

POSUDEK OPONENTA 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.*)

Diplomová práce Bc. Kryštofa Pejřila se věnuje obtížné problematice vlivu vysokokapacitní městské hromadné dopravy na cenu nemovitostí. Téma stojící na pomezí urbánní geografie a urbánní ekonomie je v české geografii vzhledem k nízkému počtu obcí s metrem málo frekventované. Hlavní přínos práce lze dle mého názoru spatřovat v pokusu o analýzu geografických aspektů ekonomických dopadů druhé nejvyšší veřejné investice na území hl. m. Prahy za poslední dekádu. Problematika vlivů na ceny nemovitostí v Praze je velmi komplexní a pro relevantní závěry by bylo nutné provést nesrovnatelně obsáhlejší výzkum, pro rozsah diplomové práce však stanovené cíle hodnotím jako přiměřené a celkovou odbornou úroveň práce jako dobrou.

K hypotézám lze vznést dílčí připomínku, konkrétně k hypotéze H2. U této hypotézy (i dále v diplomové práci) je citován výzkum ze Soulu (Bae, Jun, Park 2002), jehož závěry „*změny cen nemovitostí souvisejí spíše se změnami jejich funkčního využití než se změnami dopravní dostupnosti*“ nejsou použity pro vlastní formulaci hypotézy H2 ani dále pro vysvětlení dílčího závěru na str. 41 a závěrů na str. 54.

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

Teoretické ukotvení práce je na vysoce kvalitní úrovni, autor se v existující české a zahraniční literatuře orientuje velmi dobře, shodně tak v tematických právních předpisech. Teoretickou část hodnotím jako jednoznačnou přednost celé práce. Za přínosnou považuji zejména rešerši výzkumů ze zahraničí. Spíše jako podnět pro případné další práce doporučuji doplnit kritické hodnocení literatury o podrobnější rozbor odlišností podmínek oproti pražským – zejména v případech exotických zemí (Čína, Korea, Thajsko).

Vzhledem k tématu a cílům diplomové práce je možná až neúměrně velký prostor věnovaný stavu a historii metra v Praze, přičemž v podkapitole 3.3 *Stručná historie metra v Praze* autor odvodil z použité literatury některé nepřesnosti: např. v roce 1978 byl uveden do provozu úsek linky A Leninova – Náměstí Míru (nikoliv Muzeum), dále je chybně uveden úsek Smíchovské nádraží – Nové Butovice (nikoliv Smíchovské nádraží – Sokolovská), podobně prodloužení linky B západním směrem k sídlišti Jihozápadní Město úsekem Nové Butovice – Zličín (nikoliv úsekem Smíchovské nádraží – Nové Butovice). Ve výčtu nových úseků po roce 1989 by měl být pro úplnost uveden také úsek Skalka – Depo Hostivař. Historie otevírání úseků metra v Praze s tématem práce nesouvisí, proto těmto nepřesnostem nepřikládám váhu. Nepřesnosti však podtrhují příliš velký rozsah této podkapitoly, která je zařazena do kapitoly 3. neorganicky a pro navazující analytickou část diplomové práce působí spíše rušivě.

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

Autor v diplomové práci navazuje na svou práci bakalářskou, jejíž těžiště spočívalo v kvantitativním výzkumu shodného předmětu zájmu. Jedním z cílů diplomové práce byla aplikace kvalitativního výzkumu a následná konfrontace obou přístupů.

V případě kvantitativního výzkumu autor aplikuje metodu korektně. Připomínku mám k pojetí kvalitativního výzkumu. Dotazník je častým nástrojem kvalitativní metody výzkumu, jeho použití samo o sobě však neznamena kvalitatívni šetření, klíčová je správná formulace otázek. Autor má sice v dotazníku 3 otevřené otázky, zároveň však od respondentů vyžaduje jednoslovnou odpověď. Všechny otázky proto jinak než kvantitativní analýzou hodnotit nelze, což autor také dělá. Dle mého názoru tedy autor neprováděl kvalitativní výzkum, ale kvantitativní šetření měkkých dat (názorů, postojů), což by mělo být adekvátně metodicky zařazeno.

Jedinou použitou kvalitativní metodou jsou provedené 3 rozhovory, metoda jejich provádění ovšem není v metodické části popsána. Není uvedeno, na jaké otázky se autor ptal, jak dlouho rozhovor trval, jakým způsobem s výsledky pracoval atd. Informace o této metodě výzkumu je zařazena až v analytické části, kde je uvedeno, že šlo o skupinovou diskusi tří expertů nad výsledky dotazníkového šetření a metodikou práce (s. 44 a dále)

K metodice diplomové práce lze vznést ještě následující dílčí připomínky, které ale mají vzhledem ke komplexnosti problematiky a akcentaci geografického přístupu spíše diskuzní charakter:

- V diplomové práci je značná pozornost věnována zákonu o oceňování majetku (ZOM) a souvisejícím právním předpisům. To vyvolává dojem, že se oceňování nemovitostí řídí pouze ZOM. V praxi jsou neméně četné tržní odhady nemovitostí (uplatňované především v bankovníctví), přičemž pravidla těchto tržních odhadů uvedený zákon neupravuje.
- Dále v práci není vůbec pojednán cenový vývoj nemovitostí v Praze a jeho širší kontext. V autorem zkoumaném období je doložena řada vlivů, které mohou mít na vývoj cen nemovitostí v lokalitě větší vliv, než nový úsek metra (např. masivní privatizace městských bytů v panelových domech, propad množství vydaných stavebních povolení apod.)

K použitým datům v diplomové práci mám pouze dílčí připomínku. Klíčovým datovým zdrojem, na kterém autor založil kvantitativní výzkum, je Cenová mapa stavebních pozemků (CMSP). Protože se nejedná o běžný datový zdroj (viz ČSÚ), bylo by adekvátní do práce zařadit pojednání o způsobu pořizování a metodice CMSP (např. jakým způsobem jsou v CMSP zjišťovány ceny pro zastavěné stavební pozemky).

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

Interpretace výsledků výzkumu působí mírně neuspořádaně (bohužel i vzhledem k nedostatkům v popisech grafů a obrázků – viz níže). Autor v analytické části poměrně často a správně poukazuje na nedostatky související s charakterem, metodickými omezeními a vyplývajícími závěry z kvantitativního (statistického) výzkumu. Podobné kritické zhodnocení by bylo vhodné i pro závěry kvalitativní části výzkumu. Vzorek respondentů z řad realitních makléřů byl velmi malý. Interpretaci výsledků komplikuje i výše uvedená absence metodiky této části výzkumu. Makléři byli například

dotazování na nárůst cen nemovitostí v Praze 6 v roce 2010. Pokud pomineme fakt, že řada z nich se v roce 2010 mohla věnovat úplně jiné profesi, je možné skutečně pokládat jejich odpovědi za natolik relevantní, aby je bylo možné nadřadit validitě kvantitativního výzkumu? Sporné závěry lze ilustrovat na *Grafu 3: Nárůst cen nemovitostí v čase*, který zachycuje nárůst cen nemovitostí od roku 2010, jak ho vnímali makléři. Tento graf však vůbec neodpovídá reálné doložené dynamice růstu cen na pražském rezidenčním trhu ve sledovaném období. Opět zde vystupuje absence celopražského kontextu vývoje cen nemovitostí. Z něho je totiž patrné, že nejdynamičtější nárůst cen rezidenčních nemovitostí byl u panelových domů – jak ostatně vychází i autorovi v předpokládané vazbě na nový úsek metra V. A.

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

Uvedené připomínky nesnižují hodnotu práce autora (s výjimkou stran chybějící metodiky kvalitativního výzkumu). Pouze dokládají, že téma je komplexní a svým rozsahem značně přesahuje formát diplomové práce. Interpretace závěrů může být po obsahové stránce značně zavádějící. Například v abstraktu uvedená charakteristika práce „*Výsledky svědčí o významném, avšak nikoli rozhodujícím vlivu metra na ceny nemovitostí*“ je přinejmenším sporná. Nedomnívám se, že diplomová práce opravdu prokázala významný vliv metra na ceny nemovitostí. Významným přínosem pro validitu by bylo zasadit závěry práce do širšího kontextu.

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.)

Po citační úrovni zpracoval autor práci na výborné úrovni, stylistika je rovněž velmi dobrá. Některé formální nedostatky snižují celkovou hodnotu práce.

K úvodu práce mám dílčí stylistickou připomínku. V úvodu se obvykle uvádí obecný popis problematiky, cíle práce a představení její struktury. Autor začíná svou práci větou „*Sít pražského metra v současnosti měří 65,2 km a čítá 61 zastávek*“ a následně se zaměřuje na téma dělby přepravní práce, které navíc doplňuje grafickou přílohou a analýzou dat, což je pro úvod diplomové práce nepatřičné (celá tato část patří spíše do kapitoly 2.2 *Role metra v lokálním rozvoji*). Vlastnímu úvodu diplomové práce se autor věnuje až na straně následující.

Významnější nedostatky vidím ve formální úpravě obrázků a grafů. Seznam obrázků, tabulek a grafů na s. 6 nesouhlasí s nadpisy obrázků a grafů v textu práce. Nespojité číslování grafů a obrázků v nadpisech nekoresponduje s číslováním odkazů v textu (obrázky na s. 22, 37, 41, 49, 51 a 52, graf je správně číslován pouze první z devíti). Popsaný nedostatek komplikuje orientaci zejména v analytické části.

Dílčí formální připomínky:

- Zdroje obrázků. Na s. 41 u Obrázku 7 (10) jsou uvedeny zdroje dva. U následujících obrázků zdroje uvedeny nejsou, resp. jsou přímo ve vlastním obrázku bez datace a v jiném formátu,

než ve zbytku práce.

- *Tabulka 1: Polohový koeficient* přetéká nevhodně do další stránky (s. 13 a 14).

V textu jsou chyby ojedinělé:

- např. s. 22 chybějící slovo ve větě: „*Železniční doprava je environmentálně než autobusová a zejména individuální automobilová doprava.*“
- s. 53 chybné ukazovací zájmeno: "*Tento zjištění dosud nemá srovnání v zahraničních pracích...*"

3. Souhrn

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

Diplomovou práci považuji za velmi přínosnou i přesto, že se nepotvrdil jednoznačný vliv stanic metra na ceny nemovitostí – pozemků. Naopak se potvrdily některé jiné potenciální vlivy, jako jsou například „dobrá adresa“ a charakter zástavby.

Autor nepochybně prokázal to, co je pro formát diplomové práce klíčové, tedy schopnost *posuzovaná data* uspořádat, analyzovat a formulovat závěry. Je nutné rovněž ocenit snahu otevírat pro geografický výzkum tuto neprávem opomíjenou problematiku.

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

Otázky k obhajobě

- 1) GWR model obsahuje pouze čtyři vysvětlující proměnné. Jaký je důvod, proč nejsou zahrnuty další potenciálně relevantní proměnné, např. vzdálenost od centra města?
- 2) Uvažoval autor možný vliv velikosti území, na kterých je cena pozemků v CMSP stanovena jednotně?

Datum: 22. 1. 2018

Autor posudku: Mgr. Ondřej Boháč

Podpis: