

# Report on Bachelor / Master Thesis

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

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

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

Práce Davida Mazáčka se zaměřuje na analýzu pražského trhu rezidenčních nemovitostí. Analyzuje vývoj na tomto trhu za posledních více než deset let a předkládá ekonometrický model, který se snaží odhadnout vliv vývoje jednotlivých makroekonomických veličin na cenu rezidenčních nemovitostí.

Práce je jasně strukturovaná. První část se zabývá vývojem pražského rezidenčního trhu. Druhá část pak předkládá metodologická východiska pro analýzu dat, která je pak představena v závěrečné třetí části práce.

Práce je velmi detailní a je zřejmé, že autor se v dané problematice velmi dobře orientuje, vychází z relevantních zdrojů a dokáže jasně pojmenovat klíčové determinanty vývoje na trhu s bydlením. Obzvláště detailně je rozebrán vývoj trhu s rezidenčními nemovitostmi od roku 2003 v první části práce. David se zde snaží postihnout nejen vývoj v Praze, ale porovnat tento vývoj s jinými evropskými metropolemi, a to například zkoumáním nabídkové strany trhu analýzou vývoje indexu stavební výstavby (graf 1.4) a přepočtem dokončených bytů na obyvatele v jednotlivých evropských hospodářských centrech (graf 1.18).

Práce se zároveň velmi dobře potýká s problémy získávání dat a jejich analýzou. Při analýze cen rezidenčního bydlení je získání relevantních dat častým problémem, přičemž tento problém se Davidovi daří řešit využitím cenové mapy Deloitte, která jako víceméně jediná dostupná databáze pracuje s opravdu realizovanými cenami na trhu. Autor nicméně správně poukazuje na možné slabiny využití těchto dat s ohledem na možný rozdíl mezi okamžikem realizace dané transakce a jejím zaevidováním v katastru nemovitostí (a tím v databázi Deloitte). S tímto problémem, stejně tak jako s problémem kombinace pražských a celorepublikových dat se nicméně práce podle mého názoru vyrovnává velmi zdařile. Za pozornost stojí, že výsledkem modelu je klíčový vliv HDP (a potažmo nezaměstnanosti) na růst cen bytů, přičemž např. výše úrokových měr u hypoték vyšla jakožto nesignifikantní.

Domnívám se, že autor se mohl pokusit ještě detailněji vyhodnotit rozdíly mezi vlivy makroekonomických dat na různé části Prahy. V kapitole 3,8 se zabývá vlivem jednotlivých lokalit na výslednou cenu nemovitostí, přičemž model rozděluje pražské lokality do čtyř základních cenových oblastí jasně zvyšuje kvalitu daného ekonometrického modelu a jeho schopnosti predikovat cenu rezidenčních nemovitostí. Z mého pohledu by nicméně bylo zajímavé se zabývat i tím, zda v některých lokalitách nehrají některé z makroekonomických proměnných větší roli než v jiných (např. větší role investičního bydlení a tudíž větší sensitivity vůči úrokovým mírám).

Domnívám se, že práce je velmi kvalitně a pečlivě zpracována s jasně demonstrovanou erudicí autora v popisované oblasti a navrhol bych proto práci ohodnotit jako výbornou (1).

# Report on Bachelor / Master Thesis

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

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

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

<b>CATEGORY</b>	<b>POINTS</b>
<i>Literature</i> (max. 20 points)	16
<i>Methods</i> (max. 30 points)	23
<i>Contribution</i> (max. 30 points)	28
<i>Manuscript Form</i> (max. 20 points)	17
<b>TOTAL POINTS</b> (max. 100 points)	<b>84</b>
<b>GRADE</b> (1 – 2 – 3 – 4)	<b>1</b>

**NAME OF THE REFEREE:** *PhDr. Pavel Streblov MSc*

**DATE OF EVALUATION:** 21.5.2015

---

*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	<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