

## Úvod

Bohatství v ekonomice sestává jednak z finančních aktiv (resp. přesněji ze salda finančních aktiv a závazků), jednak z aktiv fixních. Přitom fixní aktiva, jimž dominují hmotná fixní aktiva, tvoří významný díl z celkové výše aktiv v ekonomice – proti finančním aktivům byly koncem roku 2012 sice mírně nižší, ovšem v čistém vyjádření, tj. při zohlednění také finančních závazků, přesvědčuje výše fixních aktiv o své rozhodující roli na výši bohatství v české ekonomice (pokud není uvedeno jinak, je hodnota aktiv v této práci uváděna v běžných cenách a kapitole 1 je rozebrán vliv přecenění).

Tato studie se soustřeďuje především na jednu ze složek fixních aktiv, tj. nakumulované stavební investice v ekonomice České republiky a jejich strukturu z pohledu národního účetnictví, dále investic do komerčních nemovitostí a v podrobnějším vyjádření rozebírá i situaci na trhu rezidenčních nemovitostí. Pozornost je věnována především cenovým relacím bytů, domů a stavebních pozemků, dále pak jejich financování z cizích zdrojů (hypotečními i dalšími úvěry na bydlení) a jeho vývoj v čase. Okrajově je zmíněna i dostupnost bydlení v ČR porovnáním kupní síly obyvatelstva v regionech na jedné straně a cen bytů a domů na straně druhé.

Použitými datovými zdroji produkovanými ČSÚ jsou databáze ročních národních účtů (jak již bylo zmíněno, stavy v běžných cenách pokud není uvedeno jinak a mimoto je vyčíslen vliv přecenění; vyjádření „v čistém“ a v „hrubém“ u stavů aktiv zohledňuje vliv odpisů). V části o komerčních nemovitostech je zdrojem dat statistika nebytových budov útvaru produkčních statistiky ve stavebnictví, pro data o cenách bytů, domů a stavebních pozemků pak útvar statistiky cen nemovitostí ČSÚ. V údajích o financování bydlení je v této studii použita databáze ARAD České národní banky a pro dokreslení i údaje z komerční sféry v části o dostupnosti bydlení.