

# Report on Bachelor / Master Thesis

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

<b>Student:</b>	<b>David Velner</b>
<b>Advisor:</b>	<b>PhDr. Michal Hlaváček, Ph.D.</b>
<b>Title of the thesis:</b>	<b>Analýza vývoje cen a postupu prodeje rezidenčních developerských projektů v České republice</b>

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

### **Short summary**

Posuzovaná a mnou vedená bakalářská práce se věnuje vyhodnocení postupu prodeje bytů z rezidenčních developerských projektů v České republice. Autor jednak popisuje situaci na developerském trhu. Nejprve se věnuje teoretickému popisu rezidenčního developmentu, jeho klasifikaci (veřejní vs. soukromí developeři), popisu jednotlivých fází developerského projektu, jeho financování, legislativnímu ukotvení a problémům (délka stavebního řízení) apod. Následně autor popisuje aktuální situaci developerského trhu v ČR včetně výnosnosti těchto investic. Pro mě klíčovou součástí bakalářské práce je pak vyhodnocení postupu prodeje bytů z developerských projektů, kde autor využívá mikro data jednotlivých projektů z databáze společnosti Flat Zone. Autor zde navazuje na moji předchozí analýzu pro roky 2006-2010 (tj. období kolem velké recese), kterou korektně cituje a srovnává její výsledky s vlastními odhadnutými křivkami pro roky 2020-2023 (tj. aktuální období ekonomického ochlazení souvisejícího s pandemií COVID-19 a s válkou na Ukrajině).

### **Contribution**

Dle mého názoru je přínos používané bakalářské práce velmi solidní. Problematice rezidenčního developmentu se věnuje jen velmi málo domácích i zahraničních akademických prací, empirické studie z dílny různých developerských společností mají často nádech reklamních sdělení. Přitom je tato problematika důležitá nejen z hlediska samotných developerských společností, ale má přesahy i do makroekonomického vývoje či do makroobezřetnostní politiky (viz například rostoucí role úvěrů společnostem podnikajících v oblasti nemovitostí). I relativně popisnější části BP (kapitoly 2 a 3 věnující se teoretickému popisu procesu developmentu a jeho financování) mi připadly jako zajímavé a použitelné například při výuce. Za klíčovou část nicméně vnímám empirickou analýzu. Přínosné je zde použití unikátní databáze společností Flat Zone, pokud je mi známo, jde o první využití této databáze pro akademické účely. Nejprve (kapitola 4) jsou prezentovány obecné popisné charakteristiky vyplývající z této databáze (vývoj cen novostaveb v porovnání se „secondhandy“, srovnání výnosů). V porovnání s jinými studiemi je přínosem diskuze nikoli pouze údajů za Prahu, kde se aktivita developerských společností koncentruje, ale i v ostatních regionech ČR. Tyto údaje jsou prezentovány za období 2020-2023 v poměrně podrobné frekvenci (týdenní?). I z relativně jednoduchého popisu vyplynou zajímavé závěry- divergence cen novostaveb a použitých nemovitostí v průběhu současného hospodářského oslabení (grafy 2 až 13), či srovnání výnosů projektů mezi regiony (graf 1), kde pro mě možná trochu překvapivě nevyhází Praha jako region s nejvyššími výnosy. Hlavní přínos nicméně vidím v kapitole odhadující postup prodeje rezidenčních developerských projektů v jednotlivých letech. Takovýto typ odhadu byl proveden pouze na starších datech a srovnání s nimi je velmi zajímavé (podobná situace v letech 2020-2023 jako v letech 2006-2010, což je v práci hezky ilustrováno).

### **Methods**

Autor používá metodu odhadu S-křivek, které jsou obvykle používány pro sledování vývoje různých procesů či projektů v čase. Aplikovány byly například v hydrologii, v oblasti projektového řízení či pro studium cyklů inovací a výzkumu a vývoje. Pro analýzu trhu nemovitostí však zatím tento koncept nebyl použit (s výjimkou studie Hlaváček et al, 2011). Metoda je přitom aplikována korektně.

### **Literature**

Jak již bylo uvedeno, problematika rezidenčního developmentu je diskutována v poměrně malém počtu domácích a zahraničních studií. Autor nicméně korektně cituje všechny studie, které jsou mi známy.

# Report on Bachelor / Master Thesis

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

<b>Student:</b>	<b>David Velner</b>
<b>Advisor:</b>	<b>PhDr. Michal Hlaváček, Ph.D.</b>
<b>Title of the thesis:</b>	<b>Analýza vývoje cen a postupu prodeje rezidenčních developerských projektů v České republice</b>

## Manuscript form

Forma posuzované bakalářské práce je solidní, autor píše čtivě, práce je prosta gramatických a stylistických chyb. Použité grafy jsou přehledné a srozumitelné. Možná mi v některých částech připadlo, že byla zahrnuta sada několika podobných grafů po sobě (grafy 2-12, kde jsou uvedeny ceny bytů po jednotlivých krajích, grafy 18-22 popisující odhadnuté S-křivky po jednotlivých letech), nicméně myslím, že jejich „kondenzování“ do méně grafů by snížilo srozumitelnost.

## 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 B. Výsledky analýzy Turnitin neindikují významnou podobnost textu posuzované bakalářské práce s jinými dostupnými zdroji.

Celkově vnímám bakalářskou práci jako originální, využívající doposud nepoužitou databázi a diskutující důležité téma. Práce má podle mého názoru solidní přidanou hodnotu, používá neotřelé metody a je sepsána velmi čtivě.

Autor by při obhajobě mohl například:

- 1) Uvést frekvenci dat uvedených v grafech 2-12. Jaké je srovnání vývoje cen použitých bytů s jinými alternativními zdroji (ČSÚ)?
- 2) Uvést, jak si vysvětluje, že ve většině regionů od roku 2022 „divergují“ ceny novostaveb a použitých nemovitostí (secondhandů), když ceny použitých nemovitostí od poloviny roku 2022 klesají, zatímco ceny novostaveb buď stagnují, nebo dokonce mírně rostou. Domnívá se autor, že by v souvislosti s výsledky jeho analýzy (tedy posuny křivek prodeje) měly developerské společnosti reagovat snížením cen?
- 3) Diskutovat, v čem jsou analyzovaná období 2006-2010 a 2020-2023 z hlediska rezidenčního developmentu a jeho financování podobná, a v čem naopak odlišná. Jaké autor vidí výzvy související s výsledky jeho analýzy například pro bankovní sektor?

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

CATEGORY		POINTS
<i>Contribution</i>	<i>(max. 30 points)</i>	28
<i>Methods</i>	<i>(max. 30 points)</i>	28
<i>Literature</i>	<i>(max. 20 points)</i>	16
<i>Manuscript Form</i>	<i>(max. 20 points)</i>	16
<b>TOTAL POINTS</b>	<i>(max. 100 points)</i>	<b>88</b>
<b>GRADE</b>	<b>(A – B – C – D – E – F)</b>	<b>B</b>

**NAME OF THE REFEREE:**

**PhDr. Michal Hlaváček, Ph.D.**

**DATE OF EVALUATION:** 30/8/2023

*Digitálně podepsáno (30.8.2023)*  
*Michal Hlaváček*

---

**Referee Signature**

**EXPLANATION OF CATEGORIES AND SCALE:**

**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.*

**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.*

**LITERATURE REVIEW:** *The thesis demonstrates author's full understanding and command of recent literature. The author quotes relevant literature in a proper way.*

**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.*

**Overall grading:**

TOTAL	GRADE
91 – 100	<b>A</b>
81 - 90	<b>B</b>
71 - 80	<b>C</b>
61 – 70	<b>D</b>
51 – 60	<b>E</b>
0 – 50	<b>F</b>