POSUDEK OPONENTA ZÁVĚREČNÉ PRÁCE

I. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Název práce:	**Případová studie z oblasti řešení problematiky bydlení**
Jméno autora:	**Bc. Tereza Havránková**
Typ práce:	diplomová
Fakulta/ústav:	Fakulta stavební (FSv)
Katedra/ústav:	K126 Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví
Oponent práce:	Ing. Jan Velíšek
Pracoviště oponenta práce:	Technický dozor stavebníka, Manifold Group s.r.o., Plzeň

II. HODNOCENÍ JEDNOTLIVÝCH KRITÉRIÍ

Zadání **průměrně náročné**

Hodnocení náročnosti zadání závěrečné práce.

Zadání diplomové práce dává poměrně široké možnosti uchopení dané problematiky. Kromě konkrétního zadání na zpracování pořizovacího nákladu v programu KUBIX se zpracovatelka mohla zaměřit na různé lokality a hodnotit různě situované jednotlivce či rodiny a jejich možnosti v dané lokalitě.

Splnění zadání **splněno**

Posuďte, zda předložená závěrečná práce splňuje zadání. V komentáři případně uveďte body zadání, které nebyly zcela splněny, nebo zda je práce oproti zadání rozšířena. Nebylo-li zadání zcela splněno, pokuste se posoudit závažnost, dopady a případně i příčiny jednotlivých nedostatků.

Autorka svou práci rozdělila na teoretickou a praktickou část. Teoretická část se zabývá současnou situací na trhu s nemovitostmi, možnostmi financování, výhodami a nevýhodami nájemního vs. vlastnického bydlení a stručně procesem schvalování stavby. V praktické části tyto poznatky aplikuje na konkrétní případ rodiny hledající vlastní bydlení a rozebírá jejich finanční možnosti v konkrétní lokalitě.

Analýza financování bydlení:

- poměrně podrobně zpracována na případu konkrétní rodiny v konkrétní lokalitě ve městě Sušice.

Pořizovací náklad – použit program KUBIX společnosti ÚRS CZ a.s.:

- je zpracován propočet dle zadání na konkrétní stavbu rodinného domu dle představ konkrétní rodiny. Program nabízí jen přibližnou kalkulaci stavebních nákladů. Zde by mohlo být zmíněno, že cena se může i významně lišit s ohledem na jednotlivé použité materiály a technologie, možnosti stavby svépomocí, apod. Např. cena hrubé stavby se při použití různých materiálových řešení příliš neliší. Oproti tomu vnitřní vybavení, podlahy, technologické vybavení, „chytrá domácnost“ a podobně ovlivňují celkovou cenou poměrně významně.

Varianty – nájem nebo koupě:

- zhodnoceny jednotlivé varianty možnosti bydlení jak v praktické části, tak i v konkrétním případě rodiny „Novákových“.

Analýza trhu:

- je podrobně zpracována na konkrétní lokalitu města Sušice. V teoretické části by mohla být trochu více popsána specifika bytové výstavby a současné problémy v ČR, např. dlouhý proces při schvalování nových staveb, problémy při vzniku nových stavebních parcel, apod. Autorka zde mohla zmínit i z jejího pohledu předpokládaný vývoj na trhu s nemovitostmi, např. zda lze očekávat možné snižování úrokových sazeb u hypotečních úvěrů, zda je možné očekávat výraznější pohyb cen stavebních materiálů, úbytek práce pro stavební firmy a tím korekce cen práce, apod.

Ekonomické vyhodnocení:

- zde jsou vyhodnoceny všechny dostupné možnosti rodiny a na závěr jedna z těchto možností doporučena. Vzhledem k finančním možnostem rodiny, aktuální nabídce realit a předpokladu vzniku nových parcel je doporučena varianta vyčkat, ponechat finanční prostředky na spořícím účtu a pokusit se koupit jednu z městských stavebních parcel. S tímto závěrem a doporučením si dovolím souhlasit.

Celkově hodnotím zadání za splněné.

Zvolený postup řešení **vynikající**

Posuďte, zda student zvolil správný postup nebo metody řešení.

Autorka správně nejprve provedla propočet finanční situace rodiny. Uvažuje s naspořenou částkou a hlavně s pravidelnými příjmy a výdaji, které jsou zásadní v případě splácení hypotečního úvěru. Dále jsou specifikovány požadavky na druh bydlení, je provedena analýza trhu s vyhodnocením jednotlivých nabídek nemovitostí a jsou vybrány, s pohledu autorky, ty nejlepší varianty pro uvažovanou rodinu. Dále je provedena analýza nákladů a jejich financování a ekonomické vyhodnocení. Na závěr autorka doporučuje konkrétní postup řešení pro rodinu Novákových. Zvolený postup je dle mého názoru zvolen velmi správně a není co vytknout.

Odborná úroveň **A - výborně**

Posuďte úroveň odbornosti závěrečné práce, využití znalostí získaných studiem a z odborné literatury, využití podkladů a dat získaných z praxe.

Dle zpracování některých kapitol, např. 3.5.3. Koupě pozemku a následná stavba rodinného domu, usuzuji, že autorka se touto problematikou již dříve zabývala v praxi, případně postup konzultovala přímo se zainteresovanými institucemi. Celý schvalovací proces je popsán velmi podrobně a správně. Velmi kladně hodnotím zpracování dotazníku. Autorka se nespoléhá pouze na dostupné informace např. z internetu, ale věnovala čas zpracování vlastního průzkumu a shromáždila a vyhodnotila data od více než stovky mladých lidí, kteří v lokalitě žijí, žili, případně zde v budoucnu plánují bydlet.
Z průzkumu vyplývá velká poptávka po vlastním bydlení, hlavně pak v rodinném domě.

Formální a jazyková úroveň, rozsah práce **A - výborně**

Posuďte správnost používání formálních zápisů obsažených v práci. Posuďte typografickou a jazykovou stránku.

Práce jako celek je zpracována velmi přehledně a to i po obsahové a jazykové stránce. Jednotlivé kapitoly na sebe logicky navazují a formální i jazykovou úroveň hodnotím jako výbornou.

Výběr zdrojů, korektnost citací **A - výborně**

Vyjádřete se k aktivitě studenta při získávání a využívání studijních materiálů k řešení závěrečné práce. Charakterizujte výběr pramenů. Posuďte, zda student využil všechny relevantní zdroje. Ověřte, zda jsou všechny převzaté prvky řádně odlišeny od vlastních výsledků a úvah, zda nedošlo k porušení citační etiky a zda jsou bibliografické citace úplné a v souladu s citačními zvyklostmi a normami.

Seznam použitých zdrojů, ze kterých autorka čerpala, je obsáhlý a poukazuje na zodpovědný přístup ke zpracování práce.

Další komentáře a hodnocení

Vyjádřete se k úrovni dosažených hlavních výsledků závěrečné práce, např. k úrovni teoretických výsledků, nebo k úrovni a funkčnosti technického nebo programového vytvořeného řešení, publikačním výstupům, experimentální zručnosti apod.

Stavební trh spolu s ostatními odvětvími v poslední době zažívá poměrně výrazné výkyvy způsobenými epidemií COVIDU 19, energetickou krizí, válkou na Ukrajině a uprchlickou krizí, atd. Proto bych v teoretické části uvítal zamyšlení autorky a její názor nad budoucím vývojem stavebního a realitního trhu, např. kam se mohou ubírat ceny nájmů, ceny bytů, pozemků a domů, ceny stavebních materiálů a cena práce. Určitě by toto téma obsáhlo i samostatnou diplomovou práci, ale pro rozhodování o případné investici do nemovitostí by bylo vhodné aktuální situaci a předpokládaný vývoj zohlednit. Celkově je však práce zpracována velmi zodpovědně, přehledně a zadání je splněno.

III. CELKOVÉ HODNOCENÍ, OTÁZKY K OBHAJOBĚ, NÁVRH KLASIFIKACE

Shrňte aspekty závěrečné práce, které nejvíce ovlivnily Vaše celkové hodnocení. Uveďte případné otázky, které by měl student zodpovědět při obhajobě závěrečné práce před komisí.

Práci hodnotím jako výborně zpracovanou, vše je srozumitelné a jednotlivé kapitoly logicky řazené. Pro neodbornou veřejnost může práce sloužit jako jakýsi návod, co vše zohlednit, nad čím se zamyslet, kde čerpat informace a jak vyhodnotit aktuální situaci v případě, že sami řeší vlastní bydlení.

ČVUT
ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE

POSUDEK OPONENTA ZÁVĚREČNÉ PRÁCE

Otázky k obhajobě:

1. Zkoušela autorka propočet v programu KUBIX porovnat se skutečnými náklady již realizované stavby?
2. Bylo v případě zjišťování skutečných nákladů na stavbu rodinného domu uvažováno i s některou z nabídek firem provádějících stavby typových domů na klíč? Případně byla cena typového projektu porovnána s propočtem v programu KUBIX?
3. V kapitole 3.6 je v ekonomickém zhodnocení uvažováno s odlišnými sazbami úroků u hypotečních úvěrů a s odlišnou dobou splácení. Konkrétně jde o 6,04% v případě koupě bytu se splácením na 30 let a 6,49% u koupě pozemku s dobou splácení 25 let. Čím jsou odlišnosti způsobeny? Bylo uvažováno i s propočtem s fixací na kratší dobu s očekáváním možného poklesu úrokových sazeb?

Předloženou závěrečnou práci hodnotím klasifikačním stupněm **A - výborně.**

Datum: 27.1.2023 Podpis: