

Report on Bachelor Thesis

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

Student:	Thanh Huong Nguyen
Advisor:	PhDr. Michal Hlaváček, Ph.D.
Title of the thesis:	The Commercial Real Estate Analysis for CEEs region

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

Short summary

Na úvod tohoto posudku bych rád uvedl, že i když jsem oficiálně vedoucím této práce, v zásadě se jedná o posudek oponentský. Zároveň se jedná o druhou verzi bakalářské práce, u předchozí verze z roku 2020, která se mnou rovněž nebyla prakticky konzultovaná, autorka odevzdala práci dosti nekvalitní (mj. v jiném jazyce, než sliboval projekt), která nebyla obhájena. Autorka se bohužel příliš nepoučila, od roku 2020 mě vůbec nekontaktovala a práci opět odevzdala bez toho, abych ji mohl jakkoli komentovat. Je nicméně třeba uvést, že oproti předchozí verzi je nová verze o něco kvalitnější. I když její název slibuje analýzu širšího spektra typů komerčních nemovitostí, posuzovaná bakalářská práce se věnuje pouze analýze determinant cen kancelářských nemovitostí pro vybrané země střední a východní Evropy. Kancelářské nemovitosti nicméně tvoří většinu komerčních nemovitostí. Autorka aplikuje vcelku standardní model korekce chyb. Nicméně interpretace výsledků je dosti zkratkovitá, autorka zde uvádí analýzou nepodložená tvrzení typu „The research conducted suggests that there is a relationship between the commercial real estate market and financial stability“- přitom v analýze není uvedena žádná veličina, kterou by k finanční stabilitě bylo možné vztáhnout... Výsledky nelze vyčíst ani z abstraktu, ani z poměrně krátkého závěru.

Contribution

Posuzovaná bakalářská práce je do značné míry obdobná citovanému článku Hlaváček, Novotný a Rusnák (2016), a to jak s ohledem na použitá data (původní data jsem autorce poskytnul sám), tak s ohledem na aplikované metody. Přínos této bakalářské práce je možné vnímat jako rozšíření analýzy z Hlaváček a kol (2016) o nová data, a tedy i o období, kdy byly ekonomiky zemí zahrnutých do analýzy po tlakem souvisejícím s pandemií Covid-19 a souvisejícím hospodářským poklesem. Zároveň byly měnové podmínky ve všech těchto zemích velmi uvolněné díky kvantitativnímu uvolňování. Autorka také rozšířila analýzu o určité předstihové indikátory a indikátory důvěry v ekonomiku, které v původní analýze Hlaváček a kol (2016) zahrnuty nebyly, zároveň aplikovala širší „vějíř“ ekonometrických technik. Takovýto přínos by byl asi pro bakalářskou práci dostačující. Bohužel autorka přínos své bakalářské práce „umně skryla“- jednak uvádí interpretaci svých výsledků velice zkratkovitě, jednak v práci chybí srovnání s výsledky jiných studií. Toto přidanou hodnotu bakalářské práce dosti snižuje.

Methods

Autorka aplikuje alternativní metody analýzy- pooled OLS, model s fixními efekty a model korekce chyb. Tyto modely používá vcelku standardním způsobem a provádí všechny relevantní testy. Aplikaci různých metod by bylo možné vnímat pozitivně jako určitý „robustness check“. Problém vidím v tom, že jsou tyto metody aplikovány dosti mechanicky, chybí smysluplná interpretace výsledků či vyhodnocení toho, který z použitých modelů dává nejsmysluplnější výsledky a proč. V odlišení krátkodobých a dlouhodobých efektů (kapitola 7. Conclusion) je zmatek. Není dostatečně vysvětleno, proč se v různých modelech používá různý vektor vysvětlujících proměnných (srovnej rovnice na str. 40 až 45). U některých interpretací, kde se používají mezi vysvětlujícími veličinami různé předstihové ukazatele a ukazatele důvěry v ekonomiku si nejsem jistý, jestli některé z jejich složek nejsou definitoricky shodné.

Literature

Přehled literatury je celkově odpovídající, obecně je počet článků studií analyzujících vývoj cen komerčních nemovitostí relativně nízký. Autorka podle mě pokrývá většinu relevantních analýz, s jednou podstatnou výjimkou. Není uvedena citace na studii Hejlová, Hlaváček a Vačková (2020), která pokrývá stejné období, stejnou skupinu zemí, používá obdobné ekonometrické nástroje. Studie Hejlová a kol (2020) navíc analyzuje plnou škálu typů komerčních nemovitostí a je celkově oproti bakalářské práci výrazně kvalitnější. Srovnání se s výsledky této studie by tak mělo být přínosné.

Report on Bachelor Thesis

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

Student:	Thanh Huong Nguyen
Advisor:	PhDr. Michal Hlaváček, Ph.D.
Title of the thesis:	The Commercial Real Estate Analysis for CEEs region

Manuscript form

Na formě bakalářské práce je poněkud znát, že byla sestavena v určitém spěchu. Abstrakt nepřináší příliš vysokou informační hodnotu, když v něm na jednu stranu autorka duplicitně uvádí, že aplikuje model korekce chyb, na druhou stranu v něm chybí uvedení hlavních závěrů analýzy. Číslování kapitol máte tím, že je číslován i samotný obsah, takže první kapitola (Introduction) je označena jako kapitola 2. U grafů chybí jejich číslování, názvy grafů a legenda jsou uvedeny v češtině, i když je jazyk práce angličtina (str. 24). Vzhledem k tomu, že se jedná o empiricky laděnou práci mi připadne, že uvedení pouhých dvou grafů není dostatečné. Podobně není uvedené číslování rovnic (resp. některé rovnice číslovány jsou a jiné nikoli), není v nich držena jednotná struktura označování veličin, resp. indexování (viz ohyzdné rovnice na str. 38 a 39 s chybějícím odlišením indexů), některé veličiny z nich nejsou řádně definovány (např. veličina $short_int_{it}$, která zřejmě označuje to samé, co veličina $short_{int_{it}}$ z rovnice ze strany 40 nahoře a 42 dole, ve kterých je zmatek v indexaci). Tabulky jsou nestandardně značeny písmeny a jejich názvy jsou uvedeny pod tabulkou. Z hlediska struktury mi připadne, že se autorka nadměrně věnuje různým přehledům a obecným popisům, na druhou stranu výsledky vlastní analýzy jsou popsány velmi technicistně a interpretace těchto výsledků je velmi zkratkovitá. I přes několik překlepů je nicméně bakalářská práce napsána celkem solidní angličtinou.

Overall evaluation and suggested questions for the discussion during the defense

Podle mého názoru bakalářská práce splňuje požadavky kladené na bakalářské práce na IES, Fakultě sociálních věd Karlovy univerzity. Doporučuji ji přijmout k obhajobě a navrhuji její ohodnocení známkou D. Výsledky analýzy Urkund neindikují významnou podobnost textu posuzované bakalářské práce s jinými dostupnými zdroji.

Posuzovaná bakalářská práce má podle mého názoru určitou přidanou hodnotu oproti existujícímu výzkumu, která ale není řádně ilustrována. Použité metody jsou vhodné, jejich výsledky nejsou ale dostatečně interpretovány. V přehledu literatury chybí odkazy na některé relevantní studie, především ale nejsou srovnány výsledky bakalářské práce s výchozími (citovanými) studiemi. V bakalářské práci se objevuje řada zbytečných formálních chyb.

Během obhajoby by autorka mohla zmínit především:

- 1) Srovnat výsledky své analýzy s výsledky Hlaváček et al (2016) a Hejlová et al (2020) (viz v posudku výše);
- 2) Diskutovat, který z použitých modelů je nejvhodnější a proč.
- 3) Vhodnějším způsobem doplnit interpretaci výsledků analýzy.
- 4) Diskutovat některé další body zmíněné v tomto posudku.

SUMMARY OF POINTS AWARDED:

CATEGORY	POINTS
<i>Contribution</i> (max. 30 points)	15
<i>Methods</i> (max. 30 points)	22
<i>Literature</i> (max. 20 points)	13
<i>Manuscript Form</i> (max. 20 points)	10
TOTAL POINTS (max. 100 points)	60
GRADE (A – B – C – D – E – F)	D

NAME OF THE REFEREE:

Michal Hlaváček

DATE OF EVALUATION:

16. 1. 2023

Digitally Signed (16. 1.2023)

Michal Hlaváček

Referee

Signature

