

Abstrakt

Vývoj cen rezidenčních nemovitostí je od globální ekonomické krize z roku 2008 velmi sledovanou makroekonomickou oblastí, jelikož nadhodnocené ceny nemovitostí a jejich následné splasknutí byly jednou z hlavních příčin této krize. Cílem této práce je zanalyzování vlivu makroekonomických ukazatelů na růst cen nemovitostí v deseti zemích střední a východní Evropy od počátku 3. tisíciletí. Hlavními použitými metodami jsou poměrové ukazatele P/I a P/R, grafické srovnání vývoje cen nemovitostí a vůdčího efektu hlavního města a analýza panelových dat. Indikátory P/I a P/R ukazují na pomalu se tvořící nadhodnocení cen nemovitostí, avšak stále nedosahují předkrizových hodnot. Grafická analýza efektu hlavního města, jako cenového lídra, potvrzuje vůdčí úlohu hlavního města při vývoji cen nemovitostí. Analýza panelových dat metodou fixních efektů, rozdělená na více dílčích panelů, podle frekvence dat a geografického uspořádání zemí naznačuje spojení mezi růstem cen nemovitostí a vývojem ekonomiky, růstem mezd, či mírou nezaměstnanosti. V některých regionech pak analýza poukazuje na vliv demografických faktorů nebo vývoje finančního trhu na vývoj cen nemovitostí. Různorodost výsledků v regionech upozorňuje na fakt, že ceny nemovitostí jsou determinovány různými faktory v jiných regionech. Svou roli v tomto však také sehrává nesourodost a kvalita dostupných dat.

Klíčová slova

ceny rezidenčních nemovitostí, panelová regrese, fixní efekty, střední a východní Evropa, trh s nemovitostmi