i stávající vlastníky majetku v podobě fixních aktiv, neboť jejich ceny klesaly rychleji, než všeobecná cenová hladina v ekonomice. Domácnosti tak „přišly“ (podle reálné ztráty z držení fixních aktiv propočítávané v národních účtech) v roce 2010 o 107 mld. korun ztrátou hodnoty svých fixních aktiv v důsledku cenového vývoje, v roce 2011 o 97 mld. korun a v roce 2012 dokonce o 179 mld. korun, které „ukrojil“ nepříznivý cenový vývoj z hodnoty jimi držенých fixních aktiv (u nefinančních podniků činila tato ztráta v roce 2012 přes 323 mld. korun).
- Výstavbě komerčních nemovitostí (nebytových budov) v ČR jako významné části hmotných fixních aktiv, dominovala v období 2006-2012 výstavba obchodních center, která se na 145,6 mld. korun celkově proinvestovaných v komerčních nemovitostech podílela 41,1 miliardami. Dále to byla výstavba administrativních budov s 34,6 mld. korun, z nichž byly více než přes dvě třetiny prostavěny v Praze. Naopak nejméně se stavělo hotelů a budov pro dopravu a telekomunikace. Korelace mezi vývojem hospodářského cyklu a intenzitou výstavby komerčních nemovitostí není příliš těsná vlivem délky investičních cyklů takovýchto staveb vč. záměru a zpracování projektu.
- Z regionálního pohledu je logický více než dvoutřetinový podíl Prahy na výstavbě administrativních budov v letech 2006-2012. Staveb pro průmysl a skladování bylo v té době podle hodnoty investic postaveno nejvíce na jižní a severní Moravě, nákupních center v Moravskoslezském kraji, hotelů v kraji Plzeňském, staveb pro dopravu a telekomunikace v kraji Jihočeském. Investice do výstavby kulturních a vzdělávacích center byly nejvyšší v Praze.
- Rezidenční nemovitosti po cenovém boomu patrném za konjunktury české ekonomiky - u nabídkových cen a ještě výrazněji u kupních cen bytů - v roce 2009 prudce poklesly a k jejich oživení, regionálně diferencovaném, došlo až v roce 2013. Jestliže expanze nabídkových cen bytů od poloviny roku 2006 ústila do jejich meziročních přírůstků až o čtvrtinu v roce 2008 (o pětinu za období 2006-2008), pak růst kupních cen bytů byl ještě rychlejší. Ty během roku 2007 rostly po čtvrtletích meziročně zpočátku o čtvrtinu, ale pak každý kvartál do zbytku roku o zhruba třetinu (+33 %, +35 % a +31 % v posledním čtvrtletí 2007). Narůstaly však pozvolně i úrokové sazby z hypotečních úvěrů, takže pořizování těchto nemovitostí nelze hodnotit s odstupem času jako extrémně výhodné.
- Vbrzku však přišel prudký cenový pád, který od 2. čtvrtletí 2009 po další tři kvartály dosahoval dvojciferných hodnot (ve 3. čtvrtletí -17,1 %). Hlubší byl v regionech mimo Prahu, kde i předchozí cenové růsty byly masívnější. Oživení kupních cen bytů bylo patrné nejprve v Praze (od 1. čtvrtletí 2013), za ČR až ve 2. čtvrtletí. Nabídkové ceny od roku 2010 následný vývoj kupních cen přestaly indikovat a jejich růst

zejména v Praze v průběhu roku 2012 (ve 3. čtvrtletí meziročně o téměř desetinu) byl vzdálen realitě – kupní ceny v tomto období zde naopak během roku nadále klesaly.

- Také kupní ceny domů se podle dat za první dvě čtvrtletí 2013 velmi mírně meziročně zvýšily s výraznou regionální diferenciací. Kupní ceny stavebních pozemků se v roce 2012 každé čtvrtletí zvyšovaly díky vývoji v Praze (až na +3 %, resp. +6,7 % meziročně v posledním čtvrtletí). Cena metru čtverečního stavebního pozemku byla v letech 2010-2012 v průměru za ČR 1 385 korun (v Praze 1 ale 37 707 korun).
- Financování úvěrem a relativně nepřilíš vysoká cena peněz vyvolaná konkurencí bankovních domů poskytujících úvěry na bydlení zaznamenávalo dynamiku odpovídající vysoké poptávce po vlastním bydlení především v letech konjunktury. Řada velmi pozitivních faktorů (silný růst nominálních mezd i ostatních složek disponibilních příjmů domácností, příznivý trh práce, aj.) podporujících rozhodnutí zadlužit se na bydlení vedlo k silným meziročním růstům těchto úvěrů (téměř +40 % počátkem roku 2008). Po následné výrazné ztrátě temp se však přírůstky úvěrů na bydlení i v letech recese české ekonomiky ustálily na meziročních zhruba pěti procentech.
- V závěru roku 2013 přesáhly úvěry na bydlení spolu s poskytnutými hypotečními úvěry na nebytové nemovitosti bilion korun (1 041,9 mld.), z toho samotné úvěry na bydlení 921,7 mld. korun (údaj za úvěry od bankovního sektoru, rezidentům i nerezidentům, v korunách i cizí měně). Naprostou většinu tvořily hypoteční úvěry (789,5 mld. korun), dále pak úvěry ze stavebního spoření (99 mld., z toho překlenovací 67,9 mld. korun) a zbytek připadl na spotřebitelské úvěry na bydlení (32,3 mld. korun).
- Dobrá platební morálka dlužníků vedla k tomu, že podíl hypotečních úvěrů se selháním i během recese klesal (ze 4,5 % v 1. čtvrtletí na 4 % ve 4. čtvrtletí 2013). U nově poskytovaných úvěrů preferovali lidé i při výrazně nízkých úrokových sazbách v roce 2013 středně- a krátkodobou fixaci úrokové sazby (93 %), což lze zřejmě přičíst úmyslu využívat častěji mimořádných splátek. Jen necelá polovina nových hypotečních úvěrů byla poskytnuta na koupi bytu, ani ne pětina na financování jeho výstavby.
- Dostupnost vlastnického bydlení zjištěná pouhým technickým srovnáním cen bytů a kupní síly lidí v regionech podle výše průměrné nominální mzdy v roce 2012 ukázala, že nejkratší dobu by čekali lidé (v takto hypotetických podmínkách) na pořízení bytu v Ústeckém kraji (1,9 roku), nejdéle v Praze (6,5 roku); v případě domů pak 6,2 roku na Vysočině a téměř 20 let v Praze, kde je také podle údajů z komerční sféry největší zatížení domácností splátkami hypotečních úvěrů (58,3 % čistých příjmů průměrné domácnosti proti 30,4 % za celou ČR v datech za listopad 2013).
- Nejvíce pozitivně působil vývoj na realitním trhu na růst hmotného bohatství zejména domácností během let silné a relativně dlouhé konjunktury české ekonomiky. V období slabé ekonomické aktivity (2010-2012) byly přírůstky fixních aktiv nízké a navíc proporce vývoje jejich cen a úhrnné cenové hladiny v ekonomice vedla ke stamiliardovým reálným ztrátám hodnoty pro držitele těchto aktiv.

