

OPONENTSKÝ POSUDEK BAKALÁŘSKÉ PRÁCE



Katedra: KEKO

Student: Špesová Nikola

Oponent bakalářské práce: Ing. Sára Bíza Bisová

Pracoviště a funkce: KEKO, doktorand

Téma bakalářské práce: Hedonické modely na trhu nemovitostí

Hodnocení práce

1 2 3 4 5

hodnocení: 1 = nejlepší, 5 = nejhorší

1. Formulace cílů práce a metodika zpracování	☒	☒	☐	☐	☐
2. Práce s daty a informacemi	☒	☒	☐	☐	☐
3. Členění práce (kapitoly, podkapitoly, odstavce)	☒	☐	☐	☐	☐
4. Práce s odbornou literaturou (citace, norma)	☒	☒	☐	☐	☐
5. Úroveň jazykového zpracování	☒	☒	☐	☐	☐
6. Přesnost formulací a práce s odborným jazykem	☐	☒	☐	☐	☐
7. Formální zpracování	☐	☒	☐	☐	☐
8. Splnění cílů práce, závěry práce a jejich formulace	☒	☒	☐	☐	☐
9. Souhrn a klíčová slova odpovídají obsahu práce	☒	☒	☐	☐	☐
10. Celkové hodnocení práce známkou (1, 2, 3, 4)	☒	☒	☐	☐	

Otázky k obhajobě

Napadá Vás nějaký faktor, který jste v modelu/modelech nezahrnula a který by mohl výrazně zkreslovat bodový odhad některého z klíčových regresních parametrů Vaší analýzy?

Další připomínky, vyjádření, náměty k obhajobě práce

V předložené bakalářské práci autorka analyzuje vliv vybraných charakteristik nemovitostí na jejich tržní ceny. Definuje přitom několik dílčích výzkumných otázek týkajících se vlivu některých faktorů na ceny bytů. Specifikaci modelů zakládá na teorii hedonických modelů nemovitostí. V práci se zaměřuje na data (popis sběru a zpracování), která nebyla pořízena triviálním způsobem. Pozitivním důsledkem je možnost odhadu specifikovaných regresních modelů na poměrně rozsáhlém vzorku.

Velice pozitivně hodnotím práci s daty - náročnost sběru, zpracování - a dále volbu a použití zvoleného softwarového aparátu. Tato část práce byla zjevně ze všeho nejnáročnější. Práce je přehledná, členění kapitol logicky uspořádáno, tabulky a obrázky, až na výjimky (obrázek 1-3, str. 4), pěkně zpracované. Cíle práce jsou definovány poměrně jasně. Co se týká specifikace modelů, pozitivně hodnotím použití transformací proměnných, analýzu funkcí forem v LRM a práci s různými verzemi testů hypotéz. Dojem trochu zhoršuje ponechávání jednopísmenných slov na koncích řádků.

Teoretická část je krátká relativně k sekci aplikační a zasloužila by lépe propracovat. Doporučila bych užít většího množství zahraniční literatury, zejména publikací s empirickými analýzami

v dané tematice - srovnání podobných analýz nejen v ČR, případně komparace studií co do zvolených ekonometrických přístupů, charakteru dat a specifikací.

Autorka uvádí (str. 20), že ekonometrická verifikace je ověřením všech G-M předpokladů pro MNČ, ve skutečnosti však nejsou všechny tyto předpoklady testovatelné a tudíž snadno ověřitelné. V souvislosti s uvedenou multikolinearitou podotkněme, že porušením G-M předpokladu je pouze perfektní kolinearita mezi regresory, kterou lze zpravidla obejít vhodnou volbou specifikace s nula-jednotkovými proměnnými. Na str. 23 dále autorka uvádí, že multikolinearita způsobuje, že se t-testy stávají statisticky nevýznamnými - to může, ale nemusí být pravdou, vždy závisí na konkrétních hodnotách bodového odhadu, standardní chyby odhadu, případně také testované hodnotě parametru (nejedná-li se o klasický t-test). Případnými zkresleními bodových odhadů klíčových parametrů, která mohou být způsobena vynecháním faktorů korelovaných s těmito regresory, se autorka v práci nezabývá.

Co se týká specifikací, modely by dále bylo vhodné rozšířit o další podstatné faktory determinující ceny nemovitostí, které se v hedonických modelech zpravidla vyskytují, např.:

- stáří nemovitosti (bytu);
- zda k nemovitosti spadá nějaký pozemek, garáž;
- kromě výměry bytu i velikost případného pozemku;
- nejen počet pokojů obecně, ale také počet koupelen, toalet;
- charakteristiky ovlivňující náklady na provoz domácnosti, jako způsob vytápění, zdroj vody, způsob ohřevu vody, klimatizace;
- kromě skutečností zvyšujících atraktivitu nemovitostí, jako výhled, také faktory s negativním vlivem (např. horší ovzduší a hluk v důsledku frekventované dopravy v bezprostřední blízkosti, hluk v důsledku letového koridoru nad nemovitostí, apod.).

Je zřejmé, že ne ke všem informacím získala autorka přístup, bylo by ale vhodné je alespoň uvést a vyjádřit se k případným problémům souvisejícím s jejich vynecháním, zejména pro aplikaci MNČ. Některé doplňující kontrolní faktory autorka v závěru práce uvádí, řadu zajímavých však opomíná. U těch uvedených se pak nezabývá tím, jaké důsledky jejich vynechání na odhady má.

U t-testu o jednotkové elasticitě výměry bytu bych navrhovala definovat pouze jednostrannou (levostrannou) alternativu (str. 26), neboť ve všech odhadnutých modelech B-E (str. 24) vychází bodové odhady tohoto parametru menší než 1. Tato změna definice alternativní hypotézy by zřejmě ovlivnila výsledek testu na zvolené 5% hladině významnosti.

Práce je zajímavá a poměrně pěkně zpracovaná, autorka si zřejmě dala značnou práci se získáním a zpracováním dat. Bohužel však vykazuje několik více či méně podstatných nedostatků, uvedených výše, a proto navrhuji hodnocení 1-2.

Datum: 29.1.2014

Podpis oponenta bakalářské práce