

Abstrakt:

Proces deregulace nájemného v České republice byl neobvyklý kvůli svému rozsahu, který byl zaviněn velikostí tržní deformace. Ceny na regulovaném trhu byly mnohdy až čtyřikrát nižší než ty na trhu neregulovaném. Nicméně náš výzkum je orientován pouze na pražský trh, neboť distorze zde byly nejzásadnější a zároveň trh s regulovanými byty byl v případě Prahy největší. Naším cílem bylo analyzovat dopad deregulace nájemného na ceny bytů a otestovat tím naši hypotézu, že deregulace by měla zapříčiňovat nárůst cen bytů. Za těmito účely jsme provedli ekonometrickou analýzu časových řad, k čemuž jsme použili FDL modelu, jenž byl vhodný pro podchycení opožděného efektu deregulace na ceny pražských bytů. Oproti očekávání jsme shledali, že pro naše specifikace deregulace snižuje obecnou hladinu cen bytů. Proto jsme diskutovali různé důvody a příčiny, proč by tomu tak mohlo být. Navíc jsme odhadli hodnotu toho být nájemníkem v regulovaném bytě, protože rozdílné hodnoty tržního a regulovaného nájemného měly i jakousi pomyslnou tržní hodnotu. Výstupy této studie tak umožňují lepší pochopení dopadů liberalizace na regulovaný trh a mohou být užitečné pro vylepšování deregulačních strategií pro vlády a vládní úřady.