

PATRYCJA KOWALCZYK-RÓLCZYŃSKA

Ubezpieczenie jako metoda zarządzania ryzykiem kredytowym wierzytelności hipotecznych

Finansowanie rynku nieruchomości za pomocą kredytów hipotecznych obarczone jest wieloma rodzajami ryzyka. Podstawowym ryzykiem jest ryzyko kredytowe wierzytelności hipotecznych. Banki udzielające kredytów hipotecznych zarządzają ryzykiem kredytowym całego portfela kredytów hipotecznych lub indywidualnym ryzykiem kredytowym. Jednym z narzędzi zarządzania ryzykiem kredytowym wierzytelności hipotecznych wykorzystywanym przez banki jest ubezpieczenie, dzięki któremu część ewentualnych strat na portfelu kredytowym może zostać sfinansowana przez zakład ubezpieczeń.

W artykule omówiono istotę i znaczenie ryzyka kredytowego wierzytelności hipotecznych oraz czynniki, które wpływają na realizację tego ryzyka. Poruszono problem ubezpieczalności tego ryzyka oraz wskazano produkty ubezpieczeniowe, które wykorzystują banki do zarządzania tym ryzykiem. Ponadto scharakteryzowano pokrótce ubezpieczenia typu mortgage insurance, które funkcjonują na innych, bardziej rozwiniętych rynkach ubezpieczeniowych.

Wprowadzenie

Finansowanie rynku nieruchomości za pomocą kredytów zabezpieczonych hipotekami na nieruchomościach obarczone jest wieloma rodzajami ryzyka. Podstawowym jego rodzajem jest ryzyko kredytowe wierzytelności hipotecznych. Istnieje kilka mechanizmów, które wspomagają dywersyfikację tego ryzyka i przenoszenie go z sektora bankowego na instytucje rynku finansowego, w tym instytucje ubezpieczeniowe. Zakłady ubezpieczeń tworzą odpowiednie produkty ubezpieczeniowe, które zabezpieczają nie tylko ryzyko kredytowe, na jakie narażone są podmioty finansujące nieruchomości (głównie są to banki), ale także inne rodzaje ryzyka towarzyszące kredytom hipotecznym.

Celem artykułu jest analiza jednej z istotniejszych metod zarządzania ryzykiem kredytowym wierzytelności hipotecznych, jaką jest ubezpieczenie.

Mówiąc tutaj o zarządzaniu ryzykiem kredytowym wierzytelności hipotecznych, należy mieć na uwadze podejście banku udzielającego kredyty hipoteczne. Banki bowiem zarządzają ryzykiem kredytowym całego portfela kredytów hipotecznych (w przypadku klientów indywidualnych) oraz ryzykiem kredytowym portfela lub indywidualnym ryzykiem kredytowym w przypadku przedsiębiorstw. Natomiast celem zarządzania ryzykiem kredytowym przez bank jest ograniczenie strat w portfelu kredytowym oraz minimalizacja ryzyka wystąpienia ekspozycji kredytowych zagrożonych utratą wartości, przy zachowaniu oczekiwanego poziomu dochodowości i wartości portfela kredytowego.¹ Aby ograniczyć straty, banki wykorzystują różne narzędzia. Jednym z nich jest ubezpieczenie, dzięki któremu część ewentualnych strat na portfelu kredytowym może zostać sfinansowana przez zakład ubezpieczeń. Ponadto zakłady ubezpieczeń uzgadniają z bankami warunki kompensacji zaistniałych szkód.² Oczywiście jest, iż nie każde zdarzenie powodujące stratę będzie w zakresie odpowiedzialności zakładu ubezpieczeń.

1. Ryzyko kredytowe wierzytelności hipotecznych³

Podstawowym ryzykiem związanym z wierzytelnościami hipotecznymi jest ryzyko kredytowe. Polega ono na tym, że kredytobiorca może nie wywiązać się ze spłaty zobowiązań, czyli nie zwróci w części lub w całości pożyczonego kapitału wraz z należnymi odsetkami oraz pozostałymi wcześniej uzgodnionymi opłatami⁴. Niewywiązanie się kredytobiorcy ze spłaty zobowiązań może być konsekwencją zdarzeń zarówno zależnych od samego kredytobiorcy (np. utrata pracy przez kredytobiorcę na skutek nieprawidłowej jego postawy), jak i tych, na które kredytobiorca nie ma wpływu (np. wzrost stóp procentowych). Jednak każdy kredyt hipoteczny jest zabezpieczony. Podstawowym zabezpieczeniem kredytów hipotecznych jest hipoteka⁵, najczęściej na finansowanej przez bank nieruchomości. Zabezpieczenie to stosowane jest niezależnie od rodzaju transakcji i podmiotu kredytowanego. Jednakże ustanowienie tego zabezpieczenia nie zawsze jest możliwe od razu, chociażby w sytuacji, gdy kredytobiorca zaciąga kredyt na sfinansowanie zakupu mieszkania na rynku pierwotnym, a budowa jest w stanie początkowym i nie ma prawnych możliwości wyodrębnienia księgi wieczystej dla lokalu realizowanego w ramach inwestycji. Wówczas bank może skorzystać z innej formy zabezpieczenia, która będzie obowiązywała do czasu ustanowienia hipoteki na wybudowanej nieruchomości (a dokładniej na nieruchomości mieszkaniowej w budynku wielorodzinnym z wyodrębnioną księgą wieczystą). Wśród innych form wyróżnić można m.in. poręczenie, zastaw na innych składnikach majątkowych lub ubezpieczenie pomostowe.⁶

1. Szerzej: PKO BP, *Raport roczny 2011*, www.pkobp.pl, dostęp: 27.08.2012.
2. Szerzej o relacji zakład ubezpieczeń – bank w ubezpieczeniach kredytu bankowego w pozycji J. Kukielki oraz D. Poniewierki *Ubezpieczenia finansowe*, Oficyna Wydawnicza Branta, Bydgoszcz–Warszawa 2003, s. 490.
3. Dokładne omówienie ryzyka kredytowego wierzytelności hipotecznych znajduje się w książce pod red. K. Jajugi oraz Z. Krysiaka, *Ryzyko kredytowe wierzytelności hipotecznych – modelowanie i zarządzanie*, ZBP, Warszawa 2004.
4. Szczegółowe omówienie opłat związanych z kredytem hipotecznym można znaleźć w książce pod red. G. Głównki, *Nieruchomość, kredyt, hipoteka*, Poltext, Warszawa 2008, s. 55.
5. Zagadnienie hipoteki jako podstawowego rodzaju zabezpieczenia omówione zostało w książce pod red. G. Głównki, *Nieruchomość, kredyt, hipoteka*, Poltext, Warszawa 2008, s. 114. W niniejszym artykule analizowanie tego zagadnienia zostało pominięte, gdyż ciężar artykułu został położony na ubezpieczenie.
6. Szerzej o ubezpieczeniach związanych z kredytem hipotecznym w dalszej części opracowania.

