

Paweł Wyrzykowski

Ryzyko kredytowe i sposoby jego zabezpieczenia w przypadku kredytów mieszkaniowych (na przykładzie Banku X w latach 2008–2011)

The Credit Risk and the Methods of Collateral for Housing Loan (On the Example of Bank X in the Period of 2008–2011)

Celem artykułu jest identyfikacja i systematyzacja elementów wpływających na ryzyko występujące przy udzielaniu kredytów zabezpieczonych hipotecznie oraz podkreślenie hipoteki jako szczególnego rodzaju zabezpieczenia.

Celem części praktycznej opracowania jest ukazanie profilu portfela klientów posiadających produkty hipoteczne w Banku X oraz zachodzących w nim zmian, które miały na celu ograniczenie ryzyka związanego z tymi transakcjami.

Wstęp

Słowo hipoteka pochodzi z greckiego hypotheca, co oznaczało zastaw umowny. Może to świadczyć o tym, że już w czasach starożytnych istniały ekonomiczne zależności, do których używano pojęcia hipoteka¹. W prawie rzymskim pojawiła się instytucja hipoteki jako zabezpieczenia wierzytelności. Dłużnik miał do dyspozycji przedmiot obciążony hipoteką, ale wierzyciel, gdy dłużnik nie uregulował na czas zobowiązań mógł zaspokoić swoje żądania poprzez zbycie przedmiotu obciążonego hipoteką.

Opracowanie ma na celu zidentyfikować najważniejsze elementy wpływające na ryzyko udzielania kredytów zabezpieczonych hipotecznie, wyjaśnić instytucję hipoteki jako szczególnego zabezpieczenia oraz ukazać metodę ograniczenia ryzyka przez Bank X – jaką jest zmiana profilu klientów, którym udzielany jest kredyt.

Specyfika i rozwój polskiej bankowości hipotecznej

Prawodawstwo polskie, w ustawie o księgach wieczystych i hipotece definiuje hipotekę w następujący sposób *W celu zabezpieczenia oznaczonej wierzytelności można nieruchomości obciążyć prawem, na mocy którego wierzyciel może dochodzić zaspokojenia z nieruchomości bez względu na to, czyją stała się własnością, i z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi właściciela nieruchomości (hipoteka)*². W skrócie można powiedzieć, że hipoteka jest ograniczonym prawem

¹ A. Szelągowska *Banki hipoteczne w Polsce*, CeDeWu, Warszawa 2007 s. 120

² *Ustawa z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece* (Dz.U. 1982, Nr 19, poz. 147 z późn. zm.), art. 65 ust.1.

rzeczowym obciążającym nieruchomości dającej wierzycielowi zabezpieczenie oznaczonej nieruchomości.

Kredyt hipoteczny definiowany jest w literaturze przedmiotu w sposób niejednoznaczny. Część autorów definiując tego rodzaju kredyty opiera się wyłącznie o to, że jest on zawsze zabezpieczony na hipotecę nieruchomości (ujęcie prawne), przy czym kredytobiorca nie musi być właścicielem nieruchomości na której ustanawiana jest hipoteka³. Polskie banki stosują nazewnictwo w zakresie kredytowania w sposób niejednoznaczny. Zdarzają się sytuacje że ten sam rodzaj kredytu ma w różnych bankach inne nazwy przez co klienci mogą się poczuć w pewien sposób zdezorientowani, dlatego też w tabeli nr 2 usystematyzowałem podział kredytów hipotecznych ze względu na różne kryteria.

Głównym zabezpieczeniem pożyczki hipotecznej podobnie jak w przypadku kredytów hipotecznych jest hipoteka na nieruchomości. To co wyróżnia pożyczkę hipoteczną to fakt, że może być ona przeznaczona na dowolny cel. Jest to produkt kierowany do osób, które potrzebują stosunkowo dużo środków finansowych i jednocześnie posiadają nieruchomości nieobciążone hipoteką. W mowie potocznej terminy kredyt i pożyczka są często stosowane zamiennie. Trzeba jednak pamiętać, że są to różne umowy regulowane odrębnymi przepisami i pociągające za sobą różne skutki ekonomiczne. W zasadzie jedyną cechą wspólną kredytu i pożyczki hipotecznej jest ich zabezpieczenie, które stanowi hipoteka. Zestawienie cech, które różnią te dwa pojęcia zawiera tabela 2.

Tabela 1: Analiza porównawcza kredytu i pożyczki hipotecznej

Cecha	Kredyt	Pożyczka
Zabezpieczenie	Hipoteka	Hipoteka
Podmiot udzielający	Bank, SKOK,	Praktycznie każda osoba fizyczna bądź prawna
Pochodzenie środków	Depozyty klientów	Środki własne
Regulacja prawna	Prawo bankowe Kodeks cywilny	Kodeks cywilny
Termin zwrotu	Zawsze określony	Nie ma wymogu określenia terminu zwrotu
wykorzystanie środków	Określone w umowie	Dowolne
Koszt	Zawsze odpłatny	Może, ale nie musi być odpłatna
Forma zawarcia umowy	Na piśmie pod rygorem nieważności	Nie jest wymagana szczególna forma

Zródło: Opracowanie własne na podstawie A. Szelałowska, Współczesna Bankowość hipoteczna, CeDeWu, Warszawa 2010 s 32-34.

³ C. Steiner, *Immobilienfinanzierung in den Ländern der Europäischen Gemeinschaft*, Fritz Knapp Verlag, Frankfurt am Main, 1990, s.14.

Tabela 2. Podział kredytów hipotecznych w zależności od przyjętego kryterium

forma spłaty	okres spłaty	waluta kredytu	typ rachunku bankowego	przeznaczenie kredytu	system spłaty kredytu
<ul style="list-style-type: none"> • gotówkowy • bezgotówkowy 	<ul style="list-style-type: none"> • krótkoterminowy • długoterminowy • średnioterminowy 	<ul style="list-style-type: none"> • złotowe • walutowe (dewizowe) • denominowane w walucie 	<ul style="list-style-type: none"> • w rachunku bieżącym • w rachunku kredytowym 	<ul style="list-style-type: none"> • na zakup domu lub mieszkania • budowlane • na remont i rozbudowę • pomocowe • konsolidacyjny • refinansowe 	<ul style="list-style-type: none"> • indeksowane • możliwością spłaty części odsetek • z karencją spłaty kapitału przy pełnej obsłudze odsetek • kredyt z pełną spłatą bieżących odsetek i kapitału • o stałych ratach spłaty • o malejących ratach spłaty

Źródło: Opracowanie własne na podstawie: Z. Dobosiewicz, Kredyt mieszkaniowy i budowlany, C. H. Beck, Warszawa 2006, s 73-89.

Ryzyko na rynku kredytów hipotecznych

Etymologia słowa ryzyko nie została do dzisiejszych czasów jednoznacznie określona. W języku arabskim *risq* znaczy wszystko to, co zostało dane Tobie i z czego czerpiesz zyski. Język perskim *rozi* oznacza los, dzienną zapłatę a także chleb. W języku angielskim *risk* oznacza sytuację powodującą niebezpieczeństwo lub możliwość, że zdarzy się coś niedobrego⁴. Bardzo ważne z punktu widzenia bankowości rozważania na temat ryzyka podjął Frank Knight, który podkreślił różnicę pomiędzy niepewnością a ryzykiem. Uważał, że te dwa pojęcia powinny być używane oddzielnie, ponieważ tylko mierzalną niepewność możemy określić pojęciem ryzyko. Podał przykład dwóch osób, które wyciągają z urny czerwone i czarne kule. Pierwsza osoba nie ma informacji o liczbie kul poszczególnych kolorów w przeciwieństwie do drugiej, która wie, że na jedną kulę czarną przypadają trzy kule czerwone. W takim przypadku druga osoba szacuje prawdopodobieństwo wyciągnięcia kuli czarnej na 25%, pierwsza natomiast działa na podstawie błędnego przekonania, że ma 50% szans na wyciągnięcie kuli czarnej. Wg Knighta pierwsza z osób działa nieświadomie, druga zaś narażona jest na ryzyko⁵. Zgodnie z tym podejściem znane jest więc prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzeń, wartość oczekiwana i wariancja zmiennej losowej. Niepewność natomiast charakteryzuje się nieznanym rozkładem prawdopodobieństwa. Wynika stąd, że w działalności banku ma się do czynienia bardziej z sytuacją niepewności, a nie ryzyka⁶.

