

OBSAH

ÚVOD	12
1 / JE BYDLENÍ ZVLÁŠTNÍM TYPEM ZBOŽÍ?	18
Jaké konkrétní důsledky má zvláštnost bydlení jako zboží pro české vlastníky a budoucí vlastníky bydlení?	22
2 / POPTÁVKA PO BYDLENÍ A NABÍDKA BYDLENÍ	30
Úvodní otázky	31
– Má Česká republika bytů málo?	31
– Jaký vývoj počtu obyvatel a domácností se očekává v budoucnosti?	34
– Jaký je rozsah zahraniční imigrace do naší země?	36
– Jak je to se stěhováním Čechů?	37
– Zapomněli jsme na něco?	37
Vztah mezi příjmy domácností a poptávkou po bydlení	38
Proč trh s bydlením není příkladem úplně ideálního trhu	41
Jaké konkrétní důsledky má zvláštnost poptávky a nabídky na trhu bydlení pro české vlastníky a budoucí vlastníky bydlení?	43
3 / CENY BYTŮ A DOMŮ – ROZDÍLY V CENÁCH A VÝVOJ CEN V ČASE	48
Podrobnější analýza cen rezidenčních nemovitostí	56
– Statická analýza cen aneb proč jsou byty ve stejném časovém okamžiku různě drahé	56
– Dynamická analýza cen aneb proč se ceny bydlení v čase mění	65
Ach, ty spekulace....	72
Jaké konkrétní poznatky plynou z výše uvedených informací pro české vlastníky či budoucí vlastníky bydlení?	79

4 / NAJMOUT SI BYT NEBO KOUPIŤ BYT? ZŮSTAT V NÁJMU NEBO JÍT DO VLASTNÍHO? JAK SE SPRÁVNĚ ROZHODNOUT?	84
Kdy se vyplatí odchod do vlastního?	89
Máme na to, abychom mohli odejít do vlastního bydlení?	93
Jak najít ten správný byt či dům?	97
– Je lokalita předražená?	98
– Je konkrétní byt či dům předražený?	99
– Co dalšího je potřeba ověřit nebo si ohlídat?	101
Jaké konkrétní poznatky plynou z výše uvedených informací pro české vlastníky či budoucí vlastníky bydlení?	105
5 / FINANCOVÁNÍ KOUPEŤ BYTU NEBO DOMU	110
Co je lepší – využít vlastní úspory nebo si vzít úvěr?	117
Co když žádné úspory nemáme?	121
Jak postupovat při rozhodování o tom, který úvěr pro financování koupě nemovitosti použít	123
Jaké konkrétní poznatky plynou z výše uvedených informací pro české vlastníky či budoucí vlastníky bydlení?	130
6 / INVESTICE DO REZIDENČNÍCH NEMOVITOSTÍ	134
Časový horizont investice	135
Rozsah investice	139
Pohádka nebo skutečnost?	140
Měření výnosnosti investic do nemovitostí	142
Pozor na riziko!	149
Proč do toho jít? Několik vět na závěr	157