Kredytobiorcą może być zarówno osoba fizyczna, jak i przedsiębiorca. Osoby fizyczne najczęściej finansują własną potrzebę mieszkaniową, czyli zakup nieruchomości mieszkaniowej, budowę domu jednorodzinnego, w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej. Czasami także klienci indywidualni banków dokonują zakupu nieruchomości mieszkaniowej w celu późniejszego jej wynajmu i czerpania z tego źródła dodatkowego dochodu w przyszłości. Podobnie może być z zakupem gruntu – w celu późniejszego odsprzedania lub zabudowania. Natomiast przedsiębiorstwa nabywają nieruchomości głównie w celach inwestycyjnych, czasami na własne potrzeby, np. na siedzibę danego przedsiębiorstwa. Głównymi inwestorami są przedsiębiorstwa deweloperskie, które zabudowują grunty nieruchomościami wielorodzinnymi lub komercyjnymi w celu późniejszej odsprzedaży lub długoterminowego wynajmu. Niezależnie jednak od rodzaju nieruchomości, kredyty uruchamiane tym podmiotom są jedną z podstawowych metod finansowania rynku nieruchomości.

1.1. Istota ryzyka kredytowego związanego z finansowaniem rynku nieruchomości za pomocą kredytu bankowego

Finansowanie nieruchomości kredytem bankowym obciążone jest wielorakim ryzykiem, z uwagi na:

- długoterminowy charakter finansowania: kredyty hipoteczne dla klientów indywidualnych udzielane są średnio na około 30 lat, w zależności od wieku kredytobiorcy okres trwania umowy kredytowej może być krótszy bądź dłuższy;
- dużą zależność od sytuacji makroekonomicznej kraju i cykliczności gospodarki: rosnąca inflacja oraz rosnące bezrobocie będzie niekorzystnie wpływało na obsługę udzielonych już kredytów mieszkaniowych, jak również będzie zmniejszało możliwość uruchamiania nowych; ponadto spowolnienie gospodarcze może spowodować mniejsze zainteresowanie rynkiem nieruchomości ze strony klientów indywidualnych, przez co przedsiębiorstwo realizujące inwestycję w nieruchomości może mieć problem ze sprzedażą mieszkań, a w konsekwencji ze spłatą zaciągniętego kredytu na sfinansowanie tej inwestycji;
- niską płynność aktywów: nieruchomości należą do aktywów o niskim stopniu płynności, sprzedaż ich rozłożona jest w czasie, często okres ekspozycji danej nieruchomości na rynku jest także długi, a przy spowolnieniu gospodarczym zwykle jeszcze się wydłuża;
- konieczność zaangażowania znacznej ilości środków finansowych: inwestycje w nieruchomości należą do tego rodzaju inwestycji, które wymagają dużego zaangażowania finansowego; zdecydowanie większą ilość środków angażują przedsiębiorstwa (deweloperzy) realizujące tego rodzaju inwestycje niż osoby fizyczne, które głównie finansują swoje potrzeby mieszkaniowe poprzez zakup nieruchomości mieszkaniowej lub zakup gruntu i dokonanie jego zabudowy;
- możliwość przekroczenia kosztów budowy nieruchomości: przekroczenie tych kosztów może spowodować niezrealizowanie w całości danej inwestycji, a to może doprowadzić do trudności w sprzedaży lokali mieszkalnych, biurowych lub usługowych i/lub wynajmu tych powierzchni, co w konsekwencji może doprowadzić do niezdolności obsługi zaciągniętego zobowiązania;
- możliwość spadku cen rynkowych nieruchomości stanowiących zabezpieczenie kredytu: ceny rynkowe nieruchomości mogą ulegać wahaniom, są one zależne nie tylko od czynników makroekonomicznych występujących na danym rynku, które często mają przełożenie na popyt i podaż na rynku nieruchomości, ale także od możliwości finansowania rynku nieruchomości kapitałem obcym (np. polityki kredytowej banków); ponadto ceny nieruchomości często zależą również od atrakcyjności lokalizacji (ceny nieruchomości różnią się nie tylko między dużymi

aglomeracjami, ale także między dużymi a małymi miejscowościami]), nie bez znaczenia jest też region, w jakim położona jest dana nieruchomość, jak również dostępność infrastruktury zarówno technicznej, jak i socjalnej;

- zmiany stóp procentowych: w okresie kredytowania inwestycji w nieruchomości z reguły niejednokrotnie zmienia się oprocentowanie kredytu; spadek stóp procentowych powodował będzie spadek raty kredytu, natomiast wzrost stóp procentowych będzie przekładał się na wzrost wysokości raty kredytu;
- zmiany kursów walutowych: kredyty uruchomione w walucie obcej będą narażone dodatkowo jeszcze na zmianę kursów walutowych, osłabienie waluty obcej wpłycie będzie na spadek wysokości raty kredytu, natomiast wzmocnienie waluty obcej na wzrost wartości raty kredytu;
- zmiany rynkowych stawek najmu: spadek stawek najmu oznaczać będzie dla przedsiębiorstwa realizującego inwestycje w nieruchomości mniejsze przychody, a to wpłycie będzie na możliwość obsługi zaciągniętego długu;
- możliwość utraty zdolności kredytowej klienta w okresie trwania umowy kredytowej: z uwagi na długi okres kredytowania, kredytobiorca narażony jest na możliwość utraty pracy (w przypadku osób fizycznych) i/lub utraty płynności finansowej (zarówno w przypadku przedsiębiorstw, jak i osób fizycznych), co oznaczać może zaprzestanie obsługi długu i narażenie banku (lub innej instytucji finansującej) na straty finansowe;
- małą ilość (lub brak) rzetelnych i powszechnie dostępnych źródeł informacji dotyczących rynku nieruchomości: zdecydowana większość informacji odnośnie transakcji na rynku nieruchomości (m.in. na temat cen transakcyjnych oraz liczby dokonywanych transakcji w różnych segmentach rynku nieruchomości) nie jest powszechnie dostępna;
- lokalny charakter nieruchomości: lokalne rynki nieruchomości różnią się między sobą, często charakteryzują się innymi cechami, jak również atrakcyjnością (np. rynki w dużych aglomeracjach, rynek nieruchomości nadmorskich).

Na ryzyko związane z finansowaniem nieruchomości przez instytucje finansowe (głównie banki) wpływ mają zarówno czynniki zewnętrzne, jak i czynniki wewnętrzne.

Do czynników zewnętrznych zaliczyć można:

- utrata zdolności kredytowej klienta w okresie długoterminowego finansowania,
- nieuregulowane kwestie własnościowe i niesprawny system wieczysto-księgowy,
- pogorszenie sytuacji makroekonomicznej.

Natomiast do czynników wewnętrznych należą:

- nieodpowiednia jakość regulacji i procedur wewnętrznych instytucji finansującej (głównie banku) w zakresie kontroli ryzyka związanego z finansowaniem nieruchomości, a w tym w szczególności regulacji dotyczących limitów ostrożnościowych i jakości przyjmowanych zabezpieczeń, oraz ryzyka kursu walutowego i ryzyka stopy procentowej, ponoszonych przez kredytobiorcę,
- niska jakość wycen nieruchomości stanowiących zabezpieczenie kredytu,
- brak rzetelnego monitorowania wartości zabezpieczenia (wartości nieruchomości) w czasie trwania umowy kredytowej,
- niska skuteczność dochodzenia roszczeń przez instytucję finansującą,
- niedopasowanie struktury terminowej pasywów i aktywów banku (finansowanie długoterminowych aktywów krótkoterminowymi pasywami).

Należałoby zaznaczyć, iż szczególnie narażone na trudności mogą być instytucje finansowe finansujące rynek nieruchomości w rejonach, w których tempo rozwoju gospodarczego jest znacznie powyżej średniej krajowej, przyjmujące automatycznie założenie, że pozytywna tendencja będzie się utrzymywać przez długi czas. Takie działania podmiotu dostarczającego kapitał mogą spowodować rozluźnienie polityki kredytowej i doprowadzić do sfinansowania inwestycji, które mogą okazać się zdecydowanie mniej dochodowe w przypadku odwrócenia się trendu na rynku⁷.

1.2. Znaczenie ryzyka kredytowego wiarytelności hipotecznych

Ryzyko kredytowe jest jednym z najistotniejszych rodzajów ryzyka związanego z finansowaniem nieruchomości. W zależności od inwestora podmiot dostarczający kapitał będzie mniej lub bardziej na nie narażony. Osoby fizyczne z reguły inwestują⁸ na rynku nieruchomości mieszkaniowych⁹, a kwota pozyskanego kapitału od instytucji finansującej jest zdecydowanie niższa niż w przypadku inwestycji deweloperskiej, która jest wysoce kapitałochłonna i która generuje całą gamę dodatkowych rodzajów ryzyka. Dlatego też, przy finansowaniu nieruchomości mieszkaniowych przez osoby fizyczne, banki będą się skupiać głównie na ocenie ryzyka kredytowego kredytobiorcy i analizować jego możliwość obsługi długu, choć i tak pewnych sytuacji (dotyczących zarówno samego kredytobiorcy, jak i jego otoczenia) nie będą w stanie przewidzieć. Natomiast w przypadku inwestycji w nieruchomości realizowanej przez przedsiębiorstwa banki będą skupiać się, poza samym kredytobiorcą, także na projekcie inwestycyjnym i analizować różne rodzaje ryzyka dotyczące przedsięwzięcia inwestycyjnego w nieruchomości (warto tutaj wymienić: ryzyko trafności koncepcji¹⁰, ryzyko związane z czasem przygotowania projektu, ryzyko wydłużenia okresu uzgodnień i zezwoleń, ryzyko związane z gruntem budowlanym¹¹, ryzyko przekroczenia kosztów budowy). Dla banku oznacza to zdecydowanie bardziej pracochłonną i szczegółową analizę ryzyka kredytowego. Ponadto w przypadku nieruchomości takich jak np. hotele, kina, parki wodne, utrudnione jest oszacowanie przyszłych przychodów.

7. Szerzej: *Jakość aktywów. Finansowanie rynku nieruchomości*, NBP, Warszawa 2007.

8. Poprzez inwestycję dokonywaną przez osobę fizyczną należy tutaj rozumieć zakup nieruchomości zarówno na własne potrzeby mieszkaniowe, jak i zakup nieruchomości w celu czerpania korzyści finansowych poprzez jej wynajem. W obydwu przypadkach po spłaceniu kredytu hipotecznego, osoba fizyczna będzie dysponować majątkiem w postaci nieruchomości mieszkaniowej, którą będzie mogła sprzedać. Przy sprzyjających warunkach dla sprzedającego na rynku nieruchomości, tj. wzroście wartości rynkowej nieruchomości mieszkaniowych, osoba ta sprzeda nieruchomość z zyskiem (z pominięciem kosztów kredytu).

9. Zdecydowanie rzadziej albo wręcz sporadycznie zdarza się, że osoby fizyczne mają możliwość inwestowania na rynku nieruchomości komercyjnych przy wykorzystaniu kredytu bankowego.

10. Ryzyko trafności koncepcji, zwane także ryzykiem deweloperskim, polega na tym, że z powodu nieodpowiadającej wymogom rynku koncepcji inwestycji w nieruchomości, spowodowanej najczęściej niewystarczająco atrakcyjną lokalizacją i koncepcją użytkowania, mogą się pojawić trudności z wynajmem lub sprzedażą tej nieruchomości. Szerzej: M. Dąbrowski, K. Kirejczyk, *Inwestycje deweloperskie*, Twigger, Warszawa 2001, s. 58.

11. Ryzyko związane z gruntem budowlanym wynika z pewnych właściwości gruntu, które mogą być rozpoznane tylko przez odpowiednie badania. Znaleźiska archeologiczne, niewypały, zanieczyszczenia gruntu mogą spowodować ograniczenia obszaru możliwego do wykorzystania lub przesunięcia terminu budowy. Nietypowe warunki hydrologiczne z reguły narzucają konieczność wykonania szczególnych zabezpieczeń przed wodą, a to generuje dodatkowe koszty.

Należy podkreślić, iż ocena przedsięwzięć inwestycyjnych w nieruchomości mieszkaniowe jest łatwiejsza niż w nieruchomości komercyjne. Zdecydowanie prostszy jest dostęp do informacji pochodzących z rynku nieruchomości mieszkaniowych. Jest on bardziej powszechny, a liczba nieruchomości mieszkaniowych oraz inwestycji w nieruchomości mieszkaniowe jest zdecydowanie większa niż w przypadku nieruchomości komercyjnych. Będzie się ona nadal zwiększała, gdyż potrzeba nieruchomości mieszkaniowych na rynku polskim jest nadal duża.

Powodzenie inwestycji deweloperskiej zależy w dużej mierze od prawidłowych relacji między jej uczestnikami, głównie inwestorem i podmiotem finansującym, oraz od przyjęcia odpowiedniej struktury finansowania procesu inwestycyjnego i sposobu jego nadzorowania. Skala ponoszonego ryzyka uczestników inwestycji deweloperskiej jest adekwatna do wielkości środków, jakie każdy z nich zainwestował, co oznacza, że najbardziej narażony na ryzyko jest podmiot finansujący inwestycję (często kapitał obcy ma największy udział w strukturze metod finansowania danej inwestycji). Ryzyko inwestora to ryzyko kredytowe.

Należy także podkreślić, że zbyt wysokie ryzyko kredytowe potencjalnego inwestora może spowodować albo obniżenie kwoty, którą podmiot finansujący pożyczycy, albo konieczność ustanowienia dodatkowych zabezpieczeń, albo w najgorszej sytuacji odmowę finansowania danej inwestycji. Dlatego też podmioty ubiegające się o finansowanie inwestycji w nieruchomości z kapitałem obcym muszą prowadzić odpowiednią gospodarkę finansową i dbać o posiadany już majątek.

Warto dodać, że realizacja ryzyka kredytowego z wielu umów kredytowych może doprowadzić do tego, że bank finansujący przedsięwzięcia inwestycyjne w nieruchomości mocno ograniczy finansowanie kolejnych projektów i/lub udzielanie kredytów hipotecznych dla klienta indywidualnego (w zależności od portfela kredytowego banku). Dlatego też instytucje finansujące są zobowiązane do stałej kontroli portfela kredytowego.

2. Ubezpieczalność ryzyka kredytowego wierzytelności hipotecznych – wybrane aspekty

W praktyce ubezpieczeniowej nie wszystkie rodzaje ryzyka są ubezpieczalne. Zakłady ubezpieczeń mogą odmówić ubezpieczenia takiego ryzyka, które nie ma podstawowych cech ubezpieczalności i nie można sensownie ustalić warunków ubezpieczenia. Podstawowe własności, które charakteryzują ubezpieczalność ryzyka, to¹²:

- Losowość. Realizacja ryzyka, czyli występowanie szkód, powinno być wynikiem pewnych zdarzeń, które mogą zajść, ale nie muszą. Nie mogą to być zdarzenia, które wydarzą się na pewno w określonym wcześniej czasie.
- Definiowalność i mierzalność. Szkody powinny być jasno i w miarę precyzyjnie określone, czyli powinna zaistnieć łatwość stwierdzenia, czy dana szkoda wystąpiła, kiedy i czy można określić jej wartość.
- Powtarzalność. Powinna być zapewniona dostatecznie duża liczba jednorodnych zdarzeń, które generują szkody i stąd duża liczba powtórzeń danej szkody, co pozwala korzystać z prawa wielkich liczb do prognozowania wielkości szkody.

12. P. Kowalczyk, E. Poprawska, W. Ronka-Chmielowiec, *Metody aktuarialne*, Wydawnictwo PWN, Warszawa 2006, s. 13.

- Brak szkód katastroficznych¹³. Niepożądana jest sytuacja, w której jedną szkodą w tym samym czasie dotkniętych był duży procent ubezpieczonych obiektów lub ludzi.

Odnosząc powyższe własności do ryzyka kredytowego wiarytelności hipotecznych można stwierdzić, iż są one spełnione. Zrealizowanie się ryzyka braku spłaty zaciągniętego kredytu cechuje losowość, bowiem każdy kredytobiorca zakłada, że spłaci swój dług¹⁴. Tym bardziej, iż zabezpieczeniem tutaj jest nieruchomości, która bardzo często spełnia potrzebę mieszkaniową. Oznacza to, że w przypadku zaprzestania spłaty kredytu kredytobiorca musiałby opuścić tę nieruchomości. Dla przedsiębiorstw realizujących inwestycję w nieruchomości oznaczałoby to przejście przez bank tej inwestycji i brak możliwości czerpania dochodu w przyszłości. Dlatego też realizacja braku spłaty będzie raczej konsekwencją pewnych zdarzeń losowych, których kredytobiorca nie zakładał w momencie uruchamiania kredytu.

Biorąc pod uwagę fakt, iż wysokość rat kredytu, jak również wysokość płatności przeterminowanych (a przynajmniej algorytm ich naliczenia), jest zdefiniowana w umowie kredytowej, należy podkreślić, że druga własność – czyli mierzalność i definiowalność – też jest spełniona. W zależności od momentu zaprzestania spłaty, bank będzie w stanie określić wartość szkody. Ponadto – analizując ogólne warunki ubezpieczenia – będzie można stwierdzić, w jakich przypadkach zachodzi konieczność wypłaty odszkodowania przez zakład ubezpieczeń na rzecz banku.

Choć rynek kredytów hipotecznych w Polsce rozwija się zaledwie od kilkunastu lat, wykształciły się już pewne zachowania kredytobiorców, przed którymi banki próbują się chronić. Zachowania te zapewne powtarzają się z określoną częstotliwością w zastanych warunkach rynkowych (np. braku stabilizacji kursów walutowych). Dlatego też ryzyko kredytowe wiarytelności hipotecznych cechuje powtarzalność.

Ostatnią własnością charakteryzującą ubezpieczalność omawianego tutaj ryzyka jest brak szkód katastroficznych. Aby nie doszło do realizacji ryzyka wywołanego szkodami katastroficznymi, banki dywersyfikują portfele kredytowe oraz wprowadzają pewne limity, np. na zaangażowania branżowe, geograficzne lub wobec grup kapitałowych obciążonych jednym ryzykiem. Ponadto analizują wzajemne zależności między kredytobiorcami. Ryzyko całego portfela kredytowego jest tym niższe im mniejsze jest ryzyko związane z pojedynczymi kredytobiorcami ocenianymi przez bank indywidualnie oraz im mniejsza jest zależność między nimi. Dlatego też istnieje małe prawdopodobieństwo zrealizowania się ryzyka wywołanego szkodami katastroficznymi w obrębie całego portfela kredytowego.

Poprzez transfer ryzyka kredytowego na zakład ubezpieczeń ryzyko kredytowe staje się dla zakładu ubezpieczeń ryzykiem ubezpieczeniowym, które w teorii aktuarialnej jest sformalizowane i modelowane. Zakłada się, że do opisu ryzyka ubezpieczeniowego przydatna jest zmienna losowa, która przyjmuje wartości nieujemne. Uzasadnione jest to tym, że ryzyko ubezpieczeniowe ma charakter losowy, gdyż nieznanne są zakładowi ubezpieczeń i występują losowo następujące zmienne opisujące ryzyko:

- wartość szkód,
- liczba szkód,
- momenty czasowe, w których występują szkody lub straty, inaczej mówiąc momenty, w których występuje wypadek ubezpieczeniowy, przez który rozumie się wypadek losowy objęty ochroną ubezpieczeniową.

13. Poprzez szkody katastroficzne należy tutaj rozumieć masowość występowania tego samego rodzaju szkody.

14. Pomija się tutaj nieuczciwych kredytobiorców, którzy zaciągają kredyt z zamiarem późniejszego zaniechania jego spłaty.

Zastosowanie znajdują zmienne losowe skokowe (dyskretne), które mają skończony lub przeliczalny zbiór wartości pochodzących ze zbioru liczb naturalnych do opisu liczby szkód, a do opisu wartości szkód służą zmienne losowe ciągłe, które mogą przybierać dowolne wartości rzeczywiste z pewnego przedziału liczbowego¹⁵.

Istotny jest fakt, iż każda polisa ubezpieczeniowa może dotyczyć jednego ryzyka ubezpieczeniowego lub kilku rodzajów ryzyka ubezpieczeniowego. Biorąc pod uwagę ryzyko ubezpieczeniowe objęte jedną polisą ubezpieczeniową, można wyróżnić trzy możliwości:

- Jedno ryzyko ubezpieczeniowe generuje albo jeden wypadek ubezpieczeniowy, albo nie występuje żaden wypadek ubezpieczeniowy w okresie ubezpieczenia
- Jedno ryzyko ubezpieczeniowe generuje kilka wypadków ubezpieczeniowych lub nie występuje wypadek ubezpieczeniowy w okresie ubezpieczenia
- Jedną polisą objętych jest kilka rodzajów ryzyka ubezpieczeniowego i wówczas do każdego ryzyka ubezpieczeniowego mają zastosowanie powyżej opisane dwie możliwości.

Z punktu widzenia ubezpieczeń kredytu hipotecznego wszystkie trzy powyższe możliwości mogą się pojawić. Pierwszy przypadek to np. sytuacja, w której zakład ubezpieczeń ubezpiecza ryzyko braku spłaty kredytu zaciągniętego przez przedsiębiorstwo budowlane (może tutaj nastąpić realizacja ryzyka kredytowego). Drugi przypadek to sytuacja, w której jedną polisą ubezpieczeniową zawarła pomiędzy bankiem a zakładem ubezpieczeń objęte są np. wszystkie ubezpieczenia niskiego wkładu własnego klientów indywidualnych zaciągających kredyt hipoteczny. Natomiast trzeci przypadek może pojawić się wówczas, gdy zakład ubezpieczeń kompleksowo ubezpieczy przedsiębiorstwo realizujące inwestycję w nieruchomości, którą finansuje kredytem bankowym (mogą być objęte polisą ubezpieczeniową zarówno te rodzaje ryzyka ubezpieczeniowego związane z majątkiem przedsiębiorstwa kredytobiorcy, jak również rodzaje ryzyka związane z odpowiedzialnością cywilną czy też spłatą zaciągniętego zobowiązania).

3. Wykorzystanie produktów ubezpieczeniowych do zarządzania ryzykiem kredytowym wierzytelności hipotecznych na rynku polskim

Banki finansujące rynek nieruchomości za pomocą kredytów zabezpieczonych hipotecznie wykorzystują produkty ubezpieczeniowe do ograniczania lub eliminowania ryzyka, które potencjalnie towarzyszą kredytom hipotecznym, jak również finansowanym nieruchomościom. Wachlarz oferowanych produktów ubezpieczeniowych jest dość szeroki. Część z nich skierowana jest tylko do klientów indywidualnych, część tylko do przedsiębiorstw, a z niektórych mogą korzystać zarówno jedni, jak i drudzy. Niektóre z dostępnych produktów zabezpieczają ryzyko osobowe, które powoduje straty w dobrach osobistych kredytobiorcy takich jak: życie, zdrowie, starzenie się i zdolność do pracy (i te produkty głównie skierowane są do osób fizycznych). Oferowane są też produkty, które zabezpieczają ryzyko związane z nieruchomością, która jest finansowana kredytem bankowym i stanowi najczęściej zabezpieczenie kredytu. Realizacja tego ryzyka zagraża dobru majątkowemu i powoduje straty. W celu eliminacji tego ryzyka banki oczekują od kredytobiorców zakupu ubezpieczenia nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych. Niezależnie od tego, czy kredytobiorcą jest osoba fizyczna, czy też przedsiębiorstwo realizujące inwestycję w nieruchomości, banki wymagają tego ubezpieczenia i dokonania cesji praw z polisy ubezpieczeniowej na bank jeszcze przed uruchomieniem środków finansowych (najczęściej po podpisaniu umowy kredytowej).

15. Szerzej: tamże, s. 15.

Wśród produktów ubezpieczeniowych towarzyszącym kredytom hipotecznym zabezpieczającym ryzyko osobowe wymienić należy:

- terminowe ubezpieczenia na życie kredytobiorcy,
- ubezpieczenie osób fizycznych na wypadek utraty pracy,
- ubezpieczenie następstw nieszczęśliwych wypadków,
- ubezpieczenie na wypadek czasowej niezdolności do pracy,
- ubezpieczenie hospitalizacji (w sytuacji, gdy kredytobiorca przebywa w szpitalu i nie jest w stanie regulować płatności kredytowych),
- ubezpieczenie na wypadek poważnego zachorowania.

Natomiast do produktów ubezpieczeniowych, które mogą być skierowane zarówno do klientów indywidualnych, jak i do przedsiębiorstw, zaliczyć można:

- ubezpieczenie spłaty kredytu w okresie pomostowym, czyli do czasu ustanowienia hipoteki na rzecz banku,
- ubezpieczenie od utraty wartości nieruchomości (dla osób fizycznych) lub gwarancja wartości nieruchomości (dla przedsiębiorstw)¹⁶,
- ubezpieczenie brakującego lub niskiego wkładu własnego,
- ubezpieczenie wad prawnych nieruchomości.

Warto podkreślić, iż banki w przypadku osób fizycznych zabezpieczają najczęściej cały portfel kredytowy, podpisując z zakładem ubezpieczeń tzw. umowę generalną. W tej sytuacji najczęściej tylko bank dokonuje oceny ryzyka kredytowego danego kredytobiorcy, a zakład ubezpieczeń przejmuje je na siebie za cenę składki ubezpieczeniowej. Zakład ubezpieczeń powinien także dokonać oceny szkodowości całego portfela kredytowego. Natomiast w przypadku przedsiębiorstw/deweloperów częściej dokonywana jest ocena ryzyka kredytowego indywidualnego kredytobiorcy przez zakłady ubezpieczeń. Związane jest to z tym, iż ocena ryzyka kredytowego przedsiębiorcy jest procesem zdecydowanie bardziej złożonym i wielopłaszczyznowym. Będzie miało to także wpływ na konstrukcję umowy ubezpieczenia między bankiem a zakładem ubezpieczeń, w tym na wyłączeniu odpowiedzialności zakładu ubezpieczeń, oraz na wysokość składki ubezpieczeniowej, która często zależy od kwoty uruchomionego kredytu, a oczywiste jest, iż przedsiębiorstwa zaciągają zdecydowanie wyższe kwoty kredytów bankowych.

Warto nadmienić, iż niektóre banki odchodzą w ostatnim czasie od wykorzystania ubezpieczenia pomostowego. Dotyczy to głównie klientów indywidualnych. Banki zastępują ubezpieczenie wyższą marżą, tym samym wyższym oprocentowaniem kredytu, które obowiązuje do czasu ustanowienia hipoteki na rzecz banku.

Istotny jednak jest fakt, iż korzystanie z produktów ubezpieczeniowych wspierających finansowanie rynku nieruchomości pozwala bankom na transfer części ryzyka kredytowego do zakładu ubezpieczeń. Dzięki temu banki mają możliwość¹⁷:

- zwiększania wolumenu udzielonych kredytów o wysokim współczynniku LTV¹⁸ bez jednoczesnego zwiększania ryzyka kredytowego,

16. Patrz: oferta produktowa TU Europa SA, <http://www.tueuropa.pl/pl/dla-ciebie/ubezpieczenie/kredytow-hipotecznych> oraz <http://www.tueuropa.pl/pl/dla-firm/ubezpieczenie/dla-malych-i-srednich-przedsiębiorstw>, 28.06.2012.

17. B. Lepczyński, M. Litkiewicz, M. Pelczar, *Wdrożenie w Polsce ubezpieczenia typu Mortgage Insurance – korzyści dla banków i polskiego systemu bankowego*, IBnGR, Gdańsk 2008, s. 3.

18. LTV (ang. Loan To Value): wskaźnik ten wyraża stosunek wysokości ekspozycji kredytowej do wartości rynkowej nieruchomości, stanowiącej jej zabezpieczenie. W przypadku banków hipotecznych wskaźnik ten wyraża stosunek wysokości ekspozycji kredytowej do bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości stanowiącej jej zabezpieczenie.

- obniżania wymogów kapitałowych związanych z posiadaniem portfela kredytów hipotecznych,
- wzmacniania transakcji sekurytyzacyjnych poprzez zwiększenie jakości posiadanego przez bank portfela kredytów.

4. Rozwiązania na innych rynkach – ubezpieczenia typu *mortgage insurance*

Ubezpieczenia typu *mortgage insurance* to produkty, które zapewniają ochronę kredytodawcom i podmiotom działającymi na wtórnym rynku hipotecznym (dokonującym zakupu aktywów hipotecznych) na wypadek niewypłacalności kredytobiorcy, która mogłaby przynieść straty związane z uzyskaniem zbyt niskiej kwoty ze sprzedaży nieruchomości objętej hipoteką¹⁹. Umowa ubezpieczenia zawierana jest między podmiotem finansującym rynek nieruchomości mieszkaniowych a zakładem ubezpieczeń.

Na świecie istnieją różne formy ubezpieczeń typu *mortgage insurance*, możliwe jest także wykupienie różnych poziomów ochrony ubezpieczeniowej. W Stanach Zjednoczonych produkty te oferowane są zarówno przez rządowe organizacje, np. Federal Housing Administration lub VA (rządowy ubezpieczyciel kredytów hipotecznych dla weteranów wojennych), jak również przez prywatnych ubezpieczycieli kredytów hipotecznych (PMI)²⁰. Rodzaje ubezpieczeń typu *mortgage insurance* przedstawia tabela 1.

Tabela 1. Rodzaje ubezpieczeń typu *mortgage insurance*

Ze względu na rodzaj instytucji ubezpieczającej		
Publiczne		Prywatne
Ze względu na kwotę ochrony		
Pokrywające całą wartość kredytu		Pokrywające część kredytu (najczęściej kwotę wymaganego wkładu własnego)
Ze względu na zmienność ochrony w czasie		
Zapewniające ochronę na stałym poziomie (<i>flat coverage</i>)	Zapewniające ochronę proporcjonalną do wartości zadłużenia (<i>proportional coverage</i>)	0 ochronie malejącej (<i>declining coverage</i>)
Ze względu na pulę kredytów objętych ochroną ubezpieczeniową		
<i>Flow mortgage insurance</i> („first loss” protection) ubezpieczenie dla wszystkich nowo udzielonych kredytów	<i>Bulk mortgage</i> ubezpieczenie dla kredytów już istniejących	<i>Pool mortgage</i> ubezpieczenie portfela kredytów do określonego poziomu straty
Ze względu na stronę ponoszącą koszty ochrony		
Opłacane przez kredytobiorcę		Opłacane przez bank

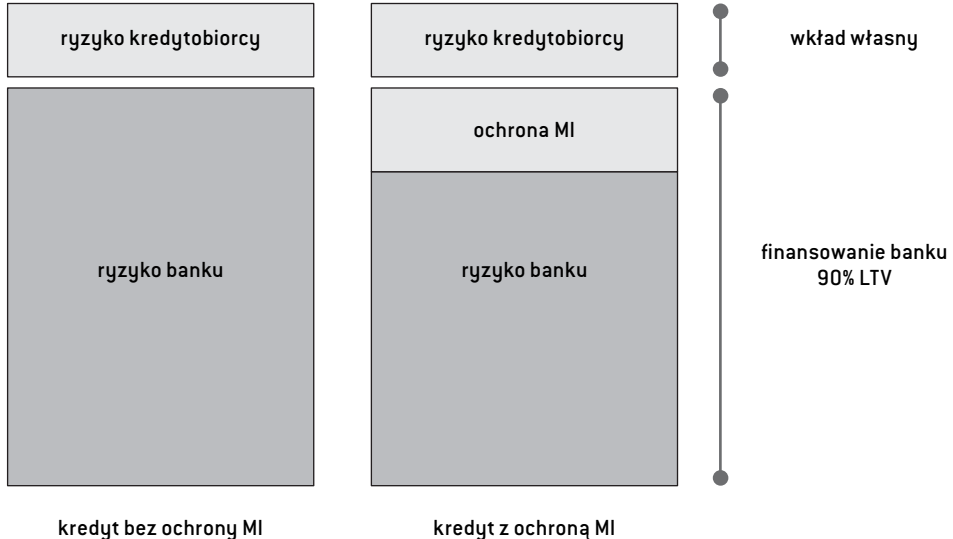
Źródło: opracowanie własne na podstawie: *Mortgage insurance, prezentacja AIG United Guaranty*, luty 2008; B. Lepczyński, M. Litkiewicz, M. Pelczar, *Wdrożenie w Polsce ubezpieczenia typu Mortgage Insurance – korzyści dla banków i polskiego systemu bankowego*, IBnGR, Gdańsk 2008.

19. C.T. Kiffel, A. Saniewski, *Uelastycznienie oferty kredytów hipotecznych dzięki rozłożeniu ryzyka kredytowego – wpływ produktów ubezpieczeniowych typu mortgage insurance na jakość portfela hipotecznego*, Zeszyt Hipoteczny 24, Fundacja na Rzecz Kredytu Hipotecznego, Warszawa 2007, s. 62.

20. M. Wydra, *Doświadczenia Kanady i USA w dziedzinie ubezpieczeń kredytów hipotecznych w trakcie obecnego kryzysu finansowego*, „Finansowanie nieruchomości” 2/2009, s. 32.

Warto podkreślić, że ubezpieczenia typu *mortgage insurance* pozwalają na zmniejszenie ryzyka kredytowego bez jednoczesnego zwiększania wymaganego wkładu własnego. Schemat działania ubezpieczenia typu *mortgage insurance* przedstawia rysunek 1.

Rys 1. Schemat działania ubezpieczenia typu *mortgage insurance*.



Źródło: B. Lepczyński, M. Litkiewicz, M. Pelczar, *Wdrożenie w Polsce ubezpieczenia typu Mortgage Insurance – korzyści dla banków i polskiego systemu bankowego*, IBnGR, Gdańsk 2008.

Produktem najbardziej zbliżonym na rynku polskim do ubezpieczeń typu *mortgage insurance* jest ubezpieczenie niskiego wkładu własnego. W obu przypadkach ubezpieczonym jest bank, a zakład ubezpieczeń może prowadzić działania windykacyjne w stosunku do dłużnika. Jednak ubezpieczenie niskiego wkładu własnego obowiązuje od uruchomienia kredytu do czasu spłaty przez kredytobiorcę takiej części kredytu, aby wartość współczynnika LTV była zgodna z wymogami banku, który finansuje daną nieruchomość. Natomiast w ubezpieczeniu typu *mortgage insurance* okres ochrony ubezpieczeniowej może być ustalony nawet na cały czas trwania umowy kredytowej. Ponadto w ubezpieczeniu niskiego wkładu własnego suma ubezpieczenia to ta część kredytu, która odpowiada brakującemu wkładowi własnemu (zmniejsza się ona wraz ze spłatą kredytu). W ubezpieczeniach typu *mortgage insurance* suma ubezpieczenia ustalana jest indywidualnie (może być stała lub malejąca), a odszkodowanie może pokrywać także pozostającą część zadłużenia wraz z zaległymi odsetkami oraz innymi kosztami związanymi np. ze zbyciem nieruchomości (występuje to z reguły przy stałej sumie ubezpieczenia).

Najbardziej popularną formą ubezpieczeń typu *mortgage insurance*, a zarazem najbardziej kompleksową, jest ubezpieczenie *mortgage insurance* z kwotą ochrony pozostającą na stałym poziomie w całym okresie trwania kredytu (*flat coverage*). Ten typ produktu ubezpieczeniowego zapewnia ochronę dodatkową na wypadek spadku wartości nieruchomości²¹.

21. B. Lepczyński, M. Litkiewicz, M. Pelczar, *Wdrożenie w Polsce ubezpieczenia typu Mortgage Insurance – korzyści dla banków i polskiego systemu bankowego*, IBnGR, Gdańsk 2008, s. 13.

Warte podkreślenia jest to, iż w zakresie ubezpieczeń typu *mortgage insurance* banki najczęściej podpisują z zakładami ubezpieczeń umowy ramowe (*master policies*), w których zawarte są wytyczne dotyczące m.in.²²:

- okresu ubezpieczenia,
- wysokości składki ubezpieczeniowej,
- zakresu ochrony ubezpieczeniowej,
- kredytów, w stosunku do których można zastosować ubezpieczenie typu *mortgage insurance*,
- procedury uzyskiwania odszkodowania w przypadku niewypłacalności klienta,
- czasu, w jakim ma zostać wypłacone odszkodowanie.

Podsumowanie

Jak wykazano na podstawie wyników analizy przeprowadzonej w opracowaniu, ubezpieczenia zabezpieczające różne rodzaje ryzyka, które towarzyszą kredytom hipotecznym, są istotnym elementem polityki kredytowej banków (dla niektórych banków mogą być istotne dopiero w przyszłości). Banki wykorzystują ubezpieczenia kredytów hipotecznych głównie w przypadku kredytów charakteryzujących się relatywnie wysokim poziomem ryzyka, tzn. kredytów o wysokim poziomie współczynnika LTV. Wykorzystanie innych produktów ubezpieczeniowych towarzyszących kredytom hipotecznym zależne jest m.in. od: sytuacji na rynku nieruchomości i w miejscu pracy kredytobiorcy, atrakcyjności przedsięwzięcia inwestycyjnego w nieruchomości. Ubezpieczenia te nie eliminują w pełni ryzyka kredytowego (a także różnych rodzajów ryzyka związanych z finansowaną nieruchomością), ale mogą w znacznym stopniu te ryzyka ograniczać. Często jest to zależne od konstrukcji umowy ubezpieczenia zawartej między bankiem a zakładem ubezpieczeń, a także od doświadczeń, jakie posiada bank w segmencie kredytów hipotecznych. Należy podkreślić, iż wraz z upływem czasu zakładom ubezpieczeń łatwiej będzie analizować szkodowość w segmencie tych produktów ubezpieczeniowych, jak również analizować czynniki wpływające na poziom tej szkodowości.

Wykaz źródeł:

1. Dąbrowski M., Kirejczyk K., *Inwestycje deweloperskie*, Twigger, Warszawa 2001.
2. Główska G., *Nieruchomość, kredyt, hipoteka*, Poltext, Warszawa 2008.
3. *Jakość aktywów. Finansowanie rynku nieruchomości*, NBP, Warszawa 2007; *PKO BP, Raport roczny 2011*, www.pkobp.pl, dostęp: 27.08.2012, www.tueuropa.pl, dostęp: 28.06.2012.
4. Kiffel C.T., Saniewski A., *Uelastycznienie oferty kredytów hipotecznych dzięki rozłożeniu ryzyka kredytowego – wpływ produktów ubezpieczeniowych typu mortgage insurance na jakość portfela hipotecznego*, Zeszyt Hipoteczny 24, Fundacja na Rzecz Kredytu Hipotecznego, Warszawa 2007.
5. Kowalczyk P., Poprawska E., Ronka-Chmielowiec W., *Metody aktuarialne*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2006,

22. S. Polwerini S., *Benefits of Mortgage Insurance System In Transaction Economies*, prezentacja GE Mortgage Insurance, Warszawa 2002.

6. Kukielka J., Poniewierka D., *Ubezpieczenia finansowe*, Oficyna Wydawnicza Branta, Bydgoszcz–Warszawa 2003.
7. Lepczyński B., Litkiewicz M., Pelczar M., *Wdrożenie w Polsce ubezpieczenia typu Mortgage Insurance – korzyści dla banków i polskiego systemu bankowego*, IBnGR, Gdańsk 2008.
8. Polwerini S., *Benefits of Mortgage Insurance System In Transaction Economies*, prezentacja GE Mortgage Insurance, Warszawa 2002,
9. *Ryzyko kredytowe wiarytelności hipotecznych – modelowanie i zarządzanie*, pod red. K. Jagugi, Z. Krysiaka ZBP, Warszawa 2004.
10. Wydra M., *Doświadczenia Kanady i USA w dziedzinie ubezpieczeń kredytów hipotecznych w trakcie obecnego kryzysu finansowego*, „Finansowanie nieruchomości” 2/2009.

Insurance as a method of managing the credit risk of mortgage loan liabilities

Financing the real estate market by means of mortgage loans involves various types of risk. The main one is the credit risk of mortgage loan liabilities. Banks which grant mortgage loans manage credit risk of the whole portfolio of mortgage loans or individual credit risk. One of the tools to manage the credit risk of mortgage loan liabilities used by banks is insurance, thanks to which some of the possible losses in the loan portfolio may be financed by an insurance company.

The article discusses the nature and significance of the credit risk of mortgage loan liabilities, as well as factors which may make this risk materialize. The issue of this risk's insurability has been mentioned, and insurance products used by banks to manage this risk have been indicated. Furthermore, the article briefly describes mortgage insurance policies, which are available on other, more developed, insurance markets.

DR PATRYCJA KOWALCZYK-RÓL CZYŃSKA – jest adiunktem w Katedrze Ubezpieczeń Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu.