Report on **Bachelor / Master Thesis**

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

Student:	**Martin Hrachovec**
Advisor:	**PhDr. Pavel Vacek, Ph.D.**
Title of the thesis:	Residential Real Estate Market During the Financial Crisis – Empirical Evidence from the CEE Region

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

Diplomová práce se zabývá faktory, které ovlivňují vývoj cen rezidenčních nemovitostí ve střední a východní Evropě. Zkoumá existenci cenových bublin před začátkem a v průběhu ekonomické krize let 2007 – 2009. Martin si vybral téma velmi aktuální a důležité.

Martin Hrachovec při psaní diplomové práce prokázal, že umí pracovat nezávisle, což považuji za důležitou přednost.

Práce by potřebovala zlepšit stylisticky – např. v úvodu by autor měl říci, k jakým závěrům ve svém výzkumu došel.

Autor by měl lépe pracovat s citacemi, např. na str. 4 píše:

Generally, real estate can be defined as "Land and anything permanently attached to it, under and above it, including natural resources and any technical improvements such as buildings and other constructions". Real estate has characteristics of both an investment asset and regular consumption good. Some of its specifics include long-term nature, relatively high cost of supply, possibility to use as collateral for loan, existence of well-developed secondary market, fixation to one location and most importantly extremely high heterogeneity. Therefore real estate market can be thought of more as a group of loosely interconnected but segmented markets (Iacoviello, 2000, p.8).

Pokud je věta v úvozovkách citací z Iacoviello (2000, p. 8) měla by citace bezprostředně následovat citovanou větu v úvozovkách. Autor pak pokračuje ve svém textu a pak až následuje citace. To mate čtenáře, co je vlastně přesně citováno.

Navíc samotná definice, co je nemovitost, se liší země od země, např. v Kanadě, pokud vlastníte pozemek, nevlastníte ropu, která je pod vaším pozemkem. Autor by mohl na různé definice odkázat aspoň v poznámce pod čarou.

V kapitole 2.2 autor dává přehled dosavadní literatury – chybí mi zde porovnání diplomové práce autora s jmenovanými studiemi, a to metodologické, zaměření se na oblasti, časové období posuzované a závěry. Stejná připomínka platí pro část 3.2, kde autor poskytuje základní přehled literatury o cenových bublinách na trhu nemovitostí.

Kapitola 4 podává přehled, jak si země střední a východní Evropy vedou v průběhu krize. To je fajn, ale autor by měl tuto kapitolu lépe včlenit do práce samotné – tj. vysvětlit, proč se makroekonomickou situací každé země zabývá. Dosavadní zpracování působí dost násilně – já, jako čtenář lačnící se z práce dozvědět více o trhu nemovitostí, si až kladu otázku, proč musím číst, jaké byly investice do širokopásmového připojení k internetu v Rakousku. Působí to na mě jako „hmota," která má textově vyplnit diplomovou práci.

Report on **Bachelor / Master Thesis**

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

Student:	**Martin Hrachovec**
Advisor:	**PhDr. Pavel Vacek, Ph.D.**
Title of the thesis:	Residential Real Estate Market During the Financial Crisis – Empirical Evidence from the CEE Region

Důležitější pro čtenáře je kapitola 4.2, která se zabývá specificky vývojem trhu nemovitostí. Bohužel, autor nejde moc do hloubky. Na pouhých třech stranách textu se čtenář moc nedozví. Např. vývoj stavebních prací je uveden pouze v agregátní podobě (real construction industry output).

Vlastní analýza začíná na str. 34 popisem použitých dat a končí na straně 60 závěrem. Je chvályhodné, že autor použil několik ekonometrickkých metod k určení determinant cen nemovitostí.

Při použití panelové regrese, viz str. 45, autor by měl říci, jaké jsou předpokládané vlivy vysvětlujících veličin na vysvětlovanou veličinu, přestože v daném případě jsou očekávané dopady značně intuitivní. Avšak výsledky panelové regrese – viz Tabulka 9 - jsou dost zvláštní – zvýšení průměrné měsíční mzdy snižuje ceny nemovitostí a zvýšení úrokové míry u úvěrů na pořízení nemovitostí nevede ke snížení cen bytů.

Při použití impulse-response funkcí autor opět dochází k závěru, že změna úrokové míry u úvěrů na pořízení nemovitostí nevede ke změně cen nemovitostí. Výjimkou je Rakousko. Autor zde nabízí možné vysvětlení – původně nízký objem úvěrů na bydlení se zvýšil bez ohledu na úrokovou míru a ceny nemovitostí vzrostly.

Celkově považuji práci za spíše kvalitní – autor používá vhodné ekonometrické metody. Líbí se mi především použití VAR modelu a funkcí impulse-response, které jsou použity na každou zemi zvlášť z důvodu jejich omezené porovnatelnosti. Metoda VAR při dekompozici variance vede k jiným závěrům než metoda panelové regrese u zemí kromě Rakouska. Autor tento fakt zmiňuje na str. 53, nenabízí však jakékoliv vysvětlení.

Práce by však mohla jít více do hloubky, např. se dívat na jednotlivé kategorie nemovitostí a např. srovnávat dosavadní výsledky s výsledky autora. Škoda, že v práci zůstaly překlepy, a to i v českém abstraktu (eliminovánu, správně eliminovány).

Práci hodnotím známkou 2.

Report on **Bachelor / Master Thesis**

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

Student:	**Martin Hrachovec**
Advisor:	**PhDr. Pavel Vacek, Ph.D.**
Title of the thesis:	Residential Real Estate Market During the Financial Crisis – Empirical Evidence from the CEE Region

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

CATEGORY		**POINTS**
Literature	*(max. 20 points)*	15
Methods	*(max. 30 points)*	25
Contribution	*(max. 30 points)*	20
Manuscript Form	*(max. 20 points)*	15
TOTAL POINTS	*(max. 100 points)*	**75**
GRADE	**(1 – 2 – 3 – 4)**	**2**

NAME OF THE REFEREE: PhDr. Pavel Vacek, Ph.D.

DATE OF EVALUATION: June 21, 2012

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