

Report on Master Thesis

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

Student:	Bc. Adam Petr
Advisor:	PhDr. Michal Hlaváček, Ph.D.
Title of the thesis:	Ceny bytových nemovitostí v Praze- jejich vývoj a predikce

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

Diplomová práce pana Petra se věnuje aktuálnímu tématu vývoje cen nemovitostí. I když by se mohlo zdát, že je toto téma již relativně dobře pokryté (viz například Zprávy o finanční stabilitě ČNB, nedávné monotematické číslo 61(1) časopisu Finance a úvěr/Czech Journal of Economics and Finance a další- autor všechny relevantní studie správným způsobem cituje i diskutuje), přesto je oponovaná práce velmi přínosná. Narozdíl od ní se totiž žádná z dosavadních prací (snad s výjimkou nejnovější práce Hlaváček, Prostějovská, Komárek (2011), která se však věnuje trochu jiným výzkumným otázkám) nevěnuje specificky jednotlivým částem/ regionům nemovitostního trhu v Praze. Přitom jak ukázaly dřívější studie, právě Praha je do značné míry v rámci ČR specifickým regionem přičemž často působí jako cenový vůdce, takže vývoj cen v ní je zásadní i pro zbytek ČR.

Z hlediska obsahu magisterské práce pana Petra bych rád vyzdvihnul vzácnou kombinaci srozumitelného popisu situace na nemovitostním trhu v Praze, kde autor prokázal, že se dané problematice vyzná a že v této oblasti i pracuje, s velmi pěkně provedenou ekonometrickou analýzou.

Co se týče zmíněné ekonometrické analýzy, určitým jejím hendikepem, který autor zmiňuje, je nízká variabilita „napříč“ oběma relevantními dimezemi (časovou a regionální). Všechny proměnné zahrnuté do analýzy vykazují buď nízkou (resp. nulovou) variabilitu buď v čase (regionálně specifické proměnné) nebo napříč regiony (makroekonomické proměnné). S tímto asi nelze příliš mnoho dělat (například přidávat uměle regionální strukturu proměnných typu mzda či nezaměstnanost v dané městské části by vzhledem k možnosti dojíždění nedávalo smysl), ale přesto by se autor mohl někdy v budoucnu pokusit zařadit proměnné, které obě tyto dimenze vykazují a které jsou relevantní. Napadá mě nahradit stávající „historicko geografický koeficient centra města“ (kap 3.2.1) koeficientem dopravní dostupnosti (např. jak rychle se lze různými druhy dopravy dostat do centra města). Tento koeficient by se přitom mohl vyvíjet i v čase (např. v závislosti s výstavbou linek metra) a mohl by mít i očekávanou složku (v některých městských částech narostly ceny nemovitostí v návaznosti s očekávanou výstavbou linky metra D).

Celkově hodnotím diplomovou práci p. Petra veskrze pozitivně, navrhuji ji **přijmout k obhajobě a ohodnotit známkou výborně**. Autorovi také doporučuji vybrané pasáže práce poslat do některého z českých časopisů (Politická ekonomie či Ekonomický časopis). Zároveň dávám komisi ke zvážení, zda práci vzhledem ke vzácné kombinaci praktického a teoretického přístupu **nenavrhnout na pochvalu děkana za vynikající diplomovou práci**.

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

CATEGORY	POINTS
Literature (max. 20 points)	20
Methods (max. 30 points)	28
Contribution (max. 30 points)	29
Manuscript Form (max. 20 points)	20
TOTAL POINTS (max. 100 points)	97
GRADE (1 – 2 – 3 – 4)	1

NAME OF THE REFEREE: Michal Hlaváček

DATE OF EVALUATION: 16/6/2011

Referee Signature