Rodzaje ryzyka występujące w kredytowaniu hipotecznym

Głównymi czynnikami wpływającymi na bezpieczeństwo funkcjonowania banku związane z kredytowaniem hipotecznym są stopień rozwoju i znajomość rynku nieruchomości. Istotną rolę odgrywa zatem rozpoznanie przez banki środowiska w ramach którego prowadzą działalność, w szczególności rynku nieruchomości i powiązanego z nim ryzyka⁷.

Ryzyko kredytowe definiowane jako zagrożenie terminowej spłaty kredytu wraz z odsetkami spowodowane problemami kredytobiorcy⁸ jest bezpośrednio powiązane z ryzykiem straty. Jako, że jest ono najważniejszym rodzajem ryzyka występującego przy finansowaniu rynku nieruchomości jest ono przedmiotem licznych prac badawczych, wyróżnia się trzy najważniejsze elementy:⁹

- wiedza o kształtowaniu się wartości nieruchomości wraz z jej zmiennością, która daje możliwość stworzenia instrumentów do kontroli i zarządzania ryzykiem portfela produktów hipotecznych,
- baza cen transakcyjnych, umożliwiająca wsparcie modelowania ryzyka kredytowego,
- model opisujący ryzyko kredytowe dzięki któremu można wyznaczyć marżę za ryzyko, tj. cenę nabycia produktu hipotecznego.

Pisząc o ryzyku kredytowym, powinno się rozróżnić pojedyncze ryzyko kredytowe, na którego poziom wpływa wysokość potencjalnej utraty wartości kredytu wraz

⁴ T. Kaczmarek, *Zarządzanie ryzykiem, Ujęcie interdyscyplinarne*, Difin, Warszawa, 2010.

⁵ A. Damodaran, *Ryzyko strategiczne, Podstawy zarządzania ryzykiem*, Akademia Leona Koźmińskiego, Warszawa, 2009, s. 29-30.

⁶ M. Iwanowicz – Drozdowska, *Bankowość zagadnienia podstawowe*, Poltext, Warszawa, 2010, s. 228.

⁷ G. Główka, *Nieruchomości, kredyt, hipoteka*, Poltex, Warszawa, 2008, s.89.

⁸ M. Capiga, *Bankowość*, Wydawnictwo Akademii Ekonomicznej, Katowice 2008, s.56.

⁹ G. Główka, *Nieruchomości, kredyt, hipoteka*, Poltex, Warszawa, 2008, s.93.

z odsetkami uwzględniając przy tym prawdopodobieństwo wystąpienia oraz ryzyko łączne, które uzależnione jest od wielkości udzielonych kredytów oraz współzależności pomiędzy pojedynczymi kredytami¹⁰.

Ryzyko zmiany stopy procentowej definiowane jest jako możliwość negatywnego wpływu zmian stopy procentowej na sytuację finansów banku¹¹. Można je podzielić na ryzyko związane z kredytami o stałej lub zmiennej stopie procentowej. Źródłem tego typu ryzyka jest brak pewności co do poziomu przyszłych rynkowych stóp procentowych wynikający ze zmian na rynkach finansowych¹². W przypadku wcześniejszej spłaty kredytu bank musi nieoczekiwanie reinwestować środki według stóp procentowych, które występują w tym terminie¹³.

Ryzyko stopy procentowej można podzielić na ryzyko nieodpasowania terminów przeszacowania, opcji klienta i ryzyko bazowe¹⁴. Ryzyko nieodpasowania terminów przeszacowania wynika z niedopasowania wielkości przeszacowanych, które zmieniają w danym okresie wysokość oprocentowania aktywów i pozycji pozabilansowych. Jeżeli bank finansuje długoterminowe kredyty depozytami o krótszych terminach wymagalności może być narażony na zmniejszenie wyniku uzyskanego z odsetek na tej pozycji w przypadku wzrostu stóp procentowych.

Zmian kursów walutowych, szczególnie w odniesieniu do długoterminowych kredytów hipotecyjnych może być przyczyną wielu negatywnych, nieprzewidywanych skutków i identyfikowane jest jako ryzyko kursu walutowego. Jeżeli w przypadku kredytów walutowych bank może zabezpieczyć się za pomocą instrumentów pochodnych o tyle w wypadku kredytów denominowanych w walucie to klienci podlegają ekspozycji na ten rodzaj ryzyka¹⁵.

W celu ograniczenia ryzyka Komisja Nadzoru Finansowego, w 2008 roku, w Rekomendacji S II zaleca aby banki udzielając kredytów w walucie obcej dokonywały analizy zdolności kredytowej klienta przyjmując założenia, że stopa procentowa kredytu walutowego powinna być co najmniej równa stopie procentowej dla kredytu złotowego, a kapitał udzielnego kredytu większy niż 20%¹⁶. Z kolei w wyniku nowelizacji Rekomendacji S ze stycznia 2011 zgodnie z rekomendacją nr 11 banki w przypadku kredytów walutowych powinny ustalać ratę kredytu na maksymalnym poziomie relacji wydatków związanych z obsługą zobowiązań kredytowych do średnich dochodów netto nie większym niż 42%¹⁷.

¹⁰ W. Przybylska – Kapuścińska, *Zarządzanie ryzykiem i płynnością banku komercyjnego*, Wydawnictwo Akademii Ekonomicznej w Poznaniu, Poznań, 2003, s.81.

¹¹ W. Przybylska – Kapuścińska, *Zarządzanie ryzykiem i płynnością banku komercyjnego*, Wydawnictwo Akademii Ekonomicznej w Poznaniu, Poznań, 2003, s.56.

¹² A. Dmowski, *Podstawy finansów i bankowości*, Difin, Warszawa, 2005, s.366-367.

¹³ K. Jajuga, *Modele ryzyka kredytowego a kredyty hipoteczne*, Finansowanie nieruchomości, Związek Banków Polskich, Warszawa, 2004, nr 1, s.22.

¹⁴ A. Białek – Jaworska, *Modele i kryteria optymalizacji kredytowania budownictwa mieszkaniowego przez banki komercyjne*, CeDeWu.pl Wydawnictwa Fachowe, Warszawa, 2007, s.33.

¹⁵ G. Głowska, *Nieruchomości, kredyt, hipoteka*, Poltex, Warszawa, 2008, s.94.

¹⁶ Komisja Nadzoru Bankowego, *Rekomendacja S II dotycząca dobrych praktyk w zakresie ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie*, grudzień, 2008, nr 11.

¹⁷ Komisja Nadzoru Finansowego, *Rekomendacja S dotycząca dobrych praktyk w zakresie zarządzania ekspozycjami kredytowymi finansującymi nieruchomości oraz zabezpieczonymi hipotecznie*, Warszawa, styczeń 2011, nr 11.

Ryzyko związane z przedmiotem zabezpieczenia

Ryzyko rynkowe dotyczy relacji rynkowych związanych ze stopniem i stanem rozwoju rynku w relacji do nieruchomości, która stanowi zabezpieczenie kredytu, relacjami między popytem a podażą, które mają wpływ na kształtowanie się cen oraz wpływem czynników mikroekonomicznych i makroekonomicznych na stan rynku nieruchomości¹⁸.

Ceny nieruchomości determinowane są przez relacje podaży i popytu. Warto zauważyć, że duży wpływ na te czynniki ma polityka państwa, która przez swoje działania tj. Program Rodzina na Swoim, zmiany stawek podatku VAT, stosowanie ulg podatkowych wpływa zarówno na stronę popytową jak i podażową.

Jednym z bardziej istotnych rodzajów ryzyka związanego z przedmiotem zabezpieczenia jest ryzyko prawne, które w głównej mierze dotyczy ksiąg wieczystych. Artykuł 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece z dnia 6 lipca 1982r. mówi, że księgi wieczyste prowadzone są w celu ustalenia stanu prawnego nieruchomości¹⁹. Jednak w Polsce wciąż wiele nieruchomości nie posiada księgi wieczystej co powoduje znaczące zwiększenie ryzyka w przypadku kredytowania tego typu nieruchomości.

Ryzyko prawne nie jest zatem związane wyłącznie z księgą wieczystą, ale występuje we wszystkich obszarach związanych z regulacjami administracyjno – ustawowym wpływającymi na wartość nieruchomości. Szczególną uwagę należy zwrócić na miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w którym zawarte zapisy określają sposób wykorzystania prawa własności. W przypadku, gdy brakuje takiego planu mogą wystąpić trudności w określeniu warunków zabudowy terenu i sposobów jego zagospodarowania²⁰.

Ryzyko techniczne w literaturze przedmiotu określane jest też jako ryzyko budowlane lub inwestycyjne. Związane jest ono z jedną z najistotniejszych cech kredytów hipotecznych – długookresowością. W czasie kredytowania często przekraczającym 30 lat może wystąpić wiele czynników które zmieniają wartość nieruchomości. Naturalnym, zewnętrznym czynnikiem jest zużycie techniczne nieruchomości. Oddziaływanie tych czynników można ograniczyć przez kontrole stanu obiektu, konserwacje i niezbędne prace remontowe wykonywane w trybie bieżącym²¹.

W przypadku ryzyka zdarzeń losowych, banki przenoszą je zazwyczaj na firmę ubezpieczeniową. Jeżeli natomiast bank kredytuje nieruchomość w trakcie budowy to przyjmuje na siebie ryzyko związane z całym procesem budowlanym. Sposobem banków na organicznie tego typu ryzyka jest wdrożenie instrumentów które kontrolują proces budowlany, uruchomienie kolejnej transzy dopiero po zakończeniu poprzedniego etapu procesu budowlanego²².

Jednym z najważniejszych elementów procesu udzielania kredytu hipotecznego jest wycena nieruchomości która jest zabezpieczeniem kredytu.

¹⁸ K. Jajuga, Z. Krysiak, *Ryzyko kredytowe wiarygodności hipotecznych modelowanie i zarządzanie, Pomiar ryzyka w scoringu kredytów mieszkaniowych*, Związek Banków Polskich, Warszawa, 2004, s.150.

¹⁹ Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. 1982 nr 19 poz. 147 z późn. zm.), art. 1.

²⁰ G. Główna, *Nieruchomości, kredyt, hipoteka*, Poltex, Warszawa, 2008, s.96.

²¹ G. Główna, *Nieruchomości, kredyt, hipoteka*, Poltex, Warszawa, 2008, s.96.

²² K. Jajuga, Z. Krysiak, *Ryzyko kredytowe wiarygodności hipotecznych modelowanie i zarządzanie, Pomiar ryzyka w scoringu kredytów mieszkaniowych*, Związek Banków Polskich, Warszawa, 2004, s.149.

W związku z tym powstaje ryzyko nieodpowiedniego oszacowania wartości. W zależności od wartości kredytu, rodzaju nieruchomości wycena sporządzana jest przez pracowników banku lub rzeczoznawców majątkowych.

Brak pełnej i kompletnej informacji o nieruchomości oraz ich cenach transakcyjnych jest wymieniany jako główny powód niepoprawnej wyceny. Również niepoprawnie dobrana metoda wyceny i dobór danych (określane jako błędy metodologiczne) oraz błędy ludzkie mogą być przyczyną wystąpienia tego typu ryzyka. Szkolenia pracowników i rzeczoznawców oraz dostęp do baz informacyjnych dających możliwość weryfikacji uzyskanej wartości mogą być przykładami działań, które należy podjąć w celu ograniczenia ryzyka wyceny²³.

Ryzyko związane z wysokością Loan to Value

Wskaźnik LTV jest definiowany jak stosunek kwoty kredytu w odniesieniu do wartości zabezpieczenia. W związku z tym wskaźnik LTV pełni dwie bardzo istotne role przy kredytowaniu nieruchomości. Po pierwsze jest miernikiem ryzyka kredytowego w przypadku gdy kredytowana nieruchomość stanowi jednocześnie zabezpieczenie kredytu. Analizy statystyczne potwierdzają pogląd, że wyższa wartość wskaźnika LTV oznacza wyższe prawdopodobieństwo problemów ze spłatą kredytu. Ponadto jest miernikiem dźwigni, czyli określa w jakim stopniu wzrost zadłużenia przy danej rynkowej stopie procentowej wpływa na stopę zwrotu netto z kapitału.

Banki w znaczącym stopniu angażują się w finansowanie rynku nieruchomości przez co narażają się na ryzyko zmienności cen wartości nieruchomości na które mają wpływ stopy podatkowe lub zmienność tempa wzrostu gospodarczego. Dodatkowo niska elastyczność podaży względem popytu na rynku nieruchomości w powiązaniu z powyższymi czynnikami przekłada się na wartość zabezpieczeń. Doświadczenia wielu krajów pokazują, że spadek cen nieruchomości prowadził do kryzysów w całej gospodarce. Daje to podstawę do twierdzenia, że banki powinny przykładać największą uwagę do rzetelnej wyceny nieruchomości, która stanowi zabezpieczenie udzielanego kredytu oraz prawidłowego wyznaczania wskaźnika LTV²⁴.

Ryzyko podmiotowe

Właściwa ocena zdolności kredytowej kredytobiorcy wymieniana jest jako jeden z najważniejszych etapów procesu kredytowego. W trakcie analizy banki biorą pod uwagę dochody, zadłużenie oraz wielkość rezerw gotówkowych kredytobiorcy. Bardzo ważna jest także reputacja kredytowa na którą składa się wartość aktualnych spłat, historie spłat kredytów, ostatnie aplikacje kredytowe oraz nowe rachunki bankowe i historie rachunków kredytobiorcy.

Dochód kredytobiorcy jest najczęściej analizowanym przez banki czynnikiem, który wpływa na ryzyko niedotrzymania warunków umowy. Jest on powiązany z innymi czynnikami tj. poziomem wykształcenia, ekonomią regionu, historią zatrudnienia i wieloma innymi czynnikami.

²³ E. Kucharska – Stasiak, *Ryzyka banku w zakresie określania wartości nieruchomości dla celów kredytowych w Polsce na tle trendów w Unii Europejskiej*, Fundacja na rzecz KH, Warszawa, 2006, s.84.

²⁴ G. Głowska, *Nieruchomości, kredyt, hipoteka*, Poltex, Warszawa, 2008, s.98.

Payment-to-Income Ratio (PTI) czyli wielkość, która określa stosunek okresowych płatności (z tytułu spłaty kredytu oraz innych kosztów które ponosi kredytobiorca) do miesięcznego dochodu netto jest jednym ze wskaźników branych pod uwagę przy rozpatrywaniu wniosku kredytowego. Im mniejsza jest wartość tego wskaźnika, tym bardziej prawdopodobne jest to, że raty kapitałowo – odsetkowe będą spłacane terminowo. Do wyliczenia tego wskaźnika oprócz obciążeń kredytowych wlicza się koszty związane z utrzymaniem mieszkania, miesięczne raty z tytułu innych pożyczek i kredytów, wydatki na transport itp.²⁵

Ważnymi, analizowanymi aspektami związanymi z osobą, której udzielany jest kredyt są wiek, wykształcenie i stan cywilny. Młode osoby często zmieniają miejsce zatrudnienia oraz częściej tracą pracę a w związku z tym źródło swojego dochodu. Jeżeli weźmiemy pod uwagę wykształcenie to osoby, które ukończyły uczelnię wyższą zatrudniane są w lepszych firmach i na wyższych stanowiskach niż osoby z wykształceniem średnim lub podstawowym. Ma to oczywiście bezpośrednie przełożenie na osiągane przez nie zarobki. Dodatkowo osoby z wyższym wykształceniem mają większe możliwości znalezienia nowej pracy. Daje to podstawę do twierdzenia, że ryzyko kredytowe w przypadku osób z wykształceniem średnim i podstawowym jest większe niż osób z wykształceniem wyższym.

