

Report on Bachelor Thesis

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

Student:	Andrea Rákosníková
Advisor:	PhDr. Michal Hlaváček, Ph.D.
Title of the thesis:	Determinants of residential real estate prices in the Baltic States

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

Contribution

Bakalářská práce je věnována analýze determinant cen rezidenčních nemovitostí v pobaltských zemích. Osobně vnímám tuto skupinu zemí v rámci skupiny zemí střední a východní Evropy jako výrazně specifickou a zajímavou, přičemž v analýzách determinant cen nemovitostí pro všechny země CEEC obvykle zapadnou. Analýz, které by se věnovaly specificky pouze pobaltským zemím, je přitom pouze relativně málo. Autorka v motivační části (s. 1) poměrně hezky ilustruje, co mají zkoumané země společné, asi by bylo dobré trochu více zdůraznit, v čem jsou tyto země odlišné od dalších CEECs a proč je má tedy smysl zkoumat odděleně. Stálo by za to například doložit tvrzení ze str. 2 a s. 17, že „the real estate prices in Estonia, Latvia, and Lithuania fluctuate significantly“ srovnáním jejich volatility cen nemovitostí s jinými postkomunistickými zeměmi (V4, jiné postsovětské země, např. v grafu 6). Také by bylo možné zaspokulovat o vlivu sousedících severovýchodních zemí (do jaké míry je vyšší růst cen nemovitostí oproti V4 dán tím, že se severovýchodní země poměrně dobře vypořádaly s dopady finanční krize?), případně doložit některé institucionální faktory (indexy kvality vládnutí a pod). Celkově mi připadlo, že autorka ne zcela průkazně ilustrovala přidanou hodnotu své práce, což je ale možné napravit při obhajobě.

Methods

Autorka při své analýze použila standardní modelové instrumentarium, které se při analýze cen nemovitostí používá, ať již interpretaci podílových ukazatelů, tak pokročilejší ekonometrické metody.

V části věnované popisu dat by autorka možná mohla podrobněji diskutovat jejich úpravy (s. 20 „Some of the data in this section were harder to obtain, and some required proper adjustments.“), přesněji specifikovat o jaká data se jedná (např. v tab 4.2 na str. 21 „Stock of mortgages granted to individuals (million EUR)“- jde o celkový stav úvěrů, nebo pouze nové úvěry?, s. 41 „The change in the stock of borrowed money seems to affect the prices expectedly“- spíše než o peníze jde o úvěry), moc nevěřím tvrzení o neexistenci litevských dat o mzdách před rokem 2008 (s. 22 „Lithuanian official data cover only the years 2008 to 2019.“).

V interpretaci vývoje indexů P/I a P/R (fig. 10 a 11, text na str. 33-36) autorka občas sklouzává ke srovnáváním absolutních úrovních indexů (např. s. 34 „two countries was, we can compare it to the average P/I ratio of countries of V4, which was, for example, in 2007 equal to 141.6.“). To ale bývá poněkud ošidné, neboť je zde problém s volbou základního roku (v tomto případě rok 2015). Pokud by byl za základ zvolen jiný rok, výsledky mohou být jiné (třeba pro 2019=100 bude V4 ještě nižší, ale pro 2005=100 bude úroveň srovnatelná). Asi bych spíše komentovat změny P/I ratio....

Pobaltské země jsou mj. specifické tím, že jsou malé, a že jsou tak ve větší míře ovlivněny vývojem cen nemovitostí v hlavním městě, který bývá obvykle dosti specifický (viz Hlaváček, Komárek, 2014 pro případ Prahy). Autorka bohužel, jak uvádí na str. 19 („data on the prices of flats in either the capital ... were not used“), či na str. 22 („these data are not too much of the use“), tato data do hlavního bloku své analýzy nezahrnula a diskutovala je pouze relativně krátce v rámci kapitoly 4.2.3. I tato relativně jednoduchá analýza nicméně podle mě potvrdila relativní specifickou cenového vývoje v hlavních městech regionu. Přitom u takto malých zemí je váha hlavního města vyšší než třeba v ČR nebo Polsku, navíc se liší i mezi jednotlivými zeměmi (Estonsko ji bude mít asi největší).

Asi by stálo za to provést nějakou analýzu robustnosti hlavní analýzy s použitím dat pouze pro hlavní města a diskutovat rozdíly. Na provedení takovéto analýzy není čas, ale asi by autorka mohla při obhajobě diskutovat, jak by tato analýza mohla vyjít.

Autorka na str. 23 uvádí, že „Unfortunately, we cannot do the same for the remaining two countries as the housing prices data for the whole country are not available for either Latvia or Lithuania, and price

Report on Bachelor Thesis

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

Student:	Andrea Rákosníková
Advisor:	PhDr. Michal Hlaváček, Ph.D.
Title of the thesis:	Determinants of residential real estate prices in the Baltic States

index data are not plausible for this analysis.“ Pokud ale autorka disponuje indexem za celou zemi (Fig. 6) a indexem za hlavní město (Fig. 7), dopočítat alespoň přibližně index za celou zemi bez hlavního města by (za předpokladu neměnných vah v indexu) mělo být relativně jednoduché.

Zaujal mě výsledek analýzy, dle kterého „... Latvian housing prices do not suggest the same price persistence as in Estonia...“ (s. 44). Ten by si zasloužil vysvětlení a diskusi, proč tomu tak je. Jde o nějaký rozdíl v podkladových datech, není zde důležitý rozdíl v relativním podílu cen v hlavním městě, či jde o nějaký institucionální faktor? Lze například tento výsledek interpretovat jako vyšší efektivitu trhu nemovitostí v Lotyšsku oproti Estonsku?

Literature

Vzhledem k relativně nízkému počtu publikací věnovaných specificky pobaltským zemím mi připadl přehled literatury jako sice relativně krátký, ale odpovídající. Možná bych trochu posílil popis studií, které zkoumaly pobaltské země v rámci širšího panelu zemí, a srovnal výsledky těchto studií s ohledem na pobaltské země. Existují zde nějaké disproporce či odlišné výsledky oproti analýze provedené v bakalářské práci?

Manuscript form

Bakalářská práce byla napsána poměrně čtivou a inspirativní formou, pokud mohu posoudit tak také správnou angličtinou.

Summary and suggested questions for the discussion during the defense

Celkově na mě působila bakalářská práce sl. Rákosníkové poměrně inovativně a zajímavě. Určité drobné mezery vnímám u vysvětlení motivace a přínosu celé práce. Stálo by za to při obhajobě vysvětlit, proč jsou pobaltské země natolik zajímavé, že si zaslouží separátní analýzu. Přesto ale vnímám bakalářskou práci jako kvalitní a odpovídající standardům IES FSV UK a doporučuji ji k obhajobě. Navrhuji ji ohodnotit známkou C.

Při obhajobě by autorka mohla také reagovat na mé připomínky k analýze uvedené výše (vliv hlavního města, interpretace úrovní indexů P/I a P/R, vysvětlení odlišné rezistence cen v Lotyšsku a Estonsku...).

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

CATEGORY	POINTS
<i>Contribution</i> (max. 30 points)	24
<i>Methods</i> (max. 30 points)	24
<i>Literature</i> (max. 20 points)	15
<i>Manuscript Form</i> (max. 20 points)	15
TOTAL POINTS (max. 100 points)	78
GRADE (A – B – C – D – E – F)	C

NAME OF THE REFEREE: PhDr. Michal Hlaváček, PhD.

DATE OF EVALUATION: 2. 9. 2020

Digitálně podepsáno 31. 8. 2020

Michal Hlaváček

Referee Signature

