

# Report on Bachelor / Master Thesis

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

<b>Student:</b>	<b>Mrhal Jakub</b>
<b>Advisor:</b>	<b>prof. Ing. Oldřich Dědek CSc.</b>
<b>Title of the thesis:</b>	<b>Asset Price Bubbles: Housing Markets Data</b>

## **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 diplomové 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. Angličtině 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 je třeba autorovi vytknout, že v předchozích kapitolách podrobněji neobjasňuje ekonomický smysl tohoto klíčového vztahu, resp. jsem jeho hlubší diskusi neobjevil. 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 i 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 (*mispricing*). O bublině by bylo možné hovořit teprve na základě vývoje sledovaného vychýlení v čase, zda se snižuje, zůstává na vysokých úrovních apod.

Vzhledem k prokázané znalosti dané problematiky, hodné realitního makléře, by se autor mohl při obhajobě vyjádřit k otázce, jak podle jeho názoru či na základě jeho analytického testování je účinná veličina úrokové sazby, obecněji pak měnová politika, při zvládnání bublin.

Celkově lze uzavřít, že práce splňuje nároky na diplomovou práci ve slušné kvalitě. Její základní předností je originalita přístupu i technika zpracování. Menší výtky lze mít k častým gramatickým přehmatům a nedostatečné redakci anglického jazyka. Navrhuji známku **A-**.

denou práci.

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

<b>CATEGORY</b>	<b>POINTS</b>
<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
<b>TOTAL POINTS</b> (max. 100 points)	<b>81</b>
<b>GRADE</b> (1 – 2 – 3 – 4)	<b>1-</b>

# Report on Bachelor / Master Thesis

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

<b>Student:</b>	<b>Mrhal Jakub</b>
<b>Advisor:</b>	<b>prof. Ing. Oldřich Dědek CSc.</b>
<b>Title of the thesis:</b>	<b>Asset Price Bubbles: Housing Markets Data</b>

***NAME OF THE REFEREE:*** prof. Ing. Oldřich Dědek CSc.

***DATE OF EVALUATION:*** 13. června 2013

**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	<b>1</b>	= excellent	= výborně
61 – 80	<b>2</b>	= good	= velmi dobře
41 – 60	<b>3</b>	= satisfactory	= dobře
0 – 40	<b>4</b>	= fail	= nedoporučuji k obhajobě