Abstrakt

Tato diplomová práce se zabývá jednak faktory ovlivňujícími vývoj cen rezidenčních nemovitostí, tak i možností existence cenových bublin na tomto trhu v rámci střední a východní Evropy před začátkem a v průběhu ekonomické krize let 2007-2009. V práci jsou použity tři různé kvantitativní přístupy za použití dat shromážděných od mezinárodních institucí, jednotlivých centrálních bank a od národních statistických úřadů. Metoda používající koeficient "cena ku příjmu" indikuje přítomnost bublin, které byly v průběhu krize eliminovánu, u tří z pěti zkoumaných zemí. Druhý přístup za pomoci základních regresních modelů pro panelová data zkoumá faktory ovlivňující ceny a přináší alternativní pohled na přítomnost cenových bublin. Výsledkem jsou růst HDP, míra nezaměstnanosti a průměrná mzda jako hlavní faktory v pozadí cen bytů. Tyto modely také naznačují významný trend perzistence cen na trhu rezidenčních nemovitostí v regionu CEE jako celku. Přesnější výsledky ohledně určujících faktorů poskytuje vektorová autoregrese a její součásti (variance decomposition a impulse response functions). Jednotlivé země jsou modelovány zvlášť a analýza odhaluje výrazné rozdíly mezi nimi. Polsko je jedinou zemí, kde nejsou patrné známky perzistence cen nemovitostí, zatímco dynamika cen bytů v Rakousku je v porovnání s novými členy EU zkoumanými v této práci méně volatilní.

Klasifikace	G12, E39, R21, R31, R32
Klíčová slova	Rezidenční nemovitosti, cenová bublina, faktory růstu cen nemovitostí, koeficient "cena ku příjmu", vektorová autoregrese

E-mail autora	martin.hrachovec@gmail.com
E-mail vedoucího práce	vacek@fsv.cuni.cz