



# Úvěrové analýzy

Pavla Klepková Vodová

# Úvěrové analýzy

- cíl: co nejspolehlivěji odlišit klienty, kteří budou schopni úvěr splácet, od těch, kteří splácet nebudou schopni či ochotni

→ co nejvíce omezit možné chyby banky



# Rozhodování banky o poskytnutí úvěru

<b>Předpovídaná kvalita klienta</b>	<b>Skutečná kvalita klienta</b>	
	dobrá	špatná
dobrá	- zisk (úrokový výnos)	chyba 1. druhu ztráta (nesplacení)
špatná	chyba 2. druhu ztráta (náklady)	- zisk (užitek)

# Úvěrové analýzy zahrnují:

- analýzu právních poměrů klienta
- analýzu bonity klienta
- analýzu podnikatelského záměru
- analýzu zajištění



# Analýza právních poměrů klienta

- cílem prověřit:
  - faktickou a právní existenci klienta
  - oprávněnost dané osoby zastupovat podnik
  - majetkové poměry klienta



# Informační zdroje pro analýzu bonity

- informace od klienta
- interní informace banky
- informace z úvěrového registru



# Analýza bonity občanů

- systémy úvěrových analýz:
  - posuzovací úvěrové analýzy
  - empirické úvěrové analýzy



# Posuzovací úvěrové analýzy (1)

- subjektivní vyhodnocení klienta ze strany úvěrového pracovníka banky → např. tyto ukazatele:

$$\text{Max. zatíž. příjmů} = \frac{\text{výdaje}}{\text{příjmy}} * 100(\%)$$

$$\text{Koeficient bonity} = \frac{\text{příjmy} - \text{výdaje}}{\text{životní minimum}}$$





# Aktuální výše životního minima

- pro jednotlivce 3.860 Kč
- pro 1. osobu v domácnosti 3.550 Kč
- pro 2.a další osobu v domácnosti, která není nezaopatřeným dítětem 3.200 Kč
- pro nezaopatřené dítě ve věku
  - do 6 let 1.970 Kč
  - 6 – 15 let 2.420 Kč
  - 15 – 26 let 2.770 Kč
- životní minimum je součtem všech částek životního minima jednotlivých členů domácnosti

Zdroj: <https://www.mpsv.cz/web/cz/zivotni-a-existencni-minimum1>



# Posuzovací úvěrové analýzy (2)

- ukazatele využívané pro posouzení bonity u hypotečních úvěrů:

- debt to income

$$DTI = \frac{\text{celková výše závazků (dluhů)}}{\text{čistý roční příjem}}$$

- debt service to income

$$DSTI = \frac{\text{celková výše splátek úvěrů}}{\text{celkový čistý příjem}}$$

Od 1. dubna **2022 DTI**  
**max. 8,5 (9,5)**

Od 1. dubna 2022 **DSTI**  
**max. 45 % (50 %)**



- Jaký je rozdíl mezi ukazatelem maximálního zatížení příjmů a ukazatelem debt service to income?

$$\text{Max. zatíž. příjmů} = \frac{\text{výdaje}}{\text{příjmy}} * 100(\%)$$

$$\text{DSTI} = \frac{\text{celková výše splátek úvěrů}}{\text{celkový čistý příjem}}$$

