

Sažetak

Kratkoročne i dugoročne determinante cijena nekretnina u Istočnoj i Zapadnoj Europi

ZNANSTVENI RAD

Maruška Vizek*

Ovaj članak ispituje kratkoročno i dugoročno kretanje cijena nekretnina u zemljama Istočne i Zapadne Europe koristeći kointegraciju i model korekcije odstupanja. Četiri posttranzicijske zemlje (Bugarska, Hrvatska, Češka i Estonija) i tri razvijene članice Europske unije (Irska, Španjolska i Ujedinjeno Kraljevstvo) uključene su u uzorak. Kretanje cijena nekretnina modelira se zasebno za svaku zemlju kao funkcija dohotka, kamatnih stopa, kredita, građevinske aktivnosti i zaposlenosti. Rezultati empirijske analize upućuju da u dugom roku promjene kamatnih stopa uzrokuju promjene u kretanju cijena nekretnina u objema grupama zemalja, dok su promjene dohotka značajne samo u zemljama Zapadne Europe. Osim dohotka i kamatnih stopa, u kratkom roku na kretanje cijena nekretnina u objema grupama zemalja djeluju i promjene u građevinskoj aktivnosti. Inercija cijena nekretnina se pokazuje važnom za kratkoročno određivanje cijena nekretnina. Stambeni krediti također utječu na cijene nekretnina, no njihov učinak na cijene je ograničen na zemlje Istočne Europe.

Ključne riječi: determinante cijena nekretnina, tržišta nekretnina, kointegracija, Srednja i Istočna Europa, Zapadna Europa

JEL klasifikacija: C22, R21, R31

* Maruška Vizek, znanstvena suradnica, Ekonomski institut, Zagreb, e-mail: mvizek@eizg.hr.