

Diplomová práce – Soňa Součková: Simulation of pension reform impact on real estate market

Cílem této diplomové práce je posouzení možného dopadu penzijní reformy na český trh komerčních nemovitostí pro roky 2013 – 2017. Naše hypotéza je, že případná penzijní reforma by mohla mít znatelný pozitivní dopad na trh nemovitostí skrze investice institucí, jež budou tvořit nově zavedený druhý pilíř. V první části této práce zkoumáme hlavní penzijní reformy, které byly v posledních letech provedeny na Slovensku, v Maďarsku, v Polsku, v Litvě, v Lotyšsku a v Estonsku. Na základě analýzy těchto reforem a s přihlédnutím ke specifickým českého penzijního systému odhadujeme, že přírůstky kapitálu ve druhém pilíři mohou být 1,23 miliardy EUR pro rok 2013 a dále porostou do roku 2017, kdy dosáhnou 2,59 miliardy EUR. Pravděpodobná výše podílu investovaného institucemi ve druhém pilíři do nemovitostí je na základě další analýzy odhadnuta na 0 – 14%. Rozpětí může být ovlivněno především možnými regulačními omezeními. V dalším postupu použijeme předpoklad, že investice do komerčních nemovitostí budou částečně financovány dluhově (podíl dluhu bude v takovém případě 40%) a následně zjistíme celkový objem investic, který by instituce ve druhém pilíři mohly alokovat na trh komerčních nemovitostí. Odhadovaný objem pro rok 2013 se nachází mezi 61 a 287 miliony EUR. Vzhledem k průměrnému objemu investic na českém trhu komerčních nemovitostí za posledních 5 let (1334 milionů EUR) můžeme očekávat, že penzijní reforma by mohla za jistých podmínek mít znatelný pozitivní dopad na trh komerčních nemovitostí. V závěru práce představíme doporučení možných témat, na které by se mohl zaměřit budoucí výzkum.