

Report on Bachelor / Master Thesis

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

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

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

Posuzovaná bakalářská práce je poměrně zdařilou analýzou dopadů deregulace nájemného v hlavním městě Praze, ve které se v rámci ČR dají předpokládat relativně nejvýraznější dopady regulace a následně deregulace (ať již z důvodu vyššího podílu bytů v bytových domech oproti bytům v rodinných domech, tak vzhledem k nejvyšší likviditě trhu, vyšším cenám bytů, které následně umožňují vyšší distorční dopady regulace a pod).

Autor nejprve popisuje základní parametry regulace nájemného po roce 1990, poté přináší stručný přehled teoretických konceptů k regulaci, aby následně vyhodnotil deregulaci po roce 2006. Poměrně přínosný je zde graf 2 na str. 19, který vyhodnocuje předpokládanou rychlost deregulace v jednotlivých částech Prahy podle nastavení změn zákonů z jednotlivých let- z něj je jednak zřejmé zpomalení tempa deregulace v roce 2010 v souvislosti s prodloužením horizontu deregulace, na druhou stranu pak autonomní zrychlení tempa deregulace v letech 2008 a 2009, které je dané způsobem výpočtu referenční ceny a poklesem cen nemovitostí v rámci finanční krize (potvrzení této hypotézy je poměrně zajímavým výsledkem bakalářské práce).

V rámci bakalářské práce p. Kolíska pozitivně hodnotím především empirickou analýzu, která podle mého názoru přesahuje schopnosti studentů na bakalářském stupni. Líbil se mi pokus o vypočítání hypotetické ceny nájemní smlouvy v bytu s regulovaným nájemným, který mi případně jako originální a i přes nutnost učinění určitých zjednodušujících předpokladů velice přínosný (množný námět na diskusi- jak podle autora tyto zjednodušující předpoklady ovlivnily výši vypočtené ceny za nájemní smlouvu?; Jaké jiné možnosti nastavení těchto parametrů si autor umí představit? Jak by se ve vypočtené ceně projevilo toto odlišné nastavení?). Inspirativní je také analýza dopadů změn v deregulaci do cen bytů. By je tato analýza výrazně omezena počtem pozorování (34 pozorování, navíc regulované nájemné se měnily pouze jedenkrát ročně, což počet pozorování dále snižuje), což se samozřejmě projevuje v některých ne zcela dobrých parametrech odhadnutého modelu (především sériová korelace reziduí, kterou autor řeší na str. 37), celkově se podle mého názoru jedná o jednu z prvních analýz, která se o odhadnutí takového dopadu pokouší. Její výsledky přitom nejsou kontrainuitivní. Při projednávání bakalářské práce by autor mohl možná podrobněji referovat o problematických bodech své analýzy a zmínit jejich dopady.

Celkově doporučuji přijmout tuto bakalářskou práci k obhajobě, přičemž ji za sebe hodnotím známkou „výborně“ (1). Důvodem je především zmíněná originalita provedených analýz.

Report on Bachelor / Master Thesis

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

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

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

CATEGORY	POINTS
<i>Literature</i> (max. 20 points)	18
<i>Methods</i> (max. 30 points)	22
<i>Contribution</i> (max. 30 points)	28
<i>Manuscript Form</i> (max. 20 points)	16
TOTAL POINTS (max. 100 points)	84
GRADE (1 – 2 – 3 – 4)	1

NAME OF THE REFEREE: Phdr. Michal Hlaváček, PhD.

DATE OF EVALUATION: 11/6/2015

Referee Signature

