



POSUDEK VEDOUCÍHO NA DIPLOMOVOU PRÁCI

<i>Jméno a příjmení autora:</i>	<u>EVA KOHOUTOVÁ</u>
<i>Název práce:</i>	ANALÝZA VÝHODNOSTI INVESTIC FYZICKÝCH OSOB DO NEMOVITOSTÍ
<i>Obor studia:</i>	Finance
<i>Vedoucí práce:</i>	doc. Ing. Jitka Veselá, Ph.D. MBA
<i>Datum odevzdání práce:</i>	květen 2018 Obhajoba: 21. června 2018

Splnění cíle práce:

Cíl své diplomové práce si diplomantka vymezila takto: „Cílem mé diplomové práce je tedy na základě dále uvedených dat a předpokladů určit, zda je pro fyzické osoby v České republice výhodné zvolit pro zhodnocení svých finančních prostředků investici do nemovitostí či zda je výhodnější je investovat do jiných instrumentů finančního trhu...“ Podle mého názoru je možné konstatovat, že diplomantkou vymezený cíl byl v předložené diplomové práci splněn.

Splnění formálních náležitostí a požadavků práce:

Diplomová práce Evy Kohoutové obsahuje veškeré požadované formální náležitosti a zcela vyhovuje stylistickým, jazykovým a technickým požadavkům kladeným na tento typ prací. Kontrola práce antiplagiátorským programem neprokázala podstatnou shodu v textu.

Práce s literaturou a dalšími zdroji:

Diplomantka čerpala ze širokého spektra především domácích publikací a elektronických zdrojů věnovaných problematice nemovitostního trhu, ale také problematice statistických metod hodnotících vzájemné vazby mezi ekonomickými veličinami jako pomocného nástroje pro provedení vlastních výpočtů. Text práce, práce s odkazy a citacemi, rozsáhlý seznam použitých zdrojů dokládá velmi dobrou obeznámenost a orientaci E. Kohoutové ve zvolené problematice.

Vybavení práce číselnými daty a schémata (tabulky, grafy, přílohy):

V celém textu diplomové práce autorka vhodným způsobem pracuje s číselnými daty uspořádanými do přehledných tabulek a grafů. Dílem jsou tato číselná data převzatá a dílem jsou (zejména ve čtvrté analytické kapitole) výsledkem vlastních diplomantčiných výpočtů.

Slovní hodnocení práce:

Předložená diplomová práce Evy Kohoutové je podle mého názoru zpracována na nadprůměrné úrovni. Struktura práce je přehledná, logická a úzce se váže ke zvolenému tématu. Práce obsahuje vymezení nemovitostního a hypotečního trhu, jak z hlediska subjektů a specifik, tak i z hlediska působících faktorů. Zároveň autorka již v první kapitole práce prakticky využívá regresní analýzu k identifikaci vazeb mezi vymezenými makroekonomickými faktory a nemovitostním trhem zastoupeným indexem cen bytů. Jako alternativu investici do nemovitostí diplomantka neopomíná ve třetí kapitole práce na charakteristiku investic do depozitních bankovních produktů, cenných papírů, drahých kovů či peer-to-peer financování. V prakticky zaměřené čtvrté kapitole své práce autorka hodnotí a srovnává výhodnost, resp. efektivnost investic do nemovitostí v Praze a v Havlíčkově Brodě a zároveň tyto výsledky porovnává s výkonností alternativních investic.

Provedené výpočty jsou doplněny diplomantčinými smysluplnými komentáři, názory a stanovisky. Vlastní autorčin přínos je jasně patrný nejen ze čtvrté kapitoly, ale i částečně z kapitol předchozích. Práce přináší nové závěry, myšlenky a výsledky. Na druhé straně si je třeba uvědomit omezenou vypovídací schopnost předložené diplomové práce, co se týká nemovitostního trhu v ČR (byly hodnoceny pouze dva regiony) a alternativních investic (byly hodnoceny pouze vybrané investice, přičemž provedená analýza výkonnosti alternativních investic nebyla příliš detailní). Realitě také nemusí vždy odpovídat předpoklad investora, který je ve svých investičních příležitostech v podmínkách globálních trhů a technologicky vyspělé společnosti tak úzce zaměřený pouze na český trh, resp. trh EU.

Téma své diplomové práce si Eva Kohoutová vybrala sama na základě vlastního zájmu o zvolenou problematiku, což bylo poté z jejího přístupu ke zpracování práce v pozitivním smyslu jasně patrné. Diplomantka pracovala samostatně, kreativně a průběžně. Postup zpracování práce se mnou diplomantka opakovaně konzultovala. Veškeré mé připomínky se snažila zakomponovat do textu své práce.

Otázky k obhajobě:

- 1) Zhodnoťte současnou politiku a opatření ČNB týkající se hypotečního trhu v ČR.
- 2) Jaké negativní faktory lze v současné době vysledovat na trhu nemovitostí v ČR a jak by podle vašeho názoru mohly ovlivnit další oblasti a sektory ekonomiky?
- 3) Jaké přednosti, jaká rizika a jaká úroveň likvidity jsou spojeny s investicí do nemovitosti v ČR z pohledu portfoliového investování?

Doporučení/nedoporučení práce k obhajobě:

Domnívám se, že posuzovaná diplomová práce Evy Kohoutové splňuje veškeré požadavky kladené na tento typ prací, a proto ji **doporučuji** k závěrečné obhajobě.

Návrh hodnocení práce:

Předloženou diplomovou práci Evy Kohoutové navrhuji klasifikovat stupněm **výborně nebo velmi dobře** s ohledem na průběh závěrečné obhajoby.

V Praze, dne 15. 6. 2018

Jitka Veselá, vedoucí práce
Katedra bankovníctví a pojišťovnictví
FFÚ, VŠE Praha