

## Abstrakt

Splasknutí nemovitostní bubliny na americkém trhu, jež přispělo k začátku Velké recese, bylo varovným znamením pro mnoho ekonomů. V důsledku toho bylo v minulém desetiletí napsáno nespočet studií zabývajících se identifikací determinantů cen nemovitostí ve snaze najít důvod pro jejich fluktuaci. Tato práce navazuje na zmíněný výzkum a pokouší se jej rozšířit pomocí analýzy časových řad za účelem identifikace determinantů cen rezidenčních nemovitostí v Estonsku, Lotyšsku a Litvě. VECM analýza prokázala rozdílný vliv determinantů na jednotlivé země. Z krátkodobého hlediska jsou ceny nemovitostí v Baltských státech určeny především svými zpožděnými hodnotami, tento vztah byl ale v dlouhodobém horizontu potvrzen pouze v Estonsku a Litvě. Lotyšský nemovitostní cenový index je na druhou stranu signifikantně ovlivněn vývojem indexu cen výstavby, a tedy nabídkovou stranou trhu. Model také indikuje nečekaný negativní vliv nájmu na ceny nemovitostí, poukazující na možnou nutnost transformace nájemního trhu v Baltských státech. Je nutné poznamenat, že analýza byla provedena na relativně krátkých časových řadách, což může také vysvětlit drobné nesrovnalosti ve výsledcích. Dodatečně byla provedena P/I a P/R analýza a na data o nemovitostním cenovém indexu byl aplikován Hodrick-Prescott filtr. Žádná z těchto metod neprokázala existenci realitní bubliny na trhu Baltských států.