

Posudek oponenta diplomové práce

Student: Nikola Vaňková
Název diplomové práce: Analýza vývoje cen na trhu s nemovitostmi v České republice
Vedoucí práce: Ing. Simona Pichová, Ph.D.
Oponent práce: Ing. Pavel Zdražil, Ph.D.
Pracovní pozice oponenta: odborný asistent – Fakulta ekonomicko-správní, Univerzita Pardubice

Kritéria hodnocení práce

	výborně	velmi dobře	vyhovující	nevyhovující	nelze hodnotit
Stupeň splnění cíle práce	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Adekvátnost použitých metod	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Hloubka provedené analýzy (ve vztahu k tématu)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Logická stavba práce a rozsah	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Práce s českou a zahraniční literaturou včetně citací	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Formální úprava práce (text, grafy, tabulky)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Jazyková úroveň (styl, gramatika, terminologie)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Využitelnost výsledků práce

	vysoká	střední	nízká	nelze hodnotit
Pro teorii	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Pro praxi	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Ostatní připomínky k práci

Práce zpracovává zajímavé a stále aktuální téma. Lze vyzdvihnout, že je zpracováno široké množství různých dat, a to jak ve vztahu k segmentům realitního trhu, tak ve vztahu k ekonomickým ukazatelům, se kterými je vývoj na realitním trhu komparován. Je třeba ocenit i částečný kvalitativní rozměr práce, respektive využití (byť okrajové) rozhovorů s odborníky z praxe.

Na druhou stranu však práce trpí i řadou nedostatků, jen namátkou:

- Některé interpretace jsou nepřesné nebo velmi zavádějící viz např. str 65: „*Nejpomalejší růst cen ve sledovaném období byl zaznamenán v Královéhradeckém Kraji, a to pouhých 126%. Důvodem byl menší nárůst obyvatel, kteří v tomto kraji chtěli žít.*“ Faktem ale je, že na rozdíl od některých jiných krajů, má Královéhradecký kraj ve sledovaném období stabilní počet obyvatel a pozitivní saldo migrace. Je tedy otázkou, na základě čeho je závěr o preferencích obyvatel učiněn. Pro srovnání, v Jihomoravském kraji a ve Středočeském kraji vyšly autorce velmi podobné hodnoty: 126,1 % a 127,7 %. Stejnou logikou by tedy autorka musela předpokládat, že ani v těchto krajích „nechtějí lidé žít“, nicméně demografické údaje ČSÚ ukazují pravý opak.
- V analýze je správně použit Shapiro-Wilkův test normality, protože normalita je podmínka pro Pearsonovu korelační analýzu. Nicméně na str. 91 je u 2 ze 4 ukazatelů normalita zamítnuta, to však

autorce nezabránilo pokračovat v testování korelace a přijímat závěry o existujících vztazích mezi ukazateli, které nesplňují předpoklad analýzy.

- Práce vychází z poměrně vysokého počtu zastaralých zdrojů, což se pak odrazilo i v uvádění neaktuálních informací, např. o regulaci nájemného, podobně zákon 357/1992 již neplatí apod.
- Není zcela jasný význam některých pasáží. Např., význam prvních 3 odrážek na str.15, Tabulky 4 na str. 43 apod.
- Ačkoliv je jinak formální úprava poměrně zdařilá, nepovažuji za úplně šťastné, že:
 - o je použit netradiční způsob odkazů na literaturu formou poznámek pod čarou,
 - o podobně jsou netradičně označovány rovnice.

Otázky a náměty k obhajobě

- 1) Na str. 57 uvádíte: „*Nejrychlejší tempo růstu cen nemovitostí bylo v Kraji Vysočina. ... Důvodem, proč se ceny tak rapidně zvyšovaly je fakt, že lidé tohoto kraje nechtějí žít v nájemném bydlení, preferují bydlení ve vlastním, nejlépe pak v rodinném domě.*“
Na str. 64 pak uvádíte: „*Nejrychlejší tempo růstu cen nemovitostí bylo v Kraji Ústeckém. ... Důvodem, proč se tak rapidně zvyšovaly ceny v tomto kraji, je fakt, že lidé zde preferují bydlení v bytových domech.*“
O jaká fakta tyto závěr o preferencích obyvatel opíráte?
- 2) Jak jste ve své práci využila metodu scénářů, které se zmiňujete v kapitole 5.1?

Závěrečné hodnocení

Práci **doporučuji** k obhajobě.

Tuto diplomovou práci navrhuji hodnotit známkou: **C**

V Pardubicích 19.1.2024

Podpis