

Abstrakt

Tato práce vyhodnocuje účinnost tradičních nemovitostních diversifikačních strategií podle regionu a typu budovy. Dále publikuje běžné ukazatele rizika – redukce celkového rizika a sledování chyby. Hlavní přínos práce je dvojitý. Zaprvé, práce rozšiřuje běžný nemovitostní výzkum na oblast České republiky a Slovenska. V rozsahu našich vědomostí, je práce první svého druhu pro lokální trh. Zadruhé, práce zohledňuje nedělitelnost vlastnictví. Jedná se o specifickou vlastnost nemovitostí, která může znehodnotit snahy investorů o dosažení optimální alokace. Vědecké metody mají počátek v modelu oceňování kapitálových aktiv. Použité techniky k vyhodnocování zahrnují: efektivní a pseudo-efektivní hranice, kvantily celkového rizika a sledování chyby, oba vyjádřeny jako funkce velikosti portfolia a hodnoty portfolia. Hlavní závěry zahrnují: (i) žádná z diversifikačních strategií není striktně dominující, avšak existují rozdíly pro dílčí kategorie, (ii) nedělitelnost vlastnictví snižuje rizikově upravenou výnosnost, toto může být částečně překonáno díky dluhové páce, (iii) diverzifikace je drahá a sledování indexu je velmi obtížné.