

Ryzyko towarzyszy nieodłącznie działalności prowadzonej przez banki, co wiąże się ściśle z pełnioną przez nie funkcją pośredników finansowych w gospodarce narodowej. Pojęcie ryzyka używane jest w różnych znaczeniach. Najczęściej rozumie się przez nie zagrożenie nie osiągnięcia zamierzonych celów. Dla banku oznacza to zmniejszenie potencjalnych zysków, utratę płynności, wiarygodności, zmniejszenie kapitału własnego, trudności finansowe, a w krańcowym przypadku bankructwo. Istnieje zatem ścisły związek między ryzykiem, a stopniem realizacji celu. Ryzyko jest przy tym równoznaczne z wystąpieniem zdarzeń, oddziałujących negatywnie na sytuację w banku. W niektórych przypadkach rozwój wydarzeń, mimo iż inny niż założony może przyczyniać się do poprawy sytuacji banku, a więc przynosić dodatkowe szanse. Takie szanse może stwarzać np. korzystne dla banków kształtowanie się kursów walutowych lub stóp procentowych, natomiast ryzyku w działalności kredytowej nie można przeciwstawiać dodatkowych szans. Przyjmując jako cel dodatkową spłatę przez wierzycieli kredytów wraz z należnymi odsetkami i prowizjami, w najlepszym przypadku można osiągnąć zamierzony cel, lecz nie ma szansy, że kredytobiorca przekroczy ustalone w umowie płatności.(1)

Pojęcie ryzyka będzie rozumiane najczęściej jako negatywne odchylenie od założonego celu, choć można spotkać się także z ujęciem, w którym jest ono definiowane jako odchylenie od założonych wielkości, bez względu na to, czy negatywne, czy pozytywne.

W ekonomii i statystyce można się spotkać z odróżnieniem ryzyka i niepewności. Przez ryzyko rozumie się wówczas sytuację, w której są znane prawdopodobieństwa wystąpienia określonych zdarzeń, a więc znana jest wartość oczekiwana i wariancja zmiennej losowej. Niepewność charakteryzuje się tym, że rozkład prawdopodobieństwa jest nieznan. Zgodnie z tą koncepcją w działalności bankowej mamy do czynienia głównie z sytuacją niepewności a nie ryzyka.(2)

Każdy bank zanim udzieli nam kredytu, będzie starał się zabezpieczyć przed utratą pieniędzy na wypadek gdybyśmy przzerwali spłatę rat kredytowych. Prawne zabezpieczenia kredytów mogą być dokonywane w wielu formach. Każda z nich ma swoje specyficzne cechy, które podnoszą lub obniżają ich przydatność dla potrzeb banku, w zależności od sytuacji, w jakiej ma nastąpić realizacja. Najbardziej istotny i wyraźny podział dotyczy charakteru zabezpieczeń. Wyróżnia się dwie grupy zabezpieczenia o charakterze rzeczowym i osobowym. Zabezpieczenia prawne o charakterze rzeczowym ustanawiają prawo banku do ewentualnego wykorzystania ściśle określonych składników majątku (nieruchomości, ruchomości, środków finansowych) dla zaspokojenia się w przypadku braku spłaty kredytu lub odsetek przez kredytobiorcę. Zaliczamy do nich m.in.: hipotekę, zastaw, przewłaszczenie na zabezpieczenie, kaucje, blokadę środków na rachunku bankowym.

(1) W.L. Jaworski, Bankowość podręcznik akademicki, Poltext, Warszawa 2001 r., s. 597

(2) j.w., s. 598

Zabezpieczenia o charakterze osobowym związane są z przyjęciem przez osoby prawne lub fizyczne zobowiązania spłacenia bankowi zaległych kwot z tytułu umowy kredytowej, której nie spłacił kredytobiorca. Wśród nich wyróżniamy: gwarancje bankową, poręczenie, przelew wierzytelności, przystąpienie do długu, weksel, ubezpieczenie kredytu.(3)

Hipotekę znali i stosowali już starożytni Grecy i Rzymianie.(4) Także w naszych czasach pozostaje ona najpopularniejszym sposobem zabezpieczenia kredytu mieszkaniowego. Prawnicy definiują ją jako „prawo rzeczowe ograniczone”, co w dużym skrócie wytłumaczyć można jako prawo do cudzej rzeczy, najczęściej nieruchomości lub własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego. Chcąc uzyskać kredyt od banku, dajemy mu w zamian prawo do odzyskania wierzytelności ze sprzedaży naszego domu lub mieszkania, w razie gdybyśmy okazali się niewypłacalni. Stanie się to jednak dopiero wtedy, gdy zostanie przeprowadzone postępowanie egzekucyjne. Dlaczego jest to prawo ograniczone? Dlatego, że nie daje bankowi ani tytułu własności wobec części naszej nieruchomości ani prawa do jej użytkowania. Aby to zrobić musimy udać się do sądu rejonowego, gdzie przechowywane są księgi wieczyste, czyli dokumenty opisujące stan prawny nieruchomości. w dziale IV tej księgi, gdzie spisane są jej obciążenia, urzędnik wpisze prawa banku. Hipotekę można obciążyć nawet kilkanaście razy. Jedynym ograniczeniem jest tu wartość rzeczy. To znaczy, że możemy zaciągnąć wiele kredytów, ale jednak ich suma nie może przekroczyć wartości nieruchomości. Wcześniejsze wpisy do księgi wieczystej mają pierwszeństwo. Hipoteka nie może istnieć, bez wierzytelności, którą zabezpiecza. Jeśli spłacimy dług wygasa. Hipoteka zabezpiecza tylko wierzytelności pieniężne. Nie jest możliwe obciążenie hipoteką całego majątku albo kilku nieruchomości dla zabezpieczenia tej samej wierzytelności, przedmiotem obciążenia może być tylko indywidualnie oznaczona nieruchomość.(5)

Poręczenie jest to umowa zawarta pomiędzy osobą trzecią, zwaną popularnie żyrantem, a bankiem, na mocy której poręczyciel zobowiązuje się do spłaty sumy kredytu wraz z odsetkami za kredytobiorcę w wypadku, gdyby ten przestał płacić raty kredytowe. Poręczycielem może zostać każdy, kto wykaże się odpowiednim majątkiem lub dochodami. Poręczenie nie jest często wymagane przy kredytach mieszkaniowych z jednym wyjątkiem. Banki z reguły żądają poręczenia współmałżonka kredytobiorcy, gdy pomiędzy nimi istnieje wspólnota majątkowa.

Weksel to dokument, w którym wystawca, czyli osoba pod nim podpisana, zobowiązuje się do zapłacenia określonej sumy w określonym terminie. Na wekslu in blanco (6) w prawdzie widnieje tylko podpis wystawcy, ale niemal zawsze jest do niego dołączona tzw. deklaracja, która określa zasady, na jakich bank będzie miał prawo wypełnić weksel w wypadku, gdy wystawca przestanie spłacać raty kredytowe.

(3) M. Wysocki, Poradnik inspektora kredytowego, Warszawa 1997r., rozdział 4.3

(4) M. Ziomecki, Jak mądrze wziąć kredyt hipoteczny..., s. 85

(5) Podstawy zarządzania nieruchomością, pod red. M. Bryxa, Poltext, Warszawa 2000 r., s.86-97

(6) M. Bączyk, M.H. Koziński, M. Michalski, W. Pyziół, A. Szumański, I.Weiss, Papiery wartościowe, Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A., Zakamycze 2000r., S.331-332

Weksel potwierdzony to inaczej weksel in blanco z poręczeniem, zwany też awalem. Podobnie jak w wypadku poręczenia z mocy prawa cywilnego, osoba trzecia zobowiązuje się do zaspokojenia roszczeń banku zamiast kredytobiorcy.

Przewłaszczenie na zabezpieczenie jest umową zawierana pomiędzy kredytobiorcą a bankiem, w myśl której kredytobiorca przenosi warunkowo na bank własność rzeczy. Prawo to wygasa zazwyczaj w momencie spłaty ostatniej raty kredytu. Przewłaszczenie różni się od zastawu tym, że przy zastawie kredytobiorca nie traci własności rzeczy, lecz jedynie ją obciąża.

Do ustanowienia zastawu potrzebna jest umowa pomiędzy bankiem a kredytobiorcą oraz wpis do rejestrów zastawów. Jeśli umowa nie zastrzega inaczej, zastawca może korzystać dalej z rzeczy (czyli np. dalej jeździć zastawionym samochodem). Gdy kredytobiorca nie spłaca rat, bank może przejąć przedmiot na własność lub sprzedać go na licytacji publicznej. Dług zabezpieczony zastawem gwarantuje wierzycielowi, że będzie miał pierwszeństwo w przejęciu przedmiotu zastawu. Nawet przed wierzytelnościami skarbu państwa wynikającymi z tytułu podatków. Od 1998 roku przy sądach rejonowych (gospodarczych) w miastach będących siedzibą wojewodów istnieją tzw. rejestry zastawów. Zastaw rejestrowy zrobił karierę przede wszystkim przy okazji kredytowania samochodów. Instytucja ta umożliwia jednak także zabezpieczenie pożyczki, np. na remont mieszkania lub budowlanej. W rejestrze można sprawdzić, czy np. dzieła sztuki, biżuteria albo linia do produkcji soków nie zostały już wcześniej zastawione. Eliminuje to zastawienie tej samej rzeczy w kilku bankach. Jak to działa? Rejestry rejonowe są połączone on-line z Centralą Informacyjną o Zastawach Rejestrowych. W niej właśnie sędzia, zanim podejmie decyzję o wpisie do rejestru, musi sprawdzić, czy dana rzecz już tam nie figuruje.(7)

Kandydat na kredytobiorcę przed otrzymaniem kredytu musi udowodnić bankowi nie tylko swoją zdolność kredytową, ale także zdolność do zabezpieczenia kredytu. Bank wymaga od klientów wykupienia polisy na życie. W ten sposób bank zabezpiecza się przed ryzykiem strat, jakie może ponieść, zanim będzie w stanie wyegzekwować swoje należności poprzez wejście na hipotekę, czyli zanim uprawomocni się wpis do księgi wieczystej. W praktyce stosuje się dwa rodzaje ubezpieczenia kredytu hipotecznego. Pierwszy z nich ma na celu zabezpieczenie się banku na wypadek śmierci, długotrwałej choroby czy niezdolności do pracy kredytobiorcy. Zazwyczaj bank wymaga od klienta, aby ten wykupił w towarzystwie ubezpieczeniowym polisę na życie i wyznaczył bank jako uprawnionego do odbioru odszkodowania. Zdarza się także, że to sam bank zawiera umowę z towarzystwem, które ubezpiecza od takiego ryzyka. Wówczas kwota składki ubezpieczeniowej jest dodawana do raty kredytowej.

Drugi typ umowy ubezpieczeniowej zawierany jest na wypadek, gdyby kredytobiorca zaprzestał spłaty odsetek z innych powodów niż losowe. Przy podpisaniu umowy ubezpieczyciel szacuje na swój użytek zdolność kredytową klienta i od tego uzależnia wysokość składki.

(7) W.L. Jaworski..., s. 62-64

Polisa nie zwalnia od konsekwencji nie płacenia rat. Polisa ta może zostać zawarta między towarzystwem a bankiem lub towarzystwem a klientem. Jeśli klient nie wywiąże się ze zobowiązań - np. nie zapłaci trzeciej raty z rzędu bank wzywa go do natychmiastowej zapłaty. Gdy i to nie skutkuje, bank wypowiada umowę z klientem i występuje do ubezpieczyciela o przejęcie kredytu. Nie oznacza to wcale, że ten typ polisy zwalnia kredytobiorcę od konsekwencji nie płacenia rat. Gdy ubezpieczyciel wypłaci bankowi odszkodowanie, wystąpi do kredytobiorcy o utracone pieniądze. Zazwyczaj ubezpieczyciel na mocy umowy z bankiem automatycznie godzi się ubezpieczyć kredyty nie wyższe niż 400 tys. zł. Do nie dawna stawka wymagana przez towarzystwa ubezpieczeniowe sięgała nawet 3% kwoty kredytu rocznie. Tyle kazał sobie płacić pionier tego rodzaju ubezpieczeń na polskim rynku Polisa. Obecnie firmy oferują ubezpieczenia, których stawka nie przekracza 1% w skali rocznej. Istotną wydają się tu odpowiednia promocja ubezpieczeń, a w szczególności funkcja informacyjna promocji stwarzająca przesłanki transformacji strategii marketingowej banku w konkretną taktykę działań rynkowych.(8)

Banki nakłoniły już ponad milion kredytobiorców do ubezpieczenia się na życie. W 2000r. liderem na rynku był Cardif, który zawiera z bankami umowy grupowego ubezpieczenia na życie ich klientów. W roku 2000 Polacy spłacili 17,5 tys. kredytów hipotecznych o łącznej wartości 4,3 mld zł. To suma równa 2% produktu krajowego brutto. W porównaniu z innymi krajami Europy Zachodniej jest to bardzo mało. W Belgii spłata kredytów hipotecznych wynosi 65% PKB, w Niemczech 53%, w Wielkiej Brytanii 57%, a w Danii aż 69%.(9)

Wzrost liczby i wartości udzielanych kredytów jest wciąż nie wystarczający w porównaniu z potrzebami Polaków: co dziesiąta rodzina w Polsce nie ma własnego mieszkania, a co czwarty obywatel naszego kraju mieszka w warunkach poniżej godziwego standardu. Poprawę można by osiągnąć, gdyby zaciąganie kredytów było łatwiejsze i gdyby było niżej oprocentowane. Za każde pożyczone 100 tys. zł trzeba po roku oddać bankom dodatkowo około 20 tys. zł, czyli o 20% więcej (w Hiszpanii jest to 4,9%, we Francji 5,8%, a w Norwegii 9,3%). Rynek rozruszałby się jak twierdzą fachowcy, gdyby oprocentowanie spadło do około 10%.(10)

autor: Tomasz Bodek

(8) Podstawy marketingu, praca zbiorowa pod red. J. Altkorna, Instytut Marketingu, Kraków 2000r., rozdz. 9

(9) M. Ziomecki, Jak mądrze wziąć kredyt hipoteczny..., s.72-73

(10) j.w., S.72-73