

# Report on Bachelor / Master Thesis

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

<b>Student:</b>	<b>Michal Pavlas</b>
<b>Advisor:</b>	<b>PhDr. Michal Hlaváček, Ph.D.</b>
<b>Title of the thesis:</b>	<b>The Commercial Real Estate Analysis for CEECs Region</b>

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

Práce se zabývá výnosy z nájmu komerčních nemovitostí ve čtyřech vybraných městech – Praze, Budapešti, Moskvě a Istanbulu. Autor v úvodu shrnuje odborné články s podobným zaměřením o které metodologicky opírá svůj výzkum. Úvodní část sice vysvětluje zaměření jednotlivých článků, ze kterých je vidět důvod jejich použití (například proč zkoumá komerční nájmy odděleně od nájmu domácnostem), nicméně za nedostatečný popis považují přínosu jednotlivých referencí k finálně použité metodě. Například na straně 7 autor uvádí, že článek Higginse (2000) je po teoretické stránce klíčový. Věnuje mu nicméně pouhý odstavec a použitým metodám a jejich přínosu pro práci se vůbec nezmiňuje. Obecně lze říci, že popisy jednotlivých článků jsou natolik obecné, že k pochopení jejich přínosu pro práci je třeba, aby je čtenář prostudoval sám a spojitost našel.

Část věnující se popisu dat se převážně zabývá jejich dostupností a vysvětlením významu jednotlivých proměnných. Z uvedeného je zřejmé, proč je použití jednotlivých proměnných uvažováno. Autor rozebírá jejich předpokládaný vliv na výši nájmu. Kapitulu by ovšem stálo za to doplnit o popisné statistiky v jednotlivých kategoriích pro jednotlivá města a jejich vývoj v časových řadách. Tyto informace by měly být dány do širších souvislostí.

Další kapitola je věnována hrubému popisu čtyř zvolených měst. Popis považuji za velmi obecný. Slušelo by mu větší prolínání s předchozí kapitolou věnující se datům a použití vhodných kvantitativních ukazatelů. Není příliš odůvodněn motiv výběru právě zvolených čtyř měst. Dovolil bych si rozporovat tvrzení, že zvolený mix tvoří dobrý ucelený obrázek o vývoji v regionu. Zatímco Budapešť a Praha jsou hlavními městy malých států, jsou po institucionální a právní stránce dobře rozvinuté a jsou členy Evropské unie. Trh s komerčními nemovitostmi v těchto zemích bude zajisté ovlivněn například vstupem do Evropské unie v roce 2004, což se na časových řadách od roku 2000 pravděpodobně projeví. Moskva a Istanbul jsou doti odlišné případy. Rusko je ekonomika s velmi silným postavením státních a polostátních podniků, což se určitě projeví na struktuře trhu s komerčními objekty v hlavním městě. Turecko je asijskou zemí velmi významně odlišnou od středoevropských států především v oblasti institucionální a právní, která je při nákupu nemovitostí jistě podstatnou složkou. Jako vhodnější by se jevil porovnání velkých měst například v zemích Visegrádské skupiny.

V teoretické části z mého pohledu chybí alespoň elementární seznámení s použitým modelem. Považuji za nestandardní, že v části práce, která se věnuje modelování, není uvedena jediná rovnice popisující použitý model, popřípadě uvažované varianty a důvody jejich přijetí či odmítnutí.

Autor přechází přímo k hodnocení výsledků a výběru vhodného modelu věnuje pouze velmi obecný odstavec na straně 27 až 28. Co se týče výběru použitých proměnných, považoval bych za vhodné uvést například jejich korelační matice. V tomto ohledu autor zmiňuje pouze jeden případ v krátkém odstavci na straně 25 a odkazuje na graf. Ostatním proměnným se nevěnuje.

Ačkoli je mnoho proměnných v jednotlivých modelech nesignifikantních, autor nijak neuvažuje jiné možné varianty modelu a přijímá, alespoň zdánlivě, výsledky prvního navrženého modelu bez jakéhokoli kritického vyhodnocení jeho reálné funkčnosti. Výsledky jsou poněkud sporné, jelikož při závěrečném srovnání mnoho proměnných chybí právě pro jejich nesignifikantnost. Příčina není vysvětlena. Ve třech proměnných ze čtyř, kde jsou k dispozici alespoň tři signifikantní odhady, (total stock, vacancy rate, unemployment rate), má část odhadů koeficientů opačné znaménko než ve zbytku případů a vysvětlení tohoto jevu nepovažuji za uspokojivé. Zároveň mám podezření, že některé proměnné v modelu, kupříkladu inflace, nezaměstnanost a růst HDP, by mohly být vzájemně korelované.

V obecné rovině bych práci vytknul nepřítomnost číslování referencí v seznamu literatury.

Celkově se práce zabývá zajímavým tématem a i přes výše uvedené výhrady ji nepovažuji za špatnou. Celou práci je třeba posuzovat v kontextu rozsahu znalostí čerstvého absolventa bakalářské úrovně ekonomických předmětů, zvláště ekonometrie a statistiky. Oceňuji odhodlání vytvořit empirickou práci založenou na kvantitativních metodách. Předpokládám, že sám autor poznal, že

# Report on Bachelor / Master Thesis

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

<b>Student:</b>	<b>Michal Pavlas</b>
<b>Advisor:</b>	<b>PhDr. Michal Hlaváček, Ph.D.</b>
<b>Title of the thesis:</b>	<b>The Commercial Real Estate Analysis for CEECs Region</b>

vytvoření podobné studie s sebou nese mnohá úskalí například v dostupnosti vhodných datových zdrojů a že aplikace modelu a přístupu, který se mohl v jiném výzkumu dobře osvědčit, může být velmi problematické. Při psaní další práce doporučuji preciznější přístup k popisu datové základny, teoretické části a volbě samotného modelu.

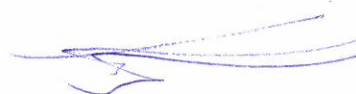
Celkově práci **doporučuji** k obhajobě a navrhuji hodnocení **dobře (satisfactory, 3)**.

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

<b>CATEGORY</b>		<b>POINTS</b>
<i>Literature</i>	<i>(max. 20 points)</i>	12
<i>Methods</i>	<i>(max. 30 points)</i>	10
<i>Contribution</i>	<i>(max. 30 points)</i>	12
<i>Manuscript Form</i>	<i>(max. 20 points)</i>	14
<b>TOTAL POINTS</b>	<i>(max. 100 points)</i>	<b>48</b>
<b>GRADE</b>	<b>(1 – 2 – 3 – 4)</b>	<b>3</b>

**NAME OF THE REFEREE:** Jan Kvaček

**DATE OF EVALUATION:** 14. 06. 2013



**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