

Report on Bachelor / Master Thesis

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

Student:	Iva Bendžiková
Advisor:	PhDr. Michal Hlaváček, PhD.
Title of the thesis:	Analýza bytového fondu v regionech ČR

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

Posuzovaná bakalářská práce poměrně solidním způsobem analyzuje vývoj bytového fondu v ČR. Autorka nejprve podává přehled způsobů financování bydlení, poté diskutuje strukturu bytového fondu jak v kontextu ČR, tak v mezinárodním srovnání, následně popisuje bytovou výstavbu v ČR. Bakalářská práce je pak završena ekonometrickou analýzou determinant bytové výstavby v ČR.

Na bakalářské práci sl. Bendžikové se mi líbilo především používání datových zdrojů, které poněkud překvapivě nejsou podle mého názoru v české akademické obci využívány dostatečně (především údaje ze sčítání lidu, bytů a domů) a slušnou úroveň popisu dané problematiky. Na druhou stranu se domnívám, že tato bakalářská práce je poněkud popisnější, než by odpovídalo špičkové bakalářské práci, připadlo mi rovněž, že jednotlivé kapitoly nejsou mezi sebou příliš logicky propojeny (například kapitola 2. Financování bydlení). Na některých částech práce byl trochu poznat spěch při jejím dokončování (stylistické a gramatické chyby). Vzhledem k tomu, že se jedná o bakalářskou práci mi připadne ekonometrická analýza v ní provedená jako adekvátní, i když nejsem jejími závěry zcela přesvědčen (proč např. autorka nereportovala DW statistiky a pouze uvádí, že je testovala?).

K samotnému textu mám následující drobnější poznámky:

- 1) Jak jsme již uvedl, text obsahuje dost stylistických i gramatických chyb- viz např. na s. 34 „osoby vlastnili“, s. 61 „docházelo meziročně k úbytku počtu obyvatelstva přirozenou měnou“ s. 63 „Z výše zmíněného tedy vyplývá, že ačkoliv je aktuální počet bytů dostatečný (přibližuje se hranici 2 osoby / byt).“ (chybí druhá část věty).
- 2) Na s. 35 se uvádí, že „čím větší počet obyvatel obec má, tím méně obydlých bytů na jejím území je v osobním vlastnictví a tím více je nájemních bytů“. Není to dáno spíše typem bytů (na vesnici více RD, u kterých je vlastnictví běžnější)?
- 3) S. 41 „V roce 2015 uvolnilo MMR na tyto účely celkem 14 milionů korun, které byly rozděleny mezi 20 dotačních projektů, z nichž největší podíl (více než 40 %) připadlo Pardubickému kraji.“. Proč zrovna Pardubický kraj?
- 4) S. 42 „všechny tyto dotační programy jsou poskytovány formou nevratné finanční podpory, která je pro stát velmi zatěžující a z dlouhodobého hlediska neudržitelná“. Stálo by za to argumentovat, proč je neudržitelná.
- 5) S. 45 „nejvyšší podíl nájemního bydlení lze následně pozorovat ve Švýcarsku (56 %).“ (tedy vlastnické bydlení může být max. 44 %), ale „Členskou zemí s nejmenším podílem vlastnického bydlení je Německo (52,6 %)“. To vypadá jako rozpor.
- 6) S. 45 „Průměrný obydlý byt v EU má dle zjištění Eurostatu z roku 2012 rozlohu necelých 96 m², zatímco průměrný český byt přibližně jen 78 m²“. Asi je třeba odlišit byty v RD a BD, u zemí, kde převládá bydlení v RD bude průměrná velikost bytu logicky vyšší.
- 7) K samotné analýze (kapitola 6):
 - a. Jak si autorka v modelu poradila se sezónností bytové výstavby, která je tradičně dosti výrazná? Brala v úvahu i šoky sezónnost ovlivňující (nezvykle teplá zima a pod).

Report on Bachelor / Master Thesis

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

Student:	Iva Bendžíková
Advisor:	PhDr. Michal Hlaváček, PhD.
Title of the thesis:	Analýza bytového fondu v regionech ČR

- b. Co značí koncovky veličin „_1“ ,“_2“ či „_3“? Jsou to zpoždění ve čtvrtletích? Jak byla zvolena optimální délka zpoždění (AIC)?
- c. S. 54 co jsou to „metody ručního skládání“?
- d. U závislé proměnné počet dokončených bytů je uvedeno, že se „vyskytuje tato vysvětlovaná proměnná v rozmezí od 4 222 do 17 823“, u počtu započatých bytů pak „průměrná hodnota této proměnné činí 83,07 se standardní odchylkou 20,87“. Tato čísla mi připadnou jako trochu podivná. Pokud je dokončených bytů v průměru řádově více, než bytů započatých, pak by se měla dříve nebo později zásoba rozestavěných bytů vyčerpat.
- e. V tabulce 6.2 prohozeny modely 1 a 2., není uvedeno co je proměnná „ctvrt“ (tabulky 6.3 na s. 57)? Popis modelů na str. 54 (rovnice 1 a 2) nesedí zcela s popisem hodnot koeficientů na str. 57-58 (tabulky 6.3).

Možné otázky do diskuse

- 1) Jaký je názor autorky na bytovou politiku v ČR, je adekvátní, či má nějaké nedostatky a jaké? Není zaměřena na podporu vlastnického bydlení a nezanedbává bydlení nájemní? Nechybí výstavba sociálních bytů apod.
- 2) Autorka by mohla diskutovat, jak sedí údaje o bytové výstavbě (primární zdroj především stavební úřady), které využívá pro svoji empirickou analýzu (kap. 5 a 6) s údaji o změně počtu bytů podle SBLD (kap. 3). Tedy zda pokud sečteme počty dokončených bytů mezi dvěma sčítáními lidu a odečteme počty zrušených bytů, zda tato hodnota odpovídá rozdílu počtu bytů. Pokud data na sebe naváží, jaký pro může být důvod?
- 3) Autorka by měla komentovat některé kontra intuitivní výsledky analýzy, např. na s. 60 „Navýšení rozdílu mezi počtem živě narozených a počtem zemřelých osob o 100 způsobí snížení počtu dokončených bytů“ (očekával bych opačnou závislost).
- 4) Jaké údaje ze SLBD autorce v tomto šetření nejvíce chyběly a proč? Které údaje by do tohoto šetření navrhovala přidat?

Celkově doporučuji přijmout tuto bakalářskou práci k obhajobě, přičemž ji za sebe hodnotím známkou „velmi dobře“ (2). Důvodem je především na jedné straně solidní popis problematiky a odpovídající empirická analýza, na straně druhé možná až nadměrná popisnost analýzy.

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

CATEGORY	POINTS
Literature (max. 20 points)	15
Methods (max. 30 points)	20
Contribution (max. 30 points)	22
Manuscript Form (max. 20 points)	18
TOTAL POINTS (max. 100 points)	75
GRADE (1 – 2 – 3 – 4)	2

Report on Bachelor / Master Thesis

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

Student:	Iva Bendžíková
Advisor:	PhDr. Michal Hlaváček, PhD.
Title of the thesis:	Analýza bytového fondu v regionech ČR

NAME OF THE REFEREE: Phdr. Michal Hlaváček, PhD.

DATE OF EVALUATION: 10/6/2016

Referee Signature

