

Posudek disertační práce

Autor práce: Ing. Adam Truska
Název práce: Modelování cen u dodávané stavební produkce v kriz. období
Studijní obor: P3607 Stavební inženýrství (nDK)
Oponent: doc. Ing. Aleš Tomek, CSc.
FSv ČVUT v Praze

Datum zadání posudku: **26.10. 2018**

Aktuálnost tématu disertační práce

Současná situace v možnostech získání bydlení na trhu s byty, nebo v rámci nájemního bydlení je relativně nejhorší za posledních cca 20let. Zvláště markantně vystupuje totální nečinnost státu a měst v podpoře různých forem nájemního bydlení. Tato situace představuje zásadní politický problém. Proto aktuálnost dané práce je evidentní a samotné téma je možno považovat za potřebné a užitečné.

Hodnocení:

<input type="checkbox"/> vynikající	<input checked="" type="checkbox"/> nadprůměrné	<input type="checkbox"/> průměrné	<input type="checkbox"/> podprůměrné	<input type="checkbox"/> slabé
-------------------------------------	---	-----------------------------------	--------------------------------------	--------------------------------

Splnění cílů disertační práce

Cíle disertační práce jsou formulovány na straně 13 textu. Doktorand formuloval cíle práce jako zkoumání developerského trhu zejména v zaměření na bytovou výstavbu na pozadí celého rozvoje odvětví stavebnictví. Podrobněji jde i o zkoumání spolupůsobení poptávky a nabídky na trhu s byty včetně modelování cenového vývoje. Konkrétní cíle, které byly formulovány zejména v oblasti developerského či investorského chování v období stagnace či hospodářského poklesu, byly doktorandem splněny v plném rozsahu.

Je tedy možno konstatovat kladnou odpověď - všechny cíle disertační práce byly splněny.

Hodnocení:

<input type="checkbox"/> vynikající	<input checked="" type="checkbox"/> nadprůměrné	<input type="checkbox"/> průměrné	<input type="checkbox"/> podprůměrné	<input type="checkbox"/> slabé
-------------------------------------	---	-----------------------------------	--------------------------------------	--------------------------------

Postup řešení problému – metody zpracování

Doktorand zpracoval podrobnou analýzu příčin ekonomické krize a jejího dopadu do oblasti stavebnictví a to jak z hlediska časového průběhu v jednotlivých letech, tak z hlediska dopadů na jednotlivé evropské finanční trhy a následně na poptávku po stavebních pracích a reakci stavebního trhu. Dále byla analyzována situace v celém českém stavebnictví a projevy krize poptávky ve vazbě na finanční ukazatele dopadu na investiční aktivity tehdejšího developerského trhu. V práci je rovněž

proveden rozbor nabídky, poptávky a tržních cen.

Aplikovaná metoda analýzy a vyvozených zobecněných závěrů dokumentuje možnosti aplikace pro fungování nemovitostního trhu, v tom zejména trhu s byty.

Důležitou částí práce je práce na modelu vzájemného působení cenových indexů, indexu stavebních

prací a HDP. Model projektuje spolupůsobení vzájemných faktorů ve třech obdobích před krizí, během krize, a následně v post krizovém období. Právě v analýze posledního období je přínosný

rozbor cenového vývoje a modelování budoucího vývoje v období následujícím.

Po dobře a fundovaně zpracované metodice je možná vhodné zmínit jeden opominutý faktor a to je role státu a měst v podpoře nájemného bydlení jako významný prvek jakéhokoliv rozvinutého trhu s byty. V dané práci možná chybí analýza trhu s byty činnost municipálních a státních developerů (např. Vídeň, Mnichov atp.) a vyhodnocení role státu v alespoň minimální regulaci trhu a cenového vývoje.

Hodnocení:

<input type="checkbox"/> vynikající	<input checked="" type="checkbox"/> nadprůměrné	<input type="checkbox"/> průměrné	<input type="checkbox"/> podprůměrné	<input type="checkbox"/> slabé
-------------------------------------	---	-----------------------------------	--------------------------------------	--------------------------------

Význam disertační práce pro praxi a pro rozvoj vědního oboru

Disertační práce je orientována jak teoreticky, tak ve svých důsledcích i prakticky na formulaci využitelných postupů pro reálné využití. Její význam pro praxi i pro rozvoj oboru spatřuji v možnosti aplikace navržených postupů a rozvíjení teoretického základu pro formulaci jak veřejných tak soukromých politik v oblasti realizace investic do bytového sektoru.

Hodnocení:

<input type="checkbox"/> vynikající	<input type="checkbox"/> nadprůměrné	<input checked="" type="checkbox"/> průměrné	<input type="checkbox"/> podprůměrné	<input type="checkbox"/> slabé
-------------------------------------	--------------------------------------	--	--------------------------------------	--------------------------------

Formální úprava disertační práce a její jazyková úroveň

Formální úprava a jazyková úroveň je vyhovující. Oponent konstatuje jen několik drobných chyb v textu. Některé ze zdrojů nepovažuji za relevantní pro vědeckou práci (např. značné množství citací z Wikipedie). Za přínosné je třeba považovat kvalitně zpracované grafy, které přispívají k dobrému pochopení tématu a závěru.

Hodnocení:

<input type="checkbox"/> vynikající	<input type="checkbox"/> nadprůměrná	<input checked="" type="checkbox"/> průměrná	<input type="checkbox"/> podprůměrná	<input type="checkbox"/> slabá
-------------------------------------	--------------------------------------	--	--------------------------------------	--------------------------------

Hodnocení publikační a jiné činnosti doktoranda

Publikační činnost nemohu hodnotit. V disertační práci ani ve zkrácené verzi jsem informaci o jiné než citované vlastní literatuře či aktivitě doktoranda nenalezl.

Hodnocení:

<input type="checkbox"/> vynikající	<input type="checkbox"/> nadprůměrná	<input type="checkbox"/> průměrná	<input type="checkbox"/> podprůměrná	<input type="checkbox"/> slabá
-------------------------------------	--------------------------------------	-----------------------------------	--------------------------------------	--------------------------------

Poznámky a připomínky k textu práce

V rámci vědecké rozpravy by doktorand mohl blíže rozebrat faktory bránící podstatnější výstavbě bytů. Zejména se to týká přípravy podmiňovacích investic pro rozvoj možného území pro výstavbu realizované městy či státem. Stejně tak se to týká možných finanční podpory bytové výstavby. Současně by mohl vyjádřit svůj názor na možnost dospět k nápravě či obnovení rovnováhy na trhu s nemovitostmi pro bydlení, která by umožnila dostat se na reálné a mezinárodně srovnatelné ceny standardních bytů.

Závěr

Uchazeč zpracováním disertační práce prokázal způsobilost k samostatné tvůrčí vědecké práci ve smyslu § 47 zákona č. 111/1998 Sb. o vysokých školách a změnách a doplnění dalších zákonů.

Doporučuji, aby disertační práce **byla** přijata k obhajobě a aby v případě jejího úspěšného obhájení byl

udělen akademický titul „doktor“ (ve zkratce „Ph.D.“ uváděné za jménem).

Datum: 15. ledna 2019

Podpis oponenta: **Aleš Tomek**