

Report on Bachelor / Master Thesis

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

Student:	Tereza Sklenářová
Advisor:	Mgr. Tomáš Křehlík, M.A.
Title of the thesis:	Empirical Analysis of Prague Flat Market

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

Cílem práce je modelovat ceny nemovitostí, konkrétně bytů v Praze. K tomuto účelu autorka používá hedonistický cenový model, pomocí kterého se snaží určit cenu nemovitosti na základě jejích základních charakteristik jako například obytné plochy, poschodí ve kterém se byt nachází, materiálu ze kterého je budova postavena a podobně. Hlavní otázky, které si autorka klade, jsou jaký je vztah mezi cenou nemovitosti a její polohou, dále mezi cenou a rozlohou bytu stejně jako poschodím ve kterém se byt nachází, zda lidé preferují kuchyni jako samostatnou místnost či kuchyňský kout a nakonec zda je rozloha bytu nejdůležitějším faktorem ovlivňujícím cenu nemovitosti.

Literatura:

Teoretický úvod popisující základní rysy trhu s nemovitostmi, stejně jako metody oceňování nemovitostí, je zpracován svědomitě s dostatečným množstvím použitých zdrojů (pouze v kapitole 1.3.1 chybí popis, jakým způsobem tato metoda funguje – částečně lze ovšem vyčíst z názvu metody).

Některé zdroje, které autorka používá, nejsou v seznamu použité literatury – například InvestorWords online (2015), Investopedia online (2015), International Valuation Standard Committee.

V kapitole 2.2, která se zabývá historií hedonistického modelu, je zmíněno mnoho autorů, kteří se zasadili o vznik této metody, často ovšem chybí jména studií, ve kterých tuto metodu použili. Domnívám se, že by bylo přehlednější, kdyby autorka tyto studie vyhledala a citovala je v seznamu literatury samostatně a nikoli skrze články, které tyto autory, jako průkopníky hedonistického modelu, zmiňují.

Jistý přínos bych viděla také v tom, kdyby práce obsahovala rešerši literatury s články, které zkoumaly cenu nemovitostí pomocí hedonistického modelu v minulosti. Toto autorka provádí jen velmi okrajově, když srovnává své výsledky s výsledky tří zahraničních autorů. Není ovšem jasné, pomocí jakého klíče byly konkrétně tyto autoři vybráni ke srovnání.

Metody:

Hedonistický cenový model je v literatuře standardně používán k oceňování nemovitostí. Autorka používá jako základní model OLS ve třech formách level-level, log-level a log-log, v pozdější fázi také WLS.

Kapitola 2.3 obsahuje nejčastěji používané vysvětlující proměnné v literatuře s hedonistickým cenovým modelem na trhu s nemovitostmi, autorka následně používá jen několik málo z těchto proměnných, přestože píše, že proměnné byly vybírány na základě ostatních studií. Z textu není zcela jasné, pomocí jakého klíče autorka tyto proměnné vybírala a proč ostatní navržené nejsou testovány (může být ovšem dáno dostupností dat).

V práci není zmíněno, z jakého časového úseku data pocházejí.

Vzhledem k tomu, že autorka píše, že některé proměnné mohou vykazovat vysokou korelaci, bylo by vhodné v rámci deskriptivní statistiky uvést korelační matici.

Report on Bachelor / Master Thesis

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

Student:	Tereza Sklenářová
Advisor:	Mgr. Tomáš Křehlík, M.A.
Title of the thesis:	Empirical Analysis of Prague Flat Market

Přínos:

Přínos práce lze spatřovat především v aplikaci hedonistického modelu na pražský trh s nemovitostmi a následným srovnáním s výsledky ze tří zahraničních studií. Předpokládám, že autorka používala data po finanční krizi 2008, zatímco literatura, se kterou své výsledky porovnává, používá data z období před krizí. Bylo by vhodné se zamyslet nad tím, jakým způsobem tento fakt mohl výsledek ovlivnit a zda je srovnání těchto studií vhodné. Jak již bylo řečeno výše, není jasné, proč autorka použila pro srovnání zrovna tyto tři studie, a to z velmi rozdílných zemí (Španělsko, Izrael a Indiana). Bylo by jistě zajímavější, kdyby šla autorka při srovnání výsledků jednotlivých studií hlouběji a vedle pouhého konstatování rozdílů se snažila také objasnit, jak rozdíly vznikají – jaké jsou specifické podmínky na daném trhu, které určují vztah mezi cenou a jednotlivými charakteristikami bytu a jeho okolí. Případně by bylo lepší srovnávat lépe porovnatelné studie – například studie zaměřené na ceny bytů v hlavních městech ve střední Evropě nebo srovnávat výsledky v ČR (například jak se liší trh s nemovitostmi v Praze od toho v Brně).

Forma rukopisu:

Práce je psaná v anglickém jazyce, čte se plynule, text neobsahuje zásadní překlepy ani gramatické chyby.

Formátování čísel v tabulkách v přílohách není jednotné.

Abstrakt by měl obsahovat základní výsledky, ke kterým autorka v práci došla, bohužel obsahuje pouze cíle a formulaci problému. Ani klíčová slova nejsou trefná – například slovo ekonometrie podle mého názoru není pro tuto práci klíčové.

Kvůli výše zmíněným nedostatkům **doporučuji práci ohodnotit výslednou známkou 3 „dobře“**.

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

CATEGORY	POINTS
Literature (max. 20 points)	15
Methods (max. 30 points)	15
Contribution (max. 30 points)	10
Manuscript Form (max. 20 points)	13
TOTAL POINTS (max. 100 points)	53
GRADE (1 – 2 – 3 – 4)	3

NAME OF THE REFEREE: PhDr. Karolína Růžičková

DATE OF EVALUATION: 1.9.2015



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

