

Edward Wiszniowski

Uniwersytet Ekonomiczny we Wrocławiu

RACHUNKOWOŚĆ ZARZĄDCZA W ANALIZIE RYZYKA EKSPOZYCJI KREDYTOWYCH FINANSUJĄCYCH NIERUCHOMOŚCI I ZABEZPIECZONYCH HIPOTECZNIE

Streszczenie: Rachunkowość zarządcza w bankach spełnia nie tylko funkcję systemu informacyjno-doradczego, ale jest również elementem prewencyjno-ostrzegawczym przed ryzykiem. Ponadto rachunkowość zarządcza wiąże dokonania jednostek z otoczeniem gospodarczym, tworząc określone sprzężenie zwrotne. Powyższą problematykę omówiono na przykładzie ekspozycji kredytowych finansujących nieruchomości i zabezpieczonych hipotecznie, które stanowią istotną część portfela kredytowego banków. W artykule wskazano zasady pomiaru i mierniki ryzyka związanego z nieruchomościami, a także omówiono podstawowe zalecenia nadzorcze w tym zakresie.

Słowa kluczowe: rachunkowość bankowa, ryzyko kredytowe, banki, nieruchomości.

1. Wstęp

Wydarzenia ostatnich trzech lat na światowych rynkach finansowych pokazały, czym może być brak pomiaru ryzyka lub jego niewłaściwe oszacowanie. Wśród przyczyn obecnego kryzysu finansowego, którego źródłem są systemy bankowe, wymienia się zarówno te o charakterze ekonomicznym, jak i tkwiące w rozluźnionej lub nieprzystosowanej do zmieniającego się otoczenia postawie organów decyzyjnych banków, w agencjach ratingowych, nadmiernym rozwoju inżynierii finansowej, a także koncepcji wartości godziwej, opartej na normach zawartych w Międzynarodowych Standardach Rachunkowości [Surdykowska 2010].

Bez względu jednak na to, które przyczyny kryzysu uzna się za najbardziej istotne, dotychczasowe doświadczenia wywołały globalną dyskusję nad koniecznością zmiany architektury systemu finansowego, regulacji nadzorczych, niektórych standardów rachunkowości, a także sposobu myślenia, czym jest ryzyko i jak je zmierzyć, czym jest kredyt i do czego mogą doprowadzić skutki jego niespłacenia, czym jest i jaka jest rola zabezpieczeń oraz jakie konsekwencje może wywołać deregulacja systemu finansowego. Za niezaprzeczną „korzyść”, płynącą z doświadczeń

ostatniego okresu, należy uznać powszechne uświadomienie konieczności dysponowania wiarygodną informacją, opisującą rzeczywisty stan finansowy jednostek gospodarczych. Nie chodzi tu bynajmniej o taką prezentację dokonań, która byłaby zgodna z obowiązującą literą prawa, ale o pokazanie sytuacji, która opisywałaby rzeczywisty stan majątkowy oraz skutki innych zdarzeń w jednostkach gospodarczych, a jednocześnie wskazywałaby lub sugerowała kierunek podejmowania decyzji. Rachunkowość jest pojęciem wieloznacznym, jednak jako nauka, która wyrosła z potrzeb praktyki, koncentruje się na przekazie informacyjnym. Przekaz ten może być zamknięty w ramach przepisów prawa i koncentrować się na zgodności transferu treści z obowiązującymi regulacjami, ale też może być szerszy i spełniać funkcję doradczą w zarządzaniu.

Niniejszy artykuł poświęcono znaczeniu rachunkowości zarządczej w bankach na przykładzie ekspozycji kredytowych finansujących nieruchomości i zabezpieczonych hipotecznie. Inspiracją do jego napisania było opublikowanie w styczniu 2011 r. przez Komisję Nadzoru Finansowego trzeciej nowelizacji Rekomendacji S, poświęconej temu zagadnieniu.

Celem artykułu jest zwrócenie uwagi na rosnącą rangę rachunkowości zarządczej w bankach, co przejawia się włączeniem do sprawozdań finansowych tych informacji, które do niedawna nie były ujawniane i stanowiły elementy ich wewnętrznych dokonań. Fakt ten pokazuje jednocześnie swego rodzaju symbiozę pomiędzy rachunkowością finansową a rachunkowością zarządczą, chociaż jak stwierdza M. Dobija, rachunkowość jest jedna [Dobija 1995, s. 9]. Przyjęte w opracowaniu metody badawcze opierają się na studiach literatury, analizie aktualnie obowiązujących aktów prawnych oraz sprawozdań krajowego sektora bankowego.

2. Rachunkowość zarządcza w bankach a otoczenie

Rachunkowość w bankach, jak w każdej grupie jednostek gospodarczych, charakteryzuje się specyficznymi, indywidualnymi właściwościami. Nie chodzi tu bynajmniej o sposób ewidencji operacji gospodarczych w bankach, ale o wiodącą pozycję rachunkowości w organizacji. Po pierwsze, nadrzędnym celem rachunkowości bankowej jest dążenie do natychmiastowego prezentowania informacji gospodarczej, obejmującej nie tylko skutki decyzji już podjętych, ale również prognoz związanych z następstwem decyzji podejmowanych lub planowanych. Po drugie, uczestnikami tworzenia informacji są w zasadzie wszyscy pracownicy bezpośrednio związani z działalnością bankową, a nie tylko formalnie wyodrębnione komórki rachunkowości. Należy bowiem zauważyć, że pracownicy przyjmujący depozyty czy udzielający kredytów tworzą system ewidencji i informacji rachunkowości, który jest przetwarzany przez osoby związane z jego analizą. Po trzecie, system informacyjny rachunkowości jest powiązany z otoczeniem gospodarczym, które na bieżąco informuje o zmianach na rynkach pieniężnych, kapitałowych, nieruchomości i innych rynkach towarowych (np. złota), powodując swoiste sprzężenie zwrotne: rynek oddziałuje na

decyzje banków, te na rachunkowość, a informacje płynące z systemu rachunkowości na kolejne decyzje, co uwidacznia się w zmianach na rynku (rys. 1).

Częstotliwość sporządzania sprawozdań w bankach jest wysoka w porównaniu z innymi jednostkami gospodarczymi, bo nie licząc obowiązku zamknięcia ksiąg na każdy dzień roboczy, sprawozdania do celów nadzorczych są sporządzane w okresach dekadowych, miesięcznych i kwartalnych. Stosowany obecnie system formatu przekazywania danych do organów nadzorczych (*.xml) w ramach sprawozdawczości FINREP i COREP, umożliwiła szybką analizę informacji w ramach sprawozdawczości zarządczej [Statystyka 2011].

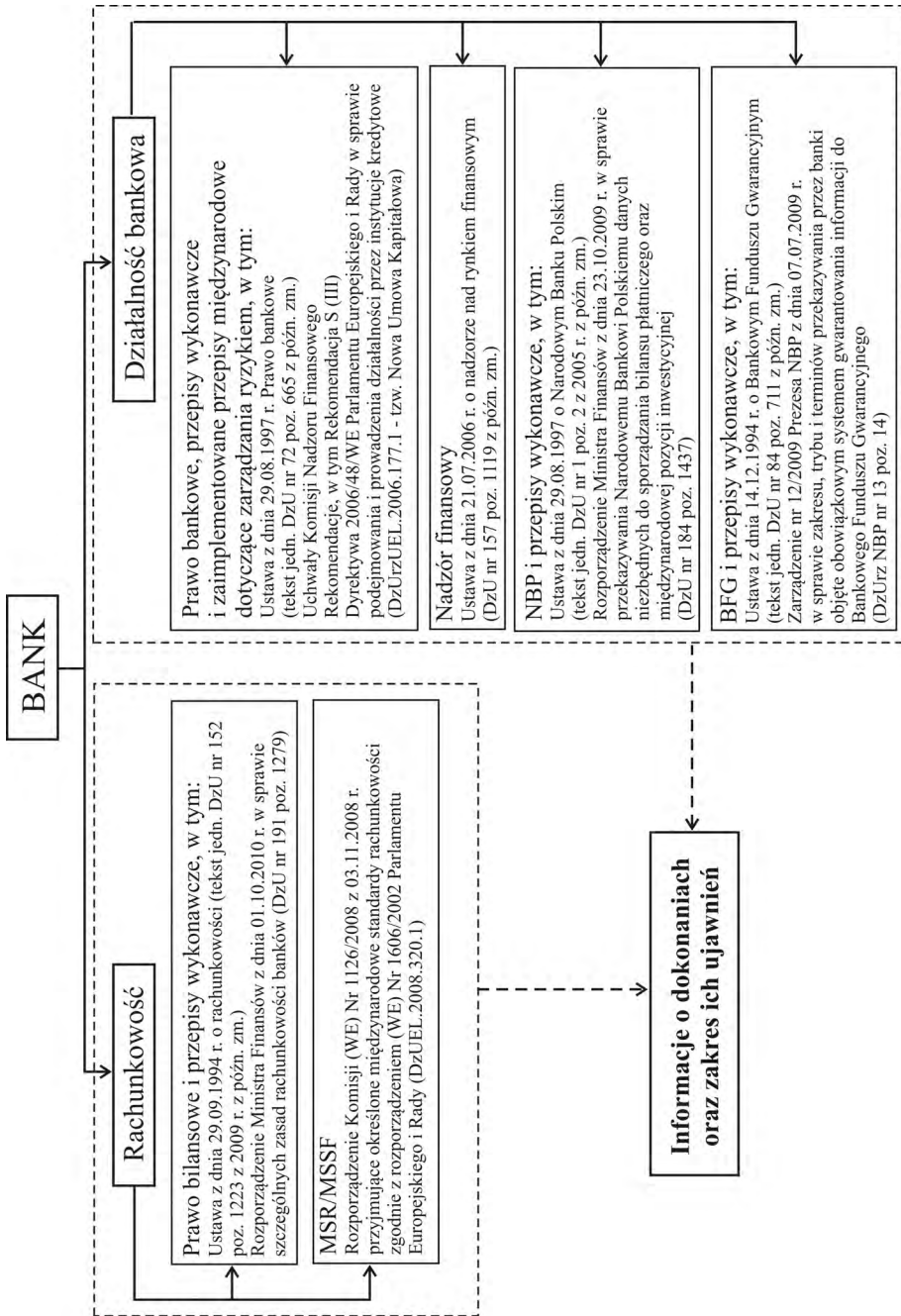


Rys. 1. Rachunkowość bankowa jako element sprzężenia zwrotnego z otoczeniem gospodarczym

Źródło: opracowanie własne.

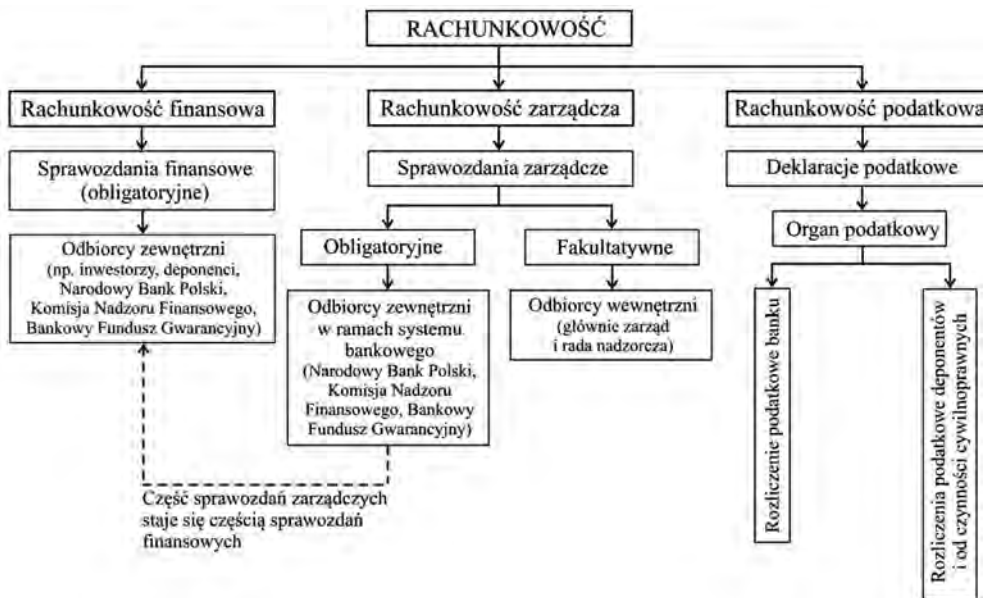
Bank, zdefiniowany w art. 2 Prawa bankowego, określany jest jako osoba prawna utworzona zgodnie z przepisami ustaw, działająca na podstawie zezwoleń uprawniających do wykonywania czynności bankowych obciążających ryzykiem środki powierzone pod jakimkolwiek tytułem zwrotnym. Pojęcie to determinuje położenie banku zarówno w określonych warunkach ekonomicznych, jak i w sformalizowanym otoczeniu prawnym. Sytuacja ta jest skutkiem szczególnego znaczenia banków, jako pośrednika w alokacji zasobów pieniężnych.

Kontrola działalności banków poprzez tworzenie norm prawnych jest niezbędna, bo prowadzi między innymi do ujednoczenia zasad działalności i prezentacji dokonań, a także w określaniu ładu korporacyjnego, rozumianego jako całokształt działań ukierunkowanych na zapewnienie równowagi pomiędzy różnymi grupami interesariuszy. Z punktu widzenia informacji o dokonaniach tych instytucji finansowych i związanym z tym zakresem ujawnień, można wyodrębnić dwa obszary regulacji prawnych: te, które dotyczą rachunkowości, oraz te, które są związane z prowadzeniem działalności bankowej (rys. 2). Obydwie grupy wydają się od siebie niezależne, jednak w praktyce elementy te wzajemnie się przenikają i uzupełniają. Z jednej strony bowiem wytyczne zawarte w normach bankowych określają zasady prowadzenia działalności, ale z drugiej wymuszają konieczność pomiaru tych działań i porównania z oczekiwaniami. Rachunkowość, będąca systemem pomiarowym



Rys. 2. Otoczenie prawne banków a system rachunkowości bankowej
Źródło: opracowanie własne.

i prezentacyjnym pokazuje nie tylko stan faktyczny, ale również rozbieżności pomiędzy tym stanem a normami nadzorczymi. Dzieje się tak na przykład w przypadku badania sprawozdań finansowych przez biegłych rewidentów.



Rys. 3. Zadania rachunkowości w bankach

Źródło: opracowanie własne.

Jeżeli dokona się wewnętrznego podziału rachunkowości, którego kryterium będą stanowiły normy prawne i odbiorcy informacji, klasyfikacja ta obejmie: rachunkowość finansową, zarządczą i podatkową (rys. 3). Rachunkowość finansową i podatkową stanowią skodyfikowane normy ukierunkowane na ściśle określonych odbiorców. Jednym z nich jest szeroko rozumiany zewnętrzny użytkownik sprawozdań, nie wyłączając sektorowych interesariuszy, którymi są Komisja Nadzoru Finansowego (KNF), Narodowy Bank Polski (NBP) i Bankowy Fundusz Gwarancyjny (BFG). Ograniczeniem rachunkowości finansowej jest jej sformalizowany charakter, zamknięty w ramy przepisów prawa. Drugim odbiorcą jest organ podatkowy, reprezentujący interesy państwa jako poborczy podatku. Cel sporządzania deklaracji podatkowych determinuje możliwość wykorzystania tych sprawozdań w zarządzaniu.

3. Rachunkowość zarządcza w zarządzaniu ryzykiem

Powyższych ograniczeń nie ma rachunkowość zarządcza, ukierunkowana na dostarczanie potrzebnych, a nie obligatoryjnych informacji. Rachunkowość zarządcza

wspomaga, a w zasadzie umożliwia zarządzanie bankiem. Przyjęcie w 2007 r. przez krajowy system bankowy uregulowań prawnych zawartych w Nowej Umowie Kapitałowej (rys. 2) wymusiło na bankach zarządzanie ryzykiem¹. Zarówno krajowe, jak i międzynarodowe przepisy dotyczące rachunkowości, pomimo odczuwalnych skutków kryzysu finansowego, nie przewidywały i nie przewidują szczególnych norm, zasad, algorytmów i powinności w zakresie badania ryzyka bankowego, chociaż trzeba przyznać, że Rada Międzynarodowych Standardów Rachunkowości podjęła działania zmierzające do zmiany obowiązujących dotychczas regulacji prawnych². Obowiązek raportowania o ponoszonym ryzyku wynika z tzw. trzeciego filaru NUK, którego odpowiednikiem w krajowym systemie prawnym jest Uchwała KNF nr 385/2008. W opisanych warunkach można zaryzykować stwierdzenie, że gdyby nie rachunkowość zarządcza, która wykracza poza skodyfikowane normy rachunkowości, w ogóle nie byłaby możliwa prezentacja dokonań w zakresie ryzyka.

Zarówno rachunkowość finansowa, jak i rachunkowość zarządcza wykorzystują te same źródła danych (ewidencja według zunifikowanego planu kont), chociaż faktem jest, że w związku z pomiarem, analizą i monitorowaniem ryzyka, rachunkowość zarządcza jest tym segmentem, który przejął inicjatywę kreowania nowych sprawozdań finansowych. Dowód na to stanowi obowiązek prezentowania przez banki, w ramach informacji dodatkowej do rocznego sprawozdania finansowego, pogłębionej w stosunku do poprzednich norm, wyników analizy ryzyka [MF 2010]. Wydaje się, że tendencja ta zostanie utrzymana, a w przyszłości powinna dotyczyć również ekspozycji kredytowych finansujących nieruchomości i zabezpieczonych hipotecznie. Wniosek taki można wysnuć z treści i charakteru zmian znowelizowanej po raz trzeci Rekomendacji S ze stycznia 2011 r., która zaleca bankom:

- posiadanie systemów informacyjnych i baz danych, a także narzędzi analitycznych, umożliwiających pomiar ekspozycji finansujących nieruchomości i zabezpieczonych hipotecznie,
- wyznaczenie wewnętrznych limitów ograniczających ryzyko kredytowe dla całego portfela i ryzyka kredytowego związanego z rekomendacją,
- analiza terminowych źródeł finansowania i dostosowanie do niej struktury terminowej aktywów,
- analiza wpływu zmian kursów walut i stóp procentowych na ryzyko kredytowe ponoszone przez bank, a odnoszące się do ekspozycji finansujących nieruchomości i zabezpieczonych hipotecznie,
- posiadanie baz danych o rynku nieruchomości oraz bieżący monitoring tego rynku,
- posiadanie systemu raportowania w zakresie realizacji badań nad ryzykiem ekspozycji finansujących nieruchomości i zabezpieczonych hipotecznie.

¹ Stanowi o tym art. 9 Prawa bankowego, obowiązujący od 1 kwietnia 2007 r.

² Dotyczy to w szczególności projektowanego MSSF 9 „Instrumenty finansowe”, którego postanowienia mają obowiązywać od początku 2013 r.

Rekomendacja S nie zawiera szablonów ani wzorców umożliwiających analizie tej kategorii ryzyka kredytowego, lecz jedynie podaje rodzaj i zakres niezbędnych badań i informacji. Oznacza to konieczność wypracowania, a raczej zmodyfikowania w stosunku do poprzednich wersji rekomendacji, sposobu raportowania o ryzyku, przy czym sprawozdania te mają charakter wewnętrzny, bo nie istnieje obowiązek ich publikacji.

4. Znaczenie ekspozycji kredytowych finansujących nieruchomości i zabezpieczonych hipotecznie w systemie bankowym

Nie negując poglądu C. Drury'ego, uważającego, że rachunkowość zarządcza zajmuje się dostarczaniem informacji wewnętrznej grupie użytkowników, należy stwierdzić, że myśl ta, przynajmniej w przypadku banków, powinna ulec rozszerzeniu [Drury 1998]. Wypracowane bowiem przez rachunkowość zarządczą modele pomiaru, w tym pomiaru ryzyka, są implementowane przez rachunkowość finansową, włączane do jej sprawozdań i prezentowane na zewnątrz. A zatem doświadczenia rachunkowości zarządczej i przydatność jej analiz stają się obiektem zainteresowań nie tylko użytkowników wewnętrznych, ale również zewnętrznych, przyczyniając się do podejmowania decyzji zarządczych, a także inwestycyjnych. Zwiększa to bezpieczeństwo obrotu gospodarczego, a w przypadku sektora bankowego również podnosi jego stabilność. Z pewnością proces wykorzystania raportów rachunkowości zarządczej będzie odnosił się także do ekspozycji związanych z nieruchomościami, ponieważ przemawia za tym ich ranga w portfelach kredytowych banków.

Tabela 1. Kredyty finansujące nieruchomości w portfelu kredytowym sektora bankowego na dzień 31.12.2010 r.

Wyszczególnienie	Wartość w mln zł	Struktura ogółem	Struktura grupy
A. Kredyty udzielone sektorowi niefinansowemu, z tego:	695 092	100,0%	X
1. Gospodarstwa domowe	475 440	68,4%	100%
1.1. mieszkaniowe	267 506	38,5%	56,3%
1.2. pozostałe nieruchomości	8 091	1,2%	1,7%
1.3. pozostałe	199 842	28,8%	42,0%
2. Przedsiębiorstwa	219 652	31,6%	100,0%
2.1. nieruchomości MSP	34 959	5,0%	15,9%
2.2. nieruchomości duże przedsiębiorstwa	9 228	1,3%	4,2%
2.3. pozostałe	175 465	25,2%	79,9%
B. Razem nieruchomości	319 784	46,0%	X

Źródło: opracowanie własne na podstawie [KNF 2011].

Na koniec 2010 r. udział ekspozycji finansujących nieruchomości w portfelu kredytowym sektora bankowego wyniósł 46%, z czego dominującą część stanowiły kredyty udzielone gospodarstwom domowym, w szczególności kredyty mieszkaniowe (tab. 1). Konieczność analizy omawianej grupy kredytów nie wynika jedynie z dużego zaangażowania banków, ale także ze stanu zadłużenia wynikającego z pojedynczych umów kredytowych, waluty oraz relacji zadłużenia do wartości zabezpieczenia.

Średni stan zadłużenia w przeliczeniu na jedną umowę o kredyt mieszkaniowy na koniec I półrocza 2008 r. szacuje się na 165 048 zł³, co jest wielkością ponad dwukrotnie wyższą od maksymalnego kredytu konsumenckiego, wynoszącego 80 000 zł [AMRON 2010]. Stan kredytów mieszkaniowych udzielonych w walucie krajowej na koniec 2010 r. wyniósł zaledwie 36,7%. Pozostałą część stanowiły kredyty udzielone w walucie obcej, zwłaszcza we franku szwajcarskim (55,1%) i euro (7,4%), [KNF 2011]. W tej sytuacji banki zmuszone są również do bieżącej analizy ryzyka walutowego, tym bardziej że kredyty określane mianem walutowych są w rzeczywistości kredytami złotowymi denominowanymi w walutach obcych.

Tabela 2. Jakość portfela ekspozycji kredytowych finansujących nieruchomości na 31.12.2010 r. (wartość w mln zł)

Wyszczególnienie	Kredyty mieszkaniowe		Pozostałe kredyty	Kredyty razem		
	wartość	struktura	wartość	struktura	Wartość	Struktura
1. Kredyty ogółem	267 506	X	427 585	X	695 092	X
2. Kredyty przeterminowane, z tego:	16 719	100,0%	66 834	100,0%	83 553	100,0%
2.1. Do 30 dni	9 546	57,1%	22 459	33,6%	32 005	38,3%
2.2. Od 31 do 90 dni	2 217	13,3%	5 597	8,4%	7 814	9,4%
2.3. Od 91 do 180 dni	1 089	6,5%	4 674	7,0%	5 763	6,9%
2.4. Powyżej 180 dni	3 867	23,1%	34 103	51,0%	37 970	45,4%
3. Udział kredytów przeterminowanych w portfelu kredytowym (2/1)		2,4%	9,6%	12,0%		

Źródło: opracowanie własne na podstawie [KNF 2011].

Jakość portfela kredytów mieszkaniowych, w porównaniu z innymi, jest bardzo dobra, bo udział ekspozycji przeterminowanych z tej grupy stanowi zaledwie 2,4%, podczas gdy dla pozostałych kredytów wskaźnik ten wyniósł 9,6%, a dla całego portfela 12,0%. Trzeba jednak zauważyć niebezpieczeństwo pochodzące od metody obliczania rezerw celowych ekspozycji zabezpieczonych hipotecznie. Rezerwy

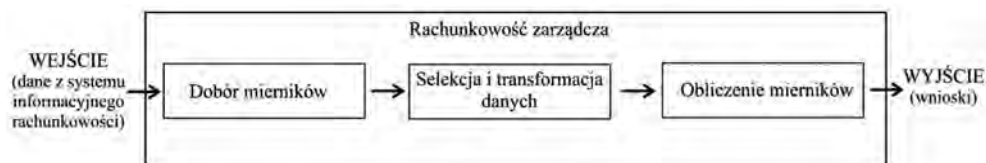
³ Zadłużenie 245 901 mln zł przy liczbie czynnych umów kredytowych wynoszącej 1 489 872.

te oblicza się, pomniejszając kwotę niespłaconego kapitału kredytowego o wartość zabezpieczenia, przy czym maksymalna kwota pomniejszeń może wynosić 50% kwoty niespłaconego kapitału kredytowego [MF 2008]. Oznacza to, że w przypadku kredytów mieszkaniowych w sytuacji wątpliwej i straconej (poz. 2.4 tabeli 2) rezerwa na należności stracone została utworzona w 50%, a w przypadku pozostałych kredytów przeterminowanych rezerwa ta nie miała wpływu na wynik finansowy, ponieważ wartość połowy zabezpieczenia hipotecznego była wyższa od wymaganych kwot rezerw. Skoro zatem, wynik finansowy banków jest uzależniony od wartości zabezpieczeń, konieczna staje się bieżąca analiza rynku nieruchomości.

5. Ocena i mierniki ryzyka

Wprawdzie pierwsze zalecenia dotyczące badania ekspozycji kredytowych finansujących nieruchomości i zabezpieczonych hipotecznie zostały wydane w 2006 r. w ramach pierwszej Rekomendacji S, to jednak w trzeciej wersji tej Rekomendacji Komisja Nadzoru Finansowego nadal zwraca uwagę na trudności w oszacowaniu portfela kredytowego, niewystarczającą jakość wewnętrznych regulacji w bankach oraz brak długoterminowego doświadczenia w zakresie pomiaru tej kategorii ryzyka kredytowego [Rekomendacja S 2011].

Z logicznego punktu widzenia problem oceny i monitoringu ryzyka można przedstawić w formie schematu blokowego, którego istota odwołuje się do *corporate performance* [Nita (red.) 2010, s. 13]. Wynika to z faktu, że analiza ryzyka jest w istocie badaniem jednej z kategorii dokonanych jednostek, bo uogólniając, działalność bankowa polega na sprzedaży ryzyka.



Rys. 4. Istota pomiaru ryzyka w ramach rachunkowości zarządczej

Źródło: opracowanie własne na podstawie [Nita (red.) 2010, s. 13].

Podstawowym źródłem danych umożliwiającym pomiar ryzyka ekspozycji kredytowych finansujących nieruchomości i zabezpieczonych hipotecznie są informacje pochodzące z systemu rachunkowości banku. Dane te to zarówno informacje o charakterze jakościowym, jak i ilościowym. Do informacji o charakterze jakościowym należy zaliczyć dane osobowe kredytobiorców, w szczególności związane z podziałem na: osoby fizyczne (np. rodzaj wykonywanego zawodu, miejsce zamieszkania, płeć itp.), przedsiębiorców (z podziałem na branże, formy prawne, położenie geograficzne itp.) oraz pozostałe jednostki, w tym stowarzyszenia, fundacje

oraz budżet. Wśród informacji o charakterze ilościowym można wyróżnić m.in.: kwoty udzielonych kredytów, sposób wypłaty (transze kredytowe), rodzaj i wysokość oprocentowania, rodzaj waluty, a także charakterystyczne daty wskazujące terminy i wysokość spłaty kredytu oraz odsetek. Do powyższej grupy należą również informacje związane z zabezpieczeniem, które ujmowane są na kontach pozabilansowych, w tym dane o aktualnych wartościach nieruchomości z podziałem na hipoteki ustanowione na nieruchomościach mieszkalnych, komercyjnych i pozostałych (np. przemysłowe lub rolnicze).

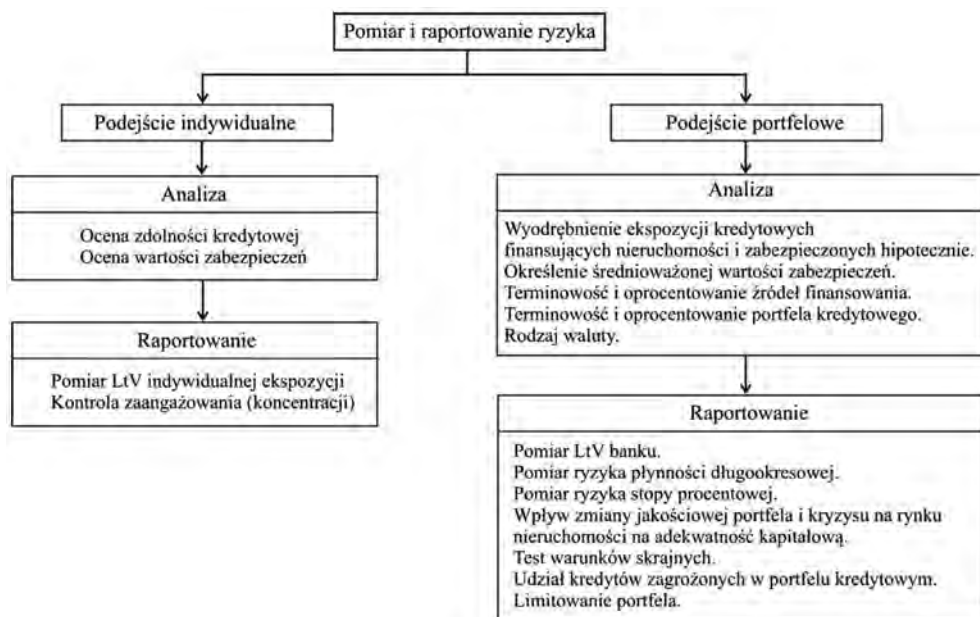
O ile rachunkowość finansowa wykorzystuje informacje o wartości zabezpieczeń w celu ustalenia wysokości rezerw celowych i ostrożnego ustalenia wyniku finansowego, o tyle rachunkowość zarządcza posługuje się nimi w celu wyznaczenia zależności pomiędzy zadłużeniem a zabezpieczeniem (LtV)⁴. System informacyjny rachunkowości banków jest więc bezpośrednio powiązany zarówno z danymi o charakterze wewnętrznym, będących następstwem podjętych decyzji, jak i informacjami zewnętrznymi, których źródło nie występuje w jednostkach. Dane te są niezależne od banków, ale w bezpośredni sposób rzutują na ich bezpieczeństwo.

Pomiar ryzyka kredytowego w banku odbywa się dwuetapowo: podejściem indywidualnym i portfelowym. Pierwsze jest skutkiem asymetrii informacji występującej w relacji: bank-klient, co powoduje konieczność oceny zdolności kredytowej kredytobiorcy, rozumianej jako zdolność do spłaty kredytu i odsetek w umownych terminach. W ramach indywidualnej oceny dokonywana jest także analiza koncentracji zaangażowania banku w stosunku do pojedynczego kredytobiorcy lub powiązanych z nim kapitałowo lub organizacyjnie innych osób lub podmiotów. Jest to podstawowy wymóg nadzorczy i wynika z art. 71 Prawa bankowego (rys. 5). Raport z pomiaru indywidualnego ryzyka kredytowego obejmuje rekomendacje kredytowe kierowane do osób podejmujących decyzje kredytowe i jest częścią dokumentacji kredytowej każdego klienta.

Podejście portfelowe odnosi się do wszystkich ekspozycji kredytowych i ma na celu określenie ryzyka związanego z badaną kategorią kredytów. Analiza ekspozycji kredytowych finansujących nieruchomości i zabezpieczonych hipotecznie polega w pierwszej kolejności na wyodrębnieniu z portfela kredytowego tych ekspozycji oraz towarzyszących im zabezpieczeń.

Wartość wskaźnika LtV portfela kredytowego powinna podlegać modyfikacji w stosunku do zdefiniowanej w Rekomendacji S, ponieważ relacja kwoty ogólnego zadłużenia kredytobiorców do ogólnej wartości zabezpieczeń nie uwzględnia kwot i terminów zapadalności poszczególnych ekspozycji kredytowych [Wiszniowski 2010]. K. Jajuga podkreśla, że utrata płynności przez banki jest jedną z najczęstszych przyczyn bankructwa tych instytucji finansowych [Jajuga 2007, s. 175]. Ze względu na to, że ekspozycje związane z nieruchomościami należą do długoterminowych

⁴ LtV (*loan to value*) jest podstawowym wskaźnikiem opisującym relację zadłużenia do wartości zabezpieczenia.



Rys. 5. Zasada pomiaru ryzyka kredytowego ekspozycji finansujących nieruchomości i zabezpieczonych hipotecznie

Źródło: opracowanie własne na podstawie [Rekomendacja S].

aktywów banków, badania w ujęciu portfelowym powinny obejmować również ryzyko płynności długoterminowej, a uwzględniając ryzyko dochodu, także ryzyko stopy procentowej. Analizę ryzyka płynności można przeprowadzić np. metodą luki, natomiast ryzyko stopy procentowej – metodą luki lub metodą *duration*.

Podstawowym wskaźnikiem informującym o jakości portfela kredytowego banku jest tzw. wskaźnik zaległości, będący relacją stanu kredytów zagrożonych do wartości portfela kredytowego. Analiza tego indeksu w czasie umożliwia ocenę jakości prowadzonej polityki kredytowej i wskazuje symptomy pogorszenia wyniku finansowego.

Jednym z najnowszych kierunków analizy jest test warunków skrajnych, będący swego rodzaju testem wytrzymałości ekonomicznej jednostek w warunkach ekstremalnych, przy czym zasady testowania mogą być również wykorzystane w „łagodniejszych” symulacjach, pokazujących wpływ potencjalnych zjawisk kryzysowych na sytuację finansową banków, w szczególności: wynik finansowy, kapitały własne czy współczynnik adekwatności kapitałowej. Wyniki tych analiz potwierdzają fakt bezpośredniego powiązania dokonań banków z otoczeniem (np. ze zjawiskami kryzysowymi na rynku nieruchomości).

6. Podsumowanie

Rachunkowość zarządcza w bankach ma wieloaspektowy wymiar. Przeprowadzone rozważania dotyczące pomiaru ryzyka, upoważniają do stwierdzenia, że rachunkowość zarządcza spełnia nie tylko funkcję doradczą-informacyjną, ale również prewencyjną, ponieważ wyniki badań można uznać za element systemu wczesnego ostrzeżenia przed nadmiernym lub niekontrolowanym ryzykiem.

Ponadto pomiar ryzyka kredytowego ekspozycji finansujących nieruchomości i zabezpieczonych hipotecznie należy uznać za interesujący obszar badań naukowych przynajmniej z trzech powodów. Pierwszym jest perspektywa prowadzenia badań nad nowym, pomijanym dotąd, obszarem zagrożeń. Drugi wiąże się z możliwością wyznaczenia zależności wpływu otoczenia (ryнку nieruchomości) na sytuację finansową banku. Trzeci powód to szansa powiązania nauki z praktyką poprzez wdrożenie modeli teoretycznych, co bez wątpienia przyczyni się do poprawy stabilności sektora bankowego.

Literatura

- AMRON 2010, Raport *AMRON-SAFRIN o kredytach mieszkaniowych i cenach transakcyjnych nieruchomości*, „Finansowanie Nieruchomości” 2010, nr 03.
- Dobja M., *Rachunkowość zarządcza*, PWN, Warszawa 1995.
- Drury C., *Rachunek kosztów*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 1998.
- Jajuga K., *Zarządzanie ryzykiem*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2007.
- KNF 2011, *Sytuacja sektora bankowego w Polsce na koniec 2010 r.*, Urząd Komisji Nadzoru Finansowego, www.knf.gov.pl (5.03.2011).
- MF 2008, Rozporządzenie Ministra Finansów z 16.12.2008 r. w sprawie zasad tworzenia rezerw na ryzyko związane z działalnością banków, DzU nr 235, poz. 1589 z późn. zm.
- MF 2010, Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 1.10.2010 r. w sprawie szczególnych zasad rachunkowości banków, DzU nr 181, poz. 1279.
- Nowak E., *Analiza sprawozdań finansowych*, Polskie Wydawnictwo Ekonomiczne, Warszawa 2005.
- Nita B. (red.), *Performance Measurement and Management*, Publishing House of Wrocław of Economics, Wrocław 2010.
- Rekomendacja S dotycząca dobrych praktyk w zakresie zarządzania ekspozycjami kredytowymi finansującymi nieruchomości oraz zabezpieczonymi hipotecznie, Komisja Nadzoru Finansowego, Warszawa 2011.
- Statystyka 2011, *Sprawozdawczość na potrzeby bilansu płatniczego oraz statystyki monetarnej i nadzorczej*, <http://www.nbp.pl/home.aspx?f=/statystyka/sprawozdawczosc/form/formularze.html>, (2.03.2011).
- Surdykowska S., *Polska rachunkowość – kierunki zmian i rozwoju w perspektywie globalnej*, „Świat Księgowych” 2010, nr 2.
- Uchwała nr 385/2008 Komisji Nadzoru Finansowego w sprawie szczegółowych zasad i sposobu ogłaszania przez banki informacji o charakterze jakościowym i ilościowym dotyczących adekwatności kapitałowej oraz zakresu informacji podlegających ogłaszaniu, DzUzr KNF nr 8, poz. 39 z późn. zm.
- Ustawa z dnia 29.08.1997 r.– Prawo bankowe, tekst jedn. DzU nr 72 poz. 665 z późn. zm.

Wiszniowski 2010, *Rekomendacja T Komisji Nadzoru Finansowego a system rachunkowości zarządczej w bankach*, [w:] E. Nowak, M. Nieplowicz (red.), *Systemy zarządzania kosztami i dokonaniem*, Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu, Wrocław 2010.

MANAGEMENT ACCOUNTING IN THE ANALYSIS OF CREDIT RISK EXPOSURES FINANCING REAL ESTATE AND SECURED BY MORTGAGE

Summary: Management accounting in banks is not only the information and advisory system, but it also plays its part in the prevention and warning against risk. In addition, management accounting links individual achievements with the economic environment, resulting in a creation of specific feedback. The above issues are discussed on the example of credit exposures financing real estate and secured by mortgages, which constitute an important part of bank loan portfolios. The article indicates the measurement methods and principles for assessing risk associated with real estate, and it discusses the main supervisory recommendations in this field.