

Report on Bachelor Thesis

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

Student:	Anna Hakenová
Advisor:	Mgr. Roman Kalabiška
Title of the thesis:	The Effect of the Metro Extension on Real Estate Prices in Prague

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

Short summary

Posuzovaná bakalářská práce se věnuje analýze dopadů rozšiřování metra na ceny nemovitostí v Praze. Analýza pokrývá období 2000-2022 a věnuje se tak několika vlnám rozšiřování metra (Hostivař, Kobylisy, Letňany, Motol). Analýza je zajímavá tím, že na rozdíl od předchozích studií diskutuje nejen vliv lokace (spacial analysis), ale že s pomocí metody difference-in-difference zkoumá i vliv otevírání nových stanic v čase. Autorka dochází k závěru, že ve třech ze čtyř zkoumaných oblastí došlo k pozitivnímu vlivu otevření nových stanic na ceny nemovitostí v okolí.

Contribution

Posuzovaná bakalářská práce je inovativní v tom, že se dívá nejen na vliv lokace (spacial analysis), ale že kombinuje prostorovou a časovou dimenzi, což autorce umožňuje analyzovat vliv otevírání nových stanic metra v čase. Jako inovativní vnímám aplikaci metody difference-in-difference. Jako přínos vnímám i použití mikro dat pocházejících z cenových map Institutu pro plánování a rozvoj (IPR), přičemž autorka aplikuje poměrně dlouhou časovou dimenzi (22 let) a širokou průřezovou dimenzi. Celkově je tedy bakalářská práce dosti inovativní a zajímavá.

Methods

Autorka aplikuje metody difference-in-difference, kterážto je pro provedenou analýzu vhodná a je jednoznačně aplikována správným způsobem. Jak jsem již uvedl výše, aplikace této metody je jedním z hlavních přínosů autorky k existující literatuře. Jsou rovněž provedeny všechny nutné statistické testy. Jako určitý nedostatek vnímám podle mého názoru ne zcela dostatečný popis podkladové databáze IPR a chybějící diskuzi vhodnosti použití této databáze a možných problémů s ní spojených. Podkladová databáze vychází z cenových map IPR, tedy z administrativních dat. Obecně jsou údaje z cenových map oproti skutečným transakčním cenám poněkud zpožděné, často jsou založené spíše než na skutečných transakcích na různých valuacích apod. Jejich úroveň i dynamika se tam může od skutečně realizovaných cen dosti odlišovat. Toto podle mě přitom platilo zvláště pro starší období. U popisu podkladové databáze podle mě chybí i uvedení toho, o jaký typ nemovitostí se vlastně jedná (stavební pozemky, byty, rodinné domy, bytové domy?). Zřejmě jde o ceny stavebních pozemků, u těch ale často hrají roli i jiné faktory, typu změn územního plánu, realizace developerských projektů apod., existuje u nich také výrazně vyšší heterogenita ovlivňující i ceny (např. zasíťování, orientace pozemku vzhledem ke světovým stranám, již zmíněný územní plán, hlučnost, okolní pozemky- park vs. rušná komunikace). U některých dat je přitom jejich variabilita podezřele nízká (viz například figure 5.7 na str. 31, kde je u řady 1 konstantní hodnota pro období 2009 až 2021), což může být projevem výše uvedených problémů s podkladovými daty. Zajímavější by asi bylo analyzovat cenový vliv u bytů, zde by ale bylo nutné použít jinou databázi.

