

Posudek na diplomovou práci
Analýza vývoje cen nemovitostí v České republice
Autorka: Bc. Michaela Hamouzová

Zvolené téma diplomové práce je aktuální a zajímavé. Je zřejmé, že diplomantka se problematikou oceňování nemovitostí hlouběji zabývá a rovněž aktuálně reaguje na poslední legislativní změny v této oblasti v ČR. Cílem práce bylo analyzovat vývoj cen nemovitostí v ČR v uplynulých osmi letech.

Vývoj cen a používaných cenových indexů jednotlivých segmentů trhu nemovitostí, zdroje dat a definice použitých indikátorů jsou popsány v kapitolách 4 - 6. Data pro analýzu jsou získána z různých zdrojů: databáze ČSÚ, databáze ČNB, Eurostat, Hypoteční banka a Trendreport.

Úroveň a vypovídací hodnotu těchto kapitol snižuje fakt, že jednotlivé ukazatele jsou analyzované za různě dlouhá období v rozporu s uvedeným cílem provést analýzu za osm posledních roků. Např. index cen rodinných domů je sledován za období I/2009 - IV/2015, index cen bytových nemovitostí 1/2008 – 1/2016, index cen vlastnického bydlení 1/2008 – 1/2016, vývoj HDP a produkce ve stavebnictví 2006 - 2015, index cen stavebních pozemků 2008-2014, ceny zemědělských pozemků 2004 - 2014, nájemné lesních pozemků 2007 - 2014, neobsazenost kancelářských prostor 2001 – 2015 atd. Pokud nejsou údaje za některá období u některých ukazatelů k dispozici, mělo by to být v práci uvedeno a vysvětlen důvod analýzy za různě dlouhá časová období. Navíc postrádám nějaký shrnující závěr, zda vývoj cen jednotlivých segmentů trhu byl obdobný nebo ne a jestli vliv krize byl na všechny analyzované ukazatele stejný.

Ze statistického hlediska nejnáročnější část diplomové práce je 6. kapitola věnovaná hlubší analýze indexu cen bytových nemovitostí (HIP) za období I/2008 – II/2016. Jako základní statistická analýza je použita kointegrační analýza. Za vysvětlující proměnné bylo vybráno 6 ukazatelů jednak makroekonomických, jednak ukazatelů charakterizujících nemovitostní trh. Není odůvodněn výběr těchto vysvětlujících proměnných. Byl vypočten ADL model a následně i model korekce chyby EC pro odlišení dlouhodobých a krátkodobých vztahů. Získané závěry jsou v některých případech překvapivé.

Drobné připomínky a chyby:

- U Obr.4.1 (str. 20) a Obr. 4.3 (str.22) je jiný název obrázku a popiska čáry grafu.
- U rovnic v kap. 6 nejsou v teoretické části (str. 45 – 47) vysvětlené použité symboly.
- Nejednotnost písma v rovnicích a v textu v kap. 6. I v textu je třeba používat k označení parametrů a proměnných kurzívu (q , R^2 , T , β , γ , ...).
- Str. 46 poslední řádek – má být $T.R^2$, ne $T.R.2$.
- Obr. 6.7 je dost nepřehledný, i když chápu snahu diplomantky a souhrnný pohled.

- Publikace (Hendry, Pagan, Sargan , 1984) a (Jarque, Bera, 1980) uvedené na str. 45 nejsou uvedené v seznamu literatury.

Dotazy k obhajobě:

- Vysvětlíte, proč vývoj indexu bytových nemovitostí popsáný v kap. 4.12 (Obr. 4.2 na str. 21) poskytuje jinou informaci o vývoji ukazatele HIP ve stejném sledovaném období než kap. 5.3 (Obr. 5.7 na str. 33).
- Jak byl proveden výběr souboru vysvětlujících proměnných pro kointegrační analýzu v kap. 6? Byly uvažovány i jiné vysvětlující proměnné?

Shrnutí:

Autorka prokázala schopnost práce s literaturou i schopnost aplikovat náročnější metody analýzy časových řad na konkrétních datech a interpretovat získané výsledky analýzy. Diplomová práce je psána čtivě, srozumitelně a má dobrou grafickou i stylistickou úroveň s minimem překlepů.

Cíl práce byl v podstatě splněn.

I přes uvedené drobné nedostatky doporučuji práci k obhajobě a navrhuji v závislosti na průběhu obhajoby ji hodnotit jako „velmi dobrou“.

V Praze 20.1.2017

doc. Ing. Dagmar Blatná, CSc.