

Obsah

Abstract	4
Úvodní slovo	5

Analytická část

Mezinárodní srovnání ve vývoji cen rezidenčních nemovitostí	9
Hodnocení vývoje cen rezidenčních nemovitostí	18
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
Vývoj a hodnocení vývoje cen rezidenčních nemovitostí v ČR	43
Price-to-income ratio v České republice a v Praze.....	50
Faktory v pozadí vysoké hodnoty indikátoru P/I v Praze	54
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
Závěr a doporučení	137
Literatura a datové zdroje	144
Příloha 1 – Experimentální ekonomie	148
Příloha 2 – Instrukce k experimentu	154

Modulová část

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