



POSUDEK OPONENTA DIPLOMOVÉ PRÁCE

Jméno studentky: Bc. Petra Myšková

Název práce: Hypoteční úvěry

Analýza vývoje hypotečních úvěrů v kontextu příjmové dostupnosti bydlení

Autor posudku: doc. Ing. Václav Janeček, CSc.

Cíl práce: „Smyslem teoretické části diplomové práce tedy je připravit žadatele na získání hypotečního úvěru a seznámit ho s realitním trhem a realitními investicemi. Dalším cílem, kterým se zabývá praktická část, je představení vývoje hypotečního a realitního trhu za poslední tři roky.“

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

Vyjádření k výsledku anti-plagiátorské kontroly

Výsledkem antiplagiátorské kontroly je konstatování 3 % shody se srovnávanými texty. Shoda je zpravidla při používání zavedených pojmů, kterým se nelze vyhnout, při citaci a uvádění faktografických údajů.

Díličí připomínky a náměty:

Práce je do jisté míry popisná, což je nezbytné v úvodních částech, ve kterých autorka uvádí pro vlastní analýzu potřebné pojmy a informace z oblasti hypotečního investování. Za jistou vadu práce lze považovat, že autorka v praktické části práce, která má charakter případové studie, opírá svoje závěry o velmi omezené vzorky cen bytů a cen nájmu bytů v Hradci Králové.

Z hlediska stylistického a formálního lze jistě nalézt drobné vady, i když je celkově práce napsána velmi pečlivě a zdařile. Například na s. 7 se můžeme dočíst: „Klient, který je

zaměstnancem a má pravidelný měsíční příjem, je pro banku mnohem méně rizikovější...“
Druhý stupeň přídavného jména zde asi není na místě.

Možná jako nadbytečný purismus ze strany oponenta může být i pozastavení se nad větou ze s. 40 „ Díky tomu, že ekonomika zpomaluje a svět díky koronaviru bude vyhlížet recesi...“. Dříve bylo z hlediska stylistického považováno za chybu spojit slovo „díky“ s negativním důsledkem, k tomu má čeština slovo „kvůli“.

Je ovšem třeba konstatovat, že tyto v zásadě nepodstatné nedostatky nikterak nesnižují kvalitu práce.

Celkové posouzení práce a zdůvodnění výsledné známky:

Celkově je práce napsána velmi solidně. Autorka v úvodní části zdařile popsala teoretická východiska potřebná pro pochopení podstaty a souvislostí problému, který řeší v praktické části, konkrétně pak v případové studii. Tento problém sama formulovala: *„Stěžejní otázkou, kterou má tato diplomová práce zodpovědět je: „Vyplatí se investice do nemovitosti v současných tržních podmínkách?“ Pro získání odpovědi je potřeba vytvořit si modelový příklad, vybrat lokalitu pro koupi a následný pronájem nemovitosti, porovnat průměrné prodejní a nájemní ceny nemovitostí ve vybraném regionu a dále porovnat nabídku úvěrů vybraných hypotečních bank. Následně bude provedeno zhodnocení a výpočty, které ukáží, zda je výhodný tento druh investice, případně jak moc je výhodný.“*

Teoretická část práce, která má do značné míry kompilační charakter (z podstaty věci to nemůže být ani jinak), je zpracována velmi pečlivě a hutně, vyznačuje se logickou strukturou a má z hlediska řešení hlavního problému práce účelný obsah. Dává dobré východisko pro řešení případové studie. Přes výše uvedenou námitku týkající se úzkého vzorku, ze kterého vycházejí výpočty případové studie, je třeba konstatovat, že postup, který autorka použila, může být považován za odpovídající obecně použitelný návod, jak takovouto investiční úlohu řešit. Tím autorka prokázala, že se v analyzované problematice velmi dobře orientuje, což ji umožňuje formulovat vlastní závěry. Lze konstatovat, že stanovené cíle práce byly splněny.

Otázky k obhajobě:

Mohla by se autorka v diskusi vyjádřit, zda na svých závěrech může trvat i se znalostí vývoje realitního trhu za poslední dva měsíce, kdy jistě kvůli koronavirové epidemii již na realitním trhu nastaly nějaké změny?

Neohrozí současná situace kvalitu krytí hypotečních zástavních listů?

Práci doporučuji k obhajobě.

Navržená výsledná známka: A

V Hradci Králové, dne 19. května 2020

podpis