

PATRYCJA KOWALCZYK-RÓLCZYŃSKA

Analiza wybranych czynników wpływających na rynek ubezpieczeń kredytów hipotecznych w latach 2001–2012

Celem artykułu jest analiza wybranych czynników, które warunkują rozwój rynku ubezpieczeń kredytów hipotecznych w Polsce. Rozbudowa tego rynku w dużym stopniu zależy od rozwoju rynku kredytów hipotecznych oraz rynku nieruchomości (głównie w segmencie nieruchomości mieszkaniowych). Poza tymi kluczowymi aspektami są jeszcze inne czynniki, które warunkują progres rynku ubezpieczeń kredytów hipotecznych. Można je podzielić na dwie grupy, tj. czynniki ekonomiczno-demograficzne oraz czynniki prawno-finansowe. Do pierwszej grupy należą głównie: inflacja, poziom bezrobocia, przeciętne miesięczne wynagrodzenie, przyrost naturalny, przyrost liczby gospodarstw domowych, natomiast do drugiej: wysokość stóp procentowych, wysokość marży kredytów hipotecznych, poziom kursu walutowego, rekomendacje wydane przez Komisję Nadzoru Finansowego.

Słowa kluczowe: kredyt hipoteczny, rynek nieruchomości mieszkaniowych, ubezpieczenia kredytów hipotecznych, czynniki ekonomiczno-demograficzne, czynniki prawno-finansowe.

Wprowadzenie

Polski rynek ubezpieczeń kredytów hipotecznych¹ jest rynkiem młodym, ciągle rozwijającym się. Jednakże rozwój tego rynku jest zależny od wielu czynników, które w pośredni lub bezpośredni

1. Pod pojęciem ubezpieczenia kredytów hipotecznych rozumieć należy produkty, które zabezpieczają ryzyko związane z kredytami hipotecznymi, gwarantują zabezpieczenie spłaty kredytu oraz obniżają straty kredytodawcy w przypadku braku spłaty. Do najważniejszych takich produktów zaliczyć można: ubezpieczenie niskiego wkładu własnego, ubezpieczenie pomostowe, ubezpieczenie na życie z malejącą sumą ubezpieczenia, ubezpieczenie na wypadek utraty stałego źródła dochodu, ubezpieczenie na wypadek czasowej niezdolności do pracy, ubezpieczenie od utraty wartości nieruchomości, ubezpieczenie wad prawnych nieruchomości, ubezpieczenie nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych. Warto jednak podkreślić, iż ubezpieczenie kredytu hipotecznego *sensu stricto* to produkt zabezpieczający kredytodawcę przed brakiem spłaty ze strony kredytobiorcy.

sposób na niego wpływają. Najważniejszymi czynnikami, które warunkują rozwój ubezpieczeń kredytów hipotecznych, są: sytuacja na rynku kredytów hipotecznych oraz sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych². Do pozostałych czynników, które mają większy lub mniejszy wpływ na rynek ubezpieczeń kredytów hipotecznych, zaliczyć można czynniki ekonomiczno-demograficzne oraz czynniki prawno-finansowe.

Celem artykułu jest analiza wybranych czynników, które wpływają na rozwój rynku ubezpieczeń kredytów hipotecznych w Polsce. Zostaną one omówione oraz wskazany będzie sposób, w jaki wpływają lub mogą wpływać na sytuację na rynku ubezpieczeń kredytów hipotecznych.

1. Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych oraz na rynku kredytów hipotecznych jako podstawowe czynniki mające wpływ na rozwój rynku ubezpieczeń kredytów hipotecznych

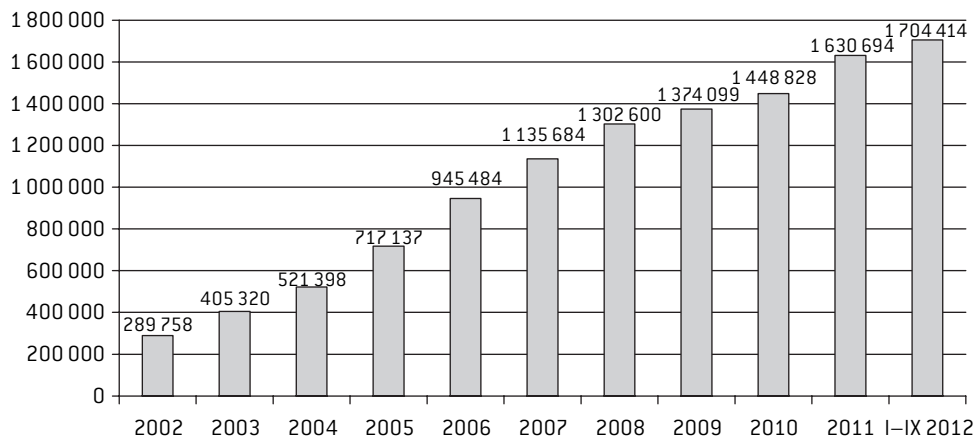
Intensywny rozwój rynku ubezpieczeń kredytów hipotecznych nastąpił wraz z rozwojem rynku kredytów hipotecznych. Niejednokrotnie dostęp do kredytu hipotecznego byłby niemożliwy bez produktów ubezpieczeniowych. Banki bowiem poprzez produkty ubezpieczeniowe transferują do zakładu ubezpieczeń ryzyko kredytowe, ryzyko utraty wartości nieruchomości, ryzyko wad prawnych nieruchomości, a także ryzyka osobowe dotyczące danego kredytobiorcy. Istotny jest fakt, iż bez wsparcia takich instrumentów jak polisy ubezpieczeniowe, banki udzielałyby kredytów na zdecydowanie bardziej niekorzystnych warunkach, a w przypadku niektórych kredytobiorców uzyskanie kredytu hipotecznego byłoby wręcz niemożliwe. Dlatego też rola produktów ubezpieczeniowych – głównie tych, które zabezpieczają kredytodawcę przed brakiem spłaty ze strony kredytobiorcy – w finansowaniu zakupu nieruchomości mieszkaniowej jest bardzo ważna.

Niewątpliwie rozwój produktów ubezpieczeniowych nierozzerwalnie powiązanych z kredytem hipotecznym zależy od rozwoju rynku kredytów hipotecznych. Jeśli liczba udzielanych kredytów hipotecznych rośnie, wówczas można się spodziewać większej ilości zawieranych polis ubezpieczeniowych powiązanych z kredytem hipotecznym.³ Na rysunku 1 przedstawiono liczbę czynnych umów o kredyt mieszkaniowy⁴ w okresie 2002 r. – III kw. 2012 r., z czego wynika, że z roku na rok liczba ta była coraz większa. Oznacza to, że w każdym kolejnym roku odnotowano sprzedaż produktów ubezpieczeniowych powiązanych z kredytem hipotecznym. Jednak rosnąca liczba czynnych umów kredytowych nie oznacza rosnącej liczby sprzedanych produktów ubezpieczeniowych w tym segmencie. Istotne bowiem są przyrosty liczby umów kredytowych. Gdyby z roku na rok były one coraz większe, wówczas można by przypuszczać, że z roku na rok coraz więcej sprzedawanych jest produktów powiązanych z kredytem hipotecznym. Podczas analizy rysunku 1 można zauważyć, że w całym badanym okresie tendencji rosnącej przyrostów nie ma. Zdecydowanie więcej umów było zawieranych w latach 2002–2007, natomiast znacząco mniej

