

Obsah

Úvod	5
ANALYTICKÁ ČÁST	
1. Restituce majetku a transformace sukrámeného nájemního bydlení v České republice	7
Úvod	7
Teoretická východiska	8
Metodologie a data	11
Zjištění a diskuze	11
Způsob restituce rezidenčních nemovitostí	12
Regulace nájemného, nově role soukromého pronajímatele a nájemníka	14
Závěr	16
2. Privatizace bytového fondu v České republice	19
Úvod	19
Bydlení a vlastnická práva v České republice: historický kontext	20
Předsocialistická éra: 1918–1938	20
Socialistická éra: od druhé světové války do roku 1989	20
Postsocialistická éra: po roce 1989	21
Teoretický rámec privatizace bytového fondu	21
Přechod, nebo transformace?	21
Teorie path dependence	22
Výzkumné otázky a metodika	22
Zjištění a diskuze	23
Závěr	26
3. Vývoj finanční dostupnosti nájemního a vlastnického bydlení v České republice (1991–2009)	28
Úvod	28
Měření finanční dostupnosti bydlení	28
Vývoj finanční dostupnosti nájemního bydlení v ČR (1997–2009)	29
Vývoj finanční dostupnosti vlastnického bydlení v ČR (1997–2009)	35
Závěr	36

4. Třidy bydlení v postsocialistické společnosti: realita nebo budoucnost?	38
Úvod	38
Teoretický rámec a přehled dosavadních empirických prací	38
Data a metodologie	41
Zjištění a diskuze	42
Hypotéza I: Role právního důvodu užívání bydlení	42
Hypotéza II: Role relativních výdajů na bydlení	42
Hypotéza III: Role kvality bydlení	44
Hypotéza IV: Role majetku v podobě rezidenčních nemovitostí	46
Závěr	47
5. Regionální nerovnosti ve finanční dostupnosti bydlení v ČR	50
Úvod	50
Data a metodologie	51
Regionální nerovnosti ve finanční dostupnosti bydlení	52
Závěr	57
6. Příčiny bezdomovosti v České republice	59
Úvod	59
Teorie bezdomovosti	55
Data a metodologie	61
Vybraná zjištění a diskuze výsledků	62
Dráhý bydlení a příčiny bezdomovosti	63
Faktory úspěšné reintegrace do dlouhodobého bydlení	66
Závěr	68
7. Vývoj cen rezidenčních nemovitostí v ČR a rizika cenové bubliny	71
Úvod	71
Výsledky vybraných empirických studií k vývoji cen nemovitostí ve vyspělých zemích	72
Metodologie a datové zdroje	74
Zjištění a diskuze	78
Závěr	84
8. Vyravnávaný bytový systém jako faktor snížení systémových rizik na trhu bydlení	87
Úvod	87

Teoretický rámec	88	Alternativní stanovení výše normativních nákladů na bydlení pro vlastníky a družstevníky bydlení	142
Zjištění	90	Efekty úprav regionálního členění a výše normativních nákladů na bydlení	143
Závěr a diskuze	95	Návrh anticyklické úpravy valorizace normativních nákladů na bydlení	145
9. Systémová rizika trhu bydlení v ČR	99	Krok 3: Návrh úpravy daně z nemovitosti	147
Úvod	99	Krok 4: Zrušení úrokového odpočtu	149
Data a metodologie	101	Krok 5: Dopady kombinace všech úprav nástrojů bytové politiky	151
Udržitelnost vlastnického bydlení v ČR	102	Závěry a doporučení	152
Systémová rizika na straně poptávky (domácnosti)	104	Literatura	155
Systémová rizika na straně nabídky (poskytovatelů hypotečních úvěrů)	106	Další zdroje	162
Závěr	107	MODULOVÁ ČÁST	
10. Sociální nerovnosti v bydlení a systémová rizika na trhu bydlení – vliv na sociální soudržnost a ekonomickou stabilitu	109	Makroekonomický vývoj ČR	164
Shrnutí poznatků	109	Demografický vývoj v České republice v letech 2007 až 2010	175
Budoucnost soukromého nájemního bydlení	115	Príspevek na bydlení	179
Poznatky z vývoje v jiných vyspělých zemích	115	Vývoj spotřebních vzorců českých domácností	185
Vývoj soukromého nájemního bydlení v České republice	117	Příloha	186
Prognóza zastoupení SN v ČR do roku 2030	121	Hypotekární trh	191
Závěr	128	Stavební spoření v ČR	198
11. Návrh úprav vybraných nástrojů bytové politiky v ČR	132	Zdroje	203
Úvod	132	Summary	205
Metodologie a data	133		
Krok 1: Nové regionální členění cen bydlení a nájemného	134		
Regionální členění podle výše tržního (nabídkového) nájemného	134		
Regionální členění podle výše cen bytů v osobním vlastnictví	136		
Porovnání průměrných nákladů na bydlení a normativních nákladů na bydlení v nájemních bytech a tržním nájemným v pěti typech území	137		
Krok 2: Alternativní nastavení příspěvku na bydlení	138		
Alternativní stanovení výše normativních nákladů na bydlení pro nájemníky podle nového regionálního členění	139		
Alternativní stanovení výše normativních nákladů na bydlení pro nájemníky podle počtu osob v domácnosti	141		
Alternativní stanovení výše normativních nákladů na bydlení pro nájemníky v kombinaci regionální třídění a velikost domácnosti	141		