

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra obchodu a financí



Diplomová práce

**Eliminace úvěrového rizika při poskytování
hypotečních úvěrů ve vybrané bance**

Bc. Klára Nešněrová

© 2015 ČZU v Praze

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Provozně ekonomická fakulta

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Klára Nešněrová

Podnikání a administrativa

Název práce

Eliminace úvěrového rizika při poskytování hypotečních úvěrů ve vybrané bance

Název anglicky

Elimination of Credit Risk in Providing Mortgage Loans at the Bank Selected.

Cíle práce

Cílem diplomové práce je charakteristika úvěrového rizika při poskytování hypotečních úvěrů ve vybrané bance a charakteristika postupů, které využívá banka při jeho eliminaci. Cílem praktické části je zmapovat postupy vybrané banky při poskytování hypotečního úvěru, a návrh nových metodik se zaměřením na eliminaci rizik tak, aby došlo ke zlepšení celkové splátkové disciplíny.

Metodika

Literární rešerše bude zpracována metodou komparace a kompilace poznatků z české a zahraniční literatury a ostatních zdrojů z oblasti poskytování úvěrů a možností eliminace úvěrového rizika. Ve vlastní práci bude použita metoda analýzy podkladových dat z oblasti poskytování hypotečních úvěrů ve vybrané obchodní bance a na jejím základě bude provedena syntéza a návrh řešení.

Doporučený rozsah práce

60 – 80 stran

Klíčová slova

Úvěr, hypoteční úvěr, úvěrové riziko, eliminace, zajištění rizika, úvěrový proces, kapitálová přiměřenost.

Doporučené zdroje informací

DVOŘÁK, P.: Bankovníctví pro bankéře a klienty. 3. přepracované a rozšířené vyd. Praha: Linde, 2005. 681 s. ISBN 80-7201-515-X

ISBN 80-7169-579-3.

JÍLEK, J.: Finanční rizika. 1. vyd. Praha: Grada Publishing, 2000. 640s.

JUROŠKOVÁ, L.: Bankovní regulace a dohled Praha: Edice Studie, 2012. 174 s. ISBN 978-80-87284-26-1.

KAŠPAROVÁ Vlasta a kol., Řízení obchodních bank, 1. vyd., Praha: BECK 2006, ISBN: 8071793817 Management Press, 2011. 558 s. ISBN 978-80-7261-230-7.

MEJSTRÍK, M., PEČENÁ M., TEPLÝ P., Basic principles of banking, 1. vyd. Praha: Karolinm 2009. 627 s. ISBN: 987-80-246-1500-4.

REVENDA, Zbyněk. Centrální bankovníctví. 3. Aktualizované vydání. Praha:

SEKERKA, B.: Řízení bankovních rizik. 1. vyd. Praha: Profess Consulting, s. r. o., 1998. 203 s. ISBN 80-85235-56-0.

WATERHOUSE, P. Úvod do řízení úvěrového rizika. Přel. V.Navrátil. 1. vyd. Praha: Management Press, 1994. 315 s. ISBN 80-85603-49-7.

• ZIEGLER, K., ŽALMAN, L., ŠPERL, J., MRKVA, J., ČERNÝ, L., LUKÁŠ, V., NIDETZKÝ, T.: Finanční řízení bank. 1. vyd. Praha: Bankovní institut, 2005. 341 s. ISBN 80-7265-078-5.

Předběžný termín obhajoby

2015/16 ZS – PEF

Vedoucí práce

Ing. Daniela Pfeiferová

Garantující pracoviště

Katedra obchodu a financí

Elektronicky schváleno dne 29. 9. 2014

Ing. Helena Čermáková, Ph.D.

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 11. 11. 2014

Ing. Martin Pelikán, Ph.D.

Děkan

V Praze dne 20. 11. 2015

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že svou diplomovou práci "Eliminace úvěrového rizika při poskytování hypotečních úvěrů ve vybrané bance" jsem vypracovala samostatně pod vedením vedoucího diplomové práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou citovány v práci a uvedeny v seznamu literatury na konci práce. Jako autorka uvedené diplomové práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušila autorská práva třetích osob.

V Praze dne 30. 11. 2015

Poděkování

Ráda bych touto cestou poděkovala Ing. Daniele Pfeiferové za podnětné konzultace a za vedení této diplomové práce.

Eliminace úvěrového rizika při poskytování hypotečních úvěrů ve vybrané bance

Elimination of Credit Risk in Providing Mortgage Loans at the Bank Selected

Souhrn

Předmětem diplomové práce „Eliminace úvěrového rizika při poskytování hypotečních úvěrů ve vybrané bance“ je problematika úvěrového rizika, jeho charakteristika a možnosti jeho řízení, které banka využívá k jeho eliminaci. Teoretická část práce je zaměřena na definování jednotlivých bankovních rizik, a dále na eliminaci úvěrového rizika z pohledu konkrétních úvěrových operací i z pohledu globálního. V praktické části práce je uveden postup úvěrového procesu a dále je v práci provedena analýza řízení úvěrového rizika u vybrané banky. V poslední části práce jsou na základě syntézy formulovány vlastní návrhy na zlepšení postupů při eliminaci úvěrového rizika.

Summary

The subject matter of the thesis titled „Elimination of Credit Risk in Providing Mortgage Loans at the Bank Selected“ is the issue of credit risk, its characteristic and the possibilities of its control used by the bank for its elimination. The theoretical part is focused on defining the individual bank risks, and also on the elimination of the credit risk from a point of view of particular credit operations as well as from a global point of view. The practical part of the thesis gives a credit process procedure, and it also provides the analysis of the credit risk control at the bank selected. The last part of the work formulates, based on the synthesis, own proposals for improvement of the procedures for the credit risk elimination.

Klíčová slova: Úvěr, hypoteční úvěr, úvěrové riziko, eliminace, zajištění rizika, úvěrový proces, kapitálová přiměřenost

Keywords: Credit, mortgage loan, credit risk, elimination, risk security, credit process, capital adequacy ratio

Obsah

1	Úvod	8
2	Cíl práce a metodika	10
3	Bankovní rizika	12
3.1	Dělení bankovních rizik	14
3.2	Úvěrové riziko	17
3.2.1	Identifikace úvěrového rizika	18
3.2.2	Měření úvěrového rizika (zdroje krytí úvěrového rizika)	20
3.2.3	Zajištění úvěru	22
3.2.4	Sledování úvěrového rizika	24
4	Eliminace úvěrového rizika	26
4.1	Eliminace úvěrového rizika na úrovni konkrétních úvěrových operací.....	27
4.1.1	Hypoteční úvěr.....	27
4.1.2	Úvěrový proces	30
4.1.3	Úvěrová analýza	31
4.1.4	Informační zdroje.....	33
4.1.5	Systémy úvěrových analýz	34
4.2	Eliminace úvěrového rizika na úrovni globální	38
4.2.1	Kapitálová přiměřenost.....	38
4.2.2	Pravidla úvěrové angažovanosti	41
4.3	Trendy v oblasti řízení úvěrového rizika.....	42
5	Praktická část	43
5.1	Postavení UniCredit Bank na trhu.....	45
5.2	Řízení úvěrového rizika v UniCredit Bank	49
5.2.1	Řízení úvěrového rizika na úrovni klienta.....	50
5.2.2	Řízení úvěrového rizika na úrovni portfolia.....	52
5.3	Příklad postupu pro poskytnutí úvěru	64
5.4	Návrhy nových opatření	76
5.5	Návrh nové metodiky	80
6	Závěr	83
7	Seznam použitých zdrojů	85
8	Seznam schémat, grafů a tabulek	88
9	Seznam zkratk použitých v práci	90
10	Přílohy	91
	Příloha č. 1: Údaje o kapitálu a kapitálové přiměřenosti UniCredit Bank.....	91
	Příloha č. 2: Žádost o poskytnutí hypotečního úvěru.....	92
	Příloha č. 3: Další potřebné dokumenty k žádosti o hypoteční úvěr.....	93

1 Úvod

Rozhodující část aktivních operací každé komerční banky tvoří úvěrové operace. Úvěry jsou málo likvidní, relativně rizikové, ale přinášejí oproti jiným aktivům vyšší výnosy. Protože rozhodujícím zdrojem aktivních operací bank jsou cizí zdroje, banka musí poskytovat úvěry obezřetně a vážit nejen očekávané výnosy ale i riziko. V daném případě se jedná především o úvěrové riziko, tj. riziko, že protistrana subjektu poskytujícího úvěr (dlužník) nebude schopna dostát částečně nebo vůbec svým závazkům nebo že jim nebude schopna dostát včas. Úvěrové riziko je odrazem celé řady faktorů, větší je v nestabilních nebo transformujících se ekonomikách než v ekonomice stabilní, resp. dynamicky rostoucí. Při rozhodování o poskytnutí úvěru je kladen velký důraz na posuzování bankovních kritérií. K tomuto účelu banka využívá své interní předpisy, metodiky a systémy kontroly, které mají omezit negativní důsledky v rámci bezpečnosti banky ve vztahu k úvěrovému riziku.

Úvěrovým rizikem se nelze zabývat jen na úrovni banky jako takové, ale i na úrovni ČNB, která prostřednictvím mezinárodních dohod stanovuje bankám povinnost dodržovat různá zákonná opatření, zejména Basilejské základní principy efektivního bankovního dohledu.

Financování úvěrem se stalo vzhledem k cenám bytů a ke koupěschopné poptávce obyvatel České republiky, podobně jako ve většině zemí, hlavním finančním zdrojem pro pořízení vlastního bydlení. Specifickou formou úvěrů jsou hypoteční úvěry. Jedná se o typické dlouhodobé úvěry a k jejich poskytování musí finanční instituce zajistit odpovídající dlouhodobé zdroje. Nejčastějším případem využití hypotečního úvěru je koupě bytu nebo domu s tím, že získaná nemovitost slouží jako zástava poskytnutého úvěru.

Hypoteční úvěry se od jiných úvěrů liší tím, že patří k nejméně rizikovým produktům bank. Je tomu tak především proto, že pohledávky z hypotečních úvěrů musí být ze zákona kryty zástavním právem k nemovitostem. V případě, že dlužník, který získal hypoteční úvěr, není schopen dluh splácet, může banka uspokojit své nároky výtěžkem z prodeje zastavené nemovitosti. Bezpečnost hypotečního úvěru je závislá také na legislativě – na

reálnosti a rychlosti úhrady nespláceného úvěru prodejem zástavy. Ve většině zemí je považována za relativně bezpečnou výši krytí hypotečních úvěrů hranice mezi 60-80% tržní ceny nemovitosti.

Objem hypotečních úvěrů poskytnutých českými bankami zaznamenal od roku 2001 výrazný nárůst. Bylo tomu tak nejen proto, že více než 80% českých domácností mělo potřebu změnit kvalitu svého bydlení, ale také díky výraznému poklesu úrokových sazeb a rostoucí nabídce produktů hypotečního bankovníctví v České republice.

Problematika poskytování úvěru je velmi náročný proces pro obě strany – pro klienta i pro banku. Při poskytování hypotečního úvěru je nejdůležitější zodpovědnost, se kterou obě strany k procesu přistupují a tím mohou eliminovat riziko na nejnížší možnou míru.

2 Cíl práce a metodika

Diplomová práce se zaměřuje na přístup k úvěrovému riziku ve vybrané bance při poskytování hypotečních úvěrů. Práce je rozdělena do dvou hlavních částí, literární rešerše a praktické části.

Cílem literární rešerše je charakteristika úvěrového rizika ve vybrané bance při poskytování hypotečních úvěrů soukromým klientům a charakteristika postupů, které banka využívá při jeho eliminaci.

Cílem praktické části diplomové práce je analýza postupů úvěrového procesu ve vybrané bance a návrhy nových metodik, které by mohly bance pomoci při eliminaci úvěrového rizika tím, že by došlo ke zlepšení celkové splátkové disciplíny klientů.

Dílními cíli jsou: analýza postavení banky na trhu a analýza řízení úvěrového rizika.

V diplomové práci jsou aplikovány metody vědecké práce. Pro zpracování teoretické části byla použita metoda kompilace. Při sběru a zpracování dat byla použita česká a zahraniční literatura z oblasti bankovníctví, především kapitoly, které se primárně věnují řízení úvěrového rizika a úvěrovému procesu. Dále byly informace čerpány z Občanského zákoníku, který upravuje oblast zajištění úvěrů, z dokumentů poskytovaných Českou národní bankou, především ze zprávy o finanční stabilitě z roku 2014/2015, z vyhlášky č. 23/2014 Sb., a z internetových stránek zabývajících se danou problematikou. Další použitou metodou v teoretické části je komparace, autorka porovnává náhled na úvěrové riziko od více autorů.

Při zpracování praktické části jsou použity metody analýzy podkladových dat z oblasti poskytování úvěrů u vybrané banky. Jde o analýzu a hodnocení sekundárních dat pomocí statistických metod, deskriptivní statistiky a analýzy časových řad. Autorka čerpala především z výročních zpráv banky za období 2010 – 2014, z veřejné databáze ARAD, která spadá do informačního servisu ČNB, a dále z konzultací s odborníky z různých souvisejících útvarů vybrané banky a z interních materiálů a postupů banky při úvěrovém procesu. Data vztahující se pouze k hypotečním úvěrům nebyla bankou poskytnuta.

Pro bližší poznání banky jsou v práci uvedeny informace o jejím zaměření a historii, a dále jsou uvedeny vybrané ekonomické ukazatele. Pro větší vypovídací schopnost jsou

vybrané sledované ukazatele porovnávány s údaji za celý bankovní sektor. Autorka se zabývá řízením úvěrového rizika v bance UniCredit Bank na dvou úrovních, na úrovni klienta a na úrovni portfolia. Řízení úvěrových rizik na úrovni klienta bylo analyzováno pomocí bonity klientů, řízení úvěrového rizika na úrovni portfolia bylo analyzováno pomocí pohledávek za klienty podle sektorů, klasifikace pohledávek za klienty, vývoje ztrátových pohledávek, ukazatele míry znehodnocení úvěrového portfolia, a podle druhu zajištění úvěrů. K těmto ukazatelům byly zhotoveny vývojové trendy v 5 leté časové řadě na základě sumarizovaných dat srovnatelných hodnot za jednotlivé roky (pokud byla data dostupná) a tyto hodnoty byly následně znázorněny přehlednými grafy, které byly vytvořeny pomocí softwaru MS Word a MS Excel.

Dále je celý proces poskytnutí hypotečního úvěru aplikován na fiktivní úvěrový případ, jsou popsány jednotlivé kroky při poskytnutí hypotečního úvěru fyzické osobě na nákup nemovitosti a je zde uvedeno, jak banka ošetřuje rizika spojená s poskytnutím úvěru.

V poslední kapitole praktické části se autorka diplomové práce zabývá vlastními návrhy, které jsou zaměřeny na eliminaci úvěrového rizika. Na základě těchto návrhů je sestavena nová metodika řízení úvěrového rizika ve vybrané bance. Praktická část je doplněna několika přílohami.

V závěru diplomové práce je na základě analýzy z praktické části provedena syntéza získaných poznatků o přístupu vybrané banky k eliminaci úvěrového rizika. Závěr práce také upozorňuje na problém, kterým by mohla být konkurence mezi bankami.

3 Bankovní rizika

Tato kapitola se zabývá rozdělením bankovních rizik v českých bankách. První zmínky o pojmu riziko¹ pocházejí ze 17. století z Itálie, kdy byl tento pojem spojen s lodní plavbou. Dnes se za riziko považuje to, co nějakým způsobem ohrožuje uskutečnění našich záměrů.

V ekonomii a financích je pojem riziko používán v souvislosti s nejednoznačností průběhu určitých ekonomických či finančních procesů a jejich výsledků. U bank pod pojmem riziko zpravidla rozumíme nejistotu spojenou s budoucími čistými výnosy. [9]

Banky se při vykonávání své činnosti mohou setkat s celou řadou rizik, která mohou významným způsobem zasáhnout do jejich chodu. Banky tyto rizika řídí a v případě jejich výskytu se snaží eliminovat jejich negativní dopady do hospodaření. [10]

„Řízením rizik se rozumí jejich identifikace, měření, vyhodnocování, sledování a případné přejímání takových opatření, která vedou k omezování podstupovaných rizik.“ [28]

Z hlediska metodického musí vycházet charakteristika a posuzování rizik v bankovním sektoru z toho, že:

- Riziko souvisí s výnosy – proto musí být při jeho hodnocení brána v úvahu stabilita bank a struktura jejich výnosů
- Riziko souvisí s transparentností – proto musí jeho hodnocení odrážet skutečnost, jak a jaké údaje banka zveřejňuje a jak je otevřená vůči veřejnosti a institucím regulace a dohledu
- Rizika jsou omezována realizací regulativních opatření BIS a regulativních opatření bankovního dohledu ČNB, z tohoto důvodu musí být riziko posuzováno také z hlediska dodržování a respektování jednotlivých opatření a nařízení ČNB, jejich zpracování do vnitřních bankovních předpisů a postupů i dodržování těchto předpisů a postupů jak v jednotlivých bankách, tak v bankovním sektoru jako celku. [9]

¹ . Italské slovo „risico“ označovalo původně nebezpečné útesy pod hladinou, kterým se mořeplavci museli vyhnout.

Jeden ze základních cílů banky z dlouhodobého hlediska je maximalizovat zisk, ale s touto aktivitou je nevyhnutelně spojena určitá míra rizika, jelikož omezení rizikových operací by vedlo ke značnému poklesu ziskovosti banky. Z tohoto důvodu management banky musí hledat vhodnou kombinaci ziskovosti a rizikovosti. Banky do řízení nejvýznamnějších rizik zpravidla investují značné množství prostředků. [10]

Důležitost snahy o zodpovědné vyvážení rizika a ziskovosti bankovních ústavů zdůraznila celosvětová finanční krize. Banky ve snaze maximalizovat svůj zisk v minulosti často podstupovaly i velmi významná rizika, která v případě jejich podcenění nebo nedostatečného zajištění mohla ohrozit samotnou existenci dané finanční instituce. Nejznámějším příkladem je pád americké investiční banky Lehman Brothers z roku 2008. Tato banka patřila mezi největší světové obchodníky na trhu s dluhopisy a hypotečními zástavními listy a její pád zapříčinil rozsáhlou finanční krizi. Finanční krize ale přinesla i jedno pozitivum, kterým byla snaha co nejvíce minimalizovat rizika podstupovaná bankovními ústavami a podstatně zlepšit procesy jejich hodnocení a řízení. [9]

Obchodní banky v České republice například zavedly mnohem přísnější podmínky pro žadatele o úvěr, např. začalo se vyžadovat kvalitnější zajištění úvěru a větší podíl vlastních zdrojů na financování úvěru. I přes zvýšenou obezřetnost při poskytování úvěrů nebo obchodování na kapitálových trzích, zůstává riziko neoddelitelnou součástí podnikání bank. Proto banky rizika neustále hlídají a vyhodnocují, aby v případě potíží mohly přijetím včasného opatření předejít možným problémům.

Na řízení rizik má banka nastaven vnitřní řídicí a kontrolní systém, který je ovlivňován směrnicemi, nařízeními, zaměstnanci atd. Dále se na řízení rizik podílí také regulátor bankovního sektoru a auditor banky, z tohoto důvodu je řízení rizik předmětem bankovní regulace a kontroly ze strany auditorů bank. Nové metody řízení rizik se do banky dostávají nejen na základě jejího rozhodnutí, ale i jako důsledek požadavků regulátora v rámci výkonu bankovní regulace a dohledu. [10]

3.1 Dělení bankovních rizik

Oblast řízení rizik není v současné době ustálená a ani vymezení jednotlivých druhů rizik není u různých autorů jednotné. Je tomu zejména proto, že jednotlivé druhy rizik spolu navzájem úzce souvisejí a prolínají se. Z. Revenda a kol. [11] vymezuje jako nejdůležitější rizika bankovní činnosti:

- Úvěrové riziko - je spojeno s nebezpečím, že klient banky nedodrží sjednané podmínky. Finanční transakce nebude řádně splacena a bance tím vznikne finanční ztráta. Úvěrové riziko se nevztahuje pouze ke splatným úvěrům včetně úroků, ale i k cenným papírům, které má banka ve svém portfoliu, k poskytnutým zárukám, k devizovým obchodům atd.
- Úrokové riziko - vyplývá ze změn tržních úrokových sazeb a jejich dopadu na zisk. Jeho výše závisí na struktuře aktiv a pasiv v bilanci, s přihlédnutím k citlivosti úrokových sazeb. Úrokovému riziku je banka vystavena tehdy, pokud úroková citlivost aktiv není shodná s úrokovou citlivostí pasív.
- Měnové riziko - vyplývá pro banku ze změn kursů jednotlivých měn. Výše rizika je závislá na struktuře aktiv a pasív banky z měnového hlediska. Riziko je tím vyšší, čím vyšší část aktiv je refinancována pasívami v jiné měně.
- Likviditní riziko - je spojeno s nebezpečím, že banka nedokáže uspokojit požadavky svých klientů na výplatu vkladů. Při řízení likvidity se banka snaží uvádět do souladu každodenní příliv a odliv likvidních prostředků.
- Kapitálové riziko - spočívá v tom, že výše závazků v tržním ocenění je větší než tržní hodnota veškerých aktiv – banka se stává nesolventní. Čím vyšší je vlastní kapitál banky, tím menší riziko nesolventnosti existuje.

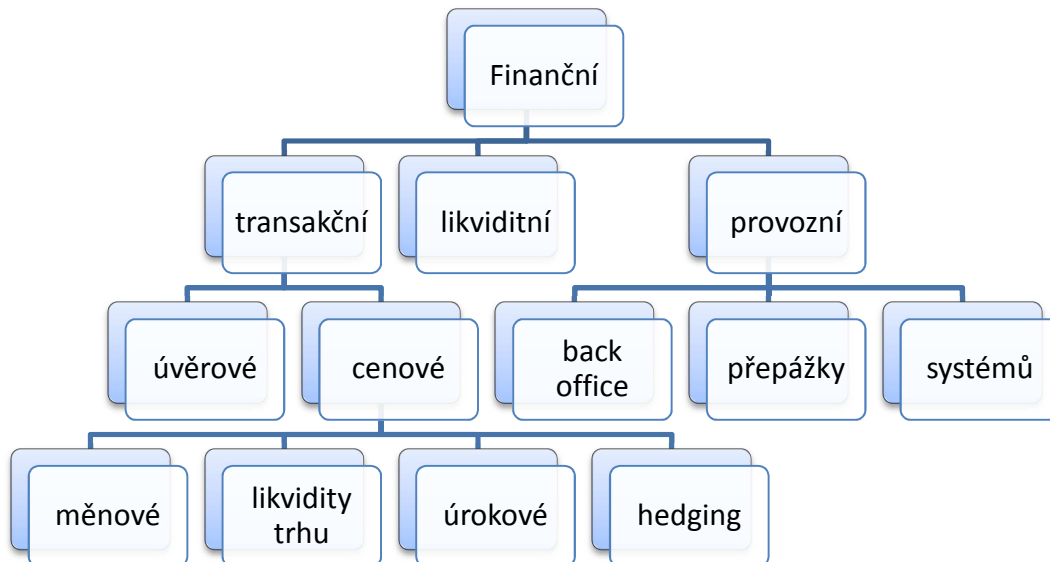
Dále je uvedeno rozdělení rizik podle ČNB, která za nejvýznamnější považuje:

- Tržní riziko – vyplývá ze změn cen, kurzů a sazeb na finančních trzích. Jedná se o souhrnný pojem pro úrokové, měnové a akciové riziko a jiná rizika spojená s pohybem tržních cen.
- Úvěrové riziko – vyplývá ze selhání smluvní strany tím, že nedostojí svým závazkům podle podmínek úvěrové smlouvy, na základě které se banka stala věřitelem smluvní strany.

- Operační riziko – vyplývá z nedostatků či selhání vnitřních procesů banky, lidského faktoru nebo systémů. Spadá sem i vliv vnějších událostí, včetně rizika ztráty banky v důsledku porušení či nenaplnění právní normy.
- Riziko likvidity – rizikem likvidity se rozumí riziko, že banka nebude mít schopnost splnit své finanční závazky v době, kdy se stanou splatnými nebo nebude schopna financovat svá aktiva. [28]

Oproti tomu Price Waterhouse [15] se zabývá dělením rizik více podrobně, jak je znázorněno na následujícím schématu. Výchozí kategorií je podle níže uvedeného schématu finanční riziko, které je tvořeno rizikem transakčním, likvidním a provozním.

Schéma č. 1: Rozdělení rizik dle Price Waterhouse



Zdroj: Vlastní zpracování dle [15]

Rozdělení dle Price Waterhouse zcela nekoresponduje s českou bankovní praxí. Ve výše uvedeném schématu také zcela chybí riziko tržní, které v dnešní době představuje jedno z nejdiskutovanějších rizik v bankovním podnikání. Jistá analogie rizika tržního tak, jak ho řadí ČNB, lze nalézt s rizikem cenovým v pojetí PWC. Tím však veškerá podobnost končí, neboť PWC zařazuje cenové riziko pod rizika transakční a rozumí jím riziko úrokové, měnové, likvidity trhu a hedging.

Jan Černohorský používá dělení rizik na úvěrové, tržní, operační, likviditní a obchodní.

Na následujícím schématu je uvedeno, jak by mohly vypadat bankovní rizika podle Černohorského při aplikaci na konkrétní činnosti banky. [1]

Schéma č. 2: Aplikace finančních rizik v jednotlivých činnostech banky

Úvěrové riziko	Tržní riziko	Operační riziko	Likviditní riziko	Obchodní riziko
<ul style="list-style-type: none"> •úvěry •dluhopisy •futures •opce •swapy •měnové transakce •akcie •mezibankovní transakce •vypořádání transakcí 	<ul style="list-style-type: none"> •dluhové instrumenty •akcie •komodity •měny 	<ul style="list-style-type: none"> •operační efektivnost v obchodních liniích: •firemní financování •obchodování na finančních trzích •retailové bankovníctví •komerční bankovníctví •platby a vypořádání •svěfenecké služby •správa aktiv •retailové makléřství 	<ul style="list-style-type: none"> •struktura aktiv banky •struktura závazků •řízení aktiv a pasiv 	<ul style="list-style-type: none"> •veškeré obchodní činnosti banky

Zdroj: Vlastní zpracování dle [1]

Řada výše uvedených rizik mezi sebou vzájemně souvisí, existuje např. vztah úvěrového rizika k likviditě. Klienti nesplácejí své závazky a bance hrozí riziko likvidity, pokud s platbou počítala a nemá v dané době dost finančních prostředků pro placení závazů. Dalším existujícím vztahem je např. vztah úvěrového a úrokového rizika. Klienti nesplácejí úvěry, pokud neúměrně vzrostou úrokové sazby, takže se sníží čistý úrokový příjem. Každá obchodní banka musí ve svém vlastním zájmu řídit rizika svých obchodů, aby minimalizovala svoje náklady. [16]

3.2 Úvěrové riziko

Úvěrové riziko je v českém bankovním prostředí nejvýznamnější, dle odhadů se na rizikovém portfoliu českých bank podílí z 60-70%. Toto riziko se považuje za nejpodstatnější, jelikož souvisí s každým úvěrovým obchodem a jeho řízení má rozhodující vliv na úspěch či neúspěch banky, protože poskytování úvěrů je pro bankovníctví jedna z hlavních činností. [19]

Podstatou úvěrového rizika je skutečnost, že druhá strana v dané finanční transakci nebude jednat podle ustanovení a podmínek úvěrové smlouvy a tím způsobí bance finanční ztrátu. Typickým příkladem úvěrového rizika je riziko, že zákazník poskytnutý úvěr nesplatí z důvodu platební neschopnosti nebo platební nevůle. [7]

S úvěrovým rizikem se setkáváme nejen při tradičních úvěrových obchodech, můžeme se s ním setkat i u obchodů typu vystavování úvěrových příslibů a záruk, u bankovních akceptů, ale i u obchodů jako např. obchody s obligacemi, devizami, termínovanými obchody nebo u obchodů s drahými kovy. Charakter úvěrového rizika se liší podle jednotlivých činností a může se lišit i v různých fázích téže činnosti. U některých obchodů, např. u poskytnutí hypotečního úvěru představuje úvěrové riziko zpravidla celá částka obchodu, včetně úroků. Jindy, např. u termínovaných obchodů v cizích měnách, představuje míru rizika rozdíl mezi dohodnutou cenou a cenou náhradního obchodu, která je právě na trhu k dispozici. [4]

Proces řízení úvěrového rizika ve vybrané bance lze shrnout do následujících kroků:

- 1) Identifikace úvěrového rizika
- 2) Měření úvěrového rizika
- 3) Zajištění úvěrového rizika
- 4) Sledování úvěrového rizika

Opomenutí či podcenění kterékoliv z výše uvedených součástí procesu řízení úvěrového rizika způsobí rostoucí pravděpodobnost ztráty v úvěrovém obchodu. [4]

3.2.1 Identifikace úvěrového rizika

Identifikace úvěrového rizika spočívá v odlišení tohoto rizika od jiných bankovních rizik. Je důležité zjistit, se kterými bankovními aktivy a produkty je úvěrové riziko spojeno, tedy kde a jak riziko vzniká.

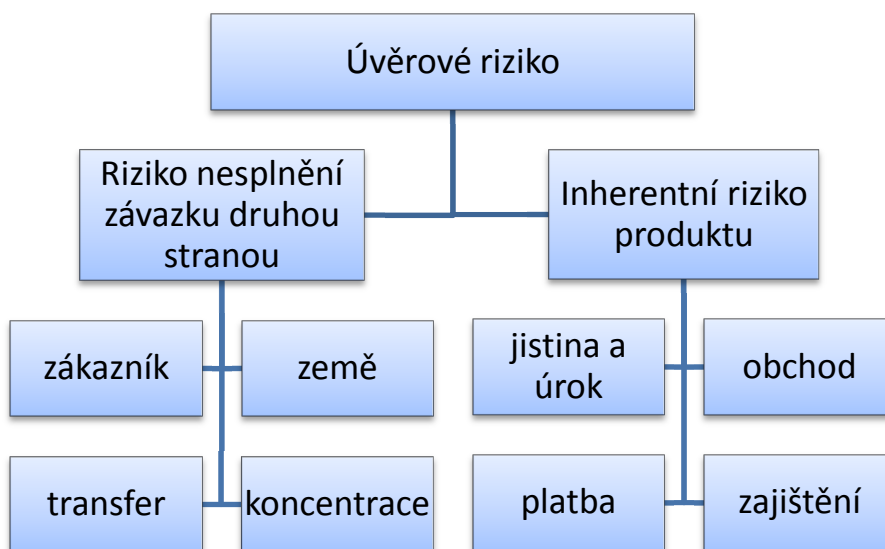
Příčiny vzniku úvěrového rizika je možné rozdělit do dvou skupin:

- Interní příčiny - závisí bezprostředně na vlastních, špatných rozhodnutích banky o alokaci jednotlivých aktiv
- Externí příčiny - jsou úplně mimo působnost banky a jsou dány objektivním celkovým vývojem ekonomiky, politickými rozhodnutími apod. [2]

Pro banku je důležité rozlišovat dvě složky každého úvěrového rizika a to riziko nesplnění závazku druhou stranou a inherentní riziko produktu. [11]

Úvěrové riziko lze rozdělit podle následujícího schématu:

Schéma č. 3: Rozdělení úvěrového rizika



Zdroj: Vlastní zpracování dle [11]

Riziko nesplnění závazku druhou stranou

Riziko posuzuje míru pravděpodobnosti, s jakou lze očekávat nesplnění závazku druhou stranou.

V rámci rizika nesplnění závazku druhou stranou je možné rozlišit následující typy rizik:

- Riziko zákazníka neboli obchodní riziko existuje vždy, když zákazník není schopen dostát svým závazkům vůči bance.
- Riziko země, které vzniká tehdy, když všechny nebo převážná většina subjektů (včetně vlády) v určité zemi nebudou schopny plnit své mezinárodní závazky.
- Riziko transferu nastává, když se určitý stát ocitne v situaci, že není schopen, nebo ochoten splnit své mezinárodní závazky z důvodu, že nemá dostatek devizových prostředků.
- Riziko z koncentrace nastane, pokud je nedostačující diverzifikace úvěrového portfolia banky mezi různá odvětví, regiony nebo zákazníky, což může vést ke značným ztrátám. [11]

Inherentní riziko produktu

Riziko je dáno výší ztráty, která bance vznikne v důsledku nesplnění závazku.

V rámci inherentního rizika produktu lze rozlišit následující rizika:

- Riziko z jistiny a úroků znamená, že banka nedokáže v době splatnosti získat zpět jistinu a úroky. S rizikem z jistiny a úroků se obvykle můžeme setkat v rámci rozvahového úvěrového portfolia banky, např. u úvěrů, dluhopisů apod., ale může se vyskytnout i v případě, kdy se banka zaváže uhradit jistinu a úroky třetí straně.
- Riziko náhradního obchodu představuje riziko produktu u produktů finančního trhu, a obvykle značí pouze malou část nominální částky obchodu. Toto riziko vzniká tehdy, když smluvní strana nesplní daný úkon a sazba se mezitím natolik změní, že banka musí zaplatit rozdíl mezi původně dohodnutou částkou obchodu.
- Platební riziko existuje tehdy, pokud partner banky nesplní své závazky, nebo je splní až po uplynutí lhůty splatnosti.
- Riziko zajištění nastává tehdy, jestliže banka není schopna obhájit své nároky vyplývající ze zajištění. I v případě účinné kontroly může být banka vystavena riziku poklesu hodnoty jistiny a s tím souvisejících následných ztrát. [11]

V konečném důsledku představuje úvěrové riziko z úvěrového obchodu možnou ztrátu z obchodu, jejíž výše je dána vztahem:

<i>Riziko nesplnění závazku druhou stranou \times Inherentní riziko produktu</i>

3.2.2 Měření úvěrového rizika (zdroje krytí úvěrového rizika)

Důvodem měření úvěrového rizika je kvantifikace rizika, tedy určení možné ztráty z úvěrových obchodů. Na základě kvantifikace možné ztráty banka provádí rozhodnutí o realizaci obchodu, o výši úrokové sazby a způsobu jeho zajištění, tvorbě rezerv či opravných položek a o variantách jeho dalšího sledování. Oblast měření úvěrových rizik je upravena jednotnými pravidly ČNB.

V případě, že pohledávky banky nejsou stoprocentně zajištěny, vyplývají bance z úvěrového rizika, jak již bylo uvedeno, finanční ztráty. Pro krytí těchto ztrát musí banka vytvářet zdroje, které ji umožní odepsat nedobytné pohledávky. [9]

Zdroje mohou mít následující formy:

Opravné položky – tvoří náklady banky. Jsou vytvářeny k jednotlivým úvěrovým položkám, u kterých hrozí riziko nesplacení. Jejich použitím lze přímo snížit hodnotu aktiv, ke kterým jsou OP vytvářeny. Tímto snížením lze dosáhnout reálné hodnoty aktiva v daném období v návaznosti na očekávané ztráty. V případě nedobytnosti pohledávky, se její případný odpis, v objemu vytvořených opravných položek, vůbec v rozvaze banky neprojeví. Banka musí pohledávky klasifikovat podle míry úvěrového rizika a na tomto základě je povinna zařadit pohledávku podle stanovených kritérií do těchto tříd:

- Standardní pohledávky
- Sledované pohledávky
- Nestandardní pohledávky
- Pochybné pohledávky
- Ztrátové pohledávky [27]

Kategorie klasifikovaných pohledávek jsou vidět v následující tabulce:

Tabulka č. 1: Kategorie klasifikovaných pohledávek

Klasifikace pohledávek	Bez selhání	
	Standardní	<ul style="list-style-type: none"> • Pohledávky splacené podle dohodnutých podmínek • Žádná splátka není po splatnosti déle než 30 dnů • žádná z pohledávek nebyla v posledních 2 letech z důvodu zhoršení finanční situace dlužníka restrukturalizována
	Sledované	<ul style="list-style-type: none"> • Je pravděpodobné její úplné splacení • Splátky hrazeny s dílčími problémy, ale žádná není po splatnosti déle než 90 dní • Žádná z pohledávek nebyla v posledních 6 měsících z důvodu zhoršení finanční situace dlužníka restrukturalizována
	Se selháním	
	Nestandardní	<ul style="list-style-type: none"> • Obsahují značný stupeň rizika, splacení v plné výši je nejisté • Splátky hrazeny s problémy, ale nejsou po splatnosti déle než 180 dní
Pochybné	<ul style="list-style-type: none"> • Splacení v plné výši je nepravděpodobné • Splátky hrazeny s problémy, ale nejsou po splatnosti déle než 360 dní 	
Ztrátové	<ul style="list-style-type: none"> • Splacení je nemožné • Částečné splacení pouze velmi malé • Pohledávky jsou po splatnosti déle než 360 dnů • Na majetek dlužníka byl vyhlášen konkurz 	

Zdroj: Vlastní zpracování dle vyhlášky č. 163/2014

Rezervy - jsou součástí pasív a jsou vytvářeny jako všeobecné rezervy k celkovému úvěrovému portfoliu banky. Nevztahují se k jednotlivým úvěrovým pohledávkám, ale k celému úvěrovému portfoliu. Vytvářeny jsou obvykle ve výši určitého procenta z celkového stavu pohledávek v závislosti na kvalitě úvěrového portfolia, na celkové výši zajištění úvěrových pohledávek a na objemu vytvořených opravných položek. Důležité je, že i tvorba rezerv je součástí nákladů banky. S ohledem na skutečnost, že vytváření opravných položek a rezerv má dopad na zisk banky a tím i na výši daní, je v České republice zákonem č.593/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů, vymezen objem opravných položek a rezerv, které jsou daňově uznatelným výdajem. [2]

Podle výše uvedeného zákona mohou být vytvářeny následující rezervy a opravné položky:

- Rezervy na poskytnuté bankovní záruky za úvěry poskytnuté bankami
- Opravné položky k nepromlčeným pohledávkám z úvěrů

Tiché rezervy – nejsou v rozvaze banky přímo uvedené, ale vznikají jako rozdíl mezi oceněním určitých aktiv v rozvaze banky a jejich skutečnou tržní cenou. V případě, kdy banka potřebuje odepsat nedobytnou pohledávku, aktivuje tiché rezervy tzn. prodá v rozvaze podhodnocená aktiva. Částka odpovídající ceně (vykazované v rozvaze) prodaných aktiv nahradí v rozvaze toto aktivum. Zbylá část (rozdíl mezi tržní cenou a cenou v rozvaze) může být využita ke krytí odpisu nedobytných pohledávek. Výše aktiv v rozvaze se tak odpisem pohledávky nemusí změnit. [12]

Rezervní fond- je vytvářen ze zdaněného zisku. Způsob jeho použití je stejný jako u rezerv. [12]

Ocenění úvěrového rizika není možné bez podrobného posouzení úvěrového portfolia banky. K hlavním faktorům, které mají vliv na úvěrové riziko, patří diverzifikace úvěrového portfolia, zajištění úvěrů, a především způsob a podmínky, za kterých jsou úvěry poskytovány. Posouzením výše uvedených faktorů ve vybrané bance se zabývá praktická část diplomové práce.

3.2.3 Zajištění úvěru

Zajištění úvěru dává bance možnost kompenzovat možnou ztrátu z úvěru v případě, že klient nemůže splatit své závazky. Zajištění úvěrů lze chápat v širším a užším slova smyslu.

V širším slova smyslu se zajištěním úvěru rozumí veškerá opatření, která provádí banka s cílem minimalizovat rizika spojená s poskytnutím úvěru, a tak zabezpečit jeho včasné a řádné splacení včetně úroků.

Zajištění musí splňovat následující kritéria:

- Vymahatelnost soudem
- Likvidita zástavy
- Reálnost ocenění zástavy
- Stabilní hodnota zástavy
- Dohled nad stavem zástavy

K nejdůležitějším nástrojům zajištění úvěrů patří např.:

- Prověření bonity klienta
- Limitování výše úvěrů, kterou je možno poskytnout jednomu klientovi
- Diverzifikace rizika prostřednictvím konsorciálních² úvěrů
- Průběžná kontrola úvěrového subjektu a objektu

V užším slova smyslu jde o takové druhy zajišťovacích instrumentů, které dávají bance možnost, v případě kdy klient není schopen nebo ochoten splnit své závazky vůči bance, uspokojit její pohledávky tzv. realizací sjednaných záruk. [7]

Druhy úvěrového zajištění

Úvěrové zajištění se dělí podle dvou hledisek:

1) Podle povahy zajištění

- Osobní zajištění – zajišťovací vztah mezi bankou a třetí osobou, fyzickou nebo právnickou, která bance ručí za její pohledávku vedle příjemce úvěru. Mezi nejkvalitnější osobní zajištění patří finanční záruky, zejména pak záruky bankovní.
- Věcné zajištění – dává bance právo na určité majetkové hodnoty, toho kdo zajištění poskytl. Věcné zajištění zahrnuje zástavní právo, vinkulaci, zajišťovací převod práva atd. Zástavou může být věc movitá, práva nebo nemovitosti.

2) Podle svázanosti zajištění se zajišťovanou pohledávkou

- Akcesorické zajištění – je těsně a nerozlučně spjata se zajišťovanou pohledávkou. Pokud zanikne pohledávka, automaticky zanikne i zajištění.
- Abstraktní zajištění – je samostatně stojícím právem, které je nezávislé na zajišťované pohledávce. S uspokojením pohledávky zajištění nezaniká, subjekt, který jej poskytl má však právo na jeho vrácení. Proto je abstraktní zajištění možné využívat při opakovaném poskytování úvěrů. [2]

Hypoteční úvěr je ze zákona zajištěn zástavním právem k financované či jiné nemovitosti.

² Úvěr, který je poskytován společně více bankami z důvodu rozložení rizika

Zástavní právo

Zástavní právo (§ 1309 NOZ) k nemovitým věcem³ slouží k zajištění pohledávky v případě, že klient řádně a včas nesplní své závazky vůči bance. Banka má právo uspokojit své pohledávky zpeněžením zástavy včetně jejího příslušenství. [26]

Zástavní právo vzniká na základě smlouvy mezi bankou a zastavitelem. Zástavní smlouva obsahuje následující informace:

- Výše úvěru
- Číslo úvěrové smlouvy
- Přesný popis zástavy

Zástavní smlouva musí dále obsahovat souhlas zástavce, že v případě nesplacení závazků má banka právo na prodej zastavené nemovitosti. Samotné sepsání zástavní smlouvy pro vznik zástavního práva nepostačuje. Následně u nemovitých věcí musí být proveden vklad zástavního práva do katastru nemovitostí. V současné době některé banky umožňují čerpání hypotečního úvěru pouze na základě návrhu na zápis o vkladu zástavního práva. Zastavovaná nemovitost může být přímo objektem úvěru (např. u hypotečního úvěru na koupi dané nemovitosti) nebo to může být jiná nemovitost (popřípadě více nemovitostí).

3.2.4 Sledování úvěrového rizika

Cílem sledování úvěrového rizika je určit změny a trendy ve vývoji rizikosti úvěrových pohledávek banky a portfolia, ale také změny v makroekonomickém a mikroekonomickém vývoji země, které mohou rizikost úvěrových pohledávek následně ovlivnit. Obecnou zásadou sledování úvěrového rizika je, že čím vyšší je úvěrové riziko pohledávky, tím častější a komplexnější by mělo být sledování vývoje úvěrového obchodu. Banka při sledování úvěrového rizika vyhodnocuje např. včasnost a úplnost klientem

³Nemovité věci (§ 498 a násl. NOZ) jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.

předkládaných podkladů, změny ve vývoji finančních toků klienta, dodržování splátkového kalendáře, změny hodnoty zajištění, dopad žádostí o nové úvěry na riziko stávajícího úvěru a vývoj makroekonomických faktorů (např. daňové změny), které mohou mít dopad na platební schopnost dlužníka. [4]

4 Eliminace úvěrového rizika

Každá banka koncipuje svou úvěrovou politiku – tj. soubor zásad a metod, které banka a její zaměstnanci uplatňují při poskytování úvěrů zákazníkům. Základní postup při poskytování úvěrů a řízení jejich rizik je následující: Nejprve představenstvo schválí obecnou úvěrovou strategii banky, tzn., určí na které trhy, klienty, odvětví, produkty atd. se banka zaměří. Současně s úvěrovou strategií představenstvo banky vypracuje mechanismy a postupy pro poskytování úvěrů a řízení úvěrového rizika, které jsou zapracovány do vnitřních předpisů banky.

Úvěrová politika se zabývá následujícími oblastmi:

- Organizací úvěrového úseku
- Stanovením úvěrových limitů
- Hodnocením úvěrových návrhů
- Stanovováním ceny úvěrů
- Systémem ohodnocování úvěrů
- Systémem řízení rizik
- Vymáháním problémových úvěrů atd.

K dalším nástrojům, které pomáhají bance minimalizovat úvěrové riziko, patří pravidla kapitálové přiměřenosti. [6]

4.1 Eliminace úvěrového rizika na úrovni konkrétních úvěrových operací

Úvěrová rizika trvají po celou dobu úvěrového vztahu. Cílem každé banky je minimalizovat úvěrové riziko již na úrovni jednotlivých obchodů s klienty, proto je následující část práce zaměřena na eliminaci úvěrového rizika při poskytování hypotečních úvěrů.

4.1.1 Hypoteční úvěr

Hypoteční úvěr je ze zákona zajištěn zástavním právem k financované či jiné nemovitosti. Hypoteční úvěr je zpravidla poskytován na koupi nemovitosti, na její výstavbu či rekonstrukci, ale existují i výjimky jako tzv. bezúčelový hypoteční úvěr.

Podle zákonné úpravy v České republice platí pro hypoteční úvěry několik charakteristických rysů:

- Hypoteční úvěry mohou být poskytovány pouze bankami se speciální bankovní licencí a povolením od ČNB pro hypoteční bankovníctví
- Hypoteční úvěr je dlouhodobá půjčka od banky, jejíž splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovité věci.
- Zastavená nemovitá věc se musí nacházet na území České republiky [29]

Specifika hypotečních úvěrů vedou k tomu, že jsou v převážné míře poskytovány ze zdrojů získaných emisemi hypotečních zástavních listů. Hypoteční zástavní list je charakterizován jako dluhopis, který je kryt pohledávkami z hypotečních úvěrů (pohledávky z hypotečních úvěrů nesmí převýšit 70% zástavní hodnoty nemovitosti).

Předpokladem pro jednání o hypotečním úvěru je žádost o úvěr a doklad potvrzující vlastnictví nemovitosti, tzv. výpis z katastru nemovitostí. [8]

Doba splatnosti hypotečního úvěru

Hypoteční úvěr má svou dobu splatnosti, která může být od 5 do 40 let. Doba splatnosti ovlivňuje výši měsíčních splátek. Hypoteční úvěr se většinou nastavuje tak, aby byl splacen do věku 70 let nejstaršího ze žadatelů. [5]

Výše hypotečního úvěru

Vzhledem k tomu, že hypoteční úvěr je z hlediska zajištění těsně spojen se zastavenou nemovitostí, je jeho maximální výše omezena následujícími faktory:

- Výší disponibilních zdrojů klienta použitelných ke splácení úvěru – hypoteční úvěr musí být primárně splácen z příjmu klienta, který musí být v takové výši, aby dával předpoklad k řádnému splácení po celou dobu trvání úvěru
- Cenou zástavy – výše úvěru nesmí převýšit výši zástavy, banky obvykle požadují, aby cena zastavené nemovitosti byla větší než výše poskytnutého úvěru

Nejméně si lze půjčit částku 300.000 Kč a nejvýše podle hodnoty zastavené nemovitosti, v zásadě platí, že nejlepší podmínky úvěrů jsou u klasických hypotečních úvěrů do výše 70 % odhadní ceny nemovitosti. Lze říci, že čím více se hypoteční úvěr blíží k 100 % ceny, tím se zvyšují různé požadavky bank a hypoteční úvěry se stávají méně výhodnými. Jedná se nejen o vyšší úrokové sazby, ale také o větší nároky na bonitu žadatele a další omezující podmínky. [2]

Forma splácení

Hypoteční úvěr lze splácet několika způsoby. Patří mezi ně anuitní, progresivní a degresivní splácení.

Členění úvěrů dle způsobu splácení:

- Anuitní splácení – klient po celou dobu trvání úvěru platí stejnou výši měsíční splátky. V současné době je tento způsob nejvíce využívaný. Mění se pouze poměr mezi splátkou úroku a jistiny. Následující rovnice ukazuje, jakým způsobem je pravidelná měsíční splátka anuity vypočítána.

Měsíční splátka anuity:

$$a_{p.m.} = \frac{U \times i_{p.m.} (1 + i_{p.m.})^{n \times 12}}{(1 + i_{p.m.})^{n \times 12} - 1} \quad (4.0)$$

kde:

U – výše úvěru

$a_{p.m.}$ – měsíční výše anuity

$i_{p.m.}$ – měsíční úroková sazba z úvěru

$n \times 12$ – doba splatnosti v měsících [2]

Ze vzorce je patrné, že výše anuity roste s rostoucí úrokovou sazbou a naopak klesá s prodlužující se dobou splatnosti.

- Progresivní splácení – Klient ze začátku platí menší měsíční splátky, ty se v průběhu doby splácení zvyšují
- Degresivní splácení – Klient na začátku platí vyšší měsíční částku, která se během splácení postupně snižuje. [15]

Způsob úročení úvěru

Úroková sazba z úvěru může být v úvěrové smlouvě stanovena následujícími způsoby:

- Fixní úroková sazba – sazba je fixní po celou dobu splatnosti úvěru. Fixace úrokové sazby se zpravidla provádí na 1,3,5 a 10 let, ale můžeme se setkat i s fixací na celou dobu úvěru. Po ukončení fixace se úroková sazba mění dle aktuálních hodnot trhu. Výhodou fixní úrokové sazby je její stálost, zůstává klientovi, i když sazby na trhu rostou. Klientovi odpadá starost se sledováním úrokových sazeb a vývoj trhu. Nevýhodou je zpočátku pomalejší splácení jistiny úvěru a také to, že při snižování sazeb na trhu zůstává klientovi fixní sazba.
- Pohyblivá úroková sazba – sazba se mění během splatnosti úvěru, zpravidla se stanovuje přírůžkou k referenční mezibankovní úrokové sazbě. Pro hypoteční úvěry s variabilní sazbou jsou podstatné úrokové sazby, za které banky peníze nabízejí na mezibankovním trhu – PRIBOR. Konečná výše variabilní úrokové sazby se pak skládá z příslušné sazby PRIBOR a marže, kterou si banka volí sama. Mezibankovní sazby PRIBOR jsou nyní na svých historických minimech. UniCredit Bank variabilní sazbu váže na tzv. BMR⁴, která je odvozena z 1M PRIBORu a počítá s odchylkou +/-0,1 procent. Toto řešení zvolili proto, aby klientovi nemuseli měnit sazbu při každém malém výkyvu 1M PRIBORu. Mezi výhody variabilního úročení patří nižší úroková sazba, lepší podmínky pro mimořádné splátky úvěru a vždy existuje možnost přejít na fixní úvěrovou sazbu. Mezi nevýhody by se dala zařadit absence jistoty výše splátek a nutnost sledovat vývoj sazeb. [20]

⁴ BMR = Bank MortgageRate, bankovní hypoteční sazba

Způsob čerpání hypotečního úvěru

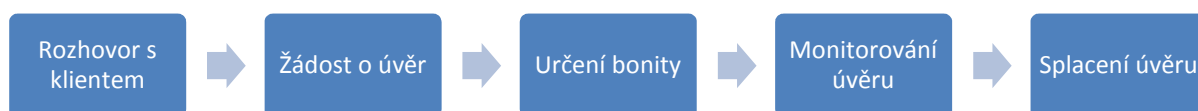
Jednorázové čerpání – používá se v případech, kdy je z úvěru financována koupě již existující nemovitosti.

Postupné čerpání – používá se tehdy, když je z úvěru financována výstavba či rekonstrukce nemovitosti. [11]

4.1.2 Úvěrový proces⁵

Úvěrový proces začíná žádostí klienta o poskytnutí úvěru a končí jeho splacením. Úvěrový proces vyjadřuje vývoj každého jednotlivého úvěrového případu a můžeme ho rozdělit do následujících etap:

Schéma č. 4: Etapy úvěrového procesu



Zdroj: Vlastní konstrukce dle [1]

Rozhovor s klientem

V první fázi je nejdůležitější zjištění požadavků klienta a vyžádání podkladů.

Žádost o úvěr

V další části – žádosti o úvěr – banka získává maximum potřebných a vypovídajících informací, které jsou nutným předpokladem ke kvalitnímu posouzení a rozhodnutí o úvěru.

Určení bonity

V této části banka prověřuje bonitu svého potenciálního dlužníka, zkoumá, zda a za jakých podmínek může požadovaný úvěr poskytnout. Řeší také otázku zajištění úvěru, dochází k přezkoušení a následně i k převzetí úvěrových záruk. Výstupem této etapy je

⁵Bližší viz. praktická část práce

vypracování návrhu na poskytnutí úvěru, který je spolu s ostatními informačními podklady předložen ke schválení úvěrové komisi.

Monitorování úvěru

V případě uzavření úvěrové smlouvy a uvolnění čerpání úvěru nastává fáze monitorování, která spočívá v kontrole a dodržování úvěrové smlouvy. Zabývá se i přístupem banky k problematickým úvěrovým případům.

Splacení úvěru

Splacením úvěru se rozumí uhrazení celé hodnoty jistiny včetně úroků. Splacením úvěru dochází k rozvázání vztahu banky s klientem. [25]

4.1.3 Úvěrová analýza

Banka se při rozhodování o tom, zdali klientovy úvěr poskytne, či neposkytne, může dopustit dvou chyb:

- Poskytne úvěr klientovi, který úvěr včetně úroků nebude schopen splácet
- Odmítne klienta, který by eventuální úvěr řádně splácel

Oba dva typy chyb znamenají pro banku ztrátu, protože i ziskový obchod, který banka neuskuteční, znamená pro ni ztrátu. Z tohoto důvodu se provádí úvěrová analýza, která by měla pomoci co nejspolehlivěji oddělit obě skupiny klientů. [9]

Úvěrová analýza je jedním ze základních faktorů, které determinují kvalitu úvěrového portfolia banky. Jejím primárním cílem je komplexně posoudit schopnost a ochotu klienta v budoucnu splácet poskytnutý úvěr či plnit jiné sjednané závazky vůči bance.

Výsledkem úvěrové analýzy by mělo být stanovení bonity klienta a zařazení úvěrového obchodu do určité ratingové kategorie.

Bonitou klienta se rozumí souhrnné označení pro kvalitu právních, finančních a ekonomických charakteristik klienta, které jsou důležitými indikátory jeho schopnosti a ochoty splnit závazek vůči bance.

Bonita klienta se hodnotí pomocí soustavy různých kritérií. Základní skupiny kritérií jsou:

- Finanční situace klienta

- Vývoj finanční situace klienta
- Postavení klienta na trhu
- Kvalita informací od klienta [23]

Podle P. Waterhouse [15] by mělo výsledkem úvěrové analýzy být ohodnocení rizika klienta s cílem odpovědět si na následující otázky:

- *Lze předpokládat, že žadatel bude mít v budoucnu dostatek likvidních prostředků k tomu, aby mohl bez problémů splácet úvěrové závazky v souladu s dohodnutými podmínkami?*
- *Můžeme očekávat podle současné situace žadatele, že jeho podnik bude i v dohledné době prosperovat?*
- *Je žadatelova integrita dostatečná pro to, aby byl ochoten a připraven splnit své úvěrové závazky?*
- *Jak moc ovlivňuje nabízené jištění inherentní riziko obsažené v úvěru?*

Banka zkoumá každý potenciální úvěrový obchod z hlediska:

- Úvěruschopnosti klienta – tj. zkoumá právní poměry žadatele o úvěr, resp. jeho schopnost se vůči bance právně účinným způsobem zavázat. Při posuzování úvěruschopnosti banka vychází z dokladů, které prokazují jeho faktickou a právní existenci.
- Úvěruhodnosti klienta – tj. posuzuje ekonomické schopnosti a vůli splácet poskytnutý úvěr. Zkoumání úvěruhodnosti klienta je jádrem úvěrové analýzy a musí být založeno na komplexním posouzení důvěryhodnosti klienta a jeho celkové ekonomické situace. [2]

Důvěryhodnost klienta

Patrně nejproblematictější je posouzení osobní důvěryhodnosti klienta, neboť je ve velké míře založeno na subjektivních hodnoceních. Osobní důvěryhodnost klienta nevyplývá pouze z číselných údajů a ukazatelů jeho hospodaření, ale zejména z pozitivních současných a předchozích zkušeností banky s daným zákazníkem. Stručně řečeno důvěryhodnost žadatele o úvěr je dána mírou jeho spolehlivosti, coby obchodního partnera banky. [8]

Věcné znaky důvěryhodnosti klientů bank: soukromé FO

- Stálost při volbě banky a pobočky
- Dostatečný zůstatek na běžném účtu v období, kdy klient nežádá úvěr
- Přesné a včasné plnění závazků vůči bance
- Stálost zaměstnání
- Funkce zastávaná v zaměstnání nebo ve společnosti
- Spořádané rodinné poměry

Ekonomická situace žadatele

Klíčovou částí úvěrové analýzy je prověření hospodářské situace žadatele o úvěr. Jejím cílem je posoudit současnou i očekávanou budoucí hospodářskou situaci žadatele.

Hlavním kritériem pro poskytnutí úvěru je vytváření dostatečných zdrojů ke splácení úvěru. Za primární zdroj pro splácení hypotečních úvěrů se považuje příjem plynoucí ze zaměstnání nebo z jiné samostatné výdělečné činnosti. Příjem musí být očištěn o nutné platby (daně, pojištění, splácení dřívějších úvěrů atd.). K posouzení dostatečnosti příjmů některé banky používají ukazatel DIR⁶ (debet-to-income ratio). Jedná se o ukazatel podílu závazků na celkových příjmech. [4]

Debet to income ratio:

$$DIR = \frac{\text{celkové splatné závazky za měsíc}}{\text{hrubý měsíční příjem}} \quad (4.1)$$

4.1.4 Informační zdroje

Potřebné informace, které banka potřebuje k posouzení žádosti o úvěr, může získávat z následujících základních informačních zdrojů:

- Informace získané přímo od klienta – jako součást žádosti o úvěr klient bance musí klient bance předat vyplněný standardizovaný formulář, který obsahuje bankou požadované informace, např. druh a doba zaměstnání, měsíční příjem, majetkové poměry atd. Problém, který nastává u tohoto zdroje informací, je jejich věrohodnost. U firemních subjektů má banka k dispozici auditované

⁶ Standardní požadavek mnoha bank je, že ukazatel DIR nesmí přesáhnout 40%.

výroční zprávy, ale u soukromých osob jsou tyto možnosti mnohem omezenější.

- Interní informace banky – jsou bance k dispozici pouze v případě, že klient byl již dříve klientem dané banky. Jedná se o dosavadní zkušenosti banky s klientem.
- Informace od jiných bank – není výjimkou, že se banky obracejí na jiné banky, za účelem získání informací o jejich dosavadních zkušenostech s některými klienty
- Informace od úvěrových agentur – úvěrové agentury jsou specializované instituce, které shromažďují důležité informace o klientech všech bank a pak tyto informace bankám zpětně poskytují, např. agentura Moody's Investors Service, Inc.
- Registry úvěrů – slouží k posílení informačního zázemí bank a k posílení stability bankovního sektoru. Mezi registry úvěrů patří např.: Centrální registr úvěrů, SOLUS nebo Bankovní registr klientských informací. [2]

4.1.5 Systémy úvěrových analýz

V bankovní praxi se setkáváme se dvěma základními systémy úvěrových analýz:

- Posuzovací úvěrové analýzy – jsou založeny na subjektivním hodnocení klienta úvěrovým pracovníkem.
- Empirické úvěrové analýzy – jsou označovány také jako úvěrové bodovací systémy (credit scoring, Rating) a vycházejí z exaktního vyhodnocování údajů o klientovi pomocí matematicko - statistických metod. [2]

Posuzovací úvěrové analýzy

Posuzovací úvěrové analýzy vycházejí především ze zkušeností úvěrových pracovníků a z jejich schopností na základě informací o klientovi posoudit klientovu schopnost a vůli splatit poskytnutý úvěr.

Úvěrový pracovník posuzuje:

- Charakter, osobní vlastnosti a celkovou důvěryhodnost potenciálního klienta
- Celkové majetkové poměry klienta, zejména schopnost po celou dobu trvání úvěru splácet ze svých příjmů úvěr včetně úroků
- Zajištění úvěru z hlediska jeho dostatečnosti a likvidnosti

Empirické úvěrové analýzy

Empirické úvěrové analýzy mají za cíl odstranit subjektivní pohled úvěrového pracovníka, ale také zjednodušit a zlevnit celý proces úvěrové analýzy. Jejich podstata je posouzení úvěrové schopnosti klienta na základě standardizovaného bodování jeho relevantních charakteristik. Na základě výsledného počtu bodů se poté rozhoduje o poskytnutí nebo odmítnutí úvěru.

Price Waterhouse [15] uvádí, že instituce jako jsou například stavební spořitelny a jiné hypoteční instituce tyto systémy příliš nepoužívají, a zaměřují se zejména na zástavní zajištění. Nicméně v době, kdy jsou ceny domů stabilní, jsou bodovací systémy pracující s charakteristikami zastaveného majetku pořizovány častěji.

Ratingem se rozumí proces stanovení bonity klienta a její vyjádření pomocí pevně stanovené stupnice. Podle toho, kdo ratingové hodnocení vytvoří, lze rozlišit dvě základní formy ratingu:

- Externí rating, který je stanoven externí ratingovou agenturou
- Interní rating, který stanoví banka sama

Externí rating

Externí a interní rating bývá vyjadřován pomocí stupnice, která může být různě široká. Jednotlivé stupně se v případě externích ratingů zpravidla vyjadřují pomocí písmen (AAA, BB apod.), ale mohou být vyjádřeny i pomocí jiného označení. Každý stupeň pak reprezentuje určitou míru investičního rizika. K významným externím ratingovým agenturám patří Standard&Poor's, Moody's Investors Service, Fitch IBCA atd. Významnou českou ratingovou agenturou je Czech Rating Agency. [3]

Interní rating

Pro stanovení stupňů interního ratingu banky využívají zpravidla kombinaci metod (např. expertní hodnocení interních specialistů na danou oblast, matematicko-statistické metody atd.)

Na konci celého procesu interního ratingu se klientovi udělí určitá ratingová známka, na jejímž základě se rozhodne, zda mu bude nebo nebude poskytnut úvěr. Pokud se banka rozhodne úvěr klientovi poskytnout, zařadí prodaný úvěr do určitého ratingového stupně,

který vyjadřuje míru rizika spojenou s úvěrovým obchodem a ovlivňuje tak základní parametry úvěru jako jsou:

- výše úrokové sazby (čím rizikovější rating, tím vyšší riziková přírážka k úrokové sazbě),
- požadavky na zajištění úvěru (čím rizikovější rating, tím roste požadavek na kvalitu a výši zajištění banky),
- způsob a frekvence sledování úvěrové pohledávky (úměrně rizikovosti klienta roste frekvence a hloubka prověřování údajů poskytnutých klientem). [14]

Scoring

Pro kreditní analýzu malých společností nebo fyzických osob se více využívá scoring. Využívá se především u produktů jako je spotřební úvěr nebo hypoteční úvěr. Úvěrový scoring provádí automatické hodnocení klienta, je založen na váhovém a bodovém ohodnocení údajů o klientovi podle vybraných kritérií. Mezi hlavní zdroje informací pro scoring řadíme účetní výkazy, informace o již poskytnutých úvěrech u jiných finančních institucí, výše příjmu, splacené či nesplacené úvěry, účty u jiných bank, apod.

Každá obchodní banka využívá svůj vlastní systém, který patří mezi nejvíce chráněné části bankovního know-how. [14]

Rozdíl mezi ratingem a scoringem

Rozdíl mezi ratingem a scoringem je pro přehlednost znázorněn v následující tabulce:

Tabulka č. 2: Rozdíl mezi ratingem a scoringem

	Scoring	Interní rating
Zákazník/objednatel	Obchodní partner	Banka
Zdroje informací	Hodnocený subjekt	Hodnocený subjekt, externí zdroje
Hloubka informací	Malá	Střední až velká
Doba hodnocení	Několik hodin	Několik dní
Postup hodnocení	Standardizovaný	Standardizovaný, popř. individuální u nejdůležitějších zákazníků
Ratingový model	Bodové hodnocení	Matematicko - statistický
Forma zpracování výsledků	Například skóre	Nejméně 8 ratingových tříd
Časový horizont předpovědi	Krátkodobý	Dlouhodobý
Účel	Rozhodnutí o úvěrech a finančních transakcích s malým rizikovým faktorem (dodavatelské úvěry, faktoring)	Rozhodnutí o úvěru, o rizikovém přípatku a podmínkách úvěru

Zdroj: Vlastní zpracování dle: Viniš [14]

4.2 Eliminace úvěrového rizika na úrovni globální

Primárním cílem bankovní regulace a dohledu je chránit stabilitu celého bankovního systému. Základní pravidla obezřetného podnikání jsou stanovená v Zákoně o bankách na základě doporučení Basilejského výboru pro bankovní dohled. Metodika řízení úvěrového rizika používaná českými bankami je usměrňována prostřednictvím opatření a vyhlášek ČNB, zejména vyhláškou č. 23/2014 Sb., o pravidlech obezřetného podnikání bank, spořitelních a úvěrních družstev a obchodníků s cennými papíry. Ke snížení kreditního rizika banka mimo jiné využívá pravidla kapitálové přiměřenosti a úvěrové angažovanosti.

4.2.1 Kapitálová přiměřenost

Kapitálu banky se věnuje při regulaci a dohledu mimořádná pozornost. Základním důvodem pro existenci kapitálové přiměřenosti je, aby banka měla dostatečné množství kapitálu, který by v dobách nepříznivého vývoje sloužil ke krytí neočekávaných ztrát. Čím je vyšší kapitálová přiměřenost, tím je vyšší finanční stabilita banky a tím se zvyšuje pravděpodobnost, že banka bude schopná dostát svým závazkům. Existence pravidel kapitálové přiměřenosti výrazným způsobem ovlivňuje proces řízení v bankách, neboť bankám ukládá povinnost udržovat určitou minimální výši tzv. regulačního kapitálu, která by měla odpovídat stupni rizikovosti aktiv dané banky. Hodnota kapitálové přiměřenosti by neměla klesnout pod 8%. Obecně platí, že čím méně rizikových produktů banka poskytne, tím více by měla být stabilní. [4],[6]

Basilejské dohody

V roce 1988 Basilejský výbor pro bankovní dohled učinil první krok směrem k mezinárodní regulaci tím, že zavedl globální standardy pro regulaci kapitálové přiměřenosti mezinárodně aktivních bank, označované jako Basel I. Myšlenka Basel I byla, že by banky měly mít adekvátní „kapitálový polštář“ pro krytí neočekávaných ztrát. Basel I stanovila pro banky 8% minimální požadavek kapitálu na rizikově vážená aktiva - tzv. kapitálová přiměřenost⁷ (CAD). [15], [9]

⁷ Někdy se nazývá tzv. Cookův poměr

Výpočet kapitálové přiměřenosti:

$$CAD = \frac{CAPITAL}{RWA} \geq 8\% \quad (4.2)$$

kde:

CAD – kapitálová přiměřenost

CAPITAL – kapitál

RWA – rizikově vážená aktiva[6]

Nevýhodou Basel I bylo, že odvozovala požadovanou výši kapitálu pouze úvěrového rizika. Postupem času se ukázalo, že je třeba zahrnout i další rizika, proto vzniknul v roce 2007 Basel II. Oproti Basel I je nová dohoda komplexnější a založena na 3 pilířích:

1. Minimální kapitálové požadavky
2. Proces dohledu
3. Průhlednost a tržní disciplína

Basel II obsahuje i tržní a operační riziko a klade i důraz na měření rizik a podporu zlepšování řízení rizik v bankách. Rozdělení Basel II můžeme vidět na následujícím schématu:

Schéma č. 5: Pilíře Basel II

Basel II		
Pilíř I <u>Min. kapitálové požadavky</u> <ul style="list-style-type: none">• Úvěrové riziko• Tržní riziko• Operační riziko	Pilíř II <u>Proces dohledu</u> <ul style="list-style-type: none">• Ohodnocení rizika a kapitálové přiměřenosti jednotlivých bank• Stálý kontakt s bankami	Pilíř III <u>Transparentnost a tržní disciplína</u> <ul style="list-style-type: none">• Zvýšená informační otevřenost o kapitálových požadavcích a metod pro hodnocení rizika

Zdroj: Vlastní zpracování dle: Mejstřík [6]

Pilíř I

První pilíř Basel II se zaměřuje na nové metody měření rizik a stanovení kapitálového požadavku pro úvěrové a operační riziko. Metody měření tržního rizika se nezměnily.

Pilíř II

Druhý pilíř je zaměřen na proces hodnocení dostatečnosti kapitálu dané banky regulátorem.

Pilíř III

Cílem třetího pilíře je prohloubit tržní disciplínu tím, že banky budou o sobě uveřejňovat více informací.

V reakci na nedávnou krizi finančního sektoru a s cílem snížit pravděpodobnost krizí a posílit odolnost a spolehlivost bankovního sektoru v zájmu klientů a dlouhodobého udržitelného ekonomického růstu, vznikla nová regulatorní opatření, známá pod názvem Basel III. Tři hlavní cíle Basel III, které navazují na Basel I a Basel II jsou:

- Zlepšit stabilitu bankovního systému plynoucí z finanční a ekonomické krize
- Zlepšit řízení rizik
- Posílit transparentnost a informační otevřenost bank [9]

Hlavní změny v Basel III

Basel III přináší změny, které se dají rozdělit do třech základních kategorií:

1. Požadavky na vyšší kvalitu, složení a transparentnost bankovního kapitálu a risk managementu
 - Požadavek na vyšší kvalitu kapitálu, zejména důraz na vlastní kapitál, který je schopen absorbovat riziko
 - Postupně se bude navyšovat požadavek na poměr mezi kapitálovými zdroji a velikostí požadavku na krytí rizik úvěrových, tržních a operačních. Současný minimální 8% limit se bude v průběhu let postupně navyšovat až na 10,5 % v roce 2019
 - Zavedení kapitálových polštářů (*capitalbuffers*), což znamená vytváření kapitálových rezerv v dobrých časech pro krizová období
 - Důraz na lepší pokrytí rizik, především tržních rizik a rizik protistran

- Zlepšení bankovního dohledu, "corporategovernance", řízení rizik a oblasti zveřejňování informací o podnikání a řízení bankovního domu
 - Omezení pákového poměru (*leverage ratio*), které má sloužit k zamezení nadměrného růstu bilance a podrozvahových transakcí, a to nezávisle na rizikovosti
2. Nové požadavky na likviditní standardy pro mezinárodní banky
 - Definování minimálních standardů pro řízení likvidity, a to krátkodobé i dlouhodobé
 3. Zaměření na systémové riziko a propojenost
 - Vyšší kapitál pro vnitřní finanční pozice
 - Dodatečný kapitál pro systémové banky

Basel III, platný od ledna 2014 zvýrazňuje disciplínu řízení kapitálu a doufejme, že povede k větší provázanosti řídicích činností - a tím i k lepší interní spolupráci uvnitř bank i bankovních skupin. [6], [9]

V tuto chvíli je český bankovní systém kapitálově silný. České banky nyní implementují Basel III, což bezpochyby zvýší jejich odolnost proti případným šokům.

4.2.2 Pravidla úvěrové angažovanosti

Banka dodržuje pravidla, která omezují výši aktiv a podrozvahových položek vůči osobě nebo skupině osob. Pravidla stanovuje ČNB a účelem je stanovit bankám limity úvěrů, tak aby selhání klienta, vůči kterému je banka angažována zejména poskytnutými úvěry nebo selhání skupiny finančně propojených subjektů neohrozilo hospodaření banky, tzn. zabránit nadměrné koncentraci úvěrového rizika. Limity jsou konstruovány ve vztahu ke kapitálu banky. Vůči jednomu dlužníkovi nebo jedné ekonomicky spjaté skupině dlužníků nesmí angažovanost přesáhnout 25% kapitálu banky, a současně překročení hranice 10% by mělo být povinně ohlášeno ČNB. Součet čistých úvěrových angažovaností vůči 10 největším dlužníkům nesmí přesáhnout 230% kapitálu banky. [10]

4.3 Trendy v oblasti řízení úvěrového rizika

Nová pravidla umožňují bankám vybrat si pro výpočet kapitálového požadavku k úvěrovému riziku mezi třemi následujícími metodami: Standardizovaný přístup, Základní IRB přístup, Pokročilý IRB přístup

Standardizovaný přístup – rizikové váhy se v rámci procesu stanovení rizikově vážených aktiv odvíjí od ratingů, které stanoví externí ratingové agentury. Výpočet kapitálového požadavku k úvěrovému riziku při použití standardizované metody lze shrnout do následujících kroků: rozdělení expozic do předem daných kategorií, roztržnění expozic do rizikových tříd na základě externího ratingu, přiřazení rizikových vah k rizikovým třídám, výpočet rizikově vážených aktiv jako součet násobků objemu expozic v jednotlivých rizikových třídách a k nim přiřazených rizikových vah, výpočet kapitálového požadavku k úvěrovému riziku jako násobek koeficientu 0,08 a rizikově vážených aktiv

Podstata IRB metod spočívá v tom, že každé expozici je nejprve přidělen na základě interního procesu interní stupeň ratingu. Pro tento stupeň je odhadnuta pravděpodobnost selhání, resp. u pokročilé varianty IRB metody i další rizikové prvky. Pravděpodobnost selhání pak slouží jako důležitý vstup do funkce rizikové váhy, resp. funkce kapitálového požadavku.

Základními rizikovými charakteristikami, s nimiž IRB metody pracují, jsou:

- Pravděpodobnost selhání
- Míra ztráty při selhání
- Expozice při selhání
- Doba splatnosti

Základní IRB přístup - banka používá vlastní odhady pouze pro pravděpodobnost selhání klienta a ostatní rizikové charakteristiky stanovuje regulátor

Pokročilý IRB přístup - Banka může odhadovat všechny rizikové charakteristiky pro stanovení rizikových vah. [7]

5 Praktická část

V návaznosti na cíl, který byl pro práci vytyčen, je praktická část práce zaměřena na analýzu úvěrového procesu u fyzických osob, které žádají o hypoteční úvěr u vybrané banky. Nejprve je analyzováno makroekonomické prostředí a poté jsou uvedeny vybrané ekonomické ukazatele o bance. Dále je uvedeno jak banka UnciCredit ošetřuje svá úvěrová rizika. Pro větší vypovídací schopnost jsou vybrané sledované ukazatele porovnávány s údaji za celý bankovní sektor. Následně je popsán celý úvěrový proces. Nakonec praktické části jsou uvedeny vlastní návrhy autorky na snížení úvěrového rizika a motivování klientů banky k lepší splátkové disciplíně, které se promítají do nově vytvořené metodiky řízení úvěrového rizika.

Makroekonomické prostředí

Vzhledem k tomu, že se česká ekonomika začíná zrychlovat a že začíná růst úvěrová aktivita, je logické zabývat se i s tím spojenými riziky. Lidé, firmy, ale i banky začínají ztrácet opatrnost, která byla spojena s ekonomickou krizí, a v důsledku toho se začíná půjčovat i více peněz. S tím je spojeno riziko, že se některý z úvěrů nemusí povést a nebude splacen. Prozatím míra rizika je malá a kapitálová síla bank je natolik vysoká, že není důvod k žádným obavám.

České banky jsou nadprůměrně opatrné a konzervativní ve srovnání s bankami v zahraničí. Na druhou stranu je pravda, že konkurence na bankovním trhu neustále stoupá.

ČNB zveřejnila doporučení, která se týkají míry opatrnosti bankovních ústavů. Jde jen o doporučení, pro banky není závazné. Ze situace v zahraničí vyplývá, že dlouhodobější růst nemovitostí může být rizikem pro finanční stabilitu, když je spojen s uvolňováním úvěrových standardů. ČNB se zaměřila v roce 2014 na 2 základní ukazatele nově poskytnutých úvěrů a to na výši poskytovaného úvěru a hodnoty zajištění (LTV) a výši úvěru a čistého příjmu žadatele (LTI).

Na základě těchto opatření vytvořila ČNB dílčí doporučení, která se snaží zabránit tomu, aby vznikla smyčka mezi růstem cen nemovitostí financovaných do značné míry z úvěrů a růstem úvěrů, která by vytvořila hrozbu pro stabilitu finančního sektoru.

Doporučení na téma limitů pro hodnoty LTV⁸ v zásadě říká, že podíl úvěrů s ukazatelem LTV nad 90% by neměl přesáhnout 10% celkového objemu úvěrů poskytnutých v daném čtvrtletí a hodnota úvěru by neměla přesahovat hodnotu nemovitostí. Zájem o úvěry, které kryjí celou hodnotu kupované nemovitosti, je velmi nízký, protože podmínky spojené s jeho poskytnutím jsou pro klienta nevýhodné.

Druhé opatření se týká rozměrů koncentrace svrchovaných expozic. Svrchované expozice (expozice vůči státu) nás zajímají proto, že české banky drží poměrně vysoký poměr státních dluhopisů. Mohla by vzniknout obava z rizika z koncentrace. Aby mohla ČNB hodnotit koncentraci expozic, připravila metodiku pro kontrolu řízení rizika z koncentrace, jejíž cílem je motivovat úvěrové instituce k obezřetnosti a poskytnout jim vodítko, jak koncentraci vyhodnocovat.

Pro klienta to znamená, že ne vždy dostane tak vysoký hypoteční úvěr, jak žádá, protože takový úvěr by byl pro banku již příliš rizikovým. Ale i toto negativum může mít přínos v tom, že odradí žadatele, kteří by se vystavovali příliš velkému riziku a brali by si hypoteční úvěr, který by byl na hraně jejich možností splácet a potenciálně by se tak vystavovali samy do budoucna potížím.

Český bankovní sektor tyto doporučení diskutoval s ČNB a banky jsou na ně připraveny. Hypoteční trh funguje v České republice dlouhodobě stabilně, banky v případě hypotečních úvěrů velmi pečlivě váží riziko, mají nastavené vnitřní limity a o tom svědčí i velmi nízké procento nesplácených hypotečních úvěrů.

Dynamika úvěrů se sice zvedá a rizika mírně narůstají, ale celkový výsledek nevede k velkým obavám. [22]

⁸ LTV= půjčené peníze od banky/celková cena nemovitosti

5.1 Postavení UniCredit Bank na trhu

UniCredit Bank je silná a výkonná evropská banka s dominantním postavením ve střední a východní Evropě. Historii bankovní skupiny UniCredit datujeme až do roku 1473, kdy se objevil v Itálii bankovní dům Rolo Banca. Samotná skupina UniCredit vznikla sloučením devíti hlavních italských bank. Později se spojila s německou HVB Group a nedávno i se společností Italian Capitalia. UniCredit Bank zahájila svoji činnost na českém trhu 5. listopadu 2007. Vznikla sloučením dvou dosud samostatně působících úspěšných bankovních domů HVB Bank a Živnostenské banky. HVB bank působila na českém trhu od roku 2001 a Živnostenská banka od roku 1868. Od prosince 2013 UniCredit Bank v České republice a na Slovensku poskytuje bankovní produkty a služby pod jednotným obchodním názvem UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. V čele české pobočky stojí generální ředitel Jiří Kunert. Banka má pětičlenné představenstvo, ve kterém jsou dva Italové z mateřské společnosti a devítičlennou dozorčí radou.

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., (v textu jen „UniCredit Bank“) patří na obou trzích mezi přední finanční instituce a poskytuje širokou škálu kvalitních produktů pro firemní zákazníky i privátní klientelu. Je jednou z nejsilnějších bank na trhu v oblasti projektového, strukturovaného a syndikovaného financování Corporate Finance. Mimořádně silnou pozici si banka rovněž vybuodovala v oblasti akvizičního financování a také se řadí na první příčku ve financování komerčních nemovitostí.

UniCredit Bank je silná a rychle rostoucí instituce na českém kapitálovém trhu, která má široké portfolio produktů a nabízí služby pro firemní klienty i privátní klientelu. Obchodní síť banky je celkem široká. V České republice se nachází 173 poboček UniCredit Bank a 205 bankomatů. Banka dělí své produkty do pěti základních skupin podle cílových zákazníků, pro které jsou připraveny. Těmito skupinami jsou: občané, svobodná povolání, podnikatelé a menší firmy, firmy a veřejný sektor, a Private Banking. Banka nabízí klasické produkty jako účty a konta, platební karty, spotřebitelské a hypoteční úvěry, vklady a investice nebo pojištění. [17]

Vybrané základní ekonomické ukazatele (čísla jsou uvedena v mil. Kč) jsou uvedeny v následující tabulce:

Tabulka č. 3: Vybrané základní ekonomické ukazatele

Položka	2010	2011	2012	2013	2014
Bilanční suma	270 176	288 744	318 909	464 622	508 616
Ukazatel kapitálové přiměřenosti	14,12%	15,58%	15,82%	15,44%	14,35%
Pohledávky za bankami	33 348	24 106	32 173	71 460	48 782
Úvěry a pohledávky za klienty (čisté)	172 070	181 780	184 715	289 945	339 510
Hospodářský výsledek	3 002	1 146	3 157	3 170	4 361
Kapit. přiměřenost za bankovní sektor	15,29%	14,29%	15,41%	16,26%	17,01%

Zdroj: Vlastní zpracování dle výročních zpráv UniCredit Bank za rok 2010-2014

Na základě tabulky můžeme vidět, že bilanční suma má rostoucí tendenci, je patrné, že banka posiluje svoji pozici na trhu. Stejně tak rostoucí tendenci mají i úvěry a pohledávky za klienty. Tento nárůst je způsoben jednak sílícím ekonomickým růstem na českém a slovenském trhu, který se promítá do zrychlující se úvěrové dynamiky, a také atraktivními úrokovými sazbami. Pohledávky za bankami jsou kolísavého charakteru, v roce 2014 došlo oproti roku 2013 ke značnému snížení. Hodnoty kapitálové přiměřenosti se dlouhodobě drží kolem 15% a ukazují, že se jedná o stabilní banku, která je schopna překonat i nepříznivý ekonomický vývoj. Zajímavým úkazem je výrazný pokles hospodářského výsledku v roce 2011, oproti předchozímu roku 2010 a jeho opětovný vzestup v následujících letech. Nárůst zisku může být způsoben hned několika faktory, které jsou obvykle ve vzájemné interakci. Jedná se například o snížení provozních nákladů, zvýšení poptávky po produktech banky ze strany stávajících klientů, nebo dobře fungující systém řízení bankovních rizik, především rizika úvěrového.

Od 1. ledna 2014 UniCredit Bank plní požadavky na kapitálovou přiměřenost podle pravidel Basel III, které stanovila Česká národní banka. Tato změna ale nepřinesla významný dopad na kapitálovou přiměřenost. Údaje o kapitálu a kapitálové přiměřenosti k roku 2014 podle pravidel Basel III znázorňuje následující tabulka:

Tabulka č. 4: Údaje o kapitálové přiměřenosti za rok 2014

Tier I	47 397
Tier II	1 051
Kapitál	48 448
Kapitálové požadavky k úvěrovému riziku při standardizovaném přístupu:	5 708
Kapitálový požadavek k úvěrovému riziku při IRB přístupu:	18 553
Kapitálový poměr CET 1	14,04%
Kapitálový poměr Tier 1	14,04%
Celkový kapitálový poměr	14,35%

Zdroj: Vlastní zpracování dle výroční zprávy UniCredit Bank za rok 2014

UniCredit Bank plní nově definované minimální požadavky pravidel Basel III na kapitálovou přiměřenost včetně kapitálových polštářů, i když drobně zaostává za dalšími významnými českými bankami, jako jsou KB a ČSOB a ČMSS. Tento rozdíl však není významný, banka je schopna absorbovat vysoké ztráty, které by mohla utrpět v případě krizového scénáře (především z nesplacených úvěrů, jelikož úvěrové riziko je pro tuzemský sektor nejvýznamnější).

Tabulka č. 5: Změna Tier 1 kapitálu

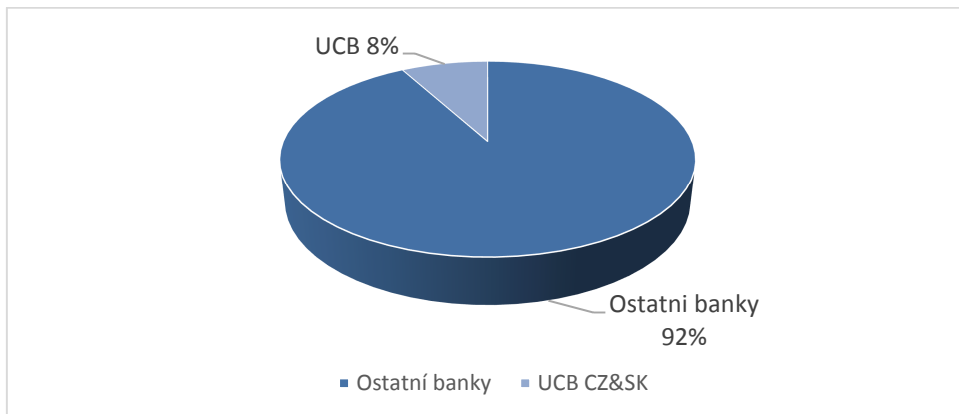
2013	2014	Δ	Δ v %
45 260	47 397	2 137	4,72%

Zdroj: Vlastní zpracování dle Výročních zpráv UniCredit Bank za rok 20013-2014

Tier 1 kapitál dosáhl k 31. 12. 2014 sumy 47 397 mil. Kč. V porovnání s rokem 2013 výše tohoto ukazatele dosáhla hodnoty jen 45 260 mil. Kč, což představuje meziroční nárůst o 4,72 %. UniCredit bank ve své výroční zprávě za rok 2014 uvádí pouze souhrnnou výši Tier 1 kapitálu, proto nelze jednoznačně určit hlavní faktory, které ovlivnily meziroční růst.

V následujícím grafu je znázorněno postavení UniCredit Bank na českém bankovním trhu z pohledu celkových poskytnutých úvěrů.

Graf č. 1: Pohledávky za klienty v ČR v hrubé podobě k 31. 12. 2014

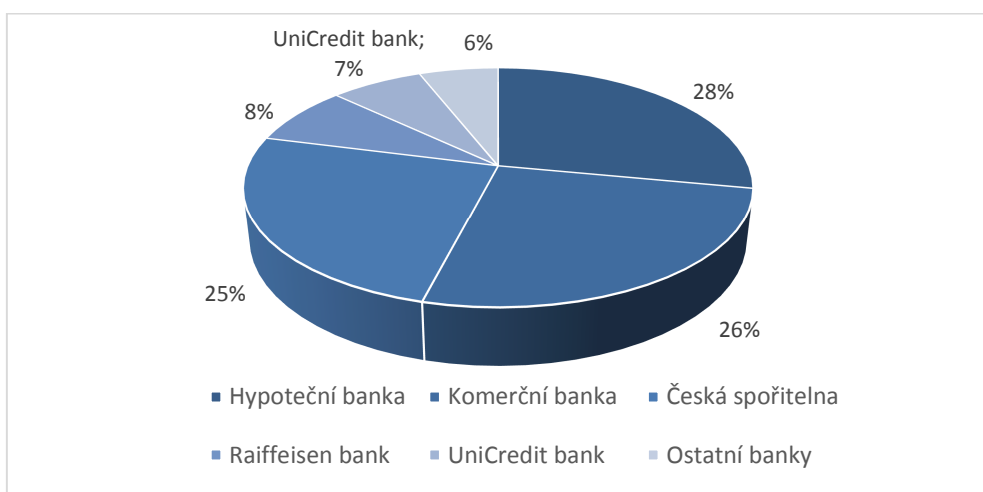


Zdroj: Vlastní zpracování dle Výroční zprávy UniCredit Bank za rok 2014

Bankovní sektor ČR poskytl v roce 2014 celkem 2 635 131 mil. úvěrů. UniCredit Bank poskytla 230 662 mil. úvěrů a na trhu se podílí 8,75%.

Internetový portál Hypoindex.cz zveřejnil neoficiální hypoteční statistiky Ministerstva pro místní rozvoj za 1. Kvartál roku 2015. Největší podíl na celkovém objemu sjednaných hypotečních úvěrů měla v prvním čtvrtletí Hypoteční banka (dceřiná společnost ČSOB), která jen těsně předběhla Komerční banku. UniCredit Bank se umístila na 5. místě s celkovým podílem 7% na poskytnutých hypotečních úvěrech, jejichž hodnota činí 2,48 mld. Kč.

Graf č. 2: Objemové tržní podíly bank na hypotečních úvěrech k 31. 3. 2015

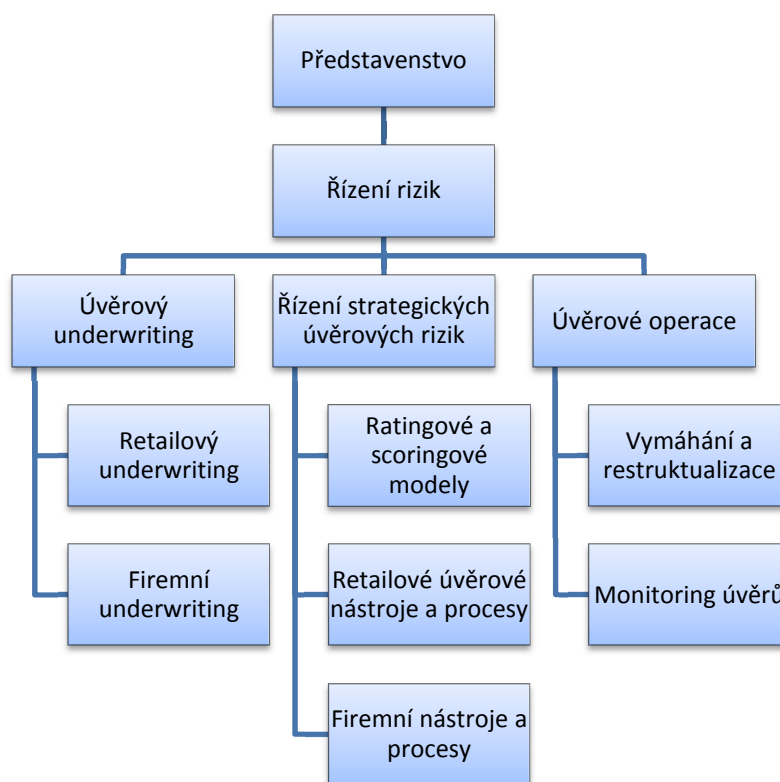


Zdroj: Vlastní zpracování dle Golem finance [24]

5.2 Řízení úvěrového rizika v UniCredit Bank

Banka je ohrožena úvěrovým rizikem, které pochází z obchodních operací, poskytování úvěrů, investičních aktivit, zajišťovacích transakcí, a zprostředkovatelských činností. Úvěrovým rizikem se zabývá na úrovni klienta (transakce) i na úrovni portfolia. Na řízení úvěrových rizik v UniCredit Bank se podílejí úseky Úvěrového underwritingu, Úvěrových operací a Strategického řízení úvěrových rizik. Tyto úseky jsou z organizačního hlediska zcela nezávislé na obchodních divizích a podléhají přímo členu představenstva, který je odpovědný za divizi řízení rizik. Úvěrovou politiku stanovuje úsek Strategického řízení úvěrových rizik, který ji v pravidelných intervalech přehodnocuje (minimálně 1 ročně). V interních předpisech banky jsou dále definovány schvalovací kompetence pro úvěrové obchody a vymezené pravomoci a odpovědnosti Úvěrového výboru. Strukturu útvarů souvisejících s řízením úvěrového rizika znázorňuje schéma č. 6.

Schéma č. 6. Struktura útvarů podílejících se na řízení úvěrového rizika



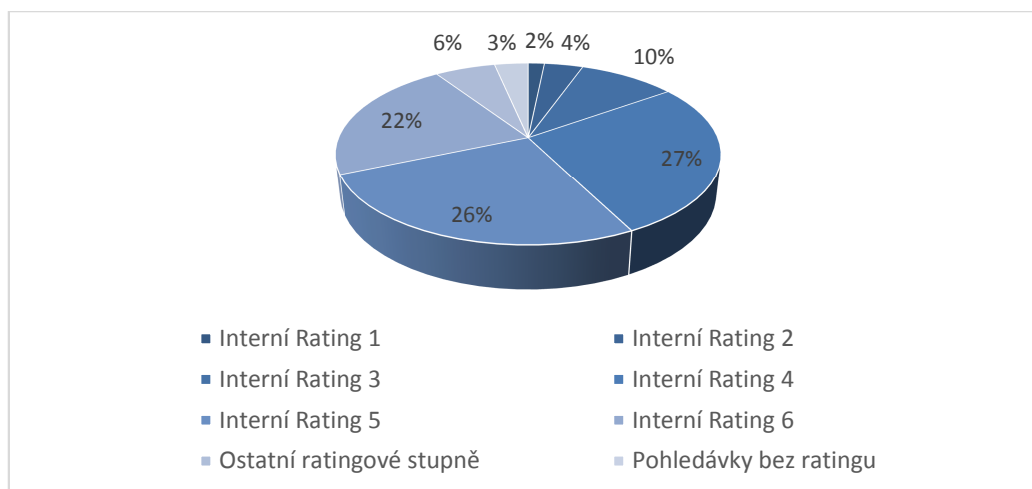
Zdroj: Vlastní zpracování dle výroční zprávy UniCredit Bank za rok 2014

5.2.1 Řízení úvěrového rizika na úrovni klienta

Úvěrové riziko se na úrovni jednotlivých klientů řídí prostřednictvím analýzy jejich bonity. Následně se stanoví limity úvěrové angažovanosti pro jednotlivé klienty. Analýza se soustřeďuje na klientovo postavení na odpovídajícím trhu, hodnocení jeho finančních výkazů, predikci jeho schopnosti plnit své závazky apod. Výstupem analýzy je mj. zařazení klienta do určité ratingové třídy, která odráží jaká je pravděpodobnost selhání klienta. Analýzy bonity, stanovení limitů úvěrové angažovanosti a ratingu se provádí nejen před tím, než je úvěr poskytnut klientovi, ale i pravidelně v průběhu celého úvěrového vztahu s klientem až do jeho ukončení.

Interní ratingový systém UniCredit Bank se skládá z 26 ratingových tříd, které se skládají z hodnot 1-10 (používá se „+“ a „-“ u některých ratingových tříd i 1+; 1; 1-; 2+ atd.). Klientům, kteří mají pohledávky zařazené do kategorie jako nestandardní, pochybné nebo ztrátové je vždy přidělena ratingová třída pro klienty v selhání. Ratingové třídy pro klienty v selhání jsou 8-, 9 nebo 10. Při posuzování pohledávek za fyzickými osobami banka zjišťuje, zdali je klient schopen dostát svým závazkům pomocí standardizovaného bodování rizikově relevantních charakteristik („credit application scoring“). V UniCredit Bank jsou jako dodatečný zdroj informací využívány dotazy do úvěrových registrů. Jedná se především o Czech Banking Credit Bureau, Centrální registr úvěrů ČNB a registr sdružení SOLUS. Metoda Behaviorálního ratingu pak slouží k pravidelné aktualizaci pravděpodobnosti selhání klienta – fyzické osoby. Tato metoda přiřazuje skóre všem klientům a ne jen těm, kteří požádali o úvěr či nějakou jinou službu. Finální rating klienta tvoří všechny výše zmiňované složky. Následující graf znázorňuje zastoupení jednotlivých ratingových tříd na celkových pohledávkách bez znehodnocení.

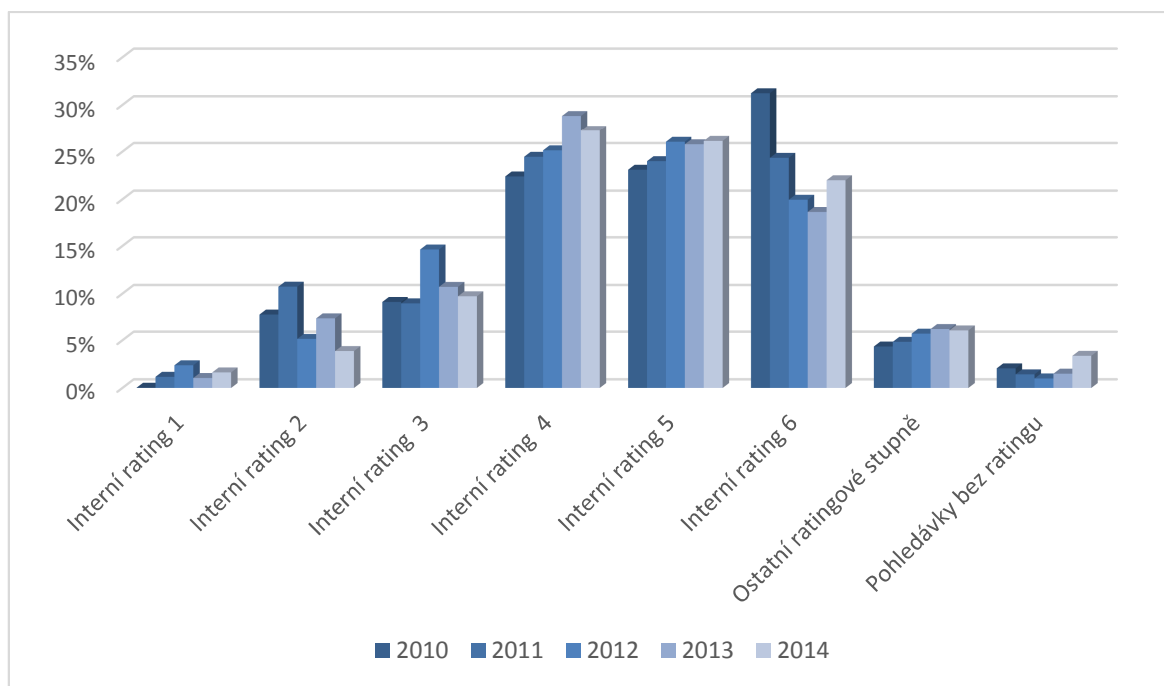
Graf č. 3: Pohledávky bez znehodnocení podle ratingových tříd za rok 2014



Zdroj: Vlastní zpracování dle výroční zprávy UniCredit Bank za rok 2014

Z grafu č. 3 vyplývá, že největší objem úvěrů (27%) je poskytován klientům zařazeným do třídy 4 interního ratingu. Druhý největší objem poskytnutých úvěrů tvoří skupina klientů zařazená do třídy 5 interního ratingu (26%) a třetí významnou skupinu (22%) tvoří klienti zařazení do 6 ratingové třídy. Zajímavé je, že klienti zařazení do ratingové třídy 1 tvoří pouze 2%. Vývoj v časové řadě od roku 2010 do roku 2014 je znázorněn na grafu č. 4.

Graf č. 4: Pohledávky bez znehodnocení podle ratingových tříd 2010 - 2014



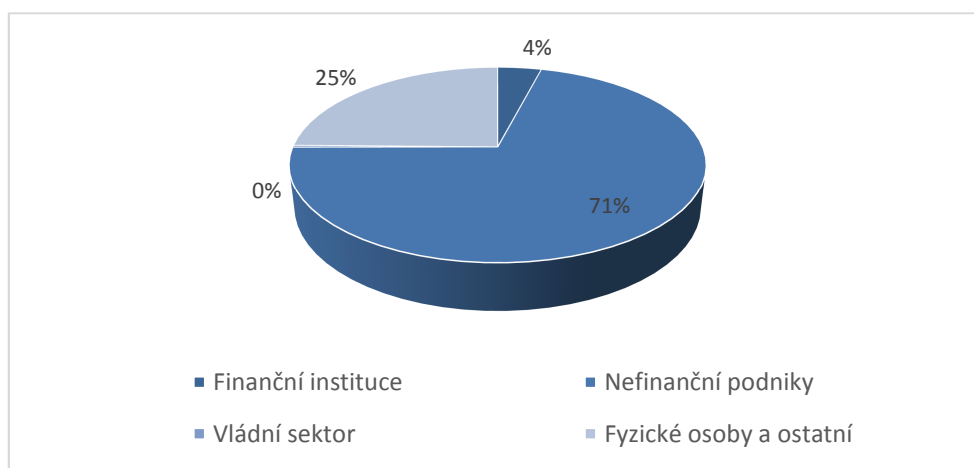
Zdroj: Vlastní zpracování dle výročních zpráv UniCredit Bank za rok 2010-2014

Na grafu č. 4 lze vidět, že i v průběhu let 2010-2014 je největší objem úvěrů poskytován klientům spadajících do ratingových tříd 4,5 a 6. Nejvíce úvěrů (31,23%) bylo poskytnuto v roce 2010 klientům, kteří spadali do ratingové třídy 6. Poté objem poskytnutých úvěrů klientům s touto ratingovou třídou klesal až do roku 2013 na minimum 18,67%, ale od roku 2014 je patrný opět nárůst. Co se týká ostatních ratingových stupňů, od roku 2010 do roku 2014 můžeme pozorovat nárůst o 1,69%. Nárůst je spojen se zvedající se úvěrovou dynamikou.

5.2.2 Řízení úvěrového rizika na úrovni portfolia

Na této úrovni řízení úvěrového rizika banka vyhotovuje systematické výkazy o úvěrovém portfoliu, kde jsou zahrnuty analýzy a monitoring trendů v jednotlivých úvěrových portfoliích. Banka se také zabývá svojí celkovou expozicí vzhledem k úvěrovému riziku, sleduje a vyhodnocuje veškeré své rozvahové a podrozvahové expozice, svoji úvěrovou angažovanost vůči konkrétním hospodářským odvětvím, zemím nebo ekonomicky spjatým skupinám dlužníků. Kapitálové požadavky k úvěrovému riziku při standardizovaném přístupu a při IRB přístupu jsou uvedeny v Příloze č. 1. Banka pravidelně měří koncentrační riziko úvěrového portfolia a eventuálně vymezuje koncentrační limity ve vztahu k jednotlivým hospodářským odvětvím, zemím či ekonomicky spjatým skupinám dlužníků. Jednotlivé podíly úvěrů podle sektorů k celkovému úvěrovému portfoliu banky jsou znázorněny na grafu č. 5.

Graf č. 5: Analýza pohledávek za klienty podle sektorů

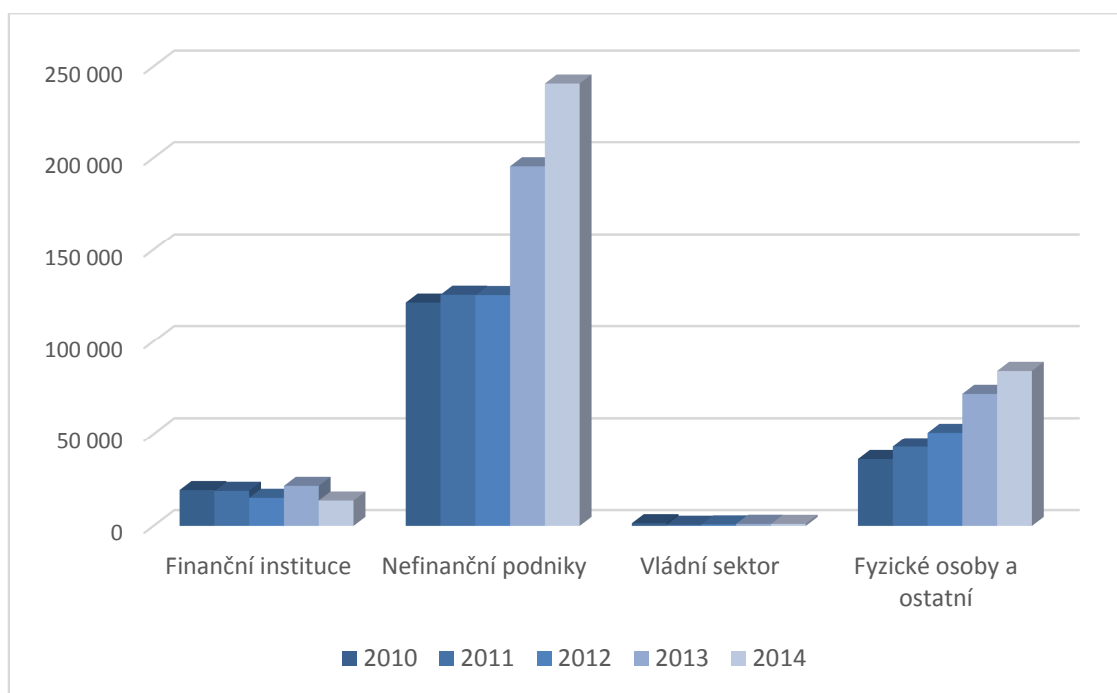


Zdroj: Vlastní zpracování dle výroční zprávy UniCredit Bank za rok 2014

Úvěrové portfolio UniCredit Bank k roku 2014 je zaměřeno na nefinanční podniky. Podíl těchto úvěrů k celkovým poskytnutým úvěrům činí 71%. Fyzické osoby se nachází na druhém místě s podílem 25% na poskytnutých úvěrech. Finanční instituce se nachází na třetím místě s podílem 4% a úvěry vládnímu sektoru jsou téměř zanedbatelné.

Graf č. 6 se zabývá vývojem pohledávek za klienty podle sektorů v letech 2010-2014. Výrazný je nárůst poskytnutých úvěrů nefinančním podnikům, který vykazuje za poslední 2 roky silnou růstovou tendenci. V roce 2014 oproti roku 2010 zvýšil o 2,91% k celkovým poskytnutým úvěrům. Podíl poskytnutých úvěrů finančním institucím je v roce 2014 nejnižší za 5 let a dosahuje 4%, naopak v roce 2013 byl tento podíl nejvyšší a dosahoval hodnoty 7,47%. Podíl úvěrů vládnímu sektoru vykazuje kolísavou tendenci, ale hodnoty jsou k celkovému úvěrovému portfoliu zanedbatelné. Nejvyšší podíl měly úvěry vládnímu sektoru na celkových poskytnutých úvěrech v roce 2013 s 0,39%. Úvěry fyzickým osobám a ostatní úvěry vykazují dlouhodobě rostoucí tendenci. Nárůst těchto úvěrů je o 4,41% v roce 2014 oproti roku 2010 k celkovým poskytnutým úvěrům.

Graf č. 6: Analýza pohledávek za klienty podle sektorů (v mil. Kč)



Zdroj: Vlastní zpracování dle výročních zpráv UniCredit Bank za rok 2010-2014

Kategorizace pohledávek

Banka pravidelně každý měsíc provádí kategorizaci svých pohledávek z finančních činností. Kategorizace pohledávek probíhá na základě vyhlášky ČNB č. 163/2014 Sb. Existují 2 skupiny pohledávek – pohledávky bez znehodnocení, které se ztotožňují se standardními pohledávkami a pohledávky se znehodnocením, kam patří pohledávky sledované, nestandardní, pochybné a ztrátové. Banka u jednotlivých pohledávek stanoví odhad s jakou pravděpodobností bude pohledávka splacena, podobné chování dlužníka atd. a na tomto základě zařazuje pohledávky do příslušných kategorií. Banka pravidelně hodnotí, zda se nesnížila rozvahová hodnota pohledávek. V případě, že je takové zjištění identifikováno, banka účtuje k jednotlivým pohledávkám ztrátu ze snížení hodnoty v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví.

Na grafu č. 7. je vidět podíl pohledávek bez znehodnocení a podíl pohledávek se znehodnocením na celkových pohledávkách za klienty. V roce 2010 byl za uplynulých 5 let podíl pohledávek se znehodnocením nejvyšší, dosahoval 10,58%. Poté byl u těchto pohledávek patrný mírný pokles až na nejnižší hodnotu 7,82% v roce 2012. Od roku 2012 lze pozorovat opět mírný nárůst těchto pohledávek. K roku 2014 je jejich podíl 9,04% na celkových pohledávkách, což je nárůst o 0,81% oproti předchozímu roku.

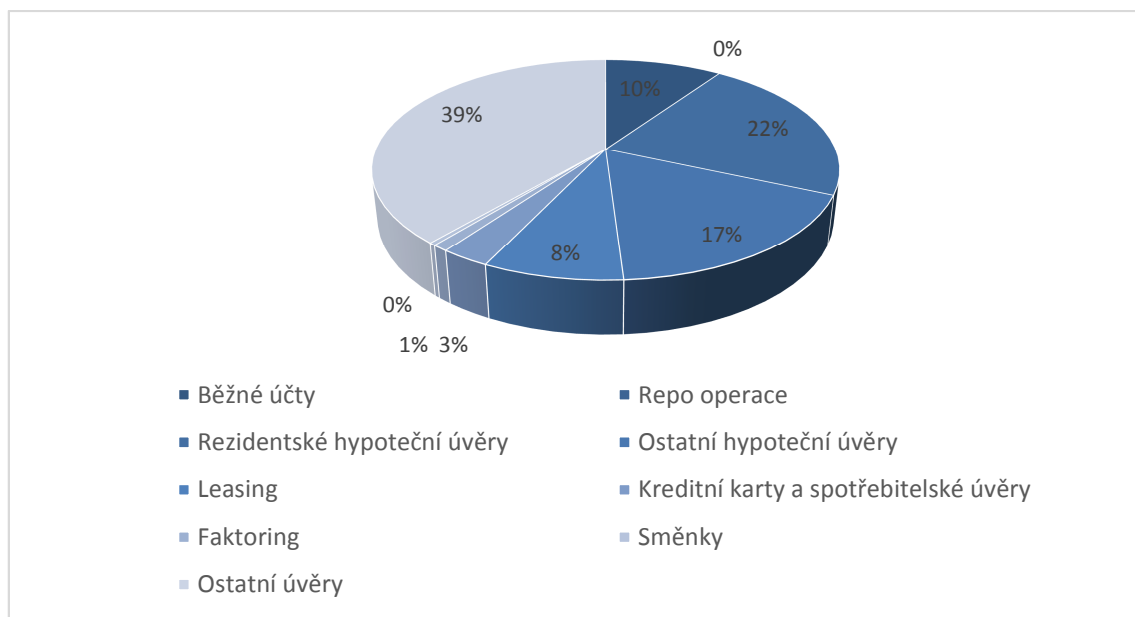
Graf č. 7: Klasifikace pohledávek za klienty



Zdroj: Vlastní zpracování dle výročních zpráv UniCredit Bank za rok 2010 - 2014

Na grafu č. 8 je vidět analýza pohledávek za klienty v roce 2014 podle typu pohledávek. Z grafu vyplývá, že hlavní podíl na pohledávkách mají ostatní úvěry s 42%, dále jsou významné rezidentské hypoteční úvěry (úvěry co slouží k bydlení žadatele, rekreační objekty) s 23% a hned poté nerezidentské hypoteční úvěry (neslouží k bydlení žadatele) s 21%.

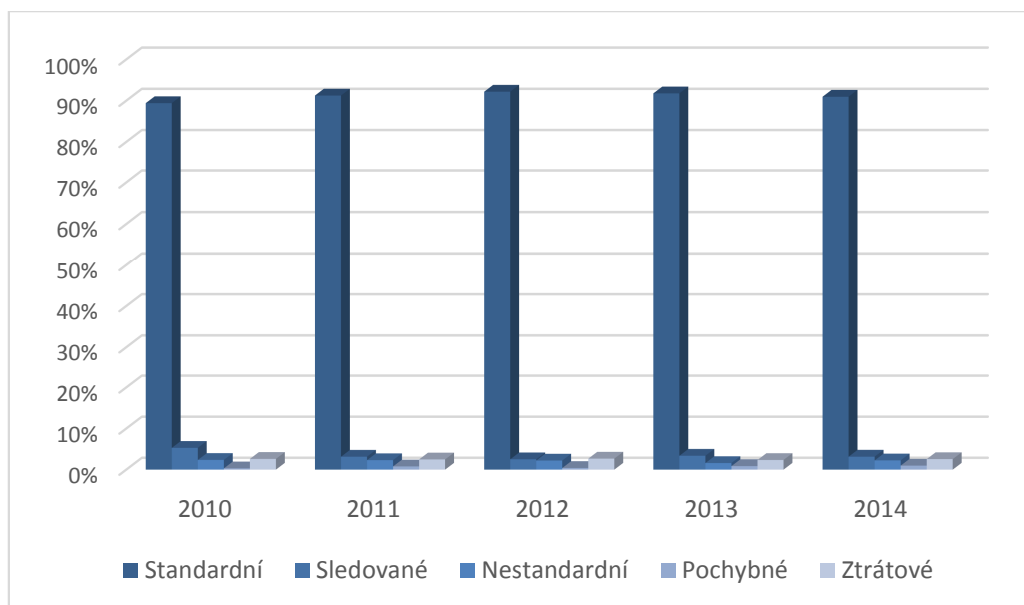
Graf č. 8: Analýza pohledávek za klienty podle typu pohledávek



Zdroj: Vlastní zpracování dle výroční zprávy UniCredit Bank za rok 2014

Na dalším grafu č. 9 je uvedena klasifikace pohledávek za klienty v hrubé hodnotě. Nejvyšší hodnoty v každém roce dosahují pohledávky standardní. V roce 2012 dosahovaly nejvyšší hodnoty a to 92,18%. Naopak nejnižší hodnoty (89,41%) dosahovaly v roce 2010. V posledních 4 letech hodnoty standardních pohledávek neklesly pod 90%. Sledované pohledávky se v posledních 4 letech drží v rozmezí 3,38% (2013) – 2,52% (2012). Výjimku tvoří rok 2010, kdy hodnoty sledovaných pohledávek dosáhly 5,30%. Nestandardní pohledávky se pohybují v rozmezí 2,36% (2010) – 1,61% (2013). Pochybné pohledávky vykazují nejnižší podíl na pohledávkách za klienty celkem. Pohybují se v rozmezí 0,31% (2010) – 0,98% (2014). Ztrátové pohledávky se pohybují v rozmezí 2,35% (2013) – 2,68% (2012).

Graf č. 9: Klasifikace pohledávek za klienty

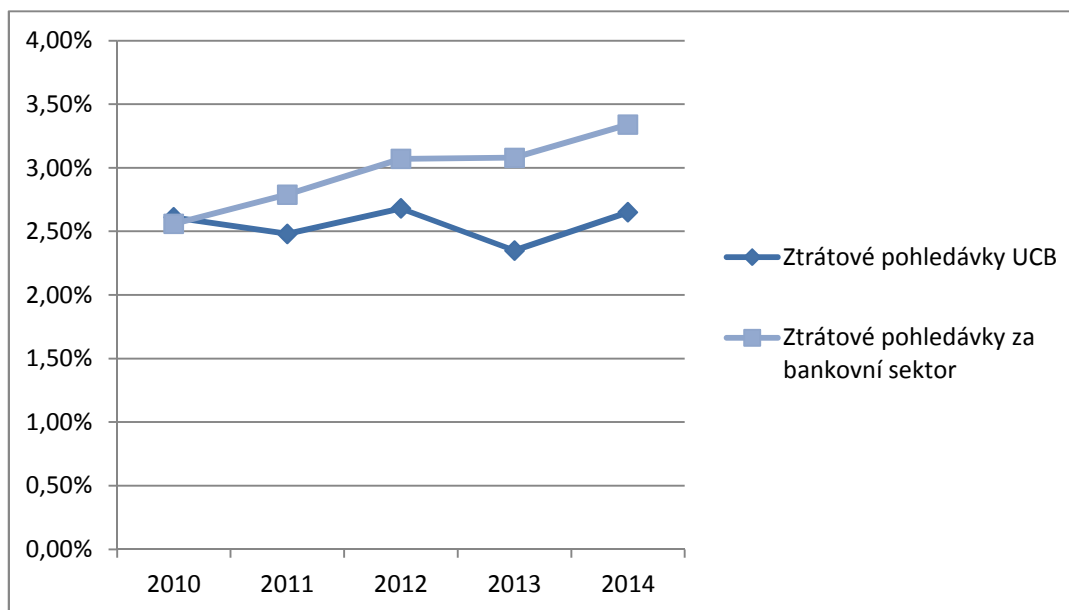


Zdroj: Vlastní zpracování dle výročních zpráv UniCredit Bank za rok 2010 - 2014

Podíl ztrátových pohledávek k celkovým úvěrům nám ukazuje, v jak velké části portfolia UCB jsou zastoupeny úvěry s nejvyšším úvěrovým rizikem. Každá banka se snaží, aby ve svém portfoliu měla co nejméně těchto úvěrů, proto platí, že čím nižší je daný ukazatel, tím vyšší je kvalita úvěrového portfolia.

Vývoj ztrátových pohledávek UniCredit Bank v porovnání se ztrátovými pohledávkami za bankovní sektor od roku 2010 do roku 2014 je pro představu znázorněn v grafu č. 10

Graf č. 10: Vývoj ztrátových pohledávek v letech 2010-2014



Zdroj: Vlastní zpracování dle výročních zpráv UniCredit Bank a dle [18]

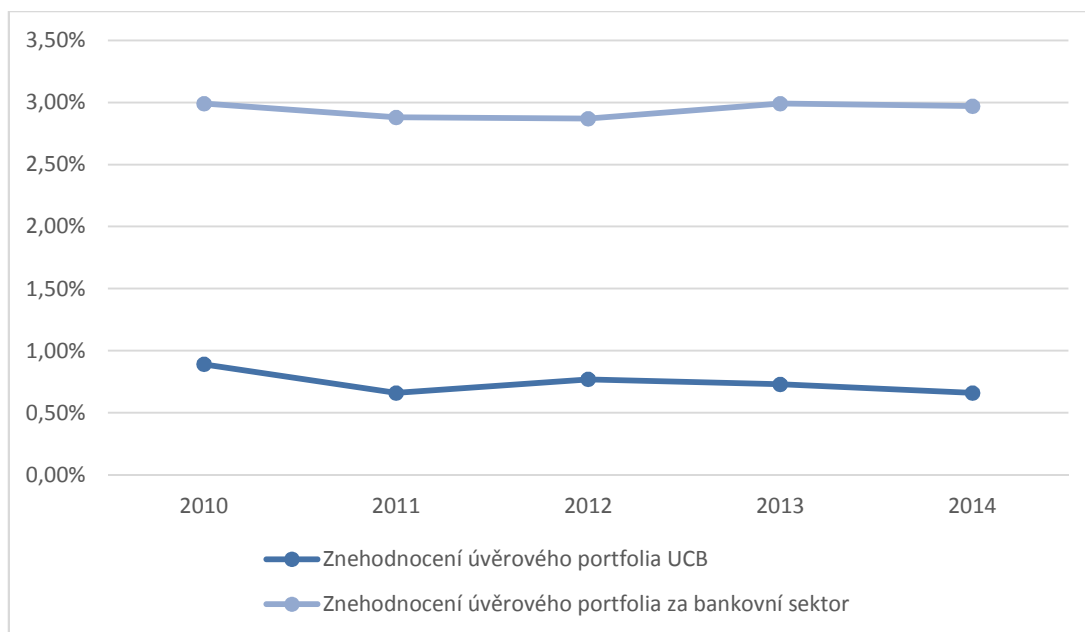
Vývoj ztrátových pohledávek u UniCredit Bank je znatelně lepší, než jejich vývoj za celý bankovní sektor, kde je jasně patrný jejich nárůst. Tento nárůst může být způsoben zvyšující se konkurencí u bank, v důsledku které jsou pak banky v poskytování úvěrů méně opatrné. U UniCredit Bank je vidět kvalitní přístup k řízení úvěrového rizika, i když na grafu je patrné mírné kolísání, které se předpokládá i v dalším vývoji, hodnoty ztrátových pohledávek by ale neměly přesáhnout 3%.

Kvalita úvěrového portfolia se odráží na ekonomice dané banky. Nekvalitní úvěrové portfolio, pro které je typický vysoký podíl pochybných a ztrátových pohledávek na celkových pohledávkách, se v konečném důsledku projeví negativně na výsledku hospodaření banky. Z grafů č. 9 a č. 10 vyplývá, že úvěrové portfolio UniCredit Bank je možné označit za velmi kvalitní.

Ukazatel míry znehodnocení úvěrového portfolia

Ukazatel míry znehodnocení úvěrového portfolia tzv. provisioning rate znázorňuje, jak se podíl tvorba čistých opravných položek na průměrné výši hrubých úvěrů. K úvěrům bez znehodnocení se opravné položky nevytvářejí, vytvářejí se pouze k nezajištěné části úvěrů. Výhoda tohoto ukazatele spočívá v jeho citlivosti na změny v kvalitě úvěrového portfolia.

Graf č. 11: Ukazatel míry znehodnocení úvěrového portfolia



Zdroj: Vlastní zpracování dle výročních zpráv UniCredit Bank a dle [18]

Na grafu lze vidět, že UniCredit Bank oproti bankovnímu sektoru si drží nízkou míru znehodnocení úvěrového portfolia. Míra znehodnocení za posledních 5 let nepřesáhla 1%. Bankovní sektor za posledních 5 let vykazuje míru znehodnocení okolo 3%. Od roku 2013 je patrný trend mírného zlepšení kvality úvěrového portfolia UCB. Ke klasifikovaným úvěrům je nezbytné tvořit opravné položky a rezervy, které zvyšují náklady a to má za následek snížení hospodářského výsledku banky. Se snížením úvěrového rizika je možná nižší tvorba opravných položek.

Zajištění úvěrů

UniCredit Bank na základě svojí strategie při řízení úvěrových rizik požaduje před poskytnutím úvěru po dlužníkovi zajištění svých úvěrových pohledávek. Zajištění se odvíjí od bonity dlužníka a od charakteru úvěrové transakce. Banka požaduje materiálně ocenitelné typy zajištění, zejména se jedná o následující:

- Hotovost
- Bonitní cenné papíry
- Záruka jiné bonitní osoby

- Zástava nemovitosti
- Postoupení pohledávek

Pro poskytování hypotečních úvěrů, je zajištění prováděno výhradně zástavou nemovitosti. Banka určuje realizovatelnou hodnotu zajištění a vychází zejména z bonity poskytovatele a nominální hodnoty zajištění. Pro tento účel se používají znalecká hodnocení připravená zvláštním útvarem banky. UniCredit Bank má předem stanovený seznam odhadců zástav, ze kterého si klient může vybrat. Odhadce musí působit v regionu, kde se nachází oceňovaná nemovitost. Zástavní právo UCB musí být do katastru nemovitostí zapsáno v 1. Pořadí zápisu. Zastavená nemovitost se musí nacházet na území ČR a musí být zapsána do Katastru nemovitostí.

Tabulka č. 6: Analýza pohledávek za klienty podle druhu zajištění

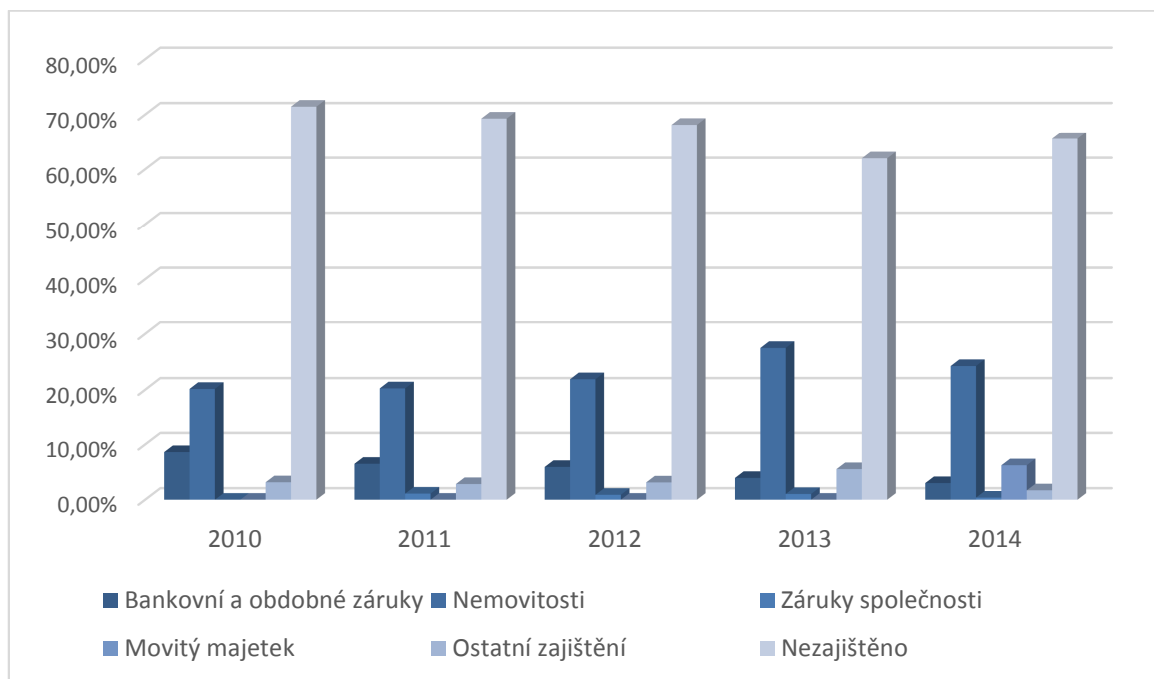
v mil. Kč k 31. 12. 2014	Standardní	Sledované	Nestandardní	Pochybné	Ztrátové
Bankovní a obdobné záruky	10 601	15	2	-	-
Nemovitosti	78 999	2 489	2 270	495	1 075
Záruky společností	1 330	16	-	-	-
Movité majetek	20 015	868	270	106	756
Ostatní zajištění	3 936	882	504	3	676
Nezajištěno	209 173	7 803	4 725	2 833	6 174
Celkem	320 156	11 111	7 930	3 463	9 321

Zdroj: Vlastní zpracování dle výroční zprávy UniCredit Bank za rok 2014

UniCredit Bank má nejvyšší podíl úvěrů bez zajištění. Do této položky spadají mimo nezajištěné spotřebitelské úvěry i pohledávky z projektového financování, které jsou

zajištěny zástavním právem k nemovitostem v nominální hodnotě 45 724 mil. Kč (k 31. prosinci 2013 činí částka 53 035 mil. Kč). Druhou nevýznamnější položkou v zajištění úvěrů je zástavní právo a třetí je movitý majetek.

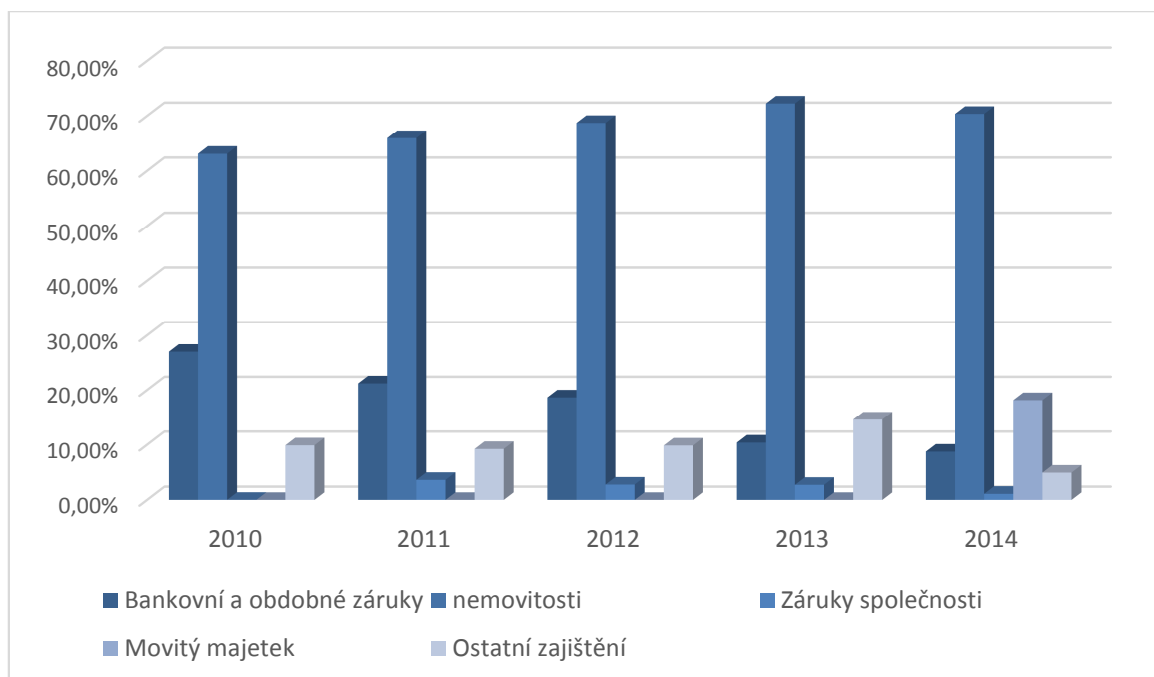
Graf č. 12: Analýza pohledávek podle druhu zajištění z celk. poskytnutých úvěrů



Zdroj: Vlastní zpracování dle výročních zpráv UniCredit Bank za rok 2010 - 2014

Jak bylo zmíněno výše, nejvíce je úvěrů bez zajištění, jejich podíl na celkových úvěrech se dlouhodobě pohybuje mezi 60-70%. V roce 2014 byl podíl nezajištěných úvěrů ve výši 65,54%. Zástavní právo k nemovitostem v roce 2014 tvořilo 24,24 % z celkových poskytnutých úvěrů, což je oproti předcházejícímu roku pokles o 3,23%. Zajištění bankovními a obdobnými zárukami má jasně patrnou klesající tendenci. V roce 2014 se objevila u UCB možnost, některé druhy úvěrů zajistit movitým majetkem. Nejvyšší počet zajištění je formou záruk společnosti, ale z grafu je patrné, že tento typ zajištění má rostoucí tendenci.

Graf č. 13: Analýza pohledávek za klienty z celkových zajištěných úvěrů



Zdroj: Vlastní zpracování dle výročních zpráv UniCredit Bank za rok 2010 - 2014

Zástavní právo k nemovitostem v roce 2014 dosahuje 70,36% z celkových zajištěných úvěrů. Tento zajišťovacího instrumentu je považován za nejkvalitnější. Nejvyšší hodnotou se zástavní právo k nemovitostem podílí na zajištění úvěrů v roce 2013 a to z 71,4%. Naopak nejméně se zástavní právo k nemovitostem na zajištění úvěrů podílí v roce 2010, kdy dosahuje pouze 62,12% z celkových zajištěných úvěrů. Pro zajištění hypotečního úvěru UCB používá výhradně nemovitosti určené pro bydlení. Zástavní právo musí být zřízeno k celé nemovitosti, i když je ve spoluvlastnictví více osob, zástavní smlouvu podepisuje vlastník (všichni spoluvlastníci) zastavované nemovitosti.

Vymáhání pohledávek za dlužníky

Banka má zřízen speciální Odbor vymáhání a restrukturalizace úvěrů, který spravuje pohledávky u kterých je jejich návratnost je ohrožena. Tento odbor má na starosti dosáhnout u ohrožených pohledávek alespoň jednoho z následujících cílů:

- „Revitalizace“ úvěrového vztahu – jedná se o restrukturalizaci úvěru a o následný návrat mezi standardní úvěrové případy
- Plné splacení úvěru

- Minimalizace ztráty z úvěru – spojeno s realizací zajištění, prodejem pohledávek atd.
- Zabránění vzniku dalších ztrát z úvěru – posouzení budoucích nákladů v porovnání s možnými výnosy

Shrnutí UniCredit Bank

Úvěrové portfolio UniCredit Bank není příliš diverzifikované a k roku 2014 je zaměřeno především na nefinanční podniky (71%) a v menší míře na fyzické osoby (25%). Z analýzy pohledávek za klienty k roku 2014 vyplynulo, že hypoteční úvěry rezidentské mají 23% podíl na pohledávkách a nerezidentské hypoteční úvěry 21%. Sazby u hypotečních úvěrů dosáhly historického minima a díky tomu v segmentu úvěrování došlo ke zvýšení poskytnutých úvěrů klientům. Meziročně vzrostly spotřebitelské a hypoteční úvěry o 14%.

V roce 2014 činil podíl standardních pohledávek 90,96%. Je zřejmé, že vysoké procento pohledávek, které má banka vůči dlužníkům je v pořádku a není zde důvod pochybovat o jejich úplném splacení. Pohledávky se znehodnocením se na celkových pohledávkách podílejí z 9,04%, z čehož je podíl ztrátových pohledávek pouze 2,56%. Vývoj ztrátových pohledávek UCB je znatelně lepší v porovnání s vývojem ztrátových pohledávek za celý bankovní sektor, ale přesto ztráty ze snížení hodnoty pohledávek za klienty vzrostly oproti roku 2013 o 23,13%. Ukazatel míry znehodnocení úvěrového portfolia opět potvrzuje, že UCB vykazuje nižší míru znehodnocení, než je průměrné za celý bankovní sektor.

V roce 2014 se objevuje poprvé možnost zajištění některých úvěrů movitým majetkem, které z celkových zajištěných úvěrů tvoří 18,15%. Zástavní právo k nemovitostem tvořilo z 70,36% z celkových zajištěných úvěrů.

Banka v průběhu roku 2014 zdokonalila své systémy a procesy řízení úvěrového rizika následujícím způsobem:

- Upravila specifické úvěrové politiky pro klienty, co působí ve vybraných odvětvích, např. automobilový průmysl, stavebnictví atd.

- Změnila vybrané produktové parametry u vybraných úvěrových produktů retailového bankovníctví
- Zpřesnila proces identifikace úvěrových podvodů
- Posílila proces monitorování úvěrového portfolia a proces vymáhání úvěrových pohledávek
- Průběžně zdokonalila vlastní odhady rizikových parametrů

Co se týká modelů, které se používají pro řízení úvěrových rizik, banka v průběhu roku 2014 získala souhlas od ČNB k používání Advanced IRB přístupu. Tento systém je založen na tom, že banka nyní může používat vlastní odhady veškerých rizikových parametrů. Jde o velice pozitivní změnu, díky ní se snížil objem rizikově vážených aktiv o téměř 10 miliard Kč. Dále se díky této změně očekává efektivnější a méně kapitálově náročný růst úvěrů v budoucnu.

V rámci zdokonalení poskytování hypotečních úvěrů fyzickým osobám banka výrazně zrychlila proces posuzování a schvalování těchto úvěrů, zejména u refinancovaných úvěrů od jiných bank. Navíc banka klientům ušetřila čas a peníze díky novému procesu objednávání odhadů nemovitostí bankou.

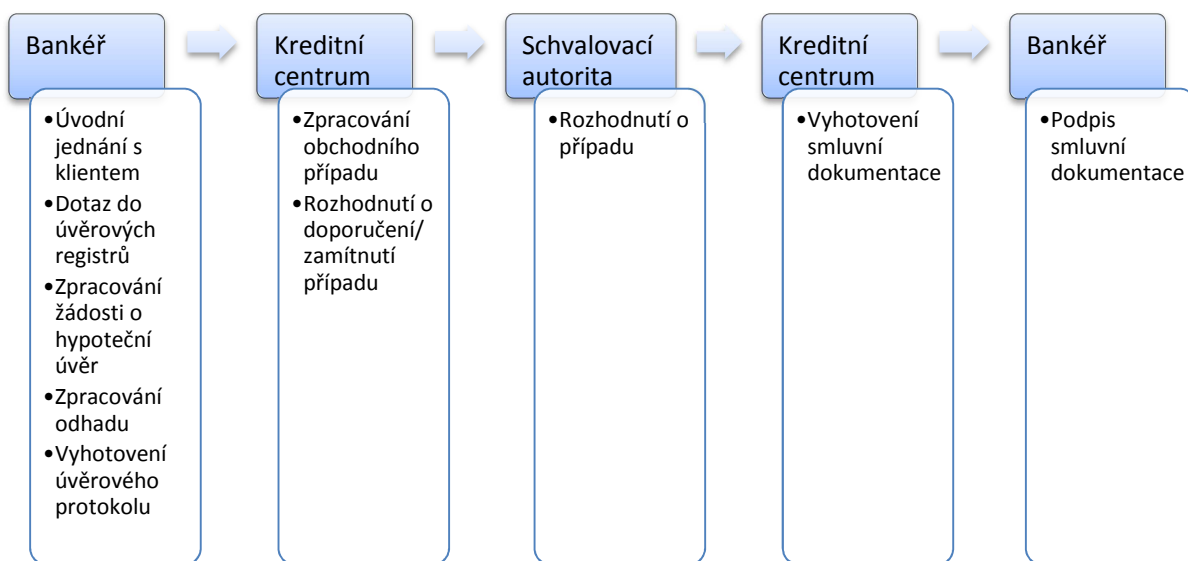
Od roku 2014 nově UniCredit Bank nabízí i prodej nemovitostí z developerských projektů. Klienti si můžou pořídit hypoteční úvěr na nemovitost z některého z projektů za zvýhodněné podmínky. Zatím se jedná o developerské projekty pouze v okolí Prahy.

UniCredit zachovává vysoký standard řízení rizik. Úvěrové strategie, nástroje a procesy jsou zvoleny tak, aby co nejlépe korespondovaly s obchodní strategií a současně s nejlepším stavem znalostí vzhledem k řízení podstupovaných rizik.

5.3 Příklad postupu pro poskytnutí úvěru

Úvěrový proces lze charakterizovat jako proces od prvotního kontaktu banky s klientem až po splacení úvěru. Jeho jednotlivé části lze vyjádřit pomocí následujícího schématu:

Schéma č. 7: Postup poskytnutí úvěru



Zdroj: Vlastní zpracování dle interních údajů banky

Údaje o žadateli o úvěr

Miloš Modrý, věk 32 let, svobodný. Pan Modrý pracuje jako správce sítě. Pracovní poměr má sjednaný na dobu neurčitou od května 2007. Jeho hrubá měsíční mzda činí 35.000 Kč, po přepočtu na čistou mzdu je částka 26.185 Kč. Měsíční výdaje na domácnost činí 9.000 Kč a nemá žádné dluhy. Jelikož jeho příjem je průměrný, ale výdaje jsou poměrně malé, je tak pro banku dostatečně bonitním klientem, aby mohl žádat o hypoteční úvěr pouze on bez spolužadatele.

Pan Modrý chce koupit dům v ceně 1,7 milionu korun. Předpokládáme skutečnost, že kupní cena se bude rovnat tržní hodnotě nemovitosti, tedy hodnotě, kterou určí odhadce. Na stavebním spoření má naspořenou částku 500.000 Kč, proto bude žádat o hypoteční úvěr na 1,2 milionu Kč s dobou splatnosti 20 let. Pan Modrý je posuzován jako standardní klient, jelikož je občan ČR s příjmy v ČR.

Rozhovor s klientem

Úvodní jednání s klientem má obvykle podobu úvodní schůzky. Jde o část úvěrového procesu, která se zaměřuje na nezbytné činnosti z hlediska získání relevantních informací o žadateli i o účelu financování. Pro všechny žadatele a spolužadatele musí platit následující podmínky:

- Fyzická osoba
- Věk minimálně 18 let ke dni podání žádosti o úvěr
- V případě překročení věkové hranice 70 let v době splatnosti bude případ posuzován individuálně
- Klient nemá negativní historii v registrech
- Spolužadatelů může být celkem maximálně 8, minimálně jeden musí být vlastníkem financované nemovitosti
- Hlavní žadatel je ten ze spolužadatelů, který má nejvyšší příjem
- Spolužadatelé nemusí mít žádný vztah k úvěrované nemovitosti ani k hlavnímu žadateli, zavazují se ovšem splácet úvěr společně a nerozdílně a v případě, že hlavní žadatel přestane platit, má banka právo vyžadovat splátky po kterémkoliv z nich
- Vztah osob blízkých musí být doložen alespoň jedním dokumentem
- Žádá – li o hypoteční úvěr osoba v manželském stavu, musí být manžel/ka spolužadatelem a spoludlužníkem s výjimkou zúženého nebo zrušeného SJM. To znamená, že žádost o úvěr i všechny další smluvní dokumenty včetně úvěrové smlouvy podepisují oba společně

Při jednání s klientem o hypotečním úvěru se pracovník banky řídí předepsanými zásadami a opatřeními k zabránění podvodů prováděných prostřednictvím úvěrových žádostí, případně k jejich minimalizaci. Úvěrové podvody jsou realizovány především prostřednictvím odcizených a zfalšovaných dokladů nebo nepravdivých či pozměněných informací předkládaných klienty žádajícími v bance o úvěrové produkty. Prevence podvodného jednání je především:

- Identifikovat klienta – používají se dva doklady totožnosti. U obou dokladů je prováděna kontrola na platnost. Kontrola probíhá online, banka se dotazuje na

internetový server Ministerstva vnitra České republiky, kde v dané databázi ministerstvo eviduje odcizené a neplatné doklady.

- Posoudit chování klienta
- Pořídit kopie dokumentů
- Posoudit předkládané dokumenty z hlediska pravosti
- Posoudit logickou konzistenci údajů a informací

Dokumenty požadované k žádosti

Základním dokumentem je žádost o poskytnutí hypotečního úvěru, kterou pracovník banky předá žadateli spolu s dalšími formuláři k vyplnění. Žádost o hypoteční úvěr je uvedena v Příloze č. 2. Žádost je možné vyplnit přímo s pracovníkem banky nebo podklady zaslat elektronicky.

Banka seznámí žadatele o úvěr s doklady, které je potřeba doložit písemně, aby byla schopna posoudit věrohodnost uvedených údajů a provést úvěrovou analýzu. Jedná se především o potvrzení o výši příjmů klienta.

Obecné požadavky na příjem jsou:

- Doklady prokazující příjem ze závislé činnosti – potvrzení od zaměstnavatele na příslušném formuláři a výpisy z účtu u kterékoliv banky v ČR prokazující příjmy za poslední 3 měsíce, má – li klient příjem ze zahraničí, doloží navíc pracovní smlouvu spolu se mzdovým výměrem
V bonitě klienta je zohledněn příjem na základě posledních tří vyplacených mezd.
- Příjem z podnikání – akceptovány jsou příjmy z podnikání na území ČR doložené daňovým přiznáním za vč. Všech příloh za 2 zdaňovací období, dále je nutné doložit ověřenou kopii živnostenského listu nebo výpis z obchodního rejstříku a potvrzení z finančního úřadu o bezdlužnosti
- Do výpočtu bonity lze zahrnout i některé další pravidelné příjmy – například příjmy z pronájmu, rodičovský příspěvek, soudem stanovené výživné, sirotčí důchod, plný invalidní důchod a podobně – výše uvedené příjmy jsou dokládány potvrzením správy sociálního zabezpečení, příjem z pronájmu se dokládá daňovým přiznáním, nájemní smlouvou a originálním výpisem z katastru nemovitostí k pronajímané nemovitosti

- Banka neakceptuje tyto příjmy: žadatel je ve výpovědní nebo zkušební době, žadatel je sezónním zaměstnancem, žadatel má pouze příjmy v podobě dávek v nezaměstnanosti, žadatel má příjmy od společnosti, která je v konkurzu či likvidaci, DPČ, DPP

Dále klient musí předat bance údaje o financované nemovitosti:

- Základní informace o nemovitosti
- Smlouva, která směřuje k převodu vlastnického práva, např. kupní smlouva nebo návrh kupní smlouvy apod., která musí obsahovat identifikaci prodávajícího a kupujícího, identifikaci nemovitosti, cenové podmínky a způsob vypořádání kupní ceny
- Ocenění posuzované nemovitosti
- List vlastnictví
- Snímek z katastrální mapy s kupovanou nemovitostí

Banka vyžaduje povinně u všech nemovitostí, které slouží k zajištění návratnosti úvěru, jejich pojištění, a jeho trvání až do doby úplného splacení pohledávky. Může se stát, že banka nebude akceptovat zástavu nemovitosti, protože ji neuzná vhodnou k zajištění. Tyto nemovitosti se nacházejí např. v lokalitách s nízkým počtem obyvatel, nebo tam, kde je zvýšené riziko v podobě přírodních katastrof. V případě zástavy nemovitosti v nevhodné lokalitě by banka mohla mít při nesplácení úvěru klientem výrazně horší pozici při snaze o prodání této nemovitosti z důvodu nízké poptávky. Všechny formuláře, které klient musí vyplnit, jsou uvedeny v Příloze č. 3.

Prescoring

Pracovník banky po zjištění požadavků klienta provede modelaci nabídky pomocí prescoringové kalkulačky. Dále pracovník banky provede předběžný výpočet bonity klienta. Jedná se o posouzení, zda poměr celkových příjmů klienta k výdajům po zohlednění splátky na hypoteční úvěr (debt ratio) nepřesáhne zhruba 60%. Debt ratio jednotlivých produktů jsou uvedena v interních předpisech banky. Minimální výdaje na domácnost jsou tvořeny osobními náklady každého jejího člena a náklady na domácnost, které vycházejí z celkového počtu členů domácnosti. Do nákladů domácnosti se

započítávají všichni její členové i v případě, že o úvěr žádá pouze jeden z manželů. Dále jsou zohledněny veškeré pravidelné výdaje jednotlivých členů domácnosti.

Nejčastější pravidelné výdaje:

- Splátky úvěrů a leasingů
- Kreditní karty a kontokorentní úvěry čerpané v posledních 12 měsících
- Závazky z podnikatelské činnosti OSVČ
- Výživné apod.

V případě překročení maximálního produktového debt ratia je předběžné rozhodnutí NE, v případě dodržení maximálního produktového debt ratia je předběžné rozhodnutí ANO. Pokud je předběžné rozhodnutí NE, zamítnutí úvěru ještě nemusí být konečné. Žadatel musí zpravidla do žádosti zahrnout další osobu, aby dosáhl vyšší bonity a představoval pro banku menší riziko. Pan Miloš Modrý dosáhl prescoringové kalkulačce ukazatel debt ratia 25%.

Kontrola žadatele v registrech

Dalším krokem je dotaz do úvěrových registrů. Pro provedení dotazu musí klient předložit řádně vyplněnou a podepsanou žádost od žadatele/všech spolužadatelů. Banka v případě zájmu klienta (souhlas klienta je nutný pro pokračování v úvěru) provede dotaz do úvěrových registrů, zda neobsahují negativní informace, na základě kterých by nebylo poskytnutí úvěru ze strany banky možné. Pokud klient nesouhlasí s náhledem do registrů, banka od daného případu zcela odstupuje, protože při sjednávání jakéhokoliv hypotečního úvěru je náhled do registrů jedna z hlavních podmínek pro jeho získání. Negativní záznam v registrech se promítá do úrokové sazby, která je vyšší, protože banka podstupuje vyšší riziko, že klient nebude řádně splácet své závazky. Náhledy do úvěrových registrů monitoruje centrální monitorovací systém. Systém sleduje každého uživatele, který se připojil do libovolného systému centrálního registru dlužníků a pokud je jeho vstup neoprávněný, automaticky se ohlásí administrátorovi a ten může podat podnět k trestnímu stíhání. Jelikož pan Modrý nemá žádné předchozí nesplacené úvěry, hodnocení mu vyšlo velmi dobré.

Následně pracovník banky předá dokumentaci klientovi. Pro zpracování případu klient obdrží následující dokumenty:

- Doplnující informace k žádosti včetně všech relevantních příloh
- Vyplněný seznam podkladů pro klienta
- Formulář potvrzení zaměstnavatele o výši příjmu ze závislé činnosti
- V případě pojištění úvěru také lékařský dotazník

Zpracování žádosti o hypoteční úvěr

Bankéř převezme od klienta kompletní podepsanou žádost všemi spoludlužníky včetně všech požadovaných dokumentů. V případě kdy je zástavcem prodávající, je ke schválení nutný podklad prokazující rodinný stav zástavce (občanský průkaz, oddací list atd.). Dále pracovník banky s klientem prokonzultuje konstrukci případu a na základě sdělených informací posoudí vhodnost a stav zajištění (nemovitosti) a zároveň provede kontrolu listu vlastnictví, zda na něm nevážnou omezení vlastnického práva.

Zpracování odhadu

Pracovník banky zajistí informaci o tržní hodnotě nemovitosti jednou z následujících možností:

- Ocenění standardní nemovitosti je provedeno smluvním externím odhadcem
- Akceptuje cenu vypracovanou pro jinou banku (v případě refinancování úvěru)
- Využije hromadného ocenění u developerských projektů zveřejněných na intranetu v sekci oceňování nemovitostí

Při oceňování nemovitosti externími odhadci banky platí následující zásady: Před zpracováním úvěrového protokolu a odesláním případu ke schválení jsou verifikovány odhady pro úvěry s částkou vyšší než 5 mil. CZK nebo s LTV vyšším jak 70%. LTV je podíl výše úvěru na tržní hodnotě nemovitosti, ke které bude zřízeno zástavní právo.

Vyhotovení úvěrového protokolu

Dále je opět nutná identifikace klienta. Identifikace se provádí na základě předloženého dokladu totožnosti. Doklad, podle kterého byla ověřena totožnost všech spolužadatelů, se uvádí v záhlaví žádosti. Vyhotoví se kopie průkazu totožnosti spolu/žadatelů o úvěr a zástavce/ů. Kopie průkazů totožnosti se provádí pouze s předchozím souhlasem nositele průkazu, který je třeba na kopii průkazu totožnosti vyznačit. Pokud klient nesouhlasí s pořízením fotokopie, je nutné veškeré identifikační údaje zadat rovnou do informačního systému banky a zaznamenat do dokumentace, že klient nesouhlasil s pořízením fotokopie dokladu.

Následně proběhne kontrola žádosti o úvěr. Pracovník banky zkontroluje úplnost vyplnění žádosti, podpis všech spolu/žadatelů, kompletnost požadovaných dokumentů a vzájemný soulad informací uvedených v žádosti a v přiložených dokumentech. Dále se zkontroluje výpis z katastru nemovitostí, zejména se ověří, kdo je vlastníkem nemovitosti a zda na nemovitosti nevázne zástavní právo, jiné věcné právo nebo jiné omezení vlastnického práva. V případě nekompletních dokumentů je klient vyzván k doplnění podkladů. V případě předání kompletních dokumentů veškerou předloženou dokumentaci je nutné označit příjmovým razítkem a navíc razítkem ověřeno dle originálu – v případě, že originál bude navrácen klientovi. Kopie dokumentů je vždy povinen z předložených originálů pořádit pracovník banky a opatřit razítkem Ověřeno dle originálu. Není možné přijímat klientem vyhotovené kopie dokumentů. Pokud klient žádal o úvěrové pojištění k úvěru vyššímu než 1.000.000Kč, převezme také bankéř vyplněný zdravotní dotazník a zašle ho na adresu pojišťovny. Následně pracovník banky znovu zkontroluje bonitu klienta dotazem do registrů. V případě, že klient podniká, je nutné zkontrolovat především, jestli není vlastníkem firmy, případně podíl ve firmě a jestli firma není v likvidaci.

Pokud je vše v pořádku, bankéř klientovi založí úvěrovou složku a zařadí ho do systému banky. Vyhodnotil – li bankéř klienta nebo dokumenty klientem předané jako podezření na pokus o úvěrový podvod s takovou mírou závažnosti, že nebude pokračovat ve zpracování úvěru, uvede na žádost klienta o úvěr poznámku „Podezření na úvěrový podvod“ a připojí datum, svoje jméno a podpis. Za úvěrovou složku, resp. obsah úvěrové složky odpovídá bankéř, který dokumentaci převzal, a to až do doby jejího odeslání k archivaci.

V případě zpracování hypotečního úvěru pro nového klienta UCB se rezervuje číslo běžného účtu.

Na konec této fáze se vyhotoví úvěrový protokol, v něm bankéř podrobně popisuje úvěrový případ (výše úvěru, způsob a termín čerpání úvěru, způsob splácení jistiny, výsledná úroková sazba, zajištění úvěru atd.) s návrhem struktury úvěru, naskenuje žádost včetně jejích příloh a všechny dokumenty úvěrové složky. Úvěrový protokol zasílá do úvěrového centra.

Určení bonity

Ve fázi zpracování obchodního případu kreditní centrum banky vyhodnocuje podklady, které žadatel o úvěr předložil a následně stanovuje ohodnocení rizika, tj. stanovuje bonitu. Tímto způsobem se banka snaží omezit úvěrové riziko v případě neplnění úvěrových podmínek. Úvěr poskytne jen žadatelům, s dostatečně velkou bonitou, u kterých shledá dostatečně vysokou pravděpodobnost, že úvěr řádně splatí.

Vyhodnocení bonity – k výpočtu bonity jsou potřebné následující informace:

- cena nemovitosti určené ke zřízení zástavního práva
- region zástavy
- typ nemovitosti
- využití nemovitosti
- požadovaná výše hypotečního úvěru
- účel úvěru
- požadovaná doba splácení úvěru
- fixace úrokové sazby
- typ a výše příjmu žadatele o úvěr
- vzdělání žadatele
- počet žadatelů o úvěr
- zda je žadatel klientem banky a využívá i jiné její produkty

Na základě vyhodnocení těchto informací banka stanoví rating klienta. Každý údaj má svoji váhu a každá banka má své odlišné interní systémy hodnocení bonity. Výsledkem stanovení bonity je zařazení klienta do určitého stupně a doporučení, zda je vhodné úvěr

poskytnout. Bonita pana Modrého byla shledána dostatečně vysokou na to, aby banka podstoupila jen nepatrné riziko, že by úvěr nebyl splacen.

Schvalovací fáze

Po obdržení rozhodnutí z úvěrového centra musí pracovník banky informovat klienta o schválení/ neschválení úvěru. Je - li úvěrová žádost zamítnuta z důvodu podezření na úvěrový podvod, pak bankéř sdělí klientovi zamítnutí žádosti v obecné rovině: „Nevyhověl interním kritériím banky.“ Byl – li úvěrovým specialistou vyhotoven zamítací dopis, bankéř do něj doplní jména a pozice podepisujících osob za banku a datum odeslání a dopis odešle na korespondenční adresu klienta nebo ho předá osobně. V případě schválení úvěru bankéř založí účet pro klienta, který nemá založený účet u UCB pro splacení úvěru. Banka na základě předložených dokumentů úvěr panu Modrému schválila.

Podpis úvěrové smlouvy

Na základě schválení hypotečního úvěru v úvěrovém centru uzavře banka s klientem Smlouvu o poskytnutí úvěru. Po jejím podpisu dojde ve sjednaném termínu k uvolnění čerpání částky úvěru. Smlouva obsahuje zejména následující údaje:

- Identifikaci smluvních stran
- Závazek banky poskytnout úvěr v určité výši
- Závazek dlužníka úvěr splatit a zaplatit úroky a to ve sjednaných lhůtách
- Úrokovou sazbu
- Číslo úvěrového účtu
- Termíny, částky a způsob čerpání úvěru
- Termíny splácení úvěru a úroků
- Způsob zajištění daného úvěru
- Specifické podmínky a ujednání platné právě pro konkrétní úvěrový případ
- Eventuální sankční podmínky pro případ nesplnění podmínek úvěrové smlouvy

Smluvní dokumentace se vytiskne a bankéř zkontroluje identifikační údaje o klientovi a případně provede jejich opravu, jiné opravy v textu smluvní dokumentace není bankéř oprávněn dělat, dále zkontroluje formální a věcnou správnost smluv. Za banku

podepisují úvěrovou smlouvu dva kompetentní pracovníci. Bankéř musí ověřit totožnost všech podepisujících osob na straně žadatele (všech spoludlužníků, poskytovatelů zajištění). Smlouvu o úvěru podepisuje klient před bankéřem. Pokud zástavce nepodepisuje smlouvu před bankéřem, je potřeba, aby doložil zástavní smlouvu s úředně ověřenými podpisy zástavců.

Nakonec bankéř klientovi předá úvěrovou dokumentaci, která obsahuje: jedno vyhotovení úvěrové smlouvy, a dále jedno vyhotovení dalších zajišťovacích smluv, pokud byly uzavřeny a jeden zkompleťovaný Návrh na vklad. Bankéř upozorní klienta, že na dvou vyhotoveních zástavní smlouvy musí být podpisy zástavce úředně ověřeny a že musí zajistit předání návrhu na vklad spolu se zástavní smlouvou a případnými dalšími přílohami příslušnému katastrálnímu úřadu. Jeden výtisk návrhu s vyznačeným potvrzením katastr. úřadu o převzetí návrhu musí klient předat zpět do banky, jeho předložení je jednou z podmínek čerpání úvěru. Dále je součástí dokumentace pojistné plnění, které musí být vinkulováno ve prospěch banky, a to po celou dobu splatnosti HÚ. Vinkulace je zajištěna předáním oznámení o zástavním právu na pojištěné nemovitosti pojišťovně.

Čerpání úvěru

Čerpání úvěru vyjadřuje uvolnění finančních prostředků banky v dojednané výši dle úvěrové smlouvy. Nastává po podpisu úvěrových a zástavních smluv. Klient předloží potřebné dokumenty prokazující splnění podmínek čerpání úvěru a bankéř je převezme. Bankéř s klientem vyplní a podepíše příkaz k čerpání. Jeho přílohou mohou být další platební dokumenty dle typu účelu, např. účel – koupě.

Dalším krokem je kontrola splnění podmínek čerpání úvěru, které jsou uvedeny v úvěrové smlouvě. Bankéř musí zkontrolovat, zda předložené dokumenty odpovídají podmínkám čerpání definovaným úvěrovou smlouvou, zejména prokázat vznik zástavního práva ve prospěch banky. Čerpání úvěru se považuje za uskutečněné od doby, kdy jsou připsány peněžní prostředky z úvěru na osobní účet klienta. Po dobu, kdy klient čerpá, platí pouze úroky z vyčerpané částky. Délka období čerpání úvěru se liší u různých druhů hypotečních úvěrů. V případě hypotečního úvěru pana Modrého na koupi nemovitosti jde o jednorázové čerpání úvěru s čerpáním maximálně 12 měsíců. U jiných typů hypotečních úvěrů lze úvěr čerpat postupně až po dobu 24 měsíců (výstavba). Podle čísla úvěru bankéř

vyhledá dokumenty náležící k danému úvěru a naskenuje do počítače dokumentaci k čerpání a následně odešle k archivaci originály dokumentů opatřené čárovými kódy.

Po vyčerpání platí klient následující měsíc ještě úrok a až další měsíc začne plnit anuitní splátku.

Monitorování úvěru

I přesto, že je úvěrový proces schválený a již dochází k jeho čerpání, je důležité, aby byl klient nadále sledován. Banka monitoringem zabraňuje riziku, že dojde k nesplácení úvěru ze strany klienta. Velkou pozornost věnují úvěroví pracovníci především následujícím skutečnostem:

- zda je úvěr používán na sjednaný účel
- zda nedochází k zhoršování finanční situace dlužníka
- zda jsou splátky jistiny a úroků prováděny v termínech splatnosti
- zda jsou plněny další podmínky stanovené bankou
- zda se nesnižuje reálná hodnota úvěrových záruk

Obecně platí, že splátka by neměla být vyšší než 50% výše měsíčního příjmu žadatele. U Pana Modrého činí měsíční splátka 6.371Kč, což uvedenou podmínku splňuje. V případě, že se klientova splátka opozdí o několik dnů, pracovník banky klienta kontaktuje a upozorní ho na vzniklou skutečnost. Pokud se klient nachází ve zhoršené finanční situaci, může banku požádat o odklad splátek. Banka je povinna vytvářet rezervy pro případ nesplácení úvěru v dostatečné výši, aby stačily na pokrytí ztráty z tohoto úvěru.

Úvěrový pracovník musí umět rozpoznat včas varovné signály, které jsou identifikačními znaky problematických úvěrových případů. Tyto signály mohou přicházet přímo od dlužníka, ale i od jiných subjektů.

Varovné signály přicházející od dlužníka

- pomalé a neochotné poskytování informací
- neobvyklé využívání úvěru
- obtížná komunikace s klientem
- snižující se zůstatky klientova běžného účtu
- nedodržení splátkového režimu úvěru

- neobvyklé transakce nebo obchody
- nerealistické plány do budoucna

Varovné signály přicházející od ostatních subjektů:

- zvýšený počet dotazů na klienta
- špatné zprávy od jiných subjektů
- informace o právních krocích proti klientovi

Pokud banka zaregistruje určité signály indikující ohrožení splácení úvěru, musí analyzovat nastalou situaci a na základě zjištěných skutečností učinit opatření k nápravě. Přijatá opatření musí být úměrná rozsahu a významu zjištěných nedostatků a musí korespondovat s cílem, který si pro řešení daného problémového úvěrového případu stanovila.

Pokud se jedná o méně závažné případy porušování smluvních úvěrových podmínek, jako jsou opožděné splátky úvěru a úroků nebo nedodržení některých neplatebních závazků dlužníka (např. nesjednání pojištění zástav), řeší je banka zpravidla pomocí určitých finančních sankcí, tzn. předepsáním a následným inkasem smluví pokuty nebo sankčních úroků. V závažnějších případech kdy zřejmé, že úvěr je normální cestou nenávratný, může přistoupit k mobilizaci úvěrových záruk, k soudnímu vymáhání atd.

Splacení úvěru

Administrace úvěru po jeho splacení – potvrzení o splacení úvěru je vystavováno automaticky a odesíláno klientovi do 10. Pracovního dne v měsíci následujícím po doplacení úvěru. Dále banka vyhotoví klientovi potřebnou dokumentaci. Dokumentace bude klientovi zaslána do 30 dnů doporučeně na jeho korespondenční adresu.

Součástí dokumentace je:

- průvodní dopis klientovi ke kvitanci a devinkulaci
- potvrzení o splacení HÚ
- návrh na výmaz na výmaz zástavního práva
- devinkulace

Klient si následně zajistí doručení dokladů na potřebná místa (KN, pojišťovna).

5.4 Návrhy nových opatření

Tato část práce se zabývá návrhy, které vedou k předcházení rizik a k eliminaci jejich dopadů. Dále se autorka zabývá možnostmi, jak zlepšit splátkovou disciplínu klientů banky.

Monitoring problémových klientů

Problémoví klienti, kteří mají záznam v registrech, jsou označováni centrálně. Bance UniCredit ale chybí monitoring všech klientů, kteří aktuálně splácí hypoteční úvěr a jejich platby chodí po době splatnosti. Banka by měla vytvořit určitou databázi problémových klientů, kam by byli zaznamenáni. Databáze by měla obsahovat i klienty u kterých hrozí nedodržení termínu splátky, vyplývající z historické zkušenosti banky s daným klientem. Návrhem je upozornit v předstihu vybrané klienty na blížící se termín splátky a předcházet tak vzniku pohledávky po splatnosti. Těmto klientům by se automaticky ze systému vygenerovaly SMS a e-mailové zprávy, které je upozorní na blížící se termín splátky. Databáze by měla být aktualizována minimálně každé dva měsíce tak, aby obsahovala aktuální údaje a tím by došlo k zásadnímu snížení úvěrového rizika. Je nutno brát v potaz i nákladovou stránku, která by měla být při implementaci zohledněna. Náklady na zavedení databáze by neměli být vysoké.

Sledovat trh s nemovitostmi

U hypotečních úvěrů slouží jako zástava nemovitost. Z tohoto důvodu je důležité určit co nejpřesnější tržní cenu této nemovitosti. Jen tak je možno eliminovat případné ztráty z prodeje, ke kterému může dojít v důsledku klientovi neschopnosti splácet úvěr. Pro tento případ by banka měla mít vypracovanou co nejpřesnější cenovou mapu nemovitostí. Mapa by měla odrážet nejen současnou tržní cenu nemovitosti, ale i její časový vývoj. Dále by se zde měla odrazit současná i plánovaná infrastruktura dané oblasti, zaměstnanost v regionu a v neposlední řadě i ekologická zátěž oblasti, ve které se daná nemovitost nachází. Ze všech těchto ukazatelů a jejich vlivů na cenu nemovitosti by měl vzniknout koeficient, který zvýší či sníží bonitu žadatele o úvěr.

Banka by měla pravidelně monitorovat změny cen na trhu s nemovitostmi a v případě jejich propadu pružně reagovat a vyžadovat po klientovi např. doplňkové zajištění.

Uzavřít kvalitní pojištění

Další doporučení se týká rizikového pojištění a pojištění schopnosti splácet. Banka UniCredit například sjednává je každému hypotečnímu úvěru pojištění CARDIF – pojištění schopnosti splácet, kdy v případě, že klient přijde o zaměstnání, je za něj splátka hrazena pojišťovnou po dobu 6 měsíců. Dále se pojištění vztahuje na úmrtí, invaliditu III. stupně i na pracovní neschopnost. Jednorázové pojištění Cardif u UniCredit Bank stojí 3 % z objemu úvěru a obvykle se hradí prostřednictvím navýšení úvěru. Výhodou pojištění CARDIF je, že klient získá slevu na úrokové sazbě ve výši 0,5 % a nemusí se podrobit žádné lékařské prohlídce. Naopak nevýhodou je, že se pojištění sjednává pouze na dobu prvních 60 měsíců. Důležitější je ale mít pojištěný úvěr ve vyšším věku klienta, protože je všeobecně známo, že zdravotní stav se s vzrůstajícím věkem zhoršuje. Když klient nebude mít úvěr zajištěný, bude banka zbytečně podstupovat riziko, že klient nebude schopen úvěr splácet. Proto by banka měla zvážit i povinné rizikové životní pojištění (případně pojištění kapitálové či investiční), a to v plné výši čerpaného úvěru a po celou dobu čerpání úvěru u klientů starších 50 ti let. Pro předcházení rizik důležité uzavření kvalitního životního pojištění u rodin s dětmi a u rodin, kde je výdělečně činný pouze jeden člen domácnosti a ostatní členové jsou na jeho příjmu závislí.

V procesu monitorování čerpaného úvěru by UCB měla klientům pravidelně nabízet specializované pojistné produkty, které by byly vytvořené přímo pro zajištění hypotečních úvěrů. U těchto produktů by postupně se splácením úvěru klesala výše pojistné částky, a tím by klesala i výše pojistného.

Za úvahu stojí i nabízení úrazového pojištění s pojištěním denních dávek po dobu léčení úrazu, pojištění pracovní neschopnosti, pojištění pro případ trvalé invalidity, pojištění invalidity II. stupně, pojištění pro případ závažných onemocnění, atd. Jestliže nastane pojistná událost (trvalá invalidita, dlouhodobé onemocnění) pojišťovna vyplatí pojistné plnění, díky kterému klient snáze překlene krizové období a získá prostředky, které pokryjí výdaje na splácení hypotečního úvěru.

Systém odměn

Banka by měla uvážit psychologický přístup pozitivní motivace, který je lepší než sankce za nesplácení. Pozitivní motivace by měla spočívat ve zvýhodnění řádně splácejících klientů. Podmínkou by bylo, setrvání klienta u UniCredit Bank, čímž by banka reagovala na současný trend refinancování úvěrů. Mohlo by jít např. o navrácení poměrné částky ze zaplacených úroků po úplném vyrovnání pohledávky. Klientovi, který řádně splatí úvěr u UniCredit, by banka mohla navrátit až X % ze zaplacených úroků. Podmínka pro navrácení poměrné částky ze zaplacených úroků by byla minimální doba splácení úvěru 20 let.

Další možnost motivace je např. bezplatný odklad splátek o 1 měsíc nebo bezplatná mimořádná splátka, která by však činila max. 10% ze zůstatku úvěru.

Co dělat, když klient nemůže splácet

Pokud tato situace z jakéhokoliv důvodu nastane, klient by měl co nejrychleji kontaktovat banku a informovat ji o nastalé situaci. Nejlepší je, když banku stihne informovat dříve, než dojde k prodlení se splátkou. Banka hodnotí platební neschopnost v každém případě individuálně. Vždy záleží na důvodech, které k platební neschopnosti vedly a na podmínkách banky. UniCredit Bank má vždy zájem se s klientem dohodnout a najít společně přijatelné řešení, kdy si banka uchová klienta a navíc přispěje svému dobrému jménu., že chránila zájmy svých klientů a že v obtížných situacích jim dokázala pomoci. Prodej zastavené nemovitosti je pro banku až krajní řešení, které hrozí dlužníkům, kteří s bankou nejsou ochotni komunikovat a spolupracovat.

Postup řešení záleží na povaze finančních potíží klienta. Pokud jde pouze o dočasnou záležitost, možná řešení jsou např. domluvit se na odkladu splátek, prodloužit dobu splatnosti, zajistit individuální splátkový kalendář atd. Pokud jde ale o potíže dlouhodobého charakteru, bance nezbyvá nic jiného než nemovitost prodat. Nejvýhodnější je, když se klient se domluví s bankou na prodeji nemovitosti s tím, že jednorázově splatí hypoteční úvěr z výnosu prodeje. Existují i další možnosti, např. že se nemovitost prodává s převzetím dluhu, kdy si kupující nemovitost koupí i s hypotečním úvěrem a pokračuje v jeho splácení místo původního dlužníka. Tato možnost pro banku není příliš výhodná, protože obsahuje riziko, že nový majitel se dostane také do finančních potíží, proto by

měla banka s touto možností souhlasit až v krajním případě a po důkladném prověření bonity klienta.

Přínosy pro banku

Pokud se banka zaměří primárně na uvedené návrhy, v budoucnu ji to zajistí:

- vyšší výnosy
- kvalitnější úvěrové portfolio
- nižší tvorbu opravných položek a rezerv
- spokojené klienty

5.5 Návrh nové metodiky

Navrhovaná nová metodika pro eliminaci rizik při poskytnutí hypotečních úvěrů je především prevence a včasná detekce problémů a to ve třech základních rovinách. Každá rovina má svá specifika, která je nutné respektovat a přizpůsobovat jim metody minimalizace rizika. Tato nová metodika zahrnuje opatření navržená v předešlé části práce.

V první rovině je zásadní, jak předejít problémovým úvěrům. V rámci předcházení rizikům banka hledá zdroje rizik a příčiny událostí, které by mohli vést k realizaci rizika, a zabývá se potenciálními následky.

Druhá rovina se zabývá sledováním již poskytnutých úvěrů a řešením problémových úvěrů. V rámci řízení rizik jsou vybírány nejvhodnější možnosti, jak potenciální rizika minimalizovat.

Ve třetí rovině přichází na řadu realizace zajištění úvěrů.

Roviny řízení rizika jsou znázorněny na schématu č. 8:

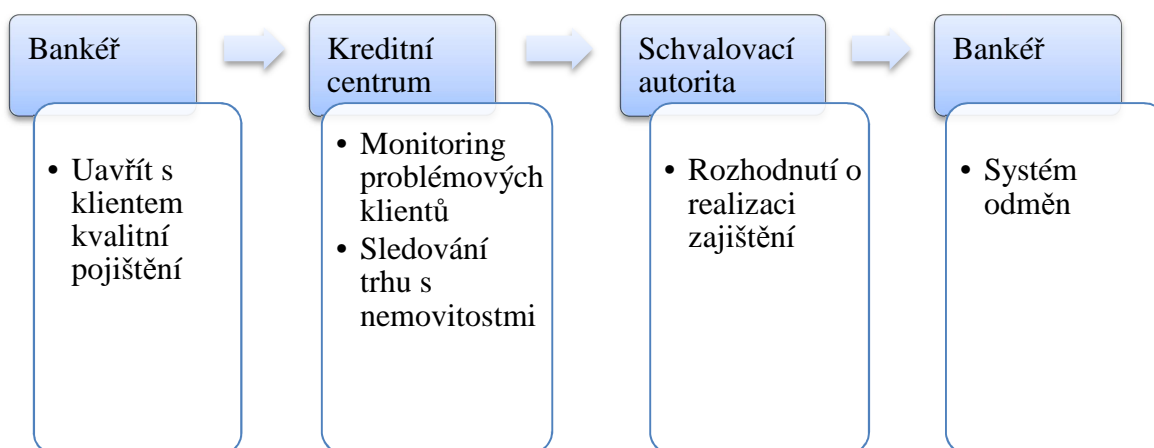
Schéma č. 8: Řízení rizika ve 3 rovinách



Zdroj: Vlastní zpracování

Na základě provedené analýzy úvěrového postupu byly nové návrhy zařazeny k příslušným útvarům banky, které za ně nesou zodpovědnost, jak je zobrazeno na schématu č. 9.

Schéma č. 9: Nová opatření v procesu poskytnutí úvěru



Zdroj: Vlastní zpracování

Aplikace nové metodiky na úvěrový případ

V modelovém případě pana Modrého už ve fázi Prescoringu je zahrnuto pojištění CARDIF. Pracovník banky by zde měl klienta seznámit s dalšími možnostmi pojištění a ukázat mu výstupy z interní kalkulačky ve více variantách. Pan Modrý nesplňuje věkovou podmínku pro povinné uzavření pojištění u klientů nad 50let, tak se ho navrhované opatření netýká. Úrazové pojištění pro pana Modrého není vhodné, jelikož v jeho práci přímý úraz nehrozí. Po založení rodiny by mohl uvažovat o životním pojištění.

Proces vzniku problémových úvěru v zásadě kopíruje proces, jakým se dlužník dostává do problému. Úvěr se obvykle nestává problémovým najednou, ale postupně, s průběhem zhoršování finanční situace dlužníka, s čímž souvisí pokles jeho platební kázně. Ve fázi monitoringu úvěru se sledují problémoví klienti, kteří své závazky platí po době splatnosti. Kdyby se pan Modrý opozdil se splátkou, dostane se do databáze problémových klientů a na tento stav ho upozorní pracovník banky pomocí sms zprávy či e-mailem. V této fázi se také sledují ceny na trhu s nemovitostmi a vývoj konkrétní zástavy. V případě, že by cena zastavené nemovitosti výrazně klesla, což může nastat v důsledku

ekologické katastrofy v daném regionu či následkem extrémní nezaměstnanosti nebo, musí banka přejít k řešení, např. k úpravě úvěrové smlouvy.

Ve fázi monitorování úvěru, když banka zjistí, že situace klienta je příliš závažná, začne řešit prodej zástavy se schvalovací autoritou. Kdyby měl například pan Modrý nehodu v autě a poté by nebyl schopen pracovat a pobíral by pouze invalidní důchod, měl by to bance co nejdříve oznámit, aby mohli společně najít optimální řešení. Kdyby tak neučinil, banka přikročí k vymáhání dluhu a prodeji zástavy. Banka zašle panu Modrému oznámení, že započala výkon zástavního práva a jakým způsobem bude zástava zpeněžena.

Je-li klient bezproblémový jako např. pan Modrý a úvěr řádně splatí, banka mu poskytne finanční odměnu formou vrácení poměrné procentuální částky ze splaceného úroku. Tato odměna by se týkala pouze klientů, kteří za celou dobu splácení neporuší platební disciplínu. Řádné splácení úvěru může mít i další výhody jako např. bezplatný odklad splátek. V daném případě by si pan modrý mohl po určité době splácení úvěru posunout až 5 libovolných splátek o 1 měsíc, ovšem po řádném a včasném oznámení bance a předchozím neporušením splátkové disciplíny.

Shrnutí metodiky

Nová metodika by měla zefektivnit sávající postup na základě lepší komunikace a pozitivní motivace klienta. Tím by měla zlepšit komunikaci s klientem, zvláště v situacích dočasné platební neschopnosti a vyhnout se tak refinancování úvěru u jiné banky.

6 Závěr

Počet obyvatel České republiky, kteří mají nějakou formu úvěru, vzrostl v roce 2014 o 163 tisíc na 3,1 milionu. Úvěr na bydlení splácí 1,1 milionu lidí, přičemž hypoteční úvěr mělo 530 tisíc lidí. Vyplývá to ze zveřejněných údajů Bankovního a Nebankovního registru klientských informací k vývoji úvěrů v roce 2014.

Cílem diplomové práce byla analýza přístupu k úvěrovému riziku při poskytování hypotečních úvěrů ve vybrané bance jak v teoretické rovině, tak na konkrétním příkladu.

Základní a zároveň preventivní opatření ke snížení úvěrového rizika je stanovení dobrého metodického základu při sjednávání úvěrů. Zásadní je především kvalitní práce příslušných pracovníků banky, dostatečná práce s klientem, nepodceňování právního prostředí a v neposlední řadě vhodné zajištění.

V procesu řízení úvěrového rizika na úrovni jednotlivých obchodů má nezastupitelné místo analýza bonity klienta. Finanční situace klienta a jeho scoring poskytuje společně s nefinančními aspekty jeho chování základní informace pro posouzení poskytnutí úvěru. Monitoring klientů může poskytnout důležitý signál pro včasnou identifikaci nepříznivého vývoje v hospodaření klientů. Prováděním těchto analýz mohou banky eliminovat budoucí dopady vyššího finančního rizika a zachovat si tak kvalitní úvěrové portfolio.

Na úrovni globální má zodpovědnost za úvěrové riziko ČNB, která se prostřednictvím svých opatření snaží rizika redukovat. K posouzení obezřetného chování bank je používána celá řada ukazatelů, např. klasifikace úvěrů a vytváření k nim adekvátních oprávek, limity pro úvěrovou angažovanost a kapitálová přiměřenost. Opatření o kapitálové přiměřenosti bank stanovuje minimální kapitálové vybavení banky a to vzhledem k rizikovosti a rozsahu aktivních obchodů banky. Princip tohoto opatření spočívá v tom, že k danému objemu bankovních obchodů musí banka udržovat určitý objem vl. kapitálu ke krytí případných ztrát plynoucích z aktivních obchodů. Úvěrové riziko banky je tak kryto v minimální stanovené výši vlastním kapitálem. Zatímco dříve bylo stanovení ukazatele kapitálové přiměřenosti banky velmi výrazně regulováno, dnes je možné sestavovat ukazatel kap. přiměřenosti na individuálním základě schváleném ČNB v souladu s opatřeními Basel III.

V rámci praktické části diplomové práce je uvedeno jak banka UnciCredit ošetřuje svá úvěrová rizika, na základě dat poskytnutých bankou. Z výsledků analýzy vyplývá, že si v oblasti řízení úvěrového rizika vede velmi dobře. Drží si silnou kapitálovou pozici s kapitálovou přiměřeností 14,35 % k roku 2014. Banka využívá pokročilého řízení úvěrového rizika pomocí IRB advanced přístup, který ji umožňuje využívat vlastních ratingů pro odvozování rizikových vah a expozičních.

Dále je v praktické části popsán úvěrový proces, jaké faktory a ukazatele je třeba u klienta sledovat, aby byly žádosti o hypoteční úvěr posuzovány co nejvíce objektivně. Na základě informací poskytnutých bankou byl vybrán fiktivní klient, který žádá o hypoteční úvěr a s ním byl proveden postup celého úvěrového procesu. Na základě tohoto postupu bylo poukázáno na nejdůležitější kritéria, která vedou k přidělení či zamítnutí žádosti o hypoteční úvěr.

V poslední části práce jsou uvedeny návrhy, které by mohli bance pomoci eliminovat úvěrová rizika a zlepšit splátkovou disciplínu klientů. Tyto návrhy jsou použity v nové navrhované metodice. Cílem návrhu nové metodiky je zlepšit řízení úvěrového rizika, tak aby banka podchytila problémové klienty ještě předtím, než problém vyvstane a hledala s nimi optimální řešení. Diplomová práce prokázala velmi dobré ošetření úvěrového rizika ve vybrané bance v daném období, proto nová metodika nemůže přinést zásadní zlepšení.

Problémem, na který je třeba upozornit, je konkurence mezi jednotlivými bankami. Neustále se na trhu objevují nové subjekty, zejména banky střední velikosti, a zároveň jsou banky vystaveny určitému tlaku v podobě nízkých úrokových sazeb. Pro banky je prioritou maximalizovat zisk, ale nízké úrokové sazby to značně ztěžují a tento tlak může způsobit, že banka přistoupí na rizikovější obchod. Rozhodne se například poskytnout hypoteční úvěr rizikovějším klientům, zejména lidem s nižším příjmem, nebo poskytne hypoteční úvěr s relativně vysokou hodnotou v poměru k zastavené nemovitosti. Banka se tak vystavuje vyššímu riziku za cenu získání většího počtu klientů. Banky by měly k řízení úvěrového rizika přistupovat velmi obezřetně, měly by zdokonalovat své modely a postupy v této oblasti a přizpůsobovat je měnícím se aktuálním podmínkám a optimalizovat úvěrové riziko tak, aby přispělo ke zvýšení zisku.

7 Seznam použitých zdrojů

Seznam použité literatury:

- [1] ČERNOHORSKÝ, Jan a Petr TEPLÝ. *Základy financí*. 1. vyd. Praha: Grada, 2011, 304 s. ISBN 978-80-247-3669-3.
- [2] DVOŘÁK, Petr. *Bankovníctví pro bankéře a klienty*. 3. přeprac. a rozš. vyd. Praha: Linde, 2005, 681 s. Vysokoškolská učebnice (Linde). ISBN 80-720-1515-X
- [3] JÍLEK, Josef. *Finanční rizika*. 1. vyd. Praha: Grada, 2000, 635 s. ISBN 80-716-9579-3.
- [4] KAŠPAROVSKÁ, Vlasta. *Řízení obchodních bank: vybrané kapitoly*. Vyd. 1. Praha: C. H. Beck, 2006, xix, 339 s. ISBN 80-717-9381-7.
- [5] LIŠKA, Petr, Štefan ELEK a Karel MAREK. *Bankovní obchody*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer, 2014, 214 s. ISBN 978-80-7478-510-8.
- [6] MEJSTRÍK, Michal, Magda PEČENÁ a Petr TEPLÝ. *Základní principy bankovníctví*. 1. vyd. V Praze: Karolinum, 2008, 627 s. ISBN 978-802-4615-004.
- [7] PAVELKA, František, Dagmar BARDOVÁ a Radka OPLTOVÁ. *Úvěrové obchody*. 2. vyd. Praha: Bankovní institut vysoká škola, 2008, iv, 279 s. ISBN 978-80-7265-140-5.
- [8] POLIDAR, Vojtěch a Martin MANDEL. *Management bank a bankovních obchodů*. 2. upr. vyd. Praha: Ekopress, 1999, 450 s. ISBN 80-86119-11-4.
- [9] POLOUČEK, Stanislav. *Bankovníctví*. 2. vyd. V Praze: C. H. Beck, 2013, xvi, 480 s. Beckovy ekonomické učebnice. ISBN 978-80-7400-491-9
- [10] REVENDA, Zbyněk. *Centrální bankovníctví*. 3., aktualiz. vyd. Praha: Management Press. ISBN 978-80-7261-230-7.
- [11] REVENDA, Zbyněk, TEPLÝ. *Peněžní ekonomie a bankovníctví*. Vyd. 4. Praha: Management Press, 2008, 627 s. ISBN 978-80-7261-132-4.
- [12] ŠENKÝŘOVÁ, Bohuslava. *Bankovníctví II: učebnice*. Vyd. 1. Praha: Grada, 1998, 300 s. ISBN 80-7169-663-3.
- [13] *The hong kong institute of bankers. Credit Risk Management*: Solaris South Tower, Singapore: John Wiley, c2012, xii, 447 p. ISBN 978-047-0827-529
- [14] VINŠ, Petr. *Rating*. Vyd. 1. Praha: C. H. Beck, 2005, x, 109 s. ISBN 80-717-9807-X.
- [15] WATERHOUSE, P. *Úvod do řízení úvěrového rizika*. Přel. V. Navrátil. 1. vyd. Praha: Management Press, 1994. 315 s. ISBN 80-85603-49-7
- [16] ZIEGLER, Kamil. *Finanční řízení bank*. 1. vyd. Praha: Bankovní institut, 1997, 341 s. Bankovníctví. ISBN 80-902243-1-8.

Internetové zdroje:

[17] UniCredit Bank [online]. © 2014 [cit. 2015-8-05].

Dostupné z WWW: <<https://www.unicreditbank.cz/web/o-bance>>

[18] Česká národní banka. *Česká národní banka* [online]. © 2003-2014 [cit. 2015-8-05].

Dostupné z WWW: <https://www.cnb.cz/cs/dohled_financni_trh/souhrnne_informace_fin_trhy/zakladni_ukazatele_fin_trhu/index.html>

[19] PIRNER, David. Risk Management v českém bankovníctví. *Hospodářské noviny* [online]. 2003 [cit. 2015-10-08]. Dostupné z WWW: <http://ihned.cz/c3-12650790-000000_d-12650790-risk-managemnt-v-ceskem-bankovnicti>

[20] KURZY.CZ. *Typy hypoték* [online]. ©2000-2015 [cit. 2015-10-08].

Dostupné z WWW: <<http://www.kurzy.cz/hypoteky/typy-hypotek/>>

[21] Výroční zprávy 2010-2014 [online]. [cit. 2015-9-10].

Dostupné z WWW: <<http://www.unicreditbank.cz/web/o-bance/vyrocnizpravy>>

[22] *Zpráva o finanční stabilitě 2014/2015* [online]. In: Česká národní banka. 2015, s. 172 [cit. 2015-9-02]. ISBN 978-80-87225-58-5.

Dostupné z WWW: <https://www.cnb.cz/miranda2/export/sites/www.cnb.cz/cs/financni_stabilita/zpravy_fs/fs_2014-2015/fs_2014-2015.pdf>

[23] *Finance.cz: Úvěrové riziko bank se netýká pouze úvěrů* [online]. 2010

[cit. 2015-11-02]. Dostupné z WWW: <<http://www.finance.cz/zpravy/finance/280055-uverove-riziko-bank-se-netyka-pouze-uveru/>>

[24] *Golem Finance: Hypotéky jdou na dračku. Banky v dubnu rozpůjčovaly o třetinu více než loni* [online]. 2015 [cit. 2015-11-03].

Dostupné z WWW: <<http://www.golemfinance.cz/cz/936.hypoteky-jdou-na-dracku-banky-v-dubnu-rozpujcovaly-o-tretinu-vice-nez-loni>>

[25] *Finanční gramotnost: Proces vyřizování hypotéky na bydlení* [online]. 2012

[cit. 2015-11-03]. Dostupné z WWW: <<http://www.nenechsedojit.cz/proces-vyrizovani-hypoteky-na-bydleni>>

Zákony, vyhlášky

[26] Česká republika. Zákon č. 89/2012 Sb. In: *Občanský zákoník 2012 Sb.* Praha,[online]. 2012. [cit. 2015-8-08].

Dostupné z WWW: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/NOZ_interaktiv.pdf>

[27] Česká republika. *Vyhláška o výkonu činnosti bank, spořitelních a úvěrních družstev a obchodníků s cennými papíry.* In: č.163/2014. [online]. 2014.[cit. 2015-8-05].

Dostupné z WWW: <https://www.cnb.cz/miranda2/export/sites/www.cnb.cz/cs/legislativa/vyhlasiky/vyhlasika_163_2014.pdf>

[28] Česká republika. *Opatření České národní banky k vnitřnímu řídicímu a kontrolnímu systému banky.* In:č.2/2004. 2004. [online]. [cit. 2015-8-05].

Dostupné z WWW: <<http://www.epravo.cz/vyhledavani.aspx?Id=56729&Section=1&IdPara=1&ParaC=2>>

[29] Česká republika. *Zákon o dluhopisech.* In: č.137/2014.[online]. [cit. 2015-10-23].

Dostupné z WWW: <<http://www.mfcr.cz/cs/soukromy-sektor/regulace/kapitalovy-trh/cenne-papiry/2014/novela-zakona-o-dluhopisech-vyhlasena-ve-18496>>

8 Seznam schémat, grafů a tabulek

Seznam schémat:

Schéma č. 1: Rozdělení rizik dle Price Waterhouse	15
Schéma č. 2: Aplikace finančních rizik v jednotlivých činnostech banky	16
Schéma č. 3: Rozdělení úvěrového rizika.....	18
Schéma č. 4: Etapy úvěrového procesu	30
Schéma č. 5: Pilíře Basel II.....	39
Schéma č. 6: Struktura útvarů podílejících se na řízení úvěrového rizika.....	49
Schéma č. 7: Postup poskytnutí úvěru	64
Schéma č. 8: Řízení rizika ve 3 rovinách.....	80
Schéma č. 9: Nová opatření v procesu poskytnutí úvěru.....	81

Seznam grafů:

Graf č. 1: Pohledávky za klienty v ČR v hrubé podobě k 31. 12. 2014	48
Graf č. 2: Objemové tržní podíly bank na hypotečních úvěrech k 31. 3. 2015	48
Graf č. 3: Pohledávky bez znehodnocení podle ratingových tříd za rok 2014.....	51
Graf č. 4: Pohledávky bez znehodnocení podle ratingových tříd 2010 - 2014.....	51
Graf č. 5: Analýza pohledávek za klienty podle sektorů	52
Graf č. 6: Analýza pohledávek za klienty podle sektorů (v mil. Kč)	53
Graf č. 7: Klasifikace pohledávek za klienty	54
Graf č. 8: Analýza pohledávek za klienty podle typu pohledávek	55
Graf č. 9: Klasifikace pohledávek za klienty	56
Graf č. 10: Vývoj ztrátových pohledávek v letech 2010-2014.....	57
Graf č. 11: Ukazatel míry znehodnocení úvěrového portfolia.....	58
Graf č. 12: Analýza pohledávek podle druhu zajištění z celkových poskytnutých úvěrů ...	60
Graf č. 13: Analýza pohledávek za klienty z celkových zajištěných úvěrů	61

Seznam tabulek:

Tabulka č. 1: Kategorie klasifikovaných pohledávek.....	21
Tabulka č. 2: Rozdíl mezi ratingem a scoringem	37
Tabulka č. 3: Vybrané základní ekonomické ukazatele	46
Tabulka č. 4: Údaje o kapitálové přiměřenosti za rok 2014	47
Tabulka č. 5: Změna Tier 1 kapitálu.....	47
Tabulka č. 6: Analýza pohledávek za klienty podle druhu zajištění	59

9 Seznam zkratk použitých v práci

ČNB	Česká národní banka
BIS	Bank for International Settlements
PWC	Price Waterhouse Corpes
OP	Opravné položky
NOZ	Nový občanský zákoník
DIR	Debet to income ratio
ČR	Česká republika
UCB	UniCredit Bank
LTV	Loan to value
LTI	Loan to income
KN	Katastr nemovitostí
HÚ	Hypoteční úvěr
CZK	Koruna česká
OSVČ	Osoba samostatně výdělečně činná
FO	Fyzická osoba
DPP	Dohoda o provedení práce
DPČ	Dohoda o pracovní činnosti
KB	Komerční banka
ČSOB	Československá obchodní banka
ČMSS	Českomoravská stavební spořitelna

10 Přílohy

Příloha č. 1: Údaje o kapitálu a kapitálové přiměřenosti UniCredit Bank

Tier 1	47 379
Tier 2	1 051
Odčitatelné položky	-
Kapitál	48 448
Kapitálové požadavky k úvěrovému riziku při standardizovaném přístupu:	5 708
Kapitálové požadavky k expozicím vůči regionálním vládám nebo místním orgánům	7
Kapitálové požadavky k expozicím vůči institucím	2
Kapitálové požadavky k expozicím vůči podnikům	2 073
Kapitálové požadavky vůči retailovým expozicím	1 722
Kapitálové požadavky vůči expozicím zajištěným nemovitostmi	627
Kapitálové požadavky k expozicím v selhání	515
Kapitálové požadavky k akciovým expozicím	21
Kapitálové požadavky k ostatním položkám	741
Kapitálový požadavek k úvěrovému riziku při IRB přístupu:	18 553
Kapitálový požadavek k expozicím vůči úředním vládám nebo centrálním bankám	540
Kapitálový požadavek k expozicím vůči institucím	750
Kapitálový požadavek k expozicím vůči podnikům	15 992
Kapitálové požadavky vůči retailovým expozicím	1 271
Kapitálový požadavek k pozičnímu riziku	596
Kapitálový požadavek k měnovému riziku	97
Kapitálový požadavek k vypořádacímu riziku	-
Kapitálový požadavek ke komoditnímu riziku	281
Kapitálový požadavek k operačnímu riziku	1 647
Kapitálový poměr CET 1	14,04%
Kapitálový poměr Tier 1	14,04%
Celkový kapitálový poměr	14,35%

Zdroj: Výroční zpráva UniCredit Bank za rok 2014

Příloha č. 2: Žádost o poskytnutí hypotečního úvěru

Vyplní Banka Pracovník banky: <input style="width: 100%;" type="text"/> Pobočka (číslo): <input style="width: 100%;" type="text"/>	Číslo klienta (NDG): <input style="width: 100%;" type="text"/> Číslo žádosti: <input style="width: 100%;" type="text"/>	UniCredit Bank
ŽÁDOST O POSKYTNUTÍ HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU		
Vyplní klient ÚDAJE O ŽADATELI/SPOLUŽADATELI* (DÁLE JEN "ŽADATEL")		
Základní údaje		
Jméno <input style="width: 100%;" type="text"/>	Příjmení <input style="width: 100%;" type="text"/>	Rodné číslo <input style="width: 100%;" type="text"/>
Datum narození <input style="width: 100%;" type="text"/>	Země narození (není-li ČR) <input style="width: 100%;" type="text"/>	Pohlaví <input type="checkbox"/> Muž <input type="checkbox"/> Žena
Adresa trvalého pobytu (ulice, č.p., město, PSČ, země) <input style="width: 100%;" type="text"/>		
Doklad totožnosti		
Typ dokladu <input type="checkbox"/> Občanský průkaz <input type="checkbox"/> Cestovní pas <input type="checkbox"/> Identifikační karta občana EU		
Číslo dokladu <input style="width: 100%;" type="text"/>	Země vydání dokladu (není-li ČR) <input style="width: 100%;" type="text"/>	Datum vydání dokladu <input style="width: 100%;" type="text"/>
Kontaktní údaje		
Telefon <input style="width: 100%;" type="text"/>	E-mail <input style="width: 100%;" type="text"/>	
ÚDAJE O POŽADOVANÉM ÚVĚRU		
Účel úvěru refinancování <input type="checkbox"/> Ano <input type="checkbox"/> Ne		
Celková výše úvěru v Kč** <input style="width: 100%;" type="text"/>		Počet splátek <input style="width: 100%;" type="text"/>
Úvěr v kombinaci s neúčelovou částí*** <input type="checkbox"/> Ano <input type="checkbox"/> Ne		
Výše účelové části v Kč <input style="width: 100%;" type="text"/>		Výše neúčelové části v Kč <input style="width: 100%;" type="text"/>
PROHLÁŠENÍ ŽADATELE		
Žadatel prohlašuje, že veškeré údaje uvedené v této Žádosti o poskytnutí úvěru, resp. v dokumentech přiložených, jsou úplné a odpovídají skutečnosti a že nezamířel žádnou relevantní skutečnost, která by mohla ovlivnit rozhodnutí UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. (dále jen „Banka“) při poskytnutí úvěru.		
Dále Žadatel prohlašuje, že je plně způsobilý k právním úkonům a že ke dni podání této žádosti o poskytnutí úvěru není v prodlení vůči státu nebo jinému subjektu s úhradou daní či poplatků, úhradou pojistného na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění, úhradou cla nebo jiných povinných plateb.		
Žadatel souhlasí s tím, aby Banka získala informace o jeho bonitě (zahrnující zejména informaci o povaze a rozsahu případného porušení dřívějších závazků), platební morálce a důvěryhodnosti, které jsou nutné k posouzení žádosti o poskytnutí úvěru, a to z registrů sdružení SOLUS (www.solus.cz), jehož je Banka členem.		
Žadatel potvrzuje, že se seznámil s "Poučením o zpracování osobních údajů podle § 11 zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů", které je k dispozici mj. na webových stránkách a pobočkách Banky, zejména výstavně bere na vědomí, že Banka může jeho osobní údaje zpracovávat i prostřednictvím zpracovatelů se sídlem v členských státech Evropské unie, zejm. UniCredit Business Integrated Solutions S.C.p.A., Itálie. Veškerá místa, na kterých dochází ke zpracování osobních údajů Bankou nebo zpracovateli Banky, jsou nahlášena jako místa zpracování osobních údajů u Úřadu pro ochranu osobních údajů.		
<input style="width: 100%; height: 100%;" type="text"/> Místo, datum	<input style="width: 100%; height: 100%;" type="text"/> Podpis Žadatele	
* Nehodící se škrtněte ** Včetně všech nákladů, které budou z úvěru hrazeny (životní pojištění, poplatky atd.) *** Hypoteční úvěr Twin (rezidenční hypoteční úvěr kombinovaný s neúčelovou částí)		
Vyplní Banka / Pověřený zástupce Banky		
Totožnost ověřil (jméno, příjmení): <input style="width: 100%;" type="text"/>	Dne: <input style="width: 100%;" type="text"/>	Podpis: <input style="width: 100%;" type="text"/>
Název (jméno) 3P: <input style="width: 100%;" type="text"/>	Jméno a příjmení makléře: <input style="width: 100%;" type="text"/>	
Přidělené ID 3P: <input style="width: 100%;" type="text"/>	IČ (popř. RČ) makléře <input style="width: 100%;" type="text"/>	Evid. č. makléře <input style="width: 100%;" type="text"/>
Telefon makléře: <input style="width: 100%;" type="text"/>	E-mail makléře: <input style="width: 100%;" type="text"/>	

Zdroj: UniCredit Bank

Příloha č. 3: Další potřebné dokumenty k žádosti o hypoteční úvěr

Potvrzení o výši příjmu ze závislé činnosti	
ZAMĚSTNANEC	
Jméno, příjmení, titul:	Rodné číslo/datum narození:
Adresa trvalého pobytu:	
Zaměstnán od (mm/rrr):	Na pozici:
Telefon do zaměstnání:	
Zaměstnanec je ve zkušební době: <input type="checkbox"/> ANO <input type="checkbox"/> NE	
Zaměstnanec je ve výpovědní době: <input type="checkbox"/> ANO <input type="checkbox"/> NE	
Pracovní poměr je sjednán na dobu <input type="checkbox"/> neurčitou <input type="checkbox"/> určitou do :	Počet vyživovaných dětí:
Čistý roční příjem (bez příspěvků na děti) za poslední zdaňovací období:	Kč
Průměrný čistý měsíční příjem v posledních 12 měsících:	Kč
Hrubý roční příjem bez pojistného za posledních 12 měsíců:	Kč
Základní hrubá měsíční mzda (údaj dle prac. smlouvy):	Kč
Čistý měsíční příjem za poslední 3 měsíce (bez dětí):	1. Kč vyplaceno dne
	2. Kč vyplaceno dne
	3. Kč vyplaceno dne
Bonusy a odměny vyplacené za posledních 12 měsíců:	Kč (napovírný údaj)
Srážky ze mzdy * na základě výkonu rozhodnutí nebo exekuce:	Kč, z toho přednostní pohledávky: Kč
* splátky jiných úvěrů nebo leasingů formou srážek ze mzdy:	Kč
* ostatní srážky (spoření, pojištění apod.):	Kč, na
Mzda je vyplácena: <input type="checkbox"/> v hotovosti	
<input type="checkbox"/> bezhotovostně, převodem na účet č. / kód banky:	
Mzda je vyplácena z účtu zaměstnavatele č. / kód banky:	
ZAMĚSTNAVATEL	
Název společnosti (vč. právní formy):	IČ:
Sídlo společnosti:	
Potvrzení vystavil (jméno, příjmení, funkce):	
Místo a datum vystavení:	Razítko a podpis oprávněné osoby:
Kontaktní telefon:	
www stránky:	
Zaměstnavatel bere na vědomí, že UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., je na základě souhlasu zaměstnance oprávněna telefonicky ověřit správnost poskytnutých údajů, přičemž telefonní hovory mohou být nahrávány.	
Potvrzují, že všechny vyplněné údaje jsou pravdivé. Zároveň souhlasím s tím, že zaměstnavatel poskytne bance informace o mém pracovním poměru a výši mého příjmu k tomu, aby mohla posoudit moji schopnost splácet úvěr.	
Datum podpisu:	Podpis žadatele:
Platnost 30 dnů ode dne vystavení. Předložení vyplněného Potvrzení o příjmu ze závislé činnosti nevzniká nárok na schválení úvěrového produktu od UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.	
Zájem banky:	

Vyplní Banka Pracovník banky: Pobočka (číslo): NDG klientů: Evid. č. Žádosti o HÚ:	<table border="1"> <tr><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td></tr> </table>									Datum převzetí KOMPLETNÍ dokumentace razítko "Doručeno dne"	UniCredit Bank

DOPLŇJÍCÍ INFORMACE K ŽÁDOSTI O POSKYTNUTÍ HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU

Vyplní klient ŽADATEL		SPOLUŽADATEL	
Titul před jménem <input type="text"/>	Titul za jménem <input type="text"/>	Titul před jménem <input type="text"/>	Titul za jménem <input type="text"/>
Jméno <input type="text"/>		Jméno <input type="text"/>	
Příjmení <input type="text"/>		Příjmení <input type="text"/>	
Rodné číslo / u cizinců datum narození <input type="text"/>		Rodné číslo / u cizinců datum narození <input type="text"/>	
Státní příslušnost <input type="text"/>		Státní příslušnost <input type="text"/>	
Rodinný stav <input type="checkbox"/> Svobodný/svobodná <input type="checkbox"/> Ženatý/vdaná <input type="checkbox"/> SJM zúženo <input type="checkbox"/> oddělená jmění <input type="checkbox"/> Rozvedený/rozvedená <input type="checkbox"/> méně než 3 let <input type="checkbox"/> více než 3 let <input type="checkbox"/> Vdovec/vdova <input type="checkbox"/> Registrovaný partner	Vzdělání <input type="checkbox"/> VŠ <input type="checkbox"/> Vyšší odborné <input type="checkbox"/> SŠ s maturitou <input type="checkbox"/> OU s maturitou <input type="checkbox"/> OU <input type="checkbox"/> Základní	Rodinný stav <input type="checkbox"/> Svobodný/svobodná <input type="checkbox"/> Ženatý/vdaná <input type="checkbox"/> SJM zúženo <input type="checkbox"/> oddělená jmění <input type="checkbox"/> Rozvedený/rozvedená <input type="checkbox"/> méně než 3 let <input type="checkbox"/> více než 3 let <input type="checkbox"/> Vdovec/vdova <input type="checkbox"/> Registrovaný partner	Vzdělání <input type="checkbox"/> VŠ <input type="checkbox"/> Vyšší odborné <input type="checkbox"/> SŠ s maturitou <input type="checkbox"/> OU s maturitou <input type="checkbox"/> OU <input type="checkbox"/> Základní
Zvláštní vztah k UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. podle zákona o bankách ¹⁾ <input type="checkbox"/> Ano <input type="checkbox"/> Ne		Zvláštní vztah k UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. podle zákona o bankách ¹⁾ <input type="checkbox"/> Ano <input type="checkbox"/> Ne	
Jaký je vztah žadatele a spolužadatele? <input type="text"/>			
Účet u jiné banky <input type="checkbox"/> Ano <input type="checkbox"/> Ne	vedený u <input type="text"/>	Účet u jiné banky <input type="checkbox"/> Ano <input type="checkbox"/> Ne	vedený u <input type="text"/>
Bytové poměry <input type="checkbox"/> Vlastnictví domu/bytu <input type="checkbox"/> Právo k užívání družstevního domu/bytu	<input type="checkbox"/> Nájem <input type="checkbox"/> Bydlení s rodiči <input type="checkbox"/> Jiné	Bytové poměry <input type="checkbox"/> Vlastnictví domu/bytu <input type="checkbox"/> Právo k užívání družstevního domu/bytu	<input type="checkbox"/> Nájem <input type="checkbox"/> Bydlení s rodiči <input type="checkbox"/> Jiné
Bydliště (adresa skutečného pobytu, je-li odlišná od trvalého pobytu) <input type="text"/>		Bydliště (adresa skutečného pobytu, je-li odlišná od trvalého pobytu) <input type="text"/>	
Délka skutečného pobytu (v letech) <input type="text"/>	Korespondenční adresa <input type="checkbox"/> Adresa trvalého pobytu <input type="checkbox"/> Adresa bydliště	Délka skutečného pobytu (v letech) <input type="text"/>	Korespondenční adresa <input type="checkbox"/> Adresa trvalého pobytu <input type="checkbox"/> Adresa bydliště
Cizí státní příslušník Délka pobytu v ČR (v letech) <input type="text"/>		Cizí státní příslušník Délka pobytu v ČR (v letech) <input type="text"/>	
Pobyť v ČR <input type="checkbox"/> Trvalý <input type="checkbox"/> Přechodný		Pobyť v ČR <input type="checkbox"/> Trvalý <input type="checkbox"/> Přechodný	
Telefon 1 <input type="text"/>	Telefon 2 <input type="text"/>	Telefon 1 <input type="text"/>	Telefon 2 <input type="text"/>
E-mail <input type="text"/>		E-mail <input type="text"/>	

ŽADATEL		SPOLUŽADATEL	
Zaměstnavatel	<input type="text"/>	Zaměstnavatel	<input type="text"/>
IČO	<input type="text"/>	IČO	<input type="text"/>
Pracovní pozice	<input type="text"/>	Pracovní pozice	<input type="text"/>
Hlavní zdroj příjmu ²⁾		Hlavní zdroj příjmu	
<input type="checkbox"/> závislá činnost	<input type="checkbox"/> v ČR <input type="checkbox"/> v zahraničí	<input type="checkbox"/> závislá činnost	<input type="checkbox"/> v ČR <input type="checkbox"/> v zahraničí
délka současného prac. poměru	<input type="text"/> Kč	délka současného prac. poměru	<input type="text"/> Kč
délka předchozího prac. poměru	<input type="text"/> v letech	délka předchozího prac. poměru	<input type="text"/> v letech
zkušební / výpovědní doba ³⁾	<input type="checkbox"/> Ano <input type="checkbox"/> Ne	zkušební / výpovědní doba ³⁾	<input type="checkbox"/> Ano <input type="checkbox"/> Ne
<input type="checkbox"/> samostatné výdělečná činnost	<input type="text"/> Kč	<input type="checkbox"/> samostatné výdělečná činnost	<input type="text"/> Kč
aktivní nepřetržitě min. 12 měsíců	<input type="checkbox"/> Ano <input type="checkbox"/> Ne	aktivní nepřetržitě min. 12 měsíců	<input type="checkbox"/> Ano <input type="checkbox"/> Ne
<input type="checkbox"/> příjem z pronájmu	<input type="text"/> Kč	<input type="checkbox"/> příjem z pronájmu	<input type="text"/> Kč
<input type="checkbox"/> stávajícího <input type="checkbox"/> budoucího		<input type="checkbox"/> stávajícího <input type="checkbox"/> budoucího	
<input type="checkbox"/> příjem z kapitálového majetku	<input type="text"/> Kč	<input type="checkbox"/> příjem z kapitálového majetku	<input type="text"/> Kč
<input type="checkbox"/> starobní důchod	<input type="text"/> Kč	<input type="checkbox"/> starobní důchod	<input type="text"/> Kč
<input type="checkbox"/> jiný	<input type="text"/> Kč	<input type="checkbox"/> jiný	<input type="text"/> Kč
Počet dospělých v domácnosti	<input type="text"/>	Počet dospělých v domácnosti	<input type="text"/>
Počet dětí v domácnosti (do 26 let)	<input type="text"/>	Počet dětí v domácnosti (do 26 let)	<input type="text"/>
Hypoteční úvěr, úvěr ze stavebního spoření	jako spolužadatel <input type="text"/>	Hypoteční úvěr, úvěr ze stavebního spoření	jako spolužadatel <input type="text"/>
Osobní úvěr, leasing, splátkový prodej, zápůjčka	jako ručitel <input type="text"/>	Osobní úvěr, leasing, splátkový prodej, zápůjčka	jako ručitel <input type="text"/>
Kontokorentní úvěr (vč. nevyužívaných)	<input type="text"/>	Kontokorentní úvěr (vč. nevyužívaných)	<input type="text"/>
Kreditní karta (vč. nevyužívaných)	<input type="text"/>	Kreditní karta (vč. nevyužívaných)	<input type="text"/>
Další pravidelné výdaje (výživné, spoření, pojištění, ostatní)	<input type="text"/>	Další pravidelné výdaje (výživné, spoření, pojištění, ostatní)	<input type="text"/>
Náklady na bydlení	<input type="text"/>	Náklady na bydlení	<input type="text"/>
SPECIFIKACE ÚVĚRU		SPECIFIKACE ÚVĚRU	
Typ úrokové sazby	<input type="checkbox"/> Fixní - délka fixace úrokové sazby (v letech) ⁴⁾ <input type="text"/>	Délka čerpání úvěru (v měsících) ⁷⁾	<input type="text"/>
<input type="checkbox"/> Variabilní (Převratná hypotéka) ³⁾		Mám zájem o slevu na úrokové sazbě za:	<input type="checkbox"/> Pojištění schopnosti splácet ⁶⁾
Účel úvěru	<input type="checkbox"/> Koupě	<input type="checkbox"/> Aktivní běžný účet ⁹⁾	<input type="checkbox"/> Aktivní kreditní kartu ¹⁰⁾
<input type="checkbox"/> Refinancování	<input type="checkbox"/> Ano <input type="checkbox"/> Ne	Typ úvěru	<input type="checkbox"/> INDIVIDUAL - Hypoteční úvěr účelový
Žádám o objednání odhadu nemovitosti bankou ¹¹⁾		<input type="checkbox"/> TWIN - Hypoteční úvěr s kombinací neúčelové části	
<input type="checkbox"/> Výstavba / Rekonstrukce		<input type="checkbox"/> Hypoteční úvěr účelový nerezidenční	
<input type="checkbox"/> Vypořádání majetkových poměrů spojených s nemovitostí		<input type="checkbox"/> Hypoteční úvěr neúčelový	
<input type="checkbox"/> Zpětné proplacení finančních prostředků	<input type="text"/>		
<input type="checkbox"/> Jiný	<input type="text"/>		
Za os ob y.			
²⁾ Výše čistého měsíčního příjmu za poslední 3 měsíce. U osoby samostatně výdělečně činné za posledních 12 kalendářních měsíců. ³⁾ Nehodící se škrtněte. ⁴⁾ Délka fixace úrokové sazby je počet let, po které bude fixní úroková sazba neměnná. ⁵⁾ Úroková sazba je složena z variabilní a fixní složky, tj. její celková výše se mění v závislosti na situaci na finančním trhu. ⁶⁾ Úroková sazba je složena z variabilní a fixní složky, tj. její celková výše se mění v závislosti na situaci na finančním trhu. Zároveň je klientovi na 3 roky od podpisu smlouvy garantována maximální výše variabilní složky. ⁷⁾ Období čerpání (od podpisu smlouvy do ukončení čerpání). ⁸⁾ Úvěrové životní pojištění s jednorázovou splatným pojistným, délka pojištění je 5 let, pojištění pro případ úmrtí + pracovní neschopnosti / ztráty zaměstnání / invalidity III. stupně. ⁹⁾ Platí i pro stávajícího klienta UniCredit Bank v případě, že již skůzbu využít. ¹⁰⁾ Rámec kreditní karty je sdílán současně s úvěrem. Karta je poskytnuta za zvyklostních podmínek. Sleva platí i pro již existující kreditní kartu. ¹¹⁾ Podmínky objednání odhadu Vám budou sděleny pracovníkem Banky, resp. pověřeným zástupcem Banky. <u>2</u>			

FINANCOVANÁ NEMOVITOST ¹⁾	
Adresa nemovitosti	<input type="text"/>
Druh nemovitosti	
<input type="checkbox"/> Byt - č. jednotky:	<input type="text"/> <input type="checkbox"/> v cihlovém domě <input type="checkbox"/> v revitalizovaném panel. domě ²⁾ <input type="checkbox"/> v nerevitalizovaném panel. domě ³⁾
<input type="checkbox"/> Rodinný dům - č.p.:	<input type="text"/> <input type="checkbox"/> zděný <input type="checkbox"/> montovaný
<input type="checkbox"/> Stavební pozemek - č.:	<input type="text"/>
<input type="checkbox"/> Rekreační objekt - č.e./č.p.:	<input type="text"/> <input type="checkbox"/> chata <input type="checkbox"/> chalupa
Číslo listu vlastnictví	<input type="text"/>
Výše investice do nemovitosti	<input type="text"/>
Účel využití objektu úvěru	<input type="checkbox"/> vlastní bydlení (event. bydlení osoby blízké) <input type="checkbox"/> rekreace <input type="checkbox"/> pronájem
Na nemovitosti vázne	<input type="checkbox"/> zástavní právo - prosím uveďte <input type="text"/>
	<input type="checkbox"/> věcné břemeno - prosím uveďte <input type="text"/>
ZASTAVENÁ NEMOVITOST	
Zastavená nemovitost	
<input type="checkbox"/> je totožná s objektem úvěru - níže uvedené údaje nevyplňujte a přejděte rovnou k podpisu žadatele a spoluzadatele	
<input type="checkbox"/> je odlišná od objektu úvěru	
Vlastník nemovitosti	<input type="checkbox"/> žadatel nebo spoluzadatel <input type="checkbox"/> osoba blízká <input type="checkbox"/> jiná osoba
Adresa nemovitosti	<input type="text"/>
Druh nemovitosti	
<input type="checkbox"/> Byt - č. jednotky:	<input type="text"/> <input type="checkbox"/> v cihlovém domě <input type="checkbox"/> v revitalizovaném panel. domě ¹⁾ <input type="checkbox"/> v nerevitalizovaném panel. domě ²⁾
<input type="checkbox"/> Rodinný dům - č.p.:	<input type="text"/> <input type="checkbox"/> zděný <input type="checkbox"/> montovaný
<input type="checkbox"/> Stavební pozemek - č.:	<input type="text"/>
<input type="checkbox"/> Rekreační objekt - č.e./č.p.:	<input type="text"/> <input type="checkbox"/> chata <input type="checkbox"/> chalupa
Číslo listu vlastnictví	<input type="text"/>
Výše investice	<input type="text"/>
Účel využití objektu úvěru	<input type="checkbox"/> vlastní bydlení (event. bydlení osoby blízké) <input type="checkbox"/> rekreace <input type="checkbox"/> pronájem
Na nemovitosti vázne	<input type="checkbox"/> zástavní právo - prosím uveďte <input type="text"/>
	<input type="checkbox"/> věcné břemeno - prosím uveďte <input type="text"/>
PROHLÁŠENÍ ŽADATELE A SPOLUZADATELE	
Prohlašuji, že veškeré údaje uvedené v těchto doplňujících informacích k žádosti o hypoteční úvěr, resp. v dokumentech přiložených, jsou úplné a odpovídají skutečnosti a že jsem nezamířel(a) žádnou relevantní skutečnost, která by mohla ovlivnit rozhodnutí banky při poskytnutí úvěru.	
Prohlašuji, že úkon učiněný žadatelem nebo spoluzadatelem vůči UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. do uzavření smlouvy o úvěru je úkonem učiněným jménem všech, tj. žadatele a všech spoluzadatelů; UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. není povinna zkoumat vzájemné nároky těchto žadatelů a nenese žádnou odpovědnost za případné neoprávněné zásahy žadatelů do svých vzájemných nároků.	
Dále prohlašuji, že jsem plně způsobilý(á) k právním úkonům.	
Dále prohlašuji, že nejsem v prodlání vůči státu nebo jinému subjektu s úhradou daní či poplatků, úhradou pojistného na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění, úhradou cla nebo jiných povinných plateb a zároveň prohlašuji, že nemám jiné závazky vůči fyzickým či právnickým osobám s výjimkou uvedených výše v těchto doplňujících informacích k žádosti o hypoteční úvěr.	
<input type="text"/>	<input type="text"/>
Místo, datum	Podpis žadatele
<input type="text"/>	<input type="text"/>
	Podpis spoluzadatele
<input type="text"/>	<input type="text"/>
Vyplní Banka	
Totožnost žadatele/spoluzadatele ověřil (jméno, příjmení):	Dle občanských průkazů č.
<input type="text"/>	<input type="text"/>
Dne:	Podpis:
<input type="text"/>	<input type="text"/>
¹⁾ V případě zjednodušeného procesu refinancování přejděte k podpisu žadatele a spoluzadatele. Informace o nemovitostech nevyplňujte	
²⁾ Dům s těmito provedeními rekonstrukcí: zateplení obvodový plášť, výměna okna, nové rozvody, opravená střecha.	
³⁾ Dům, který neprošel VŠEMI rekonstrukcemi uvedenými ve výše uvedeném bodě 1)	

Zdroj: UniCredit Bank