

Název práce: Determinanty cen nového rezidenčního developmentu v Praze

Autor: David Mazáček

Katedra (ústav): Institut ekonomických studií

Vedoucí diplomové práce: PhDr. Pavel Streblov, MSc.

E-mail vedoucího diplomové práce: streblov@pentainvestments.cz

Abstrakt: Tato práce analyzuje vývoj a současný stav na trhu nového rezidenčního developmentu v Praze. Nejprve se zabývá vývojem tohoto trhu a jeho porovnáním v rámci kvalitativních i kvantitativních aspektů s jinými městy Evropské unie včetně úrovně bydlení a jeho ekonomické náročnosti. Analýza vývoje a současné situace na trhu indikuje přítomnost realitní bubliny v oblasti rezidenčního developmentu v Praze, která ještě prohloubila dopady celoevropské krize na pražský developerský trh, který se ale začíná v současné době zotavovat. Další dvě kapitoly této práce popisují souvislosti mezi vývojem ceny za metr čtvereční nových bytů v Praze a vývojem makroekonomických ukazatelů v oblasti příjmů klienta, financování nebo substitučního řešení bytové situace. Závislost je zkoumána pomocí ekonometrického modelu, který vysvětluje průměrnou agregovanou realizovanou cenu nového rezidenčního developmentu v Praze pomocí jejích makroekonomických determinantů a oborových ukazatelů. Jedná se o komplexní model, kdy cena je vysvětlována kombinací proměnných ovlivňujících stranu poptávky i nabídky na trhu nového rezidenčního developmentu v Praze. V dalším kroku je pak k těmto proměnným ještě přidána územní diference Prahy na pět kategorií lokalit. Druhá kapitola popisuje metodologický přístup obdobných studií a stanovuje základní milníky pro metodologický přístup použitý k tvorbě ekonometrického modelu v další kapitole. Třetí kapitola popisuje datový soubor vytvořený pro ekonometrický model, závislosti mezi jednotlivými proměnnými a konstrukci vlastního modelu. Zvláště je věnována pozornost konstrukci vysvětlované proměnné a všem aspektům souvisejícím se statisticko-ekonometrickou verifikací výsledného modelu.

Klíčová slova: real estate, analýza rezidenčního trhu v Praze, benchmarking, srovnávací analýza, panelová data, ekonometrický model ceny nového rezidenčního developmentu v Praze, makroekonomické determinanty ceny nového rezidenčního developmentu, kvalitativní determinanty ceny nového rezidenčního developmentu

JEL klasifikace: R31, R34, C22, C52, E22