



POSUDEK VEDOUcíHO DIPLOMOVÉ PRÁCE

Jméno studenta: Bc. Petra Myšková

Název práce: Hypoteční úvěry

Analýza vývoje hypotečních úvěrů v kontextu příjmové dostupnosti bydlení

Autor posudku: Ing. Jaroslava Dittrichová, Ph.D.

Cíl práce: Analýza vývoje hypotečních úvěrů v kontextu příjmové dostupnosti bydlení. Analýza využití hypotečního úvěru k financování investiční nemovitosti a budoucí výnosy z této investice.

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 type="checkbox"/>	<input checked="" 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 type="checkbox"/>	<input checked="" 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

Diplomová práce v rámci kontroly anti-plagiátorským systémem nevykazuje žádné nedostatky. Práce byla vyhodnocena v Odevzdej.cz (celková podobnost 3%)

Díličí připomínky a náměty:

Celkové posouzení práce a zdůvodnění výsledné známky:

Práce splňuje požadavky kladené na diplomovou práci dle „Metodických pokynů...“. Teoretická část práce je rozsáhle, kvalitně a transparentně zpracována a autorka v ní prokazuje dobrou orientaci v celé širší zpracovávané problematice.

Investice do nemovitostí lákají stále více investorů a dostaly se do popředí zájmu široké veřejnosti. Příčinou této změny byl jak výrazný pokles úrokových sazeb u spořicíh a termínovaných účtů, tak i relativně příznivé podmínky pro případné získání hypotéky. Základní otázkou je, zda se vyplatí investice do nemovitosti v současných tržních podmínkách.

Autorka diplomové práce zpracovala vývoj na realitním a hypotečním trhu za období tří let, vytvořila modelové příklady pro investici v Hradci Králové pro koupi a následný pronájem nemovitosti, analyzovala průměrné prodejní a nájemní ceny nemovitostí ve vybraném regionu, náklady spojené s bytem, porovnal nabídku úvěrů vybraných hypotečních bank včetně dostupnosti pro investora s průměrnými příjmy.

Otázky k obhajobě:

Jak ovlivní hypoteční trh rozhodnutí ČNB, která od 1.4.2020 zmírnila posuzování nových hypoték. Limit LTV se zvedl na 90 % (z 80 %), takže žadatel může mít našetřeno méně finančních prostředků na pořízení bydlení, dále se rozvolnil limit ukazatele DSTI (poměr celkové dluhové služby a čistého měsíčního příjmu žadatele o úvěr) na 50 % (ze 45 %), čímž se snížila nezbytná výše příjmu potřebná na obsluhu konkrétního dluhu.

Informací potřebných pro investování do nemovitosti je mnoho. Jak ovlivní investiční rozhodování inflace?

Práci doporučuji k obhajobě.

Navržená výsledná známka: B

V Hradci Králové, dne 11. května 2020

podpis