

Abstrakt

Mít po ruce nástroje schopné efektivního oceňování bydlení je užitečné nejen pro odhadce cen nemovitostí v bance, politického činitele nebo realitního agenta, ale také pro každého jednotlivce usilujícího o objektivní vyhodnocení zda bydlet v nájmu, či ve svém. Data trhu bydlení jsou prostorové povahy. K prostorovým aspektům přistupujeme skrze prostorové modelovací techniky v hédonickém cenovém modelu. Hlavní zaměření práce spočívá ve vystavění kriging modelu, který se ukazuje být silným nástrojem ve vysvětlování a předpovídání cen bydlení na pražském trhu s byty. V porovnání výkonu s tradičním hédonickým cenovým modelem neuvažujícím prostor a běžnými ekonometrickými prostorovými modely vychází kriging model nejlépe. Užitečnost našeho kriging modelu je demonstrována v možné aplikaci jako rozšíření modelu současné čisté hodnoty pro optimální volbu zda bydlet v nájmu, či ve svém pro možného kupce vlastního prvního bydlení. Ve zjednodušeném ekonomickém scénáři jsme zjistili, že optimálnost tohoto rozhodnutí závisí na inflaci, očekávané době vlastnictví, stejně jako konkrétní lokalitě bytu v Praze.