

POSUDEK OPONENTA DIPLOMOVÉ PRÁCE

Jméno studenta/studentky: Bc. Jan Vereš.....

Název práce: Analýza finanční dostupnosti bydlení ve Středočeském kraji v období 2008-
2018.....

Jméno oponenta práce: Ing. Josef Klement.....

	1	2	3	4
Hodnocení tématu samého (bez ohledu na studenta):				
1.1 Nakolik je téma práce aktuální a významné?	☒	☐	☐	☐
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:

Bod 1.1: Cenové pohyby na trhu nemovitostí a z nich plynoucí následky na dostupnost bydlení patří mezi aktuální témata hospodářské a sociální politiky, proto velmi kladně hodnotím samotný výběr tématu. Mimo záběh autora nezůstaly ani rozdíly mezi dostupností vlastnického a nájemního bydlení (služby). Právě rozhodování domácností mezi těmito dvěma formami bydlení jsou také častým námětem české odborné literatury. V kontextu dostupnosti bydlení je velmi zajímavé

Popř. ostatní: Nižší ohodnocení náročnosti na práci v terénu není způsobeno prací autora – data jsou většinou dostupná online.

2. Hodnocení struktury a logické provázanosti práce:

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

Slovní hodnocení (několik vět), zejména:

Bod 2.1: Struktura práce je velmi přehledná, je pečlivě sestavena a podobně jako z celého textu je z ní zřejmá velmi svědomitý a systematický přístup autora.

Bod 2.5: Kompatibilita byla autorem zachována, kdy na téma navazuje zadání práce, včetně cíle. Struktura respektuje zadaný cíl práce a autor své poznatky přehledně prezentuje v závěrech (ty respektují doporučení z Metodiky NF – chválím).

Popř. ostatní: Autorovi bych doporučil změnit způsob prezentace grafů a tabulek, kdy bohužel často nejprve popisuje vývoj a až následně prezentuje graf. Pro čtenáře je však mnohem přívětivější, když si může nejprve prohlédnout graf a následně přečíst komentář k němu. Nicméně celkově je autorova práce s grafickým aparátem na velmi vysoké úrovni. Velmi chválím, že autor často dokáže poměrně značné množství hodnot, roků a ukazatelů vměstnat do jednoho grafu, což zvyšuje orientaci čtenáře. Práce je velmi přehledná.

3. Hodnocení kvality textu práce:

3.1 Jak hluboce a kvalitně autor téma analyzoval?	☒	☐	☐	☐
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?	☒	☐	☐	☐
3.4 Jak hluboce a kvalitně autor zpracoval teoretickou část práce?	☒	☐	☐	☐
3.5 Jak hluboce a kvalitně autor zpracoval praktickou, resp. analytickou část práce?	☒	☐	☐	☐
3.6 Nakolik jsou závěry práce logicky strukturované a kvalitní a jakou obsahují míru přidané hodnoty?	☒	☐	☐	☐

Slovní hodnocení (několik vět), zejména:

Bod 3.2: Cíl práce je jasně zformulován. Jeho součástí autor zformuloval v úvodu práce také hypotézu, kterou v práci ověřuje. Cíl práce v úvodu navazuje a rozšiřuje formulaci cíle práce ze zadání.

Cíl práce ze zadání: „Cílem diplomové práce je analyzovat vývoj dostupnosti bydlení ve Středočeském kraji se zaměřením na finanční aspekt, který do značné míry dostupnost jak vlastního tak nájemního bydlení definuje.“

Cíl práce z úvodu práce: „Cílem této práce tak bylo správně aplikovat vhodné přístupy měření finanční dostupnosti bydlení na konkrétní vzorek populace České republiky v letech 2008-2018. Pro tyto potřeby byl zvolen Středočeský kraj jakožto největší kraj v České republice. Sekundárním cílem práce bylo zjistit, zda lze na základě změřených výsledků definovat ohrožené skupiny obyvatelstva a určit, které okresy Středočeského kraje vykazují největší a naopak nejmenší míru zatížení náklady na bydlení. To vše i s ohledem na zkoumané sektory bydlení. V rámci sekundárního cíle práce tedy byla stanovena hypotéza, že v rámci jednotlivých okresů Středočeského kraje jsou měřitelné rozdíly ve finanční dostupnosti jak vlastnického, tak nájemního bydlení.“

Bod 3.3: Cíl práce byl jednoznačně splněn. Pro jeho splnění autor používá hned několik metod, zároveň se musel vyrovnat s celou řadou vnějších problémů spojených s nedostupností kvalitních dat pro celé období v dostatečně neagregované podobě. Viz níže.

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.

Bod 3.4: Teoretická část práce (46 z 90 str., 51 % těla práce) je kvalitně zpracována a podrobně se věnuje hned několika tématům. Za zmínku stojí rozsah teoretické části, který je na horní hranici doporučeného rozsahu z Metodiky NF. Přesto to nevnímám jako problém, protože také praktická část je velmi rozsáhlá, podrobná a autor splnil cíl práce.

Teoretická část nejprve uvede čtenáře do problematiky bydlení jako služby obchodované na trhu se všemi specifiky, které je odlišují od jiných trhů. Autor využívá značné množství pramenů a uznávaných autorit v tématu (zejména českých autorů, nicméně jsou zde i zahraniční anglické zdroje). Následuje pasáž věnovaná zásahům státu, které dle mainstreamového pohledu mají vést k cílům jako vyšší dostupnost bydlení, stabilnímu prostředí pro účastníky trhu, či zvyšování vnější kvality prostředí. Autor následně prezentuje standardní členění nástrojů politiky a způsoby odhadu efektivnosti (a výsledky minulých výzkumů v této oblasti), včetně sociálního bydlení, kterému věnuje značnou pozornost. Součástí je kritický pohled na využívané státní nástroje, což chválím. Poslední kapitolou TČ je pohled na financování bydlení – autor prezentuje příklady využití stavebního spoření a hypotečních úvěrů (včetně parametrů, průběh žádosti a možných státních benefitů plynoucích z tohoto druhu úvěru).

Autor jednoznačně zvládl práci s odbornou literaturou, využívá aktuální a relevantní zdroje. Kromě toho je text velmi dobře čitelný a čtivý a kapitoly si zachovávají svou návaznost.

Bod 3.5: Praktická část práce (44 z 90 str., 49 % těla práce) navazuje na vysoko nastavenou latku TČ a autor v ní odvedl velké množství práce, díky čemuž je přidaná hodnota zřejmá.

Úvodní kapitolou autor představuje Středočeský kraj z pohledu geografie, demografie, situace na trhu práce a v neposlední řadě situace na trhu nemovitostí na daném území.

Dále metodologie zabývající se logikou argumentace a výzkumu následujících kapitol prezentuje charakter získaných datových souborů, resp. problémy při jejich získání a způsoby, jakými autor situaci vyřešil. Součástí bylo rozčlenění domácností dle počtu osob (dospělých, dětí, ne/zaměstnaných), použití disponibilního příjmu a výpočtu nákladů na bydlení.

Poslední klíčovou kapitolou je analýza finanční dostupnosti bydlení ve Středočeském kraji. Autor odděleně analyzuje dostupnost nejprve pro nájemní bydlení a následně pro vlastnické. Kapitola 5.3 syntetizuje zjištěné skutečnosti a je jakýmsi dílčím závěrem této nejdůležitější kapitoly práce. Velmi kladně hodnotím jak autorův analytický přístup k problematice, tak grafický aparát (práce obsahuje 18 grafů a 23 tabulek, často s vysokou mírou přidané hodnoty). Z porovnání autorovy vychází, že obě formy ve sledovaném období 2008-2018 zaznamenávají zvyšování dostupnosti bydlení, u vlastnického bydlení je tento efekt silnější.

Bod 3.6: Závěr práce je vypracován v souladu s Metodikou NF, je vhodně formulován, krystalicky prezentuje hlavní výsledky práce.

4. Hodnocení formy a stylu práce:

4.1 Jaká je formální úprava práce?

☒	☐	☐	☐
☒	☒	☐	☐

4.2 Jaká je kvalita citací a odkazů? Jsou identifikovatelné zdroje?

☒	☒	☐	☐
-------------------------------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------

4.3 Jaká je stylistická úroveň práce, zejména používání správné ekonomické terminologie?

☒ ☐ ☐ ☐

Slovní hodnocení (několik vět), zejména:

Bod 4.2: Použité zdroje jsou jasně dohledatelné v bibliografii práce. Nicméně bych autorovi příště doporučil držet se standardní formy zkrácené citace, tedy (autor, rok). Autor v některých případech uvádí své citace jako (autor, název, rok), jindy pouze (autor, rok). Ač je práce velmi kvalitně zpracována, lze v ní najít některé pravopisné problémy (zejména interpunkce se často nedaří – nic, co by pro příště neopravila kvalitní korektura).

Popř. ostatní:

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.):

Kvalifikační práce s názvem Analýza finanční dostupnosti bydlení ve Středočeském kraji v období 2008-2018 autora Bc. Jana Vereše patří mezi vysoce nadprůměrné práce vznikající na NF VŠE. Práce má jasný cíl, strukturu, kapitoly na sebe navazují a celkově je velmi dobře čtivá a čitelná, což nebývá zcela obvyklé. Kromě toho autor zvládl práci s citacemi, ekonomickým žargonem a pro teoretickou část využil dostatečné množství kvalitních zdrojů. U zpracování praktické části prokázal vhléd do problematiky a analytické schopnosti. Z celé práce je jasně viditelná autorova vysoká míra přidané hodnoty (zejména při řešení problémů, rozsahu a hloubce analýzy). Práci navrhuji na ocenění ESOP a doporučuji k přihlášení do Soutěže o cenu děkana Národohospodářské fakulty VŠE. Práce splňuje a převyšuje z hlediska kvality obsahu, rozsahu a formálních náležitostí požadavky z Metodiky NF a doporučuji ji k obhajobě s navrženou známkou výborně.

6. Otázky a připomínky k obhajobě:

Pro zjednodušení autor porovnával dostupnost pouze pro byty – nabývaly by dle odhadu autora výsledky pro rodinné domy výrazně odlišných hodnot (tedy při započtení vývoje cen pozemků)?

Autor v teoretické části věnuje značný prostor státním nástrojům (sociální politiky) intervenujícím na trhu nemovitostí, ale v praktické části již tolik prostoru ověření efektivnosti není věnováno. Do jaké míry jsou prezentované nástroje dle autora efektivní a do jaké míry vedly tyto nástroje k ovlivnění sledovaného vývoje dostupnosti?

Navržená známka: výborně

Datum:

.....

Podpis oponenta práce

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.