

OHL ŽS, a.s.  
Divize M – Morava  
Oblast Brno  
Ing. Pavel Kocanda, Ph.D.

### Oponentní posudek disertační práce

na téma

### „MODELOVÁNÍ CEN U DODÁVANÉ STAVEBNÍ PRODUKCE V KRIZOVÉM OBDOBÍ“

**Doktorand:** Ing. Adam Truska

**Obor:** 3607VO38 Management stavebnictví

**Vedoucí práce:** Doc. Ing. Vít Hromádka, Ph.D.

**Oponent:** Ing. Pavel Kocanda, Ph.D.

#### Popis disertační práce

Předložená disertační práce má celkem 139 stran textu vhodně doplňovaného tabulkami. Součástí je i Seznam použitých zdrojů o 55 titulech a taktéž Seznam obrázků, grafů a tabulek.

#### Obsah předložené práce

Disertační práce je členěna na dvanáct hlavních kapitol, které mají další podkapitoly do třetí úrovně (např. 7.2.2). Ve vlastní práci lze nalézt části: Prohlášení, Prohlášení o shodě, Bibliografická citace VŠKP, Abstrakt a Obsah. V kapitole 1. Úvod jsou vymezeny obsahové okruhy disertační práce a všeobecný popis řešené problematiky. V kapitole 2. jsou pak vymezeny cíle disertační práce včetně formulace vědeckých hypotéz H1: „Vývoj cen stavební produkce za krize je odlišný od vývoje cen ostatních komodit a hospodářských ukazatelů“ a H2: „Aplikací protikrizových opatření, lze předejít fatálním dopadům finanční krize na developery a zamezit vzniku krize nabídky na realitním trhu“. Kapitola 3 popisuje metodiku disertační práce a její strukturu. Kapitola 4 a její podkapitoly popisují krizové období, analyzuje je a provádí deskriptivní analýzu poslední velké finanční krize, která započala v roce 2008. Jsou zde popsány paralely a souvislosti, která krizovému období předcházela, která je odstartovala a která dopady krize umocňovala a dodnes v ekonomice rezonují. Kapitola 5 popisuje stav národního hospodářství ČR v předkrizovém období, v krizovém období a na konci krizového období. Prostřednictvím cenových indexů a jejich vývoje popisuje a analyzuje funkční propojení jednotlivých aspektů krize. Popisuje vývoj a dopad krize na další ukazatele jako jsou úrokové sazby, výše úvěrů, HDP, HPI, cenový vývoj komodit – zlato, ropa, měď. Disertační práce je zaměřena na segment bytové výstavby zajišťované developery, proto je zde popsán i dopad krize na nájemní bydlení, strukturu formy bydlení (nájemní, vlastní, atd.), vývoj cen nemovitostí. V kapitole 6 je řešena obecná problematika formování ceny resp. je zde řešena teorie poptávky a nabídky, což jsou veličiny formující hospodářský cyklus, jeho průběh a „délku-hodnotu“ jeho jednotlivých fází. Vztaheno na oblast developerské výstavby bytů jsou zde řešeny příčiny a důsledky vývoje nabídky a poptávky v bytové oblasti v rámci ČR v období posledních deseti let. Součástí této kapitoly je



teoretická základna pro modelování cen u dodávané stavební produkce. Kapitola 7 popisuje developerskou činnost, developerský trh a jeho účastníky i podle jejich zaměření v rámci segmentu. Jsou zde popsána rizika plynoucí nebo související s developerskou činností. Kapitola 8 se zabývá vlastním modelem vývoje třech indexů – ukazatelů, jimiž jsou HDP (Hrubý domácí produkt ČR), HPI (Index cen nákupu nových obydlí v ČR) a ISP (Index stavební produkce pozemního stavitelství v ČR). Tento model vzájemného vývoje uvedených indexů – ukazatelů je rozdělen do třech časových pásem s ohledem na průběh hospodářské krize 2008 a to na období 2005-2008 (před-krizové období), 2008-2012 (krizové období) a 2013-2017 (po-krizové období). Každé období je pak souhrnně popsáno zejména s akcentem na bytovou výstavbu. V jednotlivých podkapitolách jsou pak doplněny a porovnávány v rámci časového období další indexy jako jsou Index stavebních prací v ČR, Index stavební produkce, Index nemovitostí, Úhrnný index cen nemovitostí, Index nabídkových cen bytů. Zároveň je v podkapitole 8.10 v časovém období 2005-2018 analyzován index HPI v rámci euroregionu resp. zemí EU. V kapitole 9 se disertační práce zabývá bytovou statistikou resp. popisem a vývojem bytové výstavby v ČR v období let 1999 – 2017. Je zde popsán vývoj zahájených a dokončených bytů, vývoj vydaných stavebních povolení, statistické ukazatele jsou zpracovány i v rámci jednotlivých regionů a významných aglomerací v rámci ČR. Kapitola 10 se je metodickým návodem na „správné chování“ developerů v krizovém období s ohledem na opětovné oživení trhu. V rámci úzkého segmentu, kterým rezidenční developerská výstavba je, jsou popsány příčiny, které vedly k současné krizi nabídky na trhu s byty a návrh souboru doporučení, kterými lze předejít či omezit vznik krize nabídky. Formou případové studie, která je řešena v kapitole 11, je demonstrována aplikace souboru doporučení z kapitoly 10. Na Projektu A a B případové studie jsou teoreticky aplikovány kroky metodických doporučení a opatření, které teoreticky potvrzují správnost a funkčnost jednotlivých protikrizových kroků, což je shrnuto ve 12 závěrečné kapitole. Součástí kapitoly 12 a jejich podkapitol je posouzení hypotéz H1 a H2 včetně vědeckého a praktického přínosu této disertační práce.

### **Aktuálnost tématu**

Problematika hospodářských krizí se všemi souvisejícími aspekty a dopady na hospodářství jednotlivých států je živé, neustále aktuální téma. Příčiny a důsledky každé krize na jednotlivé segmenty hospodářství je nezbytné neustále analyzovat a využívat pro eliminaci nebo zmírnění v rámci předvídatelných budoucích hospodářských cyklů, tak i pro hledání nástrojů omezení, eliminaci necyklických krizových projevů. Poučení z minulosti může přinést příležitost v budoucnosti. Navržená metodika vychází z obecných, jak teorií, tak i praxí potvrzených zkušeností a i přesto, je svým způsobem specifická, a lze tuto navrženou metodiku využít.

### **Stanovený cíl**

Cíl disertační práce je rozdělen do dvou dílčích částí. První částí – cílem je komplexní zmapování vývoje stavebnictví v ČR a jeho porovnání s vývojem zbytku ekonomiky a vybraných základních komodit. Druhou částí – cílem je pomocí vzájemného spolu působením poptávky a nabídky najít příčiny současné krize nabídky na rezidenčním trhu a navrhnout opatření, které zamezí opětovnému vzniku krize. Tyto cíle resp. hypotézy řešitel teoreticky potvrdil v rámci případové studie.

### **Postup řešení**



Řešitel v postupu řešení zpracovával informace současného stavu řešené problematiky, kde zpřehlednil veškeré současné poznatky minulé hospodářské krize z období let 2008-2012. Řešitel se pak ve své práci dále zaměřil na zpracování teoretických a statistických údajů, jejich porovnání a zpracování závěrů, které by pomohly potvrdit či vyvrátit stanovené hypotézy. Řešitel se zaměřuje na segment developerské bytové výstavby. Řešitel, na základě výše uvedených poznatků, formuluje soubor teoretických kroků, které by měly zamezit, nebo omezit opětovnému výskytu negativních krizových jevů. Funkčnost navržených kroků následně teoreticky ověřil na případové studii projektu A a B developerských projektů bytové výstavby. V závěru práce vyhotovil funkčnost navržených kroků.

### **Význam pro praxi a rozvoj oboru**

Vzhledem k dostupnosti informací, teoretické základně a rozpracovanosti tématu, je význam pro praxi v rámci řešeného segmentu.

### **Otázky a doporučení**

Ke škodě práce zde chybí porovnání se zkušenostmi ze zahraničí, především ze sousedních zemí jako je Rakousko, Německo. Jistě by tyto zkušenosti - poznatky obohatily rozměr navržených protikrizových opatření pro segment developerské bytové výstavby.

- Jaký mají vliv v rámci developerské výstavby marketingové strategie na stimulaci poptávky v období hospodářské krize?
- Jaký mají vliv použité stavební materiály a stavební postupy resp. technologie na ovlivnění vývoje poptávky v rámci bytové výstavby?
- V zahraničí – v zemích západní Evropy, USA atd. je developerská činnost, již několik desetiletí fungující odvětví, které prodělalo již několik hospodářských krizí. Jaké jsou zkušenosti a nástroje developerů v zahraničí ke zvládnutí krizových období a eliminaci krize nabídky?
- Jak ovlivňuje nabídku developerů nedostatek výrobních kapacit v období vysoké konjunktury – viz. stávající situace na trhu ČR – vysoká poptávka, nedostatek výrobních kapacit? Co může tento stav zapříčinit?
- Je navržená metodika využitelná všeobecně v rámci developerské bytové výstavby tzn. i mimo exponované aglomerace typu Praha, Brno apod.? S jakými specifiky musí lokálně působící developer počítat mimo tyto exponované aglomerace v období hospodářské krize?

### **Formální úprava a jazyková úroveň**

Úprava textu disertační práce je na dobré úrovni. Text je přehledně členěn do logicky na sebe navazujících kapitol. Disertační práce rovněž splňuje formální požadavky. Použitá literatura a podklady pro zpracování jsou doloženy. Jazyková úroveň odpovídá doktorské formě studia.

### **Souhrn poznatků oponenta:**

V souladu s běžnými zvyklostmi a požadavky na funkci oponenta musím konstatovat následující:

- a) Téma předložené disertační práce je aktuální.
- b) Disertační práce splnila vytýčené cíle a potvrdila předložené hypotézy.
- c) Použité metody zpracování jsou odpovídající stupni doktorského studia.

- d) Doktorand jako výsledek své práce sestavil soubor teoretických kroků, které v rámci případové studie potvrdil
- e) Metodiku i výsledky předložené disertační práce lze i nadále využívat a upřesňovat.
- f) Na předložené disertační práci lze hodnotit ucelenost sestavené problematiky současného poznání pro využití v praxi, kdy developerské subjekty mohou tyto metodická doporučení využít ve svůj prospěch na konkrétních případech.

### Závěr

Doktorand prokázal tvůrčí schopnost v dané oblasti výzkumu a jeho disertační práce splňuje požadavky standardně kladené na disertační práce v daném oboru. Disertační práci doporučuji k obhajobě před odbornou komisí, a také tímto navrhuji komisi, aby po úspěšné obhajobě byl doktorandovi

Ing. Adamu Truskovi

příznán akademický titul „doktor“ (ve zkratce Ph.D.), uváděný za jménem podle §47 odst. 5 zákona č. 111/1998 Sb., O vysokých školách.

V Brně dne 3. 1. 2019



---

Ing. Pavel Kocanda, Ph.D.  
oponent