

Report on Master Thesis

Institute of Economic Studies, Faculty of Social Sciences, Charles University in Prague

Student:	Bc. Roman Kalabiška
Advisor:	PhDr. Michal Hlaváček, Ph.D.
Title of the thesis:	Regional Determinants of Residential Real Estate Prices in the Czech Republic

OVERALL ASSESSMENT (provided in English, Czech, or Slovak):

Please provide your assessment of each of the following four categories, summary and suggested questions for the discussion. The minimum length of the report is 300 words.

Contribution

Posuzovaná magisterská práce se věnuje analýze regionálních determinant cen nemovitostí (specificky bytů) v dimenzi podle krajů. Pokud je mi známo, jedinou studií, která se tomuto tématu pro případ ČR doposud věnovala, je Hlaváček a Komárek (2011). Autor na tuto studii navazuje a dále ji rozvíjí v několika směrech: z hlediska dat používá novější údaje, které lépe ilustrují vývoj cen nemovitostí po finanční krizi. To mj. umožňuje identifikovat další období nadhodnocení cen nemovitostí na konci sledovaného období. Zároveň autor používá kvartální data oproti původním datům ročním. To autorovi umožňuje používat pokročilejší metodologii (PDOLS, FMOLS, ARDL,...), testovat vzájemný vliv potenciálně endogenních veličin (ceny nemovitostí, nájemné a bytová výstavba) a provést řadu analýz konzistence výsledků (výběr regionů, srovnání výsledků před a po krizi, ...).

Výsledky magisterské práce na jednu stranu potvrzují výsledky předchozích studií, na stranu druhou přinášejí i nové zajímavé výsledky. Příkladem může být zjištění, že ceny pozemků jsou statisticky významné pouze v Praze, naopak v nízkopříjmových regionech jsou významnější faktory trhu práce. Dalším zajímavým výsledkem je posouzení změny koeficientů v reakci na globální finanční krizi, či posouzení grangerovy kauzality mezi cenami nemovitostí, nájemným a novou výstavbou (ceny nemovitostí ovlivňují obě veličiny a nikoliv naopak).

Význam diskuse regionálních determinant cen nemovitostí je přitom vysoký, ať už vzhledem k diskusi role cen nemovitostí v měnové politice, či v politice makrooběžetnosti. Celkově tak vnímám přínos magisterské práce p. Kalabišky jako velmi vysoký, domnívám se, že by vybrané pasáže mohly být publikovány i v nějakém reenzovaném časopise.

Methods

V magisterské práci jsou použity pokročilé ekonometrické techniky, které umožňují mj. testovat grangerovu kauzalitu mezi potenciálně endogenními veličinami. Práce rovněž obsahuje řadu testů robustnosti, takže jsou její výsledky dosti přesvědčivé. Jediným bodem, který by možná zasloužil pozornost, je to, že autor místy používá sezónně neočištěná data. To na jednu stranu znamená, že se z dat neztrácí žádná informace, na stranu druhou je ale otázkou, zda a do jaké míry může toto sezónní neočištění ovlivnit výsledky (například pokud budeme na základě kvartálních dat sledovat grangerovu kauzalitu dvou sezónních veličin výsledek může odrážet právě tuto sezónnost). Autor by mohl podiskutovat, zda a v jaké míře by mohlo sezónní očištění jeho výsledky ovlivnit.

Literature

Autor používá veškerou mě známou dostupnou literaturu aplikovanou na ČR, dostatečně vypovídající je i seznam zahraniční literatury.

Manuscript form

Magisterská práce je sepsána čtivou formou a dobrou angličtinou, použité grafy a tabulky jsou pro ilustraci závěrů použity ilustrativním způsobem.

Report on Master Thesis

Institute of Economic Studies, Faculty of Social Sciences, Charles University in Prague

Student:	Bc. Roman Kalabiška
Advisor:	PhDr. Michal Hlaváček, Ph.D.
Title of the thesis:	Regional Determinants of Residential Real Estate Prices in the Czech Republic

Summary and suggested questions for the discussion during the defense

Celkově se domnívám, že je magisterská práce pana Kalabišky kvalitní, zkoumá zajímavé téma, přináší nezpochybnitelnou přidanou hodnotu, používá standardní empirické testy, přičemž její části by mohly být publikovatelné v impaktivním časopise.

Při obhajobě by autor mohl diskutovat následující:

- 1) Komentovat, jak by mohlo jeho výsledky ovlivnit sezónní očištění (viz výše).
- 2) Vysvětlit resp. interpretovat možná poněkud neintuitivní závěr, že vliv cen stavebních pozemků na ceny bytů je záporný pro ústecký a moraskoslezský region.
- 3) Diskutovat, zda jsou jeho výsledky ohledně nadhodnocení cen v posledním období (rok 2017) v souladu s výsledky jiných oficiálních odhadů (například odhadů ČNB). Autor by zde mohl porovnat základní metodologii.

SUMMARY OF POINTS AWARDED (for details, see below):

CATEGORY	POINTS
<i>Contribution</i> (max. 30 points)	27
<i>Methods</i> (max. 30 points)	25
<i>Literature</i> (max. 20 points)	18
<i>Manuscript Form</i> (max. 20 points)	17
TOTAL POINTS (max. 100 points)	87
GRADE (A – B – C – D – E – F)	B

NAME OF THE REFEREE:

PhDr. Michal Hlaváček, Ph.D.

DATE OF EVALUATION: 13/6/2019

Referee Signature

EXPLANATION OF CATEGORIES AND SCALE:

CONTRIBUTION: *The author presents original ideas on the topic demonstrating critical thinking and ability to draw conclusions based on the knowledge of relevant theory and empirics. There is a distinct value added of the thesis.*

<i>Strong</i>	<i>Average</i>	<i>Weak</i>
30	15	0

METHODS: *The tools used are relevant to the research question being investigated, and adequate to the author's level of studies. The thesis topic is comprehensively analyzed.*

<i>Strong</i>	<i>Average</i>	<i>Weak</i>
30	15	0

LITERATURE REVIEW: *The thesis demonstrates author's full understanding and command of recent literature. The author quotes relevant literature in a proper way.*

<i>Strong</i>	<i>Average</i>	<i>Weak</i>
20	10	0

MANUSCRIPT FORM: *The thesis is well structured. The student uses appropriate language and style, including academic format for graphs and tables. The text effectively refers to graphs and tables and disposes with a complete bibliography.*

<i>Strong</i>	<i>Average</i>	<i>Weak</i>
20	10	0

Overall grading:

TOTAL	GRADE
91 – 100	A
81 - 90	B
71 - 80	C
61 – 70	D
51 – 60	E
0 – 50	F