

Posudek habilitační práce

Habilitační obor: Stavební management a inženýring

Uchazeč: Ing. Eduard Hromada, Ph.D.

Oponent: doc. Ing. Vít Hromádka, Ph.D.

Název habilitační práce: Determinanty nabídky a poptávky na trhu s byty

aktuálnost námětu habilitační práce

komentář: Habilitační práce se věnuje vysoce aktuálnímu tématu zaměřenému na klíčové determinanty ovlivňující cenu rezidenčních nemovitostí, a to jak při jejich prodeji, tak i při jejich pronájmu. Aktuálnost je o to vyšší, že podrobná analýza, na které jsou výsledky práce založené, je realizována za období 2017-2021, tedy za období, které zahrnuje i kompletní období probíhající pandemie nemoci COVID-19, které je, obzvlášť v samostatně analyzované Praze, z realitního hlediska vysoce specifické.

vynikající nadprůměrný průměrný podprůměrný slabý

přístup k řešení

komentář: Řešení prezentované v habilitační práci vychází z definovaného cíle, kterým je přispět k objasnění vlivu jednotlivých determinantů nabídky a poptávky na vývoj rezidenčního trhu v České republice. Prezentovaný výzkum se opírá o velmi podrobnou a komplexně zpracovanou analýzu současného stavu, která je prezentována na stránkách 12- 23 a která komentuje závěry velkého množství tuzemských i zahraničních zdrojů reprezentovaných původními monografiemi (celkem 12 zdrojů) a články v recenzovaných časopisech a sbornících z mezinárodních konferencí (celkem 62 zdrojů). Klíčovým nástrojem k dosažení výsledků je však software EVAL, který byl vyvinut autorem habilitační práce. Tento software je podrobně, včetně jeho předchozích verzí, popsán na stránkách 24-34. Software je určen pro kontinuální získávání podrobných informací o trhu s rezidenčními nemovitostmi na území České republiky, které je možné v dalších krocích využít pro systematickou analýzu. V rámci analýzy jsou následně řešena dílčí témata, jako

- Vývoj nabídkových cen bytů,
- Vývoj počtu cenových nabídek bytů určených k prodeji,
- Vývoj nabídkových cen bytů určených k pronájmu,
- Vývoj počtu cenových nabídek bytů určených k pronájmu,
- Regresní analýza závislosti nabídkové ceny bytu na vzdálenosti bytu od centra Prahy,
- Regresní analýza závislosti výnosu z investice a dalších vybraných parametrů,
- Analýza vybraných technicko-ekonomických parametrů bytu ovlivňujících realitní trh a
- Analýza vývoje rezidenčního trhu v Praze.

Jak částečně plyne z výše uvedených údajů, pro analýzu byly využity metody popisné a matematické statistiky, autor zde využívá např. jednoduchou regresní analýzu či testování hypotéz.

Součástí práce je rovněž vývoj inovativní metody pro oceňování rezidenčních nemovitostí s využitím historických tržních cen předmětných oceňovaných nemovitostí.

Přístup k řešení lze hodnotit jako věcně správný, inovativní a komplexní.

vynikající nadprůměrný průměrný podprůměrný slabý

kvalita a správnost dosažených výsledků

komentář: Habilitační práce je zpracována na vysoké odborné úrovni, čemuž odpovídají i výsledky prezentované v rámci práce. Při zpracování autor vychází z podrobné analýzy současného stavu, čímž prokazuje bohaté zkušenosti s řešeným tématem a kvalifikaci pro zpracování tématu. Za účelem provedení prezentovaných analýz autor vychází z obsáhlého souboru dat, který byl získán s využitím autorem vyvinutého softwaru EVAL při ošetření možných anomálií, které při sběru dat mohou vzniknout. Na získaná data jsou pak vhodně aplikovány metody popisné a matematické statistiky, výsledky prezentované v habilitační práci lze tedy považovat za relevantní, kvalitní a správné.

vynikající nadprůměrný průměrný podprůměrný slabý

původnost dosažených výsledků

komentář: Vzhledem k charakteru práce, sběru dat a způsobu jejich vyhodnocování lze práci a výsledky v ní prezentované považovat za původní.

vynikající nadprůměrný průměrný podprůměrný slabý

publikování výsledků

komentář: Publikace prezentující výsledky řešeného výzkumu jsou uvedeny na stránkách 140-142 habilitační práce. Vlastní publikační činnost vztažená k tématu habilitační práce je poměrně bohatá, zahrnuje celkem 13 příspěvků ve sbornících z mezinárodních vědeckých konferencí, 5 příspěvků v časopisech, 7 monografií či kapitol v monografiích, 2 studie a 2 specializované mapy. Nad rámec publikací uvedených v habilitační práci lze doplnit i jednu publikaci v impaktovaném časopise, která vyšla až v září 2021.

vynikající nadprůměrný průměrný podprůměrný slabý

ohlasy výsledků

komentář: V rámci databáze Scopus autor tohoto posudku našel celkem 42 citací vážících se k dvanácti dokumentům autora habilitační práce uvedených v databázi, což vypovídá o významných ohlasech na práci autora. Podle odhadu autora posudku se minimálně 5 z uvedených publikací věnuje přímo tématu habilitační práce a těchto pět publikací je spojeno s celkovým počtem 20 citací. H-index autora habilitační práce v databázi Scopus je 4.

V případě databáze WoS je situace podobná, celkovému počtu osmi publikací uvedených v databázi odpovídá celkem 33 citací, H-index je v tomto případě 3. Na publikace přímo spojené s tématem habilitační práce je navázáno celkem 22 citací, opět dle odhadu autora posudku.

| | | | | |
|--|--------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> vynikající | <input type="checkbox"/> nadprůměrný | <input type="checkbox"/> průměrný | <input type="checkbox"/> podprůměrný | <input type="checkbox"/> slabý |
|--|--------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|

uplatnitelnost výsledků pro rozvoj oboru a další bádání

komentář: Výsledky habilitační práce se opírají o velmi pečlivě provedený výzkum v oblasti vývoje cen rezidenčních nemovitostí a o velmi podrobný (a stále se rozšiřující) soubor dat, který je analyzován korektními postupy. Uplatnitelnost výsledků pro rozvoj oboru Stavební management a inženýring je tedy velmi vysoká, ať už s ohledem na začlenění výsledků výzkumu do aktuální či plánované výuky, tak i s ohledem na navazující výzkum, pro který byly výzkumem prezentovaným v habilitační práci položeny velmi robustní základy a který byl i do jisté míry vytyčen autorem v závěrečné části habilitační práce.

| | | | | |
|--|--------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> vynikající | <input type="checkbox"/> nadprůměrný | <input type="checkbox"/> průměrný | <input type="checkbox"/> podprůměrný | <input type="checkbox"/> slabý |
|--|--------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|

uplatnitelnost výsledků pro technickou praxi

komentář: Možnosti uplatnění výsledků výzkumu prezentovaných v habilitační práci jsou poměrně široké. Základní možností je využití souboru dat, který je autorem habilitační práce shromažďován již od roku 2007. Jedná se o velmi objemný, kontinuální a s ohledem na možnosti kontroly dat i "čistý" soubor, který je využitelný pro individuální analýzy. Zároveň však práce nabízí výsledky analýz zpracovávaných samotným autorem, které jsou zároveň ověřeny s využitím metod popisné a matematické statistiky a které tedy představují velmi komplexní a přesný soubor informací využitelný v rozhodovacím procesu realizace investic v oblasti rezidenčních nemovitostí. V neposlední řadě autor představuje inovativní přístup k oceňování rezidenčních nemovitostí, který je v oceňovací praxi rovněž dobře využitelný.

| | | | | |
|--|--------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> vynikající | <input type="checkbox"/> nadprůměrný | <input type="checkbox"/> průměrný | <input type="checkbox"/> podprůměrný | <input type="checkbox"/> slabý |
|--|--------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|

splnění požadavků na habilitační práci - úroveň habilitační práce

komentář: Habilitační práce je zpracována na velmi vysoké odborné úrovni a splňuje tedy požadavky kladené na habilitační práci.

| | | | | |
|--|--------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> vynikající | <input type="checkbox"/> nadprůměrný | <input type="checkbox"/> průměrný | <input type="checkbox"/> podprůměrný | <input type="checkbox"/> slabý |
|--|--------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|

Připomínky

V rámci habilitační přednášky doporučuji autorovi vyjádřit se k následujícím bodům:

1. Pokuste se prosím vysvětlit vazbu mezi klíčovými závěry plynoucími z podrobné analýzy současného stavu a jejích hlavních výstupů ve vztahu k závěrům a doporučením prezentovaným v habilitační práci. Co Vaše výsledky potvrzují a jakou problematiku identifikovanou v rešerši dále rozvíjejí?
2. Ve své práci, konkrétně v kapitolách 4.5 a 4.6, se zabýváte regresní analýzou závislosti nabídkové ceny bytu na vzdálenosti od centra či vztahu výnosu z investice a dalších parametrů. Ve všech případech se jedná o jednoduchou regresní analýzu popisující závislost na jedné proměnné. Dávala by v případě výzkumu smysl i případná vícenásobná regresní analýza popisující závislost (např. nabídkové ceny) na více proměnných? Jaké možnosti jsou v tomto případě k dispozici a jaká jsou případná omezení?

Závěrečné zhodnocení habilitační práce

Habilitační práce je zpracována na vysoké odborné úrovni, zahrnuje vymezení řešené problematiky, podrobnou analýzu současného stavu, metodiku práce včetně popisu funkčnosti vlastního programu pro provedení analýzy, samotnou analýzu a prezentaci výsledků, které z analýzy plynou.

Doplňující poznámky k habilitační práci a k osobě uchazeče:


Z publikovaných výsledků autora habilitační práce je evidentní, že se problematice, která je v rámci habilitační práce prezentována, věnuje dlouhodobě a že habilitační práce je tak logickým vyústěním dlouhodobé odborné práce. Z výsledků habilitační práce je tento fakt patrný. Zároveň bych chtěl vyzvihnout velký počet citací v databázích Scopus a Web of Science, které svědčí nejen o vysoké aktuálnosti řešeného problému, ale i o odbornou veřejností respektované erudici autora v řešené problematice.

jmenování docentem doporučuji

ano

ne

Datum: 11. 11. 2021

Podpis oponenta:..........

S vypracováním oponentského posudku dávám souhlas s jeho zveřejněním na webových stránkách Fakulty stavební ČVUT v Praze.