

## Posudek habilitační práce

Habilitační obor: Stavební management a inženýring

Uchazeč: Ing. Eduard Hromada, Ph.D.

Oponent: doc. Ing. Marian Piecha, Ph.D., LL.M.

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

### aktuálnost námětu habilitační práce

komentář: Téma habilitační práce je velmi aktuální, jak z hlediska rozvoje oboru, tak z hlediska potřeb jednotlivců a společnosti a dlouhodobě udržitelného rozvoje. Ceny nemovitostí a v návaznosti finanční dostupnost bydlení se stává důležitým tématem pro stále širší skupinu obyvatel České republiky. Práce poskytuje ucelený náhled na danou problematiku, popisuje příčiny současného stavu a ukazuje na budoucí trendy vývoje. Téma se dotýká základních otázek rozvoje obcí a měst, investiční strategie do nemovitostí a dlouhodobých ekonomicko-urbanizačních vlivů, které mají sociální, ekonomické a technické souvislosti.

vynikající     nadprůměrný     průměrný     podprůměrný     slabý

### přístup k řešení

komentář: Práce řeší vymezený problém komplexně. V první části práce habilitant popisuje software, který sám vytvořil. Jeho výstupy pak dále používá pro další výzkumnou činnost. Zjištěné výsledky statisticky zpracovává a na jejich základě vyslovuje závěry a nastiňuje směry dalšího vývoje. Je provedena rešerše daného tématu a širší rozbor dané problematiky. Habilitant disponuje unikátními podrobnými daty o realitním trhu, které pokrývají značný časový úsek. Habilitant postupuje při řešení systematicky. Jednotlivé kapitoly na sebe logicky navazují. Práce je přehledná a na vysoké stylistické úrovni.

vynikající     nadprůměrný     průměrný     podprůměrný     slabý

### kvalita a správnost dosažených výsledků

komentář: Habilitant se problematice analýzy vývoje realitního trhu věnuje již dlouhou dobu. Během této doby habilitant získal široký přehled o dané problematice a načerpal velké množství vlastních poznatků a zkušeností. Ve výzkumné činnosti v předmětné oblasti spolupracuje s autory z dalších vysokých škol. Práce přináší mnoho původních zjištění v rovině teoretické i praktické. K výsledkům nemám žádné podstatné připomínky. Výsledky pokládám za korektní. Zjištěné výsledky jsou velmi zajímavé. Správnost výsledků je potvrzena s využitím více typů testových statistik.

vynikající     nadprůměrný     průměrný     podprůměrný     slabý

### původnost dosažených výsledků

komentář: Prezentované výsledky jsou originální a původní. Prezentované výsledky vycházejí z dat ze softwaru EVAL, který habilitant sám vytvořil. Habilitant v pravidelných intervalech provádí sběr dat o vývoji realitního trhu v České republice a zjištěná data systematicky statisticky zpracovává. Habilitační práce přináší řadu nových poznatků a nahlíží na řešený problém z různých hledisek. Pouze u několika prezentovaných grafů v celé práci je vycházeno z cizích vstupních dat a to pouze za účelem porovnání s vlastními získanými daty habilitanta. Oponentovi není známo, že by existovala obdobná komplexní analýza vývoje realitního trhu v České republice zkoumající řešený problém ze zvolených hledisek.

vynikající     nadprůměrný     průměrný     podprůměrný     slabý

#### publikování výsledků

komentář: Výsledky habilitační práce byly publikovány v mnoha sbornících z mezinárodních vědeckých konferencí, v odborných časopisech a monografiích, jak je zřejmé ze seznamu literatury habilitanta, který je součástí habilitační práce.

vynikající     nadprůměrný     průměrný     podprůměrný     slabý

#### ohlasy výsledků

komentář: K tématu habilitační práce publikoval habilitant mnoho prací v časopisech a sbornících z konferencí uvedených v databázi WoS a Scopus. V databázi WoS je uvedeno 10 publikací, 38 citací, H-index=3. V databázi Scopus je uvedeno 12 publikací, 42 citací, H-index=4. Uvedené ohlasy jsou vzhledem k habilitačnímu oboru a možnostem publikování v tomto oboru přiměřené.

vynikající     nadprůměrný     průměrný     podprůměrný     slabý

#### uplatnitelnost výsledků pro rozvoj oboru a další bádání

komentář: Výsledky prezentované v habilitační práci přispěly k rozvoji dané vědní disciplíny. Zkoumání vývoje realitního trhu má nezastupitelné místo v rámci habilitačního oboru a je i součástí běžného studia na stavební fakultě. Cenová úroveň a dostupnost bydlení ovlivňuje životní úroveň a možnosti pracovního uplatnění studentů a absolventů nejenom Fakulty stavební ČVUT. Výsledky práce jsou uplatnitelné i v rámci činnosti Znaleckého ústavu Fakulty stavební ČVUT. Zjištěná data mohou být využita jako kvalitní zdroj pro navazující práce v oboru.

vynikající     nadprůměrný     průměrný     podprůměrný     slabý

#### uplatnitelnost výsledků pro technickou praxi

komentář: Výsledky habilitační práce jsou přímo využitelné odhadci a znalci majetku při oceňování nemovitostí. Výsledky mohou využívat individuální a institucionální investoři při rozhodování o volbě další investice a při strategickém plánování ohledně stávajícího portfolia nemovitostí. Výsledky a závěry v habilitační práci jsou prakticky uplatnitelné. Práce poskytuje velký soubor dat, která je možné různorodým způsobem aplikovat na řešený rozhodovací problém. Práce poskytuje nástroj pro kontrolu efektivnosti a řízení rizik připravovaných investic.

vynikající     nadprůměrný     průměrný     podprůměrný     slabý

#### splnění požadavků na habilitační práci - úroveň habilitační práce

komentář: Práce pojednává o determinantech nabídky a poptávky na rezidenčním trhu v České

republiky. Habilitant si zvolil příhodný časový horizont posledních pěti let, kdy se realitní trh výrazně proměnil a ukazuje dopady koronaviru na společnost v předmětné oblasti. Habilitační práce je velmi kvalitně zpracovaná a jednoznačně splňuje požadavky na ní kladené, neboť přináší nové poznatky o vývoji realitního trhu, které byly získány na základě vlastního sběru dat. Oceňuji vlastní sběr dat, což je v ekonomickém oboru výjimečné. Většina autorů v ekonomickém oboru pouze analyzuje a syntetizuje již existující cizí data a studie. Zjištěné poznatky přinášejí řadu podnětů pro další bádání a jsou cenné nejenom velkým objemem dat, ale i možností dalšího badání s využitím stále nových aktuálních dat, které má habilitant s využitím svého softwaru neustále k dispozici. Habilitant se tak může dané oblasti výzkumu věnovat i nadále a rozšiřovat záběr zkoumání. Práce je psána srozumitelně, má kvalitní úpravu textu, vysokou grafickou úroveň a nemá jazykové nedostatky.

vynikající     nadprůměrný     průměrný     podprůměrný     slabý

#### Připomínky

Práce neobsahuje významné nedostatky. Uvádím dále několik možností vylepšení a rozšíření textu. Habilitant se vyjadřuje k budoucímu vývoji realitního trhu pouze okrajově. V kapitole 4.1.1. (str. 49) jsou některé faktory ovlivňující poptávku a nabídku rezidenčních nemovitostí uvedeny pouze bodově bez podrobnějšího popisu.

#### Závěrečné zhodnocení habilitační práce

Habilitační práce obsahuje nové vědecké poznatky a závěry, které mají praktické využití. Habilitační práce má vysokou vědeckou a didaktickou úroveň. Jedná se o téma, které je velmi aktuální a důležité pro vědní obor. Habilitant prokázal, že se v daném oboru velmi dobře orientuje a prokázal schopnost samostatné tvůrčí práce. Doporučuji předloženou habilitační práci k obhajobě.

Doplňující poznámky k habilitační práci a k osobě uchazeče:

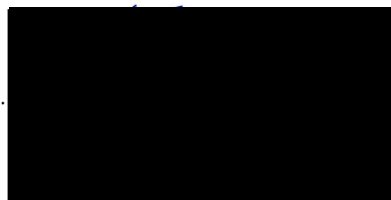
jmenování docentem doporučuji

ano

ne

Datum: 2.11.2021

Podpis oponenta: .....



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