

OBSAH

Úvod	7
1 VYMEZENÍ BYTOVÉHO TRHU JAKO EKONOMICKÉ KATEGORIE	9
1.1 Makroekonomické a mikroekonomické faktory působící na bytovém trhu	9
1.2 Analýza současného stavu bytového fondu v ČR	16
1.2.1 Komparace stavu bytového fondu v ČR s vybranými zeměmi EU	19
1.2.2 Analýza časové řady počtu ročně dokončených bytů na území České republiky v období 1948-2009	22
1.2.3 Prognóza budoucího vývoje bytového fondu v ČR	27
2 PŘEHLED ZPŮSOBŮ FINANCOVÁNÍ BYTOVÉ VÝSTAVBY	33
2.1 Klasifikace systémů financování bydlení	33
2.2 Postavení státu v oblasti financování bydlení	35
2.3 Financování bytové výstavby v podmínkách ČR	38
2.3.1 Systémy financování dle zdrojů refinancování finančních institucí poskytujících peněžní prostředky	38
2.3.2 Systémy financování dle investora bytové výstavby	39
2.3.3 Systémy financování dle zdroje finančních prostředků investora	43
2.3.4 Státní podpora bytové výstavby	49
2.3.5 Případová studie: Zhodnocení výše podpory poskytnuté modelové domácnosti státem při pořízení bytu	55
3 VÝZNAM HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU JAKO ZDROJE FINANCOVÁNÍ BYTOVÉ VÝSTAVBY	61
3.1 Nástin vzniku a vývoje hypotečního úvěru	63
3.2 Základní charakteristiky hypotečního úvěru	64
3.3 Specifika hypotečního úvěru	68
3.3.1 Specifika hypotečního úvěru z pohledu hypoteční banky	68
3.3.2 Specifika hypotečního úvěru z pohledu klienta	72
3.4 Způsoby refinancování hypotečních úvěrů	72
3.4.1 Tradiční model	73
3.4.2 Model hypotečních zástavních listů	73
3.4.3 Model sekuritizace aktiv	75
4 HYPOTEČNÍ BANKOVNICTVÍ V PODMÍNKÁCH ČESKÉ EKONOMIKY	79
4.1 Historie hypotečního úvěru v českých zemích	79
4.2 Zákonná úprava hypotečního bankovníctví v ČR a její vývoj	84
4.3 Současná situace v oblasti českého hypotečního bankovníctví	86
4.3.1 Riziko hypoteční banky v podmínkách českého hypotečního bankovníctví	88
4.3.2 Vývojové trendy v oblasti hypotečního bankovníctví v ČR	89
4.4 Státní podpora hypotečního úvěrování v ČR	92
4.5 Význam hypotečních zástavních listů pro tvorbu zdrojů hypotečních úvěrů v ČR	92
4.6 Kombinace hypotečního úvěru s jinými bankovními produkty	94

Závěr	96
Příloha A	98
Seznam použité literatury	109
Bibliografie pramenů	112
Seznam obrázků	116
Seznam tabulek	117
Rejstřík	118