

Determinants of Housing Prices in Central and Eastern Europe

Abstrakt

Vývoj cen obytných nemovitostí má zásadní vliv na makroekonomickou stabilitu, jak dokazuje nedávná globální krize, při jejímž zrodu stálo prasknutí cenové bubliny na trhu nemovitostí. Tato práce si klade za cíl vysvětlit chování cen obytných nemovitostí v deseti zemích střední a východní Evropy v uplynulé dekádě. Hlavními použitými nástroji jsou grafické srovnání charakteristik trhů s nemovitostmi, analýza panelových dat, a analýza časových řad. Srovnání indikátorů trhu nemovitostí s vývojem jejich cen ukazuje, že procento lidí bydlících ve vlastním domě či migrace jsou s vývojem cen skutečně svázané, zatímco jiné faktory zřejmě nehrají podstatnou roli. Odhad metodou Pooled Mean Group na panelu všech zemí potvrzuje, že reálný důchod a nezaměstnanost jsou důležitými determinanty cen nemovitostí v tomto regionu. V další části empirické analýzy je pomocí modelů VAR či VEC zkoumána role hlavních měst jako cenových vůdců pro zbytek země. Tyto typy modelů jsou posléze použity ještě pro test signifikance dalších determinantů v několika zemích. Rozmanitost výsledků vede k závěru, že se determinanty výrazně liší zemi od země, nicméně nelze vyloučit ani to, že zde hrají roli nesourodá kvalita a dostupnost dat o cenách obytných nemovitostí, které snižují porovnatelnost výsledků.

JEL klasifikace: C32, C33, C52, G21, P22, R21, R31

Klíčová slova: střední a východní Evropa, ceny obytných nemovitostí, trhy s obytnými nemovitostmi, analýza časových řad, efekt cenového vůdce