

POSUDEK VEDOUČÍHO DIPLOMOVÉ PRÁCE

Název práce: DOPADY METRA NA CENY NEMOVITOSTÍ: PŘÍKLAD NOVÝCH STANIC V PRAZE

Autor práce: Bc. Kryštof Pejřil

1. Obsah práce

Cíle, výzkumné otázky, hypotézy (*přiměřenost cílů, geografický charakter a relevance cílů, teoretické podložení hypotéz aj.*)

Cílem diplomové práce Kryštofa Pejřila byla snaha odhalit povahu vlivu metra na ceny nemovitostí s využitím kvalitativních a kvantitativních přístupů a přinést odpovědi na otázky: Jak velký má dostupnost metra vliv na cenu nemovitosti ve smyslu vzdálenosti a ceny? S jakým časovým odstupem se změna ceny projeví v reakci na zlepšenou dopravní dostupnost lokality? Jak významně přispívá faktor dostupnosti metra k ceně nemovitosti ve srovnání s jinými vybranými hodnototvornými faktory? Do jaké míry se odlišují výsledky kvantitativních a kvalitativních analýz při studiu dopadů metra na ceny nemovitostí? Autor se soustředil na nové stanice linky A pražského metra, přičemž navazuje na svoji bakalářskou práci, ve které aplikoval výhradně kvantitativní přístupy (zejména geograficky váženou regresi a další). Práce má jednoznačně geografický charakter a stanovené cíle (otázky) jsou relevantní a přiměřené.

Práce s literaturou (*teoretické ukotvení práce, diskuse a kritické zhodnocení literatury aj.*)

V práci s literaturou se ukázalo, že autor se tématu věnuje již delší dobu, protože tato část je velmi kvalitně zpracovaná a obsahuje velké množství takřka výhradně zahraniční a relevantní literatury. Autorovi se podařilo vhodně ukotvit práci do současných konceptuálních přístupů. Velmi systematicky se věnuje a diskutuje různé hodnototvorné faktory při oceňování nemovitostí. V dalších částech se věnuje dosavadnímu poznání vlivu stanic metra na jejich okolí z perspektivy změn v cenách ploch a z pohledu dopadů na regionální rozvoj.

Metodika práce (*vhodnost aplikovaných metod, kvalita a vhodnost použitých dat aj.*)

Celá metodika práce a její záměr je založen na určité „skepsi“ ke kvantitativním přístupům, které byly aplikovány již v autorově bakalářské práci. Jak autor uvádí, ačkoliv má princip GWR dobré předpoklady k vysvětlení prostorově nestacionárního vlivu metra na ceny nemovitostí, některé výsledky nelze považovat za jednoznačné, a proto byly konfrontovány se zkušenostmi expertů působících na reálném trhu. Metodický přístup v diplomové práci je tedy výhradně založen na získání reprezentativního vzorku expertů a realizaci řízených rozhovorů / dotazníkového šetření. I přes problémy s ochotou odpovídat na relativně citlivé otázky se nakonec podařilo autorovi získat reprezentativní vzorek a v empirické části se věnoval vyhodnocení. Metodicky by vyhodnocení mohlo být propracovanější (ve smyslu aplikace sofistikovanějších metod jako např. kontingenční tabulky apod.), ale vypovídací schopnost analýzy je i tak velká.

Analytická část práce (*správnost a interpretace výsledků, detailnost, struktura a provázanost analýzy*)

Empirická část nabízí výsledky GWR, ale hlavní důraz je kladen na interpretaci a syntézu

kvalitativních souvislostí zjištěných od realitních expertů v dotčené lokalitě. Kromě dílčího objasnění souvislostí jako např. stanovení vzdálenostnímu prahu, kde je reálný vliv metra na ceny nemovitostí, či stanovení různých vah a významu cenotvorných faktorů, byla získána zajímavá reflexe k aplikaci kvantitativních metod. Respondenti vyjádřili pochybnosti nad smyslem náročného shromažďování velkého množství přesných dat a konstrukcí statistických modelů, jejichž interpretace může být zavádějící.

Závěry práce (odpovědi na výzkumné otázky, zasazení závěrů do širšího kontextu výzkumu aj.)

V závěrech práce autor nejen odpovídá na výzkumné otázky, ale zasazuje tyto výsledky do současného poznání a diskutuje výsledky s jinými případovými studii metropolí ve světě. Na úrovni diplomové práce považují závěry za propracované a vhodně koncipované. Autor zjistil, že nárůst cen nemovitostí v důsledku otevření nových stanic vykázal pravidelnost dle typu nemovitosti. Dále našel vzdálenostní práh, kde se reálně projevuje vliv stanic metra na cenu nemovitostí. Právě tento práh bývá v zahraničních pracích stanovován velmi normativně, ale výsledky rozhovorů poukazují na různá specifika lokalit. Dále bylo zjištěno (navzdory původním předpokladům), že realitní trh reaguje na aktuální kvalitu geografické polohy a nikoli na tu budoucí.

2. Formální náležitosti práce (zatrhněte Vaši volbu)

Formální úprava: výborná / velmi dobrá / dobrá / nevyhovující

Stylistická úroveň: výborná / velmi dobrá / dobrá / nevyhovující

Citační úroveň: výborná / velmi dobrá / dobrá / nevyhovující

Komentář (vč. kvality grafiky, (ne)přiměřenosti délky práce aj.)

3. Souhrn

Celkové zhodnocení práce (vč. přístupu studenta, přínosů práce, provázanosti teoretické a analytické části aj.)

Kryštof Pejřil byl dlouhodobě velmi samostatný při zpracování diplomové práce a má poměrně vyzrálý styl verbálního i písemného vyjadřování. Práce je proto obsahově „hutná“ a deskriptivní pasáže jsou eliminovány na minimum. Naopak se autor snažil maximálně vytěžit kvalitativní informace a vše konfrontovat s analýzou GWR a zahraničními zkušenostmi.

Předloženou práci **doporučuji / nedoporučuji** k obhajobě. (zatrhněte Vaši volbu)

Otázky k obhajobě

Datum: 21. 1. 2018

Autor posudku: RNDr. Viktor Květoň, Ph.D.

Podpis: