

Univerzita Karlova v Praze

Filozofická fakulta



FILOZOFICKÁ FAKULTA
UNIVERZITY KARLOVY
V PRAZE

Bakalářská práce

rok 2011

Anne Illmannová

Univerzita Karlova v Praze

Filozofická fakulta

Katedra sociologie

Bakalářská práce

Anne Illmannová

Příčiny segregace v mikroregionech

Causes of Segregation in Microregions

V Praze 2011

vedoucí práce: Ing. Martina Sieber, PhD.

Poděkování

Děkuji vedoucí práce Ing. Martině Sieber, PhD. za cenné připomínky a odborné vedení při psaní bakalářské práce. Dále bych ráda poděkovala jedné z českých bank za poskytnutí zatím nezveřejněných dat a jejím ochotným zaměstnancům, kteří značným způsobem přispěli k podobě celé práce. Jsem velmi vděčná za pomoc zaměstnanců České národní banky v čele s Ing. Janem Cimburkem, LL.M., kteří pomohli cennými radami.

“Prohlašuji, že jsem tuto bakalářskou práci vypracovala samostatně a výhradně s použitím citovaných pramenů, literatury a dalších odborných zdrojů.

V Praze dne 15.května 2011

.....

Anotace

Bakalářská práce se zabývá problematikou splácení bankovních úvěrů. Teoretická část práce se věnuje historii bankovníctví, jeho současné podobě a druhům bankovních finančně úvěrových produktů. Zvláštní pozornost je věnována hypotečním úvěrům a podmínkám jejich poskytování. V aplikační části jsou srovnány nejprve na krajské, poté na okresní úrovni pravděpodobnosti nesplácení úvěrů v závislosti na různých ukazatelích. Cílem práce je na konkrétním příkladu z Prahy zjistit, jaké sociodemografické charakteristiky mají vliv na platební morálku dlužníků, v čem se liší lidé bydlící v oblasti s dobrou platební morálkou od lidí bydlících v oblasti se špatnou platební morálkou a zda místo bydliště má vliv na úroveň platební morálky.

Klíčová slova

Bankovníctví, hypoteční úvěry, credit scoring, pravděpodobnost defaultu.

Title

Causes of Segregation in Microregions

Annotation

This bachelor thesis concerns the repayment of bank loans. The theoretical part of the thesis deals with the history of banking, its contemporary appearance and sorts of bank financial loan products. Special attention is paid to mortgages and conditions of their acquisition. The practical part of the thesis concerns the confrontation of probability of default in dependence on different indicators on regional and afterwards on district level. The aim of the thesis is to explain on a concrete case from Prague, which sociodemographic characteristics have influence on the payment moral of the debtors, what the differences are between areas with people who have good and bad payment moral and if the domicile has influence on the level of payment moral.

Keywords

Banking, mortgage, credit scoring, probability of default.

Obsah

1. Úvod	7
2. Bankovníctví	8
2.1 Historie bankovníctví	8
2.2 Vývoj v Československu po roce 1989	8
2.2.1 Měnová odluka	10
2.2.2 Bankovní regulace a dohled	10
2.2.3 Basel I a Basel II	11
2.3 Centrální bankovníctví	15
2.3.1 Česká národní banka (ČNB)	15
2.4 Komerční bankovníctví po roce 1993	15
2.4.1 Hypoteční bankovníctví	16
3. Bankovní finančně úvěrové produkty	17
3.1 Druhy úvěrů pro fyzické osoby	17
3.2 Hypoteční úvěry	19
3.2.1 Hypoteční banka, a.s.	19
3.3 Druhy bankovních rizik	22
3.4 Situace v České republice	24
3.5 Credit scoring	29
3.5.1 Interní rating žadatelů o úvěr	29
3.5.2 Externí rating žadatelů o úvěr	34
4. Aplikační část	37
4.1 Ekonomické ukazatele	37
4.1.1 Formy bydlení	40
4.2 Sociodemografické ukazatele	44
4.3 Specifikace krajů České republiky	45
4.3.1 Shrnutí analýzy krajů	47
4.4. Případová studie	49
4.4.1 Vybrané mikroregiony v Praze	56
4.4.2 Shrnutí pražských mikroregionů	61
5. Závěr	65
6. Seznam literatury	67
7. Přílohy	75

Seznam tabulek

Tabulka č.1:	Srovnání dohody Basel I a Basel II	14
Tabulka č.2:	Počet a objem poskytnutých hypotečních úvěrů (HÚ) od roku 2000	25
Tabulka č.3:	Počty poskytnutých hypotečních úvěrů občanům od roku 2003	27
Tabulka č.4:	Počet hypotečních úvěrů (HÚ) podle krajů	28
Tabulka č.5:	FICO Score range a rating	35
Tabulka č.6:	Vantage Score range a rating	36
Tabulka č.7:	Ekonomické ukazatele	38
Tabulka č.8:	Mikroregiony podle počtu zažádaných a poskytnutých hypotečních úvěrů	49
Tabulka č.9:	Pravděpodobnosti defaultu v jednotlivých mikroregionech	51
Tabulka č.10:	Využívání bankovních produktů v dobrých a špatných mikroregionech	52

Seznam grafů

Graf č.1:	Podíly na hypotečním trhu v roce 2009	20
Graf č.2:	Podíl úvěrů na bydlení na celkových úvěrech obyvatelstvu a podíl hypotečních úvěrů na úvěrech na bydlení (v %)	25
Graf č.3:	Vývoj úrokové míry od roku 2003 do roku 2010	27
Graf č.4:	Zastoupení jednotlivých kategorií interního ratingu	31
Graf č.5:	Bankou upravené úrokové míry	33
Graf č.6:	Formy bydlení v roce 2005 a 2009.....	41
Graf č.7:	Podíl vlastnického bydlení v EU	42
Graf č.8:	Využívání úvěrových možností podle věkových skupin.....	53
Graf č.9:	Míra defaultu podle věkových kategorií	54
Graf č.10:	Podíl žen na celkovém počtu žadatelů ve špatných a dobrých mikroregionech.....	55

Seznam obrázku

Obrázek č.1:	Jednostupňový a dvoustupňový model bankovního systému.....	8
Obrázek č.2:	Schéma struktury Basel II	12
Obrázek č.3:	Výpočet povinného kapitálového požadavku standardním přístupem	13
Obrázek č.4:	Externí rating, interní rating a kategorie ČNB.....	32

1. Úvod

Finanční instituce poskytují případným zájemcům prostředky, kterých se jim v dané chvíli nedostává. Těch může být využito buď na koupi bytu, stavbu domu či na pořízení spotřebních zařízení do domácnosti. Zároveň takto může být zajištěn kapitál pro rozjetí slibného podnikatelského nápadu. Těmtito způsoby banky a jiní poskytovalé zprostředkovávají peněžní toky od těch, kteří momentálně své úspory nepotřebují k jiným, kteří mají právě jejich nedostatek. V posledních letech se však banky a jiné finanční instituce potýkají s problémem nepsplácení zapůjčených prostředků.

V této práci bych se nejprve zaměřila na počátky bankovníctví, jeho současné fungování a druhy bankovních produktů. Stěžejní částí práce bude problematika hypotečních úvěrů, jejich poskytování a zmapování rizikových faktorů ovlivňující jejich nepsplácení. Cílem práce je vysvětlit, proč právě na určité územní jednotce je splácení úvěrů jako takových bezproblémové, zatímco jinde je až 50% pravděpodobnost, že ke splácení nebude docházet podle smluvních podmínek. Může se přitom jednat o území s vyšší nezaměstnaností nebo s větším podílem žadatelů z podnikatelské sféry, která nemá jistý stabilní příjem.

2. Bankovníctví

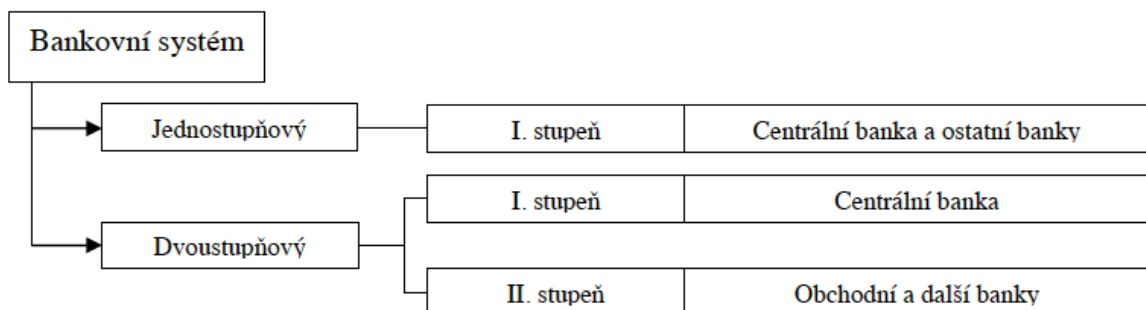
2.1 Historie bankovníctví

Bankovníctví není žádným novým úkazem v naší společnosti. Jeho počátky bychom mohli vysledovat až do doby 2 600 let před naším letopočtem. Vyskytovalo se v místech, kde docházelo ke směně zboží, například v Číně, Egyptě či Babylonii a Asýrii. První instituce, které měly jistou podobu dnešních bank, bylo možné najít v Itálii a severských zemích v 12.století. Slovo banka se odvozuje od italského slova “banco”, což znamená „stůl“, u kterého prováděl bankéř (bankhalter, banker, banquier) směnárenské obchody.¹

K dynamickému rozvoji a velké úloze bank dochází v 17.století. První centrální (cedulové) banky vznikly ve Švédsku roku 1657 a v Anglii roku 1694. Banky od svého vzniku umožňovaly získat lidem s nedostatkem financí prostředky na jejich podnikatelské nápady od lidí, kteří své peníze propůjčili bance, jelikož je nedokázali sami tak ziskově spravovat. “Pod pojmem banka se rozumí akciová společnost nebo státní peněžní ústav, který přijímá vklady od veřejnosti a poskytuje úvěry a který má pro tuto činnost povolení České národní banky působit jako banka”.²

2.2 Vývoj v Československu po roce 1989

Pro posouzení vývoje v Československu po roce 1989 je důležité vědět, jaká situace mu předcházela. Ve většině socialistických zemích fungoval jednostupňový model, kdy téměř veškeré operace zastávala centrální banka (monobanka). Zbylé banky se specializovaly na malé úseky, byly však v plné závislosti na centrální bance. Tento model bylo možné v Československu pozorovat od roku 1950.



Obrázek č.1: Jednostupňový a dvoustupňový model bankovního systému

Zdroj: Činčalová, 2010

¹ Vencovský, 2000, str.5

² Teturová, 2006, str.19

Jednostupňový bankovní systém mohl být dostačující v době, kdy se upřednostňovalo hmotné plánování. Během 80.let docházelo v socialistických zemích k reformám bankovních systémů, Československo byla jedna z posledních zemích, ve které měly reformy proběhnout. Datum realizace bylo naplánováno k 1.lednu 1990. K reformám mohlo dojít díky určitému uvolnění v rámci tzv. Gorbačovovy perestrojky.³

Veškeré principy a postupy, které měly vést ke změnám, byly zachyceny v dokumentu Zásady přebudování hospodářského mechanismu přijatého předsednictvem ÚV KSČ a vládou ČSSR. Navzdory tomu, že tento dokument obsahoval mnohé velmi pokrokové mšlenky, nevedly by k vyřešení základních příčin neefektivnosti a nerovnovážnosti tehdejšího ekonomického systému. O této reformě lze říci, že: "připravované změny v oblasti bankovníctví se snažily principy bankovních systémů z tržní ekonomiky implementovat na podmínky centrálně plánované ekonomiky."⁴ Sice nebylo možné spojit tržní principy s centrálním plánováním, ale byla připravena půda pro zavedení dvoustupňového bankovního systému. Umožnilo to také přijetí potřebných zákonů již v roce 1989, které ustanovovaly principy fungování československého bankovníctví na tržních principech.

K výkonu měnové politiky byla důležitá existence dvoustupňového bankovního systému, která byla vytvořena přijetím zákonů č. 130/ 1989 Sb., o Státní bance československé a č. 158/1989 Sb., o bankách a spořitelnách Federálním shromážděním Československé socialistické republiky v roce 1989. Tyto zákony umožňovaly oddělení emisní funkce Státní banky československé (dále SBČS) od ostatních funkcí komerčních bank, od úvěrově-obchodních funkcí. Od přijetí těchto zákonů měla SBČS stejnou pozici jako jakákoliv jiná centrální banka v tržní ekonomice: měla na starosti stabilitu české měny. SBČS byla nezávislá na vládě i politických stranách. Jelikož byl na území Československa bankovní systém v tržních podmínkách ve svých počátcích, docházelo k mnohým úpravám a novelizacím zákonů. Musely být například ustanoveny pravidla pro podnikání bank - jak

³ Perestrojka - význam ve smyslu přestavby, Michail Gorbačov chtěl pomocí perestrojky a glasnosti (veřejné informovanosti) dosáhnout modernizace Sovětského svazu. (Kulíkovi, 2005)

⁴ Vencovský, 2000, str.488

vysoká má být úvěrová angažovanost, jak vysoká kapitálová přiměřenost⁵ a další). Postupem času se situace na československém trhu zlepšovala a bylo možné provádět nerestriktivní měnovou politiku. Došlo i k přijetí zákonů s dopadem na centrální bankovníctví, konkrétně přijetí zákona č. 22/1992 Sb., o Státní bance československé, ve kterém bylo zakotveno postavení a fungování SBČS jako centrální banky.

2.2.1 Měnová odluka

Po rozdělení Československa byla ustanovena měnová unie mezi oběma státy, která trvala pouze k 8.únoru 1993. Tento vývoj byl očekávaný, proto se na něj ČNB připravovala tvorbou případného scénáře provedení odluky. Neočekávalo se ale, že dojde ihned po přípravné fázi k její realizaci. K neprodlené realizaci došlo z důvodu změny poměrů na Slovensku způsobené odlivem peněz ze slovenských do českých peněžních institucí, čímž utrpěla již tak špatná likvidita slovenských bank. K výměně peněz došlo mezi 7.-9.únorem 1993, o kterou se postrala Česká pošta za pomoci České spořitelny, okolkování bankovek zajistila ČNB za přispění poboček Komerční banky.

Měnová odluka proběhla hladce díky precizní připravenosti, důvěře občanů v novou měnu, kteří také znatelně snížili svůj objem hotovosti, čímž nezanedbatelně zvýšili likviditu bank.

2.2.2 Bankovní regulace a dohled

Bankovní sektor patří k nejvíce regulovaným sektorům, hlavně kvůli potřebě regulovat množství peněz v oběhu pro zajištění stability cen, ale také kvůli zachování zdravě fungujícího, důvěryhodného bankovního systému. Tato regulace je prováděna od roku 1992 a stojí na čtyřech pilířích⁶:

- **vstupní podmínky** - podmínky udělení povolení působit jako banka (výše základního kapitálu, oblast činnosti, způsobilost ve vedení banky a další),
- **pravidla činnosti** - po zahájení činnosti náleží bance dodržovat určitá pravidla a dostávat povinnostem (dodržovat kapitálovou přiměřenost,

⁵ Kapitálová přiměřenost - pokud banka ztratí aktiva (úvěry či cenné papíry), lze tuto ztrátu pokrýt z vlastního kapitálu banky, tudíž nedojde k ohrožení vkladu klientů, v současnosti se pro výpočet kapitálové přiměřenosti užívá tzv.kapitálový standard (capital-assets ratio). Definice kapitálového standardu je poměr kapitálu k souhrnu tzv.rizikově vážených aktiv, úvěrových ekvivalentů podrozvahových položek a ukazateli požadovaného krytí tržního rizika. Jeho minimální výše musí dosahovat 8%. (Revenda, 2000, str.374-375)

⁶ Vencovský, 2000

přiměřenou likviditu, limity úvěrů poskytovaných bankami vlastním lidem, informační povinnost, předpisy ochrany proti nelegálním praktikám),

- **povinné pojištění vkladů** - standardní pojištění vkladů bylo zavedeno až v roce 1994,
- **existence věřitele poslední instance** - poskytně úvěr bance, které pro její nelikvidnost již nikdo jiný nepůjčí, tímto opatřením by se mělo zabránit řetězové reakci dalších bank.

2.2.3 Basel I a Basel II

V 80. letech postihla Latinskou Ameriku krize zadluženosti, která měla velký celosvětový dopad. V návaznosti na tuto situaci se začalo přemýšlet o opatřeních, která by zamezila podobným krizím. Basilej (Basel) - sídlo Banky pro mezinárodní platby - dalo název dvěma dohodám: Basel I a Basel II, které upravují kapitálovou přiměřenost. V rámci Banky pro mezinárodní platby vznikl Výbor pro bankovní dohled, který byl založen centrálními bankami zemí G10 a Švýcarska. Tvoří ho představitelé centrálních bank a bankovního dohledu Belgie, Kanady, Francie, Německa, Itálie, Japonska, Nizozemska, Švédska, Švýcarska, Velké Británie, USA. Později se připojilo ještě Lucembursko a Španělsko; dohromady 13 zemí.

Dohoda Basel I byla přijata v roce 1988 a “dosáhla sjednocení předpisů o kapitálovém požadavku a představovala tak důležitý milník na cestě k posílení struktury mezinárodního finančního systému.”⁷ Bylo požadováno, aby banky udržovaly rezervy ve výši 8 % poskytnutých úvěrů. Pro některé země bylo velmi obtížné dostát těmto požadavkům. Časem se ukázalo, že ani tato dohoda nepostačila k tomu, aby snížila riziko nesplácení poskytnutých úvěrů.

Dohoda Basel II z roku 2004 se snaží, aby banky držely takovou míru kapitálových rezerv, které jsou adekvátní jejich individuálnímu rizikovému profilu. Vlastní kapitál slouží k tomu, aby v krizových situacích zajistil stabilitu banky. Závisí na samotné bance, do jak rizikových úvěrových obchodů se pouští a tomu by měla přizpůsobit svou výši kapitálových rezerv. K tomu musí být banka schopna posoudit, jak rizikové jsou poskytnuté úvěry, k čemuž používá Interní ratingové metody banky. Cíle dohody Basel II stojí na třech pilířích:

⁷ Česká spořitelna, 2005



Obrázek č.2: Schéma struktury Basel II

Zdroj: Česká spořitelna, 2005

1.pilíř - Kapitálový požadavek

Kapitálový požadavek zohledňuje úvěrové, tržní a operační riziko. ⁸

Operačním riziko definuje Basel II jako “riziko ztrát, ke kterým dochází v důsledku nepřiměřenosti nebo selhání interních mechanismů, lidí a systémů nebo externích událostí.” ⁹

2.pilíř - Aktivity bankovního dohledu

Definují práva České národní banky v oblasti dohledu nad bankami, kdy se musí dbát, jak přesně jsou schopny banky změřit riziko i ho předpovědět.

3.pilíř - Tržní disciplína

V budoucnosti bude povinností bank informovat o tom, jak měří své riziko i jak vypadá její rizikový profil.

Existují různé možnosti, jak změřit kapitálový požadavek. Mezi ně patří standardní přístup nebo metody dle přístupu IRB (založené na interním ratingu). Standardní přístup zjišťuje rizikové váhy pouze dle věhlasných ratingových agentur. Použitím standardního přístupu banka dosahuje rizikových vah, které jsou o jednu kategorii nižší než nejvyšší rizikové váhy v dané zemi (z ratingu AAA se dostanou na BBB).¹⁰ Žadateli o úvěr, který nemá externí rating, se přiděluje riziková váha 100%. V České republice má externí rating jen málokterá společnost, proto zde není možné správně rozlišit bonitu klientů a nelze vypočítat odpovídající kapitálovou rezervu.

⁸ podrobněji viz str.24

⁹ Česká spořitelna, 2005

¹⁰ Grier, 2007

$$\text{kapitálový požadavek} = \text{výše úvěru} \times \text{riziková váha} \times \text{kapitálová přiměřenost} = 8 \%$$

Obrázek č.3: Výpočet povinného kapitálového požadavku standardním přístupem

Zdroj: Česká spořitelna, 2005

IRB metody propočítávají, s jakou pravděpodobností nastane nesplacení úvěru¹¹ buď ze strany dlužníka nebo z povahy transakce. Možná ztráta je definována ztrátou danou z nesplacení¹² a je většinou vyjádřena procentem z bankovního ohrožení. Ztráta je závislá na čase, po který nedochází ke splácení, vyjádřeno jako ohrožení z nesplácení¹³ a dobou splatnosti.¹⁴ Všechny výše zmíněné veličiny jsou vstupními parametry pro IRB metodu (pravděpodobnost nesplacení úvěru, ztráta daná z nesplacení, ohrožení z nesplacení a splatnost).

Na českém trhu se postupuje tím způsobem, kdy banka upravuje svoji kapitálovou rezervu dle skladby svého individuálního rizikového portfolia. Banka si parametry rizik vytváří sama, je však nutné mít podrobná data za poslední 3 roky. Basel II klasifikují klienty banky do pěti tříd, každé třídě připadá jiná kapitálová rezerva. Privátní klienti, kteří spadají do třídy Retail, představují nižší riziko, jelikož žádají o nižší úvěry než podnikatelské subjekty a také jsou více diverzifikovaní.

Formy zajištění u Basel II

Formy zajištění u standardního přístupu:¹⁵

- vklady v hotovosti,
- státní a bankovní cenné papíry,
- akcie, které jsou zahrnuty do některého z hlavních burzovních indexů (např. ATX, DAX),
- zlato,
- obytné nemovitosti.

¹¹ probability of default (PD)

¹² loss given default (LGD)

¹³ exposure at default (EAD)

¹⁴ maturity (M)

¹⁵ Česká spořitelna, 2005, str.8

Formy zajištění u základního typu IRB:¹⁶

- typy zajištění, které jsou započítány při standardním přístupu,
- komerční nemovitosti,
- konkrétní věcné zástavy, automobily, akcie i mimo hlavní indexy,
- pohledávky z obchodního styku.

Srovnání dohody Basel I a Basel II

BASEL I (1988, 1996)	BASEL II (2004)
Bankovní dohled jednostranně zaměřen na kapitálovou přiměřenost	Tři pilíře bankovního dohledu: <ul style="list-style-type: none">• kapitálová přiměřenost (přístup k riziku)• proces dohledu• uveřejňování informací (transparentnost)
Kapitálové požadavky stanoveny k úvěrovému a tržnímu riziku	Kapitálové požadavky stanoveny k úvěrovému, tržnímu a operačnímu riziku
Jednotný způsob stanovení kapitálových požadavků	Více metod pro stanovení kapitálového požadavku k jednotlivým rizikům
Minimální rozsah uznatelného zajištění	Výrazné rozšíření uznatelného zajištění
Možnost uplatnění vlastních modelů měření rizik pro výpočet kapitálového požadavku pouze u tržního rizika	Možnost uplatnění vlastních modelů měření rizik pro výpočet kapitálového požadavku u úvěrového a operačního rizika
Banky nejsou motivovány k lepšímu měření rizik	Vyšší motivace bank k lepšímu řízení rizik, neboť tak mohou dosáhnout nižších kapitálových požadavků
Nižší náklady spojené s administrativou výpočtu kapitálových požadavků	Podstatně vyšší náklady spojené s administrativou výpočtu kapitálových požadavků

Tabulka č.1: Srovnání dohody Basel I a Basel II

Zdroj: Kašparovská a kol., 2006, str.89

¹⁶ Česká spořitelna, 2005, str.8

2.3 Centrální bankovníctví

Dne 15. listopadu 1989 bylo uzákoněno rozdělení SBČS na centrální a dvě obchodní banky (Komerční banka Praha a Všeobecná úverová banka Bratislava). Tento zákon měl vejít v platnost v době centrálně plánované ekonomiky, jsou zde tedy ještě odlišně definovány funkce a pravomoci centrální banky, které neodpovídají jejímu standardnímu chápání. Byla zde sice ustanovena “odpovědnost za řízení peněžního oběhu, za kvalitu a stabilitu měny”, zároveň “se měla podílet na tvorbě komplexních státních plánů hospodářského a sociálního rozvoje, rozpočtových výhledů a státních rozpočtů, vypracovávala pětiletý a roční měnový plán a návrh bankovní měnové politiky, které byly schvalovány federální vládou.”¹⁷

V průběhu dvou dalších let se podařilo vytvořit nový zákon, který usměrňoval činnosti a pravomoce centrální banky v tržních podmínkách. Ode dne 1. února 1992 vykonává SBČS všechny standardní činnosti příslušící centrální bance fungující v tržním systému. Mezi tyto činnosti patří: emisní činnost, měnová politika, figuruje jako banka bank a banka státu (vlády), reguluje a dohlíží na bankovní systém a spravuje devizové rezervy.

2.3.1 Česká národní banka (ČNB)

Z důvodu očekávaného rozpadu Československa byl přijat zákon, který umožňoval vznik dvou emisních bank z rozdělené SBČS, která zanikla ke dni rozpadu Československa 31.12.1992. “Zákon ustanovuje, že hlavním cílem ČNB (České národní banky) je zabezpečovat stabilitu české měny. Do její kompetence patří mimo jiné i vykonávat dohled nad bankami. ČNB je nezávislá na vládě, je povinna podávat parlamentu dvakrát ročně zprávu o měnovém vývoji a každé tři měsíce informovat veřejnost. Nejvyšším řídicím orgánem ČNB je sedmičlenná Bankovní rada, která se skládá z guvernéra, dvou víceguvernéřů a čtyř vrchních ředitelů.”¹⁸

2.4 Komerční bankovníctví po roce 1993

Počátky novodobého komerčního bankovníctví můžeme datovat ke dni 1. ledna 1990. V té době byly na území Československa činné tyto banky: Československá obchodní banka, Česká státní spořitelna, Živnostenská banka, Investiční banka, Slovenská štátna sporitelna, Tatrabanka a nově vzniklé Komerční banka Praha a Všeobecná úverová banka Bratislava.

¹⁷ Vencovský, 2000, str.489

¹⁸ Vencovský, 2000, str.480

Banky si již mohly volně vybrat, zda chtějí působit jako univerzální či specializované banky. U mnohých bank se projeví špatné investice učiněné ještě za centrálně plánované ekonomiky, které hrozily přerůst v systémovou krizi. Bankám měl pomoci Konsolidační program I., který se snažil bankám pomoci navýšit kapitál od Fondu národního majetku, a dále je posílilo odkoupení pohledávek Konsolidační bankou. Posledním bodem Konsolidačního programu mělo být zbavení Československé obchodní banky nedobytných úvěrů, které v minulosti získaly české exportní organizace.

Vývoj v oblasti komerčního bankovníctví po roce 1993 nezačal příliš slibně, jelikož se naplno projeví problémy, které dokonce způsobily ukončení činnosti některých bank (například Kreditní a průmyslové banky Praha, Bohemia a AB banky). Zapříčiněno to mohlo být poskytování úvěrů nově vzniklým firmám bez finanční minulosti či poskytování úvěrů spřízněným osobám banky. Na řešení problémů banky byl aplikován Konsolidační program II. a stabilizační program. Nakonec to vedlo až ke vzniku malé a velké bankovní novely, které od roku 1998 upravovaly systém pojištění vkladů, udělování bankovních licencí či propojení bank s nebankovní sférou. Navzdory přijatým opatřením se do potíží dostaly i dvě největší banky České republiky - Česká spořitelna a Komerční banka, které si vyžádaly aktivní pomoc státu.

2.4.1 Hypoteční bankovníctví

Ačkoliv byl přijat v roce 1990 zákon o hypotečních zástavních listech a hypotečních úvěrech, ideální podmínky se pro hypoteční bankovníctví v Československu nevyskytovaly. Mohlo to být způsobeno neúplnou formulací zástavního práva a jeho aplikace, neexistence státní podpory hypotečních úvěrů a nerozvinutý kapitálový trh. Rok 1995 přinesl úpravy, které umožňovaly vydávat zástavní listy pouze bankám, které k tomu měly licenci. Pravidlem bylo, že tyto banky rovněž poskytovaly hypoteční úvěry a nehrálo roli, zda byla banka bankou univerzální či specializovanou. Bylo však stanoveno, že úvěr nesměl být vyšší než 70% hodnoty nemovitosti. Státní podpora se promítla pomocí příspěvku na úroky z úvěru. Po roce 1998 bylo možné si započítat úroky z hypotečního úvěru do základu daně z příjmu.

Do roku 1997 získalo oprávnění poskytovat hypoteční listy 6 bank - Českomoravská hypoteční banka, Česká spořitelna, Komerční banka, Vereinsbank CZ, Hypo-bank CZ a Creditanstalt. Českomoravská hypoteční banka je jedinou bankou specializovanou na hypoteční obchody, všechny ostatní jsou univerzálními bankami.

3. Bankovní finančně úvěrové produkty

Banky nabízejí nepřeberné množství bankovních produktů, které se velmi často mění a na trh jsou uváděny nové a nové produkty.

Obecně lze bankovní produkty rozdělit do tří kategorií¹⁹:

- bankovní finančně úvěrové produkty,
- depozitní (vkladové) bankovní produkty,
- platebně zúčtovací bankovní produkty.

Bankovní finančně úvěrové produkty lze dále rozčlenit na:²⁰

- peněžní úvěry - klient získá likvidní hotovostní anebo bezhotovostní prostředky,
- závazkové úvěry - banka se zaručuje zaplatit klientův závazek, pokud tak neučiní sám,
- alternativní formy financování - klientovi jsou poskytnuty prostředky za specifických podmínek (například faktoring).

V další části práce se zaměříme na druhy úvěrů pro fyzické osoby, od kterých přejdeme k hypotečním úvěrům, které představují stěžejní část práce.

3.1 Druhy úvěrů pro fyzické osoby

Kontokorentní úvěr

Kontokorentní úvěr patří mezi nejběžnější krátkodobé úvěry, který je klientovi poskytován přímo na jeho běžný účet. Čerpání této formy úvěru začíná tehdy, pokud klient nemá na účtu dostatečné prostředky, pomocí kterého chce uhradit jakoukoliv transakci. Výše kontokorentního úvěru se mění, je ohraničena úvěrovým rámcem, který lze krátkodobě překročit. Úvěr je splatný během doby trvání smlouvy, která se ve většině případů uzavírá na 1 rok. Klient platí bance jednak úroky z úvěru, ale také za provoz účtu (například za provádění plateb). Pokud se hodnotí výhodnost tohoto úvěru, kladem je možnost klienta čerpat úvěr dle své aktuální potřeby. Záporom je však relativně vysoký úrok. Například v České spořitelně dosahuje výše roční úrokové míry u kontokorentu 18.90%.²¹

¹⁹ Revenda, 2000, str. 131

²⁰ Revenda, 2000, str. 131

²¹ Česká spořitelna, 2011

Eskontní úvěr

Eskontní úvěr patří stejně jako kontokorent mezi úvěry krátkodobé. Banka od klienta odkoupí směnku (eskontu) před její splatností a z její hodnoty si sráží úrok za dobu, která zbývá do dne splatnosti směnky.²² Na domluvě mezi klientem a bankou závisí výše úroku ze směnky. Promítnou se do ní tyto faktory:

- Úrok stanovený na základě úrokové sazby obchodní banky,
- eskontní (diskontní) provize,
- související poplatky a výlohy.

Spotřební úvěry

Tento druh úvěru je poskytován soukromým osobám a domácnostem, které ho využívají například pro pořízení spotřebního zboží či koupi domu. Většinou tento úvěr dosahuje nižší výše a k jeho splácení stačí příjem klienta. Česká spořitelna poskytuje tento úvěr v minimální výši 100 000 Kč za roční úrok 6.25%. U Americké hypotéky²³ dosahuje úroková sazba minimálně výše 5.95%.²⁴

Mezi spotřební úvěry patří:²⁵

- revolvingové spotřební úvěry,
- splátkové úvěry,
- úvěry na bydlení,
- jiné druhy spotřebních úvěrů.

Akceptační úvěr

“Při poskytnutí akceptačního úvěru akceptuje banka - akceptační banka - od svého klienta - příjemce akceptačního úvěru - nebo jím pověřené osoby na ni vystavenou cizí směnku s podmínkou, že klient musí složit prostředky k pokrytí závazku u banky ještě před splatností směnky.”²⁶

²² Revenda, 2000

²³ Americká hypotéka - spotřebitelský úvěr zajištěný zástavním právem k nemovitosti určený k financování zboží a služeb osobní potřeby, např. na nákup nového i ojetého automobilu, studium v zahraničí atd. nebo pro získání hotovosti. (Česká spořitelna, 2009a)

²⁴ Česká spořitelna, 2011

²⁵ Revenda, 2000, str.143

²⁶ Revenda, 2000, str.144

3.2 Hypoteční úvěry

Tento úvěr se používá pro koupi, stavbu či rekonstrukci nemovitosti a žadatel při něm ručí nemovitostí. Jedná se o dlouhodobý úvěr, který je splácen pravidelně po dobu 10 - 30 let. Úvěr je podporovaný státem - do určité výše je možné odečíst zaplacené úroky z úvěru ze základu daně z příjmu. Úroková míra z tohoto úvěru se odvozuje od PRIBORU²⁷ a rizikové marže spojené s osobou žadatele. Vliv má však také výše administrativních nákladů při získávání dalších žadatelů.²⁸

Hypoteční trh je velmi pestrý a lze na něm najít množství produktů. Jako názorný příklad jsem zvolila Hypoteční banku, a. s., která je předním poskytovatelem hypotečních úvěrů a na ní bych ráda popsala existující hypoteční produkty.

3.2.1. Hypoteční banka, a.s.²⁹

Na českém trhu působí 17 finančních institucí, které poskytují hypoteční úvěry. Ministerstvo pro místní rozvoj monitoruje obchodní výsledky následujících bank: České spořitelny, Komerční banky, Hypoteční banky ve spolupráci s ČSOB, GE Money Banky, Raiffeisenbanky, Wüstenrot hypoteční banky a UniCredit Banky.³⁰ Hypoteční banka vznikla v roce 1991 pod jménem Českomoravská hypoteční banka, a.s. a k 1.lednu 2006 byla přejmenována na Hypoteční banku, a.s.. Je součástí skupiny ČSOB, která je leadrem na trhu finančních služeb v České republice. Skupina ČSOB je zastoupena dceřinými společnostmi a čtyřmi obchodními značkami (Československá obchodní banka, Poštovní spořitelna, Hypoteční banka a Českomoravská stavební spořitelna). Hypoteční banka se jako první na trhu stala bankou specializovanou na hypoteční úvěry a je na českém trhu jedním z jejich předních poskytovatelů fyzickým osobám.

Hypotečnímu trhu dominují tři společnosti co do počtu a objemu poskytnutých hypoték. Jsou jimi Hypoteční banka, Komerční banka a Česká spořitelna; dohromady obhospodařují 77 % trhu s hypotékami. Podle objemů nově poskytnutých hypotečních úvěrů se

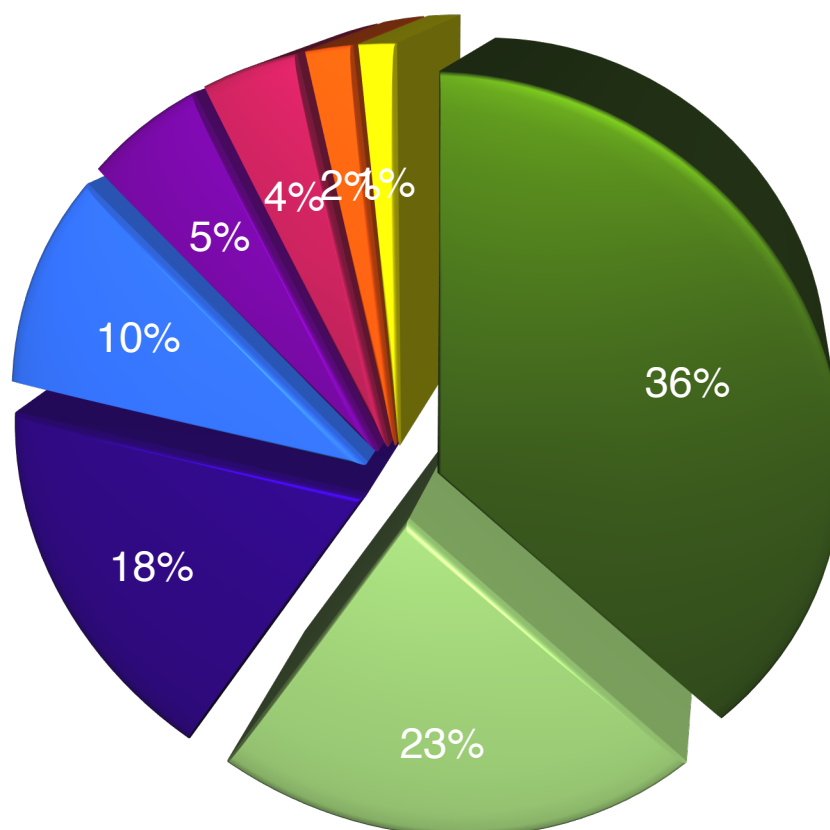
²⁷ PRIBOR - Prague interbank offered rate, za tuto úrokovou míru si banky navzájem poskytují úvěry

²⁸ Vojtíšek, 2011

²⁹ Hypoteční banka 2010g, 2011a, Komerční banka, 2010

³⁰ Hypoteční banka, 2010g

drží Hypoteční banka již druhým rokem ve vedení. Následující graf ukazuje podíly na trhu hypotečních úvěrů v roce 2009. ³¹



- 36.2% Hypoteční banka, a.s.
- 23.1% Komerční banka, a.s.
- 18.1% Česká spořitelna, a.s.
- 9.9% Raiffeisenbank a.s.
- 5.3% UniCredit Bank Czech Republic, a.s.
- 4.0% Wüstenrot hypoteční banka, a.s.
- 1.9% GE Money Bank, a.s.
- 1.5% Volksbank, a.s.

Graf č.1: Podíly na hypotečním trhu v roce 2009

Zdroj: Hypoteční banka, 2010g

V roce 2008 patřila Raiffeisenbank taktéž mezi hlavní poskytovatele hypotečních úvěrů, v roce 2009 však vykázala propad o celých 8 %. Naopak Česká spořitelna v posledním roce vykázala nárůst poskytnutých hypoték o 13 %. Hypoteční bance se letos povedlo vrátit na první pozici i ve všech regionech České republiky. V některých částech republiky je poskytovatelem každého druhého hypotečního úvěru (Královéhradecký kraj), jinde má před

³¹ Jedná se o údaje z roku 2009, jelikož za rok 2010 zatím nejsou dostupné informace

konkurencí menší náskok. Průměrná výše poskytovaných úvěrů je nejvyšší v Praze a Středočeském kraji, kde dosahuje výšky 2 milionů korun; nejnižší částku (1,3 milionu korun) si půjčují lidé na Zlínsku.³²

O hypoteční úvěr u Hypoteční banky může žádat žadatel starší 18ti let, a to pouze na koupi bytu, jeho rekonstrukci či výstavbu. Doba splatnosti úvěru je 3 - 40 let, nejpozději však musí být úvěr splacen v den žadatelových 70tých narozenin. Úvěr lze získat až do 100 % zástavní hodnoty nemovitosti. Výhodou tohoto typu úvěru je i možnost odečíst si zaplacené úroky až do výše 300 000 Kč ročně od základu daně z příjmu. Hypotéku lze čerpat buď jednorázově, například koupí nemovitosti (což musí být učiněno nejpozději do 6ti měsíců od data schválení úvěru) nebo ji čerpat postupně (žadatel má k dispozici 24 měsíce na čerpání úvěru). Pokaždé je však nutné ručit nemovitostí na území České republiky.

Dodatečné parametry, ze kterých si žadatel o hypotéku může vybrat, jsou následující:³³

- **hypotéka bez doložení příjmu** - do výše 50 % zástavní hodnoty nemovitosti,
- **hypotéka bez poplatků** - veškeré náklady na provoz hypotéky se promítnou do úrokové sazby,
- **hypotéka na nemovitost k pronájmu** - do výše 85 % zástavní hodnoty nemovitosti
- **hypotéka zpětně** - proplacení již dříve čerpaných vlastních prostředků použitých na financování objektu, na který se žádá úvěr,
- **progresivní splácení** – nižší počáteční splátky se postupně zvyšují o koeficient růstu,
- **degresivní splácení** - počáteční zatížení je vyšší; splátky se postupně snižují o koeficient poklesu,
- **doplňková část** – je poskytována jako doplněk k úvěru (maximálně do výše 20% úvěru) jako prostředek na neočekávané výdaje spojené s investičním záměrem.

U Hypoteční banky je možná fixace 1 rok, 3 roky, 5, 10, 15, 20, 25 a 30 let. Po tu dobu je garantována výše úrokové sazby dle smlouvy. Po uplynutí fixace se stanoví nové úrokové podmínky. Zároveň je možné během změny fixace splatit mimořádnou splátku bez poplatku. Klient si může místo fixní sazby zvolit sazbu P plus, která je tvořena roční sazbou PRIBOR

³² Hypoteční banka, 2010e

³³ Hypoteční banka, 2011b

(Prague interbank offered rate - za tuto úrokovou míru si banky navzájem poskytují úvěry), ke které se přičte odchylka stanovená bankou, vždy na dobu 5ti let. Po této době může klient požádat o přechod na fixní 5, 10 či 15letou sazbu či splacení mimořádné splátky.

3.3 Druhy bankovních rizik

Veškeré banky se snaží maximalizovat svůj zisk. To se jim daří, pokud investují do rizikovějších projektů. Každá banka má stanovenou únosnou míru rizika, kterou je ochotna podstoupit s vidinou zisku. Pro banku je životně důležité, aby byla schopna riziko rozpoznat, definovat jeho výšku a následně na něj reagovat. Mezi nejdůležitější druhy bankovních rizik patří následující:

úvěrové riziko

Klient banky svou platební neschopností anebo nechutí nesplácí závazky, které vůči bance má. Nastalá situace banky může být zapříčiněna interními příčinami, kdy banka učiní špatné rozhodnutí (například o alokaci aktiv) nebo důvod spočívá v externích příčinách, které jsou bankou neovlivnitelné a souvisí s ekonomickou situací. Každé úvěrové riziko má 2 aspekty: riziko nesplnění závazku druhou stranou a inherentním rizikem, které udává, jak vysokou ztrátu banka utrpí.

Riziko nesplnění závazku druhou stranou je ovlivněno: ³⁴

- **riziko zákazníka** - zákazník nebude schopen nebo ochoten svůj úvěr bance splatit,
- **riziko země** - společná neschopnost splnit závazky vůči zahraničním subjektům,
- **riziko transferu** - kvůli nedostatku devizových rezerv nedokáže země plnit mezinárodní závazky,
- **riziko nedostatečné diverzifikace aktiv** - přílišná zaměřenost na jeden segment trhu.

Inherentní riziko produktu pojednává o výšce vzniklého rizika a jeho původu, nezjišťuje však pravděpodobnost výskytu tohoto rizika. Mezi inherentní rizika patří:³⁵

- **riziko jistiny a úroků** - dojde k nesplacení úvěru včetně úroku z něj plynoucí,
- **riziko náhradního obchodu** - klient nedostojí svým závazkům, bance zůstane otevřený obchod, který musí být kryt novým obchodem za méně výhodných smluvních podmínek,

³⁴ Revenda, 2000, str.128

³⁵ Revenda, 2000, str.128

- **riziko zajištění** - ztráta vzniklá v případě plně zajištěného úvěru, kdy se nepodaří pokrýt nedobytný úvěr v plné míře zajišťovacími instrumenty.

Úvěrovému riziku lze předcházet důkladným prověřováním žadatelů o úvěr. Toto riziko lze snížit pomocí užívání zajišťovacích instrumentů (například ručení či postoupení pohledávek).

úrokové riziko

Úrokové riziko vzniká v důsledku změny tržních úrokových sazeb, což ovlivní výši zisku banky. Mezi nejrizikovější z hlediska úrokového hlediska patří půjčky. Pokud není v rovnováze úroková citlivost aktiv a pasiv, je banka vystavena úrokovému riziku. Banka se tomuto riziku může bránit tím, že se pokusí vyrovnat úrokovou citlivost aktiv a pasiv na změnu tržních úrokových sazeb nebo využít termínových obchodů, které jí zajistí "otevřené (z úrokového hlediska) pozice vyplývající z rozdílné struktury aktiv a pasiv vzhledem k citlivosti na úrokové míry."³⁶ Zisky z termínových obchodů tudíž mohou kompenzovat ztráty plynoucí z rostoucích úrokových nákladů.

měnové riziko

Měnové riziko se podobá úrokovému riziku s tím rozdílem, že riziko zde závisí na změně měnových kursů. Řízení měnových rizik je shodné s řízením úvěrového rizika. Vyššího rizika banka dosahuje tehdy, pokud je část aktiv financována úvěrem centrální banky v jiné měně.

likviditní riziko

Banka musí být neustále schopná splnit své splatné závazky, například vyplatit vklad klientů či provést jimi požadovanou platbu. Banka musí neustále sledovat, jak se mění stav jejích finančních prostředků. Musí vlastnit takové portfolio aktiv s dostatkem prostředků, jež mohou být přeměněny na likvidnější aktivum (například peníze). Pokud banka momentálně tyto prostředky nemá, je důležité mít možnost tyto prostředky sehnat jiným způsobem (například půjčkami u jiných bank).

³⁶ Revenda, 2000, str.129

kapitálové riziko

Kapitálovému riziku se vystavuje banka, jejíž závazky v tržním vyjádření převyšují tržní hodnotu jejích aktiv (jejího vlastního kapitálu). Aby se banka do této situace nedostala a nestala se nesolventní, musí udržovat přiměřenou úroveň vlastního kapitálu. Banka musí najít přiměřenou úroveň, jelikož příliš vysoká úroveň vlastního kapitálu snižuje jeho rentabilitu.

operační riziko

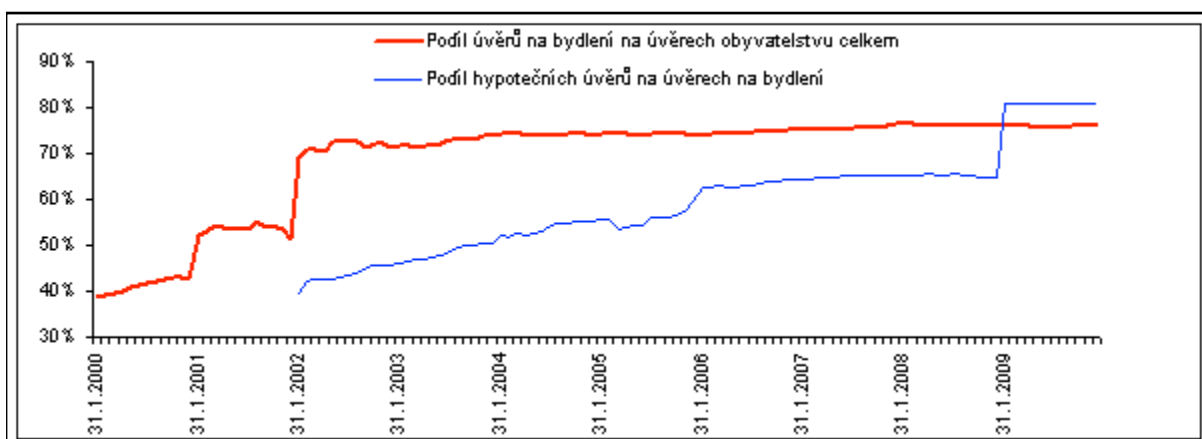
Riziko vzniká v důsledku neodhadnutí budoucích nákladů na chod banky, což může být způsobeno “nepřiměřeností nebo selháním interních mechanismů, lidí a systémů nebo externích událostí.”³⁷

3.4 Situace v České republice

Zadluženost českých domácností během posledních 10ti let dynamicky rostla. Koncem roku 2009 dlužily domácnosti bankám 973,5 mld. korun, což je o 800 % více, než dlužily v roce 2000. Pozoruhodná je hlavně rychlost, se kterou se obyvatelstvo zadlužuje. Domácnosti ve sledované době nejvíce zvýšily svou spotřebu telekomunikačních služeb; výdaje na potraviny rostly méně markantně. Důvodem rostoucí spotřeby může být růst životního standardu způsobený například růstem reálné mzdy. Rostoucí reálné mzdy dovolovaly stále početnější skupině obyvatel si vyřídit hypoteční úvěr.

Pokud se podíváme na úvěry českých domácností, je zde možné vysledovat velmi silný trend zadlužovat se kvůli bydlení. Graf č.2 zobrazuje způsoby financování vlastního bydlení. Nejčastěji jsou využívány hypoteční úvěry; spotřebitelské úvěry na nemovitosti představují pouze neznatelnou část (3,8 %). Od roku 2002 tvoří úvěry na bydlení více než 70 % z veškerých úvěrů poskytnutých obyvatelstvu.

³⁷ Česká spořitelna, 2005



Graf č.2: Podíl úvřů na bydlení na celkových úvřech obyvatelstvu a podíl hypotečních úvřů na úvřech na bydlení (v %)

Zdroj: Dubská, 2010

Pokud se podíváme na počet poskytnutých hypoték za posledních 10 let, vidíme zde opět enormní nárůst. V následující tabulce jsou údaje jak o počtu poskytnutých hypotečních úvřů, ale také o jejich objemu.

rok	2000	2001	2002	2003	2004
celkový počet HÚ	29 560	43 810	64 812	96 290	137 275
meziroční % změna		48.2%	47.9%	48.6%	42.6%
celkový objem HÚ	28 963 045	43 691 468	66 223 778	102 436 172	154 395 653
meziroční % změna		50.1%	51.6%	54.7%	50.7%

rok	2005	2006	2007	2008	2009	2010
celkový počet HÚ	188 301	255 645	338 989	406 519	450 770	501 545
meziroční % změna	37.2%	35.8%	32.6%	19.9%	10.9%	11.1%
celkový objem HÚ	226 464 465	327 304 152	469 593 073	589 683 303	663 534 781	748 307 636
meziroční % změna	45.4%	44.5%	43.5%	25.6%	12.5%	12.8%

Tabulka č.2: Počet a objem poskytnutých hypotečních úvřů (HÚ) od roku 2000

Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR 2010, 2011a

Zpočátku bylo tempo růstu celkového počtu hypotečních úvěrů srovnatelné s tempem růstu jejich celkového objemu. Od roku 2004 dochází k poklesu, který se daleko silněji projevuje u počtu úvěrů; tempo růstu objemu hypoték klesá daleko pomaleji. Kolem roku 2009 jsou tempo růstu počtu a celkového objemu srovnatelné. Lze tedy usoudit, že zpočátku si lidé více půjčovali nižší částky. Postupem času žadatelů o hypoteční úvěr ubývalo, zato si však půjčovali vyšší částky. Pokles byl u obou sledovaných veličin skoro rovnoměrný, kromě roku 2008, kdy výrazně zvolnilo tempo růstu objemu poskytnutých hypoték. Oproti roku 2007 došlo pouze k 25 % nárůstu objemu, což je oproti předcházejícímu roku pokles růstu o 18 %. V roce 2010 již pozorujeme slabě znatelný růst. Zvyšující se počty poskytovaných hypotečních úvěrů mohou souviset i s optimistickým očekáváním žadatelů, kteří očekávali budoucí optimistickou situaci na trhu. Pokles po roce 2007 nemusí být pouze důsledkem ekonomické krize, ale může také odrážet skutečnost, že trh je již nasycený a ti, kteří si chtěli pořídit byt či dům, tak si ho již pořídili. Generální ředitel Hypoteční banky Jan Sadil v rozhovoru³⁸ zmínil i další faktory, které mohou kromě nasycenosti trhu a finanční krize ovlivňovat současnou situaci na hypotečním trhu. V roce 2009 došlo ke zvýšení úrokových sazeb, které mohlo odradit další žadatele. Ti se rozhodli počkat na příznivější podmínky, avšak ty se nedostavily. Zároveň je mezi žadateli mnoho lidí z generace tzv. Husákových dětí, jejichž potřeba bydlení je už takřka uspokojena v době boomu kolem roku 2007 a nyní vzhledem k demografické křivce již není tolik potenciálních žadatelů o úvěr.

Celkově vzrostl počet hypotečních úvěrů sedmnáctkrát, objem poskytnutých hypoték se zvýšil téměř šestadvacetkrát. Tyto počty jasně dokazují, že hypoteční trh prošel v posledním desetiletí dramatickým vývojem. Na konci roku 2010 má každý 21. obyvatel České republiky hypotéku, na počátku sledovaného období v roce 2000 to byl každý 347. obyvatel.

Jelikož výše úrokové míry znatelným způsobem ovlivňuje rozhodnutí občanů žádat o hypoteční úvěr, v následujícím grafu č.3 je zobrazen její vývoj během posledních osmi let. Pro srovnání je v tabulce č.3 uveden počet poskytnutých hypotečních úvěrů občanům v letech od roku 2003 do roku 2010.

Od počátku sledovaného období v roce 2003 úroková míra klesala z přibližně 5.7 % až na nejnižší hodnotu 3.6% v roce 2005. Od té doby došlo opět k nárůstu její hodnoty vlivem ekonomické situace na trhu. Nárůst byl zastaven až v roce 2008, kdy se začala projevovat

³⁸ Johánek, 2010a

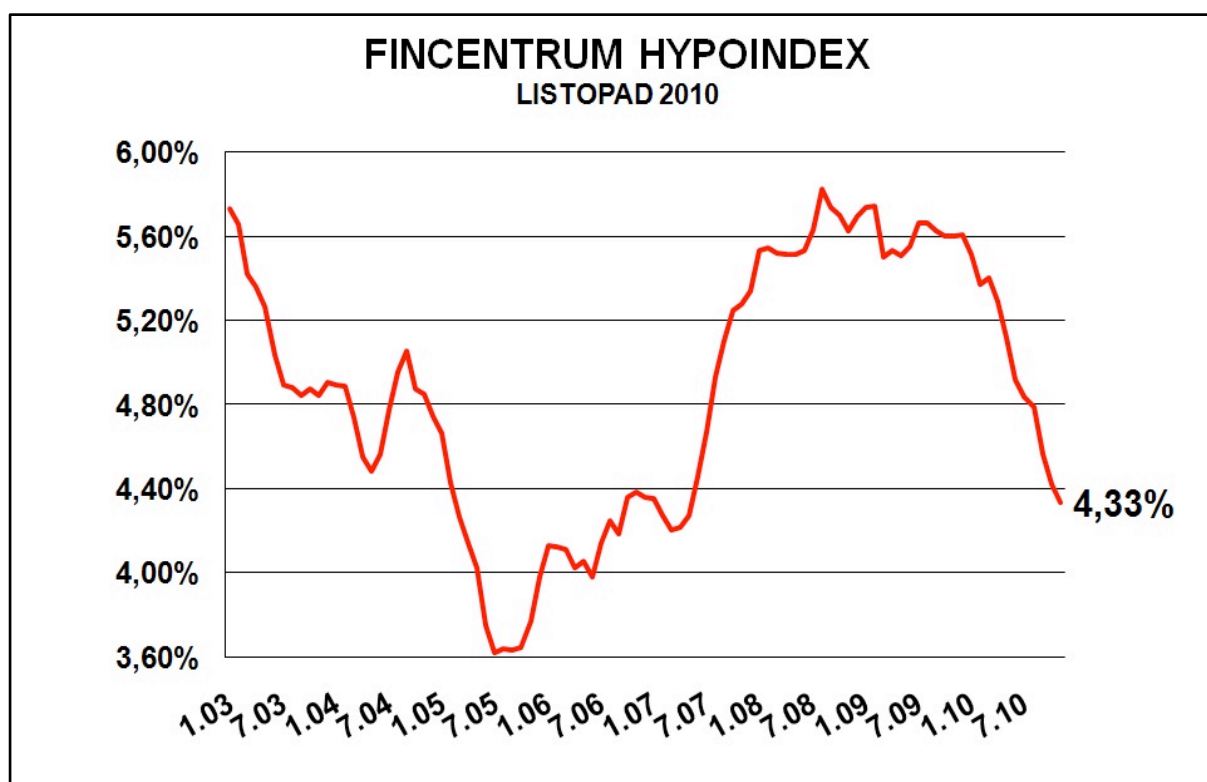
ekonomická krize a úrokové sazby začaly klesat až na hodnotu 4,33 % v roce 2010. Nutno poznamenat, že spousta lidí žádala o úvěr mezi lety 2005-2008, kdy byly úvěry nejdražší. Nyní tito dlužníci mohou mít problémy se splácením, jelikož mají velmi vysoké úroky z poskytnutých úvěrů.

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
počet HÚ	31 478	40 985	51 026	67 344	83 344	67 530	44 251	50 775

Tabulka č.3: Počty poskytnutých hypotečních úvěrů (HÚ) občanům od roku 2003

Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj, 2010

S tím, jak klesala úroková míra, stoupal zároveň počet poskytnutých hypotečních úvěrů. Vliv mělo samozřejmě i optimistické očekávání lidí budoucího vývoje ekonomiky. Počet poskytnutých hypotečních úvěrů rostl až do roku 2007, kdy došlo ke znatelnému poklesu, který se v roce 2009 ještě prohloubil. V roce 2010 počet poskytnutých hypotečních úvěrů vzrostl, což může souviset s nízkou úrokovou mírou.



Graf č.3: Vývoj úrokové míry od roku 2003 do roku 2010

Zdroj: Svačina, 2010

Zatím jsem popisovala situaci na celém českém hypotečním trhu, jak se vyvíjel počet a objem poskytnutých hypotečních úvěrů v čase, jak se měnila úroková míra u hypotečních

úvěrů. Český hypoteční trh není homogenní, je možné zaznamenat mnoho regionálních rozdílů, například v počtu poskytnutých hypotečních úvěrů v jednotlivých krajích.

Následující tabulka č.4 zachycuje počet poskytnutých hypotečních úvěrů (HÚ) v jednotlivých krajích, podíl zde poskytnutých hypotečních úvěrů na jejich celkovém počtu, podíl krajské populace na celorepublikové, dále výši a podíl smluvní jistiny na celkové výši.

Kraje	Počet HÚ celkem (ks)	podíl na celkovém počtu HÚ	podíl na celkovém počtu obyvatel	smluvní jistina celkem (tis. Kč)	podíl na celkové jistině
Jihočeský	30 811	6.2%	6.5%	42 652 460	5.7%
Jihomoravský	49 382	9.9%	10.9%	70 234 211	9.4%
Karlovarský	14 568	3.0%	2.9%	17 169 717	2.3%
Královéhradecký	33 693	6.8%	5.2%	42 077 222	5.7%
Liberecký	19 790	4.0%	4.1%	26 289 608	3.5%
Moravskoslezský	38 859	7.8%	11.8%	50 858 193	6.8%
Olomoucký	25 656	5.2%	6.2%	32 758 885	4.4%
Pardubický	26 777	5.4%	4.9%	35 180 249	4.7%
Plzeňský	28 850	5.8%	5.5%	37 536 667	4.8%
Praha	134 694	26.9%	11.8%	266 728 739	35.6%
Středočeský	31 935	6.4%	11.8%	45 411 685	6.1%
Ústecký	24 178	4.9%	7.9%	28 286 028	3.8%
Vysočina	16 483	3.3%	4.9%	19 175 984	2.6%
Zlínský	21 590	4.3%	5.6%	25 465 025	3.5%
nespecifikováno	4 279	0.1%	0.0%	8 382 961	1.1%
Celkem	501 545	100%	100%	748 307 636	100%

Tabulka č.4: Počet hypotečních úvěrů (HÚ) podle krajů

Zdroj: Český statistický úřad, 2011; Ministerstvo pro místní rozvoj, 2011a

Ve většině krajů je možné vysledovat vysokou korelaci mezi počtem obyvatelstva, počtem poskytnutých hypotečních úvěrů a jejich objemem. Vyjimku tvoří Praha, kde žije necelých 12% obyvatel, avšak byla zde poskytnuta více než čtvrtina hypotečních úvěrů o více

než třetinovým objemu prostředků. V Moravskoslezském, Středočeském a Ústeckém kraji žije v poměru více lidí bez hypotečních úvěrů než v ostatních krajích. Důvodem, proč je v některých krajích poskytnut nižší podíl hypotečních úvěrů může záviset na formě bydlení. V krajích, kde již většina obyvatel bydlí ve vlastním bydlení je nižší podíl zájemců o úvěr.³⁹

3.5 Credit scoring⁴⁰

Úvěrové riziko patří mezi jedno z nejvýznamnějších rizik a má velký dopad na ziskovost banky. Pro banky je velmi důležitá znalost, jak rizikovým klientem se stane žadatel o úvěr. K tomuto posouzení banky používají externí či interní rating (ohodnocení).

3.5.1 Interní rating žadatelů o úvěr⁴¹

Informace o tom, jak přesně banky posuzují bonitu žadatelů o úvěr, nejsou známy, jelikož banky si své “know-how” úzkostlivě střeží. Přibližný postup však znám je. Každý žadatel o úvěr musí vyplnit “žádost o úvěr”⁴². Nejprve základní údaje jako je jméno, rodné číslo či místo bydliště. Následují sociodemografické údaje, které se bodují a vytváří aplikační scoring. Mezi sledované kategorie patří rodinný stav, nejvyšší dosažené vzdělání, sociální zařazení, plátce příjmu, současné bydlení a údaje o příjmu ze zaměstnání. Podle vyplněných údajů získává žadatel body. Pokud například v rodinném stavu žadatel zaškrtně položku ženatý/vdaná, získá více bodů do aplikačního scoringu než kdyby zaškrtnl položku svobodný/á. Ukázalo se, že rozvedení či svobodní lidé splácejí úvěr hůře než lidé žijící v manželství. U nejvyššího dosaženého vzdělání získá více bodů vzdělanější žadatel.

Další část žádosti se zaměřuje na měsíční příjmy a výdaje domácnosti. Banka sama si spočítá, jaké by měly být náklady žadatele při zohlednění počtu vyživovaných osob. Na tuto část navazuje oddíl o záměru financování (facilitě): zda se jedná o koupi či výstavbu a jaký druh nemovitosti. Velkou roli hraje účel pořizovaného objektu. Je-li účelem vlastní bydlení, pravděpodobnost nesplácení je menší než u prostor koupených za účelem pronájmu.

Pokud se jedná o manželský/partnerský úvěr, vyplňují se údaje o spolužadatelích. Je-li spolužadatelův aplikační scoring lepší než žadatelův, pozitivním způsobem to ovlivní

³⁹ viz kapitola 4.1.1 Formy bydlení

⁴⁰ Smolek, 2010

⁴¹ Hovorka, 2010

⁴² žádost o úvěr od České spořitelny, příloha č.5, str.82

posouzení úvěru. Jestliže by ale spolužadatelův aplikační scoring dosahoval horších výsledků než u žadatele, nebyl by na něj brán zřetel, neboť spolužadatel se zohledňuje pouze tehdy, může-li pomoci s řádným splácením úvěru.

Následuje část věnovaná pořizované nemovitosti, zda se jedná o novostavbu či starší rodinný dům a jakým způsobem se bude nemovitost pojišťovat.

Nyní se veškerá shromážděná data musí vyhodnotit, aby se stanovila míra defaultu nebo-li pravděpodobnost, se kterou nastane nesplacení úvěru. Aplikační scoring, sestávající z obodovaných sociodemografických údajů, rozmisťuje žadatele o úvěr na bodové škále. Banka má stanovený takzvaný risk appetite, což je bodová hodnota, která dělí klienty na ty, jimž je ochotna poskytnout úvěr a na ty, kterým nikoliv.

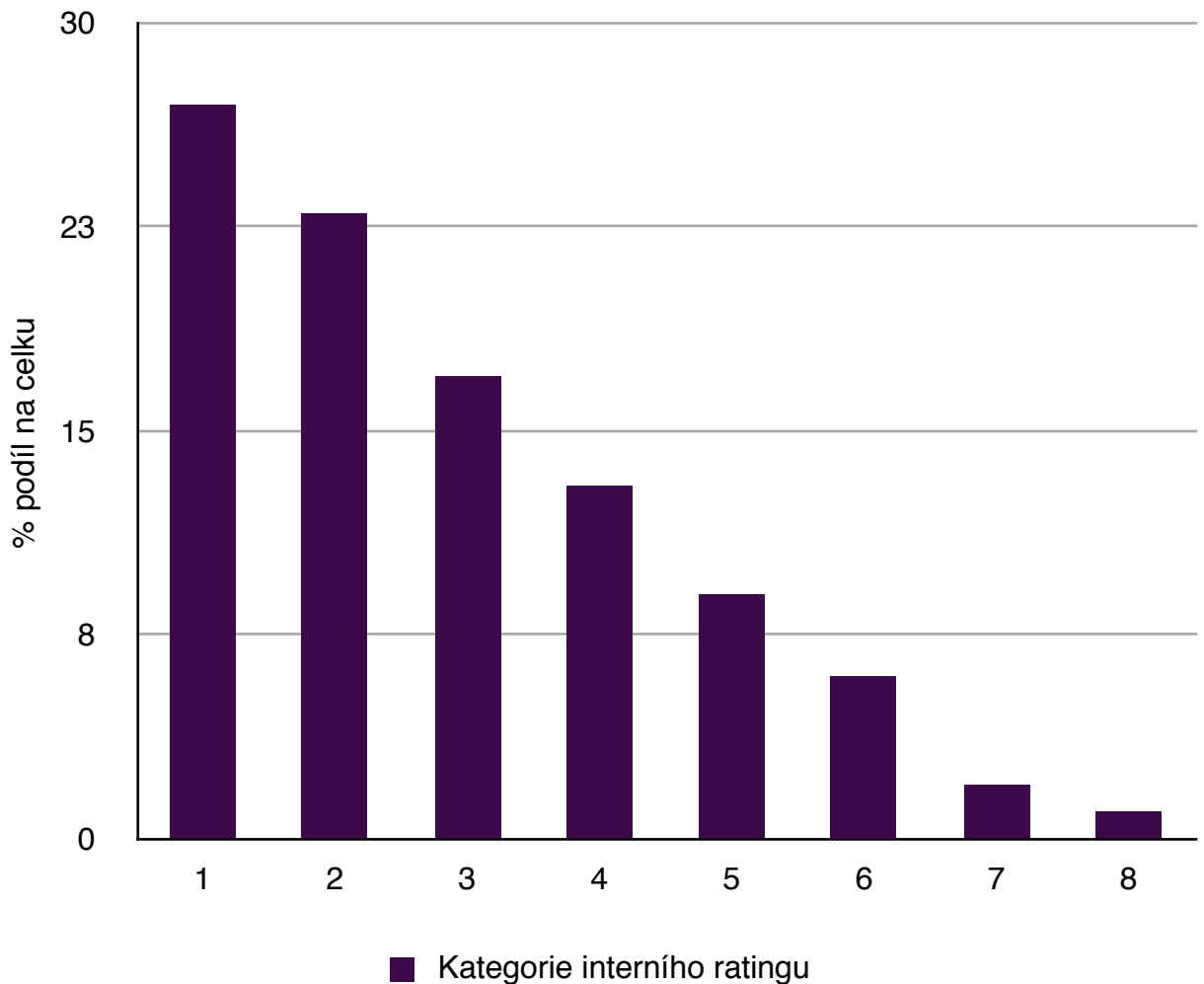
Pokud je žadatelem o úvěr stávající klient, hodnotí se pomocí behaviorálního scoringu za použití dat o jeho účtu. Mnozí lidé si založí v mládí bankovní účet a poté ve svých třiceti letech žádají ve stejné bance o úvěr. V takovém případě banka nahlédne na žadatelům běžný či spořirový účet a zhodnotí aktivitu na účtu za posledních 12 měsíců. Podle vzorců chování lze rozdělit uživatele do tří kategorií. První kategorii lze nazvat “točiči”, což jsou lidé, kteří mají poměrně neměnný zůstatek na účtu. Během měsíce se připsané příjmy a odepsané výdaje vyrovnají, takže do dalšího měsíce vstupují se stejným zůstatkem na účtu, s jakým začínali předchozí měsíc. Další skupinou jsou takzvaní “spořiči”, jejichž příjmy převyšují výdaje a jimž se daří každý měsíc uspořit jistou částku (přibližně 20 % příjmu). Poslední kategorií jsou “filantropové”, jejichž výdaje převyšují příjmy a každý měsíc se více a více přibližují pravděpodobnosti defaultu.

Poslední možností, jak banky zjišťují informace o svých klientech, je takzvaný externí rating prostřednictvím Czech banking credit bureau (CBCB). Tato společnost poskytuje informace o klientech finanční instituce a je provozovatelem Úvěrového registru. “Úvěrový registr je dobře zabezpečená databáze informací o klientech, kteří si půjčili peníze od finanční instituce. V registru je zobrazena jejich platební kázeň (tzn. zdali splácejí své závazky včas a v plné výši). Registr obsahuje pozitivní i negativní informace, aby žádný z klientů nebyl v budoucnu při získávání finančních prostředků znevýhodněn”.⁴³

Výsledky z aplikačního a behaviorálního scoringu a externího ratingu si banka vytváří interní rating. V interním ratingu jsou žadatelé rozděleni do 9 kategorií podle pravděpodobnosti defaultu. U 1.kategorie je pravděpodobnost defaultu 0.15%, u 8.kategorie je

⁴³ Czech banking credit bureau

pravděpodobnost 47%, poslední 9. kategorií je “R” nebo-li default. Kategorie 4-6 se dále dělí do 2-3 podkategorií. Na základě těchto dat se banka rozhodne, zda žadateli úvěr poskytne. V grafu č.5 je zobrazeno přibližné zastoupení jednotlivých kategorií. Údaje jsou smyšlené, neboť žádná banka nezveřejňuje přesné údaje, ale jen přibližné hodnoty.



Graf č.4: Zastoupení jednotlivých kategorií interního ratingu

Zdroj: vlastní propočty

Stávající klient se umístí v kategorii podle svého interního ratingu, novému klientovi bývá přidělena kategorie 4. Pokud se žadatel nachází v 5, někdy i 6.kategorii, stále ještě může získat úvěr. V kategoriích 7 a 8 by bylo pro banku příliš nákladné podstupovat riziko defaultu.

	Interní rating		Externí rating	Kategorie ČNB
Investiční stupeň	1	Extrémně silný	AAA	1
	2	Velmi silný	AA	
	3	Silný	A	
	4a	Dobrý	BBB+	
	4b	Velmi uspokojivý	BBB	
	4c	Uspokojivý	BBB.	
Spekulativní stupeň	5a	Nižší střední riziko	BB+	
	5b	Střední riziko	BB	
	5c	Vyšší střední riziko	BB-	
	6a	Zranitelný	B+	
	6b	Velmi zranitelný	B	
	7	Slabý	B-	
	8	Riziko ztráty	CCC, CC	
	Default	R	Selhání	D

Obrázek č.4: Externí rating, Interní rating a kategorie ČNB

Zdroj: Česká spořitelna, 2010

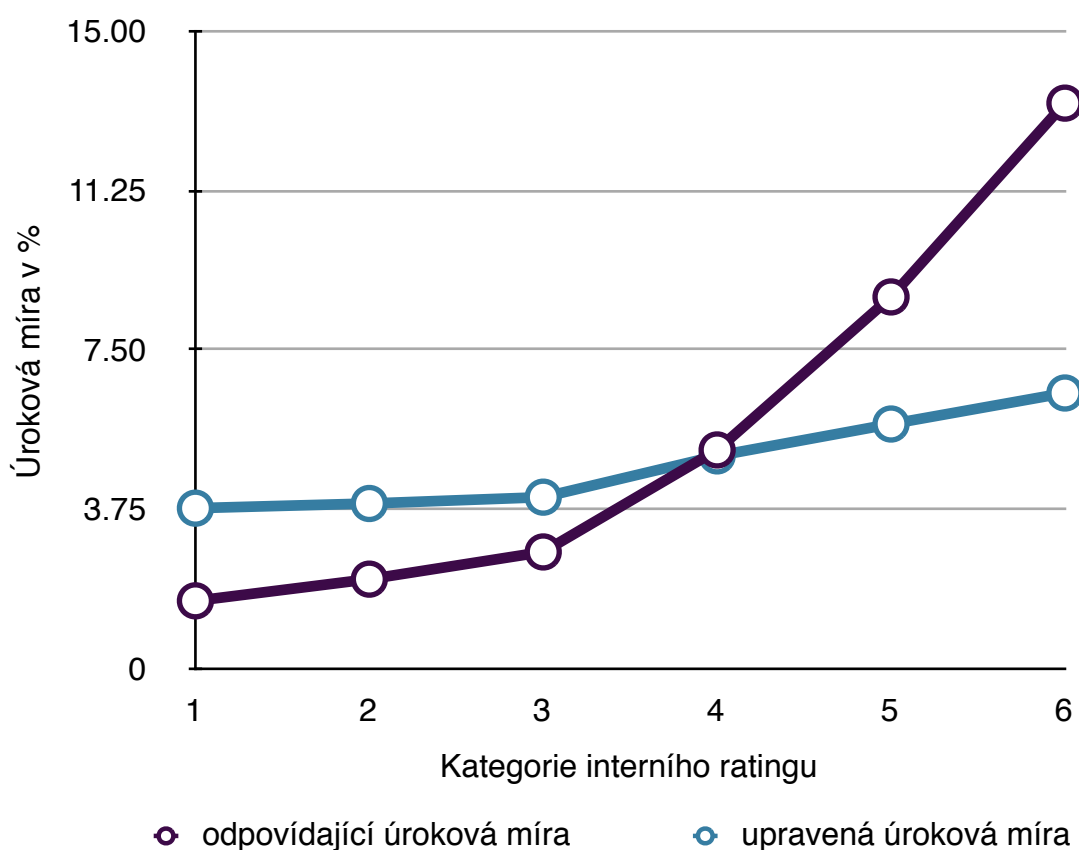
Obrázek č.4 srovnává kategorie externího a interního ratingu s kategoriemi ČNB. Každá kategorie interního ratingu má svůj ekvivalent v externím ratingu. ČNB používá pouze 3 kategorie, které jsou rozlišeny podle dnů po splatnosti na úrovni pohledávek. Kategorie 1 (standardní) zahrnuje “splátky jistiny a úroků méně než 30 dnů po splatnosti. Bez restrukturalizace za poslední 2 roky. Žádná pochybnost o plném splacení.” Kategorie 2 (sledovaná) je charakterizována “splátkami jistiny a úroků méně než 90 dnů po splatnosti. Bez restrukturalizace za posledních 6 měsíců. Plné splacení pravděpodobné.” Kategorie 3 (nestandardní) zahrnuje “splátky jistiny a úroků méně než 180 dnů po splatnosti. Plné splacení nejisté, částečné splacení vysoce pravděpodobné.” Kategorie 4 (pochybná) obsahuje “splátky jistiny a úroků méně než 360 dnů po splatnosti. Plné splacení vysoce nepravděpodobné, částečné splacení pravděpodobné.” Kategorie 5 (ztrátová) zahrnuje “splátky jistiny a úroků více než 360 dnů po splatnosti nebo klient v konkurzu. Plné splacení nemožné, částečné splacení pouze malé.”⁴⁴

Kategorie 1 (standardní) podle ČNB zahrnuje 11 kategorií včetně podkategorií interního i externího ratingu. Kategorie 2 a 3-5 zahrnují pouze 2 kategorie a default.

⁴⁴ ČNB, 2010a upravenou Českou spořitelnou, 2010

Další etapou credit scoringu je rozvaha, kolik je banka ochotna klientovi půjčit. K tomu se používá ekonomický model, který je funkcí příjmu, výdajů a splátek. Klient v žádosti o úvěr uvádí, jakou částku si chce půjčit a s jakou splatností. Banka spočítá výši splátky, která závisí na požadované částce, době splatnosti a úrokové sazbě.

Úroková sazba je funkcí ratingu a zajištění. Banka klientovu žádost schválí, potvrdí-li vypočtený ekonomický model, že klient je schopen dostát svému závazku. Pokud ne, nabídne banka žadateli stejnou částku při vyšší splatnosti. Do úrokové míry zahrnuje také rizikovou přírážku (expected risk margin) jako funkci interního ratingu, splatnosti a LTV⁴⁵. Celková úroková sazba se odvíjí od doby splatnosti (cost of funds), rizikové přírážky, ceny kapitálu (cost of capital; je fixní) a přímých nákladů (direct cost). Cena kapitálu a přímé náklady jsou fixní. Klienti z ratingové kategorie 1 získají nejnižší úrokovou sazbu a klienti z kategorie 5 a 6 sazbu nejvyšší. Aby klienti v prvních kategoriích nezískali neúměrně nízkou úrokovou míru a klienti z posledních kategorií neúměrně vysokou, provádějí banky vyrovnání, při němž sníží úrokovou sazbu klientů z vysokých kategorií na úkor klientů z nízkých kategorií.



Graf č.6: Bankou upravené úrokové míry

Zdroj: vlastní propočty

Výše úrokové míry jsou smyšlené, neboť konkrétní údaje žádná banka nezveřejňuje.

⁴⁵ LTV = loan to value - poměr úvěru k zástavní hodnotě nemovitosti, (Hypoindex, 2009)

3.5.2 Externí rating žadatelů o úvěr

Externí rating vykonávají specializované ratingové agentury. Pro názornost jsem vybrala dva modely, které jsou nejčastěji používány - FICO a VANTAGE. Tyto modely jsou hojně zastoupeny ve Spojených státech amerických. Tam vznikly společnosti známé jako “credit reporting bureaus, agencies”, které vedou databázi o spotřebitelích žádajících o úvěr či užívajících k nákupu svou kreditní kartu. Jakmile žadatel požádal banku o úvěr, ta se obrátila na zmíněné společnosti, aby bance poskytly záznamy o daném žadateli.

model FICO⁴⁶

Fair Isaac Company vznikla v roce 1956 a pomáhala podnikatelům činit chytřejší rozhodnutí na základě analýzy jejich dat. V roce 1995 navrhli Frannie Mae a Freddie Mac, aby byl použit produkt společnosti FICO score i na posuzování bonity uchazečů o úvěr. Model FICO je široce používán - 65% všech finančních institucí poskytujících finanční prostředky jej užívá při posuzování žádostí o úvěr. Do roku 2000 byla mnohým klientům jejich žádost o úvěr zamítnuta a většina z nich ani neměla tušení, z jakého důvodu. Kvůli panující nespokojenosti musela společnost zveřejnit alespoň základní údaje o FICO score. Posléze bylo uzákoněno, že lidé mají právo na přístup ke svým scorům. Pokud model zjistí možné nesplacení zapůjčené částky, promítne se to do vyšší úvěrové míry anebo to může vést až k zamítnutí žádosti o úvěr.⁴⁷

Model zohledňuje 5 parametrů, které na základě údajů o klientovi spočte jeho credit score range (skóring) podle následujícího vzorce:

- 35% platební historie
- 30% celková částka vlastního majetku a dluhu
- 15% délka úvěrové historie
- 10% čerstvé půjčky a úvěry
- 10% různé druhy půjček

Ze struktury výpočtu vyplývá, že například platební historii (váha 35%) by si měli všichni potenciální žadatelé o úvěr dobře hlídat, jelikož má vysoký vliv na budoucí schválení žádosti. Externí ratingové agentury dostávají informace o placení nájemného, elektřiny, vody,

⁴⁶ myFico

⁴⁷ Adams, 2008

telefonu a dalších položek. I taková maličkost jako pozdě zaplacený účet za telefon může negativně ovlivnit score klienta.

Credit Score Range	Score Rating
760 - 849	výborný
700 - 759	dobrý
660 - 699	průměrný
620 - 659	ucházející
580 - 619	nízký
500 - 579	špatný

Tabulka č.5: FICO Score range a rating

Zdroj: Sule, 2010

Credit score range i score rating (hodnocení skóringu) se v čase mění a v tabulce č.5 je zachycena jejich možná podoba, která byla platná v květnu 2010. Čím vyšší hodnotu credit score range klient má, tím lepší podmínky, například úrokovou míru, mu banka nabídne.

model Vantage⁴⁸

Tři největší společnosti credit reporting (Equifax, Experian a TransUnion) se spojily a společně vyvinuly model VantageScore. Model má poskytnout přesné údaje o klientech, o jejich současné situaci i o jejich budoucím vývoji. Určení skóru je postaveno na sledování platební historie klienta za poslední 24 měsíce a klient dosahuje hodnot v rozmezí 501-990 bodů. Model Vantage posuzuje:

- 28% platební historii
- 23% využívaný úvěr (credit utilization - překlad)
- 9% zůstatky na účtu
- 8% dlužnou částku
- 30% čerstvě zapůjčené prostředky
- 1% disponibilní úvěr (available credits)

⁴⁸ VantageScore

Credit Score	Score Rating
901 - 990	"A" (výborný)
801 - 900	"B" (dobrý)
701 - 800	"C" (průměrný, ucházející)
601 - 700	"D" (nízký)
501 - 600	"F" (špatný)

Tabulka č.6: Vantage Score range a rating

Zdroj: MyFico

Podobně jako u modelu FICO, čím vyšší hodnocení (A), tím výhodnější úvěr a nižší úrokové sazby klient získá.

4. Aplikační část

V této části práce se zaměříme na to, jaké důvody mohou způsobit rozdílnosti ve splácení poskytnutých hypotečních úvěrů. Během posledních měsíců banky zaznamenaly nárůst počtu splátek více jak 90 dní po splatnosti. Například Hypoteční banka ve své výroční zprávě za rok 2009 uvádí, že v prosinci 2008 bylo nespláceno 2.64 % úvěrů z celkového počtu hypotečních úvěrů. V prosinci roku 2009 se podíl nesplácených úvěrů zvýšil na 4.73 %. Za předpokladu, že situace na českém trhu se podobá situaci mezi klienty Hypoteční banky, dluží české domácnosti bankám přes 30 miliard korun. Musíme ale vzít v úvahu, že Hypoteční banka je monoproduktová banka, což pro všechny ostatní banky neplatí. Ty mohou podíl splátek po splatnosti kompenzovat dobrou platební morálku u ostatních produktů nabízených bankou.

V každém případě se však nejedná o zanedbatelnou částku, a proto se banky snaží zavádět přísnější opatření při posuzování bonity žadatelů o úvěr. Protože rostoucí nesplácení úvěrů jako takových je závažný a potenciálně rizikový jev, budeme jej v následující části práce podrobněji analyzovat. Rostoucí počet nesplácených úvěrů zvyšuje bankám realizovanou ztrátu, která se pro ně stává již citelnou. Je v zájmu banky, aby měla dobré portfolio bonitních klientů, kteří své závazky vůči bance platí řádně a včas. Je očekávatelné přísnější posuzování bonity klientů ze strany bank při nových žádostech o úvěr.

Pokusím se zjistit, zda existují některé společné vlastnosti či ukazatele v oblastech s vyšším počtem nesplácených úvěrů. Je možnost buď existence horších oblastí, které působí negativně na platební morálku klientů banky nebo do rizikových oblastí stěhují lidé s podobnou platební morálkou. Nejprve popíši situaci v jednotlivých krajích a poté rozeberu konkrétní příklad. Vliv na míru nesplácení mohou mít jak sociodemografické, tak i ekonomické ukazatele.

4.1 Ekonomické ukazatele

Tabulka č.5 zachycuje pravděpodobnost defaultu (PD) míru nezaměstnanosti (N), velikost ročního disponibilního důchodu na osobu (Y), medián měsíční mzdy v podnikatelské (PS) a nepodnikatelské sféře (NPS), a podíl zaměstnanosti v dvou sférách.

Kraje	PD	N	Y	PS 2010	% lidí	NPS 2010	% lidí
JHČ	5.1%	7.8%	175 619	19 372	14.4%	22 632	85.6%
JHM	5.2%	10.6%	177 206	21 029	17.2%	22 897	82.8%
KVK	7.8%	11.1%	159 924	19 027	14.8%	22 944	85.2%
HKK	5.5%	8.0%	175 079	19 910	14.8%	23 147	85.2%
LBK	6.3%	11.2%	167 059	21 696	17.3%	22 375	82.7%
MSK	6.1%	12.1%	165 784	21 182	13.5%	22 690	86.5%
OLK	5.7%	12.2%	165 977	20 471	17.6%	22 761	82.4%
PAK	5.1%	10.0%	172 030	19 825	14.4%	22 106	85.6%
PLK	5.5%	8.2%	181 801	21 842	15.7%	23 392	84.3%
PHA	4.7%	3.7%	243 497	27 882	22.2%	26 640	77.8%
STČ	5.4%	7.0%	193 753	22 696	19.5%	22 957	80.5%
ÚLK	7%	13.6%	158 690	21 143	13.5%	22 439	86.5%
VYS	4.5%	10.3%	171 495	19 833	16.0%	22 445	84.0%
ZLK	4.7%	10.8%	173 263	19 936	16.5%	21 962	83.5%
medián ČR				21 675		23 380	
průměr ČR	5.3%	9.2%	181 728	26 518	17.0%	24 876	83.0%

Tabulka č.5: Ekonomické ukazatele

Zdroj: Informační systém o průměrném výděлку, 2011; Český statistický úřad, 2010

Pravděpodobnost defaultu se pohybuje v rozmezí hodnot 4.5 % a 7.8 %. Jedná se o průměrné hodnoty jednotlivých klientů v každém kraji. Mezi kraje s lepší platební morálkou patří Vysočina, Zlínský kraj a Praha, mezi horší kraje patří Ústecký a Karlovarský kraj. V Ústeckém kraji je nejvyšší nezaměstnanost a nejnižší roční disponibilní důchod na osobu.

Medián mzdy v podnikatelské a nepodnikatelské sféře se zde pohybuje lehce pod celorepublikovým mediánem mzdy. V Karlovarském kraji je také vyšší než průměrná nezaměstnanost, ale nedosahuje takové výšky jako v Ústeckém kraji.

V Olomouckém a Moravskoslezském kraji je nezaměstnanost vyšší než v Karlovarském kraji, v průměru mají však o 25 % nižší pravděpodobnost defaultu. Roční disponibilní důchod je

pouze o trochu vyšší než v Ústeckém kraji. Medián mzdy v podnikatelské sféře je nejnižší ve všech krajů.

Průměrná hodnota registrované nezaměstnanosti v ČR je 9.2 %, lze najít ale regiony s podstatně nižší nezaměstnaností. Její nejnižší hodnoty se dosahuje v Praze (3.7 %). Mezi další regiony s nízkou mírou nezaměstnanosti patří Středočeský, Jihočeský a Karlovarský kraj (do 8 % včetně). Nízká míra nezaměstnanosti by měla mít pozitivní vliv na platební morálku, což se však neprokázalo.⁴⁹

Příjmy v nepodnikatelské sféře, vyjádřené mediánem, jsou přibližně o 10 % vyšší než příjmy v podnikatelské sféře. Medián věrněji popisuje skutečnou situaci než průměr, který je výrazně ovlivněn krajními hodnotami. Medián oddělí spodních 50 % od horních 50 % populace. Například v Praze je hodnota průměrné hrubé měsíční mzdy 36 814 Kč, zatímco medián dosahuje pouze hodnoty 27 882 Kč měsíčně. Proto je ukazatel průměrné hrubé mzdy velmi nepřesný, protože více než dvě třetiny lidí pracují za nižší než průměrnou mzdu.⁵⁰

Poměr mezi podnikatelskou a nepodnikatelskou sférou může mít velký vliv na splácení úvěrů. Zaměstnanci (lidé v zaměstnaneckém poměru) mají stálý příjem, který někdy nedosahuje takové výše, jakou je možné získat v podnikatelské sféře, avšak jedná se o jistý a stálý měsíční příjem. Podnikatelé⁵¹ mají možnost vydělávat vysoké částky, ale za cenu nejistoty a rizika. Celostátní průměrná zaměstnanost v nepodnikatelské a podnikatelské sféře je 83% : 17%. Pouze v Praze a ve Středočeském kraji je podíl podnikatelské sféry vyšší: 22.2 %, resp. 19.5 %.

Z údajů agentury Czech Banking Credit Bureau vyplývá, že mezi nejrizikovější dlužníky patří fyzické osoby v zaměstnaneckém poměru (zaměstnanci), nižší rizikovost vykazují fyzické osoby podnikatelské (podnikatelé) a osoby právnické.⁵² Zaměstnanci mají sice pravidelnou a stabilní výši příjmu, je však možné, že jejich zaměstnanecký poměr najednou skončí. Po dobu, kdy jsou zaměstnanci zaměstnaní, pro banku představují méně rizikového klienta, při ztrátě zaměstnání jsou více rizikoví. Naproti tomu podnikatelé a osoby

⁴⁹ podle nezveřejněných dat banky

⁵⁰ Finanční noviny, 2011

⁵¹ definován jako fyzická či právnická osoba, tuzemská nebo zahraniční: osoba je zapsána do Obchodního rejstříku, podniká na základě živnostenského oprávnění či podle zvláštních předpisů nebo která provozuje zemědělskou výrobu a je zapsána do evidence podle zvláštních předpisů (Obchodní zákoník)

⁵² Czech banking credit bureau, 2010

právnícké jsou zvyklé na nepravidelný příjem, který je způsoben nerovnoměrnou poptávkou po jejich zboží či službách. Jako klienti jsou bankami podnikatelé a právnické osoby vnímány ve své podstatě jako rizikovější, nehrozí jim však jako zaměstnancům nezaměstnanost. Pokud mají podnikatelé či právnické osoby nedostatek zakázek a nedostatečnou výši příjmu, mají více způsobů, jak to mohou ovlivnit (mohou například zlevnit své produkty či služby). Zaměstnanec tuto možnost nemá.

Velikost mzdy žadatele předurčuje, o jaký typ bankovního úvěru bude žádat. Lidem s vyšším příjmem bývá v některých případech nabídnuty výhodnější podmínky než lidem s příjmem nižším (při interním skóringu). Velikost měsíčního příjmu může mít také podstatný vliv na splácení úvěrů. Člověk s vyšším příjmem je spíše schopen část příjmu ušetřit než člověk s nižším příjmem. Dvakrát vyšší příjem automaticky neznamená, že jeho příjemce bude mít dvakrát vyšší měsíční výdaje. Vyšší příjem umožňuje se lépe vypořádat s nečekanými situacemi (ztráta zaměstnání či nákladná zdravotní operace).

Ve velikosti mzdy nacházíme velké regionální rozdíly. Praha vysoce převyšuje ostatní kraje, protože zde sídlí řídicí centra mnoha velkých firem, kde pracují nejvyšší pracovníci s nejvyšší mzdou. Roční disponibilní důchod na osobu je ve třech regionech vyšší než celostátní průměr: v Praze, Středočeském a Plzeňském kraji.

Jak uvádí ČNB⁵³, nejvíce se zadlužují vysokopříjmové domácnosti, mnohdy rodiny podnikatelů, které se mohou bankám jevit jako více rizikové než o trochu méně vydělávající zaměstnanecké rodiny. Dalo by se tedy očekávat, že v regionech s vyšším disponibilním důchodem se budou lidé více zadlužovat. Po srovnání výše příjmu s tabulkou č.4 o počtu hypotečních úvěrů dle krajů⁵⁴, se tato hypotéza nepotvrzuje. Regiony s nejvyššími příjmy (kromě Prahy) nevykazují vyšší počet poskytnutých hypotečních úvěrů než v jiných regionech v poměru k jejich lidnatosti. Ve Středočeském kraji bylo dokonce poskytnuto dvakrát méně hypotečních úvěrů, než kolik by odpovídalo počtu obyvatel v něm žijících.

4.1.1 Formy bydlení

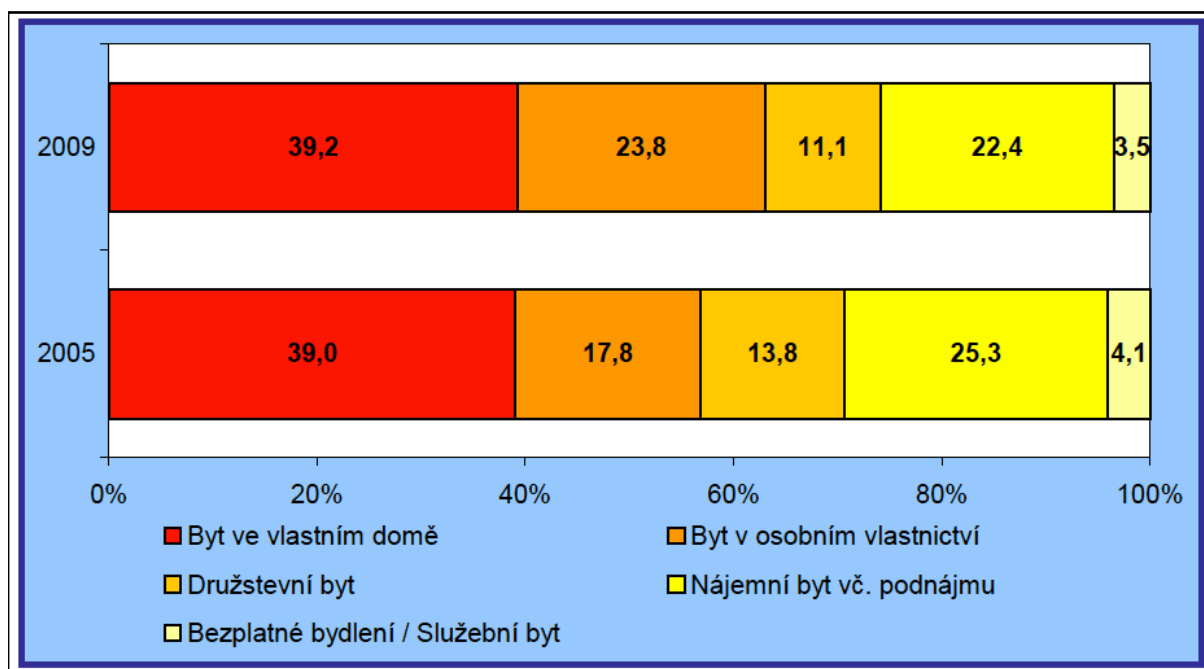
Vývoj hypotečního trhu je z velké části ovlivněn současnou bytovou situací na území České republiky. Není možné, aby všichni lidé žili ve vlastním domě či bytě. Vždy bude část lidí žít v nájemném bytě. Podíl těchto lidí bude pravděpodobně klesat až na úroveň 10-15 %,

⁵³ Česká národní banka, 2007

⁵⁴ tabulka č.4: Počet hypotečních úvěrů (HÚ) podle krajů, viz strana 28

pod kterou již nepůjde. Tento podíl budou představovat lidi, kteří si vlastní bydlení nemohou dovolit nebo ho ani nemohou jiným způsobem získat.⁵⁵

Graf č.6 popisuje situaci na českém trhu v roce 2009, která zachycuje podíl lidí bydlících ve vlastním domě, vlastním či nájemním bytě.



Graf č.6: Formy bydlení v roce 2005 a 2009

Zdroj: ČNB, 2010b

Z grafu vyplývá, že podíl lidí bydlících ve vlastním domě se během pěti let nezměnil, zato se zvýšil podíl bytů v osobním vlastnictví na úkor družstevních, nájemních a bezplatných/služebních bytů.

Družstevní forma bydlení

Družstevní bydlení představuje specifickou formu bydlení, proto mu věnuji následující odstavce. Bytová družstva začala vznikat v šedesátých letech na základě zákona č.27 z 12.května 1959 o družstevní bytové výstavbě. V devadesátých letech vznikala bytová družstva pod vlivem privatizace obecního bytového fondu, která se soustředila na převzetí vlastnických práv z obce na družstvo. V některých ze vzniklých družstev mají družstevní vlastníci zákonný nárok na převod bytu do osobního vlastnictví, například v lidových a

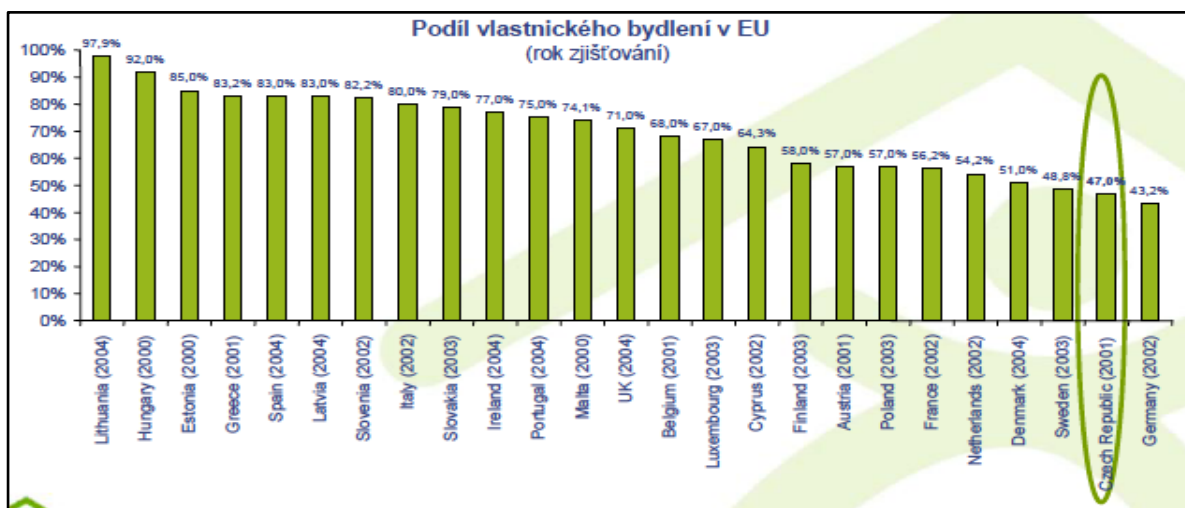
⁵⁵ nezveřejněná data

stavebních bytových družstvech. U investorských bytových družstev je také možné převést byt do osobního vlastnictví, jedná se však přitom o smluvní, nikoli zákonný nárok.⁵⁶

Od roku 1996 probíhají převody družstevních bytů do osobního vlastnictví. Zákon upravující tento převod⁵⁷ stanovil, že k bezúplatnému převodu musí dojít během následujících deseti let, nejpozději do 30.června 2010. Novelou zákona byla lhůta na převod družstevních bytů do osobního vlastnictví prodloužena do 31.prosince 2010.⁵⁸ Tržní hodnota bytů v osobním vlastnictví je v průměru o 10-20 % vyšší než tržní hodnota bytů družstevních, proto majitelé družstevních bytů usilují o jeho převod do soukromého vlastnictví.

Přestože v posledních letech trvale klesá podíl lidí žijících v družstevním bytě, začínají v současné době vznikat nové developerské projekty s družstevními byty. Mezi zájemci o vlastní bydlení je totiž vysoký počet těch, kterým není poskytnut hypoteční úvěr z důvodu nepravidelního příjmu, a právě pro tuto cílovou skupinu se v příštích letech postaví nové družstevní byty.⁵⁹ Pokud budou banky zpříšňovat požadavky na bonitu žadatelů o hypoteční úvěr, dá se očekávat časté využívání možnosti koupě nově vzniklých družstevních bytů.

Pro srovnání uvádím graf č.7, který zachycuje podíl vlastnického bydlení v Evropské Unii. Některé údaje jsou sice již deset staré, přesto ukazují velké rozdílnosti mezi jednotlivými státy Evropské Eunie.



Graf č.7: Podíl vlastnického bydlení v EU

Zdroj: Hypoteční banka, 2006

⁵⁶ Matějková, 2008

⁵⁷ Sbírka zákonů, 2000

⁵⁸ Sbírka zákonů, 2009

⁵⁹ Johánek, 2010b

Z grafu vyplývá, že v mnohých státech Evropské Unie bydlí lidé v naprosté většině případů ve vlastním bydlení. Nejedná se přitom o státy západní Evropy, ale o země východní, jižní či střední Evropy. Česká republika je zemí s druhým nejmenším podílem (47.0 %) vlastnického bydlení, hned před Německou spolkovou republikou. Porovnáme-li tato data z roku 2001 se současností, je situace po deseti letech odlišná. Jak uvádím v grafu č.6⁶⁰, v České republice bydlí ve vlastnickém bydlení 63 % obyvatel, v družstevním 11 % a v nájemním bytě 22 %, zbylá 4 % bydlí jiných formách bydlení (služební či bezplatné byty).

Formy bydlení v jednotlivých krajích

V celé republice bydlí téměř 45 % všech obyvatel ve vlastním domě, 21 % bydlí v bytě v osobním vlastnictví, 9 % v družstevním a 20 % v nájemním bytě. Některé kraje vybočují z celorepublikových tendencí. Mezi ně patří Karlovarský, Moravskoslezský a Ústecký kraj a Praha, o kterých se podrobněji zmíním.

V Karlovarské kraji je téměř o 20 % nižší podíl lidí žijících ve vlastním domě, než je republikový medián. Naproti tomu zde bydlí skoro 45 % lidí ve vlastním bytě, což je o 23 % více než v ostatních krajích. Struktura bydlení v Karlovarském kraji je velmi výrazně poznamenána střediskovou sídelní soustavou, která zde byla aplikována od 70.let.⁶¹ Vláda tehdy stanovila střediska oblastního a místního významu, která zajišťovala potřeby všech obyvatel. Bylo považováno za zbytečně nákladné zajišťovat občanskou vybavenost v jednotlivých obcích. Lidé se tedy z rodinných domů na venkově stěhovali do městských bytů ve střediscích, které jim zajišťovali jejich každodenní potřeby.⁶²

V Praze se lidé potýkají s nedostatkem místa na stavbu nových domů a zároveň jsou ceny na pořízení rodinného domu vyšší než za byt. V Praze je také nejvyšší podíl lidí žijících v družstevních bytech, protože družstevní forma bytové výstavby od šedesátých let řešila vysokou poptávku po bytech.

V Moravskoslezském kraji je druhý nejvyšší podíl lidí žijících v nájemním bytě – téměř 30 %. Podobně jako v Praze i zde je vysoký podíl lidí obývajících družstevní byty (17 %). Kraj

⁶⁰ graf č.6: Formy bydlení v roce 2005 a 2009, str.41

⁶¹ Vláda se usnesla v roce 1967 na vypracování střediskové soustavy osídlení. Určila se střediska osídlení obvodního a místního významu. Střediska obvodního významu měla zajišťovat svým obyvatelům i obyvatelům z okolí veškerou občanskou vybavenost, dále se sem měla stahovat průmyslová výroba. V jednom okrese se nacházela 2 střediska oblastního významu. (Ministerstvo pro místní rozvoj, 2009)

⁶² Ministerstvo pro místní rozvoj, 2009

má po Praze druhou nejvyšší hustotu obyvatelstva - 228 obyvatel na km²; republikový průměr je 130 obyvatel na km². Ve městech žijí více než tři čtvrtiny obyvatel, které proto více využívají bydlení v nájemních či družstevních bytech.⁶³ V Havířově a Ostravě-Porubě je vysoká koncentrace družstevních bytů, naopak v Opavě je vyšší podíl bytů v osobním vlastnictví.⁶⁴

Podobná situace jako v Moravskoslezském kraji a v Praze je i v Ústeckém kraji. Také zde je nižší podíl lidí bydlících v rodinných domech a vyšší podíl lidí bydlících ve vlastním, družstevním nebo nájemním bytě. Ve všech krajích s vysokým zastoupením městského obyvatelstva je nižší podíl lidí žijících v rodinných domech oproti počtu lidí žijících v bytech.

4.2 Sociodemografické ukazatele⁶⁵

Rozhodujícím faktorem nesplácení nemusí být pouze výše příjmu či míra nezaměstnanosti v regionu. Úlohu může hrát i nejvyšší dosažené vzdělání či pohlaví.

V rozložení pohlaví v jednotlivých krajích nelze najít žádné rozdíly, hodnoty oscilují kolem podílu 49.3 % mužů a 50.7 % žen. Naproti tomu u vzdělání bylo možné najít podstatné rozdíly. Medián vzdělání udává 5% podíl lidí se základním či nižším vzděláním, 80 % populace má středoškolské vzdělání a 15 % dokončilo vysokoškolské vzdělání. Nejvýznamnější odchylky od celostátního mediánu vykazuje Praha, kde je téměř dvakrát vyšší podíl vysokoškoláků než činí celostátní medián. Méně je lidí s nižším, základním a středním vzděláním.

Pro banky jsou lidé s nižším vzděláním více rizikovými klienty než lidé vzdělanější. Při žádosti o úvěr hraje vzdělání velikou roli v aplikačním scoringu, kterým banka prověřuje bonitu žadatele o úvěr.

⁶³ Moravskoslezský kraj, 2004

⁶⁴ nezveřejněná data

⁶⁵ viz příloha č.3, str.78

4.3 Specifikace krajů České republiky

V každém kraji jsou různé podmínky, které regionálně odlišují žadatele. Následující část práce popisuje situaci na hypotečním trhu v některých krajích podle tiskových zpráv vydaných Hypoteční bankou. Jsou zmiňovány hlavně odlišnosti, ve kterých se jednotlivé kraje od sebe liší například v charakteristice průměrného žadatele či v důvodech žádostí o úvěru.

Jihočeský kraj⁶⁶

Jihočeský kraj patří mezi nejrychleji rostoucí kraje České republiky. Do roku 2008 zde každá čtvrtá hypotéka byla uzavřena s cizincem, nyní se podíl cizinců vrátil na republikový průměr (5%). Zvláštností toho kraje je skutečnost, že mnozí z něj dojíždějí za prací do Prahy nebo do Středočeského kraje, kde si také pořizují bydlení, ale o úvěr žádají v domovském Jihočeském kraji. Žadatelé o úvěr mají zvýšený zájem o koupi rodinného domku, což je způsobeno vyšším průměrným věkem žadatelů - ve třetině případů je vyšší než 40 let. O koupi bytu se zajímá pouze 27 % žadatelů o hypoteční úvěr, celorepublikový průměr přitom leží u 39 %. Zájem je převážně o byty velikosti 2+1 na dobré adrese, nejlépe v centru města.

Jihomoravský kraj⁶⁷

V Jihomoravském kraji je zvýšený podíl lidí s vysokoškolským vzděláním, tvoří dokonce celou třetinu klientů Hypoteční banky. Co se zaměstnání týče, je zde registrován zvýšený podíl pracujících v podnikatelské sféře (30 %). Celá polovina klientů vykonává profesi úředníka a více než desetinu tvoří manažeři. Menší zájem je zde o větší luxusní byty a domy v Brně a jeho okolí.

Královéhradecký kraj⁶⁸

Přibližně polovina klientů Hypoteční banky ve zdejších kraji využívá poskytnutý úvěr na koupi staršího rodinného domu, u kterého je nutné provést rekonstrukci. Mezi žadateli o úvěr je až 60% bezdětných - jedná se o mladší klientelu, mladších 34 let je celých 60 %. Pouze čtvrtina všech žadatelů o úvěr je ženského pohlaví, v Praze jich je naproti tomu skoro 32 %.

⁶⁶ Hypoteční banka, 2010b

⁶⁷ Hypoteční banka, 2010c

⁶⁸ Hypoteční banka, 2009a

Liberecký kraj ⁶⁹

Díky přílivu zahraničních investorů do okolí Liberce se zde rozrostl počet pracovních míst. Mnozí zaměstnavatelé se snaží svým zaměstnancům vyjít vstříc a pomáhají jim s vyřízením hypotečního úvěru. Banka pro zaměstnance velkých společností vytváří speciální hypoteční podmínky, které firmy poté nabízejí svým zaměstnancům. Typickým žadatelem o úvěr u Hypoteční banky je podobně jako v Praze muž ve věku 30 až 34 let s ukončenou střední školou a čistým měsíčním příjmem v rozmezí 20 000 až 25 000 korun. Průměrně si půjčoval 1 448 000 korun na dobu 24 let, většinou ke koupi rodinného domu.

Moravskoslezský kraj ⁷⁰

Nejžádanější jsou v tomto kraji levné rodinné domy k rekonstrukci v hodnotě 1 milionu korun a levné panelové byty. Dle údajů Ministerstva pro místní rozvoj Ostravsko vykazovalo jako jediný region růst hypotečního trhu. V posledních letech sice dochází ke snižování nezaměstnanosti, ale stále se drží nad 10% hladinou. O luxusnější developerské projekty či rodinné domy není příliš velký zájem.

Olomoucký kraj ⁷¹

Více než pětina klientů z Olomouckého kraje volí delší splatnost hypotečních úvěrů, nejčastěji v rozmezí 25 až 30 let. 40% podíl žadatelů má děti, podobně jako ve Zlínském a Moravskoslezském kraji. Převažující část žadatelů využívá hypotéku na financování rodinného domu, což neodpovídá celorepublikové situaci.

Pardubický kraj⁷²

Ačkoliv počet uzavřených hypotečních úvěrů je podobný jako v loňském roce, objem poskytnutých úvěrů ztelně klesá. Průměrná výše hypotečního úvěru na Pardubicku klesla na 1.39 milionu korun. Nejžádanější jsou starší zděné nebo zmodernizované panelové byty na dobré adrese. Celkově je zde nejnižší zájem o koupi či výstavbu rodinných domů v celé republice. Velký zájem je o satelitní zástavby vzdálené do 15 kilometrů od města.

⁶⁹ Hypoteční banka, 2008a

⁷⁰ Hypoteční banka, 2010f

⁷¹ Hypoteční banka, 2009b

⁷² Hypoteční banka, 2010e

Plzeňský kraj⁷³

Pro tento kraj je typická přestavba rekreačních objektů na rodinné domy. Mezi žadateli o úvěr je větší podíl lidí s nižším než středním vzděláním (celých 29.5 %), plat nižší než 20 000 Kč pobírá celých 42 % klientsů. Nejžádanější jsou malé byty 1+1, garsonky v dobrých lokalitách nebo velké byty pro rodinu. Nejmenší zájem je o dvoupokojové byty.

Praha⁷⁴

Průměrným klientem Hypoteční banky v roce 2007 byl svobodný muž ve věku 34 let se středoškolským či vysokoškolským vzděláním s čistým měsíčním příjmem kolem 40 000 Kč. Úvěr se nejčastěji poskytoval na koupi bytu v průměrné výši 2.209.000 korun na dobu 24 let. Cenové rozdíly mezi bydlením v centru a na okraji města se nadále prohloubily. Zájem o bydlení v mimopražských lokalitách se výrazně zvýšil, zejména z cenových důvodů a nedostatkem pozemků v hlavním městě.

Vysočina⁷⁵

Průměrný žadatel o hypoteční úvěr byl podobně jako v ostatních krajích muž ve věku 30 až 34 let se středním vzděláním a měsíčním příjmem 20 000 až 25 000 korun. Půjčoval si nižší částky než v ostatních regionech, od 500.000 do 1.000.000 korun, s délkou splatnosti 25 až 30 let za účelem koupě rodinného domu. Zájem je především o bydlení v Jihlavě, kde v posledních letech došlo k realizaci mnohých developerských projektů. Výstavba probíhá i v obcích sousedících s většími městy s dobrým dopravním spojením.

4.3.1 Shrnutí analýzy krajů

Kraje byly podrobené zkoumání ekonomických i sociodemografických ukazatelů, pomocí kterých se nepodařilo vysvětlit, proč se v některých krajích splácí hůře než v jiných. Srovná-li se pravděpodobnost defaultu s ekonomickými ukazateli, není možné najít závislosti platné pro všechny kraje.

Na krajské úrovni nebyl zaznamenán vliv nezaměstnanosti na platební morálku. Na Vysočině je více než 10% nezaměstnanost a pravděpodobnost defaultu dosahuje nejnižší

⁷³ Hypoteční banka, .2010d

⁷⁴ Hypoteční banka, 2008c

⁷⁵ Hypoteční banka, 2008b

hodnoty (4.5 %) ze všech krajů. Naproti tomu v Praze je nejnižší nezaměstnanost (3.7 %) a pravděpodobnost defaultu je dokonce mírně vyšší (4.7 %) než na Vysočině.

Na krajské úrovni nebylo možno prokázat ani vliv výše mediánu mzdy. Na Karlovarsku je nejnižší medián mzdy v podnikatelské sféře (19 027 korun) a pravděpodobnost defaultu 7.8 %. Druhý nejnižší medián mzdy v podnikatelské sféře je v Jihočeském kraji (19 372 korun), který má 5.1 % pravděpodobnost defaultu. V Ústeckém kraji je nejnižší medián mzdy v nepodnikatelské sféře (22 439 korun), pravděpodobnost defaultu dosahuje 7 %. Na Vysočině je medián mzdy v nepodnikatelské sféře pouze o 6 korun vyšší než na Ústecku (22 445 korun) a je zde o 2.5 % nižší pravděpodobnost defaultu (4.5 %).

Těchto pár příkladů podložilo tvrzení, že není možné najít mezi sledovanými ukazateli silnější vliv na platební morálku v krajích. Ani mezi specifiky jednotlivých krajů a platební morálkou nelze vysledovat závislost. Klienti Hypoteční banky v Karlovarském kraji jsou v 60 % bezdětní a v 60 % mladší 34 let. Pravděpodobnost defaultu by měla být pozitivně ovlivněna vysokým podílem bezdětných žadatelů, negativně vyšším podílem mladých lidí. Pravděpodobnost defaultu zde dosahuje nejvyšší hodnoty, 7.8 %.

V Plzeňském kraji je nejvyšší podíl lidí s nižším než středním vzděláním (30 %), přes 40 % klientů dostává nižší plat, než je 20 000 korun měsíčně. Dalo by se očekávat, že tyto okolnosti budou mít negativní vliv na platební morálku lidí, ale pravděpodobnost defaultu je 5.5 % (pouze lehce nad celorepublikovým průměrem). V Jihočeském kraji jsou lidé v průměru starší, ve třetině případů jsou starší než 40 let. Je zde 5.1% pravděpodobnost defaultu. V Jihomoravském kraji je vyšší podíl klientů s vysokoškolským vzděláním, celých 30 % je zaměstnáno v podnikatelské sféře. Pravděpodobnost defaultu je zde 5.2 %.

Vždy se najdou zákonitosti, které platí v některých krajích, ale ne ve všech. Pokud by banky chtěly udělat podrobnou analýzu trhu a zjistit, proč na některém území dochází daleko častěji k defaultu než ve zbytku republiky, musí se zkoumat daleko menší územní jednotky. Problém zde nastává s daty, které mnohdy nejsou dostupné pro menší územní jednotku než je právě kraj.

4.4 Případová studia ⁷⁶

Jedna z bank na českém trhu si byla vědoma neuspokojivé situace rostoucích počtů úvěrů po splatnosti a rozhodla se zanalyzovat celý český trh. Musela trh rozdělit do mnohem menších částí než jsou kraje, proto Českou republiku rozdělila do 52 000 mikroregionů. V každém z nich žije přibližně 200 lidí, což odpovídá 83 domácnostem. Mikroregiony byly vytvořeny na základě územní blízkosti. V 7 % ze všech mikroregionů neměla tato banka žádné klienty, zbylé mikroregiony si rozdělila podle počtu svých klientů:

- 1 - 20 klientů - ve 20 % mikroregionů,
- 21 - 50 klientů - ve 20 % mikroregionů,
- 51 - 100 klientů - ve 30 % mikroregionů,
- 100 - 150 klientů - ve 13 % mikroregionů a
- nad 150 klientů ve 2 % mikroregionů.

V mikroregionech je sledováno, jak klienti banky splácí své úvěry. Nehraje roli, zda se jedná o úvěr hotovostí, spotřebitelský či hypoteční. Banky při poskytování hypotečních úvěrů velice pečlivě zjišťují bonitu žadatele, jelikož výše úvěru je vysoká (v březnu 2011 byla průměrná výše hypotečního úvěru 1,6 milionu korun⁷⁷) a je půjčována na dlouhou dobu (v roce 2008 byla průměrná doba splatnosti hypotečního úvěru necelých 25 let⁷⁸). Následující tabulka č.8 zobrazuje srovnání špatných a dobrých mikroregionů podle počtu zažádaných a poskytnutých hypotečních úvěrů.

	2007	2008	2009	2010	celkem	typ
Praha 1 Nové město	1/1	0/0	0/0	0/0	1/1	špatný
Praha 3 Žižkov Havl.nám.	0/0	4/0	3/0	0/0	7/0	špatný
Praha 3 Žižkov Bořislav.	2/0	0/0	0/0	0/0	2/0	špatný
Praha 4 Nusle	5/2	2/1	0/0	0/0	7/3	dobrý
Praha 6 Břevnov	0/0	0/0	1/1	0/0	1/1	dobrý
Praha 11 Chodov	0/0	0/0	2/1	1/0	3/1	špatný

⁷⁶ Celá část o mikroregionech čerpá z nezveřejněných dat jedné z bank, proto neuvádím zdroje.

⁷⁷ Svačina, 2011

⁷⁸ Hypoindex, 2009b

	2007	2008	2009	2010	celkem	typ
Pelhřimov	0/0	2/1	1/0	0/0	3/1	dobry
Klatovy III	2/2	0/0	0/0	0/0	2/2	dpbra
Osek	2/2	3/2	2/1	1/1	8/6	dobry
Liberec XIV - Ruprechtice	1/0	2/1	0/0	0/0	3/1	dobry
Hradec Králové	1/1	1/1	0/0	0/0	2/2	dobry
Brno Bohunice	0/0	0/0	1/0	0/0	1/0	dobry
Brno Lesná	2/1	1/0	0/0	0/0	3/1	dobry
Brno Tišnov	1/1	0/0	3/1	1/0	5/2	dobry
Havířov	0/0	0/0	1/0	1/0	2/0	špatny
Olomouc	2/0	2/0	3/0	2/0	9/0	špatny
celkem mikroregiony	19/10	17/6	17/4	6/1	59/21	
celkem banka	32 676	16 202	8 678	9 384	66 940	

Tabulka č.8: Mikroregiony podle počtu zažádaných a poskytnutých hypotečních úvěrů

Zdroj: nezveřejněná data

Ve sledovaném vzorku mikroregionů, který je tvořen 9 nejhoršími a 14 nejlepšími mikroregiony, bylo poskytnuto celkem 21 hypotečních úvěrů v období od roku 2007 do roku 2010. Z toho byly pouze 2 úvěry poskytnuty žadatelům ze špatného mikroregionu a 19 jich bylo poskytnuto žadatelům z dobrých mikroregionů. U každého mikroregionu jsou uvedena dvě čísla: první představuje počet žádostí o hypoteční úvěr, druhé reprezentuje aktuální počet poskytnutých hypotečních úvěrů. Ve sledovaných špatných mikroregionech byla 8% pravděpodobnost schválení hypotečního úvěru, v dobrém mikroregionu byla pravděpodobnost 54 %. Ve vzorku se nachází více dobrých regionů, jelikož byly dodatečně přibrány ještě 4 dobré mikroregiony z Prahy, aby bylo možné názorně srovnat dobré a špatné mikroregiony na základě pozorování.

Mezi dobrými a špatnými mikroregiony je veliký rozdíl v pravděpodobnosti defaultu. Tabulka č.7 zobrazuje tuto pravděpodobnost:

DOBŘÝ	PD
Hradec Králové - Slezské Předměstí	0%
Klatovy III	0%
Liberec XIV - Ruprechtice	0%
Třebíč - Borovina	0%
Brno - Bohunice	1%
Brno - Lesná	1%
Liberec XIV - Starý Harcov	1%
Osek (Rokycany)	1%
Praha 6 - Hanspaulka	1%
Tišnov (Brno venkov)	1%
Praha 4 - Pankrác II	2%
Praha 4 - U Jezerky	2%
Praha 6 - Petřiny	3%

ŠPATNÝ	PD
Olomouc - historické jádro	25%
Praha 3 - Žižkov	26%
Praha 3 - Žižkov	26%
Praha 1 - Nové Město	31%
Karviná - Nové Město	33%
Praha 11 - Chodov	34%
Karviná - Nové Město	38%
Haviřov - Šumbark	39%
Dobromilice (Prostějov)	42%

Zdroj: nezveřejněná data

Tabulka č.9: Pravděpodobnosti defaultu v jednotlivých mikroregionech

Tabulka zobrazuje pravděpodobnost defaultu (PD)⁷⁹ v jednotlivých mikroregionech, které jsou seřazeny od nejméně rizikových po nejvíce rizikové. Pravděpodobnost defaultu se zde pohybuje v rozmezí 0-42 %. V oblastech s vysokou mírou nesplácení realizují banky ztráty a poskytování úvěrů se jim kvůli vysoké rizikovosti nevyplácí. V blízké budoucnosti je velmi pravděpodobné, že bude při žádosti o úvěr bude banka brát zřetel i na místo bydliště žadatele. Otázkou dalšího zkoumání by mohla být analýza, zda se do těchto oblastí stěhují lidé podobných sociodemografických charakteristik s horší platební morálkou anebo zda životní podmínky v těchto mikroregionech jsou svízelnější než jinde a postupem času přispívají k horšímu plnění závazků vůči bance.

⁷⁹ pravděpodobnost defaultu (PD) - s jakou pravděpodobností nedojde ke splácení úvěru podle předem sjednaných smluvních podmínek

Dobré a špatné mikroregiony se neliší pouze v pravděpodobnosti defaultu, ale také ve využívání jednotlivých produktů banky. Některé bankovní produkty nemůže využívat každý, jelikož na žadatele jsou kladeny speciální požadavky, například bonita. Jiné produkty naproti tomu může využívat téměř každý. Následující tabulka č.10 zachycuje, jaká je produktová skladba v dobrých a špatných mikroregionech.

	1	2	3	4	5	6
špatný	23.4%	1.9%	19.6%	52.9%	1.9%	0.3%
dobry	18.3%	6.3%	25.9%	37.5	8.3%	3.7%

1 - Kontokorent k spořirovému účtu	5 - Úvěr ze stavebního spoření
2 - Hypoteční úvěr	6 - Ostatní (Úvěr spotřebitelský, úvěr spotřebitelský hypoteční a úvěr hotovostní - hypoteční)
3 - Kreditní úvěr	
4 - Úvěr hotovostní	

Tabulka č.10: Využívání bankovních produktů v dobrých a špatných mikroregionech

Zdroj: nezveřejněná data, vlastní propočty

Údaje pro jednotlivé mikroregiony lze nalézt v příloze č.4. Dlužníci ze špatných mikroregionů ve více než v polovině případů (53 %) využívají hotovostního úvěru. Tento úvěr je výhodný tehdy, pokud žadatel potřebuje hotovost ve výši 30-500 tisíc korun, kterou dostane bez zajištění, se splatností do sedmi let a s roční úrokovou mírou kolem 8 %⁸⁰. Oproti ostatním produktům je výhodný jednak svojí úrokovou sazbou, také možností si půjčit jak nízký, tak i vysoký obnos. Spotřebitelský úvěr má sice výhodnější úročení (6.25 %⁸¹), ale minimální výše úvěru je 100 tisíc korun.

Kontokorent a kreditní karta nabízí možnost okamžitě nakoupit za prostředky, které kupující momentálně nemá. Úroková sazba se pohybuje kolem 19 % u kontokorentu a 12.5-19.8 % u kreditní karty.⁸² Klient získá mnohem snáze kontokorent než kreditní kartu. Při žádosti o její vystavení banka posuzuje bonitu žadatele a výši jeho pravidelného měsíčního příjmu. Výhodou kreditní karty je bezúročné období, během kterého - je-li úvěr včas splacen - neplatí klient žádné úroky z úvěru. Jestliže klient splatí úvěr po uplynutí bezúročném období,

⁸⁰ Česká spořitelna, 2011

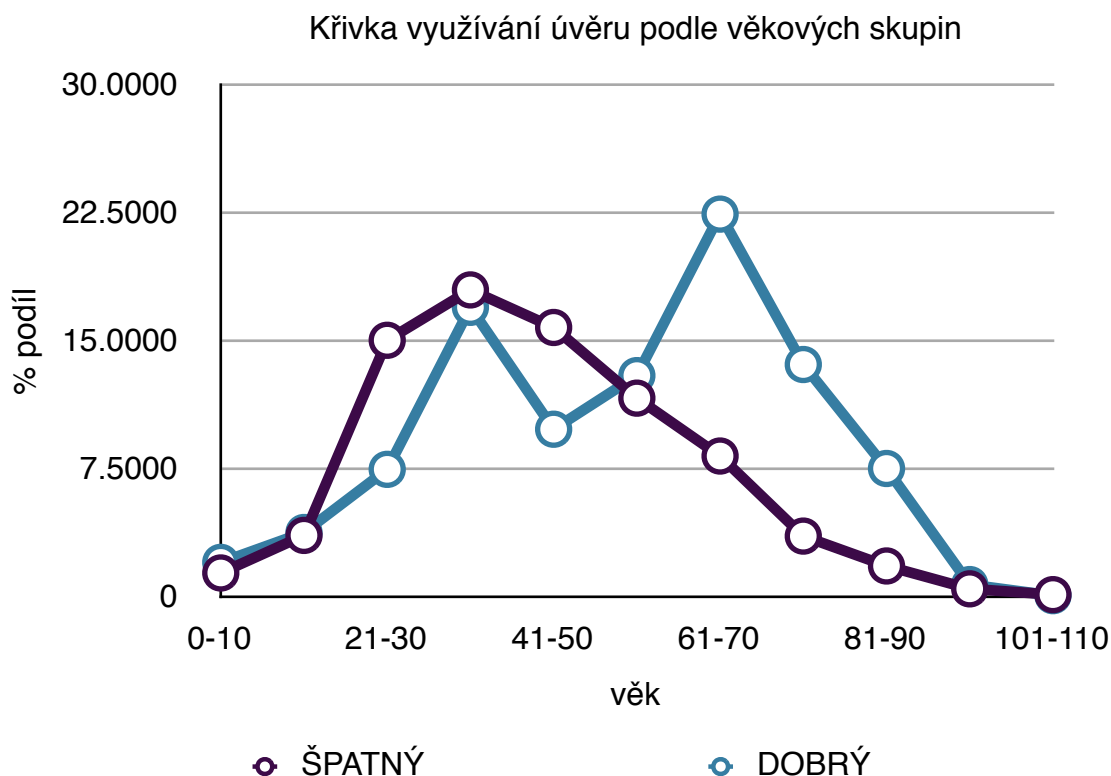
⁸¹ Česká spořitelna, 2011

⁸² Česká spořitelna, 2011

načítá se mu vysoký úrok.⁸³ Důvod, proč je ve špatných mikroregionech více uživatelů kontokorentu než kreditní karty, lze hledat v nižších požadavcích kladených na žadatele žádajícího o kontokorent, než jaké musí splnit žadatel o kreditní kartu.

Hypoteční úvěry či úvěry ze stavebního spoření se ve špatných mikroregionech příliš nevyužívají, jelikož klientům bank nebývají ve většině případů schváleny (92 %). V dobrých a špatných mikroregionech je přibližně stejný souhrnný podíl uživatelů kontokorentu a kreditní karty (i když v odlišné skladbě obou produktů), avšak v dobrých mikroregionech o 15 % méně dlužníků využívá hotovostní úvěr. O to vyšší podíl klientů má hypoteční úvěr či úvěr ze stavebního spoření, neboť jim jsou pro nízkou pravděpodobnost defaultu snáze schváleny (54% pravděpodobnost schválení hypotečního úvěru) než žadatelům ze špatných mikroregionů.

Rozdíl v dobrých a špatných mikroregionech je nejen v produktové skladbě, ale také ve věku dlužníků. Graf č.8 zobrazuje využívání úvěru podle věkových skupin.



Graf č.8: Využívání úvěrových možností podle věkových skupin

Zdroj: nezveřejněná data, vlastní propočty

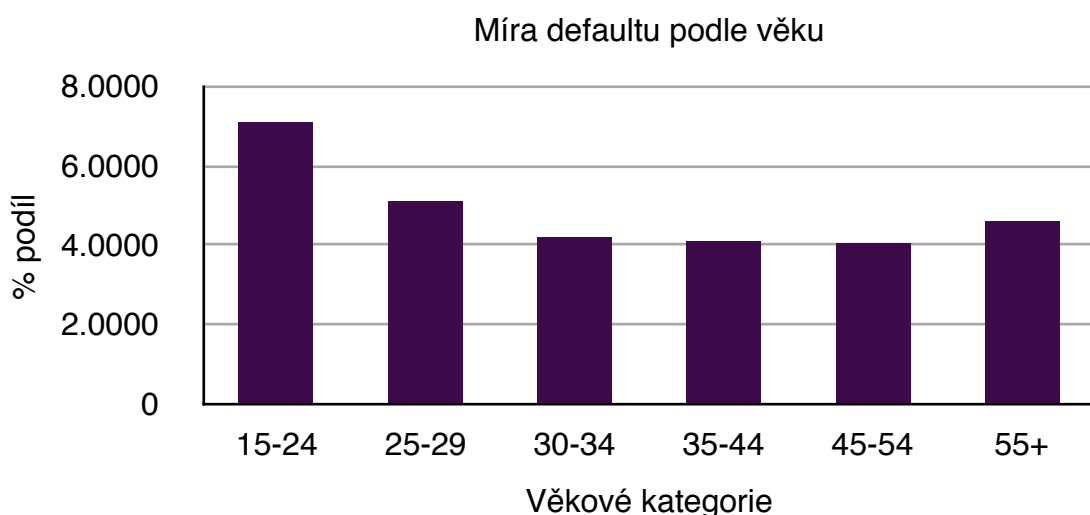
⁸³ Finance

Graf zachycuje chování dlužníků z nejhorších a nejlepších mikroregionů. Lze nalézt podstatné rozdíly ve věku dlužníků v dobrých a špatných mikroregionech. Lidé s větší pravděpodobností nesplácení dluhu se zadlužují dříve než lidé v bezproblémovém mikroregionu. Ve věku 21-30 je zadluženo 15 % lidí ze špatných mikroregionů, ale pouze 7.4 % lidí z dobrých. Lidé z horších mikroregionů se nejvíce zadlužují ve věku 31-40, kdy dosáhne jejich podílová zadluženost vrcholu 18 %. Lidé z lepších mikroregionů mají takové vrcholy dva - jeden ve věkové kategorii 31-40, kdy se jich zadluží téměř 17%, druhý vrchol je ve věkové kategorii 61-70 s ještě vyšším podílem: 22.4%,

Účel úvěru se liší v dobrých a špatných mikroregionech a liší se i u věkových skupin. Například hypotečních úvěrů je nejvíce uzavřeno s žadateli ve věku 28 let, kdy si lidé pořizují vlastní bydlení. Druhý vrchol nastává ve věku kolem 44, kdy se rozpadají mnohá manželství a jeden z partnerů si musí pořídit vlastní bydlení.⁸⁴

Použití spotřebitelského úvěru můžeme hodnotit podle Teorie životního cyklu Franca Modiglianiho⁸⁵, podle níž má člověk v mládí vyšší výdaje než příjmy, ve středním věku dochází k jejich vyrovnání a k většímu růstu příjmu oproti výdajům, a ve stáří výdaje opět převyšují příjem a lidé žijí z celoživotních úspor. Dá se tedy předpokládat, že lidé si berou spotřebitelský úvěr nejčastěji v mládí a ve stáří, když jim nestačí úspory.

Různé věkové kategorie se rozdílně zadlužují a vykazují rozdílnou míru defaultu, což zachycuje graf č.9.



Graf č.9: Míra defaultu podle věkových kategorií

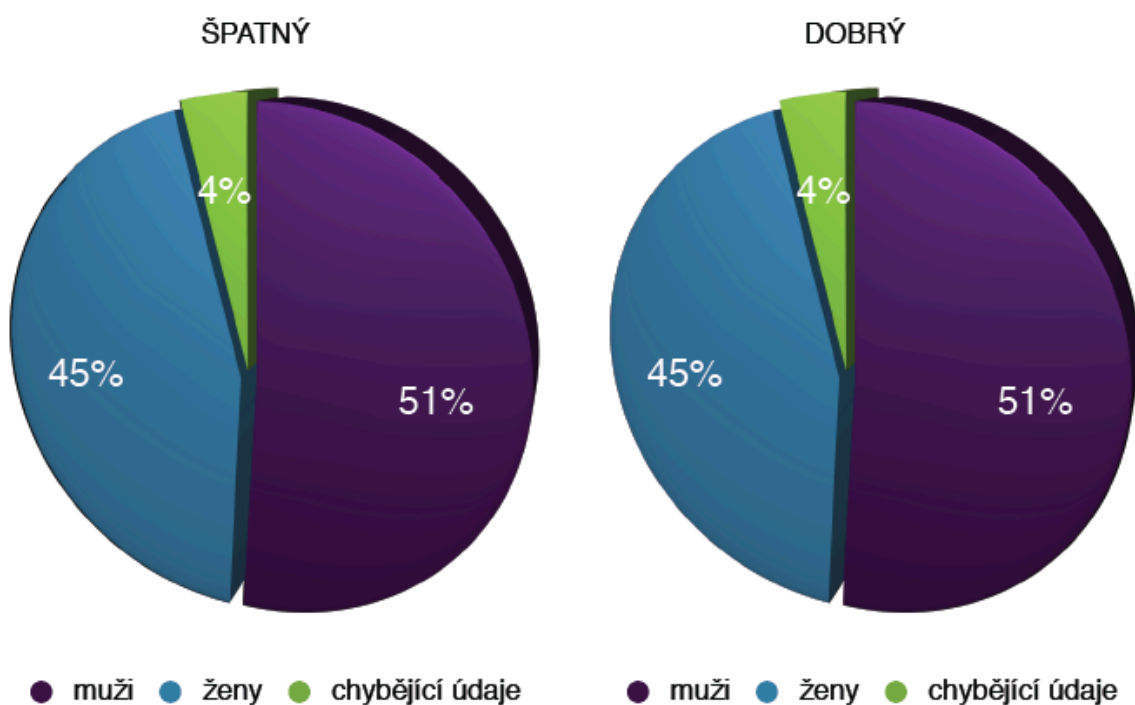
Zdroj: Czech Banking Credit Bureau, 2010

⁸⁴ nezveřejněná data

⁸⁵ Deaton, 2005

Z grafu č.9 od Czech Banking Credit Bureau (CBCB) vyplývá, že nejvíce rizikovou skupinou jsou mladí lidé ve věku 15-24 let. Porovnáme-li graf č.8 s grafem č.9, zjistíme ve špatných mikroregionech zvýšený podíl nejrizikovější skupiny podle měřítek CCB – mladých lidí: 15%. Podle CbCB jsou nejméně rizikovou skupinou lidé ve věku 45 až 54. Tito lidé mají na rozdíl od dříve uvedené skupiny většinou již stabilní práci a příjem. Výše příjmu v závislosti na věku se liší i podle toho, zda se jedná o zaměstnance či podnikatele. V podnikatelské sféře jsou lidé na vrcholu mladí a své nejvyšší hodinové mzdy dosahují ve věku 30-39; s přibývajícím věkem jejich mzda klesá. Mladí lidé jsou dostatečně ambiciózní a produktivní, což jsou klíčové vlastnosti pro podnikatele. Naproti tomu v nepodnikatelské sféře rostou s přibývajícím věkem jak nashomažděné životní zkušenosti, tak i hodinová mzda. Nejvyšší hodinovou mzdu dostávají zaměstnanci ve věku 50-59 let.⁸⁶

Na platební morálku dlužníků má velký vliv i jejich pohlaví. Proto na závěr uvedeme srovnání mikroregionů podle pohlaví.



Graf č.10: Podíl žen na celkovém počtu žadatelů ve špatných a dobrých mikroregionech

Zdroj: nezveřejněná data, vlastní propočty

⁸⁶ Sovová, 2009

Graf č.10 zobrazuje podíly mužů a žen v dobrých a špatných mikroregionech. V regionech s vyšší mírou defaultu je o 5 % více mužů než žen. V dobrých mikroregionech je tomu naopak. Důvodem může být, že ženy jsou v mnohých aspektech považovány za spolehlivější a více dodržují pravidla než je tomu u mužů. Možnou paralelu lze vidět například v řízení motorových vozidel, kdy muži více riskují a páchají procentálně více dopravních přestupků než ženy, které spíše dodržují dopravní předpisy a dbají na bezpečnost jízdy.⁸⁷

4.4.1 Vybrané mikroregiony z Prahy⁸⁸

V Praze se nachází 8 mikroregionů, polovina z nich patří mezi dobré, druhá mezi špatné mikroregiony. Pozorováním se pokusíme najít rozdíly mezi nimi.

Dobré mikroregiony v Praze

Mezi dobré mikroregiony patří ulice Plamínkové a Na Květnici z Prahy 4, dále ulice Nad Alejí a Nevetorská z Prahy 6.

Ulice Plamínkové je součástí sídliště Pankrác II, nacházející se v blízkosti zastávek metra Pražského povstání a Pankrác. V okolí je dobrá sociální vybavenost zahrnující i mateřskou i základní školu a sportovní areál. V ulici stojí převážně nově zrekonstruované panelové domy o šesti až sedmi podlažích s udržovanými předzahrádkami. Mezi jednotlivými panelovými domy jsou travnaté plochy se stojany na věšení prádla. Před domy parkují povětšinou auta střední třídy, mezi nimiž převažuje větší podíl vozů kombi.

V mikroregionu je pravděpodobnost defaultu 2% a banka v něm registruje 229 klientů. Byty v ulici Plamínkové jsou z 98 % v osobním vlastnictví; 35% vlastníků má vysokoškolské vzdělání. 36% majitelů nebydlí v ulici Plamínkové, ale na jiné adrese. Mezi klienty je větší podíl žen (49 %) než mužů (40 %), u 11 % klientů není pohlaví registrováno. Klienti jsou převážně starší, lidé ve věku 61-90 představují 53% podíl. Věková kategorie 41-50 let je zastoupena více než deseti procenty. Informace o zdroji příjmu je dostupná pouze u poloviny klientů. Mezi klienty se známým zdrojem příjmu pobírá 56% klientů starobní důchod. Mezi klienty je větší podíl žen, jelikož lidé v mikroregionu jsou starší a ženy se dožívají průměrně

⁸⁷ iDnes, 2007

⁸⁸ analýza mikroregionů proběhla na základě nezveřejněných dat a údajů z katastru nemovitostí

vyššího věku. Vyšší podíl žen a vysokoškolsky vzdělaných může mít pozitivní vliv na splácení.

Ulice Na Květnici je klidná ulice lemovaná po obou stranách rodinnými domy z dvacátých let 20.století; nových moderních domů je velmi málo. Většina domů je v dobrém stavu, všechny domy mají nová plastová okna. Domy stojí většinou na velkém pozemku s příjezdovou cestou pro auta a někdy s krytou garáží. V přízemí některých domů sídlí firmy - v několika případech rodinné, kdy majitelé či provozovatelé firmy bydlí ve stejném domě. Majitelé dvou domů přestavěli dvě spodní patra na penzion. Na ulici parkují vedle přepyčových vozů i staré Škody 120.

V mikroregionu s 2% pravděpodobností defaultu žije 159 klientů banky. Třetina domů je vlastněna jedním majitelem s vysokoškolským vzděláním, druhá třetina domů je vlastněna jedním majitelem s maximálně středoškolským vzděláním, pětinu domů vlastní sdružení majitelů jednotlivých bytů. Zbylé domy jsou vlastněny akciovými společnostmi, společnostmi s ručením omezeným a státem. 16 % vlastníků bydlí jinde než v ulici Na Květnici. Podíl mužů a žen mezi klienty je v rovnováze. Podobně jako v ulici Plamínkové je i zde vyšší podíl lidí ve věku 61-90 (46 %) a 10% lidí ve věku 41-50 let. Informace o zdroji příjmu jsou dostupné pouze pro část klientů, mezi nimiž převažují lidé pobírající starobní důchod (23 %). V průměru bydlí v jednom domě 3 domácnosti, které jsou často tvořeny příbuznými. Některé rodiny zde bydlí po generace. Jedná se o dobrou adresu, která splňuje představy mnohých lidí o idylickém bydlení v zeleni, v klidné čtvrti, s dobrou dostupností do centra města, za což jsou ochotni si zaplatit.

Ulice Nad Alejí je poměrně klidnou ulicí na Petřinách v Praze 6. Během posledních deseti let zde byly zrekonstruovány všechny panelové domy. Bytová zástavba je tvořena nízkými panelovými domy o čtyřech patrech, před každým vchodem je zasazený šerík či jiný kvetoucí keř obklopený pěstěným záhonem s květinami. Již na první pohled vypadá ulice udržovaně, nikde se nepovalují žádné odpaky. Před domy stojí auta střední třídy a několik vozů vyšší třídy. Oproti ostatním pražským mikroregionům i všechna auta bez výjimky jsou řádně a spořádaně zaparkovaná jedno vedle druhého.

V mikroregionu je 3% pravděpodobnost nesplácení a žije zde 126 klientů banky. Polovina zdejších domů patří bytovému družstvu, druhá polovina lidem v osobním vlastnictví. Mezi vlastníky je 29% lidí s vysokoškolským vzděláním, stejný podíl vlastníků

bydlí jinde než v ulici Nad Alejí. Mezi klienty banky je 53 % žen, 35 % mužů a u 12 % není pohlaví evidováno. Informace o zdroji příjmu je známa u 38 % klientů, mezi nimiž převažují starobní důchodci (60 %). Mezi klienty je poloviční podíl lidí ve věku 71-90 let, ostatní věkové kategorie jsou rovnoměrně zastoupeny. Početná skupina starších lidí jsou první obyvatelé Petřin, kteří se sem přistěhovali po jejich vzniku na přelomu padesátých a šedesátých let 20.století. Mezi zbylými klienty převažují vícečlenné domácnosti. Procentuálně vyšší zastoupení žen je dáno vyšším průměrným věkem žen, podobně jako v mikroregionu Plamínkové. Vysoký podíl důchodců může mít pozitivní vliv na platební morálku, jelikož tito lidé mají stabilní příjmy a úvěrové bankovní produkty užívají spíše jen na překlenovací období zvýšených výdajů (zdravotní potíže či výpomoc dětem a vnukům).

Ulice Neherovská na Hanspaulce v Praze 6 je klidná jednosměrná ulice, na jejíž jedné straně stojí rodinné domy z 20.let 20.století. Některé původní domy byly rozšířeny o půdní nástavbu. Docházelo zde i k rozdělení původních velkých parcel na dvě, na nichž byly postaveny nové moderní domy. Na druhé straně ulice se rozprostírá travnatá plocha. Domy stojí v rozlehlých zahradách; některé z nich byly navrženy zahradním architektem a jsou v pravidelné péči zahradníka, jiné z nich spíše připomínají zelenou džungli. Na některých zahradách stojí zastřešené bazény a dětská hřiště, na jiné je sbírka nejrůznějších motocyklů.

V mikroregionu Hanspaulka žije 122 klientů banky s pravděpodobností defaultu 1 %, což je nejnižší hodnota ze všech pražských mikroregionů. Více než polovina domů (7 domů) v Neherovské ulici je vlastněna lidmi s vysokoškolským vzděláním, jedna sedmina vlastníků dosáhla nejvýše středoškolského vzdělání. Zbylé domy jsou rovnoměrně vlastněny oběma skupinami lidí. Jeden dům vlastní společnost s ručením omezeným a polovina domu je ve vlastnictví Městské části Prahy 6. 18 % majitelů nebydlí v Neherovské ulici. Mezi klienty banky je vyrovnaný podíl mužů a žen, u 16 % není pohlaví registrováno. Polovina klientů je ve věku 61-90 let, 20 % lidí je ve věku 31-50. Věk není registrován u 13 %. Informace o příjmu jsou dostupné pro méně než polovinu klientů, ve které dominují lidé pobírající starobní důchod (56 %). Domy jsou převážně obývány rodinami, jednočlenné domácnosti se zde téměř nevyskytují.

Špatné mikroregiony v Praze

Špatné mikroregiony se nacházejí v Praze 1 v Mezibranské ulici, v Praze 3 na Žižkově a v Praze 11 na sídlišti Opatov.

Ulice Mezibranská se nachází v centru, je součástí Pražské severojižní magistrály, po které denně přejedou desetitisíce aut. Domy blíže Václavskému náměstí jsou v lepším stavu než ty vzdálenější. Jedná se v průměru o čtyřpatrové činžovní domy, které zvenku vypadají značně omšele. Místy posprejované zdi, vytrhané domovní zvonky, prkny zatarasená okna a vchodové dveře v žalostném stavu nesvědčí o starostlivosti svých majitelů a nájemníků. Některé domy jsou užívány pouze jako kancelářské budovy, jiné jsou zčásti obývány a zčásti prázdné. Blíže Václavskému náměstí jsou dva domy v lepším stavu - jsou částečně využívány jako hotel a hostel s restaurací. Blíže Václavskému náměstí sídlí v domech advokátní kanceláře a lékařské ordinace.

Mikroregion vykazuje 31% pravděpodobnost defaultu a žije zde 158 lidí. Polovina domů je v osobním vlastnictví jednoho majitele; polovina majitelů má vysokoškolské vzdělání, jeden dům vlastní společnost s ručením omezeným. Druhá polovina domů je ve vlastnictví společenství majitelů bytů, 33% z nich má vysokoškolské vzdělání. Polovina lidí vlastnících byt v Mezibranské ulici zde nebydlí. Malá část bytů je ve vlastnictví hlavního města Prahy (6 %) a společností s ručením omezeným (6 %). Podrobnější informace o klientech jsou evidované pouze u malého podílu z nich. Pohlaví je známo u 32 %, zdroj příjmu u 13 % a věk u 37 %. Ucelenost a vypovídací hodnota údajů je příliš nízká, než aby bylo možné vyvozovat závěry.

Havlíčkově náměstí se nachází v Praze 3. Domy stojí ze tří stran kolem čtvercového parku, čtvrtou stranu tvoří budova Městského úřadu městské části Prahy 3 a základní škola. Kromě jedné moderní novostavby zde stojí pětipatrové činžovní domy. Před novostavbou parkují auta vyšších tříd než praskají před ostatními domy. Chodníky i silnice jsou značně znečištěné od pejskařů a odpadků.

Mikroregion má pravděpodobnost defaultu 26 % a bydlí zde 151 klientů banky. Na náměstí stojí 12 domů, z nichž jeden je vlastněn bytovým družstvem, 2 domy společností s ručením omezeným, 2 domy akciovou společností a 3 domy patří hlavnímu městu Praze. Zbýlé čtyři domy jsou rozděleny mezi majitele jednotlivých bytů. 28% bytů v osobním vlastnictví je v držení lidí s vysokoškolským vzděláním, 23% podíl je ve vlastnictví

společností s ručením omezeným. 85% vlastníků nebydlí ve svém bytě na Havlíčkově náměstí. Mezi klienty je vyšší zastoupení mužů (56%) než žen (38 %). U 6 % není pohlaví registrováno. Mezi klienty je největší podíl lidí ve věku 21-50 (67 %) – jednotlivé věkové kategorie jsou rovnoměrně zastoupeny. V kategorii 51-60 let je 12 % klientů a oproti dobrým mikroregionům je podíl lidí ve věku 61-90 pouze 11 %. Zdroj příjmu je znám u 66 % klientů. Mezi nimi převažují lidé v zaměstnaneckém poměru (55 %), starobní důchod pobírá 7 %. Na Havlíčkově náměstí bydlí mnoho romských rodin s malými dětmi a důchodci.⁸⁹ V budoucnosti lze očekávat pozitivní vývoj v této městské části, neboť poloha Havlíčkova náměstí skýtá lákavé možnosti developerským společnostem.

Bořivojova ulice začíná ve čtvrti Královské Vinohrady a končí na Žižkově. První část ulice je lemovaná stromy, všechny domy jsou nově opravené a představují velmi pěkné místo pro bydlení. Na Žižkově se náhle mění vzhled celé ulice. Domy jsou na spadnutí, v mnohých patrech jsou rozbitá nebo prkny přebítá okna. Domy nemají běžné vchodové dveře, ale velké bytelné kovové, vedle kterých jsou vytrhané domovní zvonky; zdi jsou z velké části posprejované. Byty jsou z většiny obývané. Špatný úsek ulice je dlouhý asi 100 metrů, poté se mění vzhled domů i místní atmosféry. Domy ve špatném úseku jsou převážně ve správě města a ve zbylých možná nebyl ještě zcela dokončen privatizační proces. V navazujícím úseku ulice Bořivojovy jsou domy opravené, přízemí jsou častokrát pronajaty restauracím, barům či firmám poskytující různé služby. Na druhé straně ulice stojí tři panelové domy ve velmi špatném stavu.

V mikroregionu žije 184 lidí a pravděpodobnost defaultu zde činí 26 %. Ve sledovaném úseku je přes polovina domů vlastněna jedním majitelem (například společnostmi s ručením omezeným, akciovými společnostmi, hlavním městem Prahou a fyzickými osobami). Zbylé domy jsou vlastněny majiteli jednotlivých bytů, mezi kterými je 21% podíl vysokoškolsky vzdělaných a 25% podíl cizinců. Podobně jako u mikroregionu Mezibranská je zde vysoký podíl klientů, o kterých banka nemá registrované informace o pohlaví, věku či zdroji příjmů. Mezi klienty, u kterých je pohlaví známo, převažují muži (56 %) nad ženami (44 %). Pohlaví není evidováno u 68 % klientů. Věková kategorie

⁸⁹ Toto tvrzení není podloženo žádnými daty, pouze pozorováním a tvrzením lidí, kteří na tomto náměstí bydlí.

je známa u 32 %. Zdroj příjmu je registrován u 16 %, z nichž je 85 % v zaměstnaneckém poměru a zbytek tvoří starobní důchodci. Podle výpovědí zděšších obyvatel zde bydlí velké množství romských a asijských rodin. V ulici Bořivojově bydlí větší podíl cizinců a lidé s nižším příjmem, kteří jsou nejvíce zastoupeni mladými lidmi. Bydlení je v tomto mikroregionu blízko centra za dostupné peníze, odpovídá tomu však nižší kvalita bydlení. Negativní vliv na splácení má nižší věk klientů⁹⁰ i vyšší podíl nájemních bytů.

Ulice Křejského je součástí sídliště blízko stanice metra Opatov. V ulici stojí přibližně desetipatrové panelové domy, nově zrekonstruované a zcela obydlené. Po jedné straně domovního bloku se rozprostírá park, na druhé straně je prostor mezi jinými domy zaplněn nově postavenými dětskými hřišti.

Jedná se o nejhorší mikroregion s pravděpodobností defaultu 42 %, žije zde 245 klientů banky. Všechny domy v ulici Křejského patří hlavnímu městu Praze. Mezi klienty je vyrovnaný podíl mužů a žen. Lidí ve věku 21-60 je 64 %, lidí nad 61 let je 24 %. Téměř polovina klientů je v zaměstnaneckém poměru, desetina pobírá starobní důchod. O zbylých 40 % klientů nejsou registrovány údaje. Byty jsou plně obsazeny celými rodinami, jednočlenné domácnosti jsou výjimkou. Bydlí zde mnoho mladých lidí a rodin s malými dětmi, pro něž je výhodné bydlení s regulovaným nájemným. Před vchody parkují auta střední třídy a mnoho řemeslnických dodávek.

Negativní vliv na platební morálku má nízký věk klientů a skutečnost, že veškeré byty jsou nájemní s regulovaným nájemným, jejichž nájemníky jsou hlavně nízkopříjmové rodiny.

4.4.2 Shrnutí pražských mikroregionů

Nejpodstatnější rozdíl, který bylo možno vysledovat mezi dobrými a špatnými mikroregiony, je věk klientů banky. V dobrých regionech jsou v polovině případů klienti starší 61 let, v ulici Nad Alejí dokonce starší 71 let. Starší lidé jsou z pohledu banky méně riziková než mladí lidé. Přestože rizikovost po 54. roce života narůstá, nedosáhne však tak vysokých hodnot jako u mladých lidí ve věkové skupině 20-25 let. Starší lidé mohou mít lepší platební morálku, jelikož již znají hodnotu peněz a nechtějí po sobě svým rodinám zanechat dluhy. U špatných mikroregionů jsou mnohé informace známé pouze u zlomku klientů, např. věk

⁹⁰ Toto tvrzení není podloženo žádnými daty, pouze pozorováním a tvrzením lidí, kteří v této ulici bydlí.

je v mikroregionu Mezibranská znám pouze u 37 % klientů, v ulici Bořivojova dokonce pouze u 32 %. Věkové údaje ve dvou zbylých špatných mikroregionech svědčí o vyšším počtu mladších lidí oproti dobrým mikroregionům. Dnešní mladí lidé chtějí často mít veškeré věci okamžitě. To je možné díky různým bankovním produktům, které jim poskytnou nezbytné finanční prostředky na pořízení všech věcí, zařízením kuchyně začínaje a vlastním bydlením konče. Problémy nastávají, když příjmy mladých nepokryjí jejich běžné životní výdaje a splátky a úroky z úvěrů. Důvody, proč jsou mladí lidé rizikovějšími klienty než lidé starší, objasňuje ředitel odboru řízení rizik David Praibíš ze společnosti Home Credit slovy: „Nemají zatím dostatek zkušeností s hospodařením s penězi, jsou méně zodpovědní a nehledí na následky, které pro ně jako pro neplatiče mohou nastat. Mnohdy žijí okamžikem, touží po daném výrobku nebo službě právě teď a neuvědomují si, že tato touha je spojená se závazkem splácet úvěr často dlouhé měsíce“.⁹¹

Další rozdíl mezi klienty z jednotlivých mikroregionů je ve skladbě mužů a žen. V dobrých mikroregionech je poměr mezi muži a ženami buď vyrovnaný, anebo lehce převažuje podíl žen. Nejvyšší zastoupení žen bylo možné najít v ulici Nad Alejí - o 18 % více než mužů. Je to dáno hlavně vyšším stářím klientů - v polovině případů jsou starší 71 let a muži se tak vysokého věku dožívají méně často než ženy. Ve špatných mikroregionech eviduje banka méně informací o věku a pohlaví klientů, což znemožňuje mikroregion zhodnotit a analyzovat. V mikroregionech Mezibranská a Bořivojova je pohlaví známo u 32 %, převažují muži (56 %). Mezi klienty z Havlíčkova náměstí převažují muži (56 %) nad ženami (38 %). V ulici Křejského je poměr pohlaví vyrovnaný. Ve špatných mikroregionech nelze stanovit, zda pohlaví má významný vliv na platební morálku, jelikož u značné části klientů není pohlaví registrováno. V dobrých mikroregionech chybí informace o pohlaví v průměru u 13 % klientů; mezi špatnými mikroregiony jsou dva (Havlíčkovo náměstí a Křejského) s nižším podílem chybějících údajů o pohlaví klientů (pouze 6%), ale v dalších dvou špatných mikroregionech (Mezibranská a Bořivojova) činí podíl chybějících údajů celých 68 %. Z dostupných dat lze říci, že v dobrých mikroregionech je buď rovnoměrný podíl mezi oběma pohlavími nebo převažuje podíl žen, ve špatných mikroregionech je poměr buď vyrovnaný anebo převažuje podíl mužů.

Informace o zdroji příjmu je registrována pouze u malé části klientů. V dobrých mikroregionech je tato informace dostupná v průměru u 47 % klientů, ve špatných

⁹¹ Home Credit, 2010

mikroregionech u 39 %. Mezi klienty z dobrých mikroregionů převažují lidé pobírající starobní důchod. Nejvíce jich je v ulici Plamínkové (56 %, zdroj příjmu registrován u 49 % klientů), nejméně v ulici Na Květnici (60 %, zdroj příjmu registrován u 51 klientů). Ve špatných mikroregionech je zdroj příjmu znám u 66 % klientů v mikroregionu Havlíčkovo náměstí, kde je 55 % klientů v zaměstnaneckém poměru a pouze 7 % tvoří lidé žijící ze starobního důchodu. Podobný výsledek je i v ulici Křejského, kde 78% podíl klientů se známým zdrojem příjmu je v zaměstnaneckém poměru, 12 % ve starobním důchodu. Pro 40 % klientů nejsou dostupné informace o zdroji příjmu. Data o zdroji příjmu jsou příliš neucelená, aby z nich bylo možné vyvodit nějaké závěry. Avšak z informací o věku vyplývá, že v dobrých mikroregionech žije významný podíl klientů banky ve starobního důchodu, zatímco ve špatných mikroregionech převažují klienti v ekonomicky aktivním věku.

Ve vlastnictví domů a bytů lze najít podstatné rozdílnosti. V dobrých mikroregionech je většinová část domů a bytů v osobním vlastnictví, zatímco podíl bytů a domů ve vlastnictví městské části, hlavního města Prahy, státu, společností s ručením omezeným či akciových společností je zanedbatelný. Jedinou výjimku tvoří mikroregion Nad Alejí, kde polovina domů je ve vlastnictví bytového družstva. Podíl vlastníků s vysokoškolským vzděláním je jak v dobrých, tak špatných mikroregionech srovnatelný, pohybuje se kolem jedné třetiny. Největší rozdíl lze však najít v tom, zda majitelé žijí ve vlastním bytě či domě, nebo ho pronajímají. V dobrých mikroregionech je podíl majitelů bydlících na jiné adrese čtvrtinový, ve špatných mikroregionech dvoutřetinový.⁹² Domy a byty ve špatných mikroregionech jsou z velké části vlastněny akciovými společnostmi, společnostmi s ručením omezeným a hlavním městem Prahou. V mikroregionu Křejského jsou veškeré domy ve vlastnictví hlavního města Prahy. Ve špatných mikroregionech převažuje podíl nájemních bytů, mnohé jsou s regulovaným nájemným. Oproti vlastníků v dobrých mikroregionech je mezi vlastníky ve špatných mikroregionech významný podíl cizinců –např. v ulici Bořivojově vlastní cizinci 25% všech bytů.

Na Žižkově bydlí mnoho romských rodin, které obývají byty 3. a 4. kategorie, v některých případech dokonce holobyty. Nejedná se o prostorové vyloučení romského etnika, neboť bydlí ve stejné lokalitě jako majoritní obyvatelstvo. Avšak domy, které obývají, jsou ve špatném stavu a některé byty jsou dokonce zdravotně závadné. V některých domech

⁹² Vychází se z předpokladu, že pokud je v katastru nemovitostí uvedeno u majitele bytu či domu jiné trvalé bydliště, tak tam také žije.

chybí topení, v jiných není k dispozici teplá voda. Pokud dochází k neplacení nájemného, bytový odbor zajišťuje Romům levnější bydlení v horších kategoriích na Žižkově. Podle kvalifikovaných odhadů žije na Žižkově kolem 2.500 romských rodin, většina z nich ve svízelné sociální situaci: 85% nezaměstnanost, problémy s alkoholismem, narkomanií a prostitutí. Městské části či soukromí majitelé bytů se snaží Romy za odstupné vystěhovat z jejich bytů, byty zmodernizovat a výhodněji pronajmout či prodat. Mnohé romské rodiny mají problémy s placením nájemného a z důvodu neplatičství bývají vystěhováni z bytů. Ve většině případů se nastěhují do bytu ke svým příbuzným, takže není výjimkou, že v bytě 2+1 žije 6-10 anebo ještě více osob. V posledních letech dochází ke snahám zlepšit situaci Romů v Praze,⁹³ například v mikroregionu Havlíčkovo náměstí vznikl boxerský klub vedený bývalým československým reprezentantem v boxu a několikanásobným mistrem republiky Stanislavem Tišerem. Pan Tišer je romského původu a nabízí hodiny boxu romské mládeži i veřejnosti. Daří se mu motivovat mladé Romy, aby více dbali na vzdělání a prospěch, a netrávili veškerý volný čas v partě a s alkoholem.⁹⁴

⁹³ Socioklub, 2008

⁹⁴ Boxclub

5. Závěr

Analýza krajů i okresů ukázala, že se jedná o příliš velké území, na kterém dochází k místním pozitivním i negativním abnormalitám. Pro přesné zmapování situace je nutné zkoumat co nejmenší územní jednotky. Data k tomu potřebná musí banka sama shromažďovat a pravidelně aktualizovat. Nelze spoléhat na jiné informace, například z Českého statistického úřadu, jelikož ten pracuje s daty pro větší územní celky. Důležitá je znalost pohlaví klientů, jejich věku, nejvyššího dosaženého vzdělání, zdroje a výše příjmu, rodinného stavu, počtu vyživovaných osob a formy bydlení. Tyto informace poskytnou bance přehled o jejich klientech a po analýze avizují, kde mohou nastat problémy se splácením úvěrů.

Porovnáme-li data dostupná pro dobré a špatné mikroregiony zjistíme, že v dobrých mikroregionech je lepší znalost klientů než ve špatných mikroregionech. Z dostupných dat lze vyvodit závěr, že existují dobré a špatné adresy. Na dobrých adresách bydlí lidé, kteří zde vlastní byty nebo celé domy. Jejich finanční prostředky jim umožňují vybrat si, kde chtějí žít a logicky se rozhodují pro lepší lokality. Naproti tomu ve špatných mikroregionech je vyšší podíl nájemních bytů ve vlastnictví jiných osob anebo města. V městských bytech je regulované nájemné, což je lákavé pro lidi s nižším příjmem. Část Žižkova, ve které se nacházejí 2 špatné mikroregiony, je častým bydlištěm romských rodin a lidí ve finanční tísní. Byty v obou mikroregionech jsou 3. a 4. kategorie anebo dokonce jde o holobyty, avšak jejich nájemníci nemají prostředky na nájem v lepších bytech.

Okolí mikroregionů určuje, jaká sociální skupina v něm bude převážně bydlet. V oblastech, kde byla dokončena privatizace bytového fondu, jsou veškeré byty v osobním vlastnictví. V jiných oblastech převládají městské byty s regulovaným nájemným, které jsou atraktivní pro lidi s nižším příjmem: mladé lidi, lidi s nižším vzděláním, některé cizince, Romy a další, kteří se sem stahují z důvodu nižších životních nákladů. Na Žižkově, který se ocitl v centru zájmů developerů, jako před několika lety Karlín, dochází k vytlačování špatných nájemníků a k jejich vystěhování do jiných lokalit. Změnou skladby obyvatelstva mikroregionů se následně mění jejich platební morálka. Špatné mikroregiony tím však nezmizí a budou nadále existovat, jen se bude měnit jejich poloha podle pohybu rizikových skupin obyvatelstva.

Celkově lze říci, že se podařil naplnit cíl práce – zjistit možné důvody segregace v jednotlivých mikroregionech. Pro přesnější analýzu by byly potřebné úplné údaje o klientech. Získat tato data je velice náročné a nákladné, jelikož se jak výše příjmu, počet vyživovaných osob tak i rodinný stav neustále mění. Banka tuto neznalost údajů může považovat za racionální neznalost, jelikož náklady vynaložené na přesnou databázi údajů o klientech, která je pravidlně aktualizována, mohou být vyšší, než z toho plynoucí ušetřené prostředky.

6. Seznam literatury

Monografie:

ČINČALOVÁ, Petra. Poskytování hypotečních úvěrů : diplomová práce. Pardubice : Univerzita Pardubice, Fakulta ekonomicko-správní, 2010, 85 s., 10 s. příl. Vedoucí diplomové práce Pavel Duspiva

GRIER, Waymond A. 2007. Credit Analysis of Financial Institutions, 2nd ed., London : Euromoney Institutional Investor Plc, 2007. x, 333 p. ISBN 978-1-84374-274-6

KAŠPAROVSKÁ, Vlasta a kolektiv. 2006. Řízení obchodních bank: vybrané kapitoly. 1.vyd., Praha : C.H.Beck, 2006. xix, 339 s. ISBN 80-7179-381-7

KUKLÍK, J., KUKKLÍK, J. 2005. Dějepis 4: nejnovější dějiny. 1.vyd., Praha: SPN, 2005. 216 s. ISBN 80-7235-175-3

REVENDA, Zbyněk. 1999. Centrální bankovnictví. Praha: Management Press, 1999. 741 s. ISBN 80-85943-89-1

REVENDA, Z., MANDEL, M., KODERA, J. et al. 2000. Peněžní ekonomie a bankovnictví. 3.vyd. Praha: Management Press , 2000. 634 s. ISBN 80-7261-031-7

TEUROVÁ, D., STAŇKOVÁ, D., MAŘÍK, K. (ediční rada). 1996. Finanční trh : průvodce finančních a kapitálovým trhem. 3.vyd. Brno : Inform Katalog, 1996. 319 s. ISBN 80-86007-08-1

VENCOVSKÝ, F., JINDRA, Z., NOVOTNÝ, J. et al. 1999. Dějiny bankovnictví v českých zemích. 1.vyd., Praha: Bankovní institut, 1999. 594 s. ISBN 80-7265-030-0

Skripta:

Credit analysis: techniques and applications . Reprint, London : DC Gardner Group, 2003. iii, 262 p. ISBN 1-871682-98-3

Internetové zdroje:

ADAMS, Linda. 2008. FICO Credit Score History [online] 2008 [2008-6-10]. Dostupné na World Wide Web <<http://ezinearticles.com/?FICO-Credit-Score-History&id=1259793>>

Box club. Stanislav Tišer – zakladatel a trenér [online]. Dostupné na World Wide Web <http://www.boxclub.cz/stanislav_tiser.htm>

Czech banking credit bureau. Otázky a odpovědi [online]. Dostupné na World Wide Web <<http://www.cbcb.cz/faq1.html#11>>

Czech banking credit bureau. 2010. Úvěrový barometr - září 2010 [online] 2010 [cit. 2010]. Dostupné na World Wide Web <<http://www.creditbureau.cz/Úvěrový-Barometr/Pages/Úvěrový-Barometr---červen-2010.aspx>>

Česká národní banka. 2010a. Obsah vyhlášky č.123/2007 Sb., ve znění vyhlášky č.282/2008 Sb., vyhlášky č.380/2010 Sb. a vyhlášky č.89/2010 Sb. [online] 2010 [cit. 2010]. Dostupné na World Wide Web <http://www.cnb.cz/miranda2/export/sites/www.cnb.cz/cs/legislativa/obezretne_podnikani/download/vyhlaska_para_cast_6.pdf>

Česká národní banka. 2010b. Zadluženost domácností a firem: pohled ČNB; Cesta k odpovědnému úvěrování v ČR, Solus [online] 2010 [cit. 2010-6-9]. Dostupné na World Wide Web <http://www.cnb.cz/miranda2/export/sites/www.cnb.cz/cs/verejnost/pro_media/konference_projevy/vystoupeni_projevy/download/singer_20100609_solus.pdf>

Česká národní banka. 2007. Zadluženost domácností podle příjmových skupin v roce 2006 a její dopad do spotřeby [online] 2007 [cit. 2007-10-1]. Dostupné na World Wide Web <http://www.cnb.cz/cs/menova_politika/zpravy_o_inflaci/2007/2007_rijen/boxy_a_prilohy/zoi_2007_rijen_b2.html>

Česká spořitelna. 2009a. Americká hypotéka [online], 2009 [cit. 2009-4-29]. Dostupné na World Wide Web: <http://www.csas.cz/banka/content/inet/internet/cs/PRODUCT_CS_PI01_024037.XML>

Česká spořitelna. 2005. Nové předpisy o kapitálové přiměřenosti pro peněžní ústavy, platné od roku 2007 [online], 2005 [cit. 2005-4-21]. Dostupné na World Wide Web: <http://www.csas.cz/banka/content/inet/internet/cs/BaselIII_final_cj.pdf>

Česká spořitelna. 2010. Řízení úvěrových rizik v praxi: Odborný seminář pro novináře [online], 2010 [cit. 2010-4-23]. Dostupné na <http://www.csas.cz/banka/content/inet/internet/cs/100423_Credit_risk.pdf?archivePage=tisk_archive&navid=nav20107_info_plus>

- Česká spořitelna. 2009b. Úrokové sazby: spořicí účty [online], 2009 [cit. 2009-9-1]. Dostupné na World Wide Web: <http://www.csas.cz/banka/content/inet/internet/cs/STANDARD_CONTENT_OT01_007047.XML>
- Česká spořitelna. 2011. Úrokové sazby: úvěrové produkty v Kč pro soukromou klientelu [online], 2011 [2011-4-15]. Dostupné na World Wide Web: <<http://www.csas.cz/banka/nav/osobni-finance/uverove-produkty-v-kc-pro-soukromou-klientelu-d00012936>>
- Česká spořitelna. Žádost o úvěr [online]. Dostupné na World Wide Web <www.csas.cz/banka/content/inet/internet/cs/zadost_o_hypotecni_uver.doc>
- Český statistický úřad. 2011. Krajské ročenky 2010 [online] 2011 [cit. 2011]. Dostupné na World Wide Web <<http://www.czso.cz/csu/edicniplan.nsf/aktual/ep-1#10a>>
- Český statistický úřad. 2010. Krajské srovnání v roce 2009 [online], 2010 [cit. 2010-12-10]. Dostupné na <[http://www.czso.cz/csu/2010edicniplan.nsf/t/ED00377ECB/\\$File/14091004.pdf](http://www.czso.cz/csu/2010edicniplan.nsf/t/ED00377ECB/$File/14091004.pdf)>
- DEATON, Angus. 2005. Franco Modigliani and the Life Cycle Theory of Consumption: Research Program in Development Studies and Center for Health and Wellbeing [online], 2005 [cit. 2005-3-1]. Dostupné na World Wide Web <<http://www.princeton.edu/~deaton/downloads/romelecture.pdf>>
- DUBSKÁ, Drahomíra. 2010. České domácnosti dluží bilion: krátká tématická analýza [online], 2010 [cit. 2010-3-18]. Dostupné na World Wide Web <<http://www.czso.cz/csu/csu.nsf/informace/ckta120310.doc>>
- Finance. Kreditní karty [online]. Dostupné na World Wide Web <<http://www.finance.cz/uvery-a-pujcky/informace/kreditni-karty/>>
- Finanční noviny. 2011. Průměrná mzda je přes 23.000 Kč, nemají ji ale dvě třetiny lidí [online], 2011 [2011-2-13]. Dostupné na World Wide Web <http://www.financninoviny.cz/zpravy/prumerna-mzda-je-pres-23-300-kc-nemaji-ji-ale-dve-tretiny-lidi/595613&id_seznam=>
- Home Credit. 2010. Mladí lidé si půjčují méně. Když už, tak nakupují zboží na splátky [online], 2010 [cit. 2010-6-9]. Dostupné na World Wide Web <http://www.homecredit.cz/cs/tiskove_centrum/tiskove_zpravy/127.shtml>

HOVORKA, Jiří. 2010. Chcete mít jistou hypotéku? Pořídte si rodinu aneb Jak banky skórují klienty [online] 2010 [cit. 2010-4-26]. Dostupné na World Wide Web <<http://www.mesec.cz/clanky/skoring-bank-chcete-mit-jistou-hypoteku-poridte-si-rodinu/>>

Hypindex. 2009a. LTV (Loan to Value) [online], 2009 [cit. 2009-4-21]. Dostupné na World Wide Web <<http://www.hypindex.cz/nastroje/slovnicek/ltv/>>

Hypindex. 2009b. Průměrná hypotéka za posledních pět let vzrostla o 80 % [online], 2009 [cit. 2009-4-15]. Dostupné na World Wide Web <<http://www.hypindex.cz/tiskove-zpravy/prumerna-hypoteka-za-poslednich-pet-let-vzrostla-o-80/>>

Hypoteční banka. 2011a [online], 2011 [cit. 2011]. Dostupné na World Wide Web <<http://www.hypotecnibanka.cz/>>

Hypoteční banka. 2009a. Hypoteční banka je v Královéhradeckém kraji nadále úspěšná [online], 2009 [cit. 2009-6-9]. Dostupné na World Wide Web <<http://www.hypotecnibanka.cz/o-bance/pro-media/tiskove-zpravy/item:680/>>

Hypoteční banka. 2010a. Hypoteční trh po dlouhé době rostl ve všech regionech [online], 2010 [cit. 2010-12-2]. Dostupné na World Wide Web <<http://www.hypotecnibanka.cz/o-bance/pro-media/tiskove-zpravy/item:721/>>

Hypoteční banka. 2010b. Hypoteční trh v Jihočeském kraji ve druhém čtvrtletí tohoto roku prudce vzrostl [online], 2010 [2010-8-19]. Dostupné na World Wide Web <<http://www.hypotecnibanka.cz/o-bance/pro-media/tiskove-zpravy/item:714/>>

Hypoteční banka. 2008a. Investoři lákají do Liberce nové zaměstnance a jako benefit nabízejí výhodnější hypotéku [online], 2008 [2008-4-9]. Dostupné na World Wide Web <<http://www.hypotecnibanka.cz/o-bance/pro-media/tiskove-zpravy/item:636/>>

Hypoteční banka. 2010c. Jihomoravský kraj má vysoký podíl žadatelů o hypotéky mezi živnostníky a vysokoškoláky [online], 2010 [cit. 2010-8-18]. Dostupné na World Wide Web <<http://www.hypotecnibanka.cz/o-bance/pro-media/tiskove-zpravy/item:713/>>

Hypoteční banka. 2006. Lidé a hypotéky [online] 2006 [cit. 2006-4-19]. Dostupné na World Wide Web <http://www.hypotecnibanka.cz/__SYS__/FileStorage/download/prezentace-z-tiskovych-konferenci/06-04-19-Prezentace%20snidane%20vyzkum-internet.pdf>

Hypoteční banka. 2009b. Lidé na Olomoucku mají stále vysoký zájem o hypotéky [online], 2009 [2009-6-9]. Dostupné na World Wide Web <<http://www.hypotecnibanka.cz/o-bance/pro-media/tiskove-zpravy/item:682/>>

Hypoteční banka. 2008b. Lidé na Vysočině si na hypotéku nejčastěji pořizují dům [online], 2008 [cit. 2008-2-27]. Dostupné na World Wide Web <<http://www.hypotecnibanka.cz/o-bance/pro-media/tiskove-zpravy/item:632/>>

Hypoteční banka. 2010d. Na Plzeňsku se stává trendem upravovat chary a chalupy na rodinné domy [online], 2010 [2010-8-24]. Dostupné na World Wide Web <<http://www.hypotecnibanka.cz/o-bance/pro-media/tiskove-zpravy/item:715/>>

Hypoteční banka. 2010e. Průměrná výše hypotečních úvěrů na Pardubicku klesá [online], 2010 [2010-8-17]. Dostupné na World Wide Web <<http://www.hypotecnibanka.cz/o-bance/pro-media/tiskove-zpravy/item:712/>>

Hypoteční banka. 2010f. Růst objemu hypotečních úvěrů v Moravskoslezském kraji [online], 2010 [cit. 2010-7-15]. Dostupné na World Wide Web <<http://www.hypotecnibanka.cz/o-bance/pro-media/tiskove-zpravy/item:707/>>

Hypoteční banka. 2011b. Volitelné parametry [online], 2011 [cit. 2011]. Dostupné na World Wide Web <<http://www.hypotecnibanka.cz/hypoteky/volitelne-parametry/>>

Hypoteční banka. 2010g. Výroční zpráva 2009 [online], 2010 [cit. 2010]. Dostupné na World Wide Web <http://www.hypotecnibanka.cz/__SYS__/FileStorage/download/vyrocnizpravy1/HB_VZ09_CZ.pdf>

Hypoteční banka. 2008c. Zaměstnavatelé v Praze lákají zaměstnance mimo jiné na výhodnější hypotéky [online], 2008 [cit. 2008-6-5]. Dostupné na World Wide Web <<http://www.hypotecnibanka.cz/o-bance/pro-media/tiskove-zpravy/item:644/>>

IDnes. 2007. Potvrzeno: ženy řídí bezpečněji [online], 2007 [cit. 2007-4-10]. Dostupné na World Wide Web <http://auto.idnes.cz/potvrzeno-zeny-ridi-bezpecneji-d3x-/automoto.aspx?c=A070410_143306_automoto_fdv>

Informační systém o průměrném výdělků. 2011. Výsledky šetření za rok 2010 [online], 2011 [cit. 2011]. Dostupné na <<http://www.ispv.cz/cz/Vysledky-setreni/Archiv/2010.aspx>>

JOHÁNEK, Tomáš. 2010a. Český hypoteční trh se blíží k hranici svých možností [online], 2010 [2010-1-1]. Dostupné na World Wide Web <<http://www.realit.cz/clanek/cesky-hypotecni-trh-se-blizi-k-hranici-svych-moznosti>>

JOHÁNEK, Tomáš. 2010b. Družstevní výstavba se v České republice po letech oživuje [online], 2010 [cit. 2010-12-1]. Dostupné na World Wide Web <<http://www.realit.cz/clanek/druzstevni-vystavba-se-v-ceske-republice-po-letech-ozivuje>>

Komerční banka [online], 2010 [cit. 2010]. Dostupné na World Wide Web <<http://www.kb.cz/>>

MATĚJKOVÁ, Adéla. 2008. Družstevní byt versus vlastnictví bytu [online] 2008 [cit. 2008-10-22]. Dostupné na World Wide Web <<http://pravmiradce.ihned.cz/c1-29296820-druzstevni-byt-versus-vlastnictvi-bytu>>

Ministerstvo pro místní rozvoj ČR. 2010. Hypoteční úvěry poskytnuté od počátku činnosti hypotečních bank [online], 2010 [cit. 2010]. Dostupné na World Wide Web <<http://www.mmr.cz/CMSPages/GetFile.aspx?guid=6d526b19-0f87-42d4-bcf8-35c6749ace7a>>

Ministerstvo pro místní rozvoj ČR. 2011a. Hypoteční úvěry za roky 2002 až 2011 [online], 2011 [cit. 2011]. Dostupné na World Wide Web <<http://www.mmr.cz/CMSPages/GetFile.aspx?guid=86a47142-df0b-416d-8e4e-d6561a28b632>>

Ministerstvo pro místní rozvoj ČR. 2011b. Nesplacená jistina hypotečních úvěrů ke konci uvedeného období [online], 2011 [cit. 2011]. Dostupné na World Wide Web <<http://www.mmr.cz/CMSPages/GetFile.aspx?guid=51451db0-d0e7-4aeb-be8c-c13d4d2206d4>>

Ministerstvo pro místní rozvoj ČR. 2009. Periodická zpráva 2008 [online], 2009 [cit. 2009-3-9]. Dostupné na World Wide Web <<http://www.mmr-vyzkum.cz/INFOBANKA/periodicka-zprava-2008-wd.aspx>>

Ministerstvo pro místní rozvoj ČR. 2011c. Stav hypotečních úvěrů k 31.12.2010 [online], 2011 [cit. 2011]. Dostupné na World Wide Web <<http://www.mmr.cz/CMSPages/GetFile.aspx?guid=88ea166d-7cc4-4e7b-898c-8badf978c4a5>>

Moravskoslezský kraj. 2004. Informace o stavu životního prostředí v Moravskoslezském kraji v roce 2003 [online] 2004 [cit. 2004]. Dostupné na World Wide Web <http://www.kr-moravskoslezsky.cz/publikace/zivotni_prostredi.pdf>

MyFico. What's in your FICO score [online]. Dostupné na World Wide Web <<http://www.myfico.com/crediteducation/whatsinyourscore.aspx>>

Obchodní zákoník. Zákon č.513/1991 Sb., obchodní zákoník: paragraf č.2 Podnikání [online]. Dostupné na World Wide Web <<http://business.center.cz/business/pravo/zakony/obchzak/cast1.aspx>>

Sbírka zákonů. 2000. Předpis č. 103/2000 Sb. [online] 2000 [cit. 2000-4-4]. Dostupné na World Wide Web <<http://www.sagit.cz/pages/sbirkatxt.asp?zdroj=sb00103&cd=76&typ=r>>

Sbírka zákonů. 2009. Předpis č. 345/2009, Sb. [online] 2009 [2009-9-9]. Dostupné na World Wide Web <<http://www.sagit.cz/pages/sbirkatxt.asp?cd=76&typ=r&zdroj=sb09345>>

SMOLEK, Tomáš. 2010. Voříšek: Krize ukázala, že riziko má svoji skutečnou hodnotu [online], 2010 [2010-1-14]. Dostupné na World Wide Web <<http://www.finance.cz/zpravy/finance/248287-vorisek-krize-ukazala-ze-riziko-ma-svoji-skutecnou-hodnotu/>>

Socioklub. 2008. Zmapování a analýza sociální situace romské komunity na území hl. m. Prahy [online], 2008 [cit.2008-2-1]. Dostupné na World Wide Web <http://www.praha7.cz/uploads/sources/socialni-oblast/495386ac1cd4703ae8c85c38f6ae4e_25390-Analyza-Roma-Praha.pdf>

SOVOVÁ, Eva. 2009. V jakém věku se vydělává v Česku nejvíce? [online], 2009 [cit. 2009-11-25]. Dostupné na <<http://www.penize.cz/duchody-a-davky/63144-v-jakem-veku-se-vydelava-v-cesku-nejvice?submitted=yes>>

SULE, Ashwini Kulkarni. 2010. Credit Score Scale Chart [online], 2010 [cit. 2010-5-8]. Dostupné na World Wide Web <<http://www.buzzle.com/articles/credit-score-scale-chart.html>>

SVÁČINA, Luboš. 2011. Hypoindex březen 2011: Během čtvrtletí banky poskytly hypotéky za 22 miliard [online], 2011 [cit. 2011-4-20]. Dostupné na World Wide Web <<http://www.hypoindex.cz/clanky/hypoindex-brezen-2011-behem-ctvrtleti-banky-poskytly-hypoteky-za-22-miliard/>>

SVÁČINA, Luboš. 2010. Hypoindex listopad 2010: Úrokové sazby klesají, ale tempo se vytrácí [online] 2010 [cit. 2010-12-21]. Dostupné na World Wide Web <<http://www.hypoindex.cz/clanky/hypoindex-listopad-2010-urokove-sazby-klesaji-ale-tempo-se-vytraci/>>

VANTAGESCORE. Frequently asked questions [online]. Dostupné na World Wide Web <<http://www.vantagescore.com/faqs/>>

VOJTÍŠEK, Vladimír. 2011. Úroková sazba hypotéky pod lupou [online], 2011 [cit. 2011-2-10]. Dostupné na World Wide Web <<http://www.finance.cz/zpravy/finance/297840/>>