

Abstrakt

Nedávný nárůst cen nemovitostí v České republice měl vážný dopad na dostupnost bydlení. Cílem práce bylo posoudit, zda to bylo odůvodněno změnami ekonomických fundamentů a to prostřednictvím přístupu invertované poptávky. Byly popsány dva odlišné modely a každý byl aplikován na odlišná data. Hlavní rozdíl je v tom, jak se tyto modely vypořádávají s nestacionárními daty, tj. buď jsou proměnné diferencovány, nebo je zkoumán kointegrační vztah. Samotný výpočet byl proveden pomocí Fixních efektů nebo Dynamického OLS a druhý model navíc umožnil vyhodnotit rychlost návratu k rovnovážnému stavu. Byly zváženy různé makroekonomické faktory, z nichž se mzdy, nezaměstnanost, přirozený nárůst obyvatelstva, čistá migrace, ceny staveb a reálné úrokové sazby ukázaly být fundamentálními hnacími silami cen bytů. Realitní cenové bubliny pak byly vyhodnoceny pomocí indikátorů Price to income a Price to rent, následovaných analýzou rozdílů mezi skutečnými a fundamentálními cenami, využívající modely determinantů. Výsledky naznačily 2 hlavní období nadhodnocení, konkrétně 2003 a 2008, a vysoké riziko současného nadhodnocení v Praze a Jihomoravském kraji.

Klasifikace JEL	C33, C51, R21, R31
Klíčová slova	ceny nemovitostí, cenové bubliny, fixní efekty, model korekce chyb, regionální data, panelová studie, Česká republika
Název práce	Regionální Analýza Realitních Bublin v České Republice
E-mail autora	benk.dominik@seznam.cz
E-mail vedoucího práce	polakpet@gmail.com