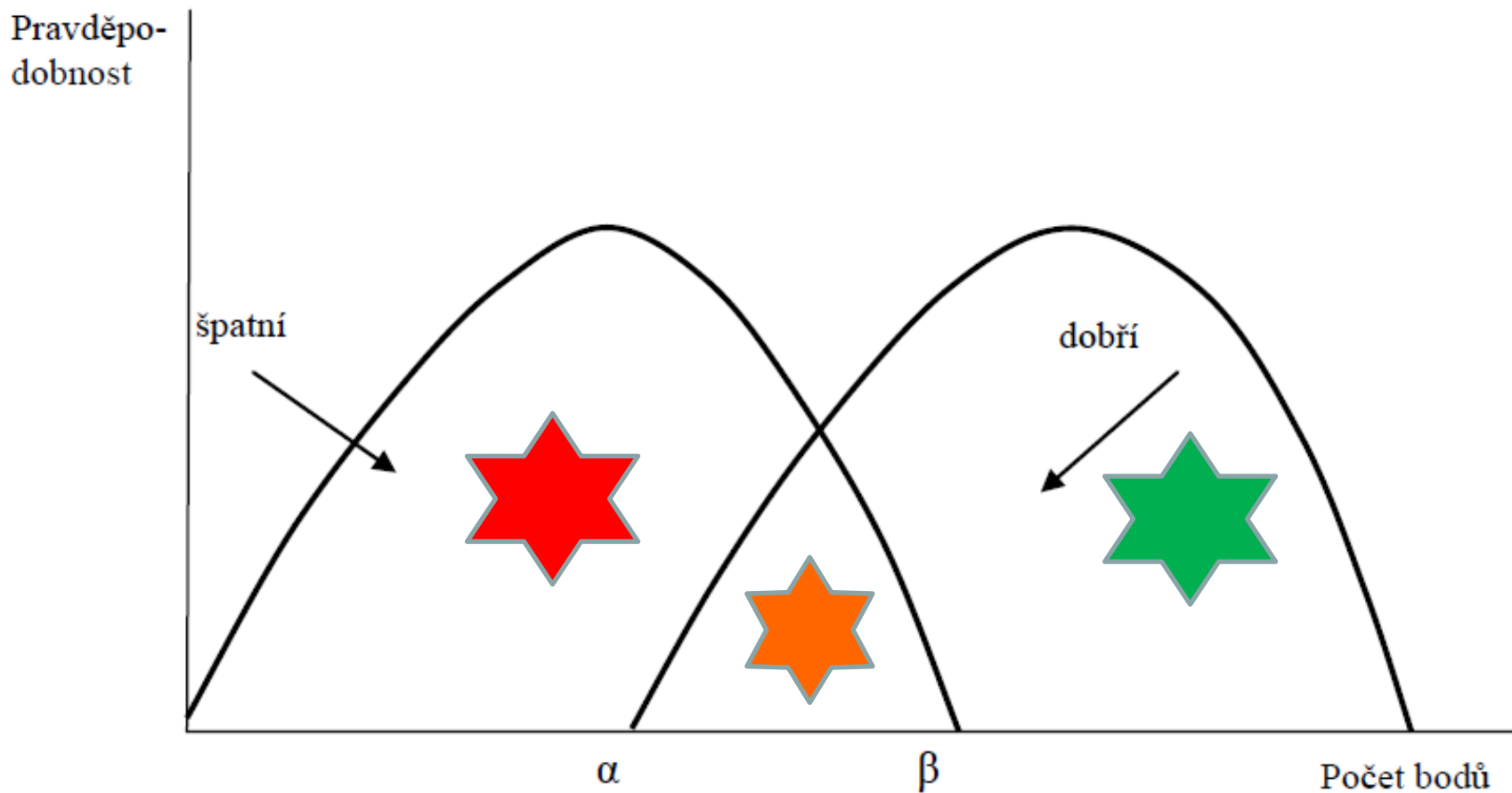


# Empirické úvěrové analýzy

- credit scoring:
  - ohodnocení žadatele o úvěr jedním číslem (faktory a jejich váhy)
  - výhody:
    - o úvěrech může kvalifikovaně rozhodovat i méně zkušený personál
    - nízké náklady na hodnocení
    - žádosti se na všech pobočkách posuzují konzistentně
    - systémy vychází ze zkušeností s tisíci klienty



# Rozdělení klientů dle dosažených bodů při credit scoringu



# Analýza bonity podnikatelů

- banka hodnotí míru:
    - obchodního rizika
      - vztah mezi bankou a klientem
      - vnější prostředí
      - kvalita managementu
      - úvěrový návrh
    - finančního rizika
      - finanční analýza
- výstup: interní ratingové hodnocení
- alternativní přístup – 5C: Character, Capacity, Capital, Conditions, Collateral



# Úvěrový registr

- smyslem je zabránit tomu, aby se klient nadměrně zadlužil u více bank najednou a aby se banky vyvarovaly poskytování úvěrů těm klientům, s kterými již jiná banka měla v minulosti negativní zkušenosti → shromažďuje informace o úvěrové historii dlužníků
- podstatné je:
  - jaké informace obsahuje:
    - negativní informace
    - pozitivní i negativní informace
  - kdo vše poskytuje informace
    - pouze banky
    - ostatní subjekty



# Typologie úvěrových registrů dle Světové banky

<b>Zdroje informací</b>	<b>Typy informací</b>	
	pozitivní i negativní	pouze negativní
plné	vysoká míra predikce	nižší míra predikce
fragmentované	nižší míra predikce	nejnižší míra predikce



# Figure 1.7. Effect of Types and Sources of Information on Predictive Power

<i>Types of Information</i> <i>Sources of Information</i>	Positive & Negative Information	Negative Information
“Full” (Information Shared by Banks, Retailers, NBFIs)	High Predictiveness (e.g. U.S., U.K., India)	Lower Predictiveness (e.g. Botswana, Ewatini)
“Fragmented” (e.g. Information Shared Among Banks Only or Retail Only)	Lower Predictiveness (e.g. Mexico, Kuwait)	Lowest Predictiveness (e.g. Malaysia, Botswana)

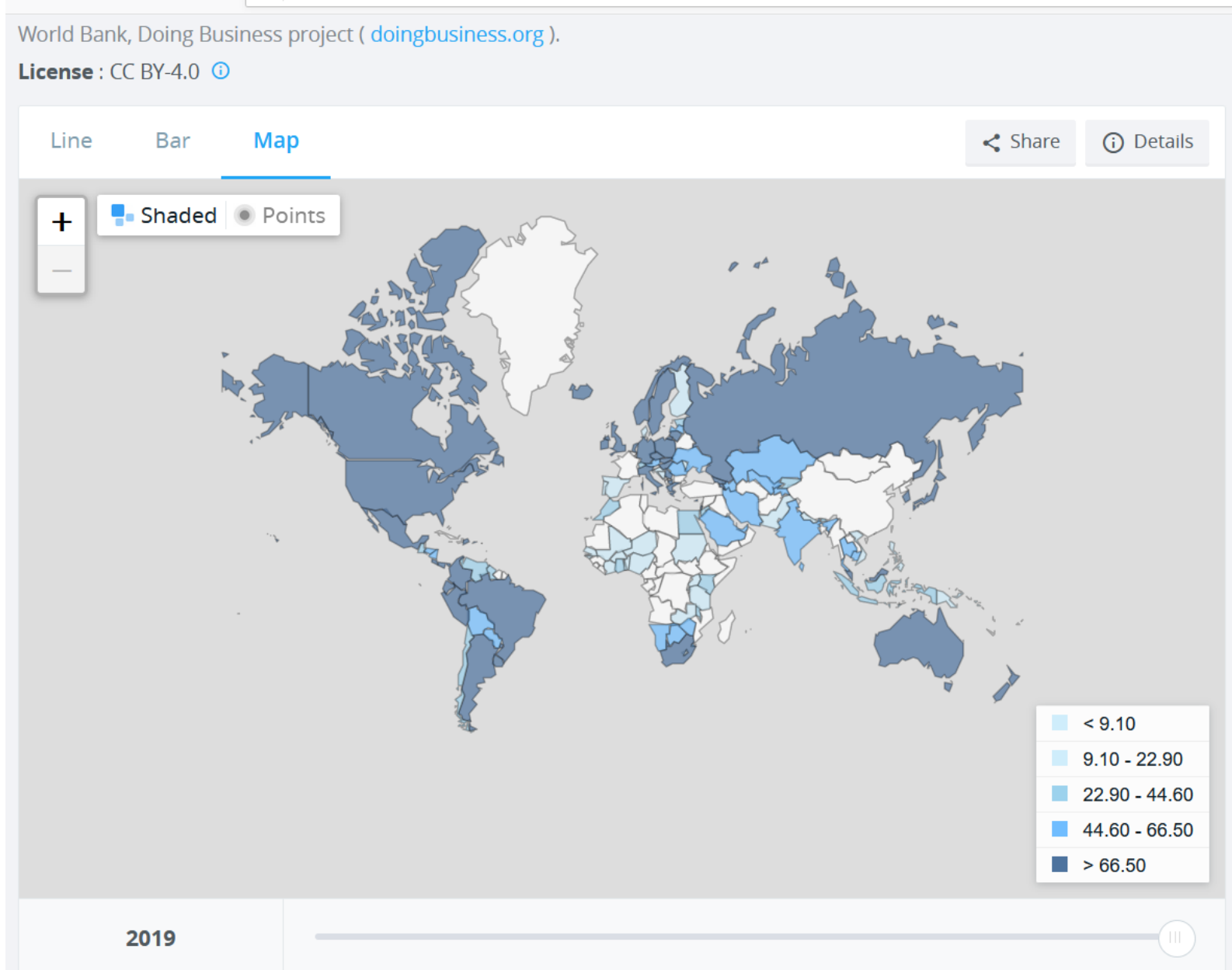
Zdroj: IFC: Credit Reporting Knowledge Guide 2019, s. 9.

# Přínosy úvěrových registrů

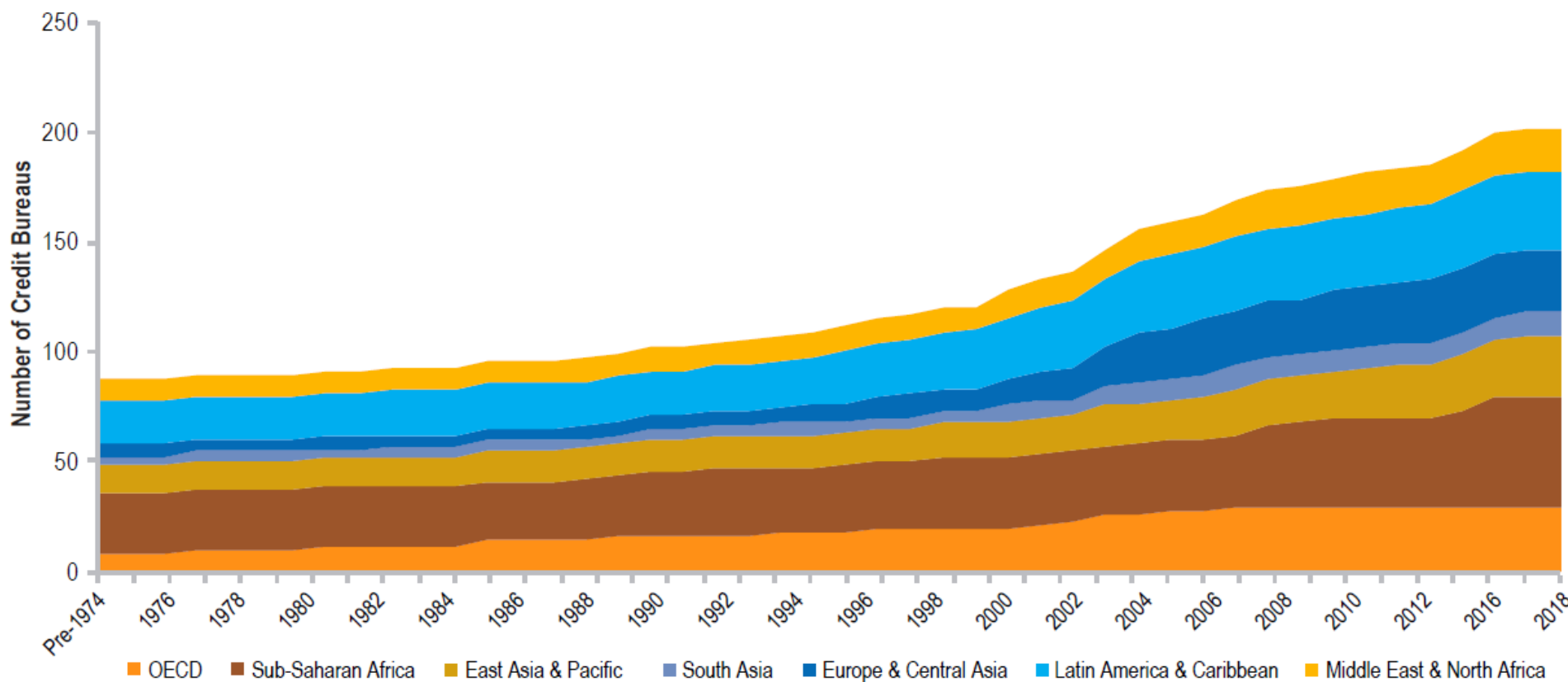
- snižují informační asymetrii mezi dlužníky a věřiteli
- pomáhají věřitelům přesněji ocenit riziko a zlepšit kvalitu portfolia
- dobrým dlužníkům snižují náklady úvěru
- zvyšují objem poskytnutých úvěrů (zlepšují dostupnost úvěrů)
- podporou credit scoringu snižují náklady věřitelů → roste jejich rentabilita



- <http://data.worldbank.org/indicator/IC.CRD.PRVT.ZS/countries/1W?display=map>



# Vývoj počtu úvěrových registrů



Zdroj: IFC: Credit Reporting Knowledge Guide 2019, s. 32.

# Úvěrové registry v ČR

- BRKI - bankovní registr clientských informací
- NRKI - nebankovní registr clientských informací
- SOLUS - sdružení na ochranu leasingu a úvěrů spotřebitelům
- CRÚ - Centrální registr úvěrů



# BRKI

- provozovatel: Czech Banking Credit Bureau, a.s. (CBCB)
- uživatelé: banky, pobočky zahraničních bank
- databáze údajů o úvěrových vztazích mezi bankami a klienty
  - identifikační údaje klienta
  - údaje o finančních závazcích klienta a o včasnosti jejich plnění
  - údaje o zajištění závazků klienta
  - případné další údaje o bonitě
  - data uchovávána 4 roky po ukončení smluvního vztahu mezi bankou a klientem



# NRKI

- provozovatel: Czech Non-Banking Credit Bureau, z.s.p.o.
- uživatelé: věřitelské subjekty
- databáze údajů o smluvních vztazích mezi věřitelskými subjekty a jejich klienty
  - identifikační údaje klienta
  - údaje o finančních závazcích klienta a o včasnosti jejich plnění
  - údaje o zajištění závazků klienta
  - případné další údaje o bonitě
  - data uchovávána 4 roky po ukončení smluvního vztahu mezi věřitelským subjektem a klientem
- princip dvojího souhlasu
- BRKI a NRKI propojeny (informace sdíleny se souhlasem klienta)



# SOLUS - Sdružení na ochranu leasingu a úvěrů spotřebitelům

- spolupráce, vzájemná pomoc a ochrana společných zájmů členů sdružení a vytváření společných databází:
  - pozitivní registr: POR
  - negativní registry:
    - registr FO (spotřebitelé)
    - registr IČO (podnikatelé a práv. osoby)
- uživatelé: členové sdružení SOLUS
- činnost zahájena v červnu 1999





# Centrální registr úvěrů

- provozovatel: ČNB
- účastníci: VŠECHNY banky a pobočky zahraničních bank, působící na území ČR
- měsíčně musí aktualizovat údaje - současné a potenciální závazky FO-podnikatelů a PO:
  - identifikační údaje o klientovi, o pohledávce a její hodnotě, zajištění, klasifikaci,...



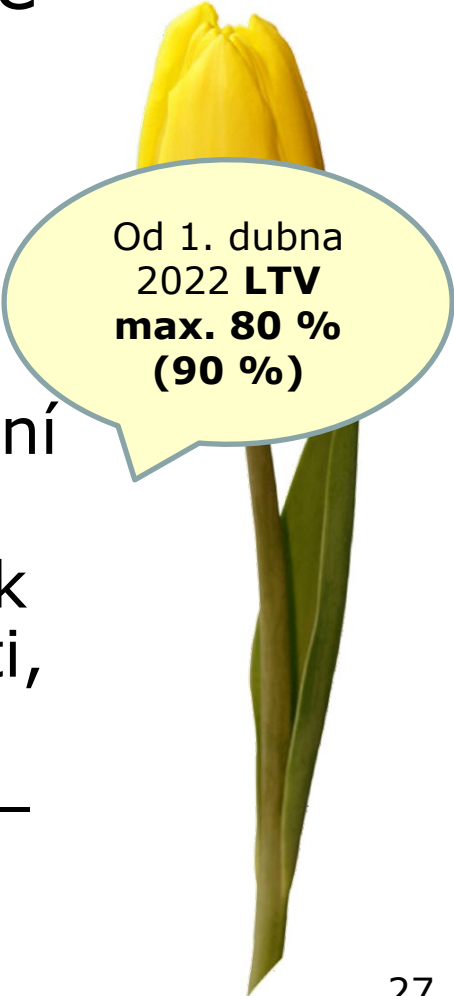
# Analýza podnikatelského záměru

- zkoumá účel použití úvěru – zda je:
  - jasně definovaný a srozumitelný
  - legální
  - v souladu s etickými principy, běžnou činností klienta i politikou banky
- podnikatelský plán – je obsah reálný?
- současně se dokládá i účelovost úvěru



# Analýza zajištění

- prokázat, že zajištění je dostatečné co do výše, a minimalizovat rizika spojená se zajištěním
- ručitel = analýza bonity ručitele
- nemovitost
  - odhad – externím znalcem + přecenění bankou
    - součástí je výpis z katastru, snímek katastrální mapy, fotky nemovitosti, výpočet hodnoty dle tabulek, ...
  - informace uváděné v listu vlastnictví – výpisu z katastru nemovitosti



Od 1. dubna  
2022 **LTV**  
**max. 80 %**  
**(90 %)**

# List vlastnictví (1)

- část A
  - kdo nemovitost vlastní a jaké vlastnické vztahy a práva jsou s nemovitostí spojeny
- část B – 2 části:
  - o budovách
    - číslo popisné/evidenční, způsob využití nemovitosti a parcelní číslo pozemku
  - o pozemcích
    - parcelní číslo, výměra, druh pozemku nebo způsob jeho využití, údaj o tom, zda jde o pozemek v zemědělském půdním fondu

**SJM** nebo  
**% podíl**

**Duplicitní  
záznam  
vlastnictví**

**P**  
(plomba)



# List vlastnictví (2)

- část C
  - omezení vlastnického práva:
    - poznámky o skutečnostech, které znamenají nemožnost s nemovitostí nakládat
      - informace o soupisu nemovitosti do konkurzní podstaty
      - informace o rozhodnutí soudu o vydání předběžného oprávnění, kterým se omezuje oprávnění majitele nemovitosti s ní nakládat
      - oznámení o uzavření smlouvy o provedení nedobrovolné dražby
    - věcná práva zřízená k nemovitosti



# List vlastnictví (3)

- část C
  - omezení vlastnického práva:
    - poznámky o skutečnostech, které znamenají nemožnost s nemovitostí nakládat
    - věcná práva zřízená k nemovitosti
      - předkupní právo s věcnými účinky
      - věcná břemena
        - » spojena s vlastnictvím nemovitosti
        - » spojena s určitou osobou
      - zástavní právo



# List vlastnictví (4)

- část D
  - poznámky
  - možné budoucí vady nemovitosti
    - duplicitní záznam vlastnictví
    - věřitel majitele nemovitosti podal u soudu návrh na zřízení soudcovského zástavního práva k nemovitosti
- část E
  - jak byla nemovitost nabyta
    - nabyvatelské tituly s názvem a číslem (kupní smlouva, darovací smlouva, kolaudační rozhodnutí, rozhodnutí soudu o vypořádání dědictví,...)
- část F
  - údaje o bonitě zemědělského pozemku



DĚKUJI ZA POZORNOST

