

Obsah

Přehled použitých zkratk.....	6
1 Skutečné ceny rezidenčních nemovitostí	7
2 Posouzení nabídkových a skutečných cen rezidenčních nemovitostí	30
2.1 Obecný stav řešené problematiky	30
2.2 Vyhodnocení nabídkových cen bytů	32
2.2.1 Vyhodnocení nabídkových cen bytů v regionech a v regionálních centrech v České republice v období IV. Q 2007 - II. Q 2012	32
2.2.2 Podrobná analýza nabídkových cen bytů v krajích České republiky za období II. Q 2012 dle velikostí podlahových ploch	40
2.3 Vyhodnocení skutečných cen bytů	50
2.3.1 Současný stav řešené problematiky	53
2.3.2 Metodika sběru dat realizovaných cen rezidenčních nemovitostí	54
2.3.3 Vyhodnocení skutečných a nabídkových cen bytů ve vybraných regionech v České Republice během období II. Q. 2011 – I. Q. 2012	55
3 Vliv bankovníctví na trh s rezidenčními nemovitostmi v ČR.....	65
3.1 Růst cen rezidenčních nemovitostí.....	65
3.2 Příčiny realitní krize v USA	66
3.3 Dostupnost financování developerských projektů	66
3.4 Aukce a dražby	68
3.5 Vývoj úrokových sazeb u hypotečních úvěrů	69
3.6 Financování realitních projektů ve střední a východní Evropě	71
4 Analýza stavu realitního trhu v České republice a porovnání jeho ukazatelů s ostatními státy Evropy	74

4.1 Kupní ceny nemovitostí.....	74
4.1.1 Porovnání cen nemovitostí v rámci České republiky	74
4.2 Vývoj cen nemovitostí v České republice a sousedních státech	76
4.2.1 Česká republika	76
4.2.2 Slovensko	77
4.2.3 Německo.....	78
4.2.4 Rakousko	78
4.2.5 Polsko	79
4.3 Aktuální ceny nemovitostí na českém trhu v porovnání s Evropou	80
4.4 Ceny pronájmů na českém realitním trhu	83
4.5 Hrubý výnos z pronájmu (HVP)	86
5 Analýza realitního trhu ve vybraných městech Ústeckého kraje	90
5.1 Soubor analyzovaných dat	90
5.2 Analýza dat.....	93
5.2.1 Čtvrtý kvartál roku 2010	94
5.2.2 První kvartál roku 2011	97
5.2.3 Druhý kvartál roku 2011.....	97
5.2.4 Třetí kvartál roku 2011	98
5.2.5 Čtvrtý kvartál roku 2011	99
5.2.6 První kvartál roku 2012	100
5.3 Vývoj cen	101
5.3.1 Vývoj cen ve městě Děčín	101
5.3.2 Vývoj cen ve městě Teplice	102
5.3.3 Vývoj cen ve městě Ústí nad Labem.....	103
5.3.4 Vývoj cen ve městě Chomutov	103
5.4 Vývoj cen v modelovém bytě.....	104

5.4.1 Vývoj cen v modelovém bytě v cihlovém domě	104
5.4.2 Vývoj cen v modelovém bytě v panelovém domě	105
6 Souhrn kapitol	106
7 Závěr	108
8 Literatura	110
9 Seznam obrázků.....	113
10 Seznam tabulek	113
11 Seznam grafů	113
12 Přílohy	117

Přehled použitých zkratk

EU – Evropská unie

SVJ – Společenství vlastníků jednotek

PPP – v oboru oceňování – prestižní adresa bydlení

ARK – Asociace realitních kanceláří

SGS – Studentská grantová soutěž

Ov – Osobní vlastnictví

ČR – Česká republika

PRIBOR – Úrokové sazby na mezibankovním trhu depozit za určité období

ČNB – Česká národní banka

PLN – Polský zlotý

HDP – Hrubý domácí produkt

HVP – Hrubý výnos z pronájmu