Biorąc pod uwagę stan cywilny to osoby, które są w związku małżeńskim i założyły rodziny mają większą szansę otrzymać kredyt hipoteczny ze względu na to, że odznaczają się większą odpowiedzialnością oraz bardziej zależy im na utrzymaniu pracy i stałego wynagrodzenia.

Forma zatrudnienia, stanowisko, wysokość dochodów i miejsce zatrudnienia są czynnikami ściśle ze sobą powiązаныmi i są analizowane pod kątem ryzyka w czasie procedury kredytowej. Wysokość dochodów uzyskiwanych przez kredytobiorcę związana jest ze stanowiskiem które zajmuje, rodzajem umowy i miejscem zatrudnienia. Dużo mniejsze ryzyko dla banku będzie stanowić kredytobiorca zatrudniony na podstawie umowy o pracę lub kontraktu menedżerskiego na stanowiskach dyrektorskich, gdyż dochody osób o takim profilu są zazwyczaj wysokie i często posiadają one oszczędności, które w wypadku utraty zatrudnienia mogą służyć spłacie kredytu.

Rozpatrując region, w którym zamieszkuje kredytobiorca trzeba zauważyć, że w miejscach o dużym bezrobociu i małej dynamice rozwoju prawdopodobieństwo utraty pracy jest dużo większe niż w miastach lub regionach o wysokim poziomie rozwoju i małym bezrobociu.

Do czynników związanych z kredytobiorcą, które zostały wymienione powyżej trzeba dołączyć wysokość zobowiązań i historię kredytową. Sprawdzenie ile zaciągniętych kredytów i zobowiązań ma osoba ubiegająca się o kredyt oraz terminowej spłaty dotychczasowych zobowiązań ma bardzo ważne znaczenie w kontekście oceny ryzyka udzielonego kredytu²⁶.

²⁵ G. Główna, *Nieruchomości, kredyt, hipoteka*, Poltex, Warszawa, 2008, s.99.

²⁶ K. Jajuga, Z. Krysiak, *Ryzyko kredytowe wiarytelności hipotecznych modelowanie i zarządzanie, Pomiar ryzyka w scoringu kredytów mieszkaniowych*, Związek Banków Polskich, Warszawa, 2004, s. 72-73.

Zabezpieczania stosowane w udzielaniu kredytów hipotecznych przez banki

Hipoteka jak podstawowe zabezpieczenie kredytu

Instytucja hipoteki w Polsce opiera się na pięciu podstawowych zasadach: pierwszeństwa, szczególności, jawności, akcesoryjności i niepodzielności.

Przedmiotem hipoteki określa się prawa na jakich może zostać ustanowiona hipoteka. Zgodnie z Ustawą o księgach wieczystych i hipotece ograniczone prawo rzeczowe można ustanowić na:

- prawie własności nieruchomości,
- prawie własności do części ułamkowej nieruchomości,
- prawie użytkowania wieczystego,
- wierzytelności zabezpieczonej hipoteką,
- spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu (konieczne jest założenie księgi wieczystej dla lokalu objętego tym prawem),
- prawie do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej (tylko w wypadku gdy powstało na podstawie uprzednio obowiązujących przepisów prawa, aktualne regulacje prawne nie przewidują tego prawa).

Ustanowienie hipoteki regulowane jest na podstawie dwóch aktów prawnych – ustawie o księgach wieczystych i hipotece oraz w kodeksie cywilnym. Jest to proces złożony, obejmujący umowę o ustanowienie hipoteki oraz wpis do księgi wieczystej. W przypadku braku któregośkolwiek z tych elementów ustanowienie hipoteki jest niemożliwe. W artykule 245§ 1 k.c. jest użyty zapis „ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego”²⁷. Natomiast artykuł 67 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece stanowi, że „do powstania hipoteki niezbędny jest wpis do księgi wieczystej”²⁸. Te zapisy są dowodem na to, że powstanie tego prawa nie jest tożsame z ustanowieniem hipoteki²⁹.

Do obowiązkowych elementów umowy o ustanowienie hipoteki należy zaliczyć³⁰:

- wskazanie stron tej umowy,
- rodzaj hipoteki,
- sumę hipoteki,
- oznaczenie wierzytelności hipotecznej – w szczególności jej rodzaju i wysokości,
- oznaczenie wierzyciela oraz dłużnika o ile ten drugi nie jest tożsamy z właścicielem nieruchomości,
- jeżeli znany jest termin płatności zabezpieczenia, należy go wówczas wskazać,
- przedmiot hipoteki (rodzaj oraz numer księgi wieczystej w której jest ona ujawniona),

²⁷ Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny, (Dz.U. 1964 nr 16 poz. 93), art. 245, ust.1.

²⁸ Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, (Dz.U. 1982 nr 19 poz. 147 z późn. zm.), art. 67, ust.1.

²⁹ S. Baczyńska, *Oplata skarbową od hipoteki*, Monitor Podatkowy, Warszawa, 1997, nr 1, s.7.

³⁰ M. Bednarek, M. Jamka B, Kordasiewicz, *Hipoteka*, Warszawa, 1991, s.79, J. Pisuliński, *System prawa prywatnego*, C.H. Beck, Warszawa, 2007, t.4, s.599.

- w przypadku gdy nie jest założona jeszcze księga wieczysta – określenie przedmiotu w sposób umożliwiający założenie księgi wieczystej.

Dodatkowo w umowie mogą znaleźć się różnorodne zapisy w zależności od celów, które strony chcą w ten sposób osiągnąć.

Wpis do księgi wieczystej

Wpis do hipoteki dokonywany jest wyłącznie na wniosek. W sądach, w których księgi wieczyste prowadzone są w systemie informatycznym wniosek składa się w postaci urzędowego formularza. W sądach, w których księgi wieczyste prowadzi się w formie papierowej, wniosek powinien spełniać wymogi pozwu.

Artykuł 626 Kodeksu postępowania cywilnego określa krąg osób które mogą złożyć taki wniosek. Są to właściciel nieruchomości, użytkownik wieczysty, osoba na rzecz której wpis ma nastąpić lub wierzyciel – w przypadku, gdy przysługuje mu prawo umożliwiającej wpis w księgę wieczystą³¹. Wniosek może złożyć również podmiot spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu – na mocy art. 24 Ustawy o Księgach wieczystych i hipotece.

Opierając się na artykułe 32 ust. 1 ks.w.h. można stwierdzić, że podstawą wpisu do księgi wieczystej może być głównie akt notarialny obejmujący oświadczenie podmiotu obciążanego hipoteką prawa o jego ustanowieniu. W szczególnych sytuacjach gdy do ważności umowy potrzebna jest zgoda osoby trzeciej (współmałżonka, przedstawiciela ustawowego), wymagany jest wtedy dokument potwierdzający ową zgodę³².

Wpis dokonywany jest w dziale IV księgi wieczystej. Treść takiego wpisu zawiera rodzaj i charakter hipoteki, kwotę wpisaną cyframi arabskimi i jednostkę pieniężną w jakiej jest wyrażona, rodzaj zabezpieczonej wierzytelności, wysokość odsetek umownych, wierzyciela na rzecz którego hipoteka jest ustanawiana, termin zapłaty wierzytelności. Ustanowienie hipoteki łącznej umownej lub współobciążenia wynikającego z podziału nieruchomości wymaga wpisu numeru ksiąg wieczystych prowadzonych dla nieruchomości współobciążonych i sądu właściwego do ich prowadzenia. Dane o pierwszeństwie, gdy zostały one unormowane w sposób szczególny. Zmiany dotyczące wpisanych roszczeń i praw oraz kwoty hipoteki podlegające wykreśleniu także stanowią przedmiot wpisu w dziale IV³³.

Kolejność zaspokojenia

W przypadku obciążenia nieruchomości kilkoma prawami rzeczowymi powstaje problem z określeniem, które z nich ma pierwszeństwo w wypadku egzekucji należności, gdy ich suma przekracza wartość nieruchomości.

Zgodnie z artykułem 249 kodeksu cywilnego ogólną zasadą, która niweluje kolizje występujące między ograniczonymi prawami rzeczowymi jest, że prawo powstałe później może być wykonane wtedy, gdy jego realizacja odbędzie się bez

³¹ Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny, (Dz.U. 1964 nr 16 poz. 93), art. 626.

³² B. Swaczyna, *Hipoteka umowna*, Oficyna a Wolters Kluwer business, Warszawa, 2007, s.80.

³³ S. Rudnicki, *Hipoteka jako zabezpieczenie wierzytelności*, Wydawnictwo Prawnicze LexisNexis, Warszawa, 2005, s.63.

uszczerbku dla prawa powstałego wcześniej. Należy jednak dodać, że na mocy art. 11 ks.w.h. prawo ujawnione w księdze ma pierwszeństwo przed prawem nieujawnionym.

Nowelizacja ustawy o Księgach Wieczystych i hipotece wprowadziła pewne zmiany dotyczące pierwszeństwa. Przed 20 stycznia 2011 roku zapisy dotyczące ustanowionych hipotek w księdze wieczystej mogły być zmienione jedynie za zgodą osoby, na rzecz której zostały wpisane. Obecnie, właściciel nieruchomości w momencie wygaśnięcia hipoteki ma prawo do dysponowania zwolnionym miejscem w KW, co daje mu możliwość ustanowienie w tym miejscu nowej hipoteki lub przeniesienie którejkolwiek z istniejących w to miejsce³⁴.

Przyczyną wygaśnięcia hipoteki jest zgodnie z prawem akcesoryjnym wygaśnięcie wierzytelności lub zobowiązania – w przypadku należności publicznoprawnych.

Poręczenie cywilne

Artykuły 876 -887 kodeksu cywilnego regulują w polskim prawodawstwie umowę poręczenia. Istotą tego typu zabezpieczenia jest zobowiązanie poręczyciela czyli osoby udzielającej zabezpieczenia do spłaty zobowiązania w przypadku gdyby kredytobiorca tego zobowiązania nie wykonał. Takie oświadczenie musi być złożone na piśmie aby stanowiło ważne zobowiązanie³⁵. Poręczenie ma zatem charakter osobisty, co oznacza, że poręczyciel odpowiada całym swym majątkiem osobistym. W przypadku poręczenia nie jest wymagana zgoda dłużnika. Może zostać ono udzielone przez osobę fizyczną, prawną, lub jednostkę organizacyjną nie posiadającą osobowości prawnej³⁶. Przedmiotem poręczenia może być cały kredyt lub jego oznaczona część. Jeżeli w oświadczeniu poręczyciel nie wskaże kwoty na jaką udziela poręczenia to poręcza on spłatę całej wierzytelności (kwotę kredytu wraz z odsetkami oraz inne należności dłużnika). Poręczenia może być terminowe lub bezterminowe.

Zabezpieczenie w postaci poręczenia zwiększa bezpieczeństwo banku udzielającego kredyt poprzez dołączenie dodatkowego podmiotu odpowiedzialnego za wierzytelność. Jest ono stosowane głównie kredytowaniu inwestycji podmiotów indywidualnych. Osoba młoda, o krótkim okresie zatrudnienia i niepewnych dochodach nie posiada odpowiednio wysokiej zdolności kredytowej. Dołączenie poręczyciela, którego zdolność kredytowa oceniana jest dużo wyżej redukuje ryzyko banku dotyczące danej transakcji³⁷.

Weksel

Weksel jest jedną z najstarszych, najważniejszych form osobistego zabezpieczenia wierzytelności. Przepisy regulujące to zabezpieczenie znajdują się w ustawie z dnia 28 kwietnia 1936r. o prawie wekslowym³⁸.

³⁴ A. Lulka, <http://www.prawnik.pl/na-goraco/komentarze/109969,Zmiana-w-ustawie-o-ksiegach-wieczystych.html>, z dnia 23.09.2009.

³⁵ Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny, (Dz.U. 1964 nr 16 poz. 93), art. 876 – 887.

³⁶ J. Koleśnik, M. Rewiński, *Zabezpieczenia w bankowości – aspekty prawne i wymogi regulacyjne*, ABC a Wolters Kluwer business, Warszawa, 2008, s.21.

³⁷ G. Główna, *Nieruchomości, kredyt, hipoteka*, Poltex, Warszawa, 2008, s.123.

³⁸ Ustawa z dnia 28 kwietnia 1936r., *Prawo wekslowe*, (Dz.U. Nr 37, poz. 282 z późn. zm.).

Funkcja zabezpieczająca weksła polega na szybszym uzyskaniu tytułu egzekucyjnego w trybie postępowania nakazowego niż to miałyby miejsce na podstawie zawartej umowy. Banki często wymagają od samego kredytobiorcy złożenia weksła in blanco, ale dopuszczalne jest także złożenie go przez osobę trzecią.

Poręczenie weksłowe

Poręczenie weksłowe inaczej awal, jest instytucją prawa wekslowego. Jest to dodatkowe zabezpieczenie stosowane przez banki na wypadek, gdy wystawca weksła nie zapłaci za niego w terminie. Takiego poręczenia może udzielić osoba trzecia lub osoba widniejąca na wekslu poprzez podpis pod słowem „poręczam”, „ręczę”, „gwarantuję” lub podobnymi równoznacznymi umieszczonym na wekslu lub jego przedłużniku. Powinno wskazywać za kogo je udzielono³⁹. Poręczenie weksłowe może być udzielone co do całości sumy wekslowej lub jej części. W drugim wypadku konieczne jest wyraźne wskazanie do jakiej kwoty następuje poręczenie np. „gwarantuję do kwoty 100000 zł” Ważną cechą poręczenia wekslowego jest jego bezwarunkowość z której wynika, że nie może być ono uzależnione od jakiegokolwiek warunku czy świadczenia wzajemnego. Inaczej niż ma to miejsce w przypadku poręczenia cywilnego do instytucji poręczenia wekslowego stosuje się przepisy prawa wekslowego a nie Kodeksu cywilnego o poręczeniu. Awal jest też w odróżnieniu od poręczenia cywilnego zobowiązaniem nieterminowym i nieodnawialnym.

Poręczenie weksłowe zwiększa bezpieczeństwo banku przez dodanie podmiotów wobec których bank może dochodzić egzekucji swoich należności. Należy jednak pamiętać, że jakość takiego zabezpieczenia zależy głównie poziomu zdolności kredytowej podmiotu go udzielającego. Dodatkowo ze względu na możliwość postawienia zarzutu nieważności weksła, wad formalnych poręczenia lub oświadczenia woli itp. Poręczyciel może bronić się przed roszczeniem wekslowym co osłabia stosowane zabezpieczenie⁴⁰.

Przystąpienie do długu

Umowa na mocy której do istniejącego już zobowiązania przystępuje w charakterze dłużnika solidarnego osoba trzecia jest określa przystąpieniem do długu. Umowa ta nie zwalnia dotychczasowego dłużnika z obowiązku spłaty kredytu, a podmiot przystępujący do długu odpowiada solidarnie za jego spłatę. Bank zatem ma prawo w bezpośredni sposób żądać od przystępującego do długu spłaty zobowiązania. Zabezpieczenie to nie dotyczy wierzytelności przyszłych i warunkowych, nie można także przystąpić do długu przedawnionego.

Umowa przystąpienia do długu kredytowego może być zawarta z osobą fizyczną, prawną lub jednostką organizacyjną nie posiadającą osobowości prawnej. Do jej zawarcia wymagana jest zgoda banku oraz dotychczasowego kredytobiorcy⁴¹. Osoba, która przystępuje do kredytu odpowiada wobec banku tak samo jak za własny kredyt.

³⁹ R. Mroczkowski, R. Mroczkowska, *Weksel w praktyce od wystawienia do egzekucji*, Ośrodek Doradztwa i Doskonalenia Kadr Sp. z o.o., Gdańsk, 2008, s.160-162.

⁴⁰ P. Machnikowski, *Podstawy prawa wekslowego*, Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o., 2009, s.52.

⁴¹ J. Koleśnik, M. Rewieński, *Zabezpieczenia w bankowości – aspekty prawne i wymogi regulacyjne*, ABC a Wolters Kluwer business, Warszawa, 2008, s.94.

Ubezpieczenie jako forma zabezpieczenia

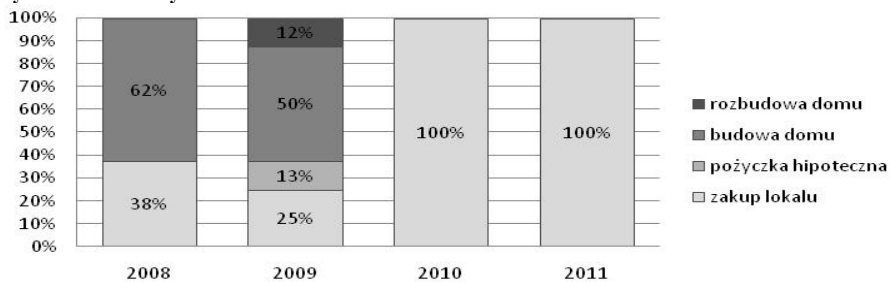
Banki co raz częściej w swojej praktyce wykorzystują ubezpieczenia jako swoistą formę zabezpieczenia. Można je podzielić na trzy kategorie: dotyczące dłużnika i jego sytuacji majątkowej, ubezpieczenia przedmiotu kredytu oraz ustanawiane na okres przejściowy do ustanowienia zabezpieczeń lub zamiast wymaganego wkładu własnego.

Do pierwszej kategorii zaliczyć można wszystkie ubezpieczenia przeciwko utracie pracy przez kredytobiorcę i ubezpieczenia na życie. Do drugiej grupy można przypisać ubezpieczenia od ognia i innych zdarzeń losowych, które mają zadanie zabezpieczać bank przed utratą wartości przedmiotu finansowania inwestycji, który z reguły stanowi zabezpieczenie. Ostatnia grupa zabezpieczeń stosowana jest ze względu na długi okres oczekiwania na wpis hipoteki do księgi wieczystej. Jest ono gwarantem spłaty zadłużenia do czasu ustanowienia zabezpieczenia. Ze względu na ostrożniejszą w ostatnim okresie politykę banków dotyczącą wymaganego wkładu własnego banki udzielając kredytu na 100% wartości nieruchomości wymagają ubezpieczenia niskiego wkładu własnego.

Charakterystyka portfela kredytowego Banku X z uwzględnieniem wpływu na ryzyko

Charakterystykę portfela kredytów Banku X przedstawiłem na podstawie losowej próby 28 wniosków kredytowych i kart informacyjnych kredytobiorców, z którymi podpisano umowy o kredyt hipoteczny w Banku X w latach 2008-2011. Badaniu poddano takie cechy, jak: rodzaj kredytu, okres kredytowania, rodzaj nieruchomości, kwotę kredytu, poziom wskaźnika LTV, metodę spłaty, kwotę posiadanych zobowiązań, wiek, wykształcenie, staż pracy, liczbę osób w gospodarstwie domowym oraz uzyskiwane dochody. Dodatkowe informacje zostały pozyskane na podstawie wywiadów z pracownikami Banku X.

Wykres 1: Cel kredytu

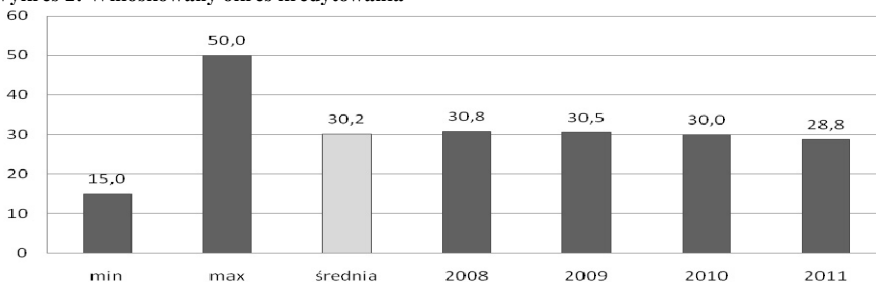


Źródło: Badania własne

Analizując przedstawione na wykresie 1 cele zaciąganych kredytów w ujęciu ilościowym, uwidacznia się malejący udział kredytów na budowę domu, a rosnący na zakup lokalu – w roku 2010 i pierwszej połowie 2011 wszystkie kredyty w badanej próbie zaciągane przez klientów były przeznaczone na ten cel. Jedną z przyczyn takiej tendencji jest zmiana profilu kredytobiorców przez Bank X z klientów o wysokim poziomie dochodów, którzy mogą pozwolić sobie na spłatę kredytu i wyższe niż

w przypadku mieszkań koszty utrzymania domu, na klientów o niższych dochodach którzy wybierają głównie mieszkania.

Wykres 2: Wnioskowany okres kredytowania

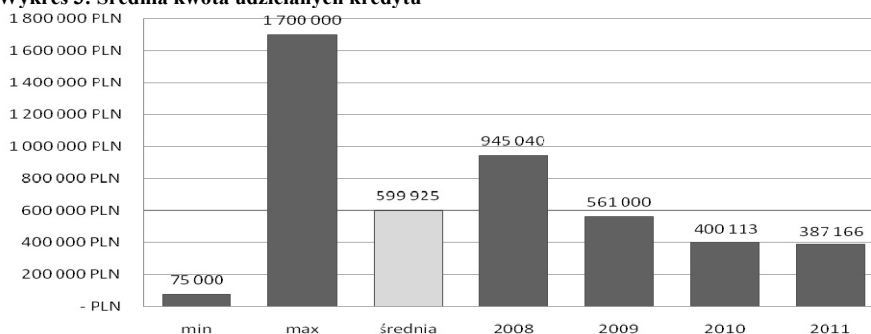


Źródło: Badania własne

W badanej próbie najkrótszy wnioskowany okres kredytowania wynosił 15 lat a najdłuższy aż 50. Na uwagę powinien zwrócić fakt, że kwota kredytu pobranego na 15 lat wynosiła aż 1 400 000 PLN, a 50 letniego tylko 250 000 PLN. Takie relacje można wytłumaczyć poziomem uzyskiwanych dochodów, które miały bezpośredni wpływ na zdolność kredytową – którą w przypadku niskich zarobków można zwiększyć przez wydłużenie okresu kredytowania.

W badanym okresie kredyty zostały zaciągane średnio na okres 30 lat. Rozpatrując średni wnioskowany okres kredytowania w czasie uwidacznia się malejący trend dotyczący okresu na jaki klienci chcieli brać kredyty. Jednym z czynników wpływających na taką tendencję jest polityka Banku X, który dąży do minimalizacji ryzyka, a krótszy okres kredytowania wpływa na jego zmniejszenie.

Wykres 3: Średnia kwota udzielanych kredytu

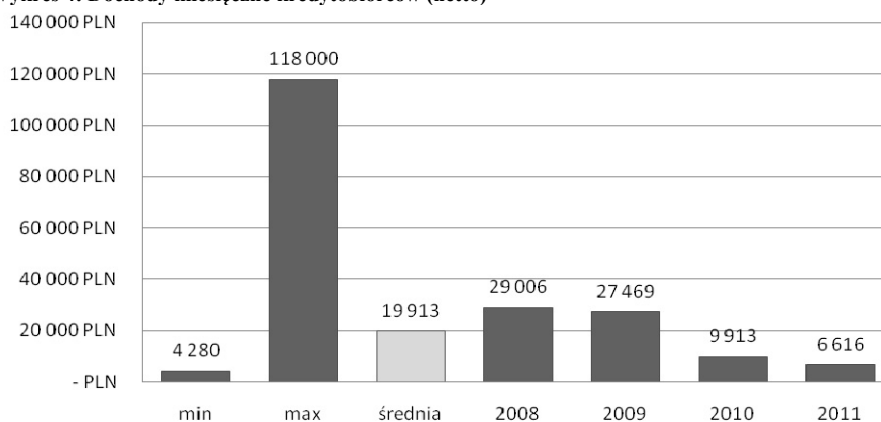


Źródło: Badania własne

Najwyższa kwota kredytu w badanej próbie wynosiła 1 700 000 PLN. Środki z tego kredytu, który został udzielony w 2008 były przeznaczone na finansowanie budowy domu. Minimalna kwota udzielonego kredytu to 75 000 PLN – którym finansowano rozbudowę domu.

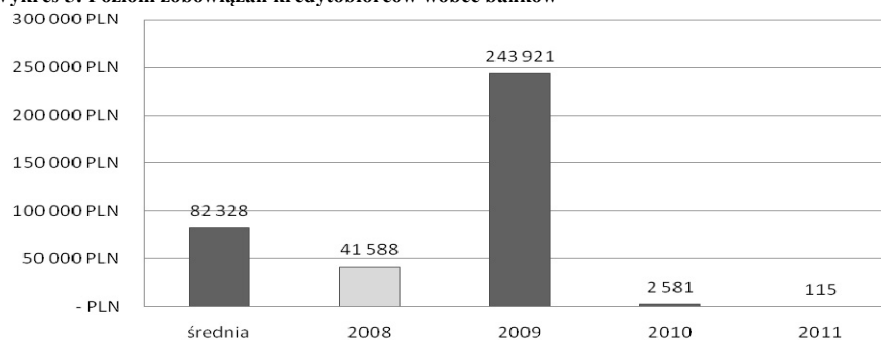
W latach 2008-2011 zaobserwowano spadek średniej wartości kredytów hipotecznych. W 2008 przeciętna wartość tego produktu wynosiła 945 040 PLN, a w 2011 roku już tylko 387 166 PLN. Średnia kwota kredytu dla badanego okresu wyniosła prawie 600 000 PLN. Wynika to z dwóch powodów. Po pierwsze, 63% umów kredytowych zawartych w 2008 roku było przeznaczonych na finansowanie budowy domów, głównie zamożnych klientów, a w 2011 wszystkie kredyty były przeznaczone na zakup mieszkań. Drugim powodem jest zmiana polityki Banku X, który preferuje obecnie udzielanie większej ilości kredytów o mniejszej wartości – minimalizuje to ryzyko przez rozproszenie go na większą liczbę podmiotów.

Wykres 4: Dochody miesięczne kredytobiorców (netto)



Źródło: Badania własne

Wykres 5: Poziom zobowiązań kredytobiorców wobec banków



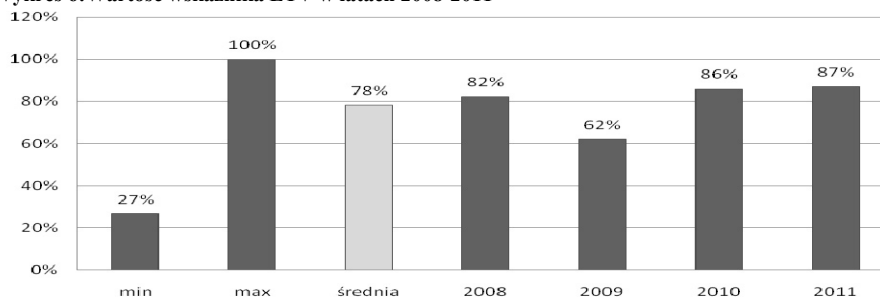
Źródło: Badania własne

Dochody i zobowiązania klientów to dwa najważniejsze parametry wpływające na zdolność kredytową w Banku X. Jak wynika z wykresu 4 i 5 w obu badanych czynnikach wystąpiły silne dysproporcje. Maksymalny miesięczny dochód gospodarstwa domowego wyniósł 118 000 PLN. Klient ten miał też najwyższy poziom zobowiązań – 720 000 PLN.

W przypadku miesięcznych dochodów kredytobiorców, w kolejnych latach następuje ich spadek. Gdy weźmiemy pod uwagę taką samą tendencję w odniesieniu do kwot udzielanych kredytów to jest to zjawisko prawidłowe. Zdecydowanie większe zmiany następują w przypadku zobowiązań. W 2008 gospodarstwa otrzymujące kredyt miały średnie zobowiązania wobec banków na poziomie 41 000 PLN a w 2011 wynosiły one tylko 115 PLN. Lata 2008-2009 wskazują, że posiadane zobowiązania nie były przeszkodą w uzyskaniu kredytu. Sytuacja zmieniła się od 2010 roku, kiedy to kredyty i pożyczki posiadane w innych bankach mając wpływ na wskaźnik DTI, znacznie zaniżały zdolność kredytową.

Podkreślenia wymaga także to, że w przypadku utraty pracy osoby z wysokimi zarobkami, prawdopodobieństwo znalezienia pracy o podobnym poziomie zarobków jest niższe niż w przypadku osób uzyskujących mniejsze dochody. Zwiększa więc to ryzyko niewypłacalności klienta, który dzięki wysokim zarobkom otrzymał dużo środków do dyspozycji.

Wykres 6: Wartość wskaźnika LTV w latach 2008-2011

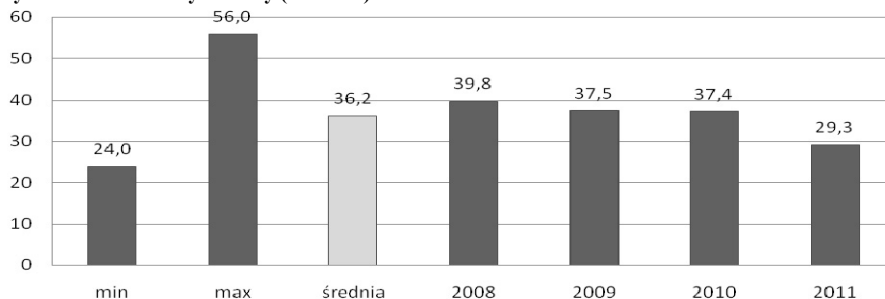


Źródło: Badania własne

Wysokie ryzyko związane z dużym poziomem zobowiązań w 2009 roku w połączeniu z kryzysem finansowym i rekomendacjami KNF w pewnym stopniu znalazło swoje odzwierciedlenie w wartości LTV w tym okresie. Mimo braku bezpośredniego wpływu wysokości zobowiązań na wartość tego wskaźnika, Bank X chcąc zrekomensować ryzyko udzielał kredytów o niższej wartości parametru LTV.

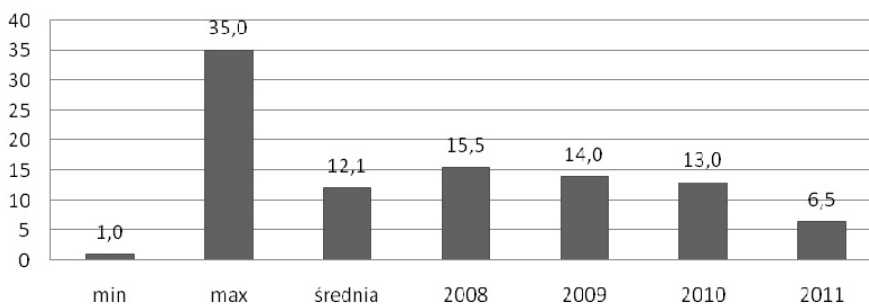
Ogólnie zauważalna jest tendencja wzrostowa tego wskaźnika do poziomu 87% w 2011 roku. Bank umożliwiał klientom zaciągnięcie kredytu na poziomie 100% wartości nieruchomości, jednak wymagał od klienta ubezpieczenia niskiego wkładu własnego.

Wykres 7: Wiek kredytobiorcy (w latach)



Źródło: Badania własne

Wykres 8: Staż pracy (w latach)



Źródło: Badania własne

Średni wiek osoby, która wzięła kredyt w Banku X wyniósł 36 lat. Najmłodszy kredytobiorca miał 24 lata a najstarszy 56. W analizowanym okresie, średnia wieku ulega obniżeniu. Duży wpływ na taką tendencję miał program „Rodzina na swoim”, który w połączeniu z atrakcyjną ofertą Banku X na tego typu kredyty przyciągnął młodych kredytobiorców.

Podobnie sytuacja przedstawia się ze stażem pracy. Młodszy wiek kredytobiorcy pociąga za sobą obniżenie jego średniego stażu pracy, który w 2011 roku wyniósł 6,5 roku. Przeciętny klient przychodzący do Banku po kredyt miał przepracowane ponad 12 lat swojego życia.

Pozostałe czynniki

W badanym okresie 93% kredytów było udzielonych w złotych polskich. Polityka Banku X zakłada silną rekomendację waluty naszego kraju przy tego typu transakcjach, ze względu na ryzyko odnośnie wahań kursów walutowych. Wystąpiła pełna zgodność klientów w odniesieniu do sposobu spłaty rat. Wszyscy wybrali równe raty kapitałowo- odsetkowe. Ten sposób spłaty zapewnia klientowi uzyskanie wyższej zdolności kredytowej. Wykształcenie wyższe posiadało 97% klientów. Kredytobiorcy z tym poziomem edukacji uzyskują zazwyczaj wyższe dochody oraz są lepiej postrzegani w odniesieniu do ryzyka.

Podsumowanie

W badany okresie, na potrzeby analizy wyodrębniłem dwa podokresy – lata 2008-2009 i 2010-2011. Pierwsze zmiany można zaobserwować w strukturze udzielnych kredytów. Bank X nastawia się na finansowanie zakupu lokali mieszkalnych dla których łatwiej jest określić wartość i mniejsze jest ryzyko niewykonania inwestycji niż w przypadku budowy domu. Pozwala to ograniczyć ryzyko transakcji.

Ulega skróceniu średni okres kredytowania. Dłuższy czas spłaty kredytu rodzi większe prawdopodobieństwo wystąpienia niekorzystnych zdarzeń w życiu klienta, które mogą wpłynąć na jego zdolność do spłaty zobowiązań. Zmniejsza się również prawie o połowę kwota pojedynczej transakcji, a zwiększa wolumen udzielanych kredytów. W przypadku kwoty posiadanych zobowiązań i dochodów netto które składają się na wskaźnik DTI również następuje zasadnicza zmiana. Bank X od 2010 udziela kredytów osobom o niższych dochodach ale nie mających wysokich zobowiązań. Jest to kolejny czynnik zmniejszający ryzyko. Na podstawie powyższej analizy można stwierdzić, że Bank X poprzez zmianę parametrów głównych czynników wpływających na ryzyko kredytowe dążył do jego ograniczenia.

W pracy wykazano w jaki sposób zmiana grupy kredytobiorców może być sposobem na ograniczenie przez Bank ryzyka występującego przy udzielaniu kredytów zabezpieczonych hipotecznie.

Literatura:

1. Baczyńska S., *Oplata skarbową od hipoteki*, Monitor Podatkowy, Warszawa, 1997.
2. Bednarek M., M. Jamka B, Kordasiewicz, *Hipoteka*, Warszawa, 1991.
3. Białek – Jaworska A., *Modele i kryteria optymalizacji kredytowania budownictwa mieszkaniowego przez banki komercyjne*, CeDeWu.pl Wydawnictwa Fachowe, Warszawa, 2007.
4. Capiga M., *Bankowość*, Wydawnictwo Akademii Ekonomicznej, Katowice, 2008.
5. Damodaran A., *Ryzyko strategiczne, Podstawy zarządzania ryzykiem*, Akademia Leona Koźmińskiego, Warszawa, 2009.
6. Dmowski A., *Podstawy finansów i bankowości*, Difin, Warszawa, 2005.
7. Główska G., *Nieruchomości, kredyt, hipoteka*, Poltex, Warszawa, 2008.
8. Iwanowicz – Drozdowska M., *Bankowość zagadnienia podstawowe*, Poltext, Warszawa, 2010.
9. Jajuga K., Krysiak Z., *Ryzyko kredytowe wiarytelności hipotecznych modelowanie i zarządzanie, Pomiar ryzyka w scoringu kredytów mieszkaniowych*, Związek Banków Polskich, Warszawa, 2004.
10. Jajuga K., *Modele ryzyka kredytowego a kredyty hipoteczne*, Finansowanie nieruchomości, Związek Banków Polskich, Warszawa, 2004, nr 1.
11. Kaczmarek T., *Zarządzanie ryzykiem, Ujęcie interdyscyplinarne*, Difin, Warszawa, 2010.
12. Koleśnik J., Rewieński M., *Zabezpieczania w bankowości – aspekty prawne i wymogi regulacyjne*, ABC a Wolters Kluwer business, Warszawa, 2008.
13. Komisja Nadzoru Finansowego, *Rekomendacja S dotycząca dobrych praktyk w zakresie zarządzania ekspozycjami kredytowymi finansującymi nieruchomości oraz zabezpieczonymi hipotecznie*, Warszawa, styczeń 2011.

14. Kucharska – Stasiak E., *Ryzyka banku w zakresie określania wartości nieruchomości dla celów kredytowych w Polsce na tle trendów w Unii Europejskiej*, Fundacja na rzecz KH, Warszawa, 2006.
15. Leśniewski L. (praca zbiorowa), *Działanie banków uniwersalnych. Wybrane problemy*, Akademia Ekonomiczna im. Karola Adamieckiego Kolegium Zarządzania, Katowice, 2000.
16. Lulka A., <http://www.prawnik.pl/na-goraco/komentarze/109969,Zmiana-w-ustawie-o-ksiegach-wieczystych.html>, z dnia 23.09.2009.
17. Machnikowski P., *Podstawy prawa wekslowego*, Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o., 2009.
18. Mroczkowski R., Mroczkowska R., *Weksel w praktyce od wystawienia do egzekucji*, Ośrodek Doradztwa i Doskonalenia Kadr Sp. z o.o., Gdańsk, 2008.
19. Pisuliński J., *System prawa prywatnego*, C.H. Beck, Warszawa, 2007, t.4.
20. Przybylska – Kapuścińska W., *Zarządzanie ryzykiem i płynnością banku komercyjnego*, Wydawnictwo Akademii Ekonomicznej w Poznaniu, Poznań, 2003.
21. Rudnicki S., *Hipoteka jako zabezpieczenie wierzytelności*, Wydawnictwo Prawnicze LexisNexis, Warszawa, 2005.
22. Steiner C., *Immobilienfinanzierung in den Ländern der Europäischen Gemeinschaft*, Fritz Knapp Verlag, Frankfurt am Main, 1990.
23. Swaczyna B., *Hipoteka umowna*, Oficyna a Wolters Kluwer business, Warszawa, 2007.
24. Szelałowska A., *Banki hipoteczne w Polsce*, CeDeWu, Warszawa 2007.
25. *Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny*, (Dz.U. 1964 nr 16 poz. 93).
26. *Ustawa z dnia 28 kwietnia 1936r., Prawo wekslowe*, (Dz.U. Nr 37, poz. 282 z późn. zm.).
27. *Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece*, (Dz.U. 1982 nr 19 poz. 147 z późn. zm).

Summary

The subject of this paper is the assessment and systematization the risk and methods of its protection for housing loan. The elements that are affecting the risk associated with the granting mortgage loans were identified and systematized. Furthermore, the reader will find possible methods of assessment of this risk with emphasis on the mechanism of mortgage as collateral.

The practical part contains the profile of portfolio of clients having mortgage products of Bank X with the occurring changes in it that were intended to minimize the risk associated with these transactions.

Informacja o autorze:

mgr Paweł Wyrzykowski

pawel_wyrzykowski@op.pl