



## POSUDEK OPONENTA DIPLOMOVÉ PRÁCE

**Jméno studenta:** Martin Flégl

**Název práce:** Trh hypotečních úvěrů

**Autor posudku:** Ing. Ivan Soukal, Ph.D.

**Cíl práce:** Analyzovat vývoj trhu hypotečních úvěrů v České republice a provést komparaci sjednání hypotečního úvěru skrze banku a skrze finančního poradce.

| Povinná kritéria hodnocení práce                   | Stupeň hodnocení (známka) |                          |                                     |                                     |                                     |                          |
|--|---------------------------|--------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|
|  | A                         | B                        | C                                   | D                                   | E                                   | F                        |
| Práce svým zaměřením odpovídá studovanému oboru    | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| Vymezení cíle a jeho naplnění                      | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| Zpracování teoretických aspektů tématu             | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Zpracování praktických aspektů tématu              | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| Adekvátnost použitých metod, způsob jejich použití | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| Hloubka a správnost provedené analýzy              | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Práce s literaturou                                | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| Logická stavba a členění práce                     | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| Jazyková a terminologická úroveň                   | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| Formální úprava a náležitosti práce                | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Vlastní přínos studenta                            | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| Využitelnost výsledků práce v teorii (v praxi)     | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |

### Vyjádření k výsledku anti-plagiátorské kontroly

Práce byla vyhodnocena v Odevzdej.cz (celková podobnost 28 %). Práce vykazuje určitou podobnost jinými pracemi. Při podrobném zkoumání se ovšem objevily určité limity antiplagiátorské kontroly. V označených částech autor citoval užité zdroje. Vzhledem k tomu, a k absenci nástroje pro zhodnocení pravděpodobnosti napsání textu generativní AI, tvrdím, že plagiátorství nebylo prokázáno.

### Dílčí připomínky a náměty:

K obsahové stránce je více námětů. Autor se vzhledem ke svému oboru snažil i o informatický pohled skrze BPMN model, resp. dva modely pro scénář s a bez finančního poradce. Přesto se v teorii BPMN vůbec nevěnuje. Stejně se v práci vůbec nevěnuje finanční aritmetice, na které je hypoteční úvěr založený. RPSN je v teorii vymezen velmi povrchně opět bez vysvětlení, na čem je založen, jak funguje. V praxi je pak pouze uveden v tabulce s krátkým obecným komentářem. Vývoj na trhu autor provádí bez vazby na ceny nemovitostí – jejich přehled a komentář kompletně chybí. Autor uvádí inflaci a komentář o možném vlivu růstu cen nemovitostí zřejmě v domněnání, že v indexu CPI jsou nemovitosti zahrnuty. To je chyba, protože inputované nájemné je jen velmi omezené a nedokonalé zohlednění, které navíc ostatní položky v CPI několikrát přehluší. Samotné transakce bytových nemovitostí a ceny pozemků zahrnuty v CPI nejsou a pro potřeby trhu HÚ tak ztrácí ukazatel smysl. Místo řešení těchto věcných problémů se autor

věnuje jiným, práci spíše vzdáleným, aspektům. Např. autor se snažil o výčet a popis norem legislativního rámce pro bankovníctví a fin. poradenství. Nemalá část norem už ale je překonaná, resp. např. samotný hypoteční úvěr by měl být vymezen nikoliv dle zákona č. 190/2004 Sb. ale dle zákona 257/2016 Sb. To je z legislativního rámce asi jedna z mála norem, které mají k práci skutečně vazbu, ostatní uvedené je jen výplň nebo chyby. Především opakovaně s chybou uváděný zákon 170/2018 Sb. Ten se netýká spotřebitelského úvěru, jak uvádí autor, ale jedná se zákon ohledně distribuce pojištění a zajištění. Dále k opomenutému zákonu 257/2016 Sb., z něj by autor zjistil, že jím popisovaná možnost HÚ bez doložení příjmu se již nesmí poskytnout. Pokud už se ale autor do norem pustil, pak postrádám klíčové podzákoné normy k trhu hypotečních úvěrů – vyhlášky ČNB upravující kritéria poskytování apod.

Dále již pouze telegraficky. Autor hovoří pravidelně o předsudcích, ale neposkytl žádné údaje, průzkumy. I když může mít pravdu, jedná se v nynějším stavu o vlastní dojmy. Ohledně neexistence substitutů by bylo nutné vymezit pravidla srovnání, protože běžně se jako úvěrová alternativa užívá např. stavební spoření a ve specifických podmínkách i státní půjčka. Autor se odvolává na rozhovory s poradci. Záznam, přepis toho podstatného, či otázky interview zmíněny nejsou. Analýza vývoje na trhu HÚ obsahuje údaj za s podíly bank za jen jeden rok.

K formální stránce je námětem hlavně citační aparát. Pokud je autor známý, měl by být veden i u zdroje webová stránka, viz např. metodickými pokyny FIM doporučená norma zpracovaná na <https://citace.zcu.cz/ke-stazeni/Let%C3%A1%C4%8Dek%20citace.pdf> . V práci u webů autor není uveden. To vede k velmi nepřirozenému odkazování v textu, kdy v práci odkazování na seznam literatury probíhá např. „(Jaké doklady jsou potřeba k získání hypotéky, 2023)“. Tato chyba nesnižuje dohledatelnost zdroje, což je pravý důvod odkazování, takže kvůli tomu pouze snižují známku a práci nevracím k přepracování. Autor se odchyluje od doporučeného stylu psaní, např. „až téměř atakovala hranici tří milionů korun“, „kolik z čistého měsíčního zisku může padnout na splátku hypotečního úvěru“. Pomínám, že místo zisku mělo být příjmu. Autor užívá nepřirozená spojení slov jako „silná pověst“, „osvědčenou reputaci“ Grafy působí odbytě formátem čísel, popisky přetnuty křivkou, chybějící popisek osy apod. Někdy je text zarovnan do bloku, jindy doleva.

### **Celkové posouzení práce a zdůvodnění výsledné známky:**

Cíl práce byl s výhradami splněn. Autor provedl komparaci sjednání hypotečního úvěru skrze banku a skrze finančního poradce v BPMN modelu. Tuto část si bohužel netroufám hodnotit, ale naznačené procesy mají logickou strukturu. Část analýzy vývoje trhu HÚ je obecná a postrádá hlubší vhled do vývoje cen, matematické základ HÚ a RPSN a další náměty. Po formální stránce byla práci věnována menší pozornost, než je zvykem. Práce je logicky, členěna, grafy a tabulky jsou komentované.

Předložená práce splňuje požadavky na ni kladené po stránce formální i obsahové. Vzhledem k výše uvedenému navrhuji hodnocení D.

### **Otázky k obhajobě:**

Zobrazte vývoj cen nemovitostí a srovnajte proti vývoji CPI za min. 10 let. Komentujte vliv na objem a průměrnou výši poskytnutých HÚ.

Jak by vypadal umořovací plán pro Váš modelový příklad?

### **Práci doporučuji k obhajobě.**

**Navržená výsledná známka: D**

**V Hradci Králové, dne 1. ledna 2024**

---

podpis