

*Michał Spychalski**

UBEZPIECZENIE MIESZKAŃ ORAZ OCHRONA UBEZPIECZENIOWA ZARZĄDCÓW NIERUCHOMOŚCI W ŚWIELE WYNIKÓW BADAŃ RYNKU POLSKIEGO

1. WSTĘP

W gospodarce rynkowej szeroko rozumiany rynek nieruchomości jest jednym z motorów rozwoju gospodarczego kraju, dlatego bardzo ważne jest rozpoznawanie i opisywanie tego rynku, także w aspekcie ubezpieczeń.

Podstawowymi elementami składowymi rynku nieruchomości są przedmioty–nieruchomości oraz osoby i podmioty gospodarcze. Definicja nieruchomości jest zawarta w *Kodeksie cywilnym*, są to: grunty, budynki, lokale. W życiu codziennym wyróżnia się natomiast nieruchomości: mieszkalne, przemysłowe, komercyjne, rekreacyjne itd. – podstawą takiej systematyki jest kryterium przedmiotowe, zwane kryterium rodzaju nieruchomości lub funkcji pełnionych przez daną nieruchomość. Jeżeli chodzi o podmioty rynku nieruchomości, to do najważniejszych należy zaliczyć: inwestorów, deweloperów, promotorów, kredytodawców, zarządców, rzeczoznawców, pośredników, architektów, geodetów – każdy z wymienionych odgrywa odmienną rolę i ma odmienne zadania na rynku¹. Wydaje się, że w wymienionej grupie pozycja zarządcy nieruchomości jest szczególna, kreuje on bowiem wizerunek nieruchomości na rynku: administruje nieruchomością, decyduje o doborze najemców, inicjuje remonty, modernizacje, zmianę funkcji nieruchomości czy zakup nieruchomości w imieniu właściciela.

Ustawa o działalności ubezpieczeniowej z 22 maja 2003 r.² dokonała podziału ubezpieczeń na dwa działy według kryterium przedmiotowego: dział I objął ubezpieczenia na życie, zaś dział II objął pozostałe ubezpieczenia osobowe i ubezpieczenia majątkowe. Natomiast *Kodeks cywilny* dzieli ubezpieczenia

* Doktorant, Katedra Ubezpieczeń, UŁ.

¹ *Zarządzanie nieruchomościami*, E. Kucharska-Stasiak (red.), Instytut Nieruchomości Valor, Łódź 2000, s. 49.

² DzU 2003, nr 124, poz. 1151, z późn. zm.

majątkowe na ubezpieczenie mienia oraz na ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej, które w krajach z tradycjami gospodarki rynkowej stanowią istotny udział w całym zbiorze ubezpieczeń majątkowych³ – w literaturze przedmiotu wyrażony jest pogląd, że ten rodzaj ubezpieczeń jest wręcz niezbędny ze względów społecznych i ekonomicznych, że ubezpieczenia te przyczyniają się do wzrostu bezpieczeństwa osoby oraz bezpieczeństwa obrotu gospodarczego⁴.

Ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, w zależności od przyjmowanego kryterium, można także podzielić na wiele grup⁵. Wśród tych grup charakterystyczny zbiór stanowią ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej, które w krajach anglojęzycznych określane są terminem *professional indemnity insurances* i są oferowane osobom wykonującym prestiżowe zawody oraz tym podmiotom gospodarczym, z których działalnością wiąże się podwyższone ryzyko i duża skala szkód⁶. W Polsce ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej znajdują się dopiero w początkowym stadium rozwoju. Przede wszystkim jest to związane z odradzaniem się rynkowego ustroju gospodarczego, z czym ściśle powiązana jest zmiana społeczna i prawna zawodów już istniejących oraz powstawanie nowych zawodów – do grup tych zaliczany jest także zawód zarządcy nieruchomości⁷.

Przedmiotem badań był rynek ubezpieczeń nieruchomości mieszkalnych oraz rynek ubezpieczeń zarządców nieruchomości – w szczególności obejmujący ubezpieczenia mienia i ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej.

2. CEL I METODOLOGIA BADAŃ

Badania zostały przeprowadzone przy wykorzystaniu sieci internetowej w okresie od 24.01.2004 do 04.03.2004 r. Zaproszenia do badania wraz z ankietą zostały przesłane bezpośrednio do zarządców nieruchomości i firm zajmujących się zarządzaniem nieruchomościami. Na wysłanych ponad 600 e-maili z prośbą o uczestnictwo w badaniach, zwrotnie otrzymano 61 wypełnionych ankiet.

³ B. Wolińska, *Wzrost świadomości ubezpieczeniowej a rozwój ubezpieczeń OC*, „Prawo, Ubezpieczenia, Reasekuracja” 2003, nr 8, s. 79.

⁴ M. Gasińska, *Odpowiedzialność cywilna*, [w:] *Podstawy ubezpieczeń T II – produkty*, J. Monkiewicz (red.), Poltext, Warszawa 2000, s. 369–385; W. Warkalło, *Odpowiedzialność odszkodowawcza*, PWN, Warszawa 1972, s. 34.

⁵ M. Gasińska, *op. cit.*, s. 329 i nast.

⁶ W. Kułagowski, *Ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej zawodowej*, Zesz. Nauk., seria 1 (Akademia Ekonomiczna w Poznaniu), z. 276, 2000, s. 134.

⁷ T. Sangowski, *Ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej zarządców nieruchomości*, „Prawo Asekuracyjne” 1999, nr 4, s. 4.

Ankieta⁸ zawierała 14 pytań zamkniętych oraz 1 pytanie otwarte. W przypadku pytań zamkniętych należało wybrać jeden z wariantów – na każde pytanie można było udzielić wyłącznie jednej odpowiedzi. Pytanie otwarte miało na celu włączenie aktywnego respondenta w ankietę i pozyskanie od niego informacji o szkodowości i identyfikacji ryzyk.

Do danych statystycznych pierwotnych, pozyskanych za pomocą własnego narzędzia badawczego, zostały zaliczone dane dotyczące: zarządców nieruchomości; umów ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej, szkodowości; identyfikacji ryzyk.

Do danych statystycznych wtórnych zostały zaliczone dane dotyczące: zarządców nieruchomości; ludności; budynków mieszkalnych; lokali mieszkalnych. Dane te pozyskano z Narodowego Spisu Powszechnego Ludności i Mieszkań – Powszechny Spis Rolny 2002 oraz z „Biuletynów Informacyjnych i Rejestrów [byłego] Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast”.

Przeprowadzenie badań miało na celu poznanie pola ubezpieczeniowego nieruchomości mieszkalnych i pola ubezpieczeniowego zarządców nieruchomości, istniejących umów ubezpieczeniowych w ramach tego pola oraz oferty ubezpieczeniowej w tym zakresie.

2. ANALIZA POLA UBEZPIECZENIOWEGO – ZBIÓR NIERUCHOMOŚCI MIESZKALNYCH

Do analizy pola ubezpieczeniowego – zbiór nieruchomości mieszkalnych, wykorzystano dane statystyczne dostępnego na stronie internetowej Głównego Urzędu Statystycznego⁹. Dane statystyczne potrzebne do przeprowadzenia analizy zawarto w tab. 1.

Definicje użyte w tab 1:

1) budynek¹⁰: przyjęte w narodowym spisie zasady ustalania odrębności budynku oparte zostały na kryteriach wiążących się z numeracją porządkową nieruchomości. Zgodnie z tymi zasadami za odrębny budynek uznano każdy budynek wolno stojący, oddzielony od pozostałych zabudowań wolną przestrzenią, oznaczony jednym numerem porządkowym. Spisem objęte zostały budynki, w których znajdowało się co najmniej 1 mieszkanie;

⁸ Załącznik 1 – Ankieta.

⁹ <http://www.stat.gov.pl/>, *Narodowy Spis Powszechny Ludności i Mieszkań 2002*.

¹⁰ http://sp.stat.gov.pl/spis/budynki/u_m.htm, *Uwagi metodyczne, I Pojęcia i definicje spisowe, Budynek*.

Tabela 1

Zasoby mieszkalne według Narodowego Spisu Powszechnego 2002

Województwo	Budynki (w szt.)		Mieszkania (w szt.)		Ilość mieszkań na 1 budynek (w szt.)	
	miasto	wieś	miasto	wieś	miasto	wieś
Dolnośląskie	132 463	149 213	735 387	235 312	5,55	1,58
Kujawsko-pomorskie	89 915	146 613	441 386	201 849	4,91	1,38
Lubelskie	86 947	291 619	335 988	318 223	3,86	1,09
Lubuskie	47 943	67 279	219 423	97 339	4,58	1,45
Łódzkie	127 627	224 981	646 122	251 115	5,06	1,12
Małopolskie	135 371	354 266	548 522	382 488	4,05	1,08
Mazowieckie	245 928	428 261	1 243 023	482 019	5,05	1,13
Opolskie	41 827	104 283	187 799	131 826	4,49	1,26
Podkarpackie	78 437	280 880	261 074	299 435	3,33	1,07
Podlaskie	60 675	121 549	236 090	134 561	3,89	1,11
Pomorskie	101 468	114 983	502 574	171 985	4,95	1,50
Śląskie	287 183	218 909	1 336 626	273 195	4,65	1,25
Świętokrzyskie	54 751	172 169	201 073	185 188	3,67	1,08
Warmińsko-mazurskie	56 222	92 255	282 878	152 428	5,03	1,65
Wielkopolskie	180 750	265 480	636 365	348 119	3,52	1,31
Zachodniopomorskie	73 733	77 363	405 326	144 822	5,50	1,87
Razem	1 801 240	3 110 103	8 219 656	3 809 904	4,56	1,23

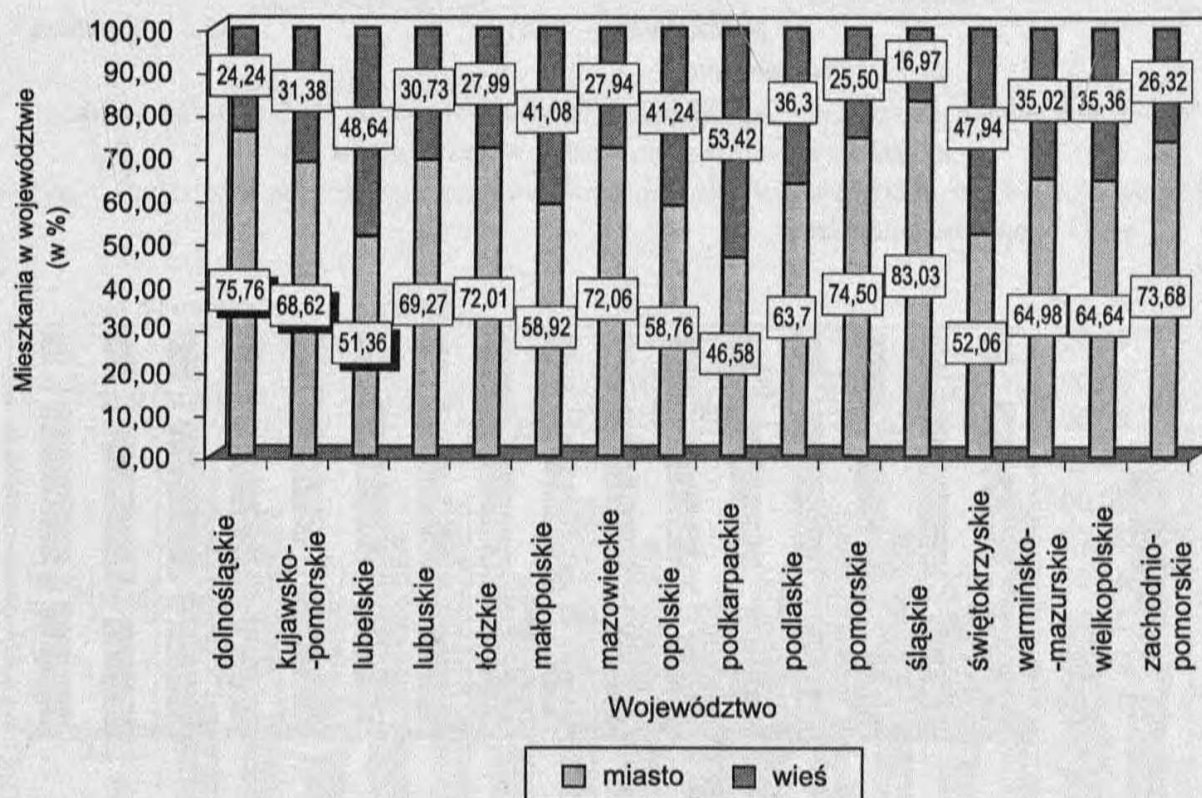
Źródło: opracowanie własne na podstawie <http://www.stat.gov.pl/>, Narodowy Spis Powszechny Ludności i Mieszkań 2002 Powszechny Spis Rolny 2002, Wykaz publikacji z NSP i PSR z Planu Wydawniczego, Zamieszkane budynki, Tablice przeglądowe, Tabl. 1 Budynki zamieszkane i mieszkania w budynkach według województw (dane z 2002 r.).

2) mieszkanie¹¹: mieszkanie, jako jednostka spisowa, jest to lokal składający się z jednej lub kilku izb, łącznie z pomieszczeniami pomocniczymi, wybudowany lub przebudowany do celów mieszkalnych, konstrukcyjnie wydzielony (trwałymi ścianami) w obrębie budynku, do którego to lokalu prowadzi nieza-

¹¹ http://sp.stat.gov.pl/spis/budynki/u_m.htm, Uwagi metodyczne, 1 Pojęcia i definicje spisowe, Mieszkanie.

leżne wejście z klatki schodowej, ogólnego korytarza, wspólnej sieni bądź z ulicy, podwórza lub ogrodu. W spisie do zasobów mieszkaniowych zaliczono mieszkania zamieszkane i niezamieszkane, które w przyszłości mogą stać się mieszkaniami zamieszkanymi, tj. mieszkania przeznaczone do stałego zamieszkania (bez mieszkań wykorzystywanych wyłącznie do prowadzenia działalności gospodarczej oraz mieszkań przeznaczonych do rozbiórki i opuszczonych) oraz mieszkania przeznaczone do czasowego lub sezonowego zamieszkania (tzw. drugie mieszkania)¹².

Analiza pola ubezpieczeniowego – zbiór nieruchomości mieszkalnych, w formie graficznej – przedstawiona jest na rys. 1–5.

