
Modulová část

Makroekonomický vývoj ČR

Podobně jako v minulých dvou publikacích z řady *Standardy bydlení* je i v letošní studii úvodní kapitola modulové části věnována hrubému zhodnocení makroekonomického vývoje v ČR v roce 2004, zejména s důrazem na bydlení a stavební produkci.

Z tabulek 1 a 2 je patrné, že měřeno ukazatelem HDP ve stálých cenách roku 1995 česká ekonomika v roce 2004 rostla, odhadovaný meziroční přírůstek byl vyšší než 4 %, což je více než v roce 2003. Podíl spotřebních výdajů domácností⁶⁷ na HDP v běžných cenách (viz tabulka 1) se v roce 2003 v porovnání s rokem 2002 nepatrně snížil (tento trend je patrný od roku 2001), naopak podíl spotřebních výdajů vlády na HDP v běžných cenách ve stejném období vzrostl o 0,6 procentního bodu (podíl spotřebních výdajů vlády na HDP v běžných cenách roste od roku 2001). Celkově se podíl výdajů na konečnou spotřebu na HDP nepatrně snížil. K mírnému poklesu došlo i u podílu tvorby hrubého (fixního) kapitálu na HDP. Z uvedeného se zdá, že růst české ekonomiky mezi roky 2002 a 2003 byl tažen zejména rostoucími spotřebními výdaji vlády, než tvorbou hrubého kapitálu a růstem spotřebních výdajů domácností.

Tabulka 2 dává do souvislosti vývoj výše HDP, celkového objemu produkce všech odvětví národního hospodářství, celkového objemu stavební výroby a počtu zahájených bytů ve stavbách pro bydlení. Z tabulky je zřejmý zejména prudký nárůst stavební výroby v běžných cenách v roce 2004, který byl ještě významnější než růst, k němuž došlo mezi roky 2002 a 2003. Graf 1 porovnává meziroční tempa růstu HDP, stavební výroby a počtu zahájených bytů. Z grafu je zřejmé, že meziroční přírůstky stavební výroby (tedy nikoliv jen produkce bytů) od roku 1998 „sledují“ vývoj HDP v běžných cenách. Z grafu je rovněž zřejmé, že zatímco meziroční tempa růstu stavební výroby a HDP se počínaje rokem 2002 zvyšují, počty zahájených bytů rostou klesajícím tempem (tj. meziroční přírůstky jsou kladné, ale jejich výše se snižuje).

V tabulce 3 je porovnávána výše HDP na obyvatele ve vybraných členských zemích EU v období 1995 – 2006. V letošní publikaci je v tabulce uvedeno relativní srovnání

úrovně HDP na obyvatele jednotlivých zemí přepočtené paritou kupní síly s průměrem za 25 členských států EU podle zdrojů Eurostatu. Podle údajů v tabulce činila hodnota HDP na obyvatele v ČR v roce 2004 přesně 70 % průměrného HDP na obyvatele za všech 25 členských zemí EU. S výjimkou Slovinska se jedná o nejlepší výsledek ze všech v tabulce uvedených zemí střední a východní Evropy. Počínaje rokem 2000 se ČR v hodnotě HDP na hlavu přibližuje k průměru za 25 členských států EU, blíží se úrovni Portugalska, nicméně za vyspělými zeměmi jako jsou v tabulce uvedené Německo a Rakousko, výrazně ztrácí. Podle údajů uvedených v tabulce vykazovalo vyšší růst HDP na hlavu mezi roky 2003 a 2004 než ČR pouze Polsko.

Graf 2 a tabulka 4 informují o výsledcích hospodaření veřejných rozpočtů a podílu výdajů na bydlení a společenskou infrastrukturu na celkových výdajích vládního sektoru. Podle odhadů se měl schodek konsolidovaného rozpočtu ČR v roce 2004 poněkud snížit v porovnání se stavem v roce 2003 (viz graf 2). Z tabulky 4 je patrný relativně významný nárůst podílu výdajů na bydlení a společenskou infrastrukturu v poměru k celkovým výdajům vládního sektoru v roce 2003. Tabulka 5 uvádí výsledky hospodaření Státního fondu rozvoje bydlení, které za rok 2003 skončilo schodkem ve výši 25 mil. Kč.

Základní přehled o vývoji cen a mezd v průběhu 90. let poskytují grafy 3 až 7 a tabulka 6. V grafu 3 je porovnáván vývoj tří cenových indexů – indexu spotřebitelských cen, indexu cen stavebních prací a indexu cen průmyslových výrobců. Mezi roky 2003 a 2004 vykazaly nejvýznamnější nárůst ceny průmyslových výrobců následované cenami stavebních prací. Podle údajů v tabulce 6 mezi roky 2002 a 2003 rychleji než ceny stavebních prací celkem rostly ceny vodohospodářských staveb, ale i ceny jedno- a dvoubytových rodinných domů.

V grafu 4 je znázorněn vývoj některých složek indexu spotřebitelských cen mezi roky 1994 a 2004. Mezi roky 2003 a 2004 v průměru klesly ceny odívání a obuvi, bytového vybavení a zařízení domácnosti, oprav. Nejvýznamnější růst zaznamenaly (z uve-

⁶⁷ Uvažujeme výdaje na konečnou individuální spotřebu domácností, vládních institucí a neziskových institucí sloužících domácnostem podle účtu výrobků a služeb národních účtů sledovaných Českým statistickým úřadem (ČSÚ).

dených vybraných položek spotřebního koše) opět ceny bydlení, vody, energií a paliv. Podle údajů v grafu 5 došlo mezi roky 2003 a 2004 k nepatrnému nárůstu průměrné hodnoty 1 m² obytné plochy bytů dokončených v rodinných i bytových domech, významnější byl růst u rodinných domů.

Vztah mezi výší průměrné hrubé mzdy a průměrnou hodnotou metru čtverečního obytné plochy bytu dokončeného v daném roce znázorňují křivky v grafu 6. Relace mezi oběma proměnnými se i v roce 2004 vyvíjela „příznivě“, tj. průměrná hrubá měsíční mzda v roce 2004 postačovala ke koupi téměř 0,65 m² obytné plochy průměrného bytu dokončeného v rodinném domě a 0,60 m² obytné plochy průměrného bytu dokončeného v bytovém domě. V grafu 7 zaujme na první pohled výraznější meziroční nárůst cen; míra inflace v loňském roce dosáhla 2,8 % (v porovnání s 0,1 % v roce 2003).

Vývoj úrokových sazeb z vkladů a nově čerpaných úvěrů v letech 1993 – 2004 zachycuje graf 8. Průměrné úrokové sazby z nově čerpaných úvěrů pokračovaly i v roce 2004 v dříve započatém trendu a zaznamenaly další pokles, naopak průměrné úrokové sazby z vkladů po období relativně dlouhého poklesu stagnovaly (resp. nepatrně vzrostly).

Graf 10 informuje o vývoji míry nezaměstnanosti v ČR v letech 1993 – 2004. V ČR je míra nezaměstnanosti silně regionálně diferencovaná (viz publikace *Standardy bydlení 2002/2003*) a projevuje se mimo jiné poklesem cen nemovitostí a nízkou hladinou „tržního“ nájemného v oblastech s vysokým podílem obyvatelstva bez zaměstnání. V grafu jsou uvedeny hodnoty míry nezaměstnanosti publikované Českým statistickým úřadem a údaje Ministerstva práce a sociálních věcí. Údaje obou institucí se liší z důvodu rozdílné definice nezaměstnanosti – ČSÚ používá v rámci Výběrového šetření pracovních sil definici Mezinárodní organizace práce (ILO), podle níž jsou za nezaměstnané považovány osoby, které v referenčním období neměly žádné zaměstnání, neodpracovaly ani jednu hodinu za mzdu nebo odměnu a aktivně hledaly práci, do které by byly schopny nastoupit do dvou týdnů. Za nezaměstnané jsou podle ILO považovány i osoby, které patří mezi registrované uchazeče o zaměstnání, ale nehledají si aktivně práci. MPSV vychází z počtu nezaměstnaných registrovaných na úřadech práce, svou metodiku však v roce 2004 změnilo. Z důvo-

du srovnatelnosti údajů s předchozími roky uvádíme míru nezaměstnanosti MPSV vypočtenou podle původní metodiky. Z obou zdrojů je patrný pokračující růst míry nezaměstnanosti i v roce 2004.

Údaje o počtu zahájených, rozestavených a dokončených bytů uvádí graf 11 a tabulky 7 a 8. I v roce 2004 pokračoval růst počtu zahájených bytů, v porovnání s rokem 2003 se výrazněji zvýšil i počet dokončených bytů. Počet rozestavených bytů roste již od roku 1994 a v roce 2004 se značně přiblížil úrovni z počátku 90. let. S vysokým počtem rozestavených bytů kontrastuje relativně nízký počet dokončených bytů. V roce 2004 více než polovinu zahájených bytů ve stavbách pro bydlení představovaly byty v rodinných domech (jejich podíl se v porovnání s rokem 2003 mírně snížil), zhruba třetinu byty v bytových domech (mírný nárůst v porovnání s rokem 2003), zbytek pak byty zahájené v nástavbách, vestavbách nebo přístavbách (jejich podíl se v porovnání s rokem 2003 snížil). V roce 2004 došlo v porovnání s rokem 2003 k výraznému snížení počtu bytů zahájených družstevní výstavbou (z 13,1 % v roce 2003 na 4,7 % v roce 2004) i komunální (obecní) výstavbou (z 37,7 % na 16,9 %). Více než tři čtvrtiny bytů zahájených v bytových domech v roce 2004 tvořily byty zahájené ve formě „ostatní“ výstavby.

Z celkového počtu dokončených bytů v roce 2004 jich necelá polovina (pokles oproti roku 2003) byla dokončena v rodinných domech, téměř 38 % v bytových domech (nárůst o zhruba 4 procentní body v porovnání s rokem 2003) a necelých 16 % v nástavbách vestavbách nebo přístavbách (pokles proti roku 2003). I mezi dokončenými byty v bytových domech se výrazně snížil počet bytů dokončených družstevní výstavbou (o více než 5 procentních bodů mezi roky 2003 a 2004), zhruba třetinu dokončených bytů v bytových domech tvořily komunální byty (stejný podíl jako v roce 2003) a většina dokončených bytů v bytových domech byla realizována ve formě „ostatní“ výstavby (52 % v roce 2004 proti 47 % v roce 2003).

Na závěr této kapitoly modulové části studie je uveden stručný přehled hlavních programů podpory bydlení vyhlášených v gesci Ministerstva pro místní rozvoj a Státního fondu pro rozvoj bydlení pro rok 2005.

Tabulka 1: Vývoj výše hrubého domácího produktu a jeho složek v letech 1995 – 2004

		1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
HDP ve stálých cenách roku 1995 (mld. Kč)	(1)	1 466,7	1 527,7	1 516,6	1 499,2	1 517,3	1 576,3	1 617,9	1 642,0	1 694,7	1 769,9	1 835,0	1 907,0
HDP v běžných cenách (mld. Kč)	(2)	1 466,7	1 660,6	1 785,1	1 962,5	2 041,4	2 150,1	2 315,3	2 414,7	2 555,8	2 750,3	2 947,0	3 152,0
HDP na obyvatele v běžných cenách (Kč)	(3)	141 972	160 988	173 252	190 626	198 521	209 302	226 449	236 714	250 526	269 450		
Spotřební výdaje domácností v běžných cenách (mld. Kč)	(4)	724,8	847,2	932,8	998,3	1 046,3	1 108,8	1 179,4	1 220,6	1 272,4			
Spotřební výdaje vlády v běžných cenách (mld. Kč)	(5)	318,4	352,3	389,2	412,5	456,1	475,0	513,0	555,2	602,9			
Tvorba hrubého fixního kapitálu v běžných cenách (mld. Kč)	(6)	463,5	521,0	534,4	554,6	550,6	594,9	638,6	643,3	676,9			
Výdaje na konečnou spotřebu v běžných cenách (mld. Kč)	(7)	1 053,0	1 211,3	1 334,8	1 424,3	1 515,7	1 597,8	1 705,3	1 789,9	1 889,7			
Tvorba hrubého kapitálu v běžných cenách (mld. Kč)	(8)	476,9	548,4	545,4	560,2	550,0	618,5	668,6	674,2	698,8			
Podíl spotřebních výdajů domácností na HDP (%)	(4)/(2)	49,4	51,0	52,3	50,9	51,3	51,6	50,9	50,6	49,8			
Podíl spotřebních výdajů vlády na HDP (%)	(5)/(2)	21,7	21,2	21,8	21,0	22,3	22,1	22,2	23,0	23,6			
Podíl tvorby hrubého fixního kapitálu na HDP (%)	(6)/(2)	31,6	31,4	29,9	28,3	27,0	27,7	27,6	26,6	26,5			
Podíl výdajů na konečnou spotřebu na HDP (%)	(7)/(2)	71,8	72,9	74,8	72,6	74,2	74,3	73,7	74,1	73,9			
Podíl tvorby hrubého kapitálu na HDP (%)	(8)/(2)	32,5	33,0	30,6	28,5	26,9	28,8	28,9	27,9	27,3			

Poznámka: údaje za roky 2005 a 2006 – predikce a výhled Ministerstva financí (Makroekonomická predikce z ledna 2005).

Z důvodu přepočtu hodnot ukazatelů vykazovaných v rámci národních účtů Českým statistickým úřadem (ČSÚ) se údaje v časových řadách uvedených v této publikaci liší od údajů publikovaných v minulých publikacích Standardy bydlení.

Zdroj: ČSÚ (Statistické ročenky ČR, národní účty, vybrané časové řady, makroekonomické údaje), Ministerstvo financí (makroekonomická predikce).

Tabulka 2: Vývoj výše HDP, stavební výroby a počtu zahájených bytů v letech 1995 – 2004

		1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
HDP v běžných cenách (mld. Kč)	(1)	1 466,7	1 660,6	1 785,1	1 962,5	2 041,4	2 150,1	2 315,3	2 414,7	2 555,8	2 750,3
Produkce v běžných cenách (mld. Kč)	(2)	3 496,9	3 935,1	4 371,2	4 763,2	4 877,2	5 316,1	5 764,6	6 082,8	6 474,1	–
Stavební výroba v běžných cenách (mld. Kč)	(3)	192,3	224,9	240,2	243,5	237,6	259,7	295,7	311,2	346,8	394,3
Počet zahájených bytů ve stavbách pro bydlení	(4)	16 548	22 680	29 592	32 014	28 695	27 204	24 858	29 355	33 142	34 726
Podíl stavební výroby na produkci (%)	(3)/(2)	5,5	5,7	5,5	5,1	4,9	4,9	5,1	5,1	5,4	–
Meziroční tempo růstu stavební výroby v běžných cenách		–	16,9	6,8	1,4	–2,4	9,3	13,9	5,2	11,4	13,7
Meziroční tempo růstu HDP v běžných cenách		–	13,2	7,5	9,9	4	5,3	7,7	4,3	5,8	7,6
Meziroční tempo růstu HDP ve stálých cenách roku 1995		–	4,2	–0,7	–1,1	1,2	3,9	2,6	1,5	3,2	4,4
Meziroční tempo růstu počtu zahájených bytů ve stavbách pro bydlení		–	37,1	30,5	8,2	–10,4	–5,2	–8,6	18,1	12,9	4,8

Poznámka: Z důvodu přepočtu hodnot ukazatelů vykazovaných v rámci národních účtů ČSÚ se údaje v časových řadách publikovaných v této publikaci liší od údajů uvedených v minulých publikacích Standardy bydlení.

Zdroj: ČSÚ (Statistické ročenky ČR, vybrané časové řady).

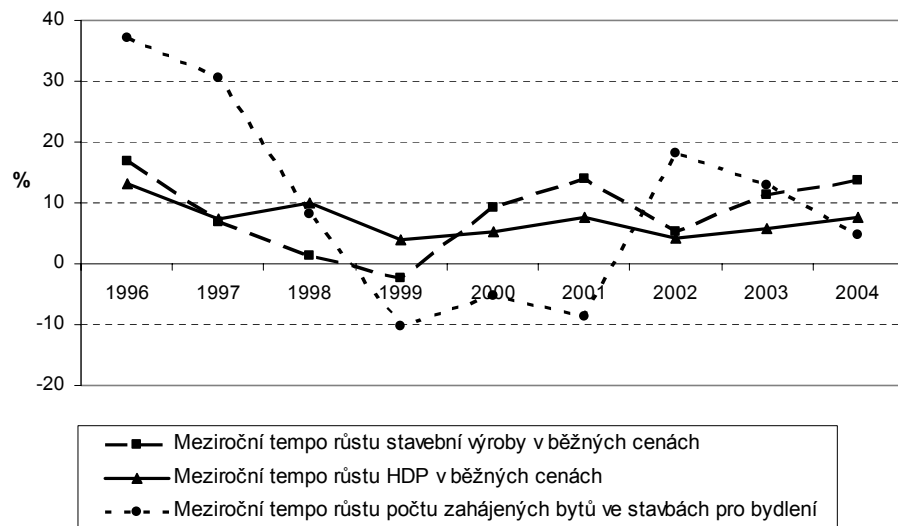
Tabulka 3: Mezinárodní srovnání vývoje HDP na jednoho obyvatele ve vybraných zemích SVE a EU relativně k průměru EU 25 v letech 1995 – 2006

Země	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
EU 25	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
EU 15	111,1	110,8	110,5	110,4	110,2	110,1	110,2	110,0	109,7 ^(f)	109,3 ^(f)	109,0 ^(f)	108,8 ^(f)
ČR	69,6 ^(e)	71,5 ^(e)	69,2 ^(e)	66,7 ^(e)	65,4	64,3	65,6	67,2	68,4	70,0	71,3 ^(f)	72,6 ^(f)
Maďarsko	49,3 ^(e)	49,2 ^(e)	50,2 ^(e)	51,4 ^(e)	52,3	53,1	56,0	58,2	59,6	60,9	62,2 ^(f)	63,4 ^(f)
Polsko	40,5 ^(e)	42,2 ^(e)	43,9 ^(e)	44,8 ^(e)	45,4	45,9	45,5	45,4	45,6	46,7	47,9 ^(f)	49,1 ^(f)
Slovensko	44,3 ^(e)	46,1 ^(e)	46,9 ^(e)	47,5 ^(e)	46,9	47,5	48,5	51,0	51,9	52,1	53,6 ^(f)	55,2 ^(f)
Slovinsko	68,0 ^(e)	69,3 ^(e)	70,9 ^(e)	71,6 ^(e)	73,6	72,7	74,1	74,8	76,2	77,9	79,2 ^(f)	80,6 ^(f)
Řecko	71,7	71,1	71,7	71,4	71,4	71,9	73,0	77,1	80,6	81,7	82,3 ^(f)	82,9 ^(f)
Portugalsko	75,4	75,4	76,6	78,1	80,1	79,9	79,7	79,4	77,2	75,8 ^(f)	74,8 ^(f)	74,1 ^(f)
Rakousko	128,4	128,8	125,9	124,8	126,3	126,9	123,3	121,3	121,5	122,0	121,8 ^(f)	121,1 ^(f)
Německo	121,8	120,3	117,8	115,9	114,7	112,9	111,2	109,9	109,1	109,3	108,1 ^(f)	107,3 ^(f)

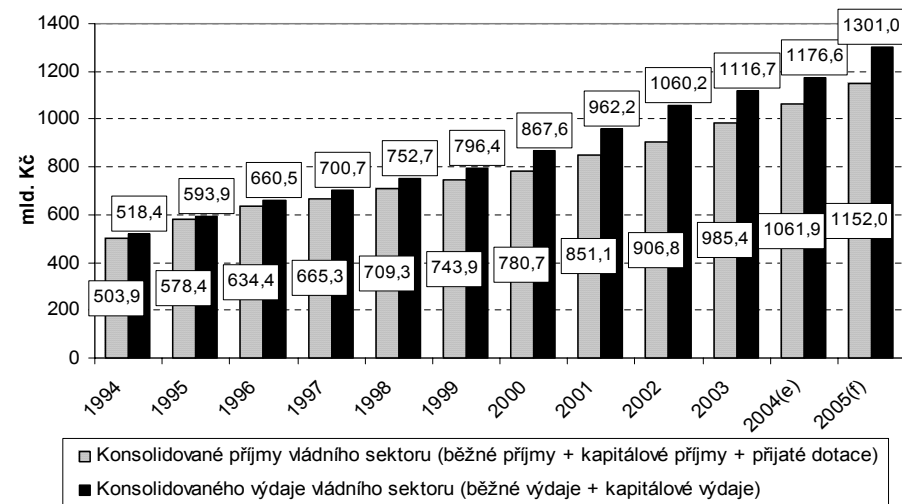
Poznámka: Relativní HDP na obyvatele, přepočteno paritou kupní síly.

(e) – odhad, (f) – předpověď.

Zdroj: Eurostat (databáze NewCronos).

Graf 1: Porovnání růstu HDP, objemu stavební výroby a počtu zahájených bytů v letech 1996 – 2004


Zdroj: ČSÚ, vlastní výpočty.

Graf 2: Konsolidované příjmy a výdaje vládního sektoru v letech 1994 – 2005 (v mld. Kč)


Poznámka: (e) – předběžný údaj, (f) – predikce.

Zdroj: ČSÚ, Statistické ročenky ČR, makroekonomická predikce MF ČR z ledna 2005.

Tabulka 4: Výdaje státního sektoru ve funkčním členění v letech 2001 – 2003

	2001		2002		2003	
	mil. Kč	v %	mil. Kč	v %	mil. Kč	v %
Výdaje včetně poskytnutých půjček celkem	975 936	100,00	1 071 433	100,00	1 147 577	100,00
Z toho:						
- sociální věci	309 107	31,67	331 613	30,95	346 098	30,16
- zdraví	145 443	14,90	155 356	14,50	167 687	14,61
- vzdělávání	92 284	9,46	102 284	9,55	111 054	9,68
- doprava, pošty a telekomunikace	72 577	7,44	87 579	8,17	104 807	9,13
- bydlení a společenská infrastruktura	59 530	6,10	62 563	5,84	78 338	6,83
- všeobecné veřejné služby	54 243	5,56	57 866	5,40	60 802	5,30
- veřejný pořádek a bezpečnost	43 425	4,45	48 608	4,54	53 252	4,64

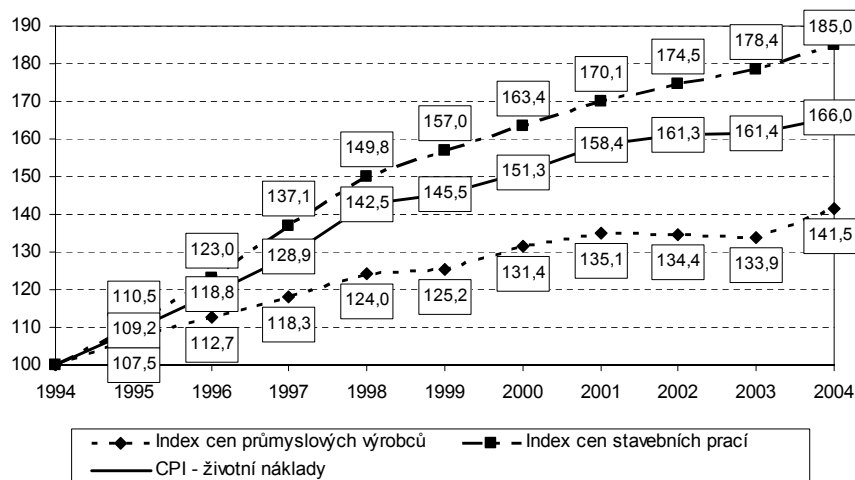
Zdroj: ČSÚ, Statistické ročenky ČR 2002 – 2004.

Tabulka 5: Závěrečný účet Státního fondu rozvoje bydlení v letech 2000 – 2003 (mil. Kč)

	2000	2001	2002	2003
Příjmy	1 001	8 769	17 775	4 207
- daňové	0	0	0	0
- nedaňové	1	124	335	507
- kapitálové	0	0	0	0
- přijaté dotace	1 000	8 645	17 440	3 700
Výdaje	1	1 584	3 359	4 232
- běžné	1	108	49	111
- kapitálové	0	1 476	3 309	4 121
- ostatní	0	0	0	0
Saldo příjmů a výdajů	1 000	7 185	14 416	-25
Zůstatek finančních prostředků k 31.12.	1 000	8 185	22 598	22 573

Zdroj: ČSÚ, Statistické ročenky ČR 2001 – 2004.

Graf 3: Cenové indexy v letech 1994 – 2004



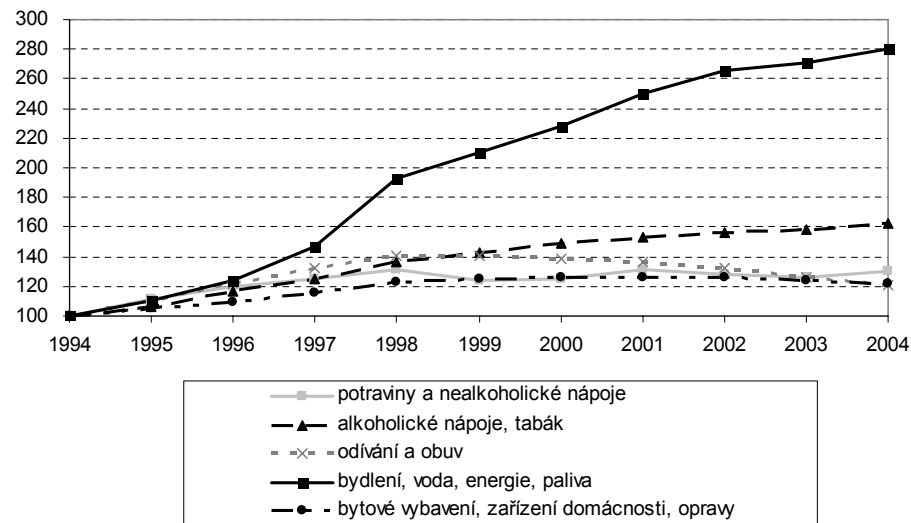
Poznámka: CPI (Consumer Price Index) – index spotřebitelských cen.

Zdroj: ČSÚ (časové řady).

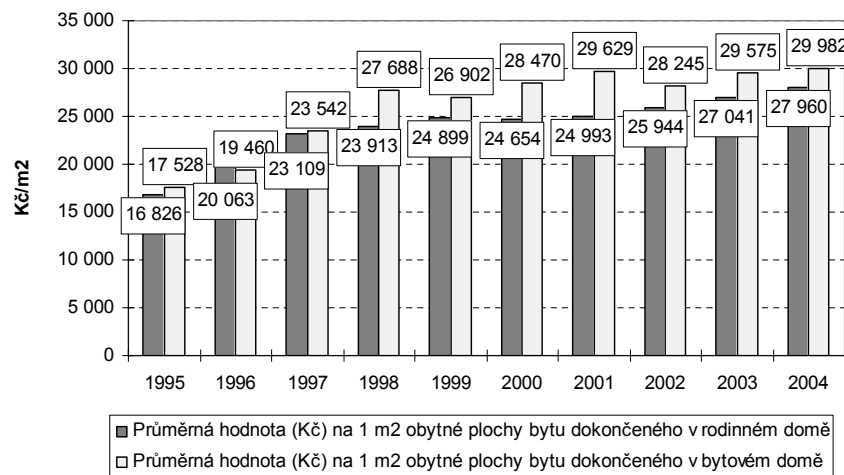
Tabulka 6: Vývoj vybraných složek indexu cen stavebních prací v letech 1994 – 2003 (stavební díla podle směru výstavby)

	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
budovy bytové	100,0	110,9	123,4	137,8	151,2	158,3	163,9	169,6	174,1	177,8
budovy nebytové výrobní	100,0	110,6	123,1	137,0	149,8	157,1	163,6	169,8	173,7	177,3
budovy nebytové nevýrobní	100,0	110,8	122,3	135,4	148,2	154,5	159,7	165,3	169,6	173,1
inženýrské stavby	100,0	110,3	123,2	137,2	149,5	156,8	163,9	171,6	177,0	180,9
vodohospodářské stavby	100,0	111,7	123,2	137,6	149,5	157,7	164,1	172,3	177,7	182,5
domy jednobytové a dvoubytové	100,0	110,7	123,1	137,7	151,3	158,5	164,2	170,1	174,4	178,5
domy vícebytové	100,0	111,4	124,4	138,4	150,9	157,6	163,0	168,4	172,6	176,4

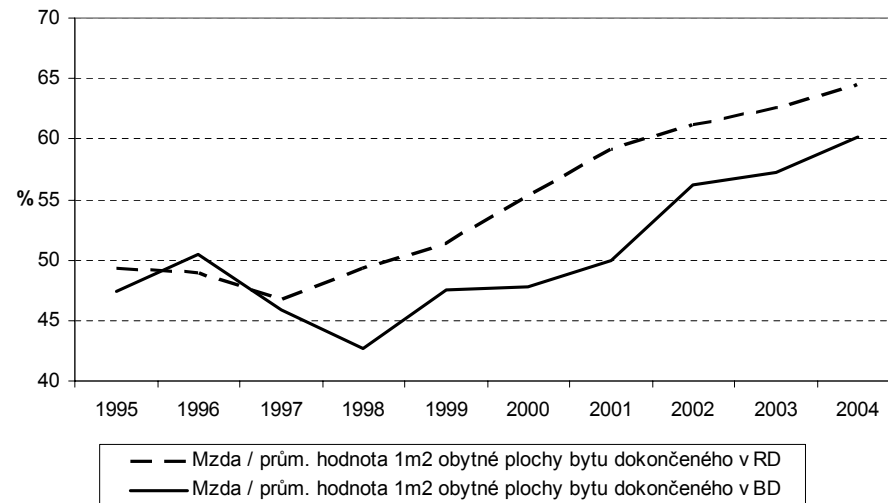
Zdroj: ČSÚ, Statistické ročenky ČR 1999 – 2004.

Graf 4: Vývoj vybraných složek indexu spotřebitelských cen v letech 1994 – 2004


Zdroj: ČSÚ.

Graf 5: Průměrná hodnota 1 m² obytné plochy bytu dokončeného v rodinném/bytovém domě v letech 1995 – 2004


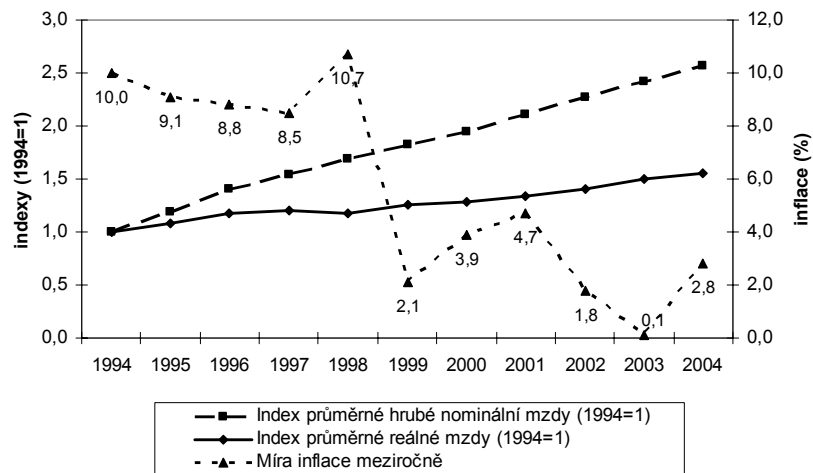
Zdroj: ČSÚ, Analýza bytové výstavby v roce 2003, 2004.

Graf 6: Vývoj poměru průměrné hrubé měsíční mzdy (na fyzické osoby) k hodnotě 1 m² obytné plochy bytu dokončeného v bytovém/rodinném domě v letech 1995 – 2004


Poznámka: RD – rodinný dům, BD – bytový dům.

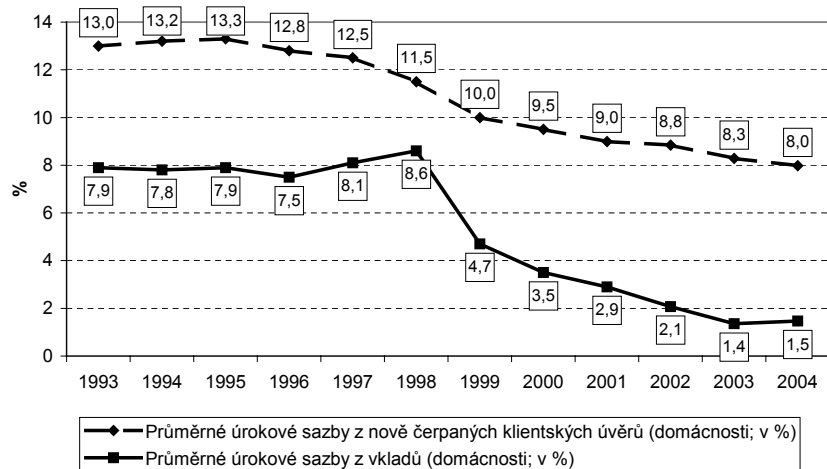
Zdroj: ČSÚ, vlastní výpočet.

Graf 7: Vývoj průměrné nominální a reálné hrubé mzdy a míry inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen v letech 1994 – 2004



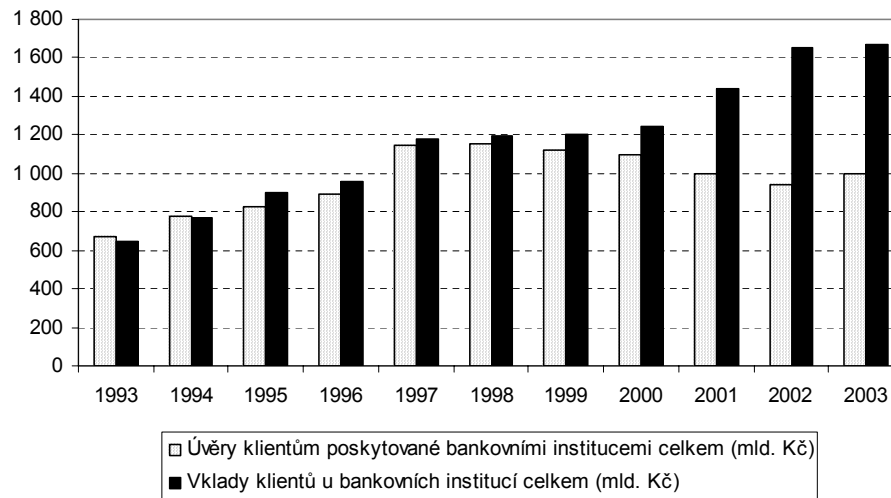
Zdroj: ČSÚ, vlastní výpočty.

Graf 8: Průměrné úrokové sazby z vkladů a úvěrů v letech 1993 – 2004



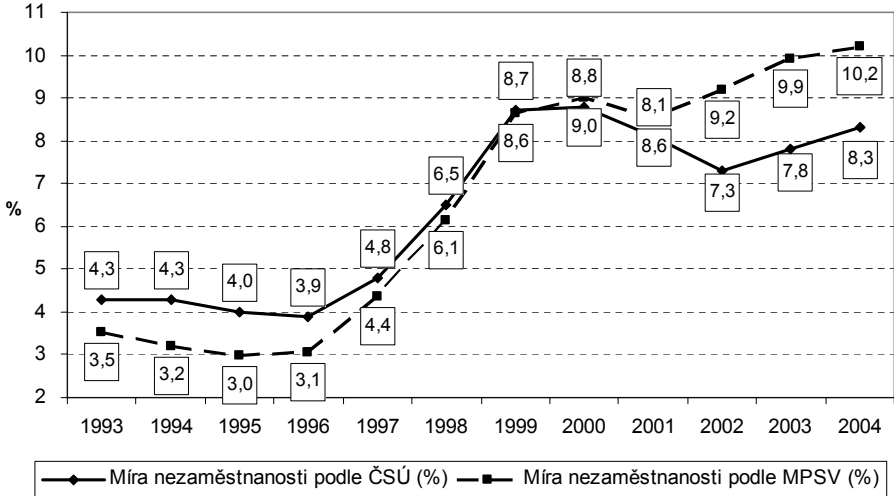
Zdroj: ČSÚ, Statistické ročenky ČR 1999 – 2004, Bulletin ČSÚ za 4. čtvrtletí 2004.

Graf 9: Výše vkladů a úvěrů klientů u bankovních institucí v letech 1993 – 2003



Zdroj: ČSÚ, Statistické ročenky ČR 2001 – 2004.

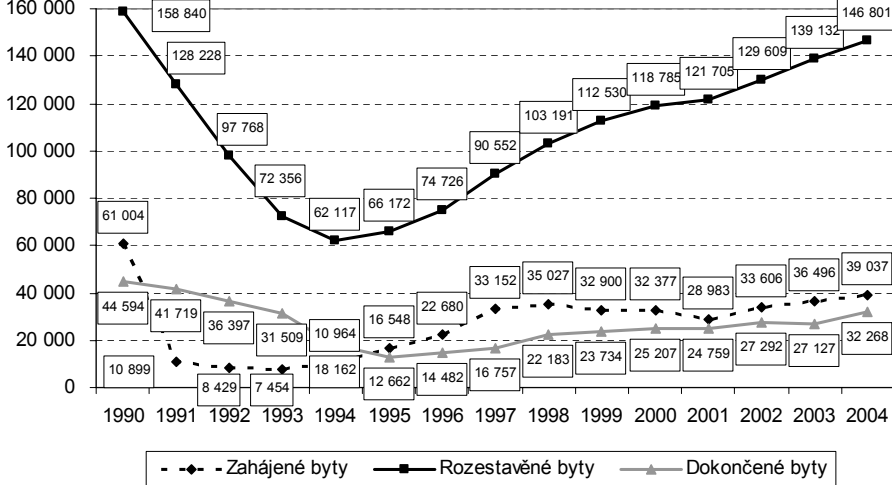
Graf 10: Míra nezaměstnanosti v letech 1993 – 2004



Poznámka: Míra nezaměstnanosti podle MPSV vypočtena jako roční průměr z měsíčních hodnot. V roce 2004 došlo ke změně metodiky výpočtu nezaměstnanosti MPSV, v grafu je uvedena hodnota podle staré metody, a to z důvodu srovnatelnosti s minulými roky. Podle nové metodiky činila nezaměstnanost v roce 2004 9,8 %.

Zdroj: ČSÚ a Ministerstvo práce a sociálních věcí (MPSV).

Graf 11: Počet zahájených, rozestavěných a dokončených bytů v letech 1990 – 2004



Zdroj: ČSÚ.

Tabulka 7: Zahájené byty podle typu stavby a investora v letech 1995 – 2004

	1995	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	1995	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
	absolutně								v %							
Zahájené byty celkem	16 548	35 027	32 900	32 377	28 983	33 606	36 496	39 037								
v tom:																
Zahájené byty ve stavbách pro bydlení	16 548	32 014	28 695	27 204	24 858	29 355	33 142	34 726	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
v tom:																
- v rodinných domech	7 205	14 933	12 489	12 177	12 895	13 659	17 250	17 485	43,5	46,6	43,5	44,8	51,9	46,5	52,0	50,4
- v bytových domech	5 007	7 961	7 192	7 097	6 276	10 246	10 043	11 901	30,3	24,9	25,1	26,1	25,2	34,9	30,3	34,3
v tom:																
- družstevní	57	356	393	712	754	1 246	1 316	562	1,1	4,5	5,5	10,0	12,0	12,2	13,1	4,7
- komunální	3 015	3 407	3 246	3 679	2 585	4 393	3 782	2 012	60,2	42,8	45,1	51,8	41,2	42,9	37,7	16,9
- ostatní	1 935	4 198	3 553	2 706	2 937	4 607	4 945	9 327	38,6	52,7	49,4	38,1	46,8	45,0	49,2	78,4
- v nástavbách, vestavbách nebo přístavbách	4 336	9 120	9 014	7 930	5 687	5 450	5 849	5 340	26,2	28,5	31,4	29,2	22,9	18,6	17,6	15,4
V domech s pečovatelskou službou	-	648	1 371	845	1 357	1 803	1 017	855								
V nebytových objektech	-	593	1 247	1 453	1 384	1 225	1 167	1 318								
V adaptovaných nebytových prostorech	-	1 772	1 587	2 875	1 384	1 223	1 170	2 138								

Zdroj: ČSÚ, Statistické ročenky ČR 2002 – 2004, Bytová výstavba za rok 2004.

Tabulka 8: Dokončené byty podle typu stavby a investora v letech 1995 – 2004

	1995	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	1995	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
	absolutně								v %							
<i>Dokončené byty celkem</i>	12 998	22 183	23 734	25 207	24 758	27 291	27 127	32 268								
v tom:																
<i>Dokončené byty ve stavbách pro bydlení</i>	10 996	20 027	20 881	21 642	21 427	22 803	23 057	28 547	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
v tom:																
- v rodinných domech	5 430	8 336	9 238	10 446	10 693	11 716	11 397	13 302	49,4	41,6	44,2	48,3	49,9	51,4	49,4	46,6
- v bytových domech	3 583	6 827	6 598	5 926	5 912	6 393	7 720	10 722	32,6	34,1	31,6	27,4	27,6	28,0	33,5	37,6
v tom:																
- družstevní	1 176	138	97	536	890	791	1 468	1 494	32,8	2,0	1,5	9,0	15,1	12,4	19,0	13,9
- komunální	1 689	3 216	2 925	2 897	2 686	2 612	2 605	3 641	47,1	47,1	44,3	48,9	45,4	40,9	33,7	34,0
- ostatní	718	3 473	3 576	2 493	2 336	2 990	3 647	5 587	20,0	50,9	54,2	42,1	39,5	46,8	47,2	52,1
- v nástavbách, vestavbách nebo přístavbách	1 983	4 864	5 045	5 250	4 822	4 694	3 940	4 523	18,0	24,3	24,2	24,3	22,5	20,6	17,1	15,8
<i>V domech s pečovatelskou službou</i>	1 609	811	651	687	708	1 725	1 729	1 638								
<i>V nebytových objektech</i>	57	407	767	745	824	1 070	1 213	719								
<i>V adaptovaných nebytových prostorech</i>	336	938	1 435	2 133	1 799	1 693	1 128	1 364								

Zdroj: ČSÚ, Statistické ročenky ČR 2002 – 2004, Bytová výstavba za rok 2004.

Demografický vývoj v České republice v roce 2003

Demografické faktory jsou jedním z významných determinantů poptávky po bydlení. Modely poptávky na trhu s bydlením používané v zahraniční odborné literatuře často zahrnují proměnné jako podíl osob, které se dostaly do věku, v němž obvykle pořizují své první bydlení, proměnné aproximující rostoucí či klesající počet domácností jednotlivců nebo naopak vícečlenných domácností, úroveň migrace, perspektivy utváření nových domácností a další demografické procesy. I v českém prostředí se demografické změny, které započaly po roce 1989, bezpochyby významným způsobem promítly do situace na trhu s bydlením. Náplní této kapitoly je alespoň ve stručnosti zhodnotit hlavní demografické změny, k nimž došlo v roce 2003 v porovnání s předchozími roky a které by mohly mít dopad na situaci na trhu s bydlením v ČR (ať už v blízké či vzdálenější budoucnosti).

V roce 2003 došlo k poměrně výraznému poklesu počtu nově uzavřených sňatků (o 4 000 sňatků) v porovnání s rokem 2002. Nadále tedy pokračuje trend poklesu počtu nově uzavřených sňatků, který započal již v roce 1993 a s drobnými výkyvy pokračoval až do roku 2003. Úroveň sňatečnosti i nadále zůstává nízká, mladí lidé odkládají sňatek do pozdějšího věku (viz tabulka 1) a navíc dávají často přednost nesezdaným soužitím. Důvodem k nesezdanému soužití mohou být i ekonomické výhody (např. vyšší přídatky na děti pro svobodné matky).

Úroveň rozvodovosti v ČR patří k nejvyšším v Evropě, z tabulky 2 je patrné, že v roce 2003 připadlo 67 rozvodů na 100 uzavřených sňatků (index rozvodovosti). V roce 2002 činila hodnota indexu rozvodovosti „pouze“ 60,2, v roce 2003 tedy došlo k poměrně významnému nárůstu počtu rozvodů. Hodnota úhrnné rozvodovosti se zvýšila z 0,46 v roce 2002 na 0,48 v roce 2003, což znamená, že při zachování současné intenzity by se rozvedlo do třiceti let 48 ze 100 uzavřených manželství, tedy téměř celá jedna polovina.

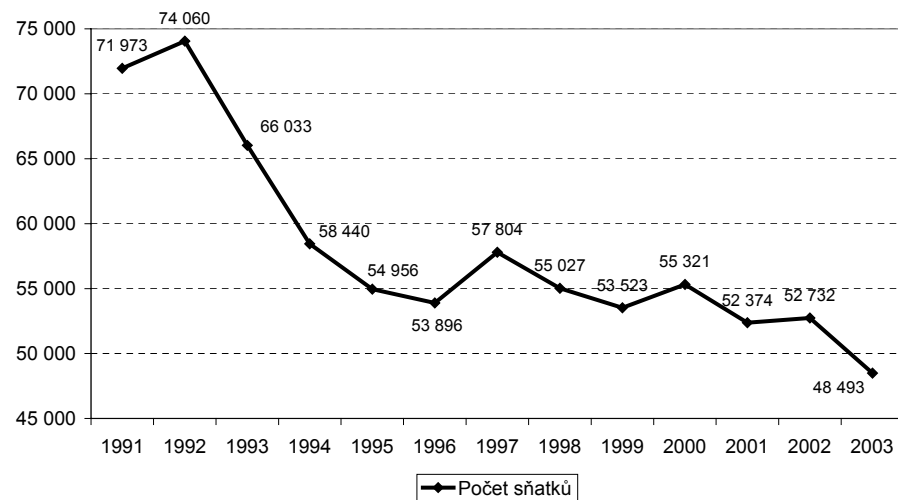
V počtu živě narozených došlo v roce 2003 k mírnému nárůstu přibližně o jeden tisíc dětí ve srovnání s rokem 2002. Tento nárůst není nijak značný, ale pokračuje již druhým rokem (v roce 2002 se počet narozených dětí zvýšil o zhruba 2 000 dětí v porovnání s rokem 2001), což se stalo poprvé od roku 1991. Relativně nízký počet narozených dětí je způsoben odsouváním narození prvního dítěte do vyššího věku. S tím souvisí i nízký počet dětí připadajících na 1 ženu (úhrnná plodnost⁶⁸). Úhrnná plodnost měla za rok 2003 hodnotu 1,18; tato hodnota je velmi nízká, pokud si uvědomíme, že pro zachování současného počtu obyvatel přirozenou měnou (bez započtení migrace) by hodnota úhrnné plodnosti musela být vyšší než 2.

Zajímavým trendem je nárůst podílu dětí narozených mimo manželství (viz graf 3). V letech 1990 až 2003 došlo k prudkému nárůstu podílu mimomanželských dětí z 8,6 % na 28,5 %. Došlo tedy ke značnému nárůstu počtu domácností svobodných matek s dětmi, které budou do budoucna pravděpodobně ovlivňovat zejména poptávku v segmentu sociálního bydlení. Nelze však jednoznačně říci, že se jedná výhradně o děti narozené svobodným matkám. Děti narozené mimo manželství mohou být také děti rodičů s nízkými příjmy, kteří neuzavřeli sňatek z ekonomických důvodů (pobírání přídatků na děti pro svobodné matky). Kromě toho není vyloučeno, že pro část párů bude impulsem k uzavření sňatku až narození potomka.

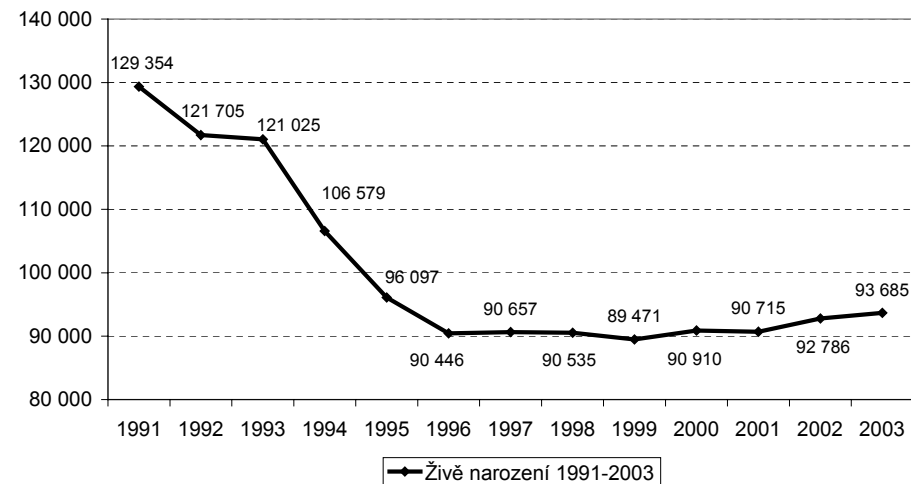
V letech 2001 až 2003 došlo ke stagnaci v prodlužování naděje dožití obyvatel při narození (viz tabulka 4) a ani podíl obyvatel ve věku 65 let a starších téměř nerostl (viz tabulka 5). Lze ovšem očekávat další nárůst podílu osob v důchodovém věku, neboť do něj přicházejí populačně silné ročníky narozené po 2. světové válce.

Shrneme-li výše uvedené, nejvýznamnějšími změnami v roce 2003 z demografického hlediska byl zejména pokračující růst počtu živě narozených dětí a neustále rostoucí podíl dětí narozených mimo manželství.

⁶⁸ Úhrnná plodnost udává, kolik dětí by se v průměru narodilo každé ženě, kdyby byla zachována stávající úroveň porodnosti.

Graf 1: Počet sňatků uzavřených v České republice v letech 1991 – 2003


Zdroj: ČSÚ

Graf 2: Počty živě narozených dětí v ČR v letech 1991 – 2003


Zdroj: ČSÚ

Tabulka 1: Průměrný věk ženichů a nevěst při prvním sňatku

Rok	Nevěsty	Ženiši
1993	22	24,5
1994	22,3	24,9
1995	22,7	25,3
1996	23,0	25,7
1997	23,5	26,2
1998	23,7	26,5
1999	24,1	26,9
2000	24,5	27,3
2001	24,9	27,6
2002	25,3	28,1
2003	25,7	28,5

Zdroj: ČSÚ

Tabulka 2: Rozvodovost v ČR

Rok	Index rozvodovosti	Úhrnná rozvodovost
1991	40,8	34,8
1992	38,6	33,9
1993	45,8	36,2
1994	52,9	37,5
1995	56,7	38,4
1996	61,4	41,7
1997	56,2	41,9
1998	58,8	42,9
1999	44,2	32,3
2000	53,7	41,2
2001	60,3	45,0
2002	60,2	46,0
2003	67,1	48,0

Zdroj: ČSÚ

Tabulka 3: Průměrný věk matek a úhrnná plodnost v ČR v letech 1991 až 2003

Rok	Věk matek celkem	Věk matek při narození 1. dítěte	Úhrnná plodnost
1991	24,6	22,2	1,86
1992	24,6	22,2	1,72
1993	24,7	22,3	1,67
1994	24,9	22,5	1,44
1995	25,3	22,9	1,28
1996	25,6	23,3	1,18
1997	25,9	23,7	1,17
1998	26,2	24,1	1,16
1999	26,5	24,4	1,13
2000	26,9	24,9	1,14
2001	27,3	25,3	1,14
2002	27,6	25,7	1,17
2003	28,0	26,1	1,18

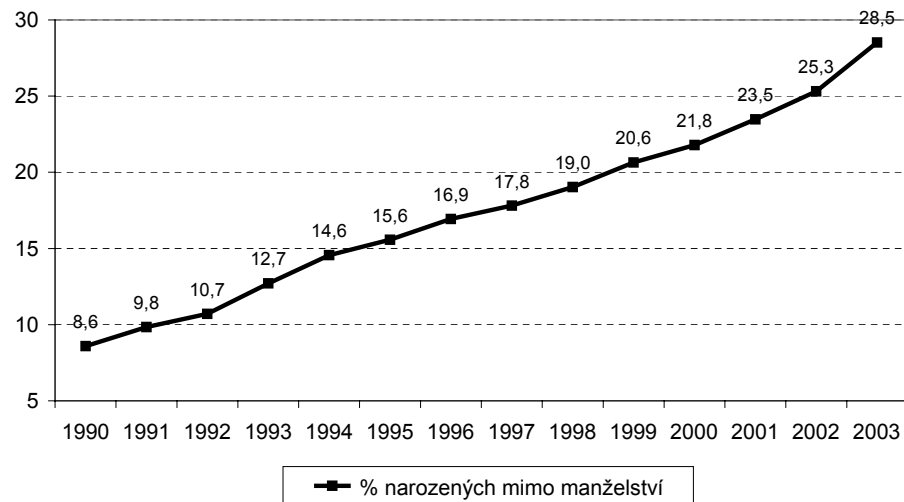
Zdroj: ČSÚ

Tabulka 4: Vývoj naděje dožití mužů a žen v ČR v letech 1991 až 2003

Rok	Muži	Ženy
1991	68,2	75,7
1992	68,5	76,1
1993	69,3	76,4
1994	69,5	76,6
1995	70,0	76,6
1996	70,4	77,3
1997	70,5	77,5
1998	71,1	78,1
1999	71,4	78,1
2000	71,6	78,3
2001	72,1	78,4
2002	72,1	78,5
2003	72,0	78,5

Zdroj: ČSÚ

Graf 3: Vývoj podílu narozených dětí mimo manželství v letech 1990 až 2003



Zdroj: ČSÚ

Tabulka 5: Podíl obyvatel ČR ve věku 65 let a starších v letech 1991 až 2003

Rok	Podíl obyvatel ve věku 65 let a starších (%)
1991	12,7
1992	12,9
1993	13,0
1994	13,1
1995	13,3
1996	13,5
1997	13,6
1998	13,7
1999	13,8
2000	13,9
2001	13,9
2002	13,9
2003	13,9

Zdroj: ČSÚ

Literatura

Kolektiv autorů. *Populační vývoj České republiky*. Katedra demografie a geodemografie, Přírodovědecká fakulta Univerzity Karlovy. Využity ročníky 1994-2002.

Webové stránky Českého statistického úřadu: www.czso.cz.

Příspěvek na bydlení v ČR

Na základě aktuálních dat Ministerstva práce a sociálních věcí (MPSV) z prosince 2004 byly pro účely této publikace aktualizovány údaje o příjemcích příspěvku na bydlení a celkové částce vyplacené podpory za rok 2004. Je třeba upozornit, že srovnatelné jsou pouze údaje za období 1998 – 2004, neboť v roce 1998 došlo ke zvýšení příjmové hranice pro nárok na přiznání dávky z 1,4 na 1,6 násobek životního minima domácnosti.

V současné době je připravován nový zákon o životním a existenčním minimu a zákon o pomoci v hmotné nouzi, jehož součástí by měly být i tzv. dávky v hmotné nouzi, mimo jiné tzv. doplatek na bydlení. Následující výňatky ze zákona nepředstavují vyčerpávající a komplexní popis nově chystané dávky, měly by však podat alespoň hrubou představu o její podobě. Podle návrhu zákona o pomoci v hmotné nouzi by náklady na doplatek na bydlení měly hradit obce, které na tento účel obdrží ze státního rozpočtu příspěvek poskytovaný podle zvláštního právního předpisu. Nárok na doplatek na bydlení by měl mít vlastník nebo nájemce bytu, který užívá byt, jestliže by po úhradě skutečných odůvodněných nákladů na bydlení byl jeho „rozhodný příjem“ snížený o sociálně únosné náklady na bydlení (za sociálně únosné náklady na bydlení se pro účely zákona považují skutečně odůvodněné náklady na bydlení, nejvýše však do výše 30 % a v hlavním městě Praze 35 % příjmu osoby nebo společně posuzovaných osob, rozhodného pro určení sociálně únosných nákladů na bydlení) nižší než částka živobytí osoby, nebo příjem společně posuzovaných osob nižší než částka živobytí společně posuzovaných osob.

Do odůvodněných nákladů na bydlení by se započítávalo nájemné až do výše aktuálního nájemného platného pro daný rok a pravidelné úhrady za služby bezprostředně spojené s užíváním bytu, popřípadě obdobné náklady spojené s družstevní a vlastnickou formou bydlení, dále úhrada prokazatelné nezbytné spotřeby energií; úhradou prokazatelné nezbytné spotřeby energií se rozumí úhrada dodávky a spotřeby elektrické energie, plynu, případně výdaje na další druhy paliv, a to ve výši, která je v místě obvyklá. Výše aktuálního nájemného by byla stanovena v období do 30. září 2012 podle zvláštního právního předpisu.

Výše doplatku na bydlení za kalendářní měsíc by podle tohoto návrhu činila rozdíl mezi částkou skutečných odůvodněných nákladů na bydlení připadajících na

kalendářní měsíc, sníženou o příspěvek na bydlení (dle zákona o jednostranném zvyšování nájemného z bytu) náležející za předchozí kalendářní měsíc, a částkou, o kterou příjem osoby zvýšený o vyplacený příspěvek na živobytí převyšuje částku živobytí osoby, nebo částkou, o kterou příjem osoby a společně posuzovaných osob zvýšený o vyplacený příspěvek na živobytí převyšuje částku živobytí společně posuzovaných osob. Minimální výše doplatku na bydlení by měla činit 50 Kč.

Cílem tohoto textu není návrh právní normy před jejím schválením jakkoliv hodnotit, na první pohled je však z uvedených výňatků z návrhu zákona zřejmé, že určení výše doplatku na bydlení by bylo přinejmenším velmi komplikované.

Tabulka 1 zachycuje vývoj počtu příjemců současného příspěvku na bydlení v poměru k počtu bytových a cenzových domácností v letech 1996 – 2004. Počet příjemců dávky v prosinci 2004 poklesl v porovnání se stejným obdobím předchozího roku o více než 30 tisíc domácností, průměrná výše dávky se snížila zhruba o 30 Kč.

V tabulce 2 je uvedena výše prostředků vynaložených na výplatu příspěvku na bydlení v jednotlivých letech, a to jak v absolutním vyjádření, tak relativně v poměru k celkové částce prostředků na výplatu všech dávek státní sociální podpory (SSP) v daném období. Podobně jako počet příjemců dávky klesá od roku 2001 i celková suma prostředků vyplacených oprávněným domácnostem ve formě příspěvku na bydlení. Podíl nákladů na příspěvek na bydlení k celkovým výdajům na všechny dávky SSP se v prosinci 2004 snížil na 7,4 % z 8,9 % v prosinci 2003, tj. o 1,5 procentního bodu.

Graf 1 znázorňuje strukturu příjemců příspěvku na bydlení podle výše jejich příjmů v letech 1996 – 2004. V porovnání s rokem 2003 se snížilo zastoupení domácností s příjmy nepřesahujícími úroveň životního minima na celkovém počtu příjemců (ze 49,7 % na 47,3 %). Graf 2 ukazuje, jak se jednotlivé příjmové skupiny domácností podílely na čerpání celkového objemu peněžních prostředků vynaložených na příspěvek na bydlení. Z grafu je patrné, že podíl celkové sumy prostředků vyplacených domácnostem s příjmy do 1,1 násobku životního minima se v prosinci 2004 v porovnání se stejným obdobím předchozího roku snížil.

Z grafu 3 je patrná struktura příjemců příspěvku na bydlení v jednotlivých letech v členění podle velikosti domácnosti. Z grafu je patrný neustále pokračující trend růstu podílu jedno-, dvou- a tříčlenných domácností na celkovém počtu příjemců příspěvku (v roce 2004 přesáhl 60 %) a naopak pokles podílu domácností se čtyřmi a pěti členy.

V grafu 4 jsou uvedeny podíly jednotlivých velikostních kategorií domácností, které v prosinci 2004 pobíraly příspěvek na bydlení, na celkové vyplacené částce příspěvku

na bydlení v daném období. Z grafu se potvrzuje rostoucí zastoupení jedno-, dvou- a tříčlenných domácností, které se v jednotlivých letech podílely ve stále větší míře i na čerpání prostředků vyplacených ve formě příspěvku na bydlení. Z porovnání grafů 3 a 4 je rovněž patrné, že ačkoliv jedno- a dvoučlenné domácnosti tvořily v prosinci 2004 rovných 39 % příjemců příspěvku, bylo jim vyplaceno zhruba 31 % z celkového objemu prostředků určených na tuto sociální dávku. Naopak, domácnosti se čtyřmi a více členy tvořily necelých 39 % příjemců, ale bylo jim vyplaceno 43 % z celkových nákladů na příspěvek v daném období.

Tabulka 1: Vývoj počtu příjemců příspěvku na bydlení v letech 1996 – 2002 v poměru k počtu bytových/cenzových domácností (údaje za měsíc prosinec příslušného roku)

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Počet příjemců příspěvku na bydlení	187 210	168 157	253 763	290 226	307 836	314 977	313 639	303 338	268 345
Podíl počtu příjemců na celkovém počtu bytových domácností (%)	4,9	4,4	6,6	7,6	8,0	8,2	8,2	7,9	7,0
Podíl počtu příjemců na celkovém počtu cenzových domácností (%)	4,4	3,9	5,9	6,8	7,2	7,4	7,3	7,1	6,3
Průměrná výše příspěvku na bydlení (Kč)	325	334,1	566	549,1	681,2	781,4	741,9	741,1	711,8

Poznámka: Celkový počet příjemců příspěvku na bydlení nebyl v letech 1997 – 2000 navýšen o počet příjemců dvou dočasných dávek určených rovněž na krytí výdajů domácností spojených s bydlením – příspěvek k vyrovnání zvýšení cen tepelné energie (příspěvek na teplo) a příspěvek k vyrovnání zvýšení nájemného (příspěvek na nájemné). Počet bytových a cenzových domácností odpovídá výsledkům SLDB 2001.

Zdroj: Výzkumný ústav práce a sociálních věcí, vlastní výpočty.

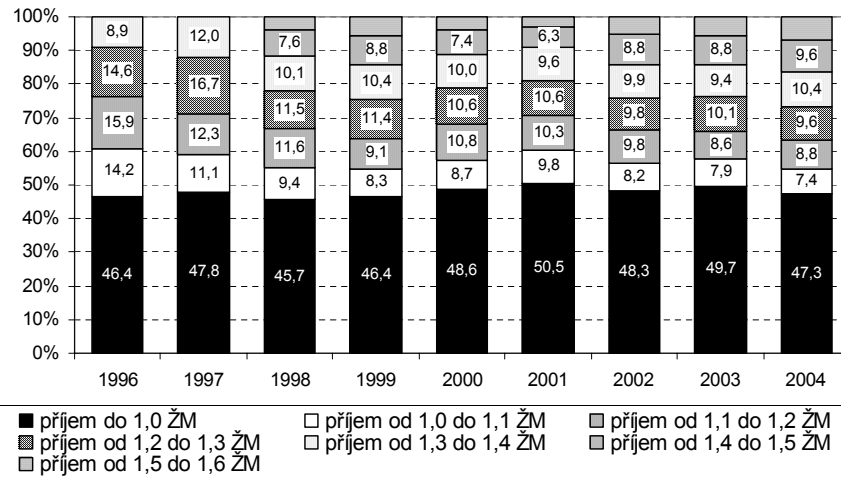
Tabulka 2: Rozdělení celkové sumy prostředků vynaložených na výplatu dávek SSP mezi jednotlivé dávky v prosinci příslušného roku

		1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Přídavek na dítě (Kč)	(1)	1 020 904 438	837 795 003	853 224 685	949 500 575	992 466 812	1 057 170 024	1 009 430 589	965 395 085	883 019 170
Podíl (%)	(1)/(7)	43,3	38,9	36,7	39,3	39,2	39,0	38,8	38,0	34,1
Rodičovský příspěvek (Kč)	(2)	628 023 576	622 220 883	635 760 282	623 079 416	629 632 255	657 337 391	650 050 756	654 578 614	999 728 666
Podíl (%)	(2)/(7)	26,6	28,9	27,3	25,8	24,9	24,2	25,0	25,8	38,6
Sociální příplatek (Kč)	(3)	505 654 982	468 792 969	482 029 132	475 738 190	497 462 328	526 344 655	484 475 814	463 775 758	394 403 297
Podíl (%)	(3)/(7)	21,5	21,8	20,7	19,7	19,6	19,4	18,6	18,3	15,2
Příspěvek na bydlení (Kč)	(4)	60 843 307	81 626 050	173 499 662	177 926 752	214 080 325	246 124 583	232 702 309	224 817 257	191 000 538
Podíl (%)	(4)/(7)	2,6	3,8	7,5	7,4	8,5	9,1	8,9	8,9	7,4
Příspěvek na dopravu (Kč)	(5)	872 53 427	86 938 887	90 814 459	94 029 677	107 045 723	122 226 111	123 621 869	120 856 943	0,0
Podíl (%)	(5)/(7)	3,7	4,0	3,9	3,9	4,2	4,5	4,7	4,8	0,0
Ostatní dávky SSP (Kč)	(6)	54 135 656	56 961 231	91 634 943	96 965 484	91 331 124	104 879 976	104 422 749	109 144 781	120 353 885
Podíl (%)	(6)/(7)	2,3	2,6	3,9	4,0	3,6	3,9	4,0	4,3	4,6
<i>Celkem</i>	<i>(7)</i>	<i>2 356 815 484</i>	<i>2 154 335 120</i>	<i>2 326 963 259</i>	<i>2 417 240 190</i>	<i>2 532 018 663</i>	<i>2 714 082 836</i>	<i>2 604 704 182</i>	<i>2 538 568 438</i>	<i>2 588 505 556</i>

Poznámka: Celková suma prostředků vynaložených na výplatu příspěvku na bydlení byla v letech 1997 – 2000 navýšena o částku prostředků vyplacených domácnostem v podobě příspěvku na teplo a příspěvku na nájemné. Ostatní dávky SSP zahrnují: dávky pěstounské péče, zaopatřovací příspěvek, porodné a pohřebné.

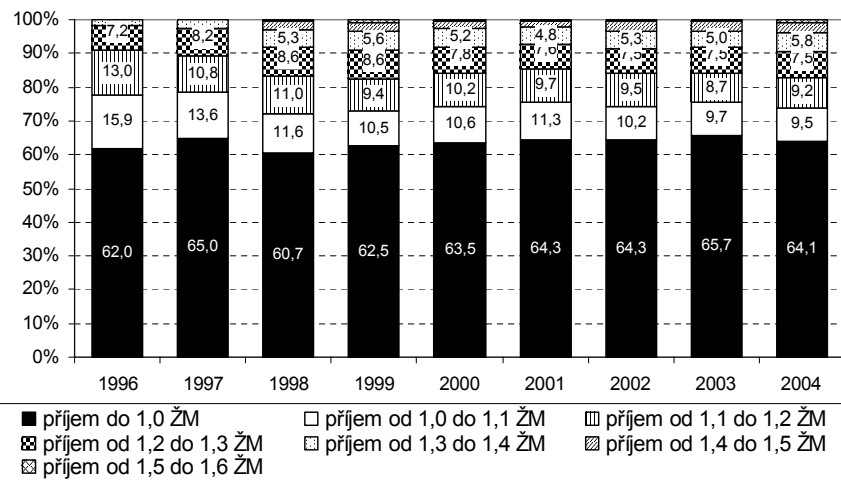
Zdroj: Výzkumný ústav práce a sociálních věcí, vlastní výpočty.

Graf 1: Struktura příjemců příspěvku na bydlení podle výše příjmu v prosinci příslušného roku



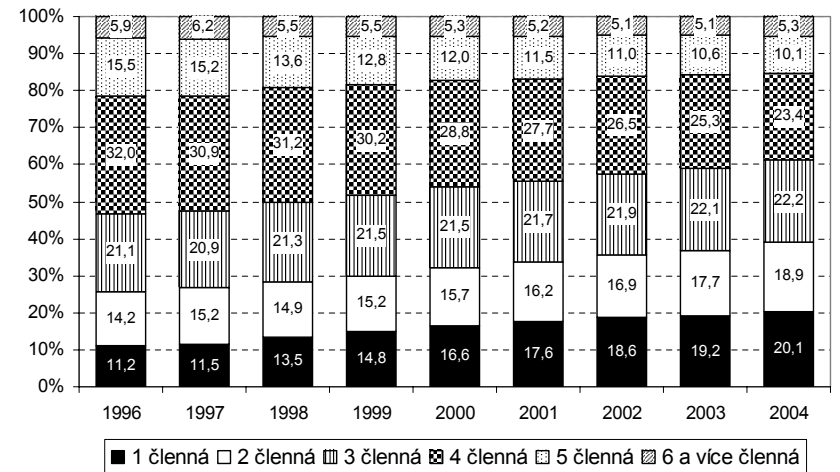
Zdroj: Výzkumný ústav práce a sociálních věcí, vlastní výpočty.

Graf 2: Podíly jednotlivých příjmových skupin na celkové vyplacené částce příspěvku na bydlení v prosinci příslušného roku



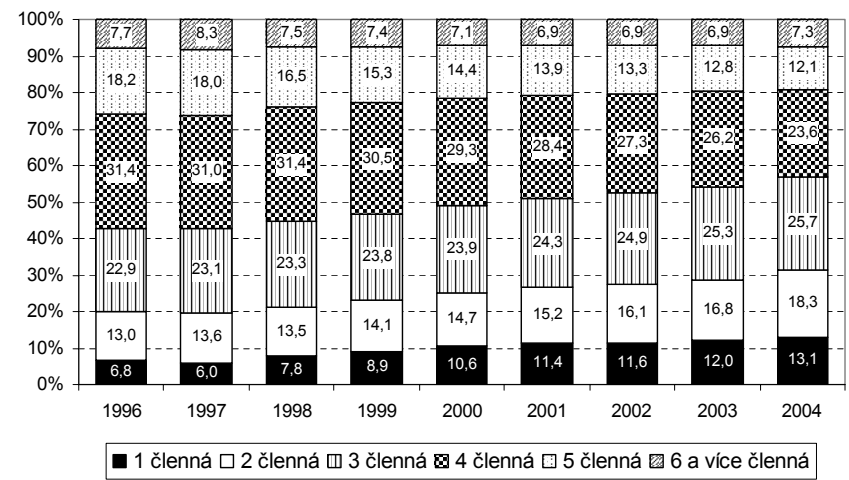
Zdroj: Výzkumný ústav práce a sociálních věcí, vlastní výpočty.

Graf 3: Struktura příjemců příspěvku na bydlení podle velikosti (počtu členů) domácnosti v prosinci příslušného roku



Zdroj: Výzkumný ústav práce a sociálních věcí, vlastní výpočty.

Graf 4: Podíly jednotlivých velikostních kategorií domácností na celkové částce vyplaceného příspěvku na bydlení v prosinci příslušného roku



Zdroj: Výzkumný ústav práce a sociálních věcí, vlastní výpočty.

Vývoj spotřebních vzorců českých domácností

Následující grafy ilustrují vývoj spotřebního chování domácností od počátku 90. let do roku 2003. V každé publikaci *Standards bydlení*, vydávané s roční periodicitou, jsou tyto údaje aktualizovány o nejčerstvější data.

Údaje o spotřebě domácností byly získány ze *Statistiky rodinných účtů*, výzkumu každoročně prováděného Českým statistickým úřadem. Data byla převážena doporučeným koeficientem vycházejícím z reprezentativních šetření *Mikrocensus 1992, 1996, 2002*. Rozmanité spotřební položky byly dle standardů *Eurostatu* rozřazeny do 9 základních spotřebních kategorií (stručný popis kategorizace je uveden níže). Grafy ukazují skladbu spotřeby pro srovnávané skupiny domácností.

Sloupcové grafy jsou konstruovány tak, aby tři základní kategorie (potravin, nápoje a tabák, bydlení) byly vždy uvedeny nejbližší ose x grafu, naopak kategorie „volný čas“ a „ostatní“ jsou uvedeny v nejvyšší části sloupců. Bydlení, potraviny a nápoje tvoří totiž základní nezbytnou spotřebu všech domácností, na které se zpravidla jen těžko dá mnoho ušetřit. Ekonomická teorie zboží patřící do těchto spotřebních kategorií označuje za zboží s nízkou cenovou elasticitou a sociologie je zpravidla označuje za výdaje k uspokojení nejnutnějších základních lidských potřeb. Zařazení spotřebních výdajů na tabák do stejné kategorie jako nápoje odráží standardní formu kategorizace, ačkoliv přirozeně výdaje na tabák nepatří k nutné spotřebě; vliv na uvedená srovnání je však nevýznamný. Z grafů je tak zejména zřetelné, jaká část celkových spotřebních výdajů v daném roce u různě definovaných skupin domácností je určena na nezbytnou spotřebu (bydlení, nápoje, potraviny), a následně je rovněž možné najít ty skupiny domácností, jejichž výdaje na nutnou spotřebu přesahují námi definovanou kritickou hranici 60 % celkových výdajů domácností. Výdaje na bydlení jsou tak zařazeny do širšího kontextu ostatních nutných spotřebních výdajů a nikoliv, jak tomu často bývá, analyzovány odděleně. Ačkoliv se relativní podíl výdajů na bydlení na celkových výdajích v průběhu 90. let a také na počátku 20. století výrazně zvýšil, relativní podíl výdajů na potraviny se mohl naopak snižovat (z důvodu poklesu či stability cen potravin) a tudíž celkový podíl výdajů na nezbytnou spotřebu se v úhrnu mohl snižovat.

Grafy 1 až 5 zachycují rozložení relativních výdajů domácností na jednotlivé položky podle typu ekonomické aktivity přednosti domácnosti. Patrný je růst relativních nezbytných výdajů v první polovině 90. let, jež byl následován poklesem od roku 1997, tento vývoj se odehrával bez ohledu na ekonomickou aktivitu přednosti u všech typů domácností, avšak s různou intenzitou. V porovnání s průměrem jsou na tom, podle očekávání, zdaleka nejhůře domácnosti důchodců. Jejich výdaje na nutnou spotřebu se od roku 2000 pohybují těsně pod kritickou hranicí 60 % celkových výdajů, od roku 1997 se snižují, v roce 2003 klesly až na 58 % celkových spotřebních výdajů. Dělníci jsou skupinou, u níž po důchodcích tvoří výdaje na nutnou spotřebu největší část celkových spotřebních výdajů, v roce 2003 necelých 47 %. U domácností rolníků, zaměstnanců a samostatně výdělečně činných tvoří nezbytné výdaje přibližně stejnou část jejich celkových spotřebních výdajů (přibližně 44 %). Avšak zatímco u zaměstnanců relativní nezbytné výdaje mezi roky 2002 a 2003 klesly o 0,7 procentního bodu; u podnikatelů zůstaly stejné a u zemědělců nepatrně vzrostly.

Grafy 6 – 10 nabízejí srovnání relativních výdajů prvního a posledního kvintilu (nejchudších a nejbohatších) domácností dle různě definovaného příjmu domácností. Graf 6 ilustruje rozdíly v relativních výdajích dle celkového čistého příjmu domácností. U příjmově nejslabších domácností (domácností 1. kvintilu) je podíl výdajů na nezbytnou spotřebu na celkových výdajích zhruba o 21 procentních bodů vyšší, než u domácností nejbohatších (domácností 5. kvintilu). Graf 7 znázorňuje tentýž rozdíl v relativních výdajích nejchudších a nejbohatších domácností, tentokrát však pouze pro domácnosti s ekonomicky aktivním přednostou. Mezi roky 2002 a 2003 došlo k nárůstu relativních nezbytných výdajů domácností 1. kvintilu příjmového rozdělení a jejich poklesu u domácností 5. kvintilu. Rozdíl v podílu nezbytných výdajů na celkových spotřebních výdajích mezi domácnostmi 1. a 5. kvintilu se zvýšil z původních 14,7 procentních bodů v roce 2002 na 16,5 procentních bodů v roce 2003. Graf 8 je obdobou grafu předešlého, do srovnání však byly v tomto případě zahrnuty pouze domácnosti s ekonomicky neaktivním přednostou. U příjmově nejslabších domácností s ekonomicky neaktivním přednostou došlo mezi roky 2002 a 2003 k nepatrnému snížení podílu výdajů na nezbytnou spotřebu na celkových spotřebních výdajích. Výsledky pro 5. kvintil však nelze považovat za reprezentativní, neboť je zastoupen pouze jednou domácností.

Výsledky v grafech 6 – 8 jsou do určité míry ovlivněny nevhodností indikátoru celkového čistého příjmu domácností, jelikož příjmy domácností se významně liší v závislosti na počtu jejich členů; graf 9 tudíž ukazuje srovnání vývoje relativních výdajů domácností 1. a 5. kvintilu dle celkového čistého příjmu na spotřební jednotku domácnosti. Spotřební jednotka domácnosti je definována jako vážený počet osob domácnosti, kdy zejména děti dle svého věku získávají menší váhu v zastoupení. Podíl výdajů na nezbytnou spotřebu domácností 1. kvintilu na celkových spotřebních výdajích byl v roce 2003 o 19 procentních bodů vyšší než tentýž podíl u domácností 5. kvintilu. V roce 2002 činil odpovídající rozdíl „jen“ 16 procentních bodů, jedná se tedy o relativně významný nárůst. Zvýšení rozdílu bylo způsobeno nejen růstem relativních nezbytných výdajů domácností 1. kvintilu, ale také poklesem relativních nezbytných výdajů domácností 5. kvintilu.

Kromě porovnání relativních výdajů příjmově nejslabších a nejsilnějších domácností dle výše celkových čistých příjmů a výše příjmů na spotřební jednotku bylo rovněž provedeno srovnání nejbohatších a nejchudších domácností podle celkového čistého příjmu na osobu domácnosti (v tomto případě mají všechny osoby v domácnosti stejnou váhu). Graf 10 ukazuje stejnou tendenci v meziročním srovnání (2002 a 2003) jako graf 9, a sice růst relativních nezbytných výdajů domácností 1. kvintilu a pokles u domácností 5. kvintilu. Rozdíl v podílu nezbytných výdajů na celkových spotřebních výdajích mezi těmito domácnostmi se meziročně zvýšil z 10,4 procentních bodů na 15,6 procentních bodů. Míra nerovnosti ve spotřebě mezi bohatými a chudými je tedy o něco nižší při porovnání dle výše příjmů na spotřební jednotku či osobu, než je tomu v případě srovnání dle celkového čistého příjmu domácnosti.

Grafy 11 – 14 nabízí srovnání relativních výdajů různých skupin domácností definovaných podle dalších socio-ekonomických indikátorů. Graf 11 ukazuje srovnání vývoje relativních spotřebních výdajů domácností s přednostou se základním vzděláním a domácností s přednostou s univerzitním vzděláním. Za povšimnutí při porovnání relativních výdajů těchto dvou skupin domácností stojí relativní výdaje na volný čas. Relativní výdaje na volný čas domácností s přednostou s univerzitním vzděláním jsou v průměru dvakrát vyšší než relativní výdaje na volný čas domácností s přednostou se základním vzděláním. V grafu 12 jsou srovnávány relativní výdaje domácností podle počtu závislých dětí, patrné jsou vysoké relativní výdaje na nutnou

spotřebu u bezdětných domácností ve srovnání s domácnostmi, v nichž se nachází jedno či více dětí. Tato nerovnost mizí v grafu 13, kde jsou opět srovnávány relativní výdaje domácností podle počtu závislých dětí, ovšem s vyloučením domácností důchodců. V grafu 14 jsou srovnány relativní výdaje domácností žijících v Praze s relativními spotřebními výdaji domácností z ostatních regionů České republiky. Srovnání pražských domácností s domácnostmi z ostatních regionů ČR ukazuje, že jejich relativní nezbytné výdaje jsou na srovnatelné úrovni. V Praze jsou v porovnání s ostatními regiony ČR vyšší relativní výdaje na bydlení, avšak nižší relativní výdaje na potraviny.

Je vhodné poznamenat, že podíly jednotlivých spotřebních položek na celkových výdajích (relativní výdaje) ukazují pouze jakou část svých příjmů domácnosti vydají na jednotlivé položky, ovšem neříkají nic o absolutních výdajích těchto domácností. Porovnáme-li například domácnosti podnikatelů a zemědělců, jež mají relativní nezbytné výdaje v roce 2003 shodné, zjistíme, že ve skutečnosti utratí domácnosti podnikatelů o 1 676 Kč měsíčně více než domácnosti zemědělců.

Příloha

Spotřební položky byly rozřazeny do následujících kategorií:

Potraviny – souhrn všech výdajů na potraviny a jídla, vyjma těch podávaných v restauračních zařízeních.

Nápoje a tabák – souhrn výdajů na nealkoholické i alkoholické nápoje a kuřivo vyrobené z tabáku. Nepatří sem nápoje podávané v restauračních zařízeních.

Oděv a obuv – výdaje na oblečení, obuv a doplňky k ošacení. Spolu s nimi tato skupina zahrnuje i výdaje na opravu, čištění a půjčování oděvu a obuvi.

Bydlení – výdaje na nájem a přidružené výdaje: energie, vodné a stočné, služby související s údržbou nebo případně rekonstrukcí bytu, pojištění související s bydlením a splátky hypotečních úvěrů.

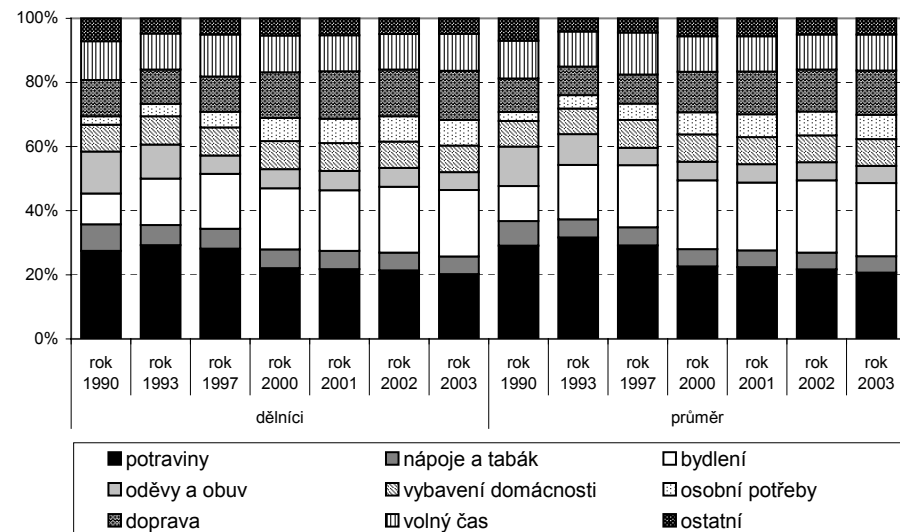
Vybavení domácnosti – výdaje na drogistické zboží, chov domácích zvířat a pěstování rostlin.

Osobní potřeby – výdaje na zdravotní a sociální péči, kosmetiku, léky, penzijní příspěvek, životní pojištění.

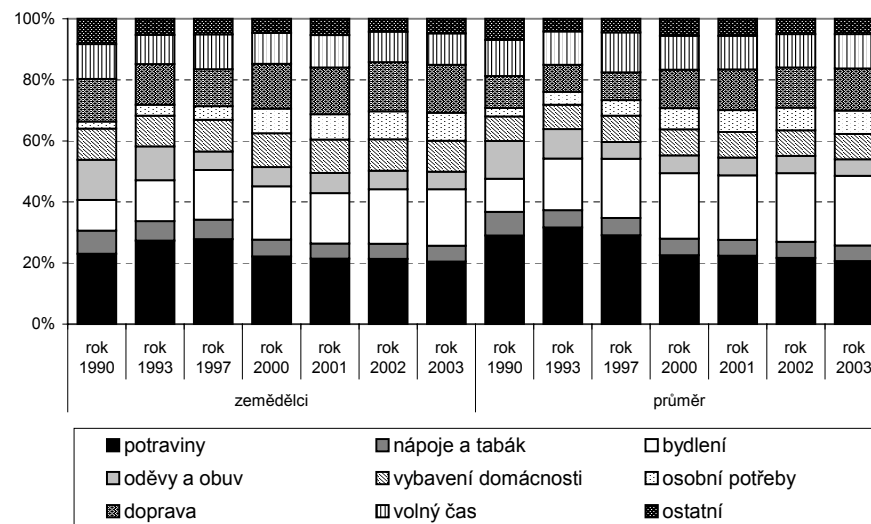
Doprava – výdaje na dopravu ve veřejných dopravních prostředcích, nákup a údržbu (včetně pohonných hmot) vlastních dopravních prostředků a výdaje na komunikaci (telefon, poštovné).

Volný čas – platby v restauračních zařízeních, za vstupy na kulturní a sportovní akce, výdaje na rekreaci, elektroniku, klenoty, květiny, hračky. Důležitou součástí jsou i výdaje spojené se vzděláváním.

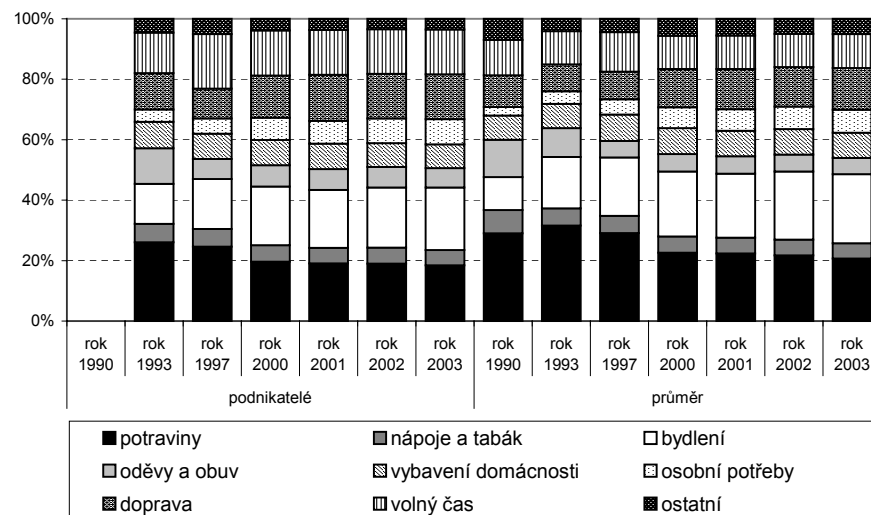
Graf 1: Relativní výdaje domácností dělníků ve srovnání s celkovým průměrným vývojem spotřebního chování



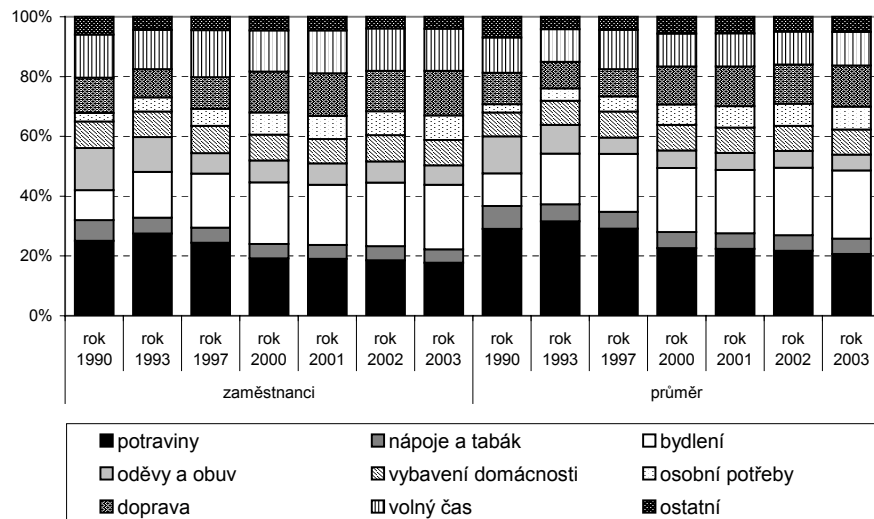
Graf 2: Relativní výdaje domácností zemědělců ve srovnání s celkovým průměrným vývojem spotřebního chování



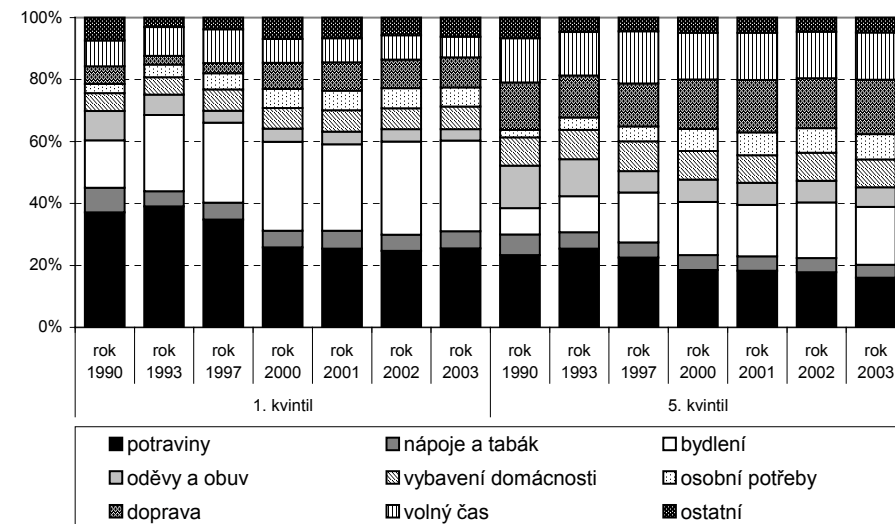
Graf 3: Relativní výdaje domácností podnikatelů ve srovnání s celkovým průměrným vývojem spotřebního chování



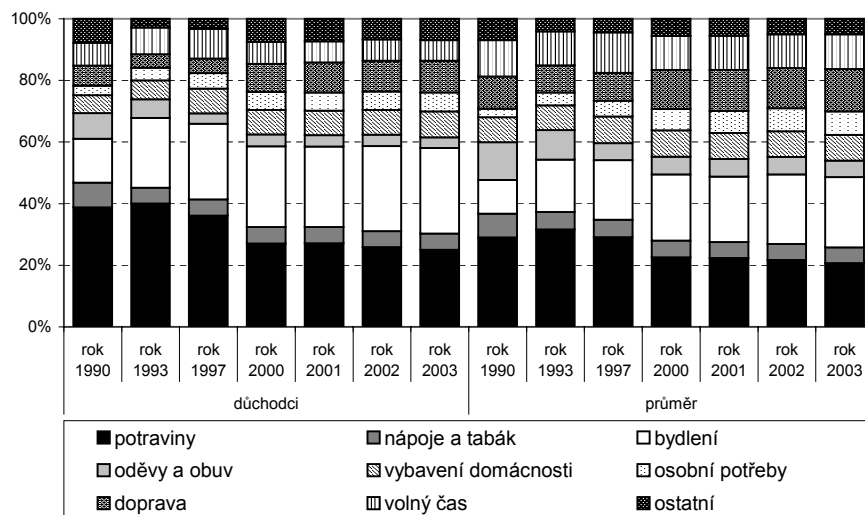
Graf 4: Relativní výdaje domácností zaměstnanců ve srovnání s celkovým průměrným vývojem spotřebního chování



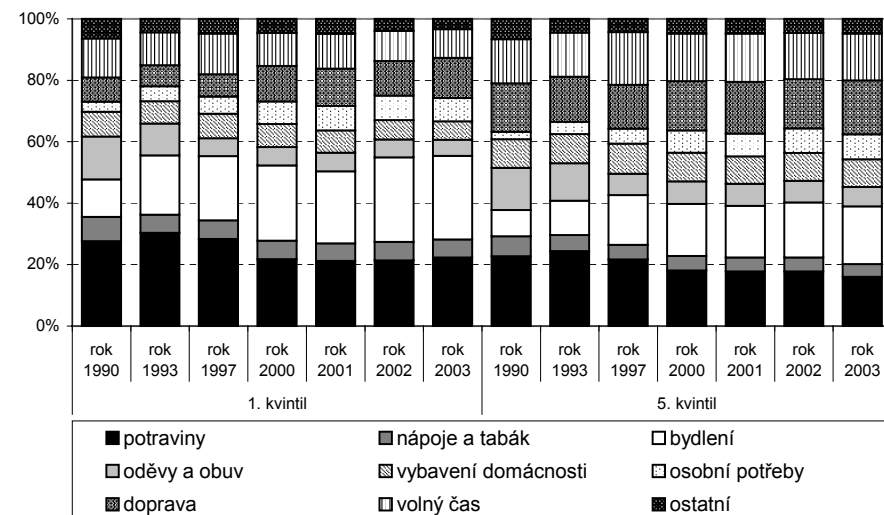
Graf 6: Relativní výdaje domácností 1. a 5. kvintilu dle celkového čistého příjmu domácnosti



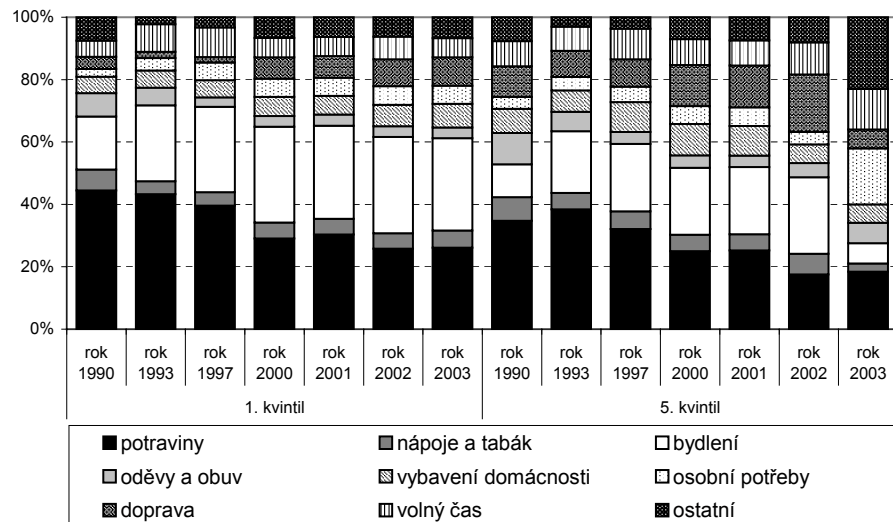
Graf 5: Relativní výdaje domácností důchodců ve srovnání s celkovým průměrným vývojem spotřebního chování



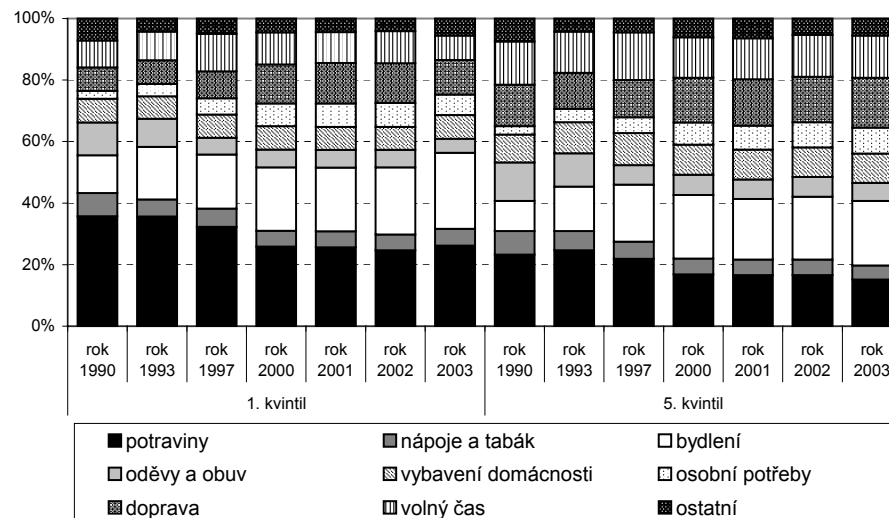
Graf 7: Relativní výdaje domácností 1. a 5. kvintilu dle celkového čistého příjmu domácnosti; pouze pro domácnosti s předností ekonomicky aktivním



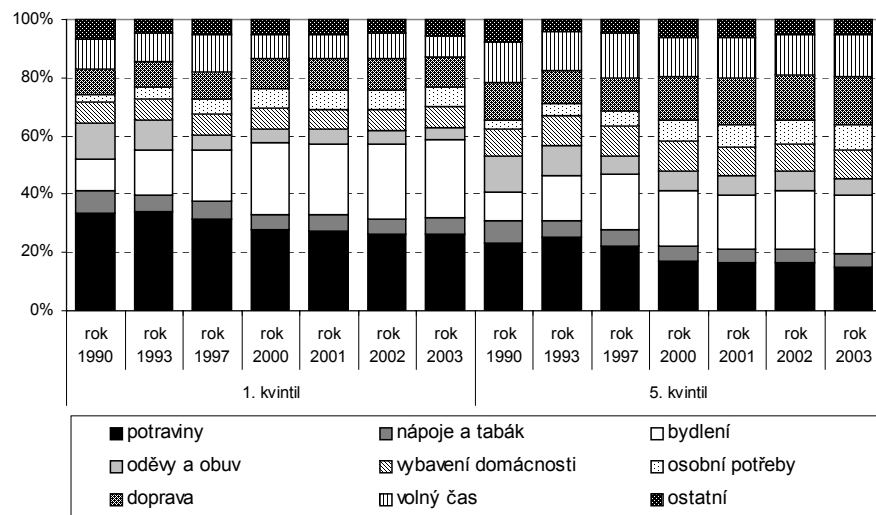
Graf 8: Relativní výdaje domácností 1. a 5. kvintilu dle celkového čistého příjmu domácnosti; pouze pro domácnosti s přednostou ekonomicko neaktivním



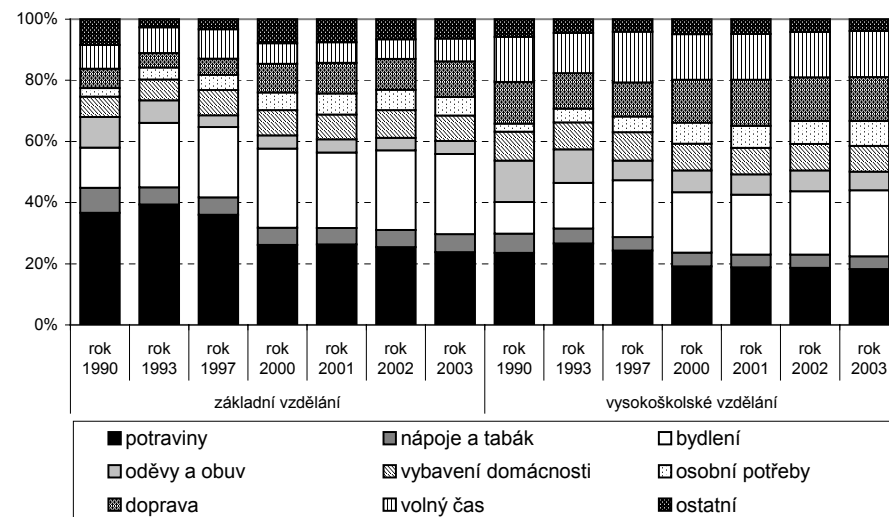
Graf 10: Relativní výdaje domácností 1. a 5. kvintilu dle celkového čistého příjmu domácnosti na osobu domácnosti



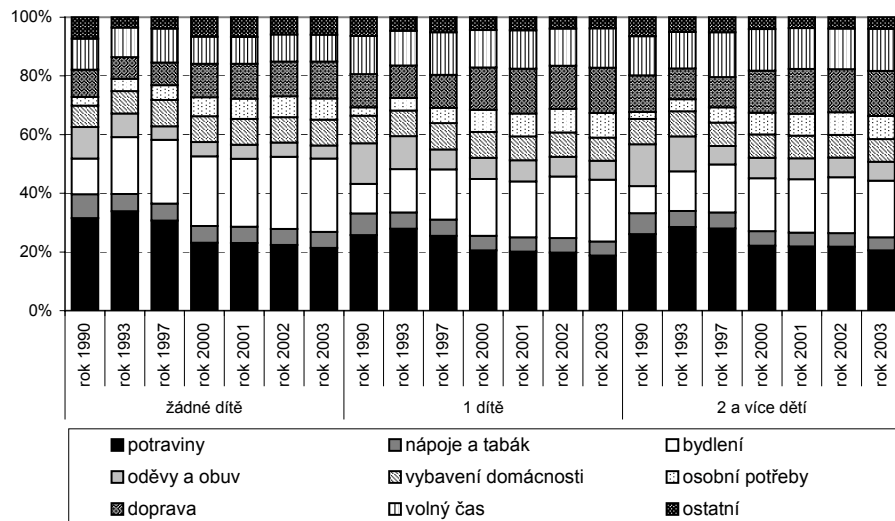
Graf 9: Relativní výdaje domácností 1. a 5. kvintilu dle celkového čistého příjmu domácnosti na spotřební jednotku



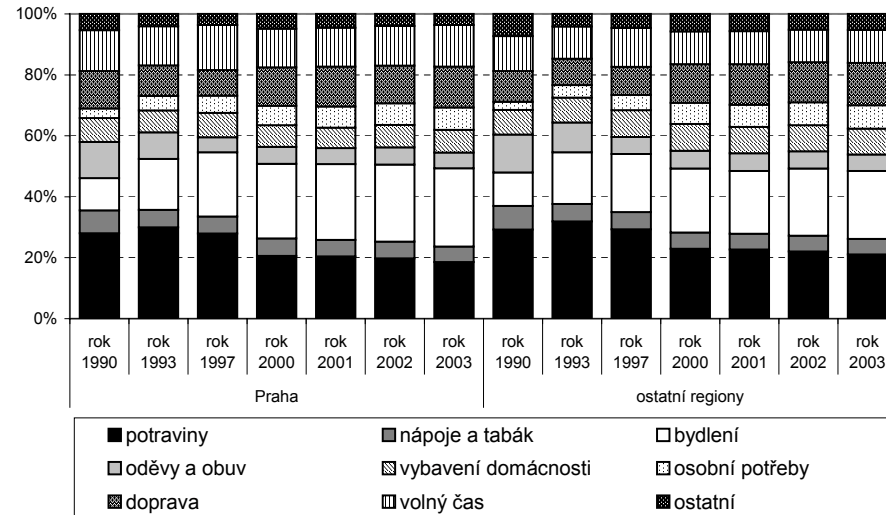
Graf 11: Relativní výdaje domácností s přednostou s ukončeným základním vzděláním a s přednostou s ukončeným univerzitním vzděláním



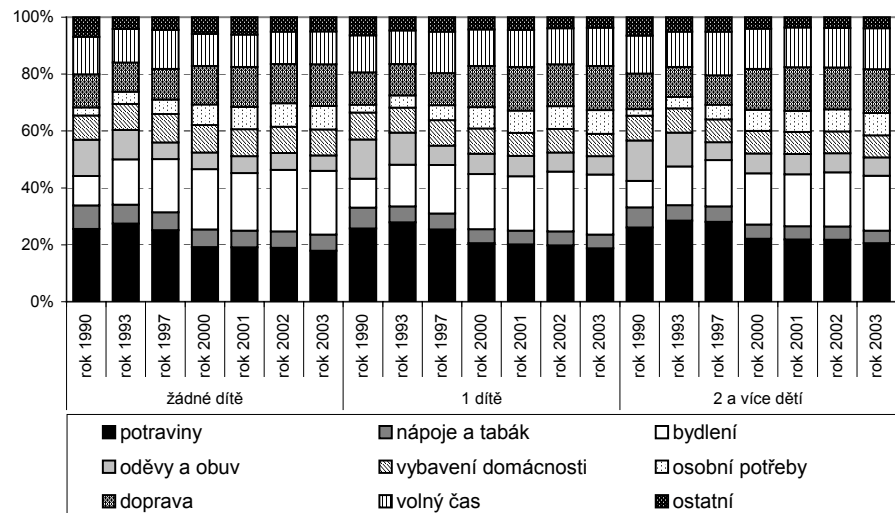
Graf 12: Relativní výdaje domácností dle počtu závislých dětí (žádné dítě, jedno dítě a dvě děti)



Graf 14: Relativní výdaje domácností dle regionu trvalého bydliště domácnosti (Praha a ostatní regiony)



Graf 13: Relativní výdaje domácností dle počtu závislých dětí (žádné dítě, jedno dítě a dvě děti) s vyloučením domácností důchodců



Stavební spoření v ČR

Rok 2004 byl v oblasti stavebního spoření prvním rokem platnosti novelizovaného zákona o stavebním spoření. S ohledem na skutečnost, že změny provedené novelou zákona se vztahují pouze na nově uzavřené smlouvy po 1.1.2004, projeví se zejména výrazným snížením počtu nově uzavřených smluv o stavebním spoření v roce 2004 a rovněž snížením počtu platných smluv o stavebním spoření. Novela zákona se zatím nepromítla do snížení nároků na státní rozpočet z hlediska objemu vyplacené státní podpory.

V roce 2004 zahájil Úřad na ochranu hospodářské soutěže (ÚOHS) šetření ve věci kartelové dohody mezi stavebními spořitelny, která měla spočívat ve výměně statistických informací o podílu jednotlivých spořitelen na trhu, což mělo stavebním spořitelnám umožnit předvídat chování konkurentů na trhu a vedlo údajně ke koordinaci poplatkové politiky (podrobnější informace k této kauze jsou uvedeny v jiné kapitole analytické části této studie). ÚOHS uložil stavebním spořitelnám pokutu v úhrnné výši 484 mil. Kč, všechny stavební spořitelny se proti jeho rozhodnutí odvolaly. Vedlejším efektem probíhající kauzy mezi ÚOHS a stavebními spořitelny bylo uvalení informačního embarga ze strany stavebních spořitelen s cílem minimalizovat riziko dalšího potenciálního postihu. Důsledkem je rovněž omezení rozsahu informací uvedených v této kapitole.

Grafy 1 a 2 poskytují informaci o počtu nově uzavřených a aktuálně platných smluv o stavebním spoření včetně průměrné výše cílové částky připadající na jednu smlouvu v letech 1993 – 2004. Z grafů je zřejmý zejména výrazný pokles v počtu nově uzavřených smluv v roce 2004 v porovnání s předchozími roky vyvolaný „předzásobením“ se ze strany klientů stavebních spořitelen v roce 2003 a možná dojem určité části veřejnosti, že stavební spoření přestalo být za nových podmínek výhodným finančním produktem. V porovnání s rokem 2003 se počet nově uzavřených smluv (bez zohlednění navýšení cílových částek u stávajících smluv) snížil o plných 85 %. Kromě snížení počtu nově uzavřených smluv se snížil i počet platných smluv, a to o zhruba 6 %. Mírně se zvýšila průměrná cílová částka připadající na jednu uzavřenou smlouvu.

Graf 3 informuje o celkovém objemu prostředků vyplacených v rámci státní podpory stavebního spoření v letech 1994 – 2004 a o průměrné výši státní podpory na jednu smlouvu. V roce 2004 bylo ve formě státní podpory do systému stavebního spoření ze státního rozpočtu vloženo 15,3 mld. Kč, což je zhruba o 15 % více než v roce 2003. Údaj o výši průměrné státní podpory připadající na jednu smlouvu nebyl za rok 2004 k dispozici.

Grafy 4 až 6 zachycují počet a objem poskytnutých řádných a překlenovacích úvěrů ze stavebního spoření. Počet nově poskytnutých překlenovacích a řádných úvěrů se v roce 2004 zvýšil v porovnání s rokem 2003 o necelých 5 % na bezmála 164 tisíc úvěrů. Zhruba 70 % z celkového počtu platných úvěrů ze stavebního spoření představovaly v roce 2004 řádné úvěry, jejich podíl se v porovnání s rokem 2003 nepatrně snížil na úkor překlenovacích úvěrů. I přes nárůst v počtu nově poskytnutých úvěrů se v roce 2004 v absolutní částce zvýšilo saldo mezi objemem vkladů a poskytnutých úvěrů na účtech stavebních spořitelen. Zůstatek na vkladových účtech byl v roce 2004 o téměř 203 mld. Kč vyšší než zůstatek na úvěrových účtech stavebních spořitelen. V porovnání s rokem 2003 se rozdíl mezi objemem vkladů a úvěrů zvýšil o 17 %.

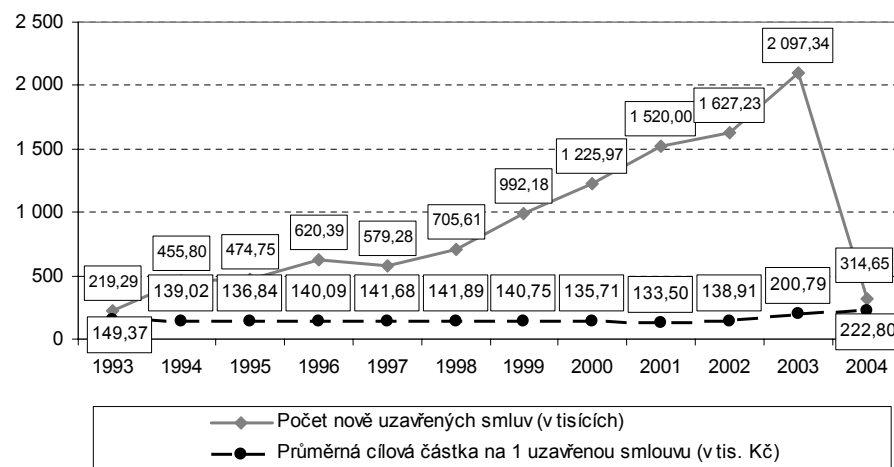
Graf 8 a tabulka 1 uvádějí hodnoty některých ukazatelů „úvěrové aktivity“ stavebních spořitelen, které poměřují počet a objem poskytnutých úvěrů ze stavebního spoření k počtu smluv, resp. výši zůstatků na vkladových účtech stavebních spořitelen. Hodnota koeficientu průvěrovanosti (poměru mezi zůstatkem na úvěrových a vkladových účtech) od roku 2002 roste, v roce 2004 se přiblížila 30 %. V grafu 9 je porovnáván objem státní podpory vyplacené v daném roce s objemem řádných a překlenovacích úvěrů ze stavebního spoření poskytnutých ve stejném roce. Z grafu je zřejmé, že na jednu korunu státní podpory v roce 2004 připadalo 2,60 Kč nově poskytnutých úvěrů na bydlení, což představuje mírný nárůst v porovnání s rokem 2003.

Z grafu 10 je zřejmé, že v roce 2004 se v porovnání s předchozím rokem poněkud zvýšil podíl klientů, kteří využili úvěr ze stavebního spoření ke koupi bydlení nebo na výstavbu nového domu či bytu, a naopak snížil podíl klientů, kteří jej využili na rekonstrukce a modernizace svého bydlení. Graf 11 porovnává počet a celkový objem úvěrů, které získali občané prostřednictvím hypotečního trhu a stavebního spoření.

V porovnání s rokem 2003 se výrazněji snížil podíl počtu i objemu úvěrů na bydlení poskytnutých stavebními spořitelny ve prospěch poskytovatelů hypotečních úvěrů z řad bankovního sektoru. Důvodem jsou pravděpodobně mimořádně výhodné úrokové podmínky, za nichž byly v uplynulém roce poskytovány hypoteční úvěry.

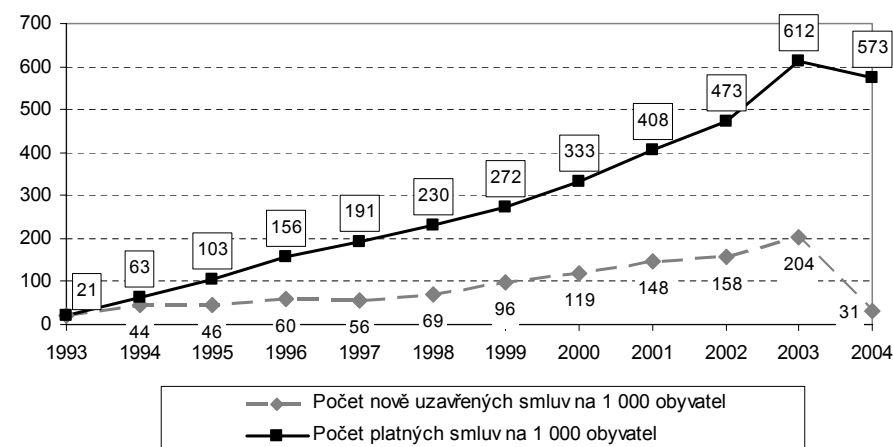
Grafy 12 a 13 ukazují rozdělení trhu se stavebním spořením mezi jednotlivé stavební spořitelny v roce 2004 podle objemu vkladů a objemu platných úvěrů. Vedoucí pozici na trhu si z hlediska uvedených ukazatelů zachovala Českomoravská stavební spořitelna. Nejvýznamnějšími konkurenty jí byly Stavební spořitelna České spořitelny (SS ČS) a Modrá pyramida.

Graf 1: Vývoj počtu nově uzavřených smluv a průměrné výše cílové částky na jednu nově uzavřenou smlouvu v letech 1993 – 2004



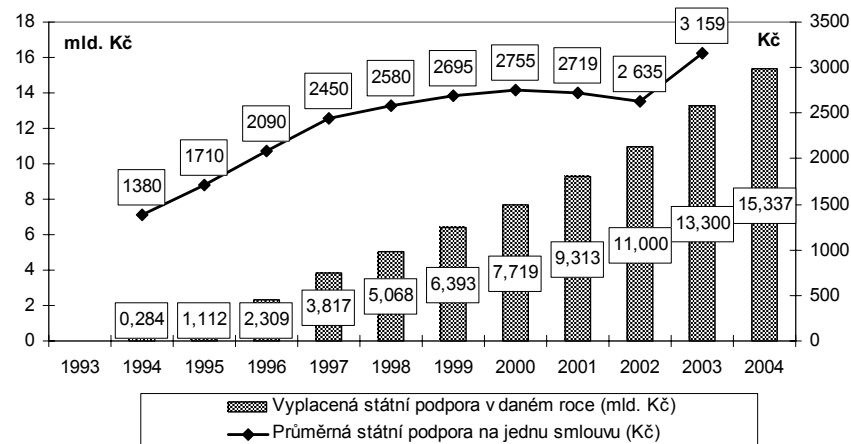
Zdroj: Asociace českých stavebních spořitel a Ministerstvo financí ČR.

Graf 2: Vývoj počtu nově uzavřených a platných smluv na 1 000 obyvatel ČR v letech 1993 – 2004



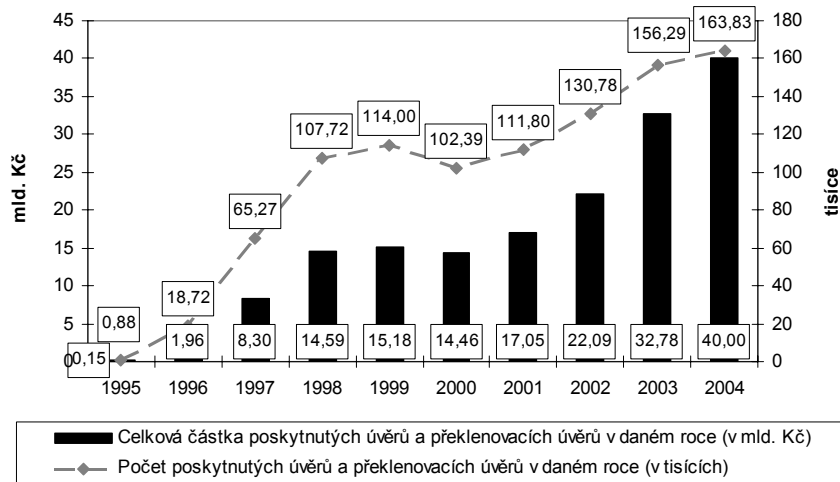
Zdroj: Asociace českých stavebních spořitel a Ministerstvo financí ČR, vlastní výpočty.

Graf 3: Celková výše vyplacené státní podpory a průměrná výše státní podpory na jednu smlouvu v letech 1993 – 2004



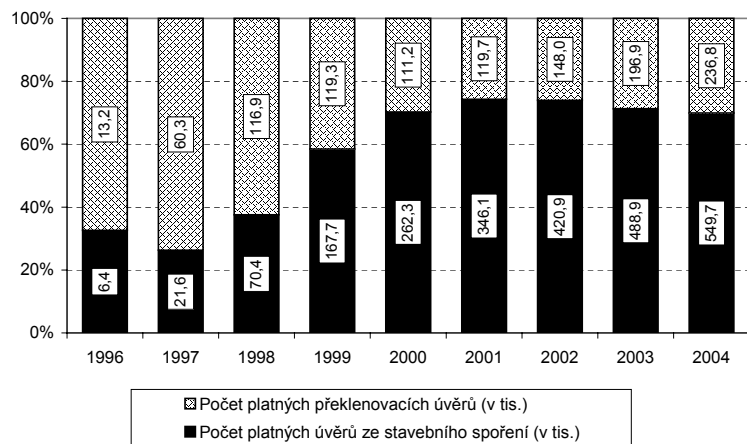
Zdroj: Asociace českých stavebních spořitel (údaje o průměrné státní podpoře přiznané na smlouvu o stavebním spoření za příslušný rok, liší se od údajů publikovaných na internetových stránkách MF ČR, za rok 2004 nebyl údaj k dispozici), Ministerstvo financí ČR (výše přiznané státní podpory v letech 1997-2004).

Graf 4: Vývoj počtu a objemu poskytnutých rádných a překlenovacích úvěrů v letech 1995 – 2004



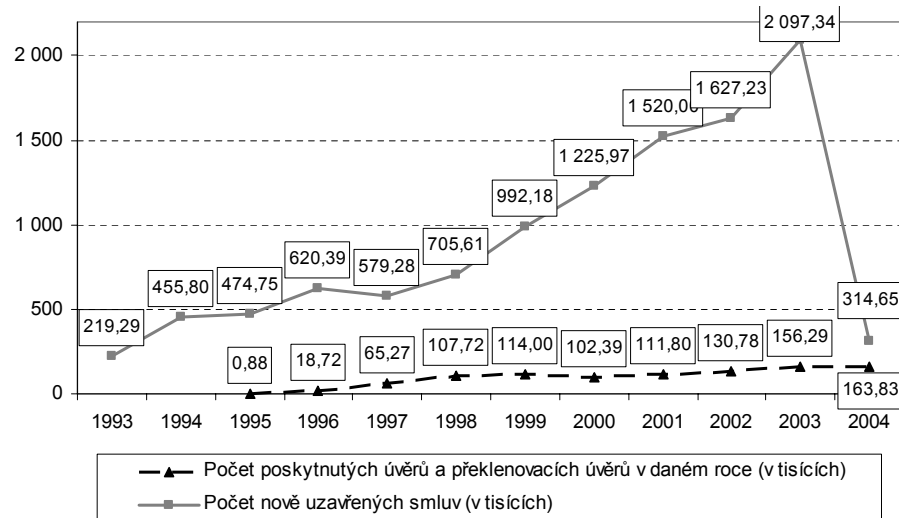
Zdroj: Asociace českých stavebních spořitelén (údaj o celkové částce poskytnutých úvěrů a překlenovacích úvěrů v daném roce), Ministerstvo financí ČR.

Graf 5: Počet platných rádných a překlenovacích úvěrů ze stavebního spoření z celkového počtu úvěrů ze stavebního spoření



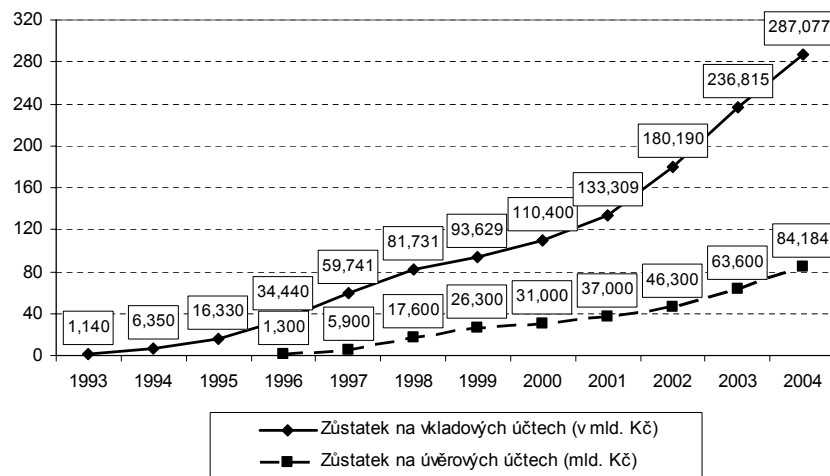
Zdroj: Asociace českých stavebních spořitelén a Ministerstvo financí ČR.

Graf 6: Vývoj počtu poskytnutých úvěrů a překlenovacích úvěrů a počtu nově uzavřených smluv v letech 1993 – 2004



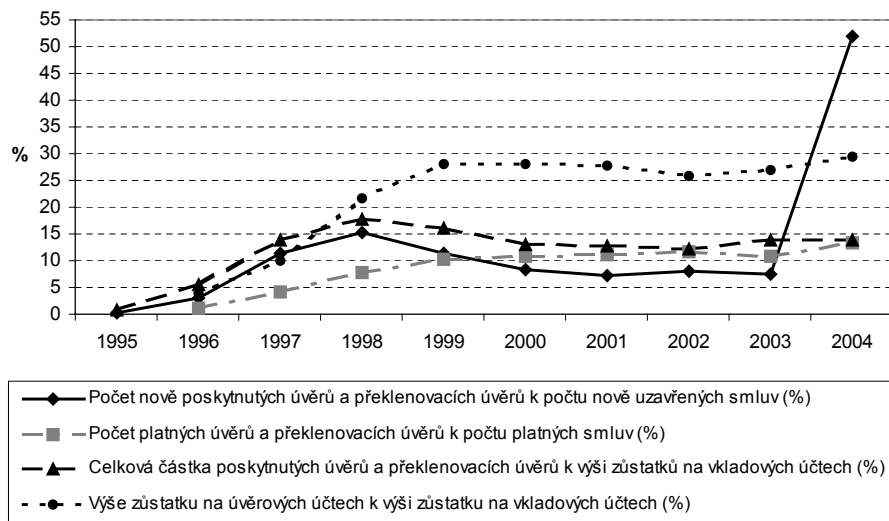
Zdroj: Asociace českých stavebních spořitelén a Ministerstvo financí ČR.

Graf 7: Vývoj výše zůstatků na vkladových a úvěrových účtech



Zdroj: Asociace českých stavebních spořitelén a Ministerstvo financí ČR.

Graf 8: Ukazatele úvěrové aktivity stavebních spořitelén



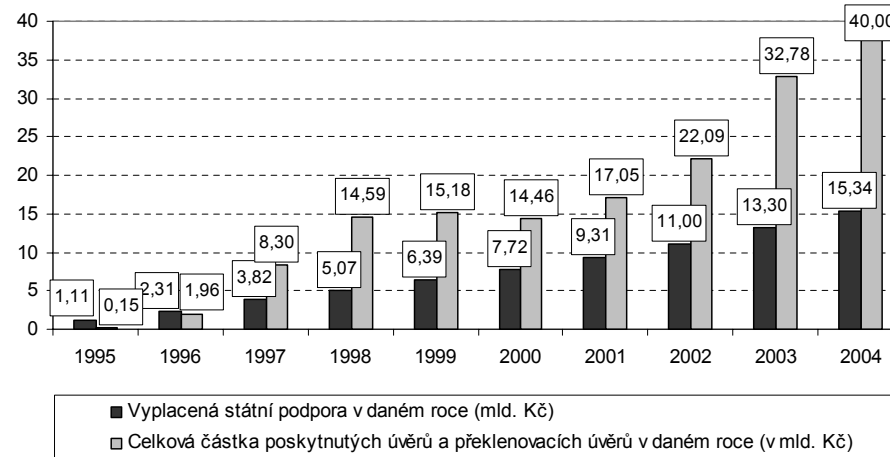
Zdroj: Asociace českých stavebních spořitelén a Ministerstvo financí ČR, vlastní výpočty.

Tabulka 1: Ukazatele úvěrové aktivity stavebních spořitelén

	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Počet nově poskytnutých řádných a překlenovacích úvěrů k počtu nově uzavřených smluv (v %)	0,19	3,02	11,27	15,27	11,49	8,35	7,36	8,04	7,45	52,07
Počet platných řádných a překlenovacích úvěrů k počtu platných smluv (v %)	n/a	1,22	4,16	7,89	10,24	10,91	11,11	11,68	10,88	13,33
Celková částka poskytnutých řádných a překlenovacích úvěrů v daném roce k výši zůstatků na vkladových účtech (v %)	0,91	5,68	13,89	17,85	16,21	13,09	12,79	12,26	13,84	13,93
Výše zůstatku na úvěrových účtech k výši zůstatku na vkladových účtech (v %)	n/a	3,77	9,88	21,53	28,09	28,08	27,76	25,7	26,86	29,32

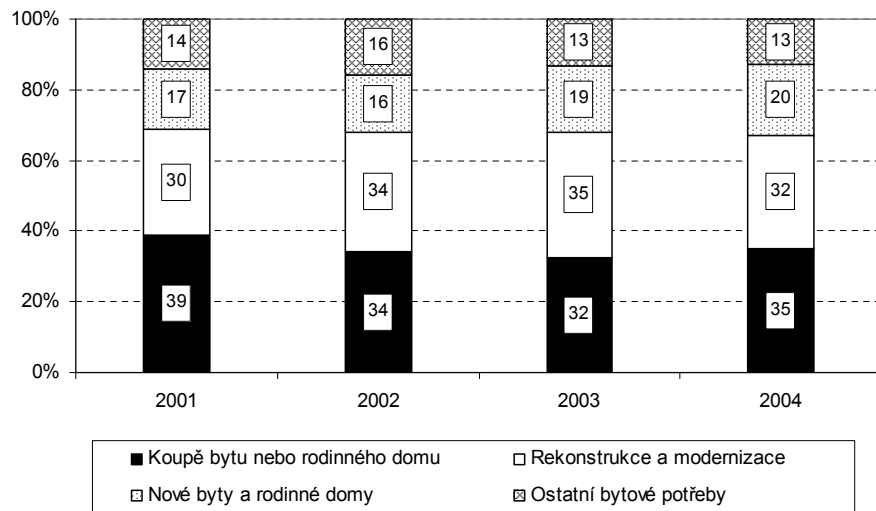
Zdroj: vlastní výpočty, Asociace českých stavebních spořitelén a Ministerstvo financí ČR.

Graf 9: Srovnání výše státní podpory a objemu poskytnutých úvěrů v letech 1995 – 2004



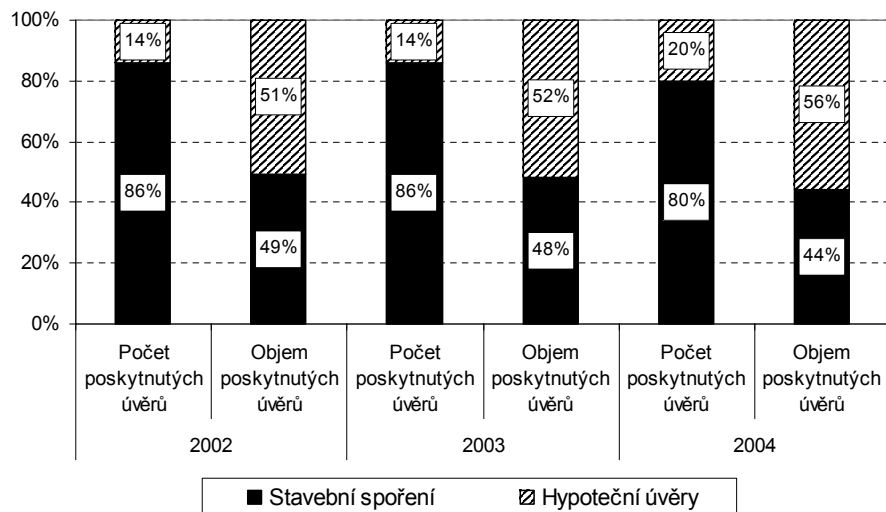
Zdroj: Asociace českých stavebních spořitelén a Ministerstvo financí ČR.

Graf 10: Účel použití poskytnutých úvěrů ze stavebního spoření v letech 2001 – 2004



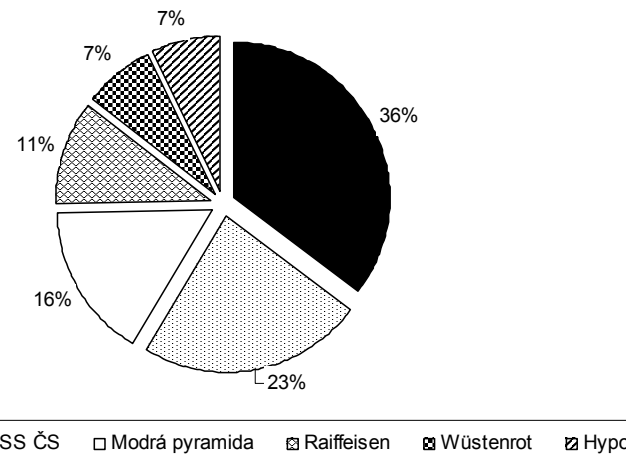
Zdroj: Asociace českých stavebních spořitelén.

Graf 11: Stavební spoření a hypoteční úvěry v letech 2002 – 2004



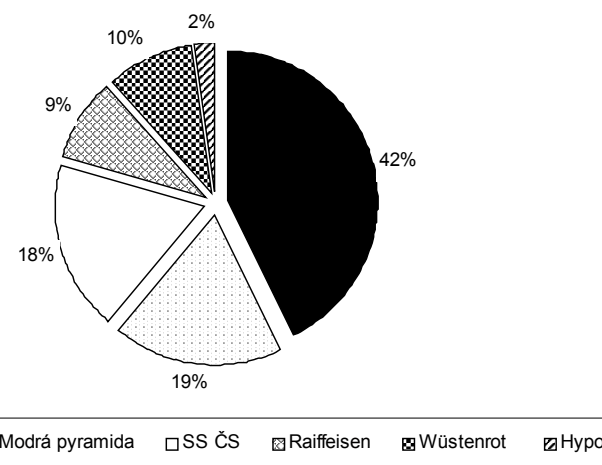
Zdroj: Výroční zprávy Asociace českých stavebních spořitelén 2002 – 2004.

Graf 12: Trh se stavebním spořením v roce 2004 – pozice stavebních spořitelén podle objemu vkladů klientů k 31.12.2004



Zdroj: Výroční zprávy stavebních spořitelén za rok 2004.

Graf 13: Trh se stavebním spořením v roce 2004 – pozice stavebních spořitelén podle objemu platných úvěrů (řádné úvěry včetně překlenovacích) k 31.12.2004



Zdroj: Výroční zprávy stavebních spořitelén za rok 2004.

Hypotekární trh

Cílem této kapitoly je stručné zhodnocení vývoje trhu poskytovatelů hypotečních úvěrů v ČR v roce 2004 na základě statistických údajů České bankovní asociace (ČBA) a Ministerstva pro místní rozvoj (MMR). Podrobnější analýzy trhu s hypotečními úvěry v ČR jsou náplní jedné z kapitol analytické části této studie.

I v roce 2004 a první polovině roku 2005 rostl objem i počet poskytnutých hypotečních úvěrů, a to zejména z důvodu mimořádně výhodných úrokových podmínek na trhu, růstu příjmů domácností, nejistoty ohledně budoucího vývoje na trhu s nájemními byty (nejistota ohledně deregulace nájemného) a snahy poptávajících realizovat koupi nemovitosti před očekávaným zvýšením sazby daně z přidané hodnoty na stavební práce na bydlení. Konkurenci na trhu s hypotečními úvěry rozšířila eBanka, celkový počet poskytovatelů hypotečních úvěrů z bankovního sektoru se tak zvýšil na deset.

Z grafu 1 je patrný pokračující pokles průměrné výše hypotečních úvěrů se státní podporou poskytnutých fyzickým osobám v průběhu roku 2004 i prvního čtvrtletí 2005. Objem poskytnutých hypotečních úvěrů s přiznanou státní podporou se v roce 2004 snižoval. Podíl hypotečních úvěrů se státní podporou na celkovém objemu hypotečních úvěrů poskytnutých fyzickým osobám na bydlení se v letech 2001 – 2004 snižoval, jak je patrné z grafu 3. Zatímco v roce 2001 téměř 69 % poskytnutých úvěrů na bydlení tvořily úvěry se státní podporou, v roce 2004 to bylo již pouze 17 %. Průměrná výše smluvní jistiny hypotečních úvěrů poskytnutých občanům v roce 2004 dosáhla částky 1,268 mil. Kč.

Grafy 5 – 11 uvádí srovnání tržních podílů bankovních ústavů poskytujících hypoteční úvěry v České republice: Komerční banky (KB), České spořitelny (ČS), HVB Bank (HVB), Hypoteční banky (HB), Československé obchodní banky (ČSOB), Živnostenské banky (ŽIBA), GE Money Bank (GE), Raiffeisenbank (RFB), Wüstenrot – hypoteční banky (Wüstenrot) a eBanky. Z hlediska výše smluvní jistiny všech poskytnutých hypotečních úvěrů v průběhu roku 2004 zůstala i nadále téměř dominantním hráčem na trhu ČS, zejména pak v oblasti úvěrů poskytovaných obcím. Největšími konkurenty ČS z hlediska počtu i objemu úvěrů poskytnutých občanům

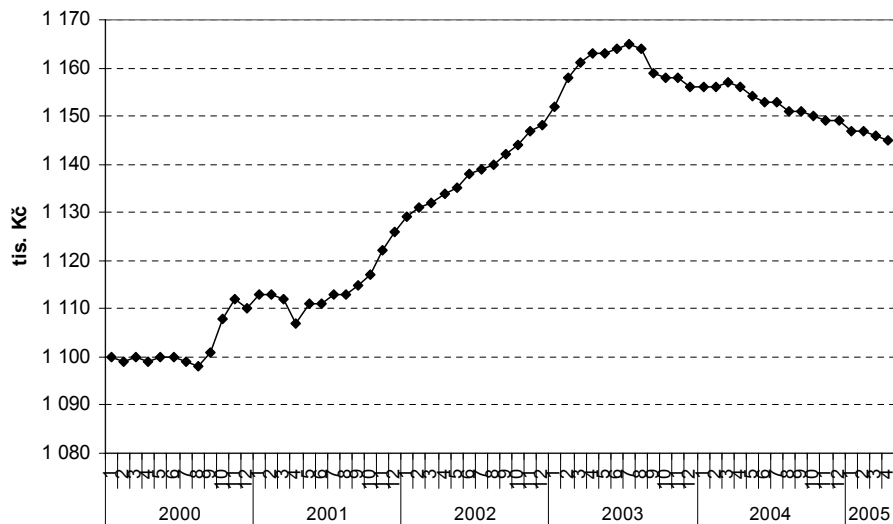
byly ve sledovaném období KB a HB. Zatímco ČS posílila v roce 2004 svou vedoucí pozici v objemu hypotečních úvěrů poskytnutých občanům, tržní podíl obou jejích hlavních konkurentů (KB i HB) se v porovnání s rokem 2003 mírně snížil (v případě KB zhruba o 3 procentní body, v případě HB o necelý jeden procentní bod). Zcela jiný obrázek poskytuje informace o průměrné výši smluvní jistiny poskytnutého hypotečního úvěru v letech 2003 a 2004 (viz graf 7), z něhož je zřejmé, že v průměru nejvyšší úvěry poskytly ve sledovaném období ČSOB a HVB, jejichž pozice na trhu dle objemu poskytnutých úvěrů není tak významná, obě banky se soustředí zejména na poskytování úvěrů podnikatelským subjektům.

Z porovnání grafů 9 – 11 vyplývá, že největší konkurence na trhu je v oblasti hypotečních úvěrů poskytovaných občanům (podíly jednotlivých bank jsou výrazně vyrovnanější než v případě úvěrů poskytovaných obcím a podnikatelům). Z hlediska bank byl přítom tento segment trhu s ohledem na počet i objem poskytnutých úvěrů i v roce 2004 jednoznačně nejzajímavější.

Graf 12 ukazuje, že téměř tři čtvrtiny z celkového objemu všech poskytnutých úvěrů v roce 2004 byly určeny na bydlení, což je o 6 procentních bodů méně než v předcházejícím roce. V porovnání s rokem 2003 je rovněž zřejmé, že se zvýšil objem úvěrů poskytnutých na koupi vlastního domu/bytu a objem ostatních hypotečních úvěrů a naopak se snížil objem úvěrů poskytnutých na výstavbu. Tabulková příloha (tabulka 1 a graf 14) poskytuje základní informace o vývoji úrokové sazby hypotečních bank pro úvěry se státní podporou poskytnuté fyzickým osobám (kumulovaně od srpna 1996). Údaje o průměrné úrokové sazbě všech úvěrů poskytnutých bankami občanům na bydlení v jednotlivých letech v období 1995 – 2004 jsou uvedeny v kapitole věnované analýze efektivity hypotečního trhu v ČR v analytické části této studie.

Tabulka 2 uvádí regionální členění poskytnutých hypotečních úvěrů pro občany. Z tabulky je zřejmé, že v porovnání s rokem 2003 došlo k největšímu nárůstu v počtu poskytnutých úvěrů občanům v Karlovarském kraji, z hlediska objemu poskytnutých úvěrů občanům bylo možno zaznamenat nejvyšší nárůst v kraji Plzeňském. Teprve na dalších místech se z hlediska nárůstu objemu poskytnutých úvěrů občanům „umístily“ Praha a Liberecký kraj. Průměrná výše hypotečního úvěru mezi roky 2003 a 2004 vzrostla nejvíce v Pardubickém kraji.

Graf 1: Průměrná výše hypotečního úvěru se státní podporou u fyzických osob (v tis. Kč) za období leden 2000 – duben 2005

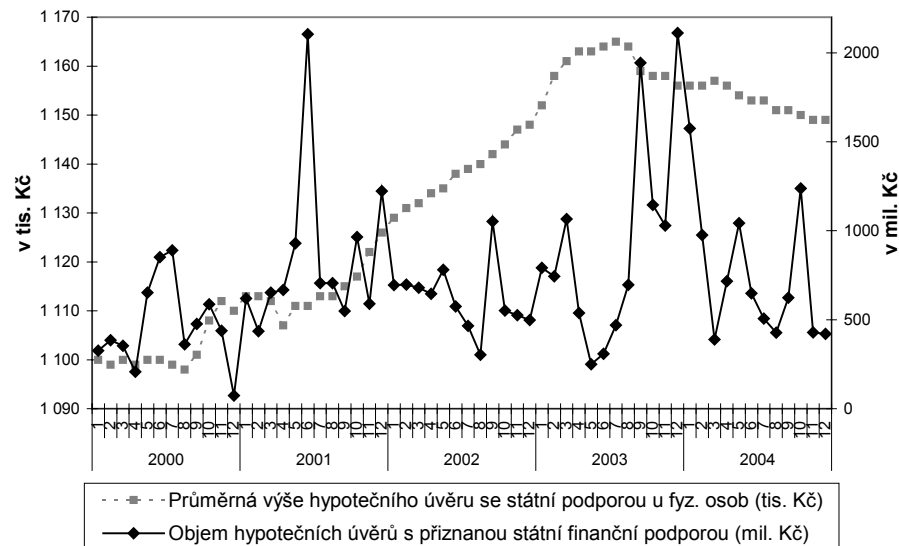


Poznámka: 1) 4,93 % činila výše průměrné úrokové sazby z objemu úvěrů hypotečních bank za období od 1.1.2004 do 31.12.2004 poskytnutých fyzickým osobám podle nařízení vlády č. 244/1995 Sb. § 6 odst. 2 písm. b) v platném znění (kterým se stanoví podmínky státní finanční podpory hypotečního úvěrování bytové výstavby). **Výše státní podpory na období od 1. února 2005 do 31. ledna 2006 činila 0 procentního bodu.** Státní podpora od roku 1996 do 31.1.2001 byla ve výši 4 procentních bodů, od 1.2.2001 do 31.1.2002 činila 2 procentní body, od 1.2.2002 do 31.1.2003 činila 1 procentní bod, od 1.2.2003 do 31.1.2004 0 procentního bodu, od 1.2.2004 do 31.1.2005 také 0 procentního bodu.

2) 4,92 % činila výše průměrné úrokové sazby z objemu úvěrů hypotečních bank za období od 1.1.2004 do 31.12.2004, poskytnutých fyzickým osobám podle nařízení vlády č. 249/2002 Sb. § 6 odst. 2 v platném znění (o podmínkách poskytování příspěvku k hypotečnímu úvěru osobám mladším 36 let). **Výše státní podpory na období od 1. února 2005 do 31. ledna 2006 tedy činí 0 procentního bodu.** Státní podpora od nabytí účinnosti NV 249/2002 do 31.1.2003 byla ve výši 3 procentních bodů, od 1.2.2003 do 31.1.2004 2 procentní body, od 1.2.2004 do 31.1.2005 činila 1 procentní bod.

Zdroj: Česká bankovní asociace, MMR.

Graf 2: Průměrná výše hypotečního úvěru se státní podporou u fyzických osob (v tis. Kč) a celkový objem poskytnutých hypotečních úvěrů se státní podporou (v mil. Kč)

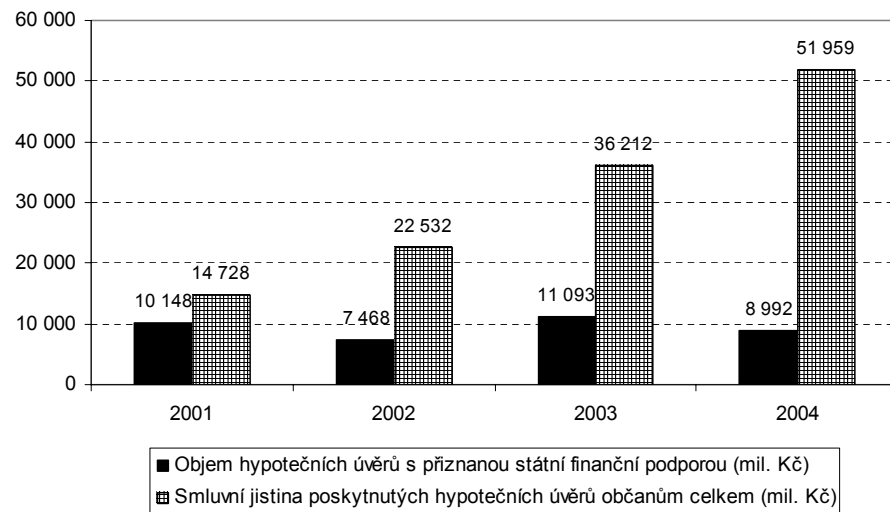


Poznámka: 1) 4,93 % činila výše průměrné úrokové sazby z objemu úvěrů hypotečních bank za období od 1.1.2004 do 31.12.2004, poskytnutých fyzickým osobám podle nařízení vlády č. 244/1995 Sb. § 6 odst. 2 písm. b) v platném znění (kterým se stanoví podmínky státní finanční podpory hypotečního úvěrování bytové výstavby). **Výše státní podpory na období od 1. února 2005 do 31. ledna 2006 činila 0 procentního bodu.** Státní podpora od roku 1996 do 31.1.2001 byla ve výši 4 procentních bodů, od 1.2.2001 do 31.1.2002 činila 2 procentní body, od 1.2.2002 do 31.1.2003 činila 1 procentní bod, od 1.2.2003 do 31.1.2004 0 procentního bodu, od 1.2.2004 do 31.1.2005 také 0 procentního bodu.

2) 4,92 % činila výše průměrné úrokové sazby z objemu úvěrů hypotečních bank za období od 1.1.2004 do 31.12.2004, poskytnutých fyzickým osobám podle nařízení vlády č. 249/2002 Sb. § 6 odst. 2 v platném znění (o podmínkách poskytování příspěvku k hypotečnímu úvěru osobám mladším 36 let). **Výše státní podpory na období od 1. února 2005 do 31. ledna 2006 tedy činí 0 procentního bodu.** Státní podpora od nabytí účinnosti NV 249/2002 do 31.1.2003 byla ve výši 3 procentních bodů, od 1.2.2003 do 31.1.2004 2 procentní body, od 1.2.2004 do 31.1.2005 činila 1 procentní bod.

Zdroj: Česká bankovní asociace, MMR.

Graf 3: Objem hypotečních úvěrů se státní podporou a smluvní jistina hypotečních úvěrů poskytnutých občanům celkem v letech 2001 – 2004

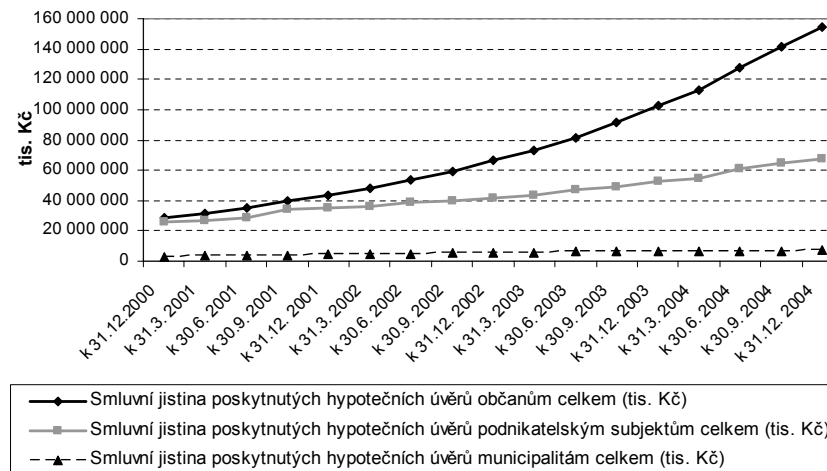


Poznámka: 1) 4,93 % činila výše průměrné úrokové sazby z objemu úvěrů hypotečních bank za období od 1.1.2004 do 31.12.2004, poskytnutých fyzickým osobám podle nařízení vlády č. 244/1995 Sb. § 6 odst. 2 písm. b) v platném znění (kterým se stanoví podmínky státní finanční podpory hypotečního úvěrování bytové výstavby). **Výše státní podpory na období od 1. února 2005 do 31. ledna 2006 činila 0 procentního bodu.** Státní podpora od roku 1996 do 31.1.2001 byla ve výši 4 procentních bodů, od 1.2.2001 do 31.1.2002 činila 2 procentní body, od 1.2.2002 do 31.1.2003 činila 1 procentní bod, od 1.2.2003 do 31.1.2004 0 procentního bodu, od 1.2.2004 do 31.1.2005 také 0 procentního bodu.

2) 4,92 % činila výše průměrné úrokové sazby z objemu úvěrů hypotečních bank za období od 1.1.2004 do 31.12.2004, poskytnutých fyzickým osobám podle nařízení vlády č. 249/2002 Sb. § 6 odst. 2 v platném znění (o podmínkách poskytování příspěvku k hypotečnímu úvěru osobám mladším 36 let). **Výše státní podpory na období od 1. února 2005 do 31. ledna 2006 tedy činí 0 procentního bodu.** Státní podpora od nabytí účinnosti NV 249/2002 do 31.1.2003 byla ve výši 3 procentních bodů, od 1.2.2003 do 31.1.2004 2 procentní body, od 1.2.2004 do 31.1.2005 činila 1 procentní bod.

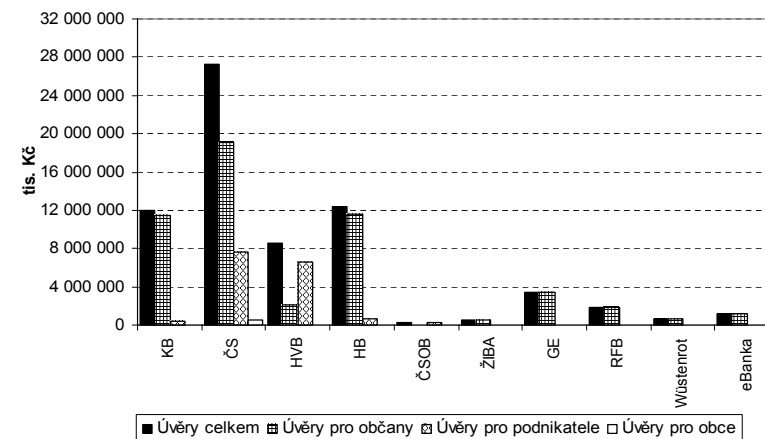
Zdroj: Česká bankovní asociace, MMR.

Graf 4: Smluvní jistina všech poskytnutých hypotečních úvěrů občanům, podnikatelským subjektům a municipalitám kumulovaně za jednotlivá čtvrtletí 2000 – 2004



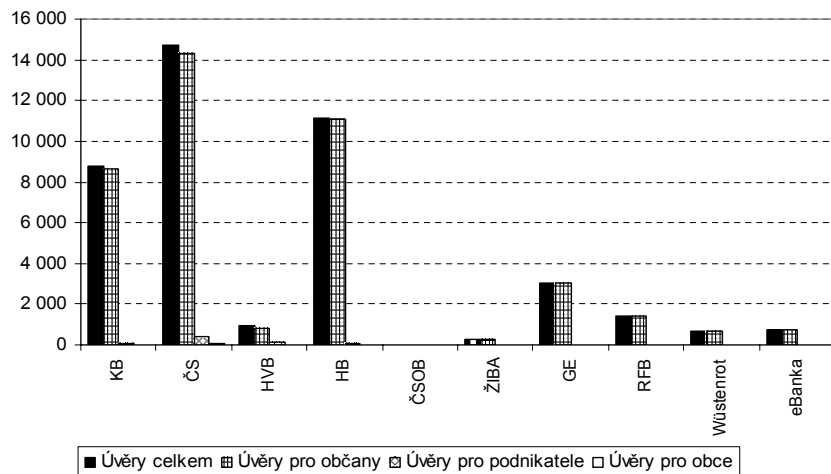
Zdroj: Česká bankovní asociace, MMR.

Graf 5: Smluvní jistina všech poskytnutých hypotečních úvěrů za rok 2004 dle bank (v tis. Kč)



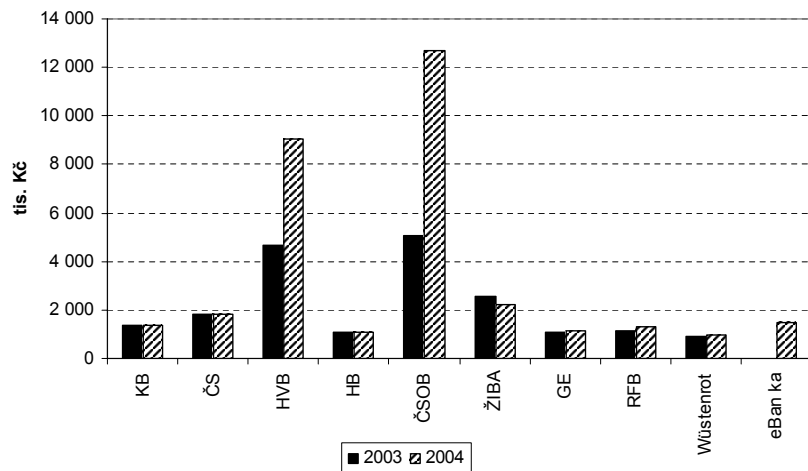
Zdroj: Česká bankovní asociace.

Graf 6: Počet poskytnutých úvěrů za rok 2004 dle bank (ks)



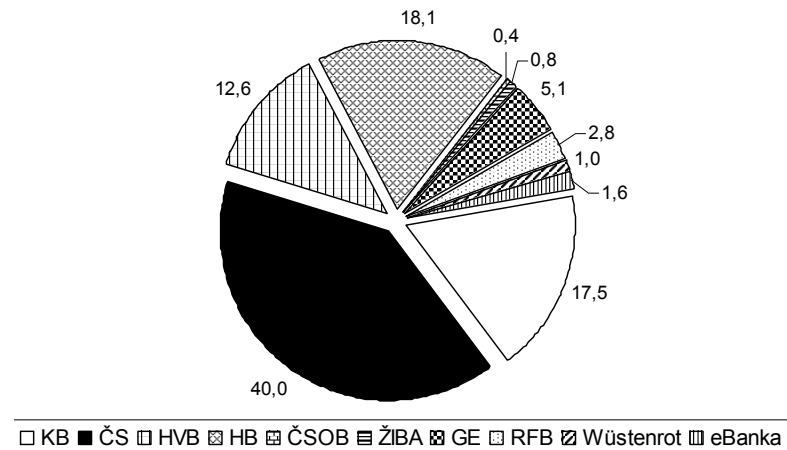
Zdroj: Česká bankovní asociace.

Graf 7: Průměrná výše smluvní jistiny hypotečních úvěrů poskytnutých v letech 2003 a 2004



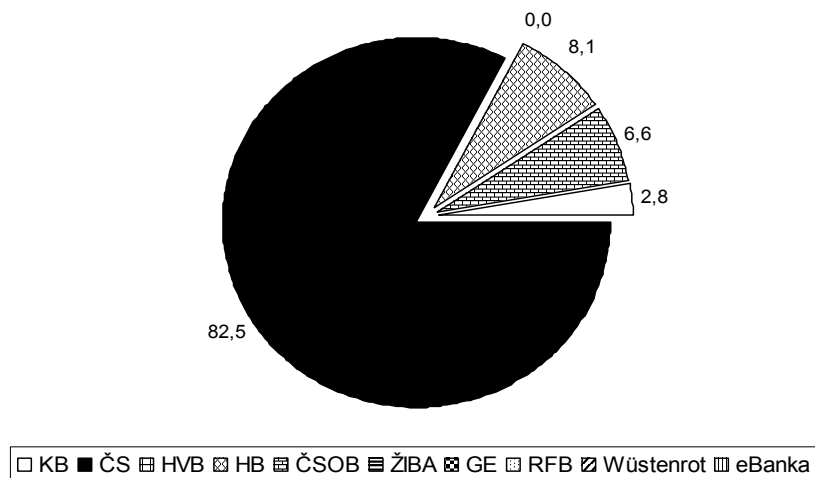
Zdroj: Česká bankovní asociace.

Graf 8: Podíl na trhu dle výše smluvní jistiny všech poskytnutých hypotečních úvěrů v průběhu roku 2004



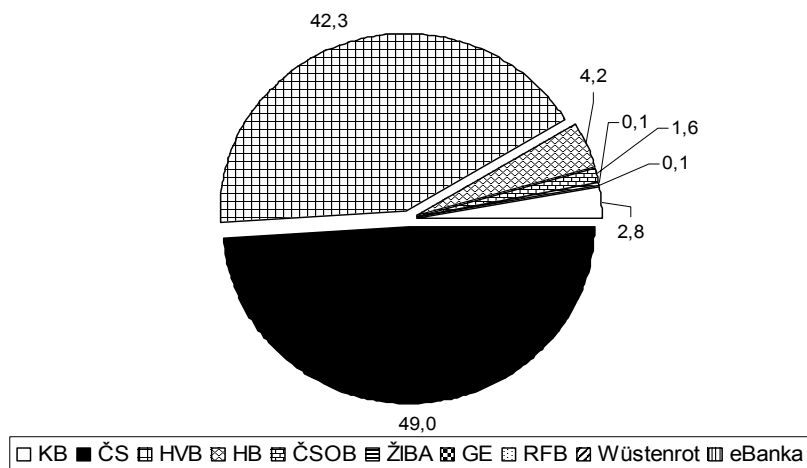
Zdroj: Česká bankovní asociace.

Graf 9: Podíl na trhu dle výše smluvní jistiny poskytnutých hypotečních úvěrů obcím v průběhu roku 2004



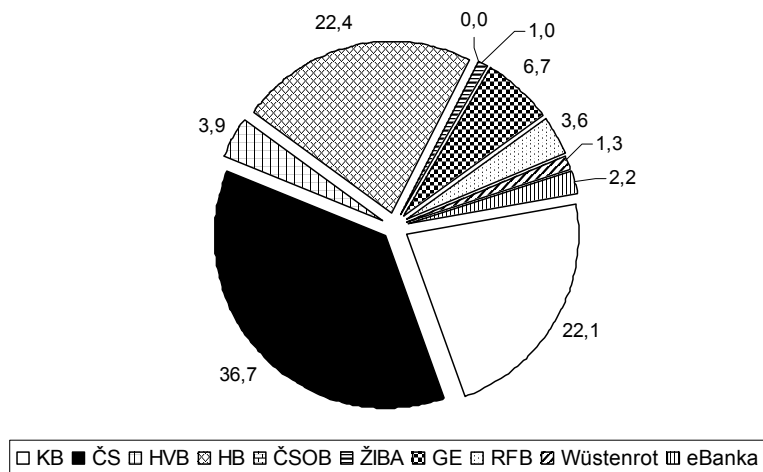
Zdroj: Česká bankovní asociace.

Graf 10: Podíl na trhu dle výše smluvní jistiny poskytnutých hypotečních úvěrů podnikatelům v průběhu roku 2004



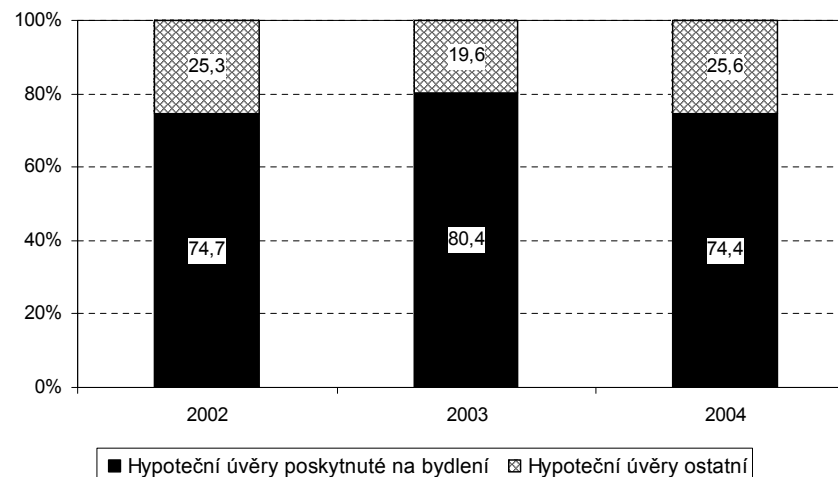
Zdroj: Česká bankovní asociace.

Graf 11: Podíl na trhu dle výše smluvní jistiny poskytnutých hypotečních úvěrů občanům v průběhu roku 2004



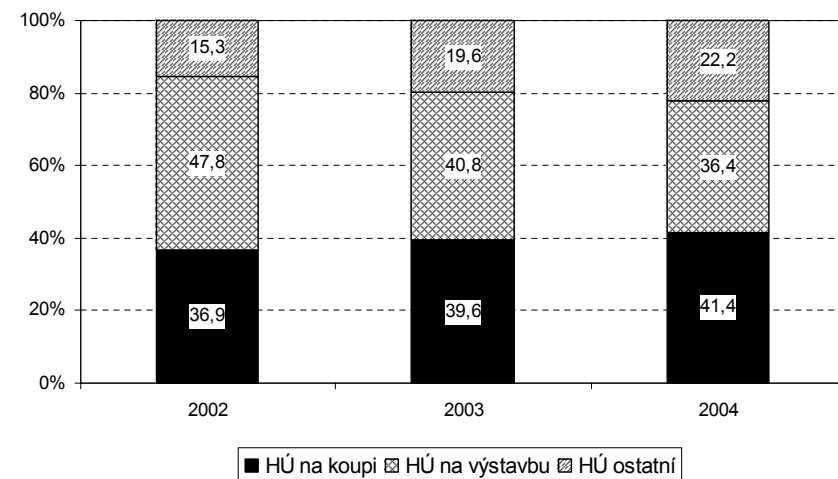
Zdroj: Česká bankovní asociace.

Graf 12: Podíl celkové výše smluvní jistiny poskytnutých hypotečních úvěrů dle objektu úvěru v letech 2002 – 2004



Zdroj: Česká bankovní asociace.

Graf 13: Podíl celkové výše smluvní jistiny poskytnutých hypotečních úvěrů dle účelu úvěru v letech 2002 – 2004



Zdroj: Česká bankovní asociace.

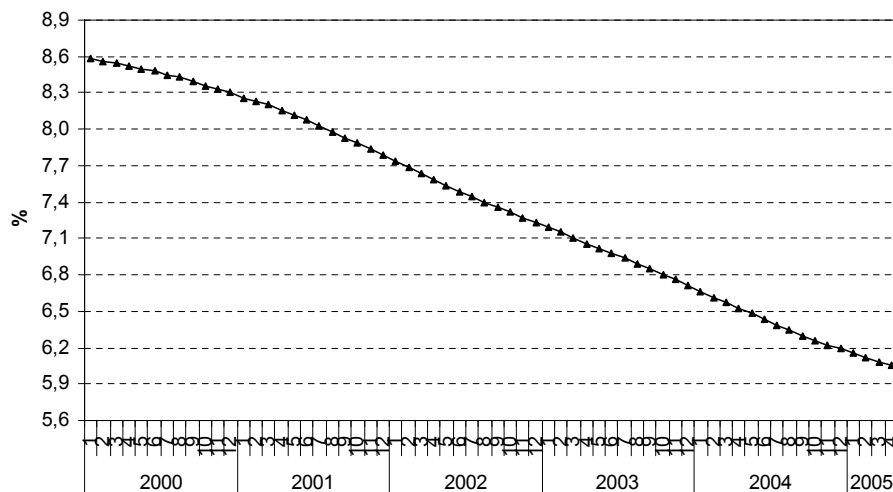
Tabulka 1: Úroková sazba hypotečních bank u úvěrů se státní podporou poskytovaných fyzickým osobám (kumulovaně od srpna 1996)

Rok	Leden	Únor	Březen	Duben	Květen	Červen	Červenec	Srpen	Září	Říjen	Listopad	Prosinec
2000	8,58	8,56	8,54	8,52	8,50	8,48	8,45	8,43	8,40	8,36	8,33	8,30
2001	8,26	8,23	8,20	8,16	8,12	8,08	8,03	7,98	7,93	7,89	7,84	7,79
2002	7,74	7,69	7,64	7,59	7,54	7,49	7,45	7,40	7,36	7,32	7,27	7,23
2003	7,19	7,15	7,10	7,06	7,02	6,98	6,94	6,89	6,85	6,80	6,76	6,71
2004	6,66	6,61	6,57	6,52	6,48	6,43	6,39	6,34	6,30	6,26	6,22	6,19
2005	6,15	6,12	6,08	6,05	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a

Poznámka: 1) 4,93 % činila výše průměrné úrokové sazby z objemu úvěrů hypotečních bank za období od 1.1.2004 do 31.12.2004, poskytnutých fyzickým osobám podle nařízení vlády č. 244/1995 Sb. § 6 odst. 2 písm. b) v platném znění (kterým se stanoví podmínky státní finanční podpory hypotečního úvěrování bytové výstavby). Výše státní podpory na období od 1. února 2005 do 31. ledna 2006 tedy činila 0 procentního bodu. Státní podpora od r. 1996 do 31.1.2001 byla ve výši 4 procentních bodů, od 1.2.2001 do 31.1.2002 činila 2 procentní body, od 1.2.2002 do 31.1.2003 činila 1 procentní bod, od 1.2.2003 do 31.1.2004 0 procentního bodu, od 1.2.2004 do 31.1.2005 také 0 procentního bodu.

2) 4,92 % činila výše průměrné úrokové sazby z objemu úvěrů hypotečních bank za období od 1.1.2004 do 31.12.2004, poskytnutých fyzickým osobám podle nařízení vlády č. 249/2002 Sb. § 6 odst. 2 v platném znění (o podmínkách poskytování příspěvku k hypotečnímu úvěru osobám mladším 36 let). Výše státní podpory na období od 1. února 2005 do 31. ledna 2006 tedy činí 0 procentního bodu. Státní podpora od nabytí účinnosti NV 249/2002 do 31.1.2003 byla ve výši 3 procentních bodů, od 1.2.2003 do 31.1.2004 2 procentní body, od 1.2.2004 do 31.1.2005 činila 1 procentní bod.

Graf 14: Úroková sazba hypotečních bank u úvěrů se státní podporou poskytovaných fyzickým osobám (kumulovaně od srpna 1996)



Zdroj: MMR, Česká bankovní asociace.

Tabulka 2: Poskytnuté hypoteční úvěry pro občany podle krajů v letech 2002 – 2004

Kraj	Počet hypotečních úvěrů celkem (ks)				Smluvní jistina celkem				Průměrná výše hypotéky			
					(tis. Kč)				(tis. Kč)			
	2002	2003	2004	Index 2004/2003	2002	2003	2004	Index 2004/2003	2002	2003	2004	Index 2004/2003
Praha	4 761	7 827	10 960	1,40	6 918 498	11 874 972	17 815 853	1,50	1 453	1 517	1 626	1,07
Středočeský	1 739	2 722	3 210	1,18	1 906 741	3 368 150	4 397 203	1,31	1 096	1 237	1 370	1,11
Jihočeský	1 366	2 114	2 514	1,19	1 328 048	2 233 414	2 875 591	1,29	972	1 056	1 144	1,08
Plzeňský	1 223	1 820	2 521	1,39	1 070 586	1 847 467	2 820 556	1,53	875	1 015	1 119	1,10
Karlovarský	496	892	1 266	1,42	491 868	891 573	1 327 422	1,49	992	1 000	1 049	1,05
Ústecký	1 051	1 493	1 991	1,33	1 024 794	1 424 255	2 117 512	1,49	975	954	1 064	1,11
Liberecký	1 147	1 168	1 563	1,34	1 137 486	1 224 168	1 837 515	1,50	992	1 048	1 176	1,12
Královéhradecký	1 615	2 354	2 949	1,25	1 371 927	2 241 015	3 122 923	1,39	849	952	1 059	1,11
Pardubický	1 166	1 689	2 039	1,21	992 673	1 571 797	2 226 483	1,42	851	931	1 092	1,17
Vysočina	708	1 162	1 350	1,16	611 791	979 615	1 268 448	1,29	864	843	940	1,11
Jihomoravský	1 979	2 837	3 717	1,31	2 111 872	3 121 606	4 655 804	1,49	1 067	1 100	1 253	1,14
Zlínský	1 103	1 559	1 863	1,19	961 465	1 464 017	1 893 872	1,29	872	939	1 017	1,08
Olomoucký	1 151	1 474	2 033	1,38	1 081 796	1 478 284	2 121 746	1,44	940	1 003	1 044	1,04
Moravskoslezský	1 497	2 367	3 009	1,27	1 522 765	2 492 061	3 478 553	1,40	1 017	1 053	1 156	1,10

Zdroj: Česká bankovní asociace.
