

Report on Bachelor / Master Thesis

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

Student:	David Mazáček
Advisor:	PhDr. Pavel Streblov, MSc.
Title of the thesis:	Determinanty cen nového rezidenčního developmentu v Praze

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

David Mazáček se ve své diplomové práci zabývá determinantami cen bytových novostaveb v Praze. V první části práce obsáhle chronologicky popisuje vývoj trhu s novostavbami a uvádí srovnání vývoje trhu v Praze s trhy v jiných evropských městech. V druhé části práce ekonometricky testuje, na jakých faktorech závisí cena za m2 novostavby. Na základě regresní analýzy, autor dochází k závěru, že:

- růst reálného HDP v Praze na domácnost vede k růstu realizované ceny za m2 bytové novostavby v Praze a
- růst nezaměstnanosti v ČR vede k poklesu ceny za m2 bytové novostavby v Praze.

Tyto výsledky jsou uvedeny na straně 110 práce. Realizované ceny za m2 bytu jsou v reálném vyjádření a jedná se o průměrné realizované ceny za m2 bytu. Ekonometrický model pracuje s časovou řadou - čtvrtletními daty od Q2 roku 2003 do Q4 roku 2013. Model je odhadnut v prvních diferencích (až na proměnnou nezaměstnanost v ČR a dummy proměnné) na 43 pozorováních.

V části 3.8 se autor zabývá diferenciací průměrné realizované ceny za m2 nového bytu v Praze podle lokality, kde je byt umístěn. Autor rozlišuje 5 lokalit. Vysvětlovanou proměnnou modelu je reálná prodejní cena za m2 v dané lokalitě Prahy. Model pracuje s $5 \times 44 = 220$ pozorováními. Vysvětlující proměnné zahrnují dummy proměnné pro jednotlivé lokality. Výsledky regresní analýzy ukazují, že jsou mezi lokalitami v Praze systematické rozdíly (okrajové části Prahy jsou levnější a Malá Strana a Staré Město dražší) a změny HDP v Praze a změny nezaměstnanosti mají opět předpokládaný vliv na ceny bytů.

Přestože nevím, kde p. Mazáček pracuje, předpokládám, že pracuje v realitním businessu. Z práce je totiž cítit reálná zkušenost s danou problematikou, což je velmi pozitivní. Pokud se chce čtenář dovědět základní fakta o vývoji trhu s novými byty v Praze a tento vývoj navíc vidět v kontextu vývoje se zahraničím, z diplomové práce p. Mazáčka se dozví velké množství zajímavých informací.

Práce se mi svou povahou a zpracováním jeví jako poradenská analýza, mohla by sloužit jako pracovní výstup pro developera či konzultační firmu zabývající se analýzou trhu s nemovitostmi. Odpovídají tomu i použité metody (benchmarking). Práce obsahuje i kvalitní regresní analýzu na časových řadách a panelových datech. Co se týče přínosu práce, na jednu stranu mi přijde zřejmé, že ceny bytů na Malé Straně, Starém Městě a v okrajových částech Prahy se nemálo liší a jeví se mi samozřejmé, že růst reálného HDP na domácnost v Praze má pozitivní vliv na růst průměrné realizované ceny za m2 nového bytu v Praze a zvýšení

Report on Bachelor / Master Thesis

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

Student:	David Mazáček
Advisor:	PhDr. Pavel Streblov, MSc.
Title of the thesis:	Determinanty cen nového rezidenčního developmentu v Praze

nezaměstnanosti vliv negativní. Na stranu druhou, tato práce kvantifikuje, jaký vliv jednotlivé faktory mají, a ukazuje, že některé faktory, které by intuitivně vliv mít měly (např. růst ceny peněz – tj. zvýšení sazby hypoték) vliv (možná) neměly.

Několik komentářů a otázek:

1. Provedl autor klastrování směrodatných chyb v regresi, která rozlišuje realizované ceny v pěti částech Prahy?
2. V modelu v prvních diferencích, jak jsou difference počítané – jedná se o difference mezi čtvrtletími (tj. např. 2004q2-2004q1) nebo o difference mezi stejnými čtvrtletími po sobě jdoucích roků (tj. např. 2004q1-2003q1)?
3. Práce obsahuje velké množství překlepů. Např. „real esatet“ (str. VI), „Je jisté, že trh rezidenčního developmentu nebude nikdy stejný, jako býval dříve, přičemž trhu se pravděpodobně již nikdy nebude dařit tak dobře při tak vysokých jako v minulé dekádě.“ (str. 1) nebo „standartní“ (str. 14).
4. Autor používá i určitý slang (např. „vzrůstající vacancy rate“ nebo formulace typu „v centru Prahy yieldy prémiových nemovitostí neustále klesají“ (str. 9).
5. Práce obsahuje množství formálních nedostatků úpravy textu, např. je chybně číslovaný obsah nebo jsou kopírované výsledky regresních odhadů přímo z ekonometrického programu.
6. Na straně 7 autor uvádí DPH ve výši 20 procent, zřejmě mělo být uvedeno 21 procent?
7. Proč (str. 120) jsou v tabulce Bohnice uvedeny ve dvou kategoriích (širší centrum tak i v okrajových částech Prahy)?
8. Postrádám jasnější vymezení se k dosavadní literatuře, přestože se autor dosavadní literaturou zabývá. Jaká je přesně přidaná hodnota autora? V čem je lepší?
9. Přijde mi s podivem, že autor necituje nikde analýzy Michala Hlaváčka z ČNB.
10. Práce je psána stylem knihy, preferoval bych styl článku k publikaci, který se v úvodu okamžitě vymezí k dosavadní literatuře, vysvětlí, v čem je lepší a jaký je přínos k dosavadním znalostem v daném oboru.

Report on Bachelor / Master Thesis

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

Student:	David Mazáček
Advisor:	PhDr. Pavel Streblov, MSc.
Title of the thesis:	Determinanty cen nového rezidenčního developmentu v Praze

Přes všechny výtky považuji diplomovou práci za kvalitní a fundovanou analýzu vývoje rezidenčního trhu novostaveb v Praze, která čtenáři poskytuje plno důležitých informací v daném oboru, navíc v kontextu se zahraničními trhy. Model vede k intuitivním předvídatelným výsledkům, což nepovažuji za negativum.

Práci hodnotím jako výbornou (1).

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

CATEGORY	POINTS
<i>Literature</i> (max. 20 points)	18
<i>Methods</i> (max. 30 points)	23
<i>Contribution</i> (max. 30 points)	23
<i>Manuscript Form</i> (max. 20 points)	17
TOTAL POINTS (max. 100 points)	81
GRADE (1 – 2 – 3 – 4)	1

NAME OF THE REFEREE: PhDr. Pavel Vacek, Ph.D.

DATE OF EVALUATION: 15 June 2015

Pavel Vacek

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