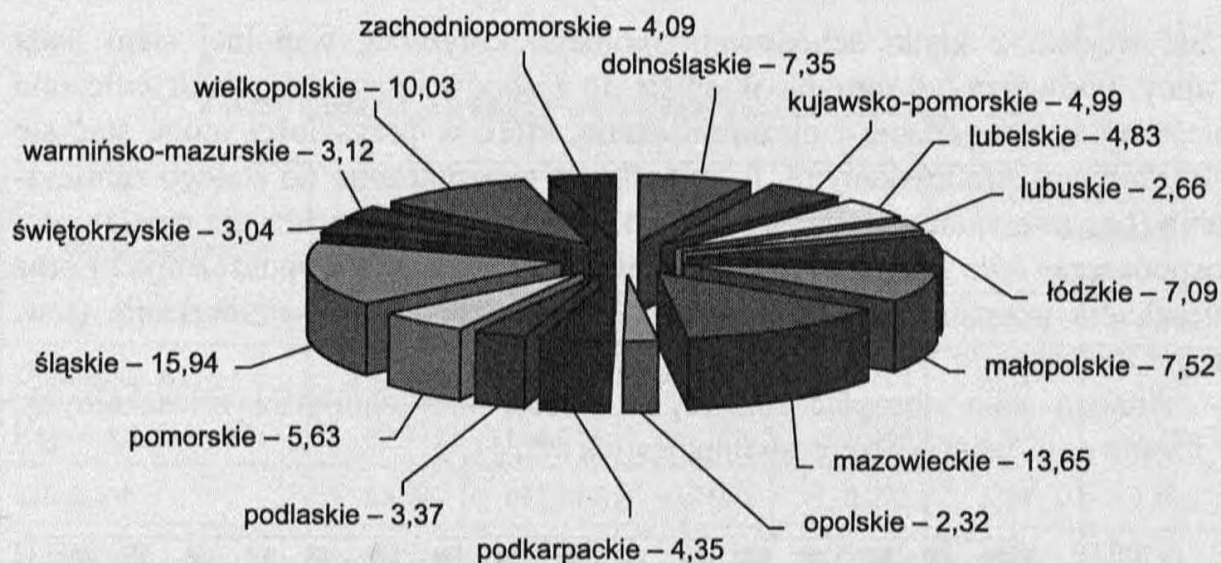


Rys. 1. Potencjalne pole ubezpieczeniowe nieruchomości mieszkalnych. Struktura budynków mieszkalnych w miastach i na wsi według województw

Źródło: opracowanie własne.

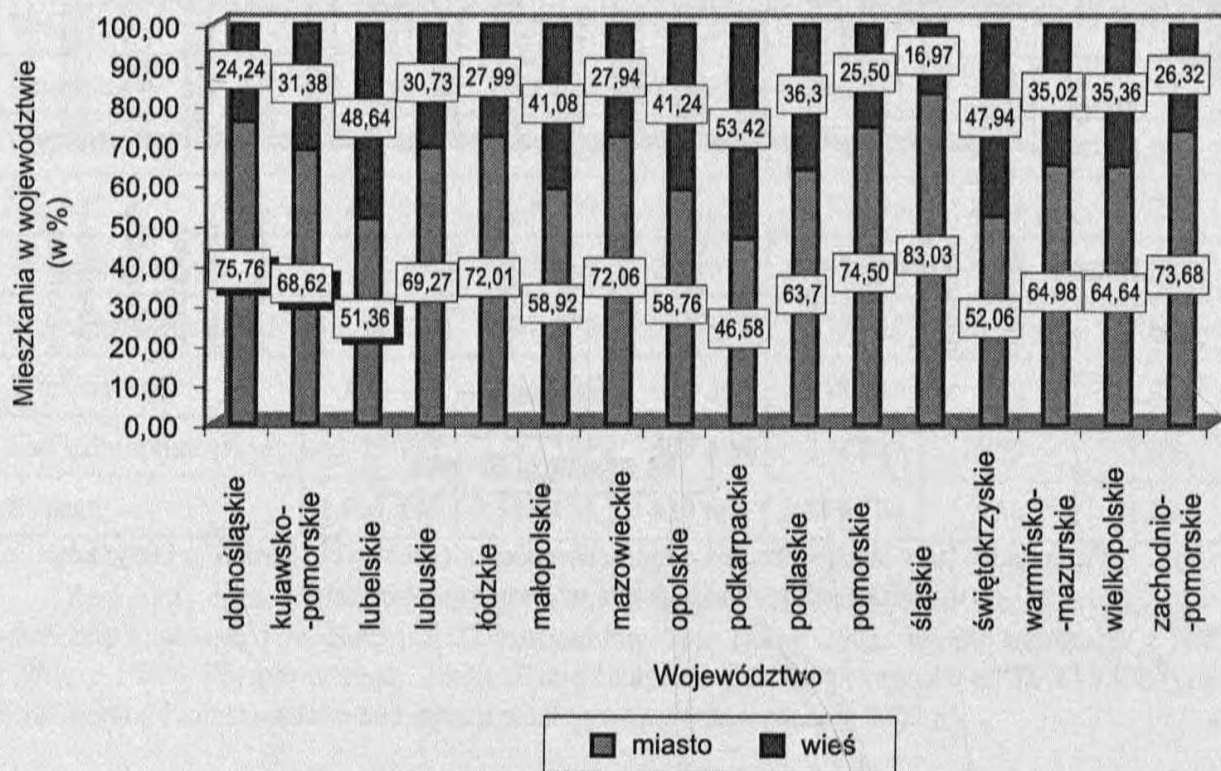
Na podstawie danych Narodowego Spisu Powszechnego 2002 stwierdza się, że pole ubezpieczeniowe liczone liczbą budynków mieszkalnych wynosi 4 mln 911 tys. 343 szt., natomiast liczone liczbą mieszkań wynosi 12 mln 29 tys. 560 szt. (tab. 1).

¹² <http://www.stat.gov.pl/>, Wykaz publikacji z NSP i PSR z Planu Wydawniczego, Raport z Narodowego Spisu Powszechnego Ludności i Mieszkań, Zasoby i warunki mieszkaniowe, s. 88.



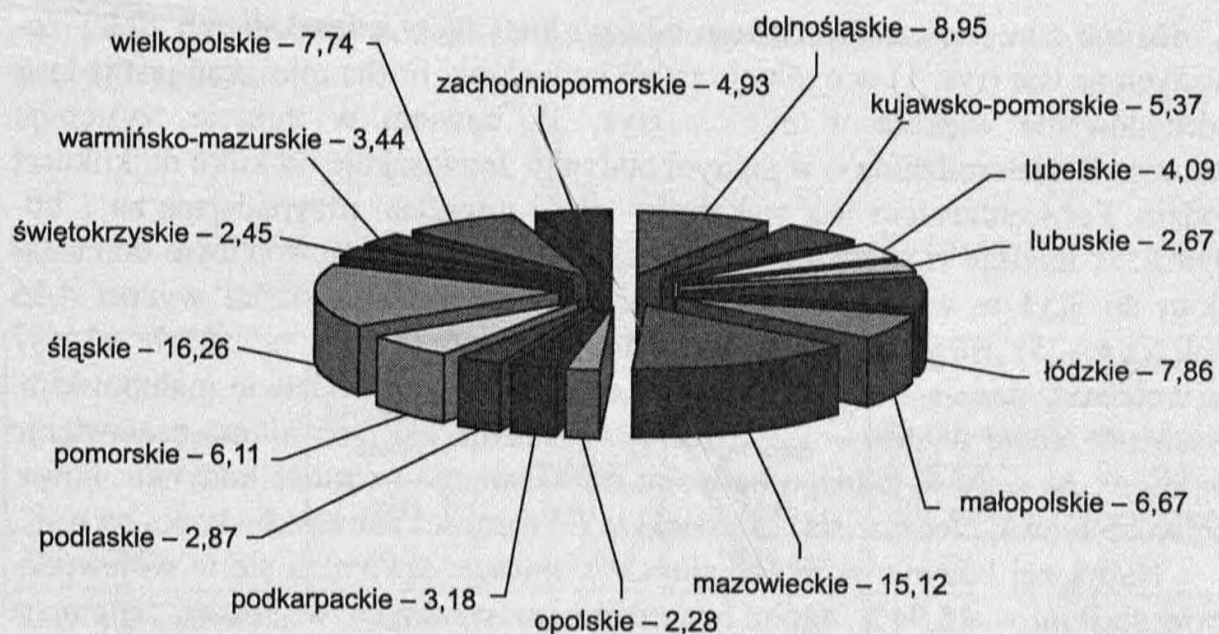
Rys. 2. Potencjalne pole ubezpieczeniowe nieruchomości mieszkalnych. Struktura budynków mieszkalnych w miastach według województw (w %)

Źródło: opracowanie własne.



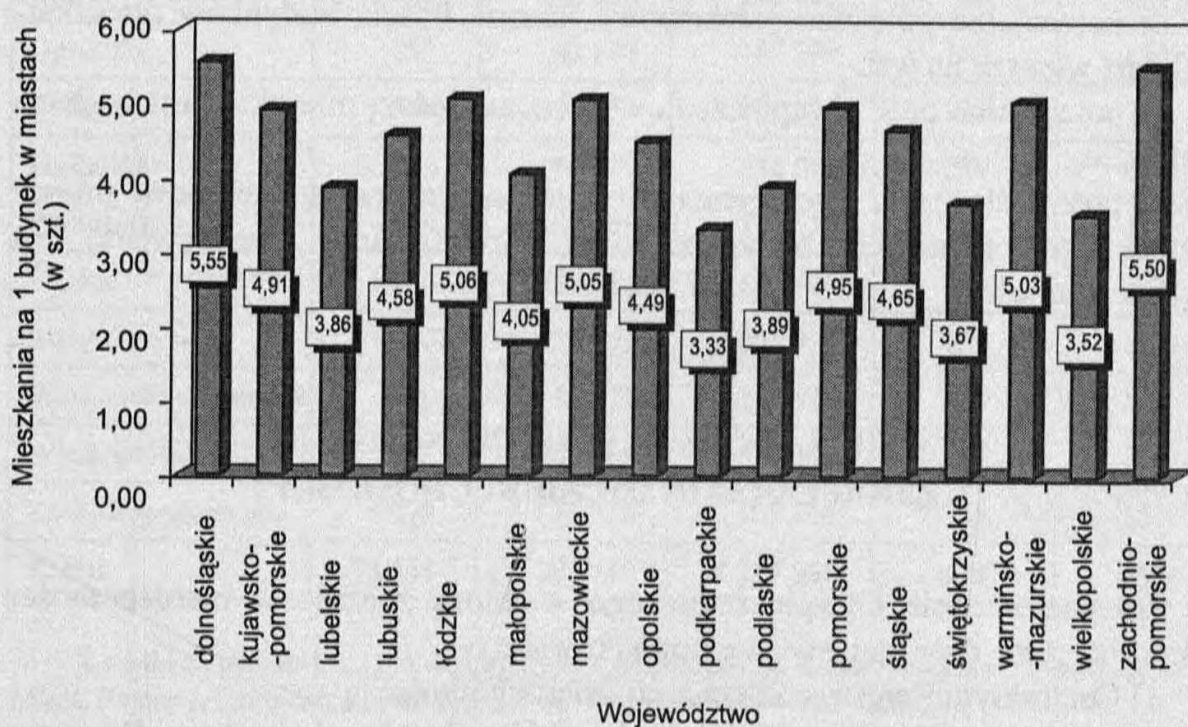
Rys. 3. Potencjalne pole ubezpieczeniowe. Struktura mieszkań w miastach i na wsi według województw

Źródło: opracowanie własne.



Rys. 4. Potencjalne pole ubezpieczeniowe. Struktura mieszkań w miastach według województw (w %)

Źródło: opracowanie własne.



Rys. 5. Potencjalne pole ubezpieczeniowe. Struktura mieszkań przypadających na budynek mieszkalny w miastach według województw

Źródło: opracowanie własne.

Mimo zdecydowanej przewagi udziału budynków mieszkalnych zlokalizowanych na wsi (rys. 1) w ogólnej liczbie budynków, liczba mieszkań jest jednak zdecydowanie większa w mieście (rys. 3), bowiem w mieście występuje zabudowa wielorodzinna – w jednym budynku zamieszkuje od kilku do kilkuset rodzin. Potwierdzeniem jest wskaźnik – ilość mieszkań przypadająca na 1 budynek: w mieście zawiera się w przedziale od 5,55 w województwie dolnośląskim do 3,33 w województwie podkarpackim, wskaźnik średni wynosi 4,56 (tab. 1; rys. 5). Na wsi wskaźnik ten natomiast zawiera się w przedziale od 1,87 w województwie zachodniopomorskim do 1,08 w województwie małopolskim, wskaźnik średni wynosi – 1,23 (tab. 1). Wskaźnik ten pozwala na postawienie hipotezy, że wartość jednego budynku mieszkalnego (wartość budynku: nowa; odtworzeniowa; rzeczywista) jest większa od wartości jednego budynku na wsi.

Najwięcej budynków mieszkalnych w mieście stwierdza się w województwie śląskim – 15,94% ogółu budynków mieszkalnych w Polsce, natomiast najmniej w województwie opolskim – 2,32% (rys. 2), co ma odzwierciedlenie w ilości mieszkań w tych województwach. I tak w województwie śląskim stwierdza się 16,26% ogółu mieszkań w Polsce, natomiast w województwie opolskim – 2,28% (rys. 4).

Na podstawie powyższych wskaźników można postawić następujące hipotezy:

- a) potencjalne pole ubezpieczeniowe liczone ilością budynków mieszkalnych jest większe na wsi,
- b) potencjalne pole ubezpieczeniowe liczone ilością mieszkań jest większe w mieście,
- c) potencjalne pole ubezpieczeniowe liczone wartością budynków mieszkalnych ogółem (wartość budynku: nowa; odtworzeniowa; rzeczywista) jest większe w mieście.

4. ANALIZA POLA UBEZPIECZENIOWEGO – ZBIÓR ZARZĄDCÓW NIERUCHOMOŚCI

Do analizy pola ubezpieczeniowego – zbioru zarządców nieruchomości – wykorzystano dane statystyczne opublikowane w:

- 1) Centralnym Rejestrze Zarządców Nieruchomości¹³,
- 2) Biuletynach Informacyjnych [byłego] Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast¹⁴.

¹³ <http://www.umirm.gov.pl>, *Urząd Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast, Rejestry, Centralny rejestr Zarządców Nieruchomości.*

¹⁴ <http://www.umirm.gov.pl>, *Urząd Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast, Biuletyny.*

Dane statystyczne potrzebne do przeprowadzenia analizy zawierają tab. 2 oraz 3.

Tabela 2

Obciążenia zarządców nieruchomości administrowaniem nieruchomościami mieszkalnymi w Polsce (2003)

Województwo	Liczba zarządców osoby	Liczba budynków mieszkalnych (w szt.)	Liczba lokali mieszkalnych (w szt.)	Liczba budynków na zarządcę (w szt.)	Liczba mieszkań na zarządcę (w szt.)
	2003	2002	2002	obl. własne	obl. własne
Dolnośląskie	1 174	132 463	735 387	113	626
Kujawsko-pomorskie	599	89 915	441 386	150	737
Lubelskie	424	86 947	335 988	205	792
Lubuskie	398	47 943	219 423	120	551
Łódzkie	711	127 627	646 122	180	909
Małopolskie	1 318	135 371	548 522	103	416
Mazowieckie	2 555	245 928	1 243 023	96	487
Opolskie	292	41 827	187 799	143	643
Podkarpackie	340	78 437	261 074	231	768
Podlaskie	256	60 675	236 090	237	922
Pomorskie	914	101 468	502 574	111	550
Śląskie	1 988	287 183	1 336 626	144	672
Świętokrzyskie	305	54 751	201 073	180	659
Warmińsko-mazurskie	519	56 222	282 878	108	545
Wielkopolskie	973	180 750	636 365	186	654
Zachodniopomorskie	778	73 733	405 326	95	521
Razem	13 544	1 801 240	8 219 656	133	607

Źródło: jak do tab. 1 oraz <http://www.umirm.gov.pl>, Urząd Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast, Rejestry, Centralny Rejestr Zarządców Nieruchomości (dane z 2003 r.)

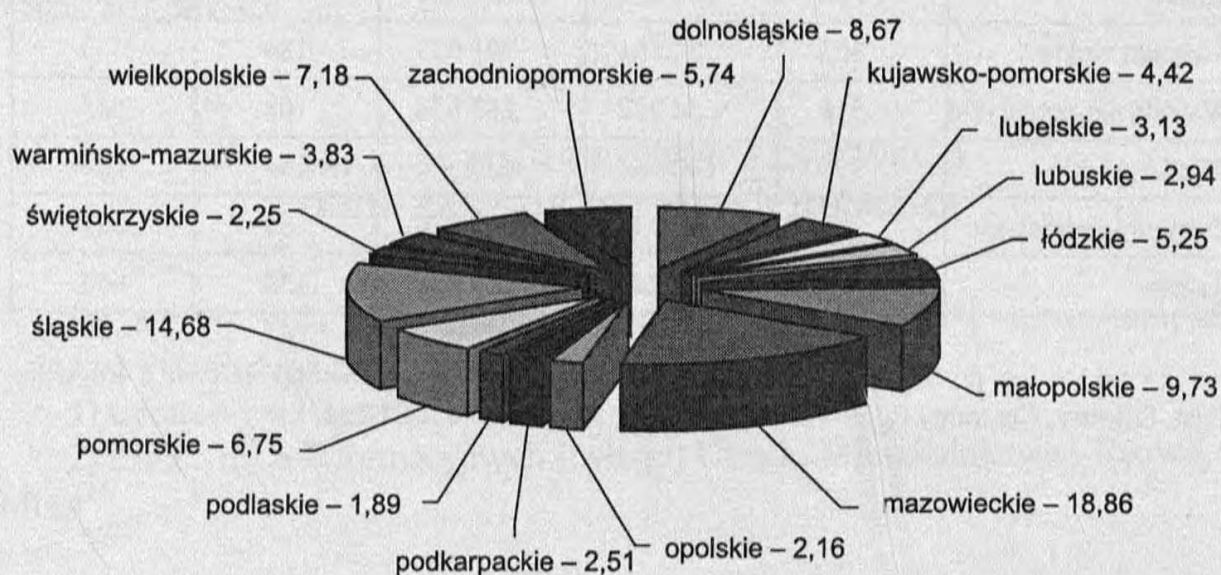
Tabela 3

Obciążenia zarządców nieruchomości administrowaniem nieruchomościami mieszkalnymi w Europie (2001)

Kraj	Liczba mieszkań (w szt.)	Liczba zarządców (osoby)	Liczba zarządców na 1 mln. ludności	Liczba mieszkań (w szt. na 1 zarządcę)
Niemcy	36 000	1 100	14	32 727
Holandia	16 500	1 200	77	13 750
Norwegia	1 850	300	67	6 200
Francja	28 100	8 500	142	3 305
Belgia	3 750	1 200	119	3 125
Dania	2 430	800	150	3 040
Luksemburg	150	70	175	2 140
Austria	3 380	2 000	247	1 690
Szwecja	4 220	300	33	1 400
Włochy	26 400	20 000	339	1 320
Hiszpania	18 300	15 000	375	1 220
Polska	12 000	11 300	292	1 050
Finlandia	2 400	4 000	770	800
Irlandia	1 120	1 300	350	800

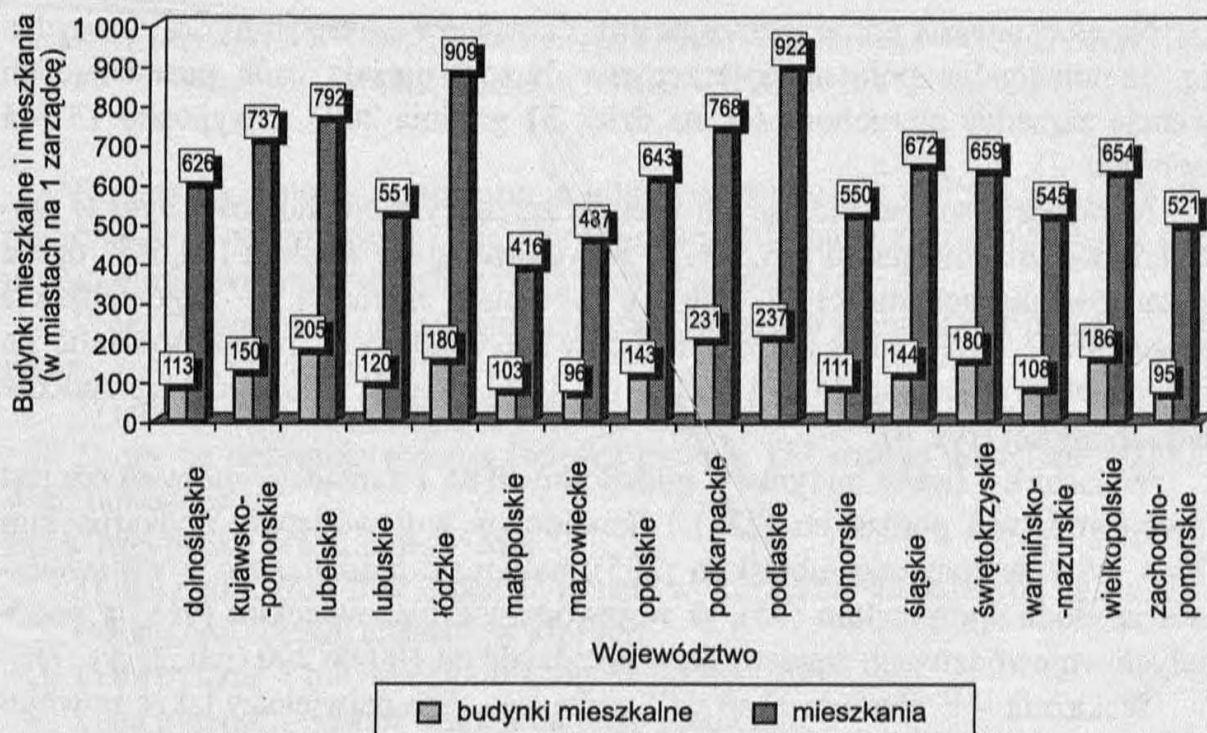
Źródło: opracowanie własne na podstawie „Biuletynu Informacyjnego UMiRM” 2003, nr 5, s. 21, (raport CEPI 2001).

Analiza pola ubezpieczeniowego – zbiór zarządców nieruchomości przedstawiona jest w formie graficznej na rys. 6–8.



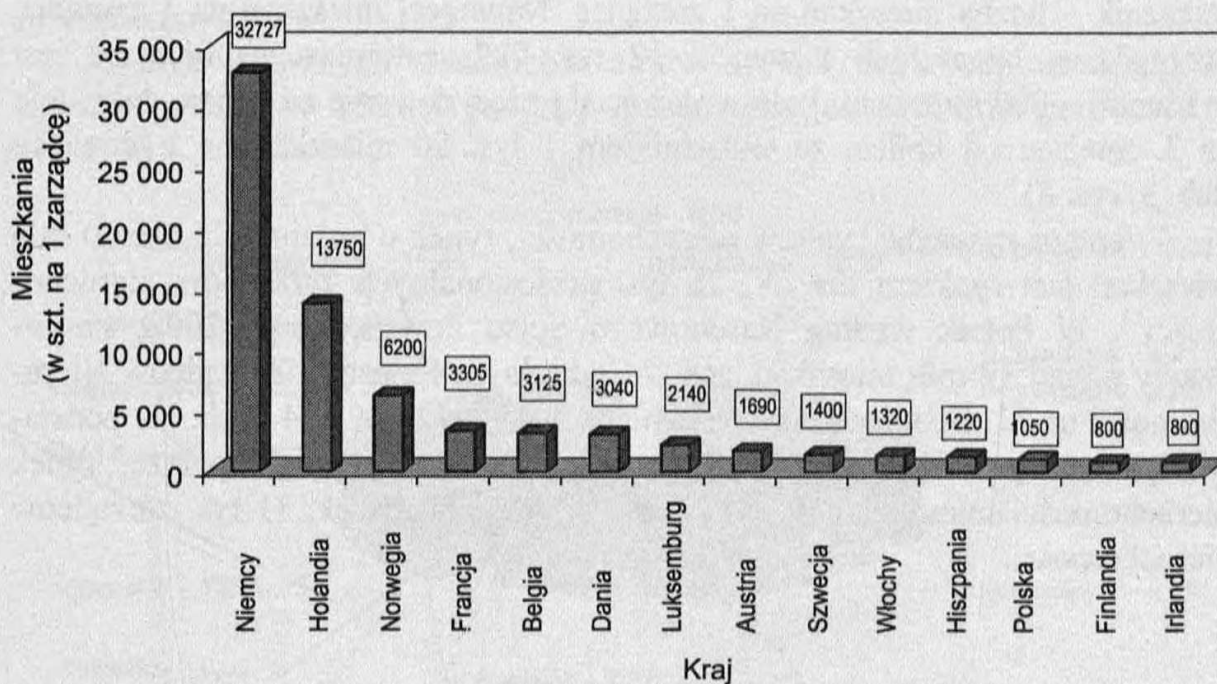
Rys. 6. Potencjalne pole ubezpieczeniowe. Struktura zarządców nieruchomości według województw

Źródło: opracowanie własne.



Rys. 7. Potencjalne pole ubezpieczeniowe. Struktura budynków mieszkalnych oraz mieszkań w miastach przypadających na 1 zarządcę nieruchomości według województw

Źródło: opracowanie własne.



Rys. 8. Liczba mieszkań przypadających na 1 zarządcę nieruchomości według krajów

Źródło: opracowanie własne.

Na podstawie Centralnego Rejestru Zarządców Nieruchomości stwierdza się, że potencjalne pole ubezpieczeniowe liczone ilością osób posiadających licencję zarządcy nieruchomości, na dzień 31 grudnia 2003 r. wynosiło 13 544 osób (tab. 2).

Najwięcej osób posiadających licencję zarządcy nieruchomości było w województwie mazowieckim (18,86%) i w województwie śląskim (14,68% ogółu zarządców nieruchomości w Polsce), natomiast najmniej w województwie podlaskim (1,89%). Cały zbiór zarządców nieruchomości można podzielić na trzy podzbiory: udział do 5%; od 5 do 10%; ponad 10% ogółu zarządców nieruchomości (rys. 6).

Wskaźnik – liczba budynków mieszkalnych na 1 zarządcę – największy jest w województwie podlaskim (237) i (kolejno) w województwie podkarpackim (231), w województwie lubelskim (205), natomiast najmniejszy w województwie zachodniopomorskim (95), w województwie mazowieckim (96), w pozostałych województwach zawiera się w przedziale od 100 do 200 (tab. 2, rys. 7).

Wskaźnik – liczba mieszkań na 1 zarządcę – jest największy także w województwie podlaskim (922), następnie w województwie łódzkim (909). Natomiast najmniejszy w województwie małopolskim (416) i województwie mazowieckim (487), w pozostałych województwach zawiera się w przedziale od 500 do 900 (tab. 2, rys. 7).

Interesujące są dane statystyczne, dzięki którym można porównywać rynki nieruchomości w Polsce oraz w wybranych państwach Europy, konkretnie wskaźnik – liczba mieszkań na 1 zarządcę. Najwięcej mieszkań na 1 zarządcę przypada w Niemczech i wynosi 32 tys. 727, natomiast najmniejszy jest w Irlandii – 800 mieszkań. Polska plasuje się zdecydowanie na końcu, dokładnie na 3. miejscu od końca, ze wskaźnikiem 1 tys. 50 mieszkań na 1 zarządcę (tab. 3, rys. 8).

Zdaniem znawców rynków nieruchomości, rynek o pojemności ok. 60 mln mieszkań jest rynkiem dla ok. 56 tys. profesjonalnych zarządców nieruchomości¹⁵. W Polsce według Narodowego Spisu Powszechnego 2002, stwierdzamy ponad 12 mln mieszkań, zaś w Centralnym Rejestrze Zarządców Nieruchomości na 31 grudnia 2003 r. ujawnionych było 13 tys. 544 osób. Na podstawie powyższych wskaźników można postawić następującą hipotezę: rynek nieruchomości mieszkalnych w Polsce jest rynkiem dla ok. 11 tys. zarządców nieruchomości.

¹⁵ L. Kałkowski, *Zarządcy i pośrednicy na europejskich rynkach nieruchomości*, „Biuletyn Informacyjny”, UMiRM 2003, nr 5, s. 19.

5. ANALIZA UMÓW UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZARZĄDCÓW NIERUCHOMOŚCI

Do analizy umów ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zarządcy nieruchomości, wykorzystano dane statystyczne z badań przeprowadzonych przy użyciu opracowanego narzędzia badawczego – ankiety.

Weryfikacja zwrotnie odesłanych ankiet polegała na ocenie formalnej i merytorycznej ze względu na to:

1) jaka została udzielona odpowiedź na pytania 1, 2, 3;

2) czy na pozostałe pytania (oprócz pytania 15) została udzielona jakakolwiek odpowiedź;

zaś w przypadku braku odpowiedzi:

3) czy i jakie informacje będzie można wykorzystać do dalszych operacji.

Odrzucone zostały ankiety, w których:

1) na pytanie 1 nie udzielono w ogóle odpowiedzi,

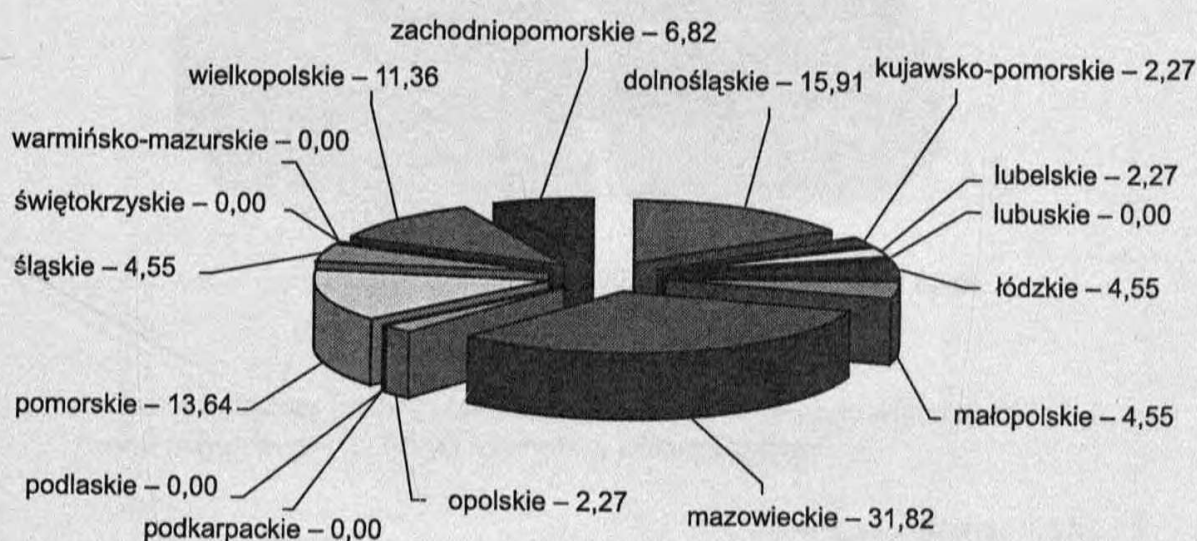
2) na pytanie 1 została udzielona odpowiedź Nie,

3) na pytanie 2 nie została przekazana informacja o formie prawnej prowadzonej działalności gospodarczej w zakresie zarządzania nieruchomościami,

4) na pytanie 3 nie została przekazana informacja, w jakim województwie jest siedziba zarządcy.

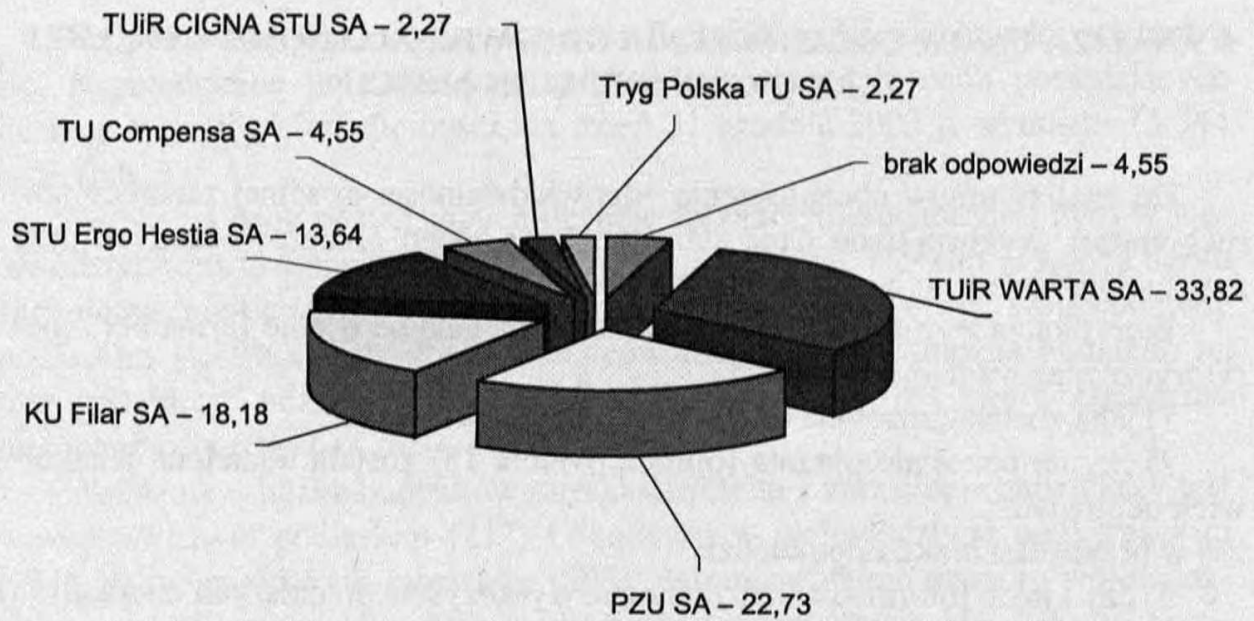
Na otrzymanych zwrotnie 61 ankiet odrzuconych zostało 17, zatem do szczegółowej analizy zakwalifikowano odpowiedzi otrzymane od 44 zarządców nieruchomości.

Analiza wybranych składników umów ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zarządców nieruchomości przedstawiona jest w formie graficznej na rys. 9–13.



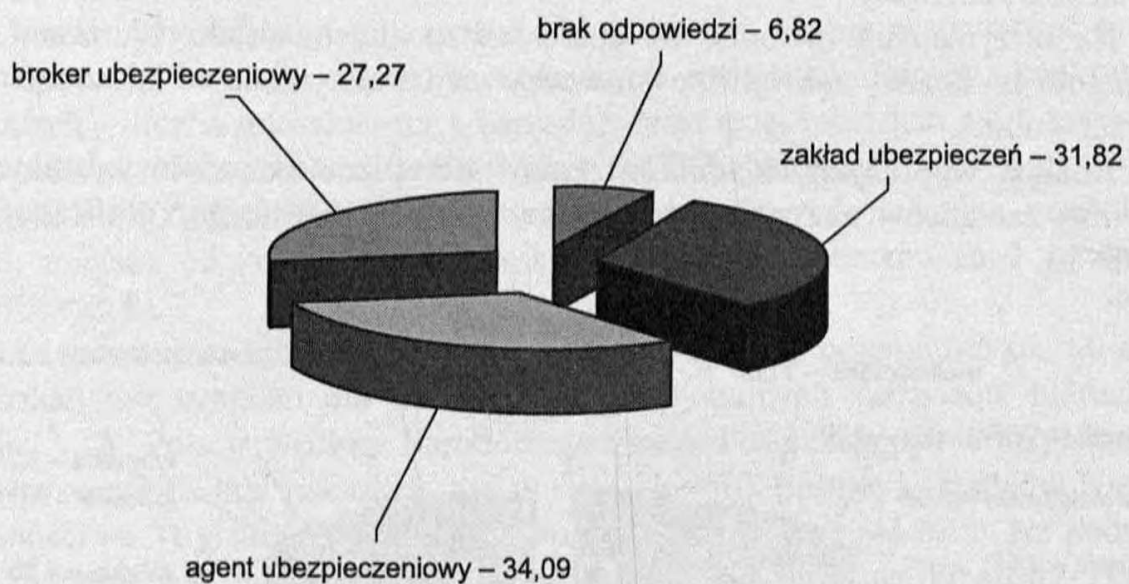
Rys. 9. Struktura respondentów zakwalifikowanych do szczegółowej analizy według województw (w %)

Źródło: opracowanie własne.



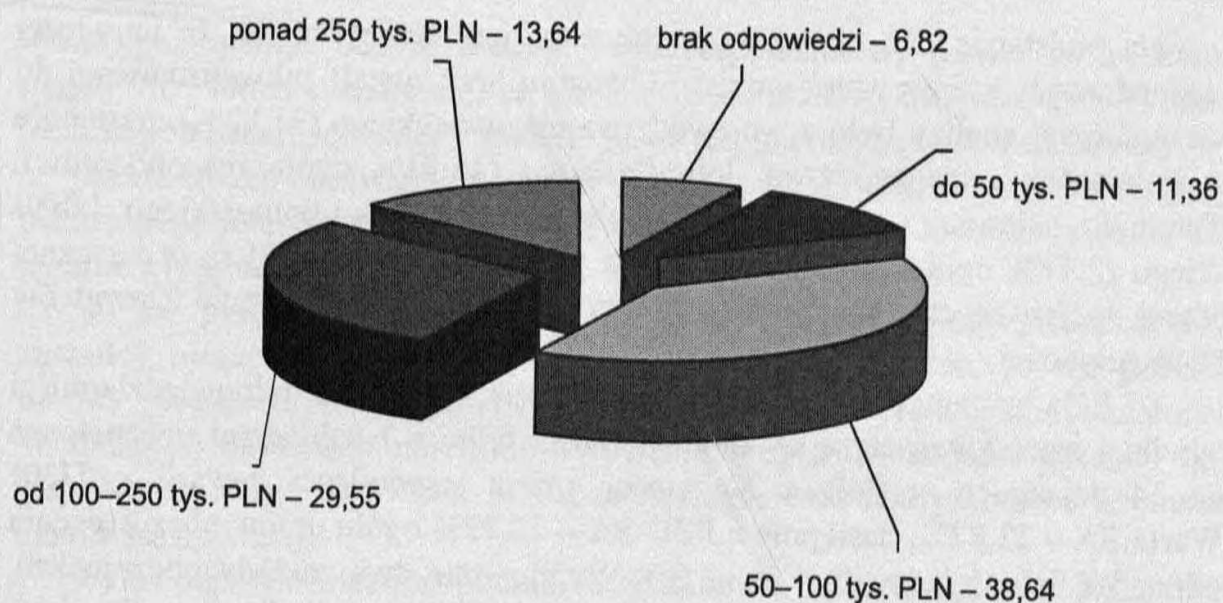
Rys. 10. Struktura umów ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zarządcy nieruchomości według zakładów ubezpieczeniowych (w %)

Źródło: opracowanie własne.



Rys. 11. Struktura umów ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zarządcy nieruchomości według kanałów dystrybucji (w %)

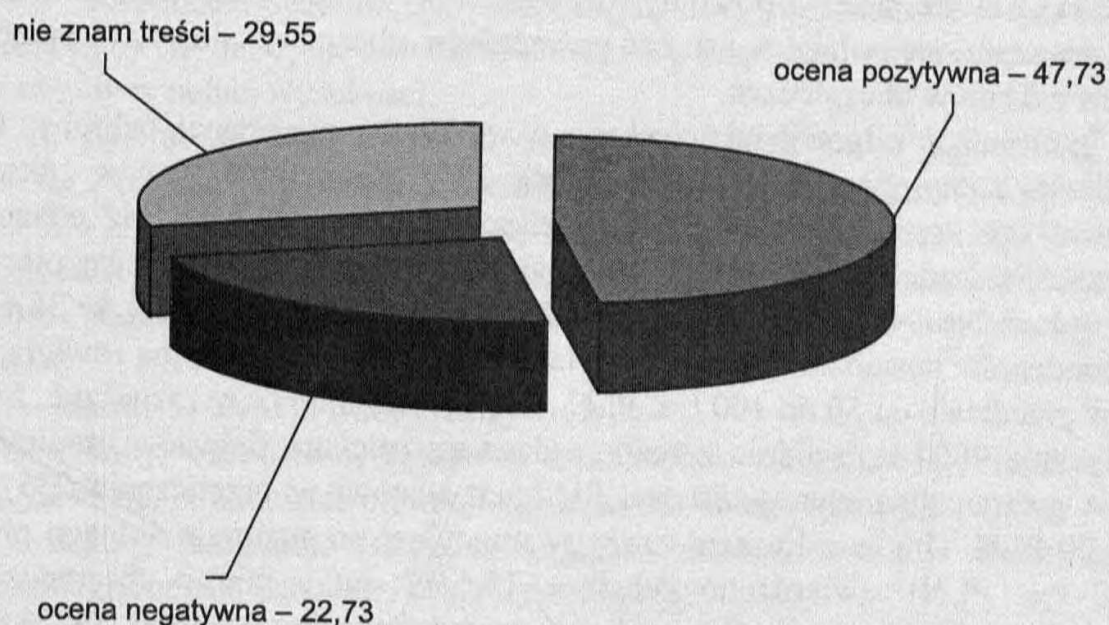
Źródło: opracowanie własne.



Rys. 12. Struktura umów ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zarządcy nieruchomości według wysokości sum gwarancyjnych (w %)

U w a g a: od 1 stycznia 2004 r. Minimalna Suma Gwarancyjna wynosi 50 tys. EUR co stanowi w przeliczeniu **235 tys. 445,00 PLN** (w dniu 02.01.2004 r. 1 EUR = 4,7089 PLN według tab. 1/A/NBP/2004, <http://www.nbp.pl/asps/TabsABC.asp?N=a001z040102.xml>)

Ź r ó d ł o: opracowanie własne.



Rys. 13. Struktura ocen rozporządzenia ministra finansów z 23 grudnia 2003 r. przez zarządców nieruchomości (w %)

Ź r ó d ł o: opracowanie własne.

Na podstawie danych pozyskanych z ankiety stwierdza się, że najwięcej respondentów, którzy wzięli udział w badaniu oraz zostali zakwalifikowani do szczegółowej analizy było z województwa mazowieckiego (31,82%), następnie w kolejności z województwa dolnośląskiego (15,91% ogółu respondentów). Natomiast najmniej z województwa opolskiego, kujawsko-pomorskiego, lubelskiego (2,77% ogółu respondentów; rys. 9). Otrzymane wyniki są w znacznej części spójne ze stanem opublikowanym w Centralnym Rejestrze Zarządców Nieruchomości.

97,62% respondentów zawarło umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej zarządcy nieruchomości tylko z 7 zakładami ubezpieczeń na 34 działające w Polsce. Najwięcej umów respondenci zawarli z TUiR Warta SA – 33,82%, następnie z PZU SA – 22,73% ogółu umów ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej (rys. 10). Wymienione dwa zakłady ubezpieczeń, także w badaniu przeprowadzonym przez „Rzeczpospolitą”, są najbardziej oblegane przez zarządców nieruchomości (tab. 5). Dalsze badania powinny zdefiniować faktyczne motywacje (oprócz wysokości składki ubezpieczeniowej) lokowania swoich ryzyk przez zarządców nieruchomości w zakładