

Posudek oponenta diplomové práce.

(UPa, FES – Ústav ekonomiky a managementu)

Diplomová práce s názvem: Poskytování hypotečních úvěrů

Posluchač (student): Bc. Petra Činčilová

Oponent : Ing. Ludvík Štř, komerční bankéř, UniCredit Bank Czech Republic, a.s.

Možnost seznámit se s diplomovou prací zabývající se poskytováním hypotečních úvěrů byla pro mě zajímavou příležitostí porovnat pohled na téma praxí nezastíženého mladého člověka se zkušenostmi absolventa Katedry ekonomiky a řízení VŠCHT v Pardubicích z roku 1978, který se po více než dvacetiletém výkonu ekonomických funkcí v chemických podnicích nyní již podobu sedmi let zabývá v bance posuzováním a poskytováním úvěrů zajištěných nemovitostmi – hypoték.

Téma práce je posluchačem zpracováno na 84 stranách, které obsahují mj. 18 tabulek, 5 grafů a 3 obrázky. Nechybí seznamem použité literatury (15 zdrojů) a 4 přílohy dokumentující vývoj poskytnutých hypotečních úvěrů a kopie dokumentů používaných při posuzování žádosti o úvěr v jedné z komerčních bank v ČR.

V teoretické části diplomové práce se studentka s využitím uvedené literatury zabývá popisem celé bankovní soustavy ČR a členěním služeb, které banky poskytují. V této části je též začleněna i stručná zmínka o bankovní systému v USA. V dalších pasážích označených čísly 3 a 4 se posluchačka zaměřila na informace o bankách poskytujících hypotéky a o tomto bankovním produktu. Některé zde uváděné údaje, získané zřejmě pouze v jedné z těchto bank, jsou na několika místech ne zcela správně prezentovány jako obecně platné. Chybné je na str. 30 v prvním a druhém řádku jako obecně platné tvrzení o výhodě možnosti splacení americké hypotéky bez poplatku. Taková nabídka je ve skutečnosti od hypotečních bank zcela výjimečná. Uvádění konkrétních údajů v této části práce nemožno považovat za správné bez vymezení v jakém čase a v nabídce kterých bank se poskytovaly. To jak studentka pochopila a rozvedla principy hypotečního bankovníctví naopak mohu hodnotit velmi kladně. Zajímavá pasáž o hypoteční krizi v USA by stála při obhajobě práce o doplnění informace o přístupu bank k riziku v Evropě či přímo v ČR.

Za velmi dobře pojatou pasáž práce studentky považuji oddíl 4 porovnávající vlastní a nájemní bydlení. Jedná se o tak zajímavé téma, že by si zasloužilo i podstatně širší zpracování. Tím by však jistě bylo překročeno zadání úkolu této posluchačky.

Téma práce „ Poskytování hypotečních úvěrů“ bylo velmi obecné a široké a v podstatě umožňovalo studentce si pro svých několik desítek stránek vybrat z několika možných výkladů tohoto tématu. Nelze se divit tomu, že se ve svém věku, kdy ji čeká řešení vlastní budoucnosti, zaměřila zejména na zmapování poskytování hypotečních úvěrů na bydlení. Za tuto oblast zadání práce splnila velmi dobře s tím, že přečtení této práce může být velmi přínosné jako příprava na jednání s bankou pro každého, kdo uvažuje o řešení svého

bydlení. Závěry mohou nasměrovat i k úvahám a propočtům zda vlastní bydlení nebo nájemní. Posluchačka si ke zpracování práce vybrala a použila v ní i vhodné zdroje a metody. Zejména si cením začlenění konkrétních podkladů a údajů z více bank se získáním osobních zkušeností s tím, jak banky k zájemcům o hypotéky přistupují. Velmi opatrně je však nutno přistupovat se zobecňováním získaných informací na celý sektor nebo produkt. Co se v textu uváděných zejména číselných údajů týče, v některých případech chybí přesnější vymezení jejich obsahu. Pokud má posluchačka v úmyslu se věnovat bankovníctví, musí ještě zapracovat na svém vyjadřování tak, aby bylo co nejednoznačnější.

Formální i jazykovou úroveň práce považuji za vyhovující s připomínkou, že i když pravidla českého pravopisu umožňují psát některá slova různým pravopisem, v jedné práci by bylo vhodnější používat jen jeden způsob, s tím, že obvyklejší je nyní již „hypoteční úvěr“.

Práci jako celek k obhajobě doporučuji a klasifikuji ji jako velmi dobrou.

Při obhajobě práce doporučuji položit studentce některé z otázek:

1. V práci uvádíte, že banky poskytují standardní hypotéky do výše 60-80% hodnoty zastavených nemovitostí. Platí toto i pro podnikatelské hypotéky zajišťované jinými než rezidenčními nemovitostmi?
2. Může banka v průběhu existence hypotečního úvěru vyhovět žádosti klienta o zrušení zajištění úvěru nemovitostí? Jak lze případ, kdy klient chce např. zastavený byt prodat, řešit?
3. Z jakých důvodů je v ČR procento nesplácených hypotečních úvěrů v porovnání s USA podstatně nižší. Mají v ČR banky větší problémy s hypotékami na podnikání nebo na bydlení?



Datum: 13.5. 2010

Ing. Ludvík Štř