

Report on Bachelor Thesis

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

Student:	Lukáš Bíro
Advisor:	Mgr. Vít Macháček
Title of the thesis:	Working in Prague but living in Central Bohemian Region, is it financially worth it?

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

Autor si zvolil docela zajímavé téma interakce mezi cenami nemovitostí a náklady na dojíždění. Analýza ale podle mě narazila na kriticky nízký počet relevantních pozorování mimo Prahu. Škoda, že se autor zaměřil na nabídky nájemného a nezkoušel posoudit ceny bytů, kde je nabídek i existujících publikací o něco více. Uvažování modelu používajícího čistou současnou hodnotu nákladů na bydlení a nákladů na dojíždění v Praze a v okresech SČ Kraje mi připadlo jako inovativní. Přínos článku by podle mě mohl být ještě zvýšen uvažováním modelu srovnávajícího substituci vlastnického a nájemního bydlení v obou regionech. Zde by pro případ nájemního bydlení měl být přičten předpokládaný růst cen, odečteny by měly být naopak náklady na hypotéku (ty jsou spojeny s vlastnickým bydlením). Tím by se ale do modelu musely promítnout vedle úvah o determinantech cen nemovitostí místo nájemného také úvahy o likviditě trhu nemovitostí v daném regionu. Zároveň by bylo podle mě vhodnější srovnávat rozdíly mezi mzdami v Praze a v daném regionu, což v analýze není provedeno (počítá se pouze s cenami v Praze).

Methods

Část k metodice bych rád rozdělil na dvě části- na připomínky ke způsobu sběru dat a na metodiku samotné analýzy. V části sběru dat autor aplikoval poměrně pokročilé metody scrapování dat z webových stránek Sreality s využitím programu Python, při čemž ukázal své programovací schopnosti, které jsou zjevně nad úroveň běžného bakalářského studia. Jediná připomínka ke sběru dat je k výběru okresů Středočeského kraje, které autor pokrývá. Poněkud mě překvapilo nezahrnutí nabídek pronájmů z okresů Praha-západ a Praha- východ, které jsou pro dojíždění neobvyklejší, a také okresu Beroun a Nymburk (dobrá dopravní dostupnost vzhledem k dálničnímu a železničnímu spojení). U nich je dojíždění častější a bylo by možné získat řadu relevantních pozorování. Počet pozorování by bylo možné také zvýšit stažením dat pro delší časový úsek. Vzhledem ke „gravitačnímu“ charakteru následné analýzy mi na druhou stranu připadne jako poněkud diskutabilní zahrnutí okresu Mladá Boleslav, kde je cena pronájmů ovlivněna ve výrazné míře lokálními faktory, konkrétně vlivem zaměstnanců Škody Mladá Boleslav. Vzhledem k tomu, že mediánová mzda v okresu Mladá Boleslav je podobná, nebo dokonce i vyšší, než mediánová mzda v Praze, pak počet „pendlerů“ z Mladé Boleslavi do Prahy bude asi podobný, jako počet pendlerů z jiných oblastí do Mladé Boleslavi. Toto se mj. projevilo i ve výsledku o relativní nevýhodnosti bydlení v Mladé Boleslavi. Při zahrnutí kontrolní proměnné mzdy v daném regionu, které by podle mě byla statisticky významná, by velká část disproporcí mezi jednotlivými pravděpodobně zmizela.

V samotné analýze autor aplikuje sice poměrně jednoduchou, ale inovativní a originální simulační analýzu. Ta se mi, přes připomínky uvedené níže, a přes určité mé pochybnosti ohledně výsledků, velmi líbila, přičemž byla velmi inspirativní. Svě připomínky bych shrnul do konstatování „velmi zajímavá myšlenka, ale dělal bych to jinak“. Uznávám ale, že toto konstatování je trochu z kategorie „rad hraběcích“, takže jde spíše o náměty pro příští analýzu třeba na magisterském stupni.

Podrobnější připomínky k analýze:

- 1) K proměnné vzdálenosti- autor používá jednak vzdálenost resp. čas pro jízdu autem, jednak vzdálenost pro použití hromadné dopravy. Zatímco u hromadné dopravy uvádí, že je čas dojezdu počítán ve špičce (vcelku logicky, v opačném případě by čas dojezdu mohl být nespojitý v závislosti na intervalech dopravy), u dopravy autem není jasné, zda je tomu tak také a zda jsou tedy brány v úvahu obvyklé dopravní zácpy, které dokáží čas dojezdu více než

Report on Bachelor Thesis

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

Student:	Lukáš Bíro
Advisor:	Mgr. Vít Macháček
Title of the thesis:	Working in Prague but living in Central Bohemian Region, is it financially worth it?

zdvojnásobit. Do analýzy by bylo vhodné promítnout i cenu parkovného, která může být v různých dopravních směrech různě vysoká. Také není jasné, proč autor nepočítá s kombinací automobilové a například vlakové dopravy (na nádraží ve městě autem, pak vlakem do centra), případně automobilové dopravy a pražské MHD (autem na záchytné parkoviště a posléze např. metrem), což jsou standardní strategie pendlerů.

- 2) Náklady na dojíždění autem jsou podle mého názoru dosti nadhodnocené. Jednak se zde počítá se znehodnocením zcela nového auta za 5 let, kdy se auto prodá. Přitom pokles ceny auta je nejvyšší v prvních letech, ale průměrný věk vozového parku v ČR je mnohem vyšší. Zároveň je podle mě nadhodnocena spotřeba průměrného automobilu i cena pohonných hmot. Bylo by vhodnější použít náklady na jeden kilometr podle vyhlášky určující náhradu za jeden kilometr při služebních cestách vlastním autem. Za druhé se zde počítá s tím, že autem pojedje pouze jedna osoba, přičemž běžnější bývá dojíždění ve více lidech, ať již v rámci rodiny (otec a matka do práce, děti do školy), nebo třeba několika kolegy ze stejné firmy. Také je problém, že zatímco při použití hromadné dopravy autor korektně srovnává náklady obyvatel Prahy a Středočeského kraje (všichni si platí roční jízdenku), u automobilové dopravy tomu tak úplně není- zatímco středočeši musí po dosažení hranice Prahy ještě pokračovat do centra, u Pražáka se dopravními náklady nepočítá. Toto se ale celkově promítá do výsledku o nevýhodnosti bydlení mimo Prahu při použití automobilu, kterému kvůli připomínkám uvedeným výše příliš nevěřím.
- 3) Proces matchingu, tak jak je popsán v kapitole 3.4 (str. 18-19) v podstatě znamená podstatné nafouknutí podkladové databáze pro okresy. Z porovnání tabulek 3.11 (str. 19) a 3.1 (s. 11) je zřejmé, že data pro jednotlivé okresy jsou v průměru použita 18,5 krát (Kolín) až 33 krát (Příbram). Tak se sice zajistí statisticky dostatečný počet pozorování, takovéto opakování ale nevnímám jako zcela korektní. Také mi připadne, že kritéria matchingu nebrala v úvahu lokaci bytů v Praze, což je podle mě chyba. Pokud budu například srovnávat byty v Mladé Boleslavi, je přirozeným bytem ke srovnání byt na Černém Mostě, a ne třeba na Zličíně nebo na Malé Straně. Zahrnutí kritéria vzájemné vzdálenosti by asi velikost databáze trochu snížilo, ale zase by umožnilo podle mě korektnější rozdílový způsob srovnání dopravních nákladů (na příkladu člověka z Mladé Boleslavi: spočítat dojezd na zmíněný Černý Most, ze kterého již má dopravní náklady stejné, jako obyvatel sídliště Černý Most).
- 4) Str. 25-26- určení růstu nájemného v Praze a v ostatních regionech je dosti diskutabilní. Zatímco v Praze se tento růst odvozuje z růstu nájemného v letech 2005-2020 (podle jakého zdroje?), v regionech se tento růst počítá z růstu nabídkových cen samotných bytů z let 2015-2017 (tedy za velmi krátké období; mimochodem, kdyby si autor dal větší práci a postahoval z ČSÚ i starší varianty publikace, kterou používá pro svůj propočít, mohl by dosáhnout vyšší délky dat). Jde o zjevnou nekonzistenci, autor nicméně používá téměř shodný růst nájemného jako v Praze, který není ale zcela dostatečně vyargumentován. Asi by bylo vhodnější použít pro Prahu i ostatní regiony stejnou míru růstu nájemného.
- 5) Podivná interpretace diskontní míry na str. 26, kde se používá úroková sazba z vkladů, která je v realitě prakticky nulová. Ale uvažování vkladu jako alternativy k nájemnému bydlení mi případně jako diskutabilní (srovnání alternativy jít spát po most a ušetřené peníze uložit na běžný účet). Spíše bych použil úrokovou sazbu z úvěru na bydlení v rámci substituce mezi nájemným a vlastnickým bydlením (viz také připomínka k přínosu BP).
- 6) Asi by stálo za to zahrnout do analýzy i jiné poziční proměnné spojené s bydlením- např. ukazatele občanské vybavenosti (školy, školky, divadla, dětská hřiště...), kvality živnostního prostředí (ovzduší, hlukové mapy, blízkost lesa či parku,...). Dle současné metodologie by bylo nejvýhodnější bydlet přímo u dálničního sjezdu, což většinou není preferovaná varianta bydlení.

Literature

Obecně mi přehled literatury v této bakalářské práci připadl jako dosti zkratkovitý, odkazy na české empirické studie se víceméně vztahovaly pouze k bakalářským resp. diplomovým pracím. Toto bylo do

Report on Bachelor Thesis

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

Student:	Lukáš Bíro
Advisor:	Mgr. Vít Macháček
Title of the thesis:	Working in Prague but living in Central Bohemian Region, is it financially worth it?

určité míry dáno výše uvedeným použitím nájemného místo ceny nemovitostí, myslím ale že by autor měl citovat studie, které se věnují lokačním determinantám cen nemovitostí věnují (je jich celá řada, například publikace spojené s výpočty různých hedonických indexů cen nemovitostí). Bylo by také vhodné citovat některé analýzy KPMG, Deloitte, Institutu plánování a rozvoje HMP (IPR) a podobných institucí, či analýzy z pera MMR, které se uplynulém roce objevily v souvislosti s návrhem na změnu výpočtu příspěvku na bydlení, které obsahovaly sice ne zcela dokonalé, ale celkem podrobné mapy obvyklého nájemného.

Některé z citací v přehledu použité literatury nemají všechny náležitosti a nelze z nich vysledovat odkud zdroj pochází: např. Brůhová- Foltýnová (2010) a Tláskalová (2018) chybí specifikace publikace- z textu vyplývá, že jde o závěrečné práce, ale není jasné, na jaké škole byly obhájeny; u Dagrav, Ommeren (2005) chybí specifikace sborníku, do kterého byla práce zařazena, citace na server datový zdroj Reality Mix jako Mix, R. (2020) je obtížně pochopitelná. U citace článku v HN Shutterstock (2019) („Lidí žijících v nájemním bydlení přibude a to podraží. Praha se přiblíží západním městům, ukazuje studie“) by bylo vhodnější využít studii, na kterou se novinový článek odkazuje. Není ani zřejmé, zda je autorem skutečně Shutterstock, když se článek odkazuje na ČTK a na studii KPMG.

V přehledu literatury je řada chyb ve velkých písmenech i jiných formálních chyb.

Manuscript form

Bakalářská práce byla napsána poměrně čtivou a inspirativní formou, pokud mohu posoudit tak také správnou angličtinou. V některých částech možná trochu zbytenčně sklouzávala k příliš popisnému stylu, asi by stálo za to trochu zpřehlednit některé grafy a tabulky, ale celkově byla formální stránka bakalářské práce v pořádku.

Summary and suggested questions for the discussion during the defense

Celkově na mě působila bakalářská práce pana Bíra inovativně a zajímavě, přes určité své připomínky k analýze (viz výše) ji vnímám jako kvalitní a odpovídající standardům IES FSV UK a doporučuji ji k obhajobě. Navrhuji ji ohodnotit známkou C.

Při obhajobě by autor mohl reagovat na mé připomínky k analýze uvedené výše a zauvažovat, jak by jejich případné zahrnutí mohlo ovlivnit výsledky jeho analýzy.

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

CATEGORY	POINTS
<i>Contribution</i> (max. 30 points)	25
<i>Methods</i> (max. 30 points)	23
<i>Literature</i> (max. 20 points)	10
<i>Manuscript Form</i> (max. 20 points)	15
TOTAL POINTS (max. 100 points)	73
GRADE (A – B – C – D – E – F)	C

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

DATE OF EVALUATION: 31. 8. 2020

Digitálně podepsáno 31. 8. 2020

Michal Hlaváček

Referee Signature

