

POSUDEK OPONENTA DIPLOMOVÉ PRÁCE

Název práce: Ceny bydlení v Praze

Autor práce: Michal Wagner

1. Obsah práce

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

Výzkumné cíle a otázky jsou stanoveny jasně a jsou zcela relevantní v kontextu současného národního i mezinárodního výzkumu trhu bydlení. Hypotézy sice nejsou samostatně definovány, ale vyplývají z textu práce v úvodní i metodologické části. Zaměření práce obsahově zapadá do rámce ekonomické a sociální geografie, aplikované v oblasti bydlení. Jakkoliv podobný výzkum je poměrně rozšířený v zahraničí, v ČR nese prvky originality, jelikož zejména z důvodu obtížné dostupnosti dat nebyl vliv vzdálenosti od centra města na ceny bytů v Praze dosud dostatečně a systematicky pojednán. Práce tak jistě přispívá i k rozšíření dosavadního poznání v dané oblasti.

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

Autor se poměrně rozsáhle zabývá teoriemi prostorové ekonomie a podrobně popisuje zejména teoretické přístupy vytvořené od 18. století do poloviny století minulého. Jakkoliv se jedná o velmi zajímavý a místy skutečně detailní exkurz do historie prostorové ekonomie, z pohledu hlavních cílů práce i využití nejnovějších metod je malinko zarážející, že se nejnovějším poznatkům, teoriím a velkému množství současných empirických prací z dané oblasti věnuje autor prakticky pouze na stranách 22 a 23, tedy na dvou stranách. Jedná se o výzkumné téma zastoupené v posledních dvaceti letech poměrně často v mezinárodním výzkumu; výsledky byly publikovány například v Journal of Housing Economics nebo Journal of Urban Economics. Nicméně není zřejmé, zdali měl autor k těmto zdrojům přístup. Ačkoliv práci chybí rozsáhlejší kritická diskuse k aktuálním výsledkům výzkumu v dané oblasti, případně nějaká snaha o rozšíření či úpravu existujících teoretických přístupů, považuji teoretické ukotvení práce pro stanovené výzkumné cíle a otázky za dostatečné.

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

Metodika práce nese v českém prostředí při výzkumu daného fenoménu jistě prvek originality. GWR byla dosud aplikována v jiných oblastech a pokud vím, tak je tato práce první, která ji využívá pro analýzu variability cen bytů v Praze. Kombinace klasické hedonické funkce a GWR, a vzájemné srovnání výsledků, je velmi zajímavé a přínosné. Zřetelně ukazuje, jak se významnost faktorů ovlivňujících závislou proměnnou (v tomto případě cenu bytu na m² podlahové plochy) prostorově odlišuje a tuto prostorovou odlišnost není schopna dostatečně reflektovat běžná hedonická funkce na globálních datech. Ačkoliv se GWR aplikuje spíše na datech o bytech samotných a nikoliv zprůměrovaných datech za základní sídelní jednotky (ZSJ), N pro ZSJ v Praze je dostatečně veliké, by mohla být smysluplně využita, pokud primární data o bytech jsou těžko dostupná. Nevím, zdali se autor alespoň pokusil zajistit primární data o kupních cenách a attributech bytů přímo od ČSÚ (data,

kteřá ČSÚ získává buď z nabídkových cen, nebo ze skutečně realizovaných transakcí na základě přiznání k dani z převodu nemovitostí). Je totiž možné, že pro účely výzkumu by ČSÚ data byl ochoten poskytnout zdarma. Mimoto je tato databáze jistě mnohokrát spolehlivější než cenová mapa Asociace realitních kanceláří. Pak by práce byla jistě ještě přínosnější, jelikož by byla založena na spolehlivější datové bázi a navíc zprůměrování v sobě vždy nese ztrátu důležité informace, jak ostatně sám autor dobře ví a proto analýzu pro Prahu jako celek doplňuje i o případovou studii v Praze-Modřanech. Protože však jsou primární data skutečně obtížně dostupná, je metodické řešení, se kterým autor přichází, relevantní. V práci ale rozhodně chybí podrobnější metodická diskuse ohledně stanovení tzv. „bandwidth“, jež je kruciální pro to, které ZSJ budou zahrnuty či vyloučeny z GWR pro příslušné regresní body (na základě vážení). Autor mohl zvážit rovněž zahrnutí ještě dalších faktorů do regresního modelu. Mimo jiné, je faktem, jak autor sám uznává, že cena za m² podlahové plochy bytu je velmi signifikantně závislá na velikosti bytu; a průměrná podlahová plocha bytu pro ZSJ by měla být ze SLBD 2011 dostupná. Podobně je tomu i u materiálu nosných zdí (zejména panel versus cihla), rovněž tento údaj byl v SLBD 2011 sbírán a faktor podílu panelové či cihlové zástavby v dané ZSJ by mohl dodatečně přispět k vysvětlení variability cen. Nicméně hlavní závěr práce, tedy existence vysoké významnosti faktoru vzdálenosti od centra města, by se tím velmi pravděpodobně nijak nezměnil.

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

Výsledky jsou rozsáhle, přehledně, srozumitelně a relevantně interpretovány, s mírnými výhradami týkajícími se metodologie výzkumu uvedenými výše. Autor detailně popisuje a interpretuje nejen výsledky samotných regresí, ale podává velmi podrobný přehled a interpretaci vývoje cen bytů v závislosti na vzdálenosti od centra Prahy různým směrem. Jakkoliv výsledky nejsou zvláště překvapivé, jedná se určitě o velmi zajímavé zmapování. Cenové profily názorně ukazují, jak není vliv vzdálenosti na vývoj cen zcela lineární a přímočarý, a jak naopak vznikají „hrby“ prokazující existenci specifických lokalit či prstenců, které jsou sice od centra vzdálenější, ale na trhu velmi atraktivní. Výsledky kvantitativní analýzy jsou navíc velmi vhodně doplněny o kvalitativní výzkum v lokalitě Praha Modřany.

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

Ačkoliv závěry práce by mohly být obšírnější (autor se závěrům věnuje jen na 3-4 stranách), mohly se vztahovat přímo k výzkumným otázkám stanoveným v úvodu (některé jsou zodpovězeny jen velmi okrajově) a autor mohl rozvést některé širší praktické implikace, které z výsledku jeho výzkumu vyplývají (například týkající se městského plánování, vývoje trhu v Praze nebo politiky bydlení), závěr obsahuje shrnutí všech nejdůležitějších poznatků z provedených analýz.

2. Formální náležitosti práce (zatrhněte Vaši volbu)

Formální úprava: výborná
 Stylistická úroveň: výborná
 Citační úroveň: výborná

Komentář (vč. kvality grafiky, (ne)přiměřenosti délky práce aj.)**3. Souhrn****Celkové zhodnocení práce** (vč. přínosů práce, provázanosti teoretické a analytické části aj.)

Práce představuje určitě přínos pro poznání struktury trhu bydlení v Praze, a to zejména z důvodu originální aplikace GWR a jejího srovnání s výsledky standardní globální hedonické cenové funkce. Velmi podrobně jsou interpretovány výsledky analýz, a to včetně cenových profilů pro vybrané směry z centra Prahy. Teoretická část je na několika místech relevantně propojena s částí analytickou i závěry, i když chybí nejnovější výsledky mezinárodního výzkumu v dané oblasti, jasnější definice hypotéz a podrobnější implikace závěrů pro praxi. Metodika GWR mohla být zpřesněna a je na zvážení, zdali nebylo vhodné zahrnout do regresních modelů i další důležité cenotvorné faktory (případně možnost získání daleko spolehlivějšího primárního souboru dat o cenách bytů od ČSÚ), avšak hlavní závěr studia, tedy významný vliv vzdálenosti od centra na cenu bytu, by tím pravděpodobně dotčen nebyl. Aplikace GWR navíc zřetelně ukázala, že vliv jednotlivých cenotvorných faktorů je skutečně prostorově podmíněný. Jedná se o velmi kvalitní a v českém prostředí originální geografickou studii trhu bydlení.

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

Otázky k obhajobě

Jakým způsobem byla optimalizována „bandwidth“ při aplikaci GWR?

Proč nebyly zahrnuty další faktory ovlivňující cenu bytu, jako průměrná velikost bytu nebo podíl panelové zástavby v jednotlivých ZSJ?

Jaké jsou dle autora praktické implikace z výsledků jeho výzkumu pro politiky bydlení či městské plánování?

Datum: 16.8. 2017

Autor posudku: Martin Lux

Podpis: