

Patrycja Kowalczyk

Uniwersytet Ekonomiczny we Wrocławiu

PRODUKTY UBEZPIECZENIOWE A RYZYKO KREDYTOWE WIERZYTELNOŚCI HIPOTECZNYCH

Streszczenie: Ryzyko kredytowe wierzytelności hipotecznych jest podstawowym ryzykiem, na które narażone są banki finansujące inwestycje w nieruchomości. Oprócz niego są jeszcze inne rodzaje ryzyka towarzyszące uruchamianiu kredytu hipotecznego. Banki zabezpieczają się przed skutkami ryzyka kredytowego, jak również przed pozostałymi rodzajami ryzyka, stosując różne metody. Jedną z nich jest transfer ryzyka na inny wyspecjalizowany podmiot, jakim jest zakład ubezpieczeń. Celem artykułu jest analiza zadłużenia z tytułu kredytów hipotecznych na rynku polskim, omówienie ryzyka będącego konsekwencją braku spłaty tych zadłużeń oraz pokazanie możliwości zabezpieczenia przed konsekwencjami realizacji ryzyka kredytowego za pomocą ubezpieczenia.

Słowa kluczowe: ryzyko kredytowe, wierzytelność hipoteczna, ubezpieczenie kredytu hipotecznego.

1. Wstęp

W czasie szybkiego wzrostu gospodarczego, a także dynamicznie rozwijającego się rynku nieruchomości obserwowany był także intensywny rozwój rynku kredytów hipotecznych. Od początku roku 2008 na rynku polskim obserwuje się wyhamowanie rozwoju obu tych rynków. Konsekwencją spowolnienia była zaostrzona polityka kredytowa banków, która nadal jest obserwowana, a także znacznie mniejsza liczba sprzedawanych nieruchomości mieszkaniowych (ceny metra kwadratowego w dużych aglomeracjach osiągnęły bardzo wysokie wartości), wstrzymanie niektórych inwestycji już rozpoczętych (nie tylko mieszkaniowych) i spora liczba mieszkań już gotowych (nowo wybudowanych), których deweloperzy nie mogą sprzedać, pomimo promocji oferowanych potencjalnym nabywcom. Ponadto banki zaczęły powracać do produktów ubezpieczeniowych stanowiących dodatkowe zabezpieczenia przy uruchamianiu kredytów hipotecznych. W czasie dynamicznego rozwoju rynku część banków przestała wymagać zabezpieczenia w postaci ubezpieczenia, pozostając przy samej hipotece.

Celem artykułu jest analiza zadłużenia z tytułu kredytów hipotecznych na rynku polskim, omówienie ryzyka¹ będącego efektem braku spłaty tych zadłużeń oraz pokazanie możliwości zabezpieczenia przed konsekwencjami realizacji ryzyka kredytowego za pomocą ubezpieczenia.

2. Wierzytelności hipoteczne – analiza sytuacji na rynku polskim

Od początku obecnego wieku polski rynek kredytów hipotecznych rozwija się. Jak pokazuje tab. 1, pewne wyhamowanie można zaobserwować w roku 2008, kiedy to spadła liczba zawartych nowych umów kredytów hipotecznych.

Tabela 1. Nowe umowy kredytów hipotecznych w tys. sztuk w latach 2002-2008

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Nowe umowy	112	141	162	218	302	311	290

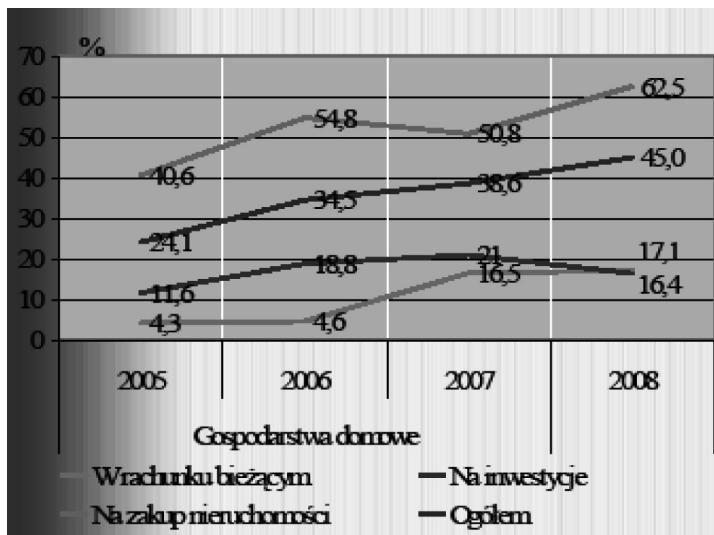
Źródło: J. Furga, *Kryzys szansą dla mieszkalnictwa*, „Finansowanie Nieruchomości” 2009, nr 2.

Rozwój rynku kredytów hipotecznych był konsekwencją rozwoju rynku nieruchomości, głównie w segmencie nieruchomości mieszkaniowych. Przyczynami wyhamowania rozwoju rynku kredytów hipotecznych były: po pierwsze zaostrezenie polityki kredytowej banków (często na skutek światowego kryzysu), po drugie zbyt wysokie ceny nieruchomości mieszkaniowych, co powodowało, że kwoty, jakie chcieli uzyskać deweloperzy ze sprzedaży mieszkań, były na tyle wysokie, iż spora część potencjalnych klientów nie była w stanie sfinansować zakupu (nawet kapitałem obcym pochodzącym z kredytu bankowego), po trzecie pojawiło się dość duże ryzyko kursu walutowego, co oznaczało, że uruchomienie kredytu po niskim kursie mogło w przyszłości skutkować rosnącymi ratami kredytu (co miało miejsce w drugiej połowie 2008 r.).

Należy podkreślić, iż dynamika kredytów na zakup nieruchomości dla gospodarstw domowych była wyższa niż w dla przedsiębiorstw (poza rokiem 2007). Duży spadek dynamiki tych kredytów dla przedsiębiorstw odnotowany został w roku 2008, jednakże w tym samym roku znacznie wzrosła dynamika kredytów na inwestycje. Wśród tych kredytów mogły znaleźć się także kredyty na finansowanie inwestycji w nieruchomości. Dokładne dane zawierają wykresy na rys. 1-2.

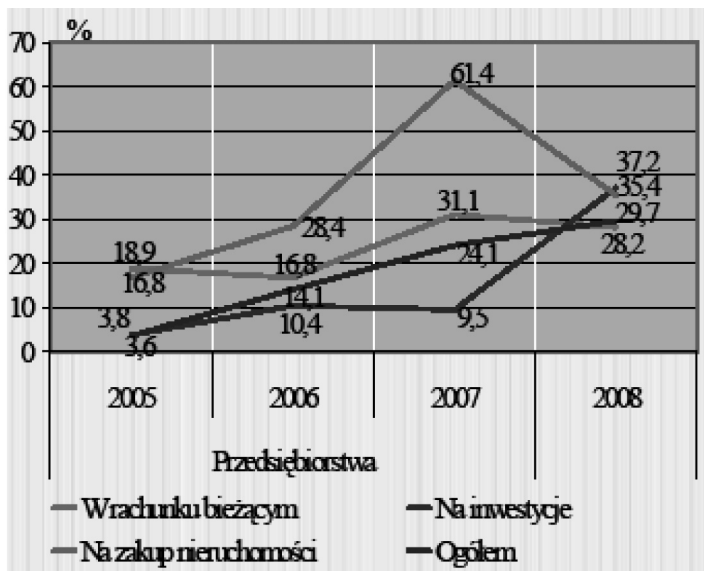
O rozwoju polskiego rynku kredytów hipotecznych świadczy także stan zadłużenia polskiego społeczeństwa z tytułu tych kredytów. W tabeli 2 został zaprezentowany stan zadłużenia gospodarstw domowych z tytułu kredytów mieszkaniowych

¹ Ryzyko kredytowe jest pojęciem wielopłaszczyznowym i bardzo szerokim, jednak na potrzeby niniejszego opracowania zostaną omówione wybrane aspekty ryzyka kredytowego, a także inne typy ryzyka towarzyszącego ryzyku kredytowemu, które razem z nim mogą stanowić poważne zagrożenie dla banku w sytuacji ich realizacji.



Rys. 1. Dynamika kredytów dla gospodarstw domowych

Źródło: NBP (za rok 2008 – dane wstępne).



Rys. 2. Dynamika kredytów dla przedsiębiorstw

Źródło: NBP (za rok 2008 – dane wstępne).

w okresie 2005-II kw. 2009. Z danych tych wynika, iż dopiero w drugim kwartale 2009 r. stan zadłużenia spadł. Zapewne spowodowane to było nie tylko zaostrożoną

polityką kredytową banków, ale także tym, że część gospodarstw domowych albo spłacała już swoje kredyty mieszkaniowe, albo je znacznie nadpłacała. W poprzednich latach, kiedy zauważalny był wzrost zamożności polskiego społeczeństwa, część kredytobiorców nadpłacała swoje kredyty mieszkaniowe, korzystając dodatkowo jeszcze z niskich stóp procentowych². Warto zaznaczyć, że większość gospodarstw domowych zaciągnęła kredyty mieszkaniowe w walucie obcej, głównie we franku szwajcarskim. Raty kredytów w CHF były niższe niż w walucie polskiej, co powodowało, iż niektórzy kredytobiorcy, którzy nie mieli zdolności kredytowej wymaganej do przyznania im kredytu w PLN, mieli zdolność kredytową wystarczającą do uruchomienia kredytu we franku szwajcarskim. Można jednak zauważyć, iż znaczny przyrost kredytów w walucie polskiej w roku 2007 zapewne spowodowany był wprowadzeniem Rekomendacji S.

Tabela 2. Stan zadłużenia gospodarstw domowych z tytułu kredytów mieszkaniowych w latach 2005-2008 (w mln zł)

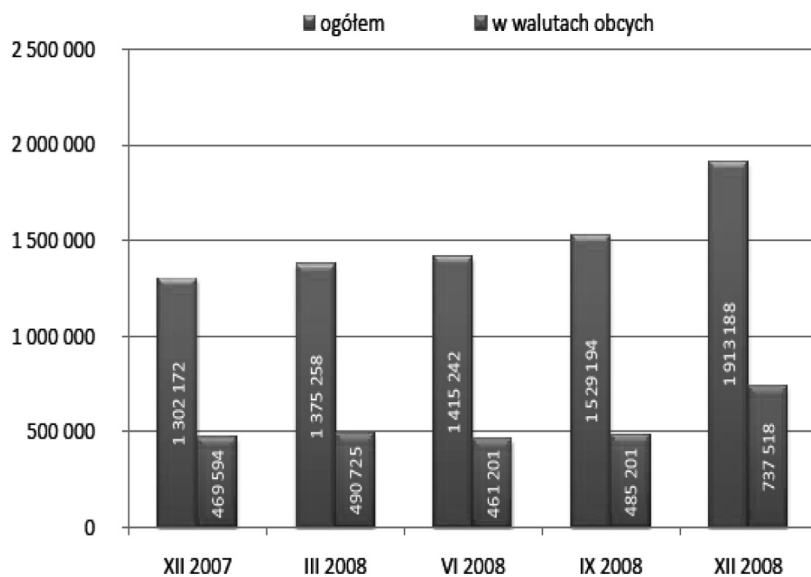
	Złotowe	Walutowe	Ogółem
2005	15 569,8	20 237,4	35 807,2
2006	28 123,3	49 582,3	77 705,6
2007	52 391,4	64 449,1	116 840,5
2008	59 097,8	134 970,2	194 068,0
I kw. 2009	61 120	152 238	213 358
II kw. 2009	65 017	145 642	210 659

Źródło: NBP (lata 2005-2008, przy czym za rok 2008 – dane wstępne), KNF (I i II kw. 2009 r.).

W roku 2008 zauważalny był wzrost wartości zagrożonych kredytów mieszkaniowych (rys. 3). W pierwszych trzech kwartałach przyrosty były niewielkie, natomiast w IV kwartale roku 2008 przyrost był zdecydowanie większy, co oznacza, że klienci indywidualni mieli coraz większy problem ze spłatą kredytów mieszkaniowych. Przyczyną dużego wzrostu zagrożonych kredytów w walucie obcej mogła być gwałtowna zmiana kursów walutowych w ostatnich miesiącach roku 2008. Jak podaje KRD, kredyty w walutach obcych są lepiej spłacane niż kredyty w walucie polskiej.

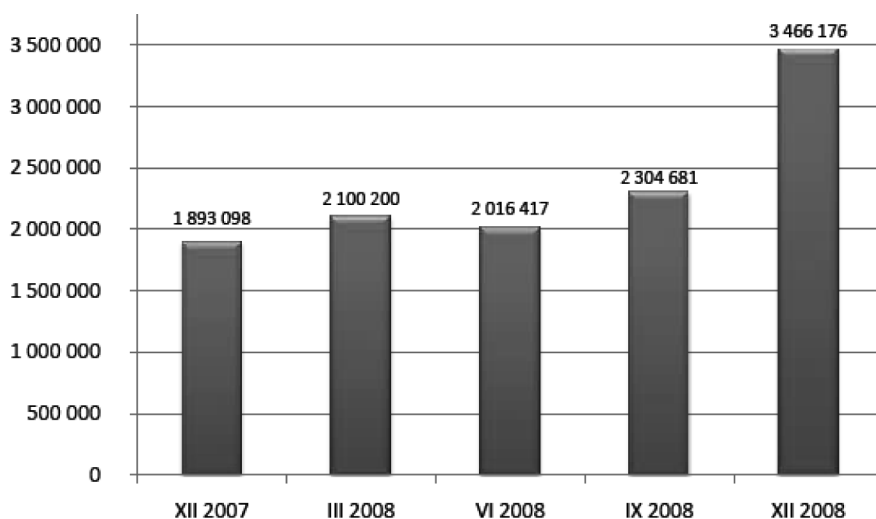
Należy także zauważyć, iż w ostatnim kwartale 2008 r. znacznie wzrosła kwota kredytów mieszkaniowych „pod obserwacją”, czyli kredytów mających opóźnienie w spłacie wynoszące od 1 miesiąca do 3 miesięcy (rys. 4). Jest to niepokojące, gdyż może ono wpłynąć na kolejne decyzje banków dotyczące zaostrzenia polityki kredytowej.

² RPP w latach 2005-2006 obniżała stopy procentowe, w 2007 r. oraz w I połowie 2008 r. podwyższała, od listopada 2008 r. systematycznie je obniżała. Od października 2008 r. LIBOR (3M) (CHF) systematycznie się obniżał.



Rys. 3. Zagrożone kredyty mieszkaniowe osób prywatnych, w tys. zł, bez odsetek skapitalizowanych

Źródło: Kompleksowy raport o długach nr 3, KRD, 25.02.2009.



Rys. 4. Kredyty mieszkaniowe z opóźnieniem w spłacie wynoszącym od 1 miesiąca do 3 miesięcy udzielone osobom prywatnym, w tys. zł, bez odsetek skapitalizowanych

Źródło: Kompleksowy raport o długach nr 3, KRD, 25.02.2009.

3. Ryzyko kredytowe związane z wierzytelnościami hipotecznymi – wybrane aspekty

Podstawowym ryzykiem związanym z wierzytelnościami hipotecznymi jest ryzyko kredytowe. Polega ono na tym, że kredytobiorca (którym może być zarówno klient indywidualny, jak i przedsiębiorca) nie wywiąże się ze spłaty zobowiązań, czyli nie zwróci w części lub w całości pożyczonego kapitału wraz z należnymi odsetkami oraz pozostałymi wcześniej uzgodnionymi opłatami. Biorąc pod uwagę, iż kredyty hipoteczne są kredytami długoterminowymi (często kilkudziesięcioletnimi), można stwierdzić, że czas na realizację ryzyka kredytowego także jest długi.

Uwzględniając charakter rynku nieruchomości, zwłaszcza nieruchomości o przeznaczeniu gospodarczym, zauważa się, że finansowanie projektów dotyczących nieruchomości jest narażone na wysoki stopień ryzyka kredytowego. Ograniczona podaż gruntu w atrakcyjnej lokalizacji, długi okres życia ekonomicznego nieruchomości i duża wrażliwość na stopy procentowe sprawiają, że rynek nieruchomości jest wysoce zmienny i poddany cyklicznym wahaniom. Ryzyko kredytowe wiążące się z finansowaniem przez bank rynku nieruchomości jest zależne przede wszystkim od indywidualnej sytuacji ekonomiczno-finansowej kredytobiorcy, która narażona jest na działanie różnych czynników o charakterze ogólnorynkowym³. Przykładowe czynniki to:

1. Konkurencyjność na rynku nieruchomości – ryzyko wywołane tym czynnikiem będzie skutkowało tym, że rzeczywiście wynajęta lub sprzedana powierzchnia będzie mniejsza niż zakładano w projekcie inwestycyjnym finansowanym przez bank. Te konkurencyjne czynniki rynkowe mogą być konsekwencją zbyt optymistycznej wstępnej prognozy lub spadku popytu podczas realizacji projektu lub zaraz po jego zakończeniu.

2. Wrażliwość inwestycji w nieruchomości na stopy procentowe – z punktu widzenia kredytobiorcy stopy procentowe wpływają na ceny nieruchomości poprzez koszt i dostępność finansowania, a w ostateczności – na finansową opłacalność projektu. Biorąc pod uwagę zmienne oprocentowanie większości kredytów i często stałe stawki czynszów, należy mieć na uwadze, że wzrastające stopy procentowe negatywnie oddziałują na przyszłą możliwość spłaty w większości projektów dotyczących nieruchomości. Wyższe stopy procentowe ograniczają również płynność rynku, gdyż zwiększają atrakcyjność alternatywnych inwestycji.

3. Przedłużanie lub nieprzedłużanie umów najmu – dla kredytobiorcy dużym zagrożeniem są krótkoterminowe umowy najmu (lub z krótkim okresem wypowiedzenia), może się bowiem okazać, iż nie znajdzie on kolejnego najemcy lub będzie zmuszony wynająć powierzchnię za niższą stawkę. Ponadto długoterminowe umowy najmu nie zawsze są korzystne dla kredytobiorcy, gdyż w sytuacji stałej stawki czynszu zawartej w umowie i przy rosnących stawkach na rynku kredytobiorca stra-

³ *Jakość aktywów*, NBP, Warszawa, kwiecień 2007.

ci część potencjalnego dochodu. Dodatkowo jeszcze w razie wystąpienia głębokiego kryzysu może się zdarzyć, że umowy najmu będą wypowiedane po upływie np. połowy czasu, na jaki zostały pierwotnie zawarte, ze względu na kłopoty finansowe/upadłość najemcy lub mogą być one renegecjonowane w zakresie warunków najmu.

4. Możliwość niedokończenia budowy na czas (albo niedokończenie jej w ogóle) lub przekroczenie kosztów budowy (ryzyko procesu budowlanego), co może doprowadzić do nieopłacalności projektu.

Banki, identyfikując ryzyko związane z udzielanymi kredytami na nieruchomości, powinny uwzględniać ryzyko (systemowe i niesystemowe) związane z rynkiem nieruchomości.

Ryzyko systemowe związane jest ze zmianą sytuacji na rynku nieruchomości spowodowaną zmianą warunków zewnętrznych, tj. czynników makroekonomicznych, zmian przepisów finansowych i podatkowych. Przykładem może być rosnące bezrobocie mogące spowodować pozbawienie pracy wielu kredytobiorców (głównie klientów indywidualnych), którzy to zaprzestaną spłaty uruchomionego kredytu hipotecznego. W tym przypadku pozbawienie pracy nie oznacza braku kwalifikacji kredytobiorcy, ale może być konsekwencją pogarszającej się sytuacji gospodarczej kraju.

Ryzyko niesystemowe powiązane jest z czynnikami oddziałującymi na konkretną nieruchomość, np. starzenie się obiektu obniża atrakcyjność nieruchomości, wpływając na spadek dochodów, wzrost podaży nowych atrakcyjnych nieruchomości powoduje wzrost konkurencji i może wpływać na obniżenie dochodowości danej nieruchomości⁴.

Należy zaznaczyć, iż banki mogą także ponosić straty spowodowane wadliwymi lub niedopracowanymi procedurami udzielania kredytów i niewłaściwym zarządzaniem bankowym portfelem kredytów na nieruchomości. Niewłaściwą praktyką jest udzielanie kredytu, którego kwota jest zbyt wysoka w stosunku do wartości nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie (*Loan to Value* – LTV). Wysoki poziom LTV oznacza, że znaczna część inwestycji w nieruchomości jest finansowana z kredytu bankowego (niski wkład własny⁵), a to w konsekwencji oznacza wzrost prawdopodobieństwa zagrożenia spłaty kredytu⁶. Zrealizowanie się ryzyka związanego z wysokością *Loan to Value* może doprowadzić w razie niespłacenia kredytu do nieodzyskania przez bank zwrotu całego pożyczonego kapitału.

Poza ryzykiem kredytowym są jeszcze inne rodzaje ryzyka towarzyszące finansowaniu inwestycji w nieruchomości. Do nich zaliczyć należy m.in.:

1. Ryzyko stopy procentowej – w sytuacji zmiennego oprocentowania zaciągniętego kredytu hipotecznego wzrost stóp procentowych spowoduje realizację tego

⁴ Tamże.

⁵ Różnica między wartością kredytowanej nieruchomości a wysokością kredytu.

⁶ M. Cicharska, Ł. Reksa, *Ryzyko w kredytowaniu hipotecznym*, [w:] *Nieruchomość, kredyt, hipoteka*, red. G. Głównka, Poltext, Warszawa 2008.

ryzyka po stronie kredytobiorcy, gdyż wpłynie to na wyższy koszt pozyskania kapitału na inwestycje, co może doprowadzić do braku spłaty kredytu. Natomiast spadek stóp procentowych wpłynie na niższe niż zakładane dochody banku, który uruchamia kredyty hipoteczne.

2. Ryzyko wyceny – zbyt liberalna polityka kredytowa banku może doprowadzić do dokonania przez pracownika banku niewłaściwej wyceny nieruchomości. Przy przeszacowaniu wartości nieruchomości i braku spłaty zaciągniętego kredytu bank nie uzyska zwrotu wartości pożyczonego kapitału, gdyż faktyczna wartość nieruchomości będzie niższa, a to spowoduje uzyskanie niższej kwoty ze sprzedaży nieruchomości. Realizacja tego ryzyka związana jest najczęściej z brakiem pełnej i kompleksowej informacji o samych nieruchomościach oraz o ich cenach transakcyjnych.

3. Ryzyko wartości nieruchomości – nieruchomości, które są zabezpieczeniem kredytu hipotecznego, w całym okresie kredytowania zmieniają swoją wartość rynkową. Jeżeli wartość nieruchomości rośnie, to nie ma zagrożenia dla banku, natomiast jeśli wartość nieruchomości spada, to przy braku spłaty kredytu hipotecznego pojawia się poważne zagrożenie mogące doprowadzić do poniesienia strat przez bank. Istotne znaczenie ma również tutaj moment zaprzestania spłaty kredytu, a co za tym idzie – wysokość pozostałej do spłaty kwoty kredytu. Im szybciej on się pojawi i im kapitał pozostały do spłaty będzie wyższy, a wartość nieruchomości niższa (na skutek spadku cen rynkowych), tym omawiane ryzyko będzie wyższe.

4. Ryzyko tytułu prawnego nieruchomości – realizacja tego ryzyka pociąga za sobą straty finansowe, jakie mogą wyniknąć z wad tytułu prawnego nieruchomości lub ustanowionych na tym tytule praw osób trzecich, w szczególności banku finansującego nabycie nieruchomości.

5. Ryzyko kursu walutowego – urzeczywistnia się dla kredytobiorcy w sytuacji zadłużenia w walucie obcej i wzrostu kursu walutowego, natomiast w razie spadku kursu walutowego ryzyko to ponosi bank, gdyż prognozowane zyski z pożyczania kapitału mogą okazać się niższe.

6. Ryzyko prawne – spowodowane jest zmianami w przepisach prawnych i może doprowadzić do opóźnień w procesie inwestycyjnym. Ryzyko prawne dotyczy często kwestii związanych z księgami rzeczywistymi będącymi podstawowym źródłem informacji o stanie prawnym nieruchomości. Brak księgi wieczystej, niepełne lub fałszywe dane, które są w niej zamieszczone, mogą się przełożyć na poważne skutki gospodarcze i prawne⁷.

7. Ryzyko śmierci kredytobiorcy – to ryzyko może być zrealizowane w przypadku klientów indywidualnych. Śmierć kredytobiorcy, który jest jedynym żywicielem rodziny, może doprowadzić do zaprzestania spłaty kredytu. Stawia to bank w trudnej sytuacji, sprzedaż nieruchomości z pozostałymi członkami rodziny będzie bowiem trudna, a dokonanie eksmisji tych osób będzie jeszcze trudniejsze.

⁷ Tamże.

4. Wykorzystanie ubezpieczenia do zabezpieczenia ryzyka kredytowego wiarytelności hipotecznych

W różny sposób można zabezpieczać się przed omówionym ryzykiem kredytowym oraz towarzyszącymi mu rodzajami ryzyka. Jedną z metod jest ubezpieczenie (transfer ryzyka na inny podmiot, jakim jest zakład ubezpieczeń). Nie ma na rynku jednego produktu ubezpieczeniowego, który pokryłoby wszystkie rodzaje ryzyka, dlatego też zakłady ubezpieczeń oferują różne rodzaje ubezpieczeń mogące być wykorzystane w celu zabezpieczenia różnych rodzajów ryzyka, na które narażony jest bank przy uruchamianiu kredytu hipotecznego. Idea ubezpieczeń związanych z kredytem hipotecznym polega na tym, iż zabezpieczają one głównie bank na skutek realizacji konkretnego ryzyka.

Jednym z pierwszych wprowadzonych produktów ubezpieczeniowych było ubezpieczenie spłaty kredytu hipotecznego w okresie pomostowym, czyli od momentu wypłaty środków finansowych przez bank do chwili dokonania wpisu hipoteki na rzecz banku w księdze wieczystej kredytowanej nieruchomości.

Bardzo ważnym aspektem w rozwoju ubezpieczeń związanych z kredytem hipotecznym było wprowadzenie ubezpieczenia brakującego wkładu własnego, które poprzez dalszy podział ryzyka między ubezpieczyciela i bank umożliwiło oferowanie kredytu szerszej grupie kredytobiorców mających zdolność kredytową, lecz niemających zgromadzonych środków lub niechających angażować środków własnych wymaganych przez bank w finansowaniu zakupu mieszkania lub realizacji inwestycji w nieruchomości⁸. Pojawienie się na rynku tego produktu pozwoliło na zwiększenie akcji kredytowej banków.

Poza tymi dwoma produktami ubezpieczeniowymi na rynku polskim istnieją jeszcze inne produkty zabezpieczające przed skutkami ryzyka kredytowego i innymi rodzajami ryzyka związanego z kredytem hipotecznym. Do produktów tych należą:

- ubezpieczenie osób fizycznych na wypadek utraty pracy,
- ubezpieczenie na wypadek czasowej niezdolności do pracy (poważnego zachorowania),
- gwarancja wartości nieruchomości – poza ryzykiem kredytowym zabezpiecza jeszcze przed ryzykiem wartości nieruchomości, a dokładnie spadku jej wartości,
- terminowe ubezpieczenie na życie z malejącą sumą ubezpieczenia – oprócz ryzyka kredytowego pokrywa także ryzyko śmierci kredytobiorcy.

Wymienione produkty funkcjonujące na rynku polskim są stale ulepszane, czego konsekwencją jest np. ubezpieczenie *assistance* dla osób, które utraciły pracę, z opcją ubezpieczenia płatności eksploatacyjnych. Dodatkowo należy jeszcze podkreślić, iż ubezpieczenie samej nieruchomości mieszkaniowej/komercyjnej od ognia

⁸ T. Hołyński, *Modelowanie ryzyka kredytowego przez ubezpieczyciela*, [w:] *Ryzyko kredytowe wiarytelności hipotecznych*, red. K. Jajuga, Z. Krysiak, ZBP, Warszawa 2004.

i innych zdarzeń losowych (nazywane czasami ubezpieczeniem kredytowanej nieruchomości), które choć nie jest ubezpieczeniem obowiązkowym według ustawodawcy, to jednak jest obowiązkowo wymagane przez banki udzielające kredytów hipotecznych. Ponadto nie wszystkie wymienione produkty ubezpieczeniowe są konieczne przy uruchamianiu kredytu hipotecznego. Każdy z banków określa, jakie ubezpieczenia są zaliczane do ubezpieczeń tzw. obowiązkowych⁹ i są wymagane przy zawieraniu umowy kredytowej, a które są tzw. fakultatywne i kredytobiorca może je wykupić, ale nie musi tego czynić.

Istotne jest, że wszystkie ubezpieczenia związane z kredytem hipotecznym zawierane są przez kredytobiorcę lub właściciela nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie kredytu, który to opłaca składkę ubezpieczeniową (jest ubezpieczającym). Natomiast ubezpieczonym jest tutaj bank. Często także a na rzecz banku dokonuje się cesji praw z polisy.

Na rynku światowym funkcjonuje jeszcze ubezpieczenie tytułu prawnego nieruchomości. Na rynku amerykańskim praktycznie wszystkie banki hipoteczne wymagają tego ubezpieczenia, dzięki czemu kredyty mogą być udzielane zdecydowanie szybciej, bez konieczności szczegółowego badania stanu prawnego nieruchomości. Do głównych typów ryzyka objętych ubezpieczeniem tytułu prawnego nieruchomości zaliczyć należy¹⁰:

- roszczenia reprivatyzacyjne,
- wady nabycia wynikające z naruszenia przepisów prawa publicznego,
- błędy w dokumentach stanowiących podstawę nabycia nieruchomości,
- fałszywe oświadczenia sprzedawców prowadzące do nieskuteczności nabycia,
- oświadczenia woli składane przez osoby bez zdolności do czynności prawnych,
- wady wynikające z nabycia nieruchomości należącej do wspólności mieszkaniowej – od jego z małżonków,
- wadliwe spadkobranie,
- wady dotyczące reprezentacji sprzedającego.

Warto podkreślić, że ubezpieczenie wierzycielności hipotecznych pozwala na zwiększenie przepływu funduszy na rynek nieruchomości, stymuluje rozwój tego rynku i zwiększa liczbę osób/podmiotów, które mogą mieć nieruchomość na własność (dzięki zwiększeniu dostępności kredytowania hipotecznego). Stosowanie technik ubezpieczenia wierzycielności hipotecznych¹¹:

1) umożliwia kredytodawcom pokrycie strat wynikłych z zaprzestania spłat przez kredytobiorców,

⁹ Nie należy mylić z ubezpieczeniami obowiązkowymi, o których mowa w ustawie o ubezpieczeniach obowiązkowych oraz w rozporządzeniach MF.

¹⁰ J. Lis, *Ubezpieczenie tytułu prawnego nieruchomości*, za: Raport kancelarii BSJP oraz ProDevelopment.

¹¹ Z. Krysiak, Ł. Reksa, *Rola ubezpieczenia wierzycielności hipotecznych w rozwoju rynku finansowania nieruchomości*, „Bank i Kredyt”, lipiec 2005.

2) zwiększa dostępność kredytów hipotecznych dzięki bardziej liberalnym kryteriom jego udzielania,

3) zwiększa bezpieczeństwo oraz płynność obrotu papierami wartościowymi opartymi na kredytach hipotecznych,

4) pozwala na zwiększenie standaryzacji na rynku wierzytelności hipotecznych.

Wykorzystanie ubezpieczeń do zabezpieczania się przed ryzykiem związanym z wierzytelnościami hipotecznymi jest możliwe dzięki rozwojowi rynku ubezpieczeń. Przejęcie ryzyka przez zakład ubezpieczeń związane jest z jego możliwościami kapitałowymi, które to zwiększyły się w ostatnich latach. Ponadto duże znaczenie ma reasekuracja, czyli transfer ryzyka przejętego już przez zakład ubezpieczeń na inny zakład ubezpieczeń. Dzięki możliwości reasekurowania rodzajów ryzyka ubezpieczeniowego zwiększa się pojemność ubezpieczeniowa zakładu ubezpieczeń. Rozwój różnych form reasekuracji pozwolił zakładom ubezpieczeń na jeszcze bardziej elastyczne podejście do podejmowanych typów ryzyka, tutaj ryzyka kredytowego od banków.

5. Podsumowanie

Omówione ryzyko kredytowe oraz inne rodzaje ryzyka towarzyszące wierzytelnościom hipotecznym pokazują skalę problemu, z jakim banki muszą sobie radzić. Z kolei zaprezentowane produkty ubezpieczeniowe uświadamiają, że niestety nie wszystkie typy ryzyka związanego z kredytem hipotecznym można zabezpieczyć za pomocą ubezpieczenia, np. nie ma produktu zabezpieczającego przed ryzykiem stopy procentowej. Jednak należy przypuszczać, iż wraz z rozwojem rynku kredytów hipotecznych będzie się także rozwijał rynek ubezpieczeń związanych z tymi kredytami.

Literatura

Cicharska M., Reksa Ł., *Ryzyko w kredytowaniu hipotecznym*, [w:] *Nieruchomość, kredyt, hipoteka*, red. G. Główka, Poltext, Warszawa 2008.

Furga J., *Kryzys szansą dla mieszkalnictwa*, „Finansowanie Nieruchomości” 2009, nr 2.

Hołyński T., *Modelowanie ryzyka kredytowego przez ubezpieczyciela*, [w:] *Ryzyko kredytowe wierzytelności hipotecznych*, red. K. Jajuga, Z. Krysiak, ZBP, Warszawa 2004.

Jakość aktywów, NBP, Warszawa, kwiecień 2007.

Kompleksowy raport o długach nr 3, KRD, 25.02.2009.

Krysiak Z., Reksa Ł., *Rola ubezpieczenia wierzytelności hipotecznych w rozwoju rynku finansowania nieruchomości*, „Bank i Kredyt”, lipiec 2005.

Lis J., *Ubezpieczenie tytułu prawnego nieruchomości*, za: Raport kancelarii BSJP oraz ProDevelopment.

INSURANCE PRODUCTS AND CREDIT RISK OF MORTGAGE LIABILITIES

Summary: Credit risk is an essential risk, connected with mortgage liabilities. Banks financing investments in fixed properties are exposed to credit risk. Different risks still accompany using mortgage credit. Banks protect themselves against effects of credit risk by applying different methods. The transfer of risk to an insurance company is one of the methods. The article aims at analyzing debt account of mortgage credits in the Polish market, discussing risk which is a consequence of the lack of repayment of these debts, using insurance products for protecting against credit risk.