



POSUDEK VEDOUCÍHO DIPLOMOVÉ PRÁCE

Jméno studentky: Bc. Petra Klumplerová

Název práce: ANALÝZA VÝVOJE CEN NA ČESKÉM TRHU NEMOVITOSTÍ V LETECH 2000 – 2017. BLÍŽÍ SE REALITNÍ BUBLINA?

Jméno vedoucího práce: Ing. Pavel Štěpánek, CSc.

	1	2	3	4
Hodnocení tématu samého (bez ohledu na studenta):				
1.1 Nakolik je téma práce aktuální a významné?	X	☐	☐	☐
1.2 Jak náročné je téma na teoretické znalosti?	X	☐	☐	☐
1.3 Jak náročné je téma na praktické zkušenosti či práci v terénu?	☐	X	☐	☐
1.4 Nakolik je dostupnost podkladových materiálů obtížná?	☐	X	☐	☐

Slovní hodnocení (několik vět):

O aktuálnosti tématu nemůže být sporu, stejně jako o jeho významu. Situace na českém nemovitostním trhu dospěla celkově do neudržitelného stádia a jakkoliv se komentáře z oficiálních míst vyhýbají použití termínu realitní či nemovitostní „bublina“, realita je taková, že příznaky takové situace tu jsou. Některé příčiny tohoto stavu lze popsat poměrně jednoduše (nedostatek nabídky, dané zkonstatelou byrokracií na všech stupních administrativy), diskuse jiných může být, resp. je o poznání subtilnější (vliv dlouhodobě extrémně nízkých úrokových sazeb, resp. uvolnění měnové politiky). Podkladových materiálů ke studiu tohoto problému možné není úplně málo, výzvou ovšem je, že analýzy a argumentace v nich obsažené mohou být tendenčně zatížené postoji těch, kteří je formulovali.

2. Hodnocení struktury a logické provázanosti práce:

2.1 Nakolik je struktura práce logická a přehledná?	X	☐	☐	☐
2.2 Nakolik využívá autor aktuálních a vhodných pramenů?	X	☐	☐	☐
2.3 Jak vhodně zvolil autor metody ve vztahu k tématu?	X	☐	☐	☐
2.4 Nakolik dostatečně a funkčně autor vybavil práci zejména nepřevzatými grafy, tabulkami, daty, přílohami apod.?	X	☐	☐	☐
2.5 Jaká je úroveň vzájemné kompatibility mezi prvky základní linie práce: téma – zadání práce – cíl – struktura – závěry?	X	☐	☐	☐

Slovní hodnocení:

Ve všech, zde uvedených pohledech práce splňuje očekávání. Byl jsem mile překvapen nejen tím, že nebylo třeba autorce zdůrazňovat, aby přistoupila odpovědně ke zpracování nejen praktické části práce, ale teoretických pasáží textu (tj. kapitoly 1 až 3) – bývá to totiž častý neduh prací, že tyto části jsou vnímány tak trochu je nutná zátěž, jsou do počtu (stránek) a následně moc na praktickou analýzu nepasují. Zde je to jinak, tedy tak, jak to správně má být.

Instrukce pro zpracovatele: Autor posudku musí vyplnit slovní hodnocení k vyznačeným bodům, které jsou pro hodnocení práce, zejména u obhajoby, stěžejní, a proto hodnocení musí mít přiměřenou vypovídací schopnost.

Pozn.: způsob klasifikace: 1 = výborně, 2 = velmi dobře, 3 = dobře, 4 = nedostatečně.

Teoretická část je dobře zpracovaným úvodem do problematiky, rozebírá téma z různých a s předmětem zájmu praktické analýzy velmi relevantních aspektů. Diplomová práce jako celek vytváří díky tomu ucelený příběh, sled kapitol je vystavěn logicky. Empirická část je bohatá na statistické informace, práce s údaji je velmi dobře zvládnuta, vybavení práce tabulkami a grafy dostačující a přehledné. Cením si toho, že je tu srovnání Prahy a Zlína (resp. Zlínského kraje), díky tomuto srovnání se mimochodem ukazuje, že nemovitostní problém není zdaleka jen otázkou metropole, ale má širší celostátní rozměr. Hodně si cením například kapitoly 6, téma ukazatelů realitní bubliny je už docela sofistikované. „Price to income“ se v diskusi policy makerů sice objevuje často, ale „price to rent“ zas tolik pozornosti neskízí a přitom je to ukazatel velmi vypovídající. Mimochodem oceňuji i to, že kvůli podrobnosti analýzy jsou kapitoly vybaveny dílčími závěry, čtenářovi to usnadňuje celkový přehled o tématu.

3. Hodnocení kvality textu práce:

3.1 Jak hluboce a kvalitně autor téma analyzoval?	X	☐	☐	☐
3.2 Zformuloval autor cíl práce jasně a logicky strukturovaně?	X	☐	☐	☐
3.3 Nakolik autor naplnil vytčený cíl práce a schválené zadání práce, jehož je cíl součástí?	X	☐	☐	☐
3.4 Jak hluboce a kvalitně autor zpracoval teoretickou část práce?	X	☐	☐	☐
3.5 Jak hluboce a kvalitně autor zpracoval praktickou, resp. analytickou část práce?	X	☐	☐	☐
3.6 Nakolik jsou závěry práce logicky strukturované a kvalitní a jakou obsahují míru přidané hodnoty?	X	☐	☐	☐

Slovní hodnocení:

Ve všech zde sledovaných ohledech je práce v pořádku. Komparace s Litevskou situací je zajímavá, i když se zdá, že nedostupnost bydlení, bráno alespoň výší příjmů, kterou jsou pro pořízení bytu třeba, je v Praze o dost větší než ve Vilniusu. Potvrzuje se to, co někteří komentátoři poukazují, totiž že nemovitostní bublina je něco, co postihlo hodně zemí, náš region Evropy nevyjímaje.

Celkové závěry práce jsou stručné, ale oprávněné v tom smyslu, že jsou podepřeny předchozí analýzou. Autorka se tak vyhnula poměrně častému neduhu jiných diplomantů, kdy závěry práce nejsou zcela podloženy předchozím analytickým textem.

4. Hodnocení formy a stylu práce:

4.1 Jaká je formální úprava práce?	X	☐	☐	☐
4.2 Jaká je kvalita citací a odkazů? Jsou identifikovatelné zdroje?	X	☐	☐	☐
4.3 Jaká je stylistická úroveň práce, zejména používání správné ekonomické terminologie?	X	☐	☐	☐

Slovní hodnocení:

Ve všech zde uvedených ohledech v pořádku.

Instrukce pro zpracovatele: Autor posudku musí vyplnit slovní hodnocení k vyznačeným bodům, které jsou pro hodnocení práce, zejména u obhajoby, stěžejní, a proto hodnocení musí mít přiměřenou vypovídací schopnost.

Pozn.: způsob klasifikace: 1 = výborně, 2 = velmi dobře, 3 = dobře, 4 = nedostatečně.

5. Celkové hodnocení (*Nutno uvést konstatování, jestli práce splňuje z hlediska kvality obsahu, rozsahu a formálních náležitostí požadavky z Metodiky NF, zdali je práce doporučena k obhajobě či nikoli. Může být navržena i na zvláštní ocenění apod.):*

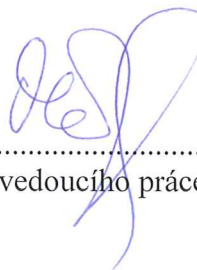
Z hlediska kvality obsahu, rozsahu a formálních náležitostí práce splňuje požadavky z Metodiky NF a proto ji doporučuji k obhajobě.

6. Otázky a připomínky k obhajobě:

- a) Problém nemovitostní bubliny v Česku má řadu příčin, správně v diplomové práci pojmenovaných. Jakou váhu bude mít pro stabilizaci situace očekávaná další „normalizace“ řídicích úrokových sazeb ČNB?
- b) Co vlastně může přinést dle názoru diplomantky nadcházející zpřísnění podmínek pro poskytování hypotečních úvěrů (zatím formou tzv. Doporučení ČNB)? Dojde k ochlazení nemovitostního trhu nebo hrozí, že se jen změní struktura poptávky a financování nákupu nemovitostí (objem financování hypotékami bude menší, zatímco příjmově a majetkově silné domácnosti budou nadále své úspory ukládat do nákupu nemovitostí...)?

Navržená známka: výborně

Datum: 11. září 2018



.....
Podpis vedoucího práce