2. W opracowaniu tym autorka ogranicza swoje rozważania do rynku nieruchomości mieszkaniowych.
3. Należy tutaj nadmienić, że chodzi o przystąpienie do ubezpieczenia poszczególnych kredytobiorców, a nie o zawieranie umów ubezpieczenia pomiędzy bankami a zakładami ubezpieczeń (których wraz z rozwojem rynku kredytów hipotecznych także przybywało). Ubezpieczenia powiązane z kredytami hipotecznymi realizowane są najczęściej w formie ubezpieczeń grupowych (w szczególności dla kredytobiorców będących osobami fizycznymi).
4. Prawie wszystkie kredyty mieszkaniowe są kredytami hipotecznymi.

w latach 2008–2010 (spowodowane to było spowolnieniem gospodarczym, które powstało wskutek światowego kryzysu finansowego). W roku 2011 istotnie zwiększyła się liczba czynnych umów, natomiast dane na koniec III kw. 2012 r. wskazują na niewielki przyrost kolejnych umów. Jednak sam fakt, iż prawie sześciokrotnie zwiększyła się liczba czynnych umów kredytowych w analizowanym okresie, świadczy o sprzedaży dużej liczby produktów ubezpieczeniowych. Warto nadmienić, iż nie wszystkie obecnie istniejące produkty ubezpieczeniowe związane z kredytem hipotecznym były dostępne w pierwszych latach analizowanego okresu⁵, gdyż ten rynek rozwijał się sukcesywnie.

Rysunek 1. Liczba czynnych umów o kredyt mieszkaniowy w Polsce okresie 2002 r.– III kw. 2012 r.

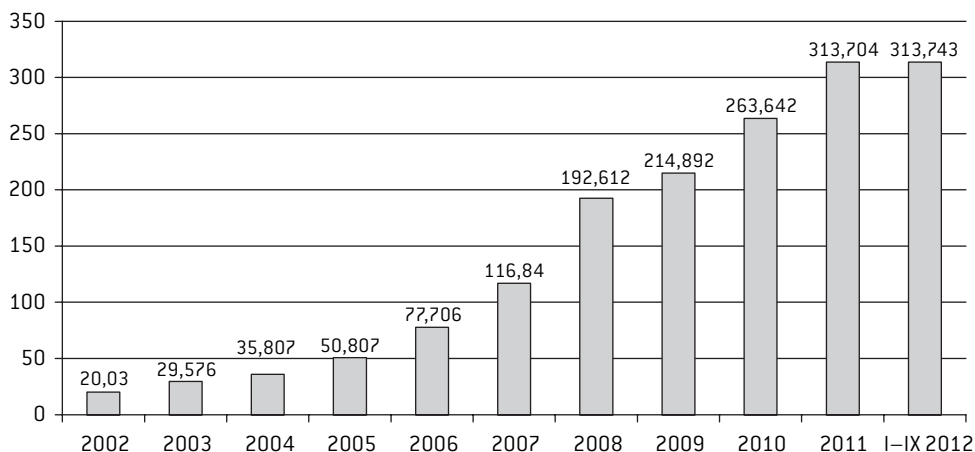


Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z raportów Amron-Sarfin.

Warto też przyjrzeć się stanowi zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych (rysunek 2). Gwałtowny wzrost nastąpił w latach 2006–2008, co jeśli zestawimy z poprzednim rysunkiem, sugeruje o znacznie wyższych kwotach kredytu w tym okresie. Liberalna polityka banków w tym czasie nie zawsze wymagała ubezpieczenia niskiego wkładu własnego, co oznaczać mogło mniejszą sprzedaż tych produktów. Natomiast ze względu na dużą liczbę transakcji na rynku nieruchomości w tamtym okresie oraz brak elektronicznych ksiąg wieczystych (w większości sądów), co oznaczało wydłużony czas oczekiwania na wpisy w księgach wieczystych, istotnym produktem było ubezpieczenie pomostowe. W ostatnich trzech latach sytuacja się zmieniła. Pojawiły się elektroniczne księgi wieczyste i czas oczekiwania na stosowne wpisy zdecydowanie się skrócił. Niektóre banki odeszły od korzystania z ubezpieczenia pomostowego i w zamian za to podwyższyły marżę kredytu do czasu ustanowienia hipoteki na rzecz banku. Zmieniła się także polityka kredytowa banków. Zaostrzenie tej polityki spowodowało ponowne liczne wykorzystywanie ubezpieczenia niskiego wkładu własnego przy kredytowaniu hipotecznym.

5. Np. ubezpieczenie od utraty wartości nieruchomości nie było potrzebne w okresie intensywnego wzrostu cen na rynku nieruchomości mieszkaniowych. Dodatkowo w sytuacji, kiedy banki udzielały kredytu na 125 proc. wartości nieruchomości, a popyt na rynku nieruchomości zdecydowanie przewyższał podaż, oczywiste było, że ceny nieruchomości nadal będą rosły, a nie spadały.

Rysunek 2. Całkowity stan zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych w Polsce w okresie 2002 r. – III kw. 2012 r. (w mld zł)

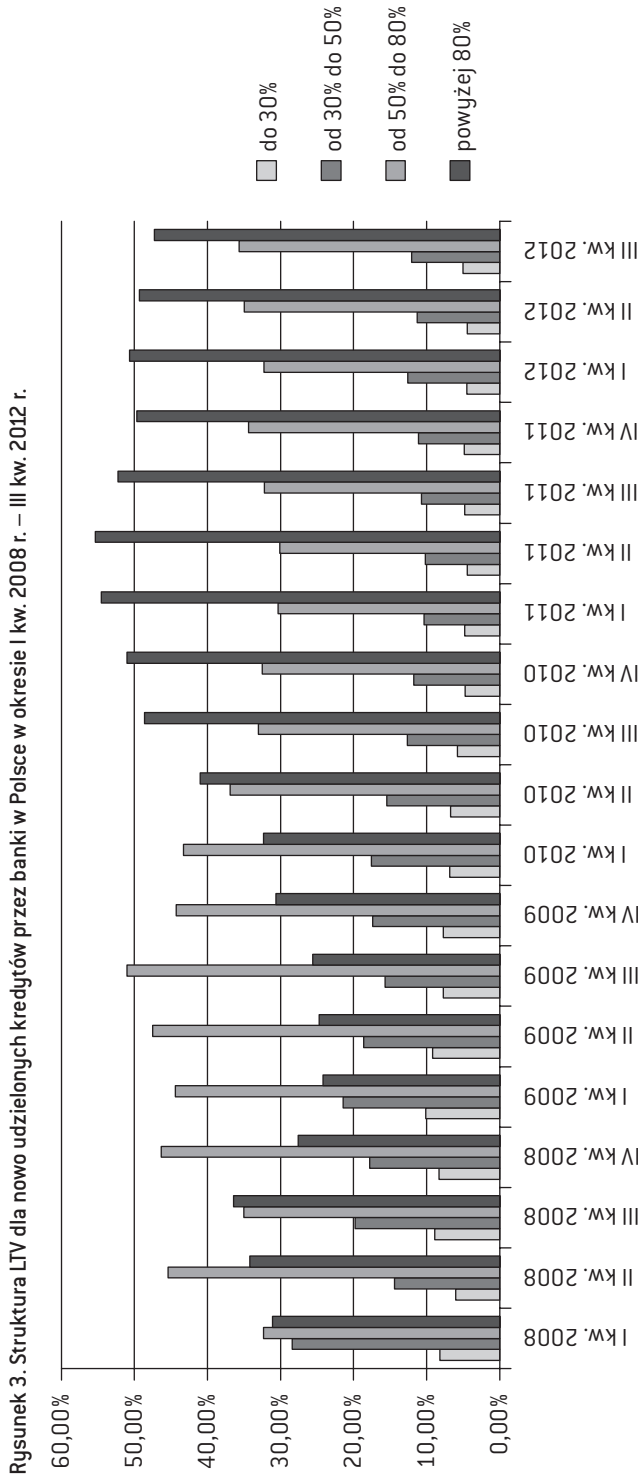


Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z raportów Amron-Sarfin.

Ponadto na większe zainteresowanie ubezpieczeniem niskiego wkładu własnego miała również wpływ sytuacja finansowa gospodarstw domowych zawierających umowy kredytowe. Rysunek 3 przedstawia strukturę współczynnika LTV⁶ w okresie 2008 r. – III kw. 2012 r. Analizując dane z tego rysunku, można wnioskować, iż od II kw. 2010 r. sytuacja finansowa gospodarstw domowych uległa pogorszeniu, bowiem od tego momentu nowych kredytobiorców nieposiadających udziału własnego w wysokości 20 proc. wartości kupowanej przez nich nieruchomości było najwięcej. Od tego też momentu przewaga właśnie tych kredytobiorców nad pozostałymi (szczególnie tymi posiadającymi wkład własny między 20 a 50 proc. wartości nieruchomości) znacznie się zwiększyła i do chwili obecnej pozostała na wysokim poziomie. Zbiegło się to z zaostrzeniem polityki kredytowej banków, które, w większości, znowu zaczęły wymagać dodatkowego zabezpieczenia dla kredytów z LTV powyżej 80 proc. Tym zabezpieczeniem najczęściej było i jest ubezpieczenie niskiego wkładu własnego. Taka sytuacja sprzyja wzrostowi sprzedaży tego produktu ubezpieczeniowego, a co za tym idzie rosnącego przypisu składki.

Sytuacja na rynku kredytów hipotecznych ma istotny wpływ na sytuację na rynku nieruchomości mieszkaniowych zarówno dla osób fizycznych, które nabywają nieruchomości w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, jak i tych, którzy nabywają nieruchomości w celach spekulacyjnych i/lub długoterminowego najmu. Finansowanie nieruchomości z kredytów bankowych jest także istotne dla deweloperów i pozostałych podmiotów, które inwestują na rynku nieruchomości. Ograniczanie możliwości korzystania z kredytu bankowego hamuje rozwój rynku nieruchomości, a tym samym rozwój produktów ubezpieczeniowych powiązanych z kredytoowaniem hipotecznym oraz produktów ubezpieczeniowych związanych z samą nieruchomością, a także produktów wykorzystywanych w trakcie realizacji inwestycji w nieruchomości. Dlatego też z punktu widzenia ubezpieczeń istotne jest, aby zarówno rynek nieruchomości, jak i rynek finansowania nieruchomości, rozwijały się.

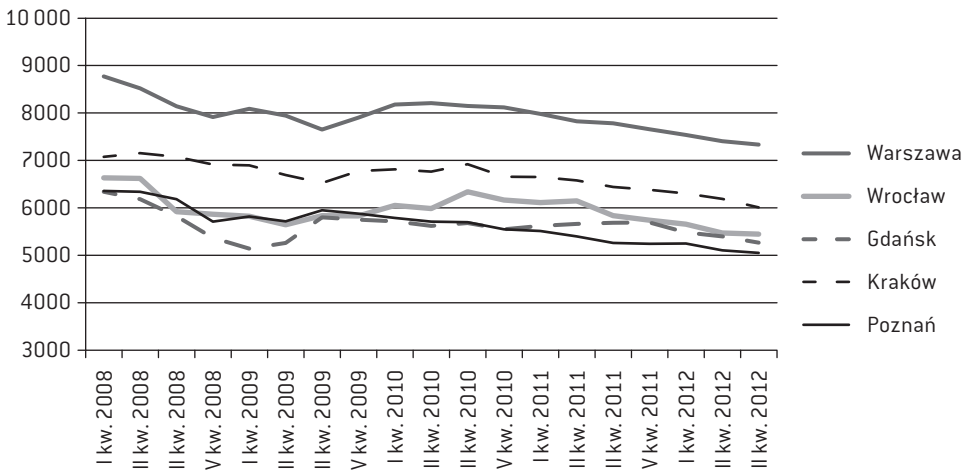
6. Stosunek wartości kredytu mieszkaniowego do wartości nieruchomości.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z NBP (raporty roczne: www.nbp.pl) oraz raportów Amron-Sarfin.

Do końca roku 2007 ceny nieruchomości na polskim rynku rosły bardzo intensywnie. Spowodowane to było rosnącym popytem na nieruchomości mieszkaniowe, a temu z kolei sprzyjała liberalna polityka kredytowa banków, spadek oprocentowania kredytów, ulgi budowlane, odpisy podatkowe (m.in. od odsetek od kredytów mieszkaniowych). Jednak spowolnienie gospodarcze znacząco wpłynęło na sytuację na rynku nieruchomości mieszkaniowych. Rysunek 4 przedstawia średnie ceny transakcyjne 1 metra kwadratowego w wybranych miastach w Polsce w okresie 2008 r. – III kw. 2012 r. Zauważalne jest, iż w każdym analizowanym mieście nastąpił ostatecznie spadek cen nieruchomości mieszkaniowych. Oznacza to z jednej strony większą dostępność mieszkania dla przeciętnego obywatela, z drugiej strony spadek wartości zabezpieczenia kredytowego dla banków, szczególnie w przypadku tych kredytobiorców, którzy sfinansowali zakup nieruchomości mieszkaniowej prawie w całości z kredytu hipotecznego. W takiej sytuacji powinno wzrosnąć zainteresowanie ubezpieczeniem od utraty wartości nieruchomości, dzięki któremu ewentualna windykacja kredytu hipotecznego ograniczona jest do nieruchomości będącej zabezpieczeniem kredytu, a powstałą różnicę między wartością windykowanego zadłużenia a wartością nieruchomości w momencie realizacji windykacji pokryje zakład ubezpieczeń.

Rysunek 4. Średnie ceny transakcyjne metra kwadratowego mieszkania w wybranych miastach w Polsce w okresie I kw. 2008 r. – III kw. 2012 r.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z raportów Amron-Sarfin.

Warto także dodać, iż produktem ubezpieczeniowym wymaganym przy zawieraniu każdej umowy kredytu hipotecznego jest ubezpieczenie nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych. Wraz ze wzrostem cen nieruchomości powinny także rosnąć składki ubezpieczeniowe w tych produktach, bowiem zależą one od wartości ubezpieczanej nieruchomości. Jednak w przypadku tego ubezpieczenia istnieje duże ryzyko niedoubezpieczenia. Spora część kredytobiorców, która pozyskała kredyty hipoteczne jeszcze na początku rosnących cen na rynku nieruchomości, pozostaje przy tej samej sumie ubezpieczenia jak w momencie zawierania umowy kredytowej. Niektóre banki (np. PKO BP) prowadziły swego czasu akcje uświadamiania kredytobiorców o konieczności podwyższenia sumy ubezpieczenia w ubezpieczeniach nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych, które to stanowią dodatkowe zabezpieczenie kredytowanych nieruchomości. Jednakże odzew kredytobiorców

był nieduży.⁷ Należy podkreślić, iż w sytuacji spadku cen na rynku nieruchomości, kredytobiorcy, którzy zaciągnęli kredyty hipoteczne w czasie, gdy ceny na rynku nieruchomości były wyższe, mogą, ale nie muszą, obniżyć sumy ubezpieczenia. Pojawia się zatem nadubezpieczenie i choć banki mają tę świadomość, to nie sugerują obniżenia sumy ubezpieczenia, bowiem w okresie trwania umowy ubezpieczenia sytuacja na rynku nieruchomości może się zmienić i w rezultacie obniżona suma ubezpieczenia nie będzie odzwierciedlała wartości rynkowej nieruchomości.

2. Analiza wybranych czynników ekonomiczno-demograficznych

Poza sytuacją na rynku kredytów hipotecznych oraz sytuacją na rynku nieruchomości mieszkaniowych kolejnymi czynnikami, które mają wpływ na rozwój ubezpieczeń kredytów hipotecznych, są zagadnienia ekonomiczno-demograficzne, do których zaliczyć można m.in.: inflację, poziom bezrobocia, przeciętne miesięczne wynagrodzenie, przyrost naturalny, przyrost liczby gospodarstw domowych. Czynniki te często w sposób pośredni wpływają na rynek ubezpieczeń kredytów hipotecznych. Mają one natomiast znaczący wpływ na rozwój rynku nieruchomości mieszkaniowych.⁸

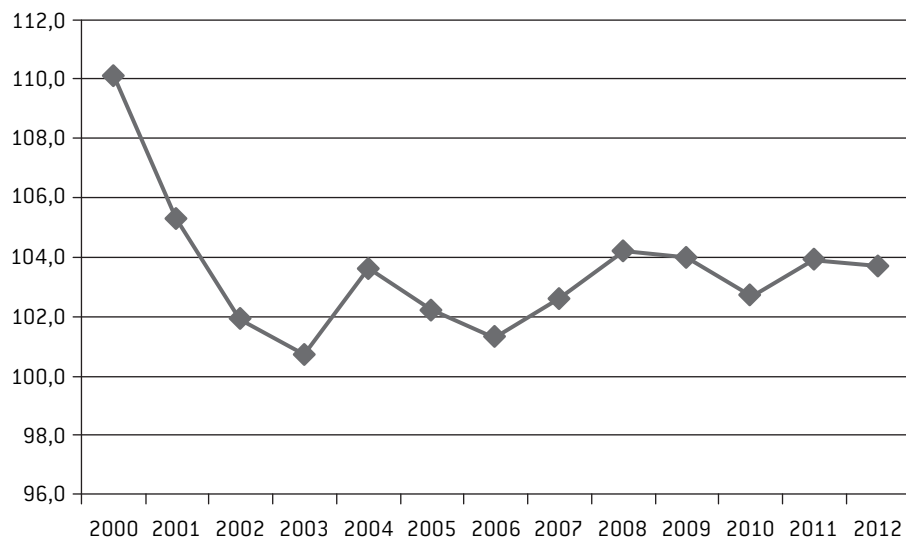
Pierwszym wspomnianym czynnikiem jest inflacja. Rysunek 5 pokazuje zharmonizowany wskaźnik cen konsumpcyjnych w latach 2000–2012. Istotny jest spadek wartości tego wskaźnika w latach 2000–2003, co miało wpływ na zmniejszenie wydatków gospodarstw domowych na konsumpcję i tym samym na możliwości lokowania kapitału przez gospodarstwa w inne dobra, jak np. nieruchomości mieszkaniowe. W kolejnych latach wskaźnik ten fluktuował, jednak poza rokiem 2008 nie przekraczał wartości 104. Należy podkreślić, iż każdorazowe wzrosty wartości tego wskaźnika zwiększają wydatki gospodarstw domowych na konsumpcję i pozostawiają mniejsze środki finansowe do dyspozycji gospodarstwa domowego. To z kolei przekłada się na możliwość obsługi długu, ilość kredytów zagrożonych oraz realizację ryzyka ubezpieczeniowego w ramach ubezpieczeń kredytów hipotecznych (zmniejszająca się wartość środków finansowych w danym gospodarstwie domowym, które zaciągnęło kredyt hipoteczny, może doprowadzić do braku możliwości obsługi kredytu, bowiem będzie ono realizowało nadrzędną potrzebę, jaką jest konsumpcja).

Kolejnym istotnym czynnikiem jest przeciętne miesięczne wynagrodzenie. Rosnąca jego wartość powoduje nie tylko chęć do inwestowania – na przykład w nieruchomości, ale także pozwala wielu osobom fizycznym na zakup nieruchomości w celu zrealizowania własnych potrzeb mieszkaniowych. Na rysunku 6 przedstawiono wartości miesięcznego wynagrodzenia brutto w latach 2002–2012. Warto podkreślić, iż ceny nieruchomości mieszkaniowych w latach 2002–2007 rosły szybciej niż przeciętne miesięczne wynagrodzenie, co miało przełożenie na możliwości sfinansowania zakupu nieruchomości przez gospodarstwa domowe. Pomimo sprzyjających innych czynników (tj. liberalnej polityki banków, obniżki stóp procentowych, sprzyjających przepisów podatkowych) gospodarstwom domowym ciężko byłoby finansować zakup ciągle drożejących nieruchomości mieszkaniowych. W roku 2007 nieruchomości mieszkaniowe osiągnęły już bardzo wysokie ceny, a zadłużenie gospodarstw domowych z tytułu kredytów hipotecznych w walucie

7. Informacja pozyskana od doradców w pionie finansowania nieruchomości jednego z największych banków na polskim rynku.

8. Szerzej: J. Łaszek, H. Augustyniak, M. Widłak, *Euro a ryzyko bąbli na rynku nieruchomości mieszkaniowych*, Materiały i Studia NBP, zeszyt nr 238, Warszawa 2009, s. 13

Rysunek 5. Zharmonizowany wskaźnik cen konsumpcyjnych (HICP) w Polsce (rok poprzedni=100), w latach 2000–2012



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS.

obecnej przekroczyło 50 proc. wartości całego portfela.⁹ Obserwując to, co działo się wówczas na rynku, Komisja Nadzoru Finansowego¹⁰ zaczęła wprowadzać stosowne rekomendacje, które to spowodowały ograniczanie akcji kredytowej banków.¹¹ Dlatego też w kolejnych latach ceny nieruchomości mieszkaniowych wyhamowały i zaczęły spadać. Jednakże spadki tych cen obserwowane od roku 2008 przy jednoczesnym wzroście przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia powinny sprzyjać transakcjom na rynku nieruchomości i prowadzić do zwiększania ilości nowo udzielonych kredytów hipotecznych [jednak dane z rysunku 1 wskazują na niewielkie ich przyrosty w stosunku do lat poprzednich].

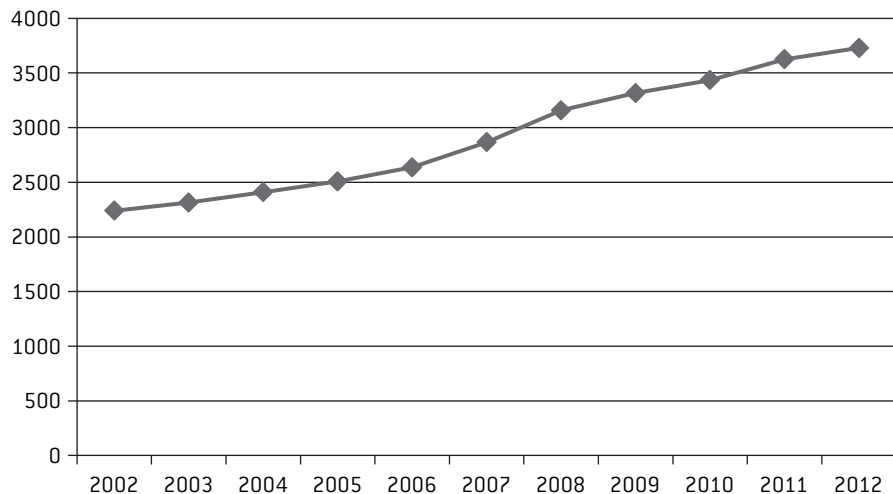
Kolejnym ważnym czynnikiem jest bezrobocie. Rosnące bezrobocie, niekorzystna sytuacja na rynku pracy, powodują mniejsze zainteresowanie kredytami hipotecznymi, gdyż osoby fizyczne w obawie przed utratą pracy nie zaciągają zobowiązań finansowych na wysokie kwoty i na wiele lat. Z drugiej strony banki obserwujące pogarszającą się sytuację na rynku pracy mogą wprowadzić konieczność dodatkowego zabezpieczenia się, chociażby w postaci odpowiedniego produktu ubezpieczeniowego, jakim jest ubezpieczenie na wypadek utraty stałego źródła dochodu (inaczej nazywane: ubezpieczeniem na wypadek utraty pracy lub zaprzestania prowadzenia działalności gospodarczej). Składka na to ubezpieczenie najczęściej opłacana jest jeszcze przed uruchomieniem środków finansowych pochodzących z kredytu, a niektóre banki doliczają ją do kwoty kredytu. Rosnąca stopa bezrobocia powinna sprzyjać ilości zebranej składki z tego produktu ubezpieczeniowego. Rysunek 7 przedstawia stopę bezrobocia w latach 2000–2012 na polskim

9. Szerzej: Raport o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych 2010, NBP, dostęp: www.nbp.pl.

10. Do końca roku 2007 był to Generalny Inspektorat Nadzoru Bankowego, który był organem wykonawczym Komisji Nadzoru Bankowego.

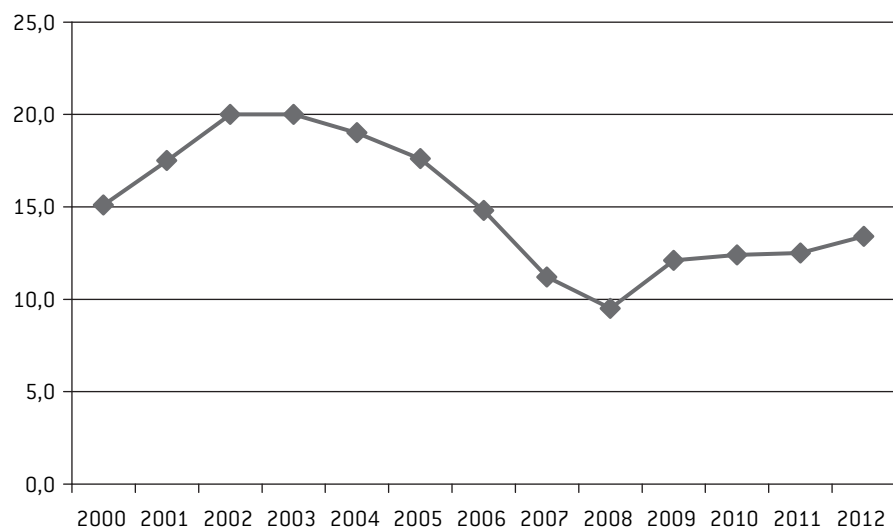
11. Rekomendacje zostały wymienione w punkcie 4 niniejszego opracowania.

Rysunek 6. Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w Polsce w latach 2002–2012



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS.

Rysunek 7. Stopa bezrobocia ogółem na polskim rynku w latach 2000–2012 (w pkt. proc.)



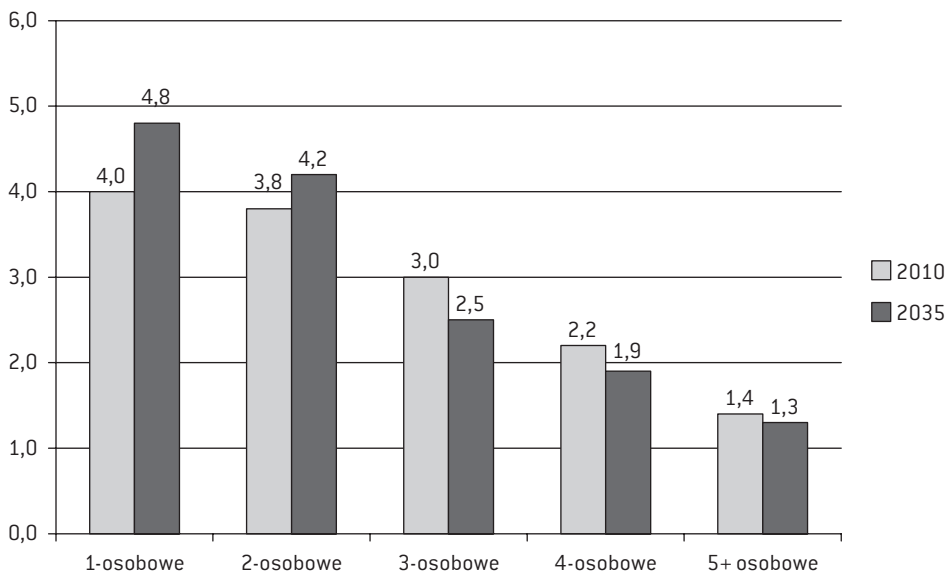
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS.

ryнку. W latach 2002–2008, kiedy obserwowano spadek stopy bezrobocia, ubezpieczenie ryzyka utraty pracy mogło być mało interesujące dla banków. Jednak w ostatnich czterech latach – gdy zauważalny jest wzrost stopy bezrobocia – banki powinny proponować kredytobiorcom tego typu ochronę ubezpieczeniową.

Przyrost naturalny oraz przyrost ilości gospodarstw domowych to czynniki demograficzne, które wpływają na rozwój różnych segmentów polskiej gospodarki. Rosnąca ilość gospodarstw domowych, ich zmieniająca się struktura wpływa na potrzeby na rynku nieruchomości, a tym samym na jego kredytowanie i zakup stosownych produktów ubezpieczeniowych. Jak podaje GUS, w roku 2008 w Polsce

było 14 276,5 tys. gospodarstw domowych¹². Liczba ta ma się zwiększyć do 14 772,6 tys. w roku 2035. Nie oznacza to jednak większego przyrostu naturalnego, bowiem jak prognozują GUS, w 2035 r. będzie w Polsce 35 993,1 tys. osób, wobec 38 107,4 tys. w 2008 r.¹³ Oznacza to zmianę w strukturze gospodarstw domowych. Rosła będzie ilość jedno- i dwuosobowych gospodarstw domowych, a malała ilość trzy-, cztero-, pięciosobowych i większych gospodarstw domowych. Struktura gospodarstw domowych według wielkości została przedstawiona na rysunku 8.

Rysunek 8. Prognozowana struktura gospodarstw domowych w Polsce według wielkości do roku 2035



Źródło: Prognoza gospodarstw domowych według województw na lata 2008–2035, Departament Badań Demograficznych, GUS, Warszawa 2010.

Z powyższego rysunku wynika, że w analizowanym okresie znacząco wzrośnie liczba jednoosobowych gospodarstw domowych. To może oznaczać, iż spora część przyszłych kredytobiorców będzie zmuszona do zakupu polisy ubezpieczenia na życie przy uruchamianiu kredytu hipotecznego. Informacja dotycząca gospodarstw domowych może też sugerować większe zainteresowanie ubezpieczeniem utraty stałego źródła dochodu, gdyż tylko z jednego źródła finansowana będzie spłata kredytu.

3. Analiza wybranych czynników prawno-finansowych

Poza sytuacją na rynku kredytów hipotecznych, która jest kluczowym czynnikiem finansowym, należy zwrócić uwagę na inne czynniki finansowe, które wpływają na rynek ubezpieczeń kredytów hipotecznych. Do grupy czynników prawno-finansowych należą m.in.: wysokość stóp procento-

12. Prognoza gospodarstw domowych według województw na lata 2008–2035, Departament Badań Demograficznych, GUS, Warszawa 2010.

13. Prognoza ludności na lata 2008–2035, Departament Badań Demograficznych, GUS, Warszawa 2009.

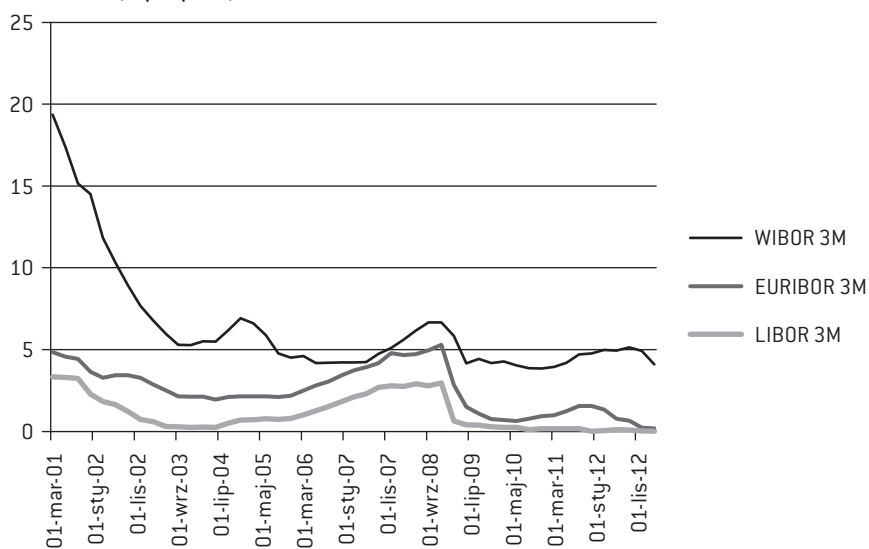
wych, wysokość marży kredytów hipotecznych, poziom kursu walutowego, rekomendacje wydane przez Komisję Nadzoru Finansowego [które bezpośrednio lub pośrednio wpływają na politykę kredytową banków].

Popyt na rynku kredytów hipotecznych, a tym samym na produkty ubezpieczeniowe z tymi kredytami powiązane, zależy jest od wysokości stóp procentowych oraz wysokości marży kredytów hipotecznych. Rosnące stopy procentowe będą ograniczały zdolność kredytową potencjalnych kredytobiorców, jak również będą wpływały na wyższe koszty obsługi długu kredytów zaciągniętych wcześniej, a to może doprowadzić do zaniechania spłaty kredytu i realizacji ryzyka kredytowego. W niektórych przypadkach zakłady ubezpieczeń będą zobowiązane do zapłaty stosownego odszkodowania (jest to zależne od momentu zaniechania obsługi długu, działań banku mających na celu odzyskanie należności, wartości rynkowej nieruchomości, wysokości pozostałego do spłaty zadłużenia, zakresu ochrony ubezpieczeniowej). Nie ma na rynku polskim ubezpieczenia, które chroniłoby kredytobiorcę od ryzyka wzrostu stóp procentowych.

Natomiast spadek stóp procentowych będzie sprzyjał rosnącej ilości uruchamianych kredytów oraz wielkości tych kredytów, a także będzie wpływał na obniżenie rat kredytów już uruchomionych. Spowoduje to zmniejszenie prawdopodobieństwa realizacji ryzyka kredytowego i prawdopodobieństwa wypłaty odszkodowania przez zakład ubezpieczeń.

Rysunek 9 przedstawia wysokości stóp procentowych, na których najczęściej oparte są oprocentowania kredytów hipotecznych, przy czym WIBOR 3-miesięczny dla kredytów wyrażonych w polskich złotych, EURIBOR 3-miesięczny dla kredytów w euro, a LIBOR 3-miesięczny dla kredytów we frankach szwajcarskich. Analizując poniższe dane, łatwo zauważyć, iż w okresie od marca 2001 r. do września 2003 r. nastąpiła drastyczna obniżka stopy procentowej dla kredytów wyrażonych w złotówkach. To miało istotny wpływ na dostępność kredytową. W całym analizowanym okresie stopy procentowe dla kredytów walutowych były niższe niż dla kredytów

Rysunek 9. Wysokość stóp procentowych WIBOR, EURIBOR, LIBOR w okresie 01.03.2001–01.11.2012 (w pkt proc.)

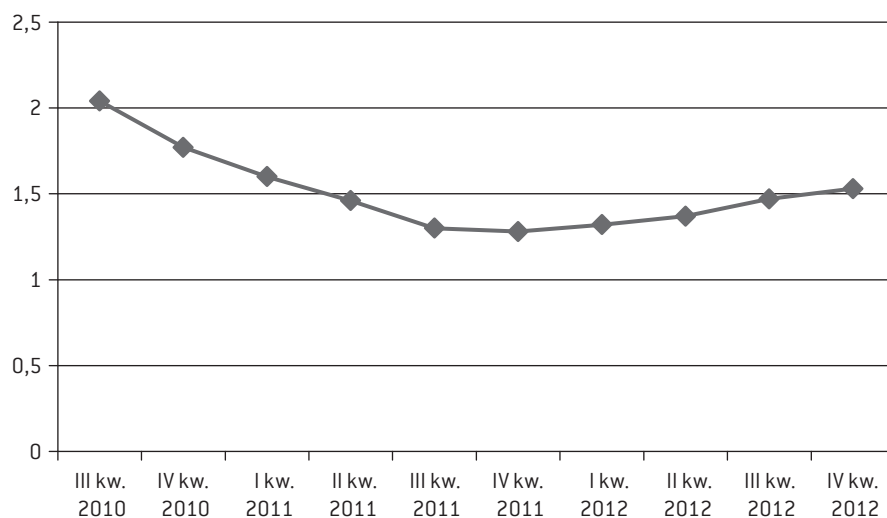


Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z NBP.

w złotówkach.¹⁴ W latach 2005–2008 stopy odniesienia dla kredytów walutowych miały tendencję rosnącą, a od roku 2009 obserwowany był spadek tych stóp. Natomiast stopa WIBOR od początku roku 2009 do III kw. 2011 r. miała tendencję malejącą, a później do III kw. 2011 r. rosnącą. Dopiero w ostatnim okresie odnotowano jej spadek.

Jednak sama analiza powyższych stóp procentowych nie jest wystarczająca. Istotne są także marże banków, gdyż to one wraz ze stopą odniesienia stanowią oprocentowanie kredytów hipotecznych. Z dostępnych danych (zaprezentowanych na rysunku 10) wynika, że do końca 2011 r. banki obniżały marże kredytów hipotecznych. Natomiast od początku roku 2012 są one coraz wyższe. Jednak rozpoczęty przez Radę Polityki Pieniężnej cykl obniżek stóp procentowych rekompensuje podwyżki marż kredytów hipotecznych zawiązką (dotyczy to oczywiście kredytów w walucie krajowej).

Rysunek 10. Średnia marża kredytu hipotecznego w Polsce w okresie III kw. 2010 r. – IV kw. 2012 r. (w pkt proc.)



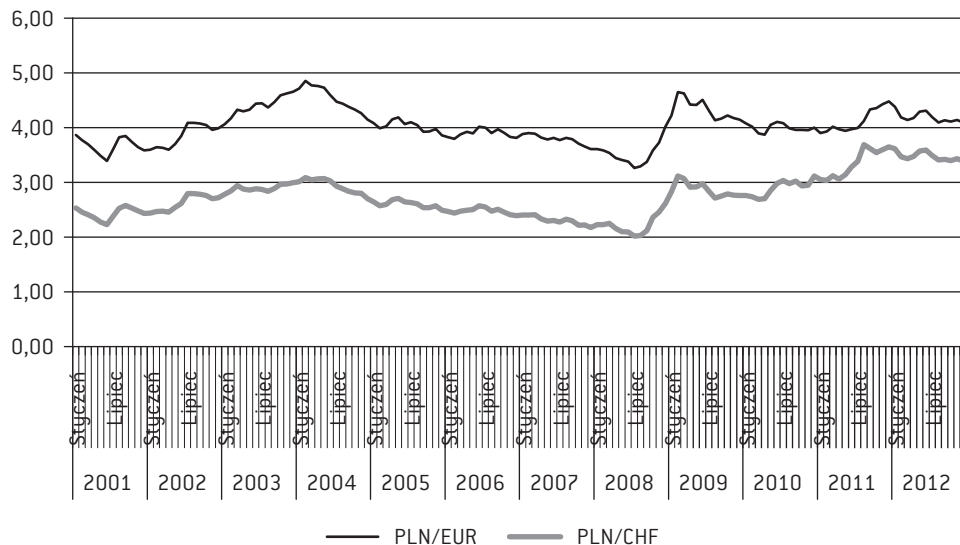
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Open Finance.

Kolejnym z grupy czynników prawno-finansowych jest poziom kursu walutowego. Czynniki ten może wydawać się mało istotny w chwili obecnej, gdyż duża część banków wycofała ze swojej oferty kredyty hipoteczne udzielane w walucie obcej. Jednak prawie wszystkie banki mają w swoich portfelach kredytów hipotecznych kredyty w walucie obcej udzielone już wcześniej. Dlatego też niekorzystne zmiany kursu walutowego (głównie euro oraz franka szwajcarskiego) mają wpływ na realizację ryzyka kredytowego wynikającego z zaniechania spłaty kredytu. Rysunek 11 przedstawia ceny w złotych dwóch najważniejszych walut z punktu widzenia kredytowania hipotecznego. Można zauważyć, iż od połowy roku 2009 kurs franka szwajcarskiego wzrósł znacząco, co ma przełożenie na wysokość rat kredytów już uruchomionych. Utrzymywanie się tak wysokiego kursu nie tylko

14. Niższe oprocentowanie kredytów walutowych niż kredytów złotych nie zawsze oznacza niższe raty kredytu. Należy bowiem pamiętać o ryzyku kursu walutowego. Nawet przy dużo niższym oprocentowaniu kredytu walutowego, ale przy wysokim kursie waluty, może się okazać, że koszt kredytu walutowego wyrażonego w walucie krajowej będzie wyższy niż kredytu w złotówkach.

zwiększa prawdopodobieństwo zrealizowania się ryzyka kredytowego, ale także wpływa na wysokość udziału własnego kredytobiorcy. To z kolei powoduje, że dla niektórych kredytobiorców konieczne jest opłacenie kolejnej składki ubezpieczeniowej z tytułu ubezpieczenia niskiego wkładu własnego.¹⁵

Rysunek 11. Średnie miesięczne kursy walut PLN/EUR, PLN/CHF w latach 2001–2012



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z NBP.

Innym ważnym czynnikiem wpływającym na rozwój produktów ubezpieczeniowych powiązanych z kredytem hipotecznym są wszelkie regulacje wydawane przez Komisję Nadzoru Finansowego, Związek Banków Polskich oraz Polską Izbę Ubezpieczeń, zarówno dla banków¹⁶, jak i w segmencie bancassurance. Wśród tych dokumentów należy wymienić:

- Rekomendację S dotyczącą dobrych praktyk w zakresie zarządzania ekspozycjami kredytowymi finansującymi nieruchomości oraz zabezpieczonymi hipotecznie (pierwsza wersja rekomendacji zaczęła obowiązywać od 1.07.2006, druga, rozszerzona, czyli Rekomendacja S (II) od 1.07.2009, natomiast trzecia, tzw. Rekomendacja S (III), obowiązuje od 1.01.2012);
- Rekomendację T dotyczącą dobrych praktyk w zakresie zarządzania ryzykiem detalicznych ekspozycji kredytowych (część tej rekomendacji zaczęła obowiązywać od 23.08.2010, reszta pół roku później, natomiast na wdrożenie nowelizacji tej rekomendacji banki mają czas do końca lipca 2013 roku);
- I Rekomendację dobrych praktyk na polskim rynku bancassurance w zakresie ubezpieczeń ochronnych powiązanych z produktami bankowymi (pierwsza edycja tej rekomendacji została przyjęta przez Zarząd Związku Banków Polskich w dniu 3.04.2009, a druga edycja 10.07.2012);

15. Przez niektóre banki (np. PKO BP, Multibank) ubezpieczenie niskiego wkładu własnego pobierane jest w formie jednorazowej składki na kilka lat z góry (3–5 lat) w wysokości około 3 proc. kwoty kredytu przekraczającej 80 proc. wartości nieruchomości. Po tym okresie bank znów sprawdza relację kapitału do wartości zabezpieczenia, i jeśli wciąż jest ona wyższa niż 80 proc., oblicza kolejną jednorazową składkę. W przypadku wzrostu kursu walutowego i spłaty kredytu walutowego w złotych, sytuacja nieosiągnięcia udziału własnego na poziomie 20 proc. jest bardzo prawdopodobna.

16. Rekomendacje dla banków wydawane są przez KNF.

- II Rekomendację w sprawie dobrych praktyk w zakresie ubezpieczeń finansowych powiązanych z produktami bankowymi zabezpieczonymi hipotecznie [przyjęta przez Zarząd Związku Banków Polskich w dniu 22.12.2010, a obowiązująca od 1.07.2011].

Ta ostatnia jest kluczowa dla ubezpieczeń kredytów hipotecznych, bowiem reguluje ogólne zasady postępowania banku zawierającego w imieniu własnym i na własny rachunek umowę ubezpieczenia finansowego, czyli ubezpieczenia zapewniającego pokrycie przez ubezpieczyciela strat majątkowych banku, spowodowanych zajściem zdarzeń objętych ochroną ubezpieczeniową związanych z kredytem (lub pożyczką) zabezpieczoną hipotecznie. Oznacza to, że chociaż ubezpieczenie dotyczy konkretnego kredytu/kredytobiorcy, to beneficjentem ewentualnego odszkodowania jest sam bank-kredytodawca. Z drugiej jednak strony także kredytobiorca, nie będąc stroną umowy, może jednocześnie odczuć jej skutki (np. regres ze strony zakładu ubezpieczeń). W rekomendacji tej określono pewien standard dla czterech rodzajów umów ubezpieczeniowych, które zostały uznane za najpopularniejsze w kontekście kredytów hipotecznych, są to: ubezpieczenie pomostowe, ubezpieczenie niskiego wkładu własnego (brakującego wkładu własnego), ubezpieczenie wartości nieruchomości oraz ubezpieczenie tytułu prawnego.

Natomiast bardzo duży wpływ na politykę kredytową banków w segmencie kredytów hipotecznych ma Rekomendacja S (wszystkie jej wersje). Jej zapisy zaostrzają politykę kredytową, a to ma przełożenie na ilość i wysokość udzielanych kredytów hipotecznych, co z kolei wpływa na sprzedaż produktów ubezpieczeniowych powiązanych z tymi kredytami.

Nie bez znaczenia jest także wizerunek zakładów ubezpieczeń, które ubezpieczają kredytobiorców zaciągających kredyty hipoteczne lub banki oferujące kredyty hipoteczne. W opublikowanym przez Rzecznika Ubezpieczonych Raporcie Bancassurance przedstawionych jest szereg skarg dotyczących m.in. ubezpieczeń oferowanych przez banki przy udzielaniu kredytu hipotecznego. Ważnym problemem jest niewystarczające informowanie potencjalnego kredytobiorcy przez pracowników banku lub innych jego przedstawicieli o oferowanym mu ubezpieczeniu – czy jest ono wymogiem uzyskania kredytu lub pożyczki, na jakich warunkach będzie mógł on wziąć kredyt, jeśli nie zdecyduje się na opłatę składki ubezpieczeniowej, czy bank akceptuje samodzielnie zawarte przez kredytobiorcę ubezpieczenie indywidualne, a wreszcie – w jaki sposób oferowane mu ubezpieczenie chroni jego interes i w jakim zakresie stanowi rzeczywiste zabezpieczenie spłaty jego zobowiązania wobec banku.¹⁷ Brak doinformowania potencjalnych kredytobiorców powoduje, że produkty ubezpieczeniowe traktowane są jako „zło konieczne”, a zakłady ubezpieczeń postrzegane jako instytucje żerujące na kredytobiorcach.

Podsumowanie

Na rozwój rynku ubezpieczeń kredytów hipotecznych wpływa wiele czynników. Jak wykazano powyżej, większość z nich oddziałuje także na rynek kredytów hipotecznych, który warunkuje rozwój tychże ubezpieczeń. Niektóre z tych czynników mają zdecydowanie większy wpływ (np. polityka kredytowa banków, sytuacja na rynku nieruchomości), inne mniejszy (np. poziom inflacji), jednakże każdy z nich jest istotny. Wśród produktów towarzyszących kredytom hipotecznym znajdują

17. Szerzej: Aneks do raportu Rzecznika Ubezpieczonych z 2007 r., *Podstawowe problemy bancassurance w Polsce – skargi z zakresu bancassurance wniesione w 2012 r.*, Rzecznik Ubezpieczonych, Warszawa, 30 listopada 2012.

się takie, które pokrywają pewną część ryzyka związaną z uruchomieniem kredytu hipotecznego (np. brak wymaganego wkładu własnego). Natomiast brakuje na polskim rynku ubezpieczeniowym produktów ubezpieczeniowych, które zabezpieczałyby ryzyko kursu walutowego¹⁸ oraz ryzyko stopy procentowej. Warto także podkreślić, iż ubezpieczenie wad prawnych nieruchomości nie wpisało się jeszcze na stałe w katalog produktów ubezpieczeniowych oferowanych indywidualnym kredytobiorcom hipotecznym, choć ZBP oraz PIU uznały¹⁹ ten produkt jako jeden z czterech najważniejszych produktów ubezpieczeniowych powiązanych z kredytem hipotecznym.

Wykaz źródeł

Łaszek J., Augustyniak H., Widłak M., *Euro a ryzyko bąbli na rynku nieruchomości mieszkaniowych*, Materiały i Studia NBP, zeszyt nr 238, Warszawa 2009.

Podstawowe problemy bancassurance w Polsce – skargi z zakresu bancassurance wniesione w 2012 r., Rzecznik Ubezpieczonych, Warszawa, 30 listopada 2012.

Prognoza gospodarstw domowych według województw na lata 2008–2035, Departament Badań Demograficznych, GUS, Warszawa 2010.

Prognoza ludności na lata 2008–2035, Departament Badań Demograficznych, GUS, Warszawa 2009.

Raport o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych 2010, NBP.

Raporty Amron-Sarfin.

Analysis of selected factors affecting the mortgage loan insurance market in the years 2001–2012

The aim of the article is to analyse selected factors affecting development of the mortgage loan insurance market in Poland.

Development of the mortgage loan insurance market depends, to a significant extent, on development of the mortgage loan market and the real estate one (mainly in the residential real estate segment). Apart from these key aspects, there are also other factors which affect development of the mortgage loan insurance market. They can be divided into two groups: economic/demographic factors and legal/financial ones. The first group includes mainly: inflation, unemployment rate, average monthly salary, birth rate, increase in the number of households; whereas the second one includes: level of interest rates, margin on mortgage loans, exchange rate and recommendations issued by the Polish Financial Supervision Authority.

Key words: mortgage loan, residential real estate market, mortgage loan insurance, economic/demographic factors, legal/financial factors.

DR PATRYCJA KOWALCZYK-RÓLZYŃSKA – adiunkt w Katedrze Ubezpieczeń Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu.

18. Przez pewien czas TU Europa miało w swojej ofercie produkt ubezpieczeniowy zabezpieczający przed niekorzystną zmianą kursu walutowego w kredycie hipotecznym, jednak produkt ten został wycofany z oferty.

19. W przytoczonej wcześniej II Rekomendacji z zakresu bancassurance.