

# Obsah

<b>Abstract</b> .....	<b>4</b>
<b>Úvodní slovo</b> .....	<b>5</b>
<b>Analytická část</b>	
<b>Mezinárodní srovnání ve vývoji cen rezidenčních nemovitostí</b> .....	<b>9</b>
<b>Hodnocení vývoje cen rezidenčních nemovitostí</b> .....	<b>18</b>
Jsou ceny bydlení nad rovnovážnou hladinou? .....	21
Price-to-income ratio ve vybraných vyspělých zemích.....	25
Price-to-income ratio ve vybraných metropolích vyspělých zemí .....	37
<b>Vývoj a hodnocení vývoje cen rezidenčních nemovitostí v ČR</b> .....	<b>43</b>
Price-to-income ratio v České republice a v Praze .....	50
<b>Faktory v pozadí vysoké hodnoty indikátoru <i>P/I</i> v Praze</b> .....	<b>54</b>
Faktory poptávky .....	56
1. Příliš vysoká preference po vlastnickém bydlení.....	56
Je nájemní bydlení alternativou k bydlení vlastnickému? .....	61
Jak se chovají mladí lidé na trhu rezidenčních nemovitostí?.....	64
Mezigenerační a rodinná výpomoc.....	78
2. Dominantní ekonomická výkonnost Prahy .....	79
Regionální ekonomické disparity podle hrubého domácího produktu .....	79
Regionální ekonomické disparity podle mzdové statistiky .....	82
Mzdové rozdíly podle odvětví činnosti podniku (OKEČ) .....	83
Mzdové rozdíly podle kategorie zaměstnání (KZAM) .....	85
3. Příjmy ze stínové ekonomiky .....	88
4. Spekulace (investování) s bytovým fondem.....	92
5. Cizinci v Praze a mimopražských regionech .....	94
6. Tlak médií na pořizování vlastního bydlení.....	99

Faktory nabídky .....	103
1. Fyzická dostupnost bytů v Praze a mimopražských regionech.....	103
2. Jednání vlastníků bytů upřednostňujících pronájem před prodejem bytů....	105
3. Nedostatečná bytová výstavba v Praze .....	108
Úvod .....	108
Nabídka nových bytů dle výzkumu mezi významnými aktéry na realitním trhu .....	111
Nabídka nových bytů v Praze dle vlastní analýzy nabídkové strany trhu v Praze.....	125
<i>Financování bydlení</i> .....	125
<i>Stavebnictví, stavební firmy</i> .....	126
<i>Výroba stavebních materiálů</i> .....	130
<i>Bytový development</i> .....	132
<i>Velkoobchod v oblasti prodeje stavebních materiálů</i> .....	133
<i>Nedostatek pozemků</i> .....	134
<b>Závěr a doporučení</b> .....	<b>137</b>
<b>Literatura a datové zdroje</b> .....	<b>144</b>
<b>Příloha 1 – Experimentální ekonomie</b> .....	<b>148</b>
<b>Příloha 2 – Instrukce k experimentu</b> .....	<b>154</b>

## Modulová část

<b>Makroekonomický vývoj</b> .....	<b>161</b>
<b>Demografický vývoj v České republice v letech 2004–2007</b> .....	<b>174</b>
<b>Příspěvek na bydlení</b> .....	<b>180</b>
<b>Vývoj spotřebních vzorců českých domácností</b> .....	<b>187</b>
<b>Stavební spoření v České republice</b> .....	<b>193</b>
<b>Hypotekární trh</b> .....	<b>200</b>