

Magdalena Bulik

Akademia Ekonomiczna we Wrocławiu

ROLA UBEZPIECZEŃ KREDYTÓW HIPOTECZNYCH WE WSPIERANIU RYNKU FINANSOWANIA NIERUCHOMOŚCI

1. Wstęp

W Polsce w ostatnich latach nastąpił szybki rozwój rynku kredytów hipotecznych. Liczba udzielanych kredytów hipotecznych nadal szybko wzrasta, ale tak wysokie tempo wzrostu niekoniecznie musi się utrzymać w przyszłości. Zauważalne jest ogromne zapotrzebowanie na nowe mieszkania. W głównej mierze wynika to z niedoboru mieszkań w Polsce, dużej liczby samodzielnych gospodarstw domowych bez własnego mieszkania oraz starzenia się istniejącej substancji mieszkaniowej. W związku z czym udział kredytów hipotecznych w portfelach banków w Polsce jest coraz większy. Można więc przypuszczać, że produkty ubezpieczeniowe będą odgrywały dużą rolę w zmniejszaniu ryzyka kredytowego banku. Do wprowadzenia tego rodzaju ubezpieczeń przymierza się coraz więcej zakładów ubezpieczeń i obecnie obserwowany jest wzrost liczby zakładów ubezpieczeń oferujących ubezpieczenia kredytów hipotecznych.

Ubezpieczenia kredytów hipotecznych mogą odegrać dużą rolę w rozwijającym się i stabilnym sektorze finansowania mieszkalnictwa w Polsce. Przede wszystkim mogą zwiększyć dostępność mieszkań przez umożliwienie większej potencjalnej grupie nabywców finansowania zakupu przy niższych nakładach gotówkowych i/lub wyższych obciążeniach z tytułu spłaty kredytu, co jest jednoznaczne ze zwiększeniem wolumenu udzielanych kredytów, np. na cele mieszkaniowe. Ponadto ubezpieczenia kredytów hipotecznych mogą przyczynić się do wspierania rozwoju prywatnego wtórnego rynku hipotecznego poprzez podnoszenie wiarygodności inwestorów za pomocą narzędzia ułatwiającego kredytowanie. Należy również podkreślić istotną rolę ubezpieczeń kredytów hipotecznych w podnoszeniu jakości kredytów hipotecznych, m.in. poprzez ułatwienie uzyskania jednej z form zabezpieczenia, a także w ogóle zwiększenia dostępności kredytów hipotecznych. Ponadto nie do przecenienia jest wpływ ubezpieczeń na rozwój rynku finansowania nieruchomości w całości.

W krajach, w których ubezpieczenia kredytów hipotecznych funkcjonują już na rynku hipotecznym, ubezpieczenia te uznawane są za czynnik przyczyniający się do zwiększenia możliwości nabycia nieruchomości przez kredytobiorcę. Obecnie w Polsce dochody wielu potencjalnych kredytobiorców są zbyt niskie, by mogli oni skorzystać z dostępnego finansowania konwencjonalnego, szczególnie biorąc pod uwagę relatywnie wysokie ceny domów oraz mieszkań i nadal wysokie stopy oprocentowania. Z punktu widzenia kredytobiorcy (klienta) ubezpieczenie kredytu hipotecznego da mu możliwość skorzystania z dodatkowego zabezpieczenia, a jednocześnie zwiększy jego szansę na zakup własnego mieszkania.

2. Kredyty hipoteczne a rynek nieruchomości

Wzrost wolumenu udzielanych przez banki kredytów hipotecznych jest pochodną rozwoju rynku nieruchomości w Polsce. Na rynku zarówno polskim, jak i zagranicznym sektor nieruchomości wykazuje bardzo dynamiczny wzrost. Rozwój polskiego rynku wymusza konieczność rozwijania systemu finansowania, w którym, obok banków, istotną rolę zaczynają odgrywać firmy ubezpieczeniowe. Ostatnie lata przyniosły postępujący wzrost zaangażowania banków w finansowaniu rynku nieruchomości – kwota należności brutto z banków z tego tytułu wyniosła na koniec września 2004 r. 50 773,6 mln zł (w tym 45 176,2 mln na nieruchomości mieszkaniowe). Można zaobserwować dużą dynamikę wzrostu kredytów na nieruchomości. W okresie od grudnia 2003 r. do września 2004 r. przyrost wymienionych kredytów wyniósł 17%, co na tle wzrostu należności brutto ogółem od sektora niefinansowego w systemie bankowym w analogicznym okresie na poziomie 8,1% obrazuje skalę zjawiska [Dane NBP].

Banki komercyjne udzielają coraz więcej kredytów na nieruchomości zarówno dla przedsiębiorstw, jak i dla gospodarstw domowych. We wrześniu 2004 r. udział tych kredytów w kredytach udzielonych ogółem wzrósł o 23% w porównaniu z grudniem 2003 r. Przeważająca część kredytów przypada na gospodarstwa domowe (ponad 70%) (zob. tab. 1). Kredyty hipoteczne stanowiły pod koniec września 2004 r. ponad 30% wszystkich kredytów udzielonych przez banki komercyjne dla sektora niefinansowego. Udział gospodarstw domowych i przedsiębiorstw w kredytach hipotecznych ogółem kształtował się mniej więcej na podobnym poziomie 50%, z niewielką przewagą udziału przedsiębiorstw.

Tabela. 1. Kredyty dla sektora niefinansowego w bankach komercyjnych w Polsce w latach 2003-2004 (w mln zł)

Rodzaje kredytów	Ogółem		Dla przedsiębiorstw		Dla gospodarstw domowych	
	12.2003 r.	09.2004 r.	12.2003 r.	09.2004 r.	12.2003 r.	09.2004 r.
Ogółem	206 131,9	210 726,0	119 553,4	116 684,5	85 771,6	93 358,1
Na nieruchomości:	42 131,0	49 136,7	12 351,9	14 136,9	29 749,2	34 959,0
w tym mieszkaniowe	38 247,9	44 235,0	9 256,0	10 094,4	28 982,3	34 114,1
Hipoteczne	53 216,5	64 693,9	28 826,6	33 729,6	24 049,7	30 643,1

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych NBP.

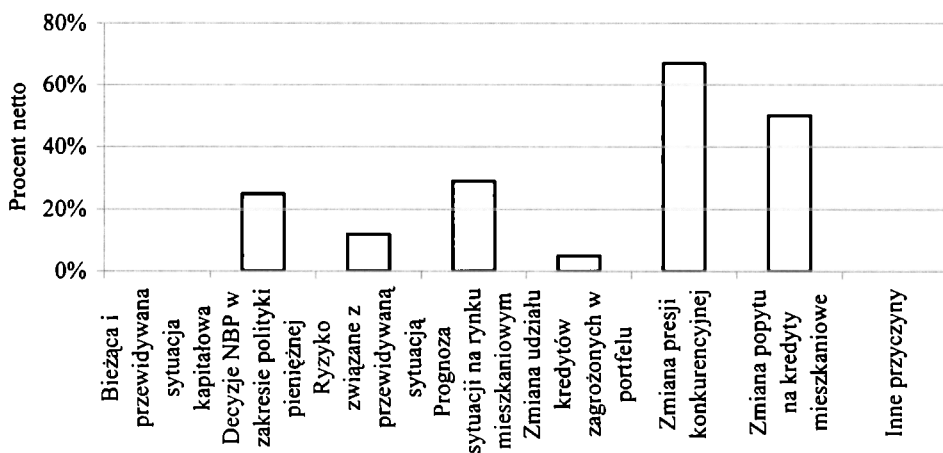
Banki spółdzielcze udzieliły znacznie mniej kredytów na nieruchomości dla sektora niefinansowego do września 2004 r. (tylko 1 636,9 mln zł) (zob. tab. 2). Tutaj gospodarstwa domowe przeważały w ponad 90%. Natomiast, jeżeli chodzi o kredyty hipoteczne ogółem, to udział gospodarstw domowych był znaczący i stanowił ponad 75%.

Tabela 2. Kredyty dla sektora niefinansowego w bankach spółdzielczych w Polsce w latach 2003-2004 (w mln zł)

Rodzaje kredytów	Ogółem		Dla przedsiębiorstw		Dla gospodarstw domowych	
	12.2003 r.	09.2004 r.	12.2003 r.	09.2004 r.	12.2003 r.	09.2004 r.
Ogółem	14 858,9	16 940,2	2 357,9	2 979,1	12 469,2	13 924,6
Na nieruchomości:	1 245,9	1 636,9	131,5	181,3	1 110,4	1 450,5
w tym mieszkaniowe	707,1	941,2	18,4	22,8	687,5	916,5
Hipoteczne	1 314,2	4 894,1	334,8	1 194,0	977,8	3 687,1

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych NBP.

Analiza banków obejmująca kilka ostatnich lat wykazuje, że banki komercyjne i spółdzielcze dążą do formalizacji, standaryzacji oraz liberalizacji wymogów co do udzielania kredytów na nieruchomości. Jest to wynikiem zdobytego już doświadczenia pozwalającego na określenie rozmiarów ryzyka oraz przepływu wiedzy i *know-how* do banków. Zliberalizowane i znacjonalizowane zostało zwłaszcza podejście do dochodów kredytobiorcy – obecnie banki akceptują również dochody z umów o dzieło i prac zleconych; wymagają tylko udokumentowania długookresowości tych dochodów oraz stosują współczynniki ryzyka. Zniknęły praktyki udzielania dużych kredytów mieszkaniowych na podstawie analizy dochodów kredytobiorcy z ostatnich trzech miesięcy. Początkowo banki kredytowały 50-60% kosztów nieruchomości. Obecnie bez dodatkowych zabezpieczeń kredytują nawet do 80% wartości nieruchomości, a niekiedy nawet 100% (z ubezpieczeniem górnych 20% wartości w tym samym banku), przy czym od pewnej wysokości kredytu standardem staje się wycena nieruchomości przez rzeczoznawców zewnętrznych lub bankowych [Łaszek 2004].



Rys. 1. Źródła zmian polityki kredytowej – kredyty mieszkaniowe
Źródło: dane NBP.

Banki zmieniły warunki przyznawania kredytów mieszkaniowych poprzez zmniejszenie marży kredytowej. Największy wpływ na złagodzenie warunków przyznawania kredytów mieszkaniowych miał wzrost presji konkurencyjnej ze strony innych banków oraz niższy niż oczekiwano popyt na kredyty mieszkaniowe. Nieco słabszy wpływ na złagodzenie polityki kredytowej miała również prognoza sytuacji na rynku mieszkaniowym oraz decyzje w zakresie polityki pieniężnej (zob. rys. 1).

Kredyty hipoteczne należą do jednych z najlepszych form pomocy w rozwoju rynku nieruchomości, jednak w Polsce kredyty te są wciąż zbyt drogie lub trudno dostępne dla wielu potencjalnych kredytobiorców, którzy potrzebują środków na własne mieszkanie lub dom. Oprocentowanie kredytów udzielanych w złotych jest zbyt wysokie i dla wielu rodzin stanowi często barierę nie do pokonania, natomiast kredyty w walutach obcych niosą ze sobą duże ryzyko związane ze zmianą kursu złotego w stosunku do innych walut. Podstawowym warunkiem większej dostępności kredytów hipotecznych, a tym samym rozwoju rynku nieruchomości, jest dalsze obniżanie stóp procentowych w Polsce, co zależy oczywiście od rozwoju gospodarczego oraz od poziomu inflacji. Potrzebna jest też większa konkurencja na rynku kredytów, choć ostatnio liczba ofert i ich atrakcyjność systematycznie się zwiększają.

Ceny na rynkach nieruchomości mają znaczenie dla aktywności kredytowej banków. Banki mogą podejmować ryzyko związane z rynkiem nieruchomości w różnym zakresie i w rozmaitej formie. Poprzez kredytowanie na rynku nieruchomości banki podejmują bezpośrednie ryzyko związane z powodzeniem danego przedsięwzięcia (nieruchomości komercyjne) i zdolnością kredytobiorcy do spłaty zadłużenia (nieruchomości komercyjne i mieszkalne). Dodatkowo, przyjmując jako zabezpieczenie hipotekę, wystawiają się na ryzyko obniżenia wartości zabezpieczenia w przypadku załamania cen na rynku nieruchomości.

W ostatnich trzynastu latach obserwuje się zmiany cen nieruchomości. Do roku 2000 następował stały wzrost cen nieruchomości. W okresie 2001-2003 zauważalna była tendencja spadku cen za 1 m². Średnie ceny mieszkań w 2003 r. kształtowały się na poziomie 1233 zł za 1 m² powierzchni użytkowej i w porównaniu z rokiem 2002 obniżyły się o 26 %. W roku 2004 ceny mieszkań wzrosły do poziomu 2195 zł za 1 m², co oznacza wzrost o ok. 78% (por. tab. 3).

Tabela 3. Kształtowanie się średnich cen mieszkań na rynku pierwotnym w Polsce w latach 1991-2004

Lata	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Ceny w zł za 1 m ² mieszkania ogółem	350	500	570	700	840	1020	1300	1800	2150	2500	1660	1560	1233	2195

Źródło: dane GUS.

System finansowania nieruchomości w Polsce obejmuje swoim zasięgiem zarówno nieruchomości mieszkaniowe, tereny budowlane, jak i nieruchomości komercyjne oraz oferujące finansowanie w fazie inwestycji zakupu obiektu i jego eksploatacji. Nieruchomości komercyjne od początku są finansowane na zasadach

rynkowych. System finansowania nieruchomości mieszkaniowych dotyczy środków zarówno budżetowych, jak i pochodzących z komercyjnych instytucji finansowych i przeznaczonych na finansowanie inwestycji oraz na nabycie mieszkań. Rynek komercyjnych kredytów mieszkaniowych jest prawdopodobnie, oprócz rynku nieruchomości mieszkaniowych, najlepiej rozwiniętym segmentem rynkowym polskiego sektora mieszkaniowego. Konkurują na nim głównie banki uniwersalne, oferując kredyty hipoteczne i budowlano-hipoteczne dla osób fizycznych oraz budowlane dla deweloperów. Pomimo jeszcze niewielkiego wolumenu w stosunku do transakcji rynkowych na rynku tym panuje ostra konkurencja pomiędzy bankami komercyjnymi uwidoczniająca się w oferowanych warunkach oraz obniżających się marżach banków. Dynamika portfeli kredytów hipotecznych i mieszkaniowych jest również wysoka. Obecnie praktycznie wszystkie duże i średnie banki mają w swojej ofercie kredyty na cele mieszkaniowe. Podstawowe segmenty mieszkaniowych kredytów hipotecznych w Polsce to kredyty finansujące: mieszkania nowo budowane, mieszkania nabywane w ramach istniejącego zasobu oraz remonty i modernizacje. Klasyczne kredyty hipoteczne, tj. na zakup już istniejących, wybudowanych przez dewelopera, bądź nabytych z istniejącego zasobu mieszkań, stanowią około 50-60% portfeli bankowych. Według danych NBP, portfel kredytów hipotecznych wynosił pod koniec września 2004 r. prawie 70 mln zł. Pozostała część to kredyty budowlano-hipoteczne, przeznaczone dla indywidualnych klientów na zaliczkowe finansowanie kosztów budowy mieszkania przez dewelopera, spółdzielnię mieszkaniową, lub kredyty mieszkaniowe.

3. Korzyści z ubezpieczeń kredytów hipotecznych

Dynamiczny rozwój rynku finansowania nieruchomości w Polsce zaprezentowany w tab. 1 i 2 wskazuje na istotną rolę, jaką na rynku nieruchomości odgrywa dostępność źródeł finansowania w rozwoju. Stworzenie stabilnych warunków na rynku nieruchomości zabezpieczonych hipotecznie jest istotną przesłanką rozwoju tego rynku, a jednym z podstawowych elementów tworzenia docelowej równowagi jest kontrola specyficznych rodzajów ryzyka związanych z tym rynkiem. Jednym z najistotniejszych rodzajów ryzyka jest ryzyko kredytowe, które m.in. dzięki stosowaniu odpowiednich zabezpieczeń może zostać znacznie ograniczone. Ubezpieczenie wiarygodności hipotecznych pozwala na zwiększenie przepływu funduszy w kierunku rynku nieruchomości, stymuluje rozwój tego rynku i zwiększa liczbę osób, które mogą nabyć nieruchomość na własność. Rozwój rynku finansowania nieruchomości nie jest możliwy bez rozwinięcia systemu ubezpieczenia portfeli kredytów hipotecznych. Jak pokazuje tab. 4, skala ubezpieczeń kredytów hipotecznych na rynku amerykańskim jest ogromna. W Polsce trudno sobie wyobrazić podobnie dynamiczny rozwój rynku jak obserwujemy w USA bez relokacji ryzyk kredytowych przez banki [Krysiak 2004].

Tabela 4. Aplikacje o ubezpieczenie kredytów hipotecznych na zakup domów 1-4-rodzinnych według dochodów w 2002 r. w USA

Rok 2002	Liczba kredytów						
	otrzymane aplikacje kredytowe	udzielone kredyty	udzielone kredyty/ otrzymane aplikacje (%)	aplikacje otrzymane	kredyty ubezpieczone	kredyty ubezpieczone/ aplikacje otrzymane (%)	kredyty ubezpieczone/ kredyty udzielone (%)
Razem	6 262 326	4 224 358	67,46	1 497 789	1 153 663	77,02	27,31
Dochody aplikujących < 50% mediany miejskiego obszaru statystycznego	443 366	235 150	67,46	86 075	68 100	79,12	28,96
50-79% mediany MOS	1 001 035	657 626	65,69	259 623	210 817	81,20	32,06
80-99% mediany MOS	677 352	476 251	70,31	175 855	143 091	81,37	30,05
100-119% mediany MOS	610 229	442 731	72,55	150 218	121 823	81,10	27,52
>120% mediany MOS	2 297 993	1 718 553	74,78	406 785	324 133	79,68	18,86
Dochody niezidentyfikowane	270 562	165 244	61,07	99 846	76 452	76,57	46,27

Źródło: [Krysiak 2004, s. 318].

Jak wynika z tab. 4, w USA na ok. 200 mln ludności udziela się średniorocznie ok. 4,5 mln kredytów mieszkaniowych. Jest ok. 1,2 mln kredytów ubezpieczonych, co stanowi ok. 30% wszystkich udzielonych kredytów. Gdyby akcja kredytowa w Polsce przebiegała z podobną intensywnością jak w USA, to w Polsce powinno się udzielać ok. 900 tys. kredytów rocznie. W Polsce obecnie udziela się ok. 90 tys. kredytów mieszkaniowych każdego roku, co oznacza, że potencjał rozwojowy jest jeszcze dziesięciokrotnie wyższy.

Podstawową formą zabezpieczenia kredytów hipotecznych jest hipoteka na nieruchomości będącej własnością kredytobiorcy. Można stwierdzić, że tak dynamiczny wzrost udzielanych kredytów hipotecznych wymusił poszukiwanie nowych form zabezpieczenia w celu rozszerzenia towarzyszącego im ryzyka braku spłaty. Powstała niszę rynkową wypełniły początkowo nieliczne towarzystwa ubezpieczeniowe, oferując specjalne produkty ubezpieczeniowe. Obecnie obserwowany jest wzrost liczby zakładów ubezpieczeń oferujących ubezpieczenia kredytów hipotecznych.

Ubezpieczenie kredytów hipotecznych oznacza obopólne korzyści zarówno dla banku, zakładu ubezpieczeń, jak i dla kredytobiorcy – klienta. Dzięki ubezpieczeniu kredytu bank uzyskuje możliwość urozmaicenia ryzyka generowanego przez kredyt hipoteczny. Firmy ubezpieczeniowe przejmują część ryzyka od sektora bankowego, otrzymując w zamian wymierne korzyści finansowe. Z punktu widzenia klienta możliwość skorzysta-

nia z dodatkowego zabezpieczenia bez konieczności szukania dodatkowych poręczycieli, o których nie jest dzisiaj łatwo, spowoduje zwiększenie dostępności do kredytów hipotecznych, a więc zwiększenie szansy na zakup własnego mieszkania.

Kolejną istotną korzyścią dla klienta jest to, że przed przyjęciem ubezpieczenia kredytu bank, niezależnie od klienta, ocenia warunki ubezpieczenia kredytu, szczególnie zakres odpowiedzialności zakładu ubezpieczeń oraz okoliczności powodujące zmniejszenie lub wyłączenie wypłat, oraz ocenia sytuację ekonomiczną proponowanej firmy ubezpieczeniowej. Z drugiej strony spotyka się zapis w umowie ubezpieczenia zobowiązujący bank, jako ubezpieczonego, do dopełnienia należytej staranności przy udzielaniu kredytu i realizacji umowy. Klient otrzymuje w ten sposób dodatkowe wsparcie od instytucji dysponujących fachową kadrami [Rogowski 2004]. Ponadto wprowadzenie na rynek nowych produktów ubezpieczeniowych adresowanych do banków udzielających kredytów mieszkaniowych powoduje, że kredytobiorcy coraz częściej mogą skorzystać z kompleksowej oferty ubezpieczeniowej w banku. Rozwiązanie takie oznacza dla klientów banków korzyści finansowe – oferty towarzystw ubezpieczeniowych przygotowane dla banków są często tańsze od ofert dostępnych ogólnie – oraz oszczędność czasu – mogą oni zawrzeć w banku polisę ubezpieczenia na życie i ubezpieczenia nieruchomości bez potrzeby umawiania się z agentem ubezpieczeniowym. Dodatkowo współpraca banku i zakładu ubezpieczeń pozwala skrócić czas oczekiwania na uzyskanie kredytu, obniżyć koszty zabezpieczenia spłaty kredytu, a w wielu przypadkach w ogóle umożliwić nabycie nieruchomości.

Z kolei dla banków współpraca z towarzystwami ubezpieczeniowymi w zakresie ubezpieczeń kredytów hipotecznych daje znacznie większe bezpieczeństwo zawarcia transakcji. Ponadto oczywiste jest, że zawarcie takiego ubezpieczenia pozwala bankowi wyeliminować koszty windykacji należności od dłużnika. Dodatkowo bank zostaje niejako zwolniony z tworzenia dodatkowych rezerw na ryzyko niespłacenia kredytu. Współpraca banków i towarzystw ubezpieczeniowych daje bankom szansę na poprawienie swojej rentowności oraz uzyskanie nowych kanałów dystrybucji własnych usług. Wynika to częściowo z oczekiwań stawianych im przez klientów. Spełnienie tych oczekiwań warunkuje postrzeganie banku jako nowoczesnego i innowacyjnego. Wiąże się to ze sprzedażą jednej usługi przy jednoczesnym oferowaniu innej. Takie działania mogą wpłynąć na zwiększenie wolumenu sprzedaży, a tym samym i zysku banku, przy jednoczesnym umożliwieniu klientowi nieograniczonych możliwości wyboru wielu różnych usług finansowych w jednym miejscu.

4. Podsumowanie

Ubezpieczenie kredytów hipotecznych stało się w ostatnim czasie niewątpliwie istotnym elementem mającym znaczny wpływ na rozwój rynku kredytów hipotecznych oraz rynku nieruchomości. Dzisiaj w zasadzie trudno sobie wyobrazić funkcjonowanie systemu finansowania nieruchomości bez udziału produktów ubezpieczeniowych. Rozwój

polskiego rynku wymusza konieczność rozwijania systemu finansowania nieruchomości, w którym, oprócz banków, istotną rolę zaczynają odgrywać firmy ubezpieczeniowe. Dane KNUiFE wskazują na wzrost udziału ubezpieczenia kredytu hipotecznego i innych produktów z zakresu ubezpieczenia kredytu w portfelach zakładów ubezpieczeń. Systematyczny wzrost przypisu składki z ubezpieczeń kredytu obserwować można w ostatnich latach, co świadczyć może o znacznym wzroście popularności tego produktu ubezpieczeniowego na polskim rynku.

W porównaniu z innymi krajami Unii Europejskiej oraz ze Stanami Zjednoczonymi w Polsce jest bardzo niski współczynnik kredytowania nieruchomości. W dużym stopniu wynika to z obaw klientów przed długoterminowymi zobowiązaniami finansowymi. Należy jednak się spodziewać wzrostu współczynnika kredytowania, zwłaszcza jeśli będą spadać stopy procentowe. Pozytywny wpływ na rozwój tego sektora będzie miała także poprawa współczynników makroekonomicznych. Wzrost rynku kredytów hipotecznych wpłynie z pewnością na wzrost zainteresowania ofertą ubezpieczeniową, zabezpieczającą interesy zarówno banków, jak i kredytobiorców.

Literatura

Dane GUS.

Dane NBP.

Krysiak Z., *Modelowanie ryzyka kredytowego wierzycelności hipotecznych*, [w:] Prace Naukowe Akademii Ekonomicznej we Wrocławiu nr 1037, AE, Wrocław 2004.

Łaszek J., *Ryzyko kredytowe a bankowe wymogi ostrożnościowe*, [w:] K. Jajuga, Z. Krysiak (red.), *Ryzyko kredytowe wierzycelności hipotecznych – modelowanie i zarządzanie*, Związek Banków Polskich, Warszawa 2004.

Rogowski S., *Ubezpieczenia kredytów hipotecznych*, „Prawo, Ubezpieczenia, Reasekuracja” 2004, nr 12(96).

THE IMPORTANCE OF THE MORTGAGE INSURANCE IN THE FINANCIAL SUPPORT ON THE PROPERTY MARKET

Summary

In the last few years there has been a rapid development on the mortgage market in Poland. The amount of the mortgage still increases. The property demand is evident. The mortgage insurance appears to have a major role in the financial support on the property market in Poland. First of all, the mortgage insurance may increase the property availability for the potential home buyers. It also means the growth of the granted mortgage volume. Moreover the mortgage insurance may take an important role in the private mortgage market development. It increases the investors trustworthiness by the mortgage support.

The growth of the granted mortgage volume is the property market derive. Both, in Poland and foreign countries, the property market dynamically rises. The Polish market increase forces the financial system development. The insurance companies become to play a major role on the financial support on the property market. If there is no a mortgage insurance system development and there is no financial source availability – there can not be the property financial market development. The mortgage insurance means not only the insurance companies benefits, it also brings the profits to the banks and the clients.