

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra ekonomiky



Teze diplomové práce

**Proces poskytování hypotečního úvěru v Hypoteční
bance**

Bc. Lucie Neumannová

© 2015 ČZU v Praze

1 Souhrn

Diplomová práce je zaměřena na problematiku hypotečních úvěrů, jejich rozbor dle účelu poskytnutí a proces poskytování úvěrů v České republice. První část se zabývá hypotečními úvěry z teoretického hlediska, a to například jejich členěním, druhy či riziky. Dále je obecně přiblížen proces poskytování hypotečního úvěru, jeho refinancování a následné čerpání. Druhá část je orientována na podrobnou studii procesu poskytování hypotečních úvěrů u konkrétní banky - Hypoteční banky, kde jsou vytyčeny podmínky a potřebné dokumenty ke schválení úvěru. Závěr práce se zabývá analýzou procesu kreditního skóre žadatelů o úvěr, a to jak u Hypoteční banky, tak i u její konkurence. Prvním výstupem z praktické části je zhodnocení procesu poskytování hypotečního úvěru u Hypoteční banky a návrh jeho efektivnějšího a rychlejšího řešení. Dalším výstupem je porovnání hodnocení bonity u dvou bank a vyhodnocení rozdílů při rozhodování bank o schválení i zamítnutí úvěru.

Klíčová slova: odhad nemovitosti, čerpání úvěru, refinancování úvěru, externí odhadce, hypoteční zástavní listy, smlouva o hypoteční úvěr, splácení úvěru, hypoteční úvěr, úvěrové riziko, bonita klienta, scoring

2 Vlastní text

Na začátku diplomové práce, tj. v Souhrnu a Úvodu je vystiženo, na co se práce bude zaměřovat. Práce je rozdělena na 4 hlavní kapitoly, jak bylo stanoveno v metodice. První kapitola se zabývá vysvětlením základních pojmů a procesů, které jsou nutné pro pochopení následujících dvou kapitol, které pohlíží na poskytování úvěru z teoretického hlediska. Druhá kapitola detailněji popisuje riziko v oblasti bankovního sektoru, před kterým se banky musejí chránit. Třetí kapitola zachycuje jednotlivé procesy při poskytování úvěru a činnosti, které musí klient vykonat, aby byla žádost postoupena k samotnému schvalování úvěru. Následně dochází k zhodnocení a navržení efektivnějšího řešení. V poslední kapitole se práce zabývá porovnáním scoringové metody mezi dvěma bankami a dochází zde k prezentování rozdílů v hodnocení bonity a vyhodnocení patřičných závěrů.

Cílem diplomové práce bylo zachycení procesu poskytování hypotečního úvěru v Hypoteční bance. V práci byl podrobně popsán celý úvěrový proces Hypoteční banky, který je nezbytný znát pro schválení žádosti klienta a během kterého dochází k hodnocení jeho bonity. Dílčím cílem bylo za pomoci scoringové metody analyzovat hodnocení bonity modelových klientů z hlediska nefinančních aspektů a identifikovat odlišnosti v posuzování schvalovatelnosti úvěrů u různých bank. Předpokladem, tzn. hypotézou práce bylo, že ne všechny bankovní instituce posuzují žádost o úvěr pomocí shodných nefinančních hledisek a přisuzují jim shodnou důležitost. Rozdílné stanovení vah důležitosti jednotlivých nefinančních hledisek vede tedy i k odlišnému rozhodnutí o zamítnutí či schválení úvěru.

V praktické části práce byly využity logické metody vědeckého zkoumání. Hlavní podstatu tvořil deskriptivní přístup, pomocí kterého byly rozebrány jednotlivé procesy poskytování hypotečního úvěru. Další metodou, která byla v práci využita, je metoda empirické úvěrové analýzy, na základě které byli žadatelé hodnoceni bodovacím systémem (credit scoring) u jednotlivých bank. V práci byly využity i metody, které se mezi sebou doplňují či kombinují, jako jsou: analýza, syntéza, indukce a dedukce.

Z analýzy současně využívaného procesu poskytování úvěru ve společnosti Hypoteční banka a.s. bylo zjištěno, že hypoteční bankéři musí během celého úvěrového procesu provádět spoustu dílčích činností, které konkurence vykonává pomocí specializovaných pracovníků. Hypoteční bankéři jsou zatěžováni např. neustálými dotazy klientů, chybně vyplněnými dokumenty, které musejí klientům vracet k doplnění nebo vyplnění znovu. Uvedené činnosti bankéřům přidělávají práci a nemohou se plně věnovat své profesi. Dalším shledaným

nedostatkem je zjištění, že žadatelé musejí doložit mnoho dokumentů, které jsou nutné pro schválení úvěru. S tím je spojena i dlouhá časová prodleva způsobená oběháváním úřadů, pojišťoven, realitních kanceláří a dalších institucí pro získání potřebných podkladů. Ze strany klienta je celý schvalovací proces velmi dlouhý a tak často dochází k ukončení úvěrového obchodu mezi bankou a klientem dříve. Klienti utíkají raději ke konkurenci, která má některé činnosti zajištěny specializovanými pracovníky, pomocí kterých je proces urychlen a klienti tak mohou získat finanční prostředky v kratším časovém intervalu. Pro banku je tedy velmi důležité, aby přistupovala k získávání zákazníků tak, aby žadatel neměl nejmenší důvod se rozhodnout pro konkurenci. Nevýhodou pro žadatele jsou také požadavky banky na množství dokumentů, které musí žadatel doložit, aby mohl být úvěr schválen.

V souvislosti se zjištěnými nedostatky úvěrového procesu byly navrženy změny, které by usnadnily a urychlily proces poskytování hypotečního úvěru. Navržené změny se v první řadě týkaly úvěrového obchodu, kdy by se žadatel již na první konzultaci s hypotečním bankéřem dozvěděl všechny důležité informace již na první schůzce. Bylo by nutné seznámit ho se všemi podmínkami pro schválení úvěru a potřebnými dokumenty, které jsou nezbytné pro schválení úvěru. Tím by byla ulehčena práce bankéři, který by se mohl soustředit i na další klienty a nemusel by poskytovat svým klientům doplňující informace, ať už po telefonické či osobní konzultaci. Dále by se tím urychlil i celý proces poskytování úvěru a banka by tak získala více žádostí podstupených k samotnému schvalování. Další návrh se týkal elektronického oběhu dokumentů, který by nejen urychlil celý úvěrový proces, ale také by žadateli ušetřil spoustu času, který by byl nucen strávit se získáváním dokumentů. Žadatel by tak nemusel oběhovat potřebné instituce (pojišťovnu, finanční úřad, stavební úřad, katastrální úřad, realitní kanceláře a další), aby od nich získal podklady pro banku. Nemusel by se tedy ani rozhodovat, jakým způsobem získané podklady bance doručí (poštovní zásilka či osobní doručení). Oba způsoby totiž jsou velmi zdlouhavé a doba schvalování se tak prodlužuje. Je nutné říci, že zahájení elektronického oběhu dokumentů by byl možný pouze v případě, kdyby byly dodrženy všechny podmínky elektronické komunikace. Elektronický oběh dokumentů by zprostředkoval informační systém (např. internet, síťový informační systém), pomocí kterého by bylo nahrazeno zasílání podkladů k úvěrům poštovními zásilkami a byl by tak ušetřen čas k samotnému procesu schvalování. Pomocí informačního systému by jednotlivé společnosti mohly velmi rychle a efektivně sdílet mezi sebou citlivé informace o daných klientech během celého úvěrového procesu. Na základě informačního systému by si

banka mohla velmi rychle ověřit informace o klientovi a rozhodnout tak o jeho úvěruschopnosti.

Při hodnocení bonity žadatele o úvěr banky využívají metodu Empirické úvěrové analýzy, která za pomoci bodovacího systému tzv. „Credit scoringu“ hodnotí dlužníky z hlediska jejich úvěruschopnosti a plní jednu z nejdůležitějších funkcí celého procesu zprostředkování úvěrů pro klienty bank. Credit scoring je považován za systém, jehož algoritmus je na velmi vysoké úrovni a který je schopen za pomoci poskytnutých finančních i nefinančních informací o žadateli odhadnout a zhodnotit bonitu žadatele o úvěr. Banka se na základě Credit scoringu snaží proces poskytování hypotečního úvěru standardizovat a automatizovat. Bankovní poradci tak mohou snadněji vykonávat rozhodnutí v procesu schvalování.

Z analýzy hodnocení bonity klientů bylo zjištěno, že všem modelovým žadatelům byl bankami přidělen rozdílný počet bodů. Jelikož banky mají nastaveny rozdílné intervaly sloužící pro rozhodování o schválení úvěru a přisuzují jednotlivým nefinančním kritériím odlišnou důležitost, tak i výsledky při procesu schvalování jsou odlišné. Důkazem je tomu žadatel č. 2, u kterého bylo nejhůře ohodnoceno kritérium „Počet dětí“. Pro Hypoteční banku děti znamenají investování většího množství peněz do společné domácnosti a s tím je tedy spojeno menší množství finančních prostředků na splácení úvěru. Naopak anonymní banka pohlíží na dvě děti jako na předpoklad společné domácnosti manželů, kteří mají příjmy ze dvou zaměstnání a tím pádem mají i dostatek financí na splácení úvěru. Žadatel byl v Hypoteční bance nejlépe ohodnocen v kritériu „Doba zaměstnání“ a pro anonymní banku bylo nejlépe ohodnoceno kritérium „Rodinný stav“. U vdané ženy je obdobně jako u dětí předpokládáno, že rodina žije ve společné domácnosti s dětmi a má dostatek finančních prostředků na splácení svých závazků. Z důvodu malé rizikovosti jí banka přiděluje nejvíce bodů. Jelikož Hypoteční banka stanovuje interval pro schválení 164 až 284 a anonymní banka 145 až 235, tak rozhodnutí o úvěru je odlišné. U Hypoteční banky se součet bodů 165 vešel do intervalu pro schválení úvěru. Anonymní banka dosáhla sice 140 bodů, ale na interval pro schválení úvěru nedosahuje. Náleží intervalu 90 až 140, který umožňuje žádost postoupit žádost k individuálnímu posouzení schvalovatelem na vyšší úrovni.

Tedy výsledkem porovnání bodovacího systému Hypoteční banky a banky anonymní je fakt, že žádost o úvěr s totožnými nefinančními charakteristikami žadatele o úvěr může každá banka posuzovat jinak. Touto skutečností se potvrdila hypotéza, stanovená v cíli práce,

kdy předpokladem bylo, že „Ne všechny bankovní instituce posuzují žádost o úvěr pomocí shodných nefinančních hledisek a přisuzují jim shodnou důležitost. Rozdílné stanovení vah důležitosti jednotlivých nefinančních hledisek vede tedy i k odlišnému rozhodnutí o zamítnutí či schválení úvěru.“ Některé banky mají zvoleno více kritérií, na základě kterých hodnotí bonitu žadatelů, někteří méně, ovšem musí je stanovit tak, aby zabránily případným rizikovým klientům a případným podvodným jednáním.

Banky při výběru metodiky a vytváření scorovací karty vycházejí ze zkušeností s úvěry, které byly již v minulosti schváleny, a jejich monitoringu během splácení. Banky si sami rozhodují o tom, jak „tvrdý“ či „měkký“ bodovací systém budou používat pro výběr důvěryhodných žadatelů o úvěr. Bez credit scoringu by nejen banky, ale i ostatní úvěrové instituce nemohly na trhu vykonávat svou činnost. Poskytování úvěrů klientům, kteří jsou hodnoceni jako velmi riziková, mohou bance způsobit značné problémy.

V budoucnosti se předpokládá, že podmínky pro poskytování úvěrů se budou neustále měnit, a to v souvislosti se změnami finančního trhu. Neustálým vývojem moderní techniky se celý proces poskytování úvěru zrychluje a banky se tak snaží být první na trhu a získat tím největší konkurenceschopnost. Bodovací systém, který je bankami využíván pro hodnocení klientů, se neustále aktualizuje. K aktualizaci dochází z důvodu neustálých změn ve stanovených finančních i nefinančních kritériích bank a v chování klientů. Tedy bodovací systémy Hypoteční a anonymní banky, které byly použity pro zpracování diplomové práce, se mohou v budoucnu výrazně lišit. A to jak v kritériích, která si banky mohou stanovit jiná, nebo v bodovém hodnocení, kde banky mohou přisuzovat zvoleným kritériím jinou váhu důležitosti. Změny mohou být způsobeny např. změnami ekonomiky, konkurence či chování klientů.

3 Zdroje

1. ČERNOHORSKÝ, J. a P. TEPLÝ. *Základy financí*. Praha: Grada Publishing a.s., 2011. ISBN 978-80-247-3669-3.
2. DVOŘÁK, P. *Bankovníctví pro bankéře a klienty*, Linde Praha, a.s. - Právnické a ekonomické nakladatelství, 1999. IBSN 80-7201-141-3.
3. DVOŘÁK, P. *Bankovníctví II. Kreditní riziko – přednáška*, 2011.
4. JANDA, Josef. *Jak žít šťastně na dluh*. Praha: Grada Publishing, a.s., 2013. ISBN 978-80-247-4833-7.
5. JÍLEK, Josef. *Finanční rizika*. Praha: Grada Pub., 2000. ISBN 80-7169-803-2.
6. KAŠPAROVSKÁ, V. a kol. *Řízení obchodních bank - vybrané kapitoly*. 1. Vydání. Praha: C. H. Beck, 2006. ISBN 80-7179-381-7.
7. KOCIÁNOVÁ, Helena. *Finanční gramotnost v kostce aneb co Vás neměl kdo naučit*. Ostrava: ANAG, 2012. ISBN 978-80-7263-767-6.
8. PAVELKA, F., OPLTOVÁ, R. *Jak správně na hypotéky*. 2. vyd. Praha: Nakladatelství Consultinvest, 2003. 151 s. ISBN 80-901486-7-3.
9. PELC a Petr PELECH. *Daně z příjmu s komentářem*. Praha: ANAG, 2014. ISBN 978-80-7263-867-3.
10. POLOUČEK a KOL. *Bankovníctví*. 1. Vydání. Praha: C. H. Beck. 2006. IBSN 80-7179-462-7.
11. PTATSCHEKOVÁ, Jitka a Jaroslava DITTRICHOVÁ. *Dvacet let české koruny na pozadí vývoje obchodního bankovníctví v České republice*. Praha: Grada Publishing a.s., 2013. ISBN 978-80-247-4681-4.
12. REJNUŠ, Oldřich. *Finanční trhy*. Praha: Grada Publishing, a.s., 2014. ISBN 978-80-247-3671-6.
13. REVENDA, Z. A kol.: *Peněžní ekonomie a bankovníctví*. 4. vyd. Praha: Management Press, 2005. 627 s. ISBN 80-7261-132-1.
14. SYROVÝ, P.: *Financování vlastního bydlení*. 4. vydání. Praha: Grada 2005. 124s. ISBN 80-247-1097-8.
15. SYROVÝ, P., NOVOTNÝ, M.: *Osobní a rodinné finance*. 2. akt. vyd. Praha: Grada, 2005. ISBN 50-24710-98-6.