

POSUDEK OPONENTA DIPLOMOVÉ PRÁCE

Jméno studenta/studentky Bc. Petra Klumplerová

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

Jméno oponenta práce: Doc. Ing. Eva Zamrazilová, 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?		☒	☐	
1.3 Jak náročné je téma na praktické zkušenosti či práci v terénu?	☒	☐	☐	
1.4 Nakolik je dostupnost podkladových materiálů obtížná?	☐	☒		

Slovní hodnocení (několik vět), zejména:

Téma práce je velmi aktuální a významné. Poptávka po nemovitostech je vyšší než jejich nabídka, nemovitosti se staly investičním statkem. Ceny nemovitostí rychle rostou, sazby hypotečních úvěrů jsou relativně nízké, poptávka po nových bytech je stále vysoká a celkové zadlužení domácností kontinuálně roste. Existuje obava, že při budoucím nárůstu sazeb bude mít řada lidí problém své nemovitosti splácet. Navíc má růst cen nemovitostí za následek vytěsnění mnoha zájemců o vlastní bydlení do nájemního bydlení, což může být problémem při odchodu do penze, kdy ceny nájmu ve větších městech i v případě malometrážních bytů přesahují průměrný důchod. Problematika má tedy celou řadu dimenzí ekonomických i sociálních.

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 (několik vět), zejména:

Práce má logickou stavbu, struktura práce je vyvážená. Výklad je plynulý, úvod vytyčuje záměr diplomové práce a postupně ho rozvíjí až k vlastním závěrům. Jednotlivé kapitoly analytické části práce jsou zakončeny dílčími závěry, což velmi zpříjemňuje celkový dojem a zlepšuje přehlednost práce. Seznam literatury je velmi rozsáhlý a dostatečně aktuální vzhledem k danému tématu. Dobře využitá je i dostupná datová základna a z metodického hlediska je dané téma vhodně uchopeno a zpracováno. Práce je vybavena velkým množstvím zpracovaných grafů a tabulek, které výklad autorky ilustrují vhodně a přiměřeně.

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? | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| 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 (několik vět), zejména:

Cíl diplomové práce je jasně definován a závěry plně naplňují cíl i zadání. Teoretická část práce je zpracovaná velmi přehledně a do dostatečné hloubky, analytické poznatky jsou jasně formulovány. Závěry jsou vyvozeny logickým způsobem a podloženy předchozí analýzou. Příčin vzniku nemovitostní bubliny v Česku je celá řada a všechny jsou v práci dobře popsány a zanalyzovány z různých relevantních úhlů pohledu. Zajímavá je komparace Prahy a Zlína, která ukazuje, že problém trhu s nemovitostmi se netýká jen hlavního města, ale má celorepublikový rozměr. Přínosné je i porovnání cenového vývoje na trhu s nemovitostmi v Litvě a v ČR.

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 (několik vět), zejména:

Z hlediska formální úpravy je práce velmi kvalitní a stylisticky je rovněž velmi zdařilá. Kvalita citací a odkazů odpovídá daným normám. Autorka prokázala schopnost samostatné práce s literaturou.

5. Celkové hodnocení Práce splňuje veškeré formální i věcné požadavky, kladené na diplomové práce na NF, proto ji doporučuji k obhajobě.

6. Otázky a připomínky k obhajobě:

1. Jaký je Váš názor na doporučení ČNB platná od 1. října 2018, kdy výše dluhu žadatele by nově neměla překročit devítinásobek jeho ročního čistého příjmu a žadatel by měl současně na splátku dluhu vynakládat maximálně 45 % svého měsíčního čistého příjmu. Jsou tato opatření adekvátní a mohou tlumit růst cen nemovitostí ?
2. Jaké vidíte hrozby v neustále se zvyšujícím nárůstu poptávky po investičním bydlení? Jak ovlivňují trh s nemovitostmi veřejné online portály umožňující krátkodobé či střednědobé pronájmy bez evidence?
3. Jak se díváte na státní podporu mladých lidí v oblasti bydlení (státní hypotéka od 15.8.2018)? Má podle Vás stát tímto způsobem nahrazovat funkci bank? Je tento nový produkt dostatečně dostupný pro zájemce? Nebo by bylo podle Vás lepší zavést dotaci úrokové sazby, která by umožnila kombinaci běžného hypotečního úvěru se státními prostředky?

Navržená známka: výborně

Datum: 17.9.2018Eva Zamrazilová