Literature

Přehled literatury je celkově odpovídající, reflektuje jak zahraniční, tak související domácí empirické studie. Vzhledem k tomu, že v uvedeném období docházelo v ČR k poměrně výrazným cenovým pohybům, které se projevily v existenci několika cenových bublin, bych možná přivítal poněkud podrobnější diskuzi vlivu těchto bublin na vlastní analýzu a diskuzi determinant cen nemovitostí v ČR (viz například ČNB- pravidelné vyhodnocení cen nemovitostí ve Zprávách o finanční stabilitě, Plašil a Andrlé, 2019, Hlaváček a Komárek, 2011, Hlaváček a Kalabiška, 2020, Čadil, 2009, Zemčík, 2011). Z nedávných bakalářských prací by možná bylo možné zmínit související Lukáš Bíro (2020): Working in Prague but living in Central Bohemian Region, is it financially worth it?, Lucie Schwarzová (2019): The Impact of the Sharing Economy on Residential Prices in Prague

Manuscript form

Forma bakalářské práce je celkem solidní, práce je napsána poměrně čtivě a je prosta zásadních nedostatků. V některých pasážích jsem se sice poněkud ztrácel v popisnějším stylu výsledků orientovaném na vypočtené koeficienty, celkově jsou ale sdělení bakalářské práce komunikována

Report on Bachelor Thesis

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

Student:	Anna Hakenová
Advisor:	Mgr. Roman Kalabiška
Title of the thesis:	The Effect of the Metro Extension on Real Estate Prices in Prague

jasně a srozumitelně. Práce je doplněna řadou appendixů prezentujících především nutné statistické testy. U popisků grafů by možná stálo za to uvést, co odrážejí jednotlivé řady (0 vs. 1 ve figure 5.1-5.12).

Overall evaluation and suggested questions for the discussion during the defense

Podle mého názoru bakalářská práce splňuje požadavky kladené na bakalářské práce na IES, Fakultě sociálních věd Karlovy univerzity. Doporučuji ji přijmout k obhajobě a navrhuji její ohodnocení známkou C. Výsledky analýzy Urkund neindikují významnou podobnost textu posuzované bakalářské práce s jinými dostupnými zdroji.

Posuzovaná bakalářská práce má podle mého názoru solidní přidanou hodnotu oproti existujícímu výzkumu, použité metody jsou vhodné. Přehled literatury je dostatečně široký, bakalářská práce je prostá formálních chyb a je poměrně čtivá. Jedinou významnější výtka by tak možná bylo možné směřovat k ne zcela podrobnému popisu podkladové databáze a chybějící diskuze problémů s ní spojených.

Během obhajoby by autorka mohla zmínit především:

- 1) Uvést některé chybějící detaily k podkladové databázi, zmínit možné problémy s ní spojené a jejich vliv na výsledky analýzy (viz v posudku výše);
- 2) Diskutovat vliv nadhodnocení cen nemovitostí v některých obdobích – mohlo toto ovlivnit výsledky analýzy? Jak?
- 3) Uvést, jak by se výsledky analýzy změnily, kdyby se místo termínu dokončení té či oné stanice metra uvažoval termín zahájení její výstavby, resp. zahájení stavebního řízení. Předpokládám, že cenový vliv lepší dopravní dostupnosti se projevuje již s předstihem.
- 4) Uvést, jak přistupovala k oblastem, kde se dotčená území k jednotlivým stanicím překrývala (ať již s územím kolem již existující stanice- viz Depo Hostivař a Skalka na fig. 3.1), nebo u dvou nově otevřených stanic (Nádraží Veveslavín a Petřiny u fig. 3.6).
- 5) Diskutovat některé další body zmíněné v tomto posudku.

SUMMARY OF POINTS AWARDED:

CATEGORY	POINTS
<i>Contribution (max. 30 points)</i>	25
<i>Methods (max. 30 points)</i>	23
<i>Literature (max. 20 points)</i>	15
<i>Manuscript Form (max. 20 points)</i>	16
TOTAL POINTS (max. 100 points)	79
GRADE (A – B – C – D – E – F)	C

NAME OF THE REFEREE:

Michal Hlaváček

DATE OF EVALUATION:

16. 1. 2023

Digitally Signed (16. 1.2023)

Michal Hlaváček

Referee

Signature

