Report on Bachelor Thesis

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

Student:	**Jiří Kolísko**
Advisor:	**PhDr. Mgr. Michal Hlaváček, Ph.D.**
Title of the thesis:	**Vliv deregulace nájemného na ceny bytů v Praze**

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

Bakalářská práce se zabývá obdobím deregulace nájemného v České republice a dává si za cíl zjistit, zda deregulace nájemného měla vliv na prodejní ceny bytů v Praze. Autor se také pokouší spočítat hodnotu nájemní smlouvy v bytě s regulovaným nájemným oproti bytu s deregulovaným nájemným.

Práce je srozumitelná a logicky členěná. Nejprve autor představuje historický vývoj regulace nájemného a motivaci pro svou analýzu. Následuje teoretický přehled s modely nabídky a poptávky a dále autorovy výpočty.

Mám dvě hlavní připomínky:

- Pochopila jsem, že v kapitole 4 se autor pokouší spočítat současnou hodnotu rozdílů tržního oproti regulovanému nájemnému. Pokud tedy srovnáváme dva totožné byty, přičemž v jednom nájemce platí regulovaný a v druhém tržní nájem, výpočet udává částku, o kterou by se měla teoreticky lišit prodejní cena takových bytů (majitel bytu získá v obou případech totožný byt pouze s tím rozdílem, že v prvním bytě bude dostávat po určitou omezenou dobu nižší nájem). Potom si myslím, že autorův výpočet je nadhodnocen. Konkrétně myslím, že autor neporozuměl principu výpočtu současné hodnoty a diskontování budoucích příjmů. Uvádí, že ve vzorci na str. 21 se jedná o hodnotu nájemní smlouvy v čase t a chce tedy spočítat současnou hodnotu v čase t rozdílů tržního a regulovaného nájemného do konce procesu deregulace. Pro takový výpočet by bylo třeba diskontovat jednotlivé rozdíly do času t. Autor naopak tyto rozdíly násobí $(1+r)^{29-t}$, takže počítá jakousi budoucí hodnotu kontraktu na konci deregulace. Navíc autor umocňuje všechny platby nájemného stejným faktorem a nezohledňuje fakt, že nájemné je placeno postupně, každý měsíc a mělo by tedy být diskontováno v závislosti na čase (nájemné, které obdržím za měsíc a můžu ho po dobu dalších 27 měsíců reinvestovat, pro mě nemá stejnou hodnotu jako stejné nájemné, které obdržím až za 28 měsíců).
- V modelu vyšla autokorelovaná rezidua. Častou příčinou takového výsledku bývá špatná specifikace modelu. Zvláště v případě, že Newey-West model dává výrazně jiné a nesignifikantní výsledky. To ukazuje na to, že specifikace modelu není robustní na výběr metody odhadu a tím spíš se mi zdají výsledky nevěrohodné. Posiluje to i malý počet pozorování, samotný pohled na data i uvědomění si, že autor analyzuje období světové finanční krize, které bylo velmi specifické mnoha vnějšími vlivy. Nenamítám proti tomu, že autorovi model nevyšel – to se stává často. I zjištění, že toto není cesta, má nějakou hodnotu a pro bakalářskou práci stačí. Ocenila bych ale větší diskuzi nad tím, proč vyšla autokorelovaná rezidua s možností, jak docílit validních výsledků. Spíš než použít metodu, která problém – možná jen naoko - opraví, hledat příčiny problému a otevřeně diskutovat případné slabiny modelu.

Report on Bachelor Thesis

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

Student:	**Jiří Kolísko**
Advisor:	**PhDr. Mgr. Michal Hlaváček, Ph.D.**
Title of the thesis:	**Vliv deregulace nájemného na ceny bytů v Praze**

A pár dalších připomínek a otázek:

- V práci jsem nenašla informaci, kolik bylo bytů s regulovaným nájmem ve srovnání s celkovým počtem bytů. Autor zkoumá vliv deregulace nájemních bytů na cenu všech bytů, proto je množství bytů s regulovaným nájmem velmi důležité.
- Co si autor myslí o zákonu č. 107/2006 Sb.? Při zpětném pohledu – myslí si autor, že deregulace byla správně nastavena? Případně by mě zajímalo srovnání se schématy deregulace v jiných zemích.
- Číslování vzorců není systematické (některé vzorce jsou číslované, jiné nejsou, viz. str. 21). Správně by autor měl číslovat pouze vzorce, na které odkazuje někde v textu (tzn. na vzorec (2) se nikde neodkazuje, proto by neměl mít číslo).
- Umístění tečky na konci věty v případě použití citace. Autor často na konci věty odkazuje na zdroj, přičemž tečku za větou umístí mezi konec věty a zdroj a ihned za zdrojem pokračuje v další větě. Standardem je použít tečku až za zdroj a je to nepochybně i přehlednější pro čtenáře.
- Je proměnná „dcena" skutečně stacionární? Autor to okrajově zmiňuje, neukazuje ale, jaký test použil ani jeho výsledky, přitom při pohledu na graf 4 mi to nepřijde jisté.
- Pod rovnici (4) by bylo srozumitelné vypsat velikosti jednotlivých matic.
- Špatná citace webových stránek na str. 22.

Přes výše zmíněné připomínky si myslím, že práce má na bakalářskou práci slušnou úroveň. Autor si zvolil poměrně komplikovanou analýzu časových řad s mnoha výpočet komplikujícími vlastnostmi typickými pro časové řady a prokázal, že ví, že je potřeba se s těmito vlastnostmi vypořádat.

V případě úspěšné obhajoby, navrhuji známku **„velmi dobře" (2)**.

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

CATEGORY		**POINTS**
Literature	*(max. 20 points)*	15
Methods	*(max. 30 points)*	20
Contribution	*(max. 30 points)*	10
Manuscript Form	*(max. 20 points)*	16
TOTAL POINTS	*(max. 100 points)*	**61**
GRADE	**(1 – 2 – 3 – 4)**	**2**

NAME OF THE REFEREE: PhDr. Petra Buzková

DATE OF EVALUATION: 8.6.2015

Buzková

Referee Signature