

## **Abstrakt**

Ačkoliv byl trh s nemovitostmi donedávna považován za stabilní, zaznamenaly ceny nemovitostí po světové ekonomické krizi v mnoha zemích prudký pád. Nicméně vývoj cen a jejich determinanty jsou pro každou zemi specifické. Cílem mé práce je nalézt faktory ovlivňující ceny nemovitosti v ČR pomocí endogenních modelů, které umožňují zkoumat jejich krátkodobé i dlouhodobé vztahy s cenami nemovitostí. Teoretická část práce je zaměřena na problematiku sledování cen nemovitostí a na specifický vývoj cen v ČR v mezinárodním srovnání. Kvůli odlišnému vývoji a úrovni cen nemovitostí v hlavním městě jsou testovány modely pro ČR a Prahu zvlášť. Na základě výsledků zahraničních a českých studií jsou zvoleny proměnné do ekonometrických modelů (např. úvěry na bydlení). V empirické části může být díky nalezeným dlouhodobým vztahům použit VECM model, který potvrzuje oboustranný vliv objemu úvěrů a cen nemovitostí. Tento vztah dosud nebyl v ČR blíže určen z důvodu krátkých časových řad, které omezují výběr vhodných modelů. Podle odhadů mých modelů se nárůst objemu úvěrů projeví zvýšením cen nemovitostí se zpožděním více jak jednoho roku, což platí i obráceně. Tyto efekty jsou trvalé a obdobné pro Prahu i celou Českou republiku.