

Posudek oponenta diplomové práce

Jméno a příjmení studenta	Miluše ZACHOVÁ
Název práce	Výběr produktu pro financování bydlení
Název a typ studijního programu	Ekonomika a management / Navazující
Fakulta / katedra	Ekonomická fakulta / KMI
Vedoucí práce	Klicnarová Jana, doc. RNDr. Ph.D.
Oponent	Ing. Martina Kuncová, Ph.D.

Posudek závěrečné práce

1. Význam a náročnost tématu 2.5

Poznámka:Téma považuji za aktuální a pro praxi významné, bohužel v práci není dostatečná diskuse ani v teoretické, ani v praktické části.

2. Logická struktura práce 3.0

Poznámka:Posloupnost jednotlivých kapitol je poměrně logická, provázanost teoretické a praktické části je místy nejasná až nelogická (viz další komentář), výklad některých pojmů je nedostatečný.

3. Naplnění cíle práce 4.0

Poznámka:Splnění cíle práce je diskutabilní.

4. Metodický postup 4.0

Poznámka:Z pohledu metod by měla být práce primárně zaměřena na využití metod vícekriteriálního hodnocení variant. Použita byla jen bodovací metoda a to s mnoha chybami.

5. Hodnocení teoretického zobecnění a přínosu 4.0

Poznámka:Teoretické zobecnění je velmi slabé, diskuse nedostatečná, chybí porovnání s jinými metodami či podobnými výzkumy, přínos je mizivý.

6. Práce s literaturou 3.0

Poznámka:Množství zdrojů odpovídá diplomové práci, ale ne vše je správně citováno a zcela chybí zdroje na podobné téma či využívající stejnou metodu vícekriteriálního hodnocení.

7. Formální stránka 2.5

Poznámka:Drobné formální nedostatky - interpunkce a gramatika (např. "tyto kritéria"), některé věty nedávají smysl.

Závěr

Hodnocení práce (známka): **dobře**

Doporučuji práci k obhajobě: **ANO**

Otázky pro diskusi a poznámky

Kritické poznámky a celkový přínos, celková hodnota práce

Cílem práce bylo navrhnout vhodnou metodiku pro vybrané klienty při výběru produktů pro financování bydlení, případně rozdělit klienty do skupin dle preferencí a dále dle nastudované problematiky vícekriteriálního hodnocení zvolit metodu/metody využitelné pro výběr produktu pro

jednotlivé klienty. Závěrem měly být diskutovány výhody a nevýhody uvedené metodiky.

Teoretická část práce je věnována charakteristice produktů na financování bydlení s tím, že autorka vyhodnotila jako nejvhodnější produkt pro zvoleného klienta hypoteční úvěr. Tato první kapitola je poměrně logicky strukturována, výhrady mám k chybějícím odkazům na zdroje (např. str. 10 "...na základě průzkumu.." - neuvedeno jakého, necitováno; str. 14 "...v zákoně o dani z příjmu.." - chybí odkaz; str. 22, kap. 1.4 - očekávala bych uvedení zdrojů uvnitř kapitoly, než až na jejím konci). Hloubka popisů však odpovídá spíše bakalářské práci, chybí více statistik týkajících se historie využívání popsaných produktů, počtu klientů apod. Druhá kapitola je zaměřena na popis hypotečních úvěrů pěti vybraných bank, autorka však neuvádí, proč zvolila právě tyto banky a jejich produkty. U všech produktů autorka zdůrazňuje výši půjčky 2 mil. Kč, nicméně náhle v kapitole 2.6 uvádí, že bude vhodnější použít pro srovnání půjčku 3 mil. Kč, neboť jí dosud zvolená hodnota 2 mil. Kč přijde nedostačující. Toto je velmi matoucí, není jasné, proč tedy autorka neupravila i uvedené popisy produktů, navíc nejasnost, zda jde o 2 či 3 mil. Kč se objevuje v celé práci, působí to tedy dojmem, že autorka vše zpracovala pro půjčku 2 mil. Kč (s daty z října 2021) a teprve dodatečně upravila na 3 mil. Kč, přičemž se nevyhnula chybám - např. v tabulce 13 na str. 37 je uvedena celková splatná částka u ČSOB 2,916 mil. Kč, což je u půjčky 3 mil. Kč nesmysl. V kapitole 2.7 autorka naznačuje, že některé banky působící na českém trhu nejsou brány za důvěryhodné, přesto následně v tabulce 15 do porovnání zahrnuje některé z těchto nedůvěryhodných a některé z již dříve popsaných - není jasné, proč nejsou zahrnuty všechny banky nebo proč autorka nevysvětlila výběr bank pro tabulku 15, resp. 16, kde opět výběr neodpovídá žádnému z již popsaných skupin bank. V závěru kapitoly 2.7 autorka uvádí, že popsaná kritéria nejsou pro výběr produktu dostatečná, a proto se rozhodla použít bodovací metodu a metodu rozkladu vah pro komparaci hypotečních úvěrů - zde bych očekávala komparaci s podobně zaměřenými pracemi či analýzami, aby bylo jasně odůvodněno, proč se autorka kloní k uvedené metodě. Tento nedostatek bylo možné napravit v diskusi v závěru práce, ale ani tam autorka výběr metody dostatečně nepodložila a neodůvodnila.

Po odborné stránce je nejproblematictější kapitola 3 věnovaná vícekriteriálnímu rozhodování. Ačkoli existují desítky metod, které by bylo možné zmínit, případně se odkázat na jiné zdroje, kde byly metody popsány, resp. použity, autorka zmiňuje jen 4 metody, z nichž první dvě - metoda pořadí a metoda bodovací - patří mezi triviální a pro daný případ ne zcela vhodné. Přesto autorka postavila celou metodiku na bodovací metodě - což nemusí být vždy zcela chybné, v dané situaci by bylo potřeba jasně vyargumentovat důvody. Z popisů je patrné, že autorka ne vždy rozlišuje bodovací metodu pro stanovení vah kritérií a bodovací metodu použitou pro určení finálního uspořádání variant. Stejně tak autorka zřejmě nechápe rozdíl mezi pojmy kardinální a ordinální informace, neboť tvrdí, že bodovací metodu používá proto, že měla "pouze" kardinální informace (což ale není pravda, jak dokazují data na str. 56), navíc bodovací metoda je vhodnější spíše pro ordinální informace či kvalitativní data.

Praktická část práce je spojena již s aplikací metody na výběr nejvhodnějšího produktu. V úvodu se autorka opět vrací k předpokladu půjčky 2 mil. Kč s fixací na 5 let a splatností 20 let (neodůvodněno, proč jsou nejvhodnější tyto parametry), aby na další stránce poznamenala, že jde o nevhodně zvolenou částku a lépe bude zvolit 3 mil. Kč a dobu splatnosti 30 let. V rozporu s popisem v teoretické části, kde je uvedeno, že pro srovnání bude využito 5 bank, resp. 5 produktů těchto bank, píše autorka v praktické části, že srovnává 7 bank, oproti teoretické části zcela vynechala produkt od ČS, naopak přidala produkty 3 jiných bank, které nejsou v teoretické části popsány. Volbu 14 kritérií považuji za vhodnou, popis kritérií je jasný, jen by bylo vhodné, aby

autorka popsala jednotlivé varianty, tj. vybrané produkty, a jejich pozitiva a negativa s ohledem na zvolená kritéria. Stanovení vah kritérií již není bez chyby, autorka se zcela chybně (není jasné proč) rozhodla, že je nutné bodovat kritéria na škále 1-10, ačkoli má kritérií 14, což vedlo k tomu, že byla nucena je poshlukovat - proč tedy nebyla zvolena škála širší, např. 1-20 bodů? Jak jsem již zmínila výše, tabulka 18 obsahuje jak kvalitativní či ordinální informace, tak informace kvantitativní a kardinální. Použitím bodovací metody pro tab. 19 však dojde ke ztrátě informací - místo přesných cen/poplatků/úrokových sazeb dostaneme jen pořadí těchto hodnot. Postup nahrazení všech původních dat body nepovažuji za zcela chybný, ale bylo by potřeba lépe objasnit, kdy a pro která kritéria je toto nezbytné a kdy ne, resp. kdy by bylo možné či nutné použít jinou metodu vícekritériálního hodnocení variant. Každopádně autorka získala pořadí srovnávaných produktů pro jednu vybranou osobu a její preference (váhy kritérií). Následně se rozhodla změnit váhový vektor pomocí metody rozkladu vah - tuto metodu zde považuji za vhodnou, i zde se autorka nevyhnula chybě (součet vah musí být vždy roven jedné, v tab.21 je součet vah souhrnných ukazatelů 1,1 a proto je i součet vah kritérií v nečíslované tabulce na str. 60 také 1,1). V kap.4.3 naznačuje autorka možnost změn preferencí dle typu klientů - bohužel ale zvolila pouze 2 jiné klienty, což je v rozporu s cílem "rozdělení klientů do skupin dle preferencí". Proč nebylo provedeno nějaké dotazníkové šetření? Proč autorka nevyužila již zpracované odborné práce, kde by mohla najít příklady jiných klientů? Tato část je opět velmi slabá, navíc na rozdíl od předchozího obodování 14 kritérií je použito jen 9, resp. 5 kritérií, není jasné, zda tedy ostatní byla bodována nulou (v teoretickém popisu ale autorka bodování nulou nepřipouští). Závěrečná diskuse je pak jen povrchní bez jasných podkladů či důkazů, proč je metoda/metodika/postup vhodný pro danou situaci a jaké jiné možnosti by šlo použít. Navíc např. věta "Pokud již zadavatel provedl stanovení ceny svých zakázek musíme po něm opět požadovat, aby danou cenu opět obodoval " je zcela mimo kontext dané práce, o žádných zakázkách a jejich cenách se v práci nepíše.

Můj celkový dojem z práce je tedy takový, že spíše připomíná bakalářskou práci průměrné až podprůměrné úrovně. Zda i v této podobě může být obhájena jako diplomová práce, to ponechávám na posouzení komise. Z mého pohledu je hodnocení na hranici 3-4.

Otázky nebo témata pro diskusi před komisí

Jaké jiné metody byly použity v podobně zaměřených pracích věnovaných hodnocení hypotečních úvěrů či jiných bankovních produktů? Jaká kritéria autoři těchto prací obvykle volí? Shodují se s Vámi uvedeným výběrem?

Jaký je rozdíl mezi ordinální a kardinální informací o kritériích a mezi kardinální a ordinální informací o variantách?

Použila jste data z října 2021 - nebylo možné použít novější data a porovnat změny pro letošní rok?

Datum: 04.10.2022

Podpis oponenta