Oponentský posudek

Bc. Pavel Rusko, Vplyv demografických zmien na trh nehnuteľností. Diplomová práce, Přírodovědecká fakulta UK, Praha 2017, 51 s.

Cílem diplomové práce Pavla Ruska bylo zjistit, jak se změny v demografickém chování v letech 1990-2060 promítají do poptávky po bydlení ve Slovenské republice. Práce je rozdělena do celkem sedmi kapitol, z nichž však úvodních pět, v nichž autor představuje zvolené téma, použitá data i postup své práce, zabírá dohromady pouhých 15 stran. Samotné téma je zpracováno v 6. kapitole, která nese název stejně jako celá diplomová práce a která čítá 19 stran. I když diplomová práce končí na 51. stránce, faktický rozsah bez úvodních a závěrečných seznamů je 38 stran, což samo o sobě dle mého názoru nesplňuje kritéria kladené na diplomovou práci. Bohužel ani samotné zpracování práce prvotní negativní dojem neopravuje.

Domnívám se, že sama problematika trhu s nemovitosti je značně široká a překračuje možnosti rozsahu jedné diplomové práce, neboť hledisek, které nabídku a poptávku ovlivňují, je mnoho. Primární jsou jistě ekonomické faktory, důležité jsou však i otázky sociální, do nichž patří např. i to, co konkrétní společnosti považuje v bydlení za standard. Obecně lze říci, že trh nemovitosti je značně citlivý na společenské změny a v tomto kontextu je jistě na místě ptát se, do jaké míry ho ovlivňují změny v demografickém chování. Nicméně se domnívám, že Pavel Rusko se touto obtížnou problematikou zabývá jen velmi povrchně. Jak jsem již uvedla výše, úvodní kapitoly jsou zpracovány velmi povšechně, takže v nich chybí skutečně a relevantní zhodnocení zkoumané problematiky v kontextu Slovenské republiky. Místo toho autor de facto přebírá údaje z prací, které se zabývaly trhem nemovitosti v USA či v Rakousku v letech 1940-1989. V kapitole 6.4, v níž se Pavel Rusko již přímo zabývá situací ve Slovenské republice, postrádám jakoukoli důkladnější reflexi faktu, že zde po roce 1989 došlo k zásadním společenských, ale též ekonomickým změnám. Domnívám se, že je nesprávné vůbec mluvit o nějakém „trhu“ s nemovitostmi – především s byty – před rokem 1990, neboť byty v osobním vlastnictví de facto neexistovaly. Za závažnější považuji fakt, že autor zcela pomíjí ty celospolečenské změny, které měly vliv na demografické chování lidí po roce 1989. Zmiňuje pouze stárnutí obyvatelstva. V souladu s výše uvedenými pracemi, které reflektují situaci v otázkách bydlení v zahraničí před rokem 1989, Pavel Rusko uvádí, že největší poptávka po bydlení je mezi mladými lidmi ve věku 20-30 let. Přitom si vůbec nepokládá otázku, jak se do tohoto kontextu promítl fakt, že zásadně vzrostl jak věk mužů a žen při prvním sňatku, tak i věk žen při narození prvního dítěte. Neví nic o diskutovaném problému, kdy mladí lidé naopak velmi dlouho setrvávají bydlet spolu s rodiči. Nezabývá se alternativními formami bydlení lidí po 20. roce života (společné sdílení jednoho bytu více lidmi). Vlastně v tomto ohledu nepřináší žádná relevantní data, která se vztahují k situaci ve Slovenské republice. Nevyužívá totiž výsledků žádného sčítání lidu, které by mu ukázaly, jak skutečně vypadá obsazenost bytů z hlediska věkové struktury i velikosti bytů. Nepokládá si ani otázku, jaké regionální rozdíly existují na slovenském trhu s nemovitosti, neboť se dá předpokládat, že jak nabídka a poptávka, tak i ceny bytů se budou v tomto ohledu regionálně značně lišit.

Celkově tedy považuji zpracování dané problematiky v podání Pavla Ruska za nedostatečné, a proto jeho diplomovou práci k obhajobě nedoporučuji.

V Praze dne 1. 9. 2017 doc. PhDr. Alice Velková, Ph.D.