



POSUDEK OPONENTA NA DIPLOMOVOU PRÁCI

<i>Jméno a příjmení autora:</i>	Bc. Eva Kohoutová
<i>Název práce:</i>	Analýza výhodnosti investic fyzických osob do nemovitostí
<i>Hlavní specializace:</i>	Finance
<i>Vedoucí práce:</i>	doc. Ing. Jitka Veselá, Ph.D. MBA
<i>Oponent práce:</i>	Ing. Olga Pastiranová
<i>Datum obhajoby:</i>	21. 06. 2018

Splnění cíle práce:

Cieľom predloženej diplomovej práce bolo určiť, či je pre fyzické osoby v Českej republike výhodnejšia investícia do nehnuteľností alebo iných inštrumentov finančného trhu. Ďalším cieľom bolo zostaviť vhodný regresný model k predikcii vývoja cien nehnuteľností v Českej republike. Cieľ práce sa autorke podarilo splniť.

Splnění formálních náležitostí a požadavků práce:

Diplomová práca má logickú štruktúru, jednotlivé kapitoly na seba nadväzujú, autorka vhodne prepája teóriu so štatistickými dátami a dátami z trhu. Po formálnej stránke práca spĺňa požiadavky a náležitosti diplomovej práce.

Práce s literaturou a dalšími zdroji:

Práca so zdrojmi je adekvátna, autorka pracuje s dostatočným množstvom relevantných literárnych a internetových domácich i zahraničných zdrojov, na ktoré sa v práci riadne odkazuje.

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

Autorka v práci používa množstvo obrázkov, grafov a tabuliek, ktoré obsah práce vhodne dopĺňajú.

Slovní hodnocení práce:

Autorka vo svojej diplomovej práci analyzuje trh nehnuteľností v Českej republike, vrátane makroekonomických faktorov, ktoré na tento trh vplývajú. Regresnou analýzou vyjadruje väzby medzi vybranými pôsobiacimi veličinami a realitným trhom a predikuje vývoj ceny nehnuteľností v ČR po obdobie 3Q 2019. Vlastný prínos autorky je tak zrejmý už v tejto časti práce. Autorka ďalej analyzuje trh hypotekárnych úverov a porovnáva vybrané formy investície do nehnuteľností v dvoch zvolených lokalitách v ČR s investíciou do vybraných alternatívnych aktív, ktorými sú sporiace účty v bankách, akcie, podielové listy, drahé kovy a finančné P2P produkty. Z tohto pohľadu je výber alternatívnych aktív relatívne široký a heterogénny, čo nedáva autorku priestor posúdiť výhodnosť konkrétnych ponúk v detaile, nakoľko, aby vypovedali o celom trhu. Už samotné porovnanie výnosnosti investície do nehnuteľností za účelom držby a prenájmu alebo za účelom jej predaja v sebe



nesie určité rozdielne charakteristiky. Trh nehnuteľností v Prahe je navyše dosť špecifický oproti trhu nehnuteľností v ostatných oblastiach ČR, vybraná vzorka dvoch lokalít preto nemusí vypovedať o výnosnosti za celý trh.

Celkovo však autorka dokazuje podrobnú orientáciu v problematike trhu nehnuteľností v ČR, vrátane vnímania širších súvislostí (vplyv pôsobiacich makroekonomických faktorov) a záujem o túto tému. Autorkine vlastné hodnotenie a formulovanie jasných, zrozumiteľných názorov je vidieť naprieč celým textom práce.

Otázky k obhajobě:

Aké charakteristiky nesie investovanie do reálnych aktív (nehnuteľností,..) a finančných aktív (depozitných produktov, cenných papierov,..) a aké výhody a nevýhody sú s investovaním do týchto typov aktív spojené?

Aký účinok na cenu nehnuteľností v Prahe bude mať podľa Vášho názoru najnovšie opatrenie ČNB týkajúce sa sprísnenia poskytovania hypoték (LTV 80%, výška mesačnej splátky do 45% čistého mesačného príjmu, celková výška dlhu menšia ako 9 násobok ročného čistého príjmu)? Aký bude vplyv tohto opatrenia na realitný trh v ostatných regiónoch ČR? Môže mať toto opatrenie dopad aj na iný segment trhu/iné odvetvie?

Doporučení/nedoporučení práce k obhajobě:

Domnievam sa, že predložená diplomová práca Evy Kohoutovej splňa všetky požiadavky kladené na tento typ prác a preto ju **doporučujem** k záverečnej obhajobe.

Návrh hodnocení práce:

Predloženú diplomovú prácu navrhujem klasifikovať stupňom **vel'mi dobře**, s ohľadom na priebeh obhajoby.

V Praze, dne 18. 06. 2018


Ing. Olga Pastiranová