

Report on Rigorous Thesis

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

Student:	Mrhal Jakub	
Advisor:	Prof. Ing. Oldřich Dědek, CSc.	
Title of the thesis:	Asset Price Bubbles: Real Estate Markets	

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

Téma bublin na trzích s nemovitostmi nabývá v současné době na významu, a to zejména poté, co tento jev vedl k vážným makroekonomickým nerovnováhám v řadě zemí Evropské unie a zejména eurozóny. Na rigorózní práci lze ocenit snahu o originální přínos do této problematiky. Autor zde rozvíjí určitou metodu pro měření intenzity tohoto jevu, kterou následně aplikuje na vybraná data. Práce dokládá podrobnou obeznámenost s jemnými finesami realitního trhu, ale i schopnost aplikovat pokročilé ekonometrické techniky. Práce má rovněž logicky uspořádanou strukturu. Angličtina je sice místy klopýtavá a vměstnaná do zbytečně dlouhých souvětí. Srozumitelnost textu se však nevytrácí.

Modelový přístup je budován na třech pilířích: odhadu průměrné kupní ceny nemovitostí, odhadu průměrné ceny pronájmu nemovitostí a odhadu tzv. uživatelských nákladů. Klíčová je rovnice (1) na str. 19, prezentovaná jako rovnovážná podmínka, pomocí níž je následně i vyvozována míra cenového podhodnocení či nadhodnocení. Zde by možná bylo namísto lépe objasnit ekonomický smysl tohoto klíčového vztahu, resp. jsem jeho hlubší diskusi nezaznamenal. Proč podíl pronájmu a kupní ceny nemovitosti by se měl v rovnováze rovnat uživatelským nákladům, navíc vyjádřeným nikoli v peněžních jednotkách ale v procentech?

Určité pochybnosti lze mít k používání pojmu bublina v daném kontextu. Z příkladů uváděných v úvodu práce je patrné, že pojem bublina je dynamický koncept, který zkoumá průběh divergence sledované veličiny od své fundamentální hodnoty v čase. Postup zvolený v diplomové práci by se dal spíše označit za měření aktuálního cenového vychýlení (*mispericing*). O bublině by bylo možné hovořit teprve na základě vývoje sledovaného vychýlení v čase, zda se snižuje, zůstává na vysokých úrovních apod.

Celkově lze uzavřít, že práce splňuje nároky na rigorózní práci ve slušné kvalitě. Její základní předností je originalita přístupu i technika zpracování.

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

CATEGORY	POINTS
<i>Literature</i> (max. 20 points)	15
<i>Methods</i> (max. 30 points)	28
<i>Contribution</i> (max. 30 points)	28
<i>Manuscript Form</i> (max. 20 points)	10
TOTAL POINTS (max. 100 points)	81
(doporučuji, nedoporučuji)	doporučuji

Report on Rigorous Thesis

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

Student:	Mrhal Jakub	
Advisor:	Prof. Ing. Oldřich Dědek, CSc.	
Title of the thesis:	Asset Price Bubbles: Real Estate Markets	

NAME OF THE REFEREE:

DATE OF EVALUATION: 30. září 2013

prof. Ing. Oldřich Dědek, CSc.

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			
81 – 100	= excellent		
61 – 80	= good		
41 – 60	= satisfactory		
0 – 40	= fail		= nedoporučuji k obhajobě