

Report on Bachelor / Master Thesis

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

Student:	Jan Jelínek
Advisor:	PhDr. Michal Hlaváček, PhD.
Title of the thesis:	Determinants of Housing Prices in Central and Eastern Europe

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

Vývoj cen nemovitostí hrál v rámci stávající finanční krize velkou roli jak ve fázi akumulace rizik, tak jako spouštěcí faktor propuknutí krize. Zatímco pro ekonomiky USA a západní Evropy, kde se krize prozatím projevuje nejvíce, existuje poměrně obsažná literatura na toto téma, pro nové členské země, kde by mohl být kanál akumulace makroprudenčních rizik prostřednictvím vzájemné interakce trhu nemovitostí a dluhového financování bydlení rovněž výrazný, však poněkud překvapivě nejsou analýzy až na výjimky nikterak četné. Z velké části je toto kvůli nízké kvalitě dat a dalším komplikacím. Bakalářská práce p. Jelínka je tak v tomto ohledu jednoznačně přínosná a originální, když se mj. vedle hezkého přehledu literatury věnuje také diskusi zmíněných datových problémů, kterým musel čelit i autor oponované bakalářské práce. Zřejmě nejprínosnější částí je pak empirická analýza pomocí panelové regrese, pro kterou musel autor nastudovat ekonometrické metody nad rámec výuky na bakalářském stupni IES, které podle mého názoru vhodným způsobem aplikoval. Zajímavou částí je zde rovněž část věnovaná efektu cenového vůdce u národních hlavních měst pro zbytek dané země.

Rád bych také zdůraznil, že se autor věnoval své bakalářské práci velmi samostatně a že po úvodních konzultacích nastudoval iniciativně většinu ekonometrických metod bez mých dalších intervencí. Na druhou stranu jsem vzhledem k časovému presu ke konci práce (jak u mě, tak u autora) měl trochu menší možnost ovlivnit finální podobu práce a některé drobnosti (viz poznámky níže). Přes tyto drobné poznámky a připomínky se ale domnívám, že je bakalářská práce pana Jelínka velice dobře zpracovaná a **doporučuji ji přijmout k obhajobě a ohodnotit ji známkou výborně.**

Připomínky:

1) Vzhledem k velmi hezké empirické části bych asi přivítal trochu podrobnější interpretaci výsledků, která byla podle mého názoru v porovnání s popisem použité metodologie poněkud poddimenzovaná. V analýze z části 4.2.4 (str. 34) by například mohl autor zaspekulovat, proč je koeficient u nezaměstnanosti relativně nízký. Mohou zde hrát roli statistické rozdíly v nezaměstnanosti mezi zeměmi, rozdíly v systému vyplácení dávek v nezaměstnanosti, podíly šedé ekonomiky aj. Co si o tom autor myslí?

V části věnované cenovému vůdcovství (kap. 4.3.3, s. 41 a 42) by se autor při obhajobě mohl pokusit vysvětlit, proč v rozporu s předpoklady i s jednoduchou grafickou analýzou vychází cenové vůdcovství pro většinu zemí opačně, než by se dalo čekat.

U kapitoly 4.4.3 (str. 48- 51) bych čekal poněkud větší diskusi opačného než očekávaného znaménka u HDP pro ČR. Autor zmiňuje pouze že „A reason for the difficulty of finding a suitable model can therefore lie simply in factors we are unable to measure - expectations, exogenous shocks, etc.“. Možná zde hrají roli i jiné faktory- v naší analýze pro ČR jsme našli pozitivní vazbu mezi cenami bytů a mzdami, takže možná může být problém v divergenci mezi oběma ukazateli. Možná by tak bylo vhodnější místo HDP používat HNP nebo zmíněné mzdy. Mezi nepozorované faktory by mohly patřit i demografické faktory aj, které do analýzy nebyly zařazeny.

2) Nejsem si úplně jistý, zda lze ČR označit za jednu ze zemí „that have not undergone a house price boom&bust“ (str. 19 dole). Minimálně co se týče cen bytů v bytových domech byl nárůst cen v letech 2007-2008 a následný pokles v období 2009-2010 poměrně významný a byl obdobný jako například na Slovensku. Autor by tak mohl okomentovat, jaká data použil v grafu 5 na str. 20 a v celé analýze a zda jsou tato data dostatečně srovnatelná.

3) Diskuse indikátorů kvality bydlení na základě podílu domácností s tekoucí vodou a splachovací toaletou je podle mě pro použité cenové indexy trochu zavádějící. Domácnosti bez těchto civilizačních

Report on Bachelor / Master Thesis

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

Student:	Jan Jelínek
Advisor:	PhDr. Michal Hlaváček, PhD.
Title of the thesis:	Determinants of Housing Prices in Central and Eastern Europe

vymožeností podle mě většinou žijí na venkově, který ale není v dostupných indexech moc reprezentován. Na druhou stranu se domnívám, že by zde měl hrát roli podíl venkovského obyvatelstva v dané zemi, resp. jeho změna v souvislosti se strukturálními změnami v dané ekonomice. Vzhledem k tomu, dostupné cenové indexy se týkají většinou větších měst, by tak země s vysokým a rychle klesajícím podílem zaměstnanosti v zemědělství mohly vykazovat vyšší růsty cen (viz například Polsko). Toto by také mohlo vysvětlit, proč neexistuje rozumná vazba mezi vybaveností bytovým fondem a vývojem cen (str. 24)- dostupné byty mohou být na venkově nebo ve strukturálně postižených regionech, kde fakticky nejsou využívány.

4) Není tak úplně pravda, že „neither the Moon and Perron’s test, nor Hadri’s tests are currently available for Stata“ (str. 33). Hadriho test lze do Staty vcelku jednoduše doinstalovat pomocí stahutelných freewarových aktualizací.

5) U testů cenového vůdcovství hlavních měst autor srovnává pro Bulharsko a Slovensko údaje pro hlavní město s údaji za celou zemi. Správnější by bylo používat data pro hlavní město a pro zbytek dané země (jak je to uděláno pro ČR, Estonsko a Slovinsko), protože část vazby cen v hlavním městě a v celé zemi je dána tím, že samotné hlavní město tvoří část celkového indexu. Autor zde byl zřejmě veden nedostatkem primárních dat, nicméně se domnívám, že se mohl vývoj ve zbytku země pokusit alespoň odhadnout a dopočítat. Navíc například pro Slovensko existují data po jednotlivých okresech, takže se mohl toto pokusit dopočítat z těchto dat. Autor by při obhajobě mohl okomentovat, jak tento problém ovlivnil jeho výsledky.

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

CATEGORY	POINTS
<i>Literature</i> (max. 20 points)	19
<i>Methods</i> (max. 30 points)	30
<i>Contribution</i> (max. 30 points)	29
<i>Manuscript Form</i> (max. 20 points)	17
TOTAL POINTS (max. 100 points)	95
GRADE (1 – 2 – 3 – 4)	1

NAME OF THE REFEREE: Michal Hlaváček

DATE OF EVALUATION: 8/6/2011

Referee Signature

EXPLANATION OF CATEGORIES AND SCALE:

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

Strong Average Weak
20 10 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.*

Strong Average Weak
30 15 0

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.*

Strong Average Weak
30 15 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.*

Strong Average Weak
20 10 0

Overall grading:

TOTAL POINTS	GRADE		
81 – 100	1	= excellent	= výborně
61 – 80	2	= good	= velmi dobře
41 – 60	3	= satisfactory	= dobře
0 – 40	4	= fail	= nedoporučuji k obhajobě