

POSUDEK VEDOUCÍHO DIPLOMOVÉ PRÁCE

WAGNER, Michal (2017): Ceny bydlení v Praze. Diplomová práce. Univerzita Karlova, Přírodovědecká fakulta, katedra sociální geografie a regionálního rozvoje, Praha. 88 stran. Vedoucí diplomové práce Doc. RNDr. Martin Ouředníček, Ph.D.

Diplomová práce se zabývá vysoce aktuálním problémem, kterému je věnována v české geografii velmi malá pozornost. Dynamický růst cen pražských nemovitostí je přitom výrazně prostorově diferencován a působí zároveň i jako významný faktor nízké míry segregace v Praze. Hlavním cílem práce je identifikovat a vysvětlit faktory ovlivňující regionální diferenciaci cen bydlení v Praze.

Struktura práce je vyvážená a logická, po úvodní kapitole následuje rešeršní část věnována obecně geografickým přístupům k analýze cen bydlení ve městě a specificky pak některým procesům ovlivňujícím sociálně prostorovou diferenciaci v Praze. Následuje metodika a analytické kapitoly zpracované pro dvě odlišné měřítkové úrovně - základní sídelní jednotky v Praze jako celku a případovou studii dynamicky se rozvíjející oblasti vymezené katastrálním územím Modřan. Práce je zakončena závěrem a seznamem literatury obsahujícím 108 titulů, zdrojových pramenů a internetových odkazů.

V úvodu si autor stanovuje čtyři dílčí cíle, které jsou dále rozpracovány do čtyř výzkumných otázek. Hlavním klíčovým slovem jsou faktory prostorové diferenciaci na úrovni pražských sousedství (základních sídelních jednotek) a v případové studii i faktory sledované na mikroúrovni jednotlivých lokalit - to znamená i rozdíly způsobené například exponováním bytu do rušné ulice. Charakteristickým rysem celé práce je její rychlé směřování přímo k analýze, vysvětlení cílů a zodpovězení výzkumných otázek.

Rešeršní část práce i teoretické ukotvení práce je obsaženo v druhé kapitole. Michal Wagner se soustředil spíše na tradiční literaturu, ústředním konceptem je renta. Citace literatury jsou správné, v textu se objevují i náznaky skutečné kritické diskuse. Pozoruhodné a v diplomových pracích nezvyklé je vlastní čtení některých starších prací (von Thünen, Firey, Hoyt), u kterých se většina výzkumníků spokojuje s učebnicovými příklady. Závěrečné subkapitoly druhé části se věnují specifickému kontextu vývoje bydlení v Česku a urbánním procesům v Praze. Alespoň částečně naznačena by mohla být celá behaviorální škola, která hodnotí faktory rozhodování o bydlení.

Wagner však používá především kvantitativní metody prostorové statistiky - vícenásobnou lineární regresi a geograficky váženou regresi. Byly využity relativně pestré datové zdroje, mezi nimiž autor hledal vhodné vysvětlující proměnné pro regresní funkci. Výběr dat tak byl částečně ovlivněn dostupností vhodných zdrojů. Tento deficit se autor snaží odstínit hloubkovou analýzou lokalit na území Modřan. Metody práce na případové studii mohly být ve třetí kapitole více rozvedeny.

Dvě analytické kapitoly se nejprve soustředí na vývoj cen bydlení na území celé Prahy, následně na popis hlavních faktorů na úrovni základních sídelních jednotek. Do značné míry překvapujícím zjištěním je koncentrace nejlevnějších bytů do oblasti Jižního Města. Cenná je komparativní část s cenami bytů v panelových domech v širším okolí Prahy. Autor si je dobře vědom regionálních souvislostí a šíří pražského trhu s nemovitostmi. V resumé na straně 63 pak Wagner zdůrazňuje rozhodující vliv polohy a stáří bytového fondu.

Případová studie Modřan vychází z detailní znalosti území a relativně komplexní analýzy kontextu – vývoje bytového fondu, privatizace, výstavby nových developerských projektů. Z faktorů ovlivňujících cenu bydlení na mikroúrovni lze vypíchnout zejména ty environmentální – hluk, popř. blízkost Vltavy a také velikost bytu. Specifická pozornost je v kapitole věnována analýze cen bytů v panelových domech na modřanských sídlištích a cenových rozdílech v nových developerských projektech, kterých je v Modřanech lokalizováno překvapivě velké množství. Hlavní výsledky obsahuje přehledně tabulka na straně 77. Empirické výsledky jsou do určité míry konfrontovány i s teoretickými koncepty Burgesse a v závěru i Fireyho. V závěru práce se diplomant věnuje shrnutí významu jednotlivých faktorů, zamýšlí se i na možných alternativách vlastního metodického přístupu. K jednotlivým výzkumným otázkám se příliš nevyjadřuje.

Z formálního hlediska je diplomová práce na velmi dobré úrovni. Velmi dobrá je formální úprava, stylistická i citační úroveň diplomové práce. Vylepšení by si zasloužil zejména odborný styl a místy dosti úsporné vyjadřování autora, které může být pro čtenáře obtížněji srozumitelné. Pečlivější měla být i závěrečná redakce textu, který bohužel obsahuje řadu překlepů, na konci strany 38 dokonce chybí část celé věty apod.

Při zpracování práce autor projevil zejména samostatnost a do značné míry i originalitu při volbě metodického přístupu a nástrojů vlastního měření. Protože je diplomant v geografické analýze cen bydlení dosti osamocen, představuje diplomová práce pouze základní analýzu faktorů cenové diferenciace v Praze. Hlubší podmíněnosti se podařilo prokázat především v případové studii vybrané části města. Takových případových studií je však zřejmě nutno k hlubšímu poznání fenoménu připravit více. Práci lze ale celkově hodnotit pozitivně, protože přinesla některé zajímavé poznatky o prostorové diferenciaci cen bydlení na různých měřítkových úrovních. Bude sloužit jistě jako kvalitní odrazový můstek pro následné analýzy cen bydlení v Praze. Diplomová práce splňuje nároky pro tento typ práci a doporučuji ji k obhajobě.

Otázky k obhajobě

V práci poněkud schází zamyšlení nad současnými (demografickými a migračními) procesy, které mohou měnit strukturu poptávky po relativně specifických typech bydlení v Praze (cizinci, studenti, neúplné domácnosti, kohabitace, několik domovů). Jak tyto procesy mohou ovlivňovat cenovou mapu bydlení v Praze?

V prezentaci doporučuji znovu shrnout odpovědi na výzkumné otázky.

V Praze 5. září 2017

Doc. RNDr. Martin Ouředníček, Ph.D.
vedoucí diplomové práce