

Report on Master Thesis

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

Student:	Bc. Lenka Šáchová
Advisor:	Mgr. Petr Polák, MsC., Ph.D.
Title of the thesis:	Spatial Analysis of Airbnb Market in Prague

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

Please provide a short summary of the thesis, your assessment of each of the four key categories, and an overall evaluation and suggested questions for the discussion. The minimum length of the report is 300 words.

Short summary

Posuzovaná magisterská práce zkoumá dynamiku cen Airbnb v Praze, přispívá tak k analýzám sdílené ekonomiky. Autorka analyzuje především vliv lokace (spatial regression). Cenová dynamika byla zkoumána pomocí kombinace hedonické a prostorové regrese, autorka se zaměřuje především na prostorovou autokorelaci, kterou výsledky potvrzují. Potvrdil se vliv lokace, jak s ohledem na vzdálenost od centra, tak vzdálenost od nejbližší stanice metra, signifikantní jsou i některé další veličiny (hodnocení hostitele, typ pokoje, ...). V abstraktu je uvedeno, že „jsme také prokázali, že prostorové rozložení pražských nabídek Airbnb se změnilo v reakci na pandemii COVID-19“, což zřejmě reflektuje kapitoly 4.4 a grafy 4.2 a 4.3, ze kterých je zřejmé „zmizení“ některých nabídek. V samotné analýze z kapitoly 6, kde autorka zkoumá vztah mezi lokací a cenami Airbnb, jsem nicméně analýzu ze staršího období bohužel nenalezl.

Contribution

Práce bezesporu přispívá k analýze sdílené ekonomiky, přičemž autorka solidně ilustruje svoji schopnost aplikovat různé typy modelů (viz níže). Na druhou stranu je většina analýzy aplikována na jenodrázovém snímku nabídek k jednomu časovému okamžiku, přičemž zpočátku ani není uvedeno, o jaký časový okamžik se jedná (červen 2023). Není vůbec vyrgumentováno, proč byl zvolen právě tento konkrétní okamžik, zda byl dostatečně reprezentativní či nikoli (vliv sezónnosti; proč autorka nezvolila čas během prázdnin, kdy turistická sezóna vrcholí?). I když autorka používá v grafu 4.2 i údaje za rok 2019, samotná analýza na nich provedena bohužel není. Odpověď na otázku, zda a jak se závislost cen Airbnb na lokaci změnila v průběhu pandemie covid-19 tak podle mě analýza přinést nemůže. Chybí také zdůraznění přínosu oproti dříve publikovaným studiím pro Prahu, které zkoumaly mj. vliv Airbnb na ceny nemovitostí. Kromě samotného vlivu lokace na ceny Airbnb autorka nezkoumá souvislost těchto cen s jinými veličinami (např. ceny nemovitostí či ceny nájemného, ceny hotelových pokojů, vliv sezónnosti, parametr turistického průmyslu aj.), jak to bylo provedeno v některých těchto předchozích studiích. V tomto ohledu tam vnímám přínos této magisterské práce jako poněkud omezený.

Methods

Autorka v rámci prostorové regrese aplikuje celou škálu modelů (OLS model, Spatial Lag Model- SAR, SLX model, Spatial Error Model, Spatial Durbin Model- SDM). Doložení prostorového vlivu je tak velmi přesvědčivé. V rámci testů robustnosti autorka používá i odlišná období (září a prosinec 2023), bohužel však nikoli období více vzdálená od roku 2023. Výsledky jsou interpretovány srozumitelně a adekvátně, jsou provedeny všechny nutné testy. Osobně mi připadne aplikace a diskuze ekonometrických modelů silnou stránkou této magisterské práce.

Literature

Přehled literatury je vzhledem k tématu dostatečný, autorka pokrývá jak zahraniční studie, tak dostupné studie pro ČR/Prahu, a to včetně diplomových prací. Jak jsem již uvedl, určitě by stálo za to podrobněji srovnat výsledky analýzy s výsledky analýz aplikovaných na podobné téma v ČR.

Manuscript form

V samotném rukopisu se objevuje několik překlepů a nepřesností. Například na str. 25 je uvedeno, že „Perhaps one of the most important factors influencing Airbnb's success is the price difference.

Report on Master Thesis

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

Student:	Bc. Lenka Šáchová
Advisor:	Mgr. Petr Polák, MsC., Ph.D.
Title of the thesis:	Spatial Analysis of Airbnb Market in Prague

According to Deloitte (2019), there is an average 2% price difference in Prague between staying in an Airbnb and a hotel. " Zde je asi chyba, 2% cenový rozdíl by byl zanedbatelný a motivoval by spíše jít do hotelu. Na straně 42 je překlep („best performance“). Celkově je ale forma práce přijatelná, autorka používá celkem čtivý styl. Podkladové grafy a tabulky jsou srozumitelné a je jasné, proč je autorka uvádí.

Overall evaluation and suggested questions for the discussion during the defense

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

Celkově vnímám magisterskou práci jako originální a relevantní, v rámci ekonometrické analýzy autorka ilustruje svoji schopnost aplikovat celou škálu modelů. Mám pouze určité pochybnosti o přínosnosti této magisterské práce vzhledem k tomu, že se v zásadě věnuje „pouze“ vlivu lokace na ceny Airbnb v jednom konkrétním časovém okamžiku a blíže nezkoumá jeho souvislost s jinými fenomény.

Autorka by při obhajobě mohla regovat na připomínky uvedené výše, zejména:

- 1) Diskutovat, proč zvolila pro svoji analýzu termíny června, září a prosince 2023, tedy období mimo hlavní turistickou sezónu. Do jaké míry jsou tato období reprezentativní, nebo naopak specifická?
- 2) Diskutovat, jak by ceny Airbnb mohly souviset s jinými veličinami (ceny nemovitostí, ceny nájmu, ceny hotelových pokojů turistický průmysl) a uvést, v čem by výsledky její analýzy mohly být přínosné pro praktické aplikace.
- 3) Srovnat své výsledky s předchozími analýzami aplikovanými na ČR.
- 4) Prostřednictvím analýzy v kapitole 6 ilustrovat, jak se na závislosti mezi lokací a cenami Airbnb projevil vliv pandemie covid-19 (je například vliv lokace silnější nebo slabší?).
- 5) Uvést, jaký je rozdíl mezi cenami Airbnb a cenami hotelových pokojů (bude to asi více, než 2%).

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

CATEGORY	POINTS
<i>Contribution</i> (max. 30 points)	19
<i>Methods</i> (max. 30 points)	27
<i>Literature</i> (max. 20 points)	16
<i>Manuscript Form</i> (max. 20 points)	14
TOTAL POINTS (max. 100 points)	76
GRADE (A – B – C – D – E – F)	C

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

DATE OF EVALUATION: 12/9/2024

Digitálně podepsáno 12/9/2024
Michal Hlaváček

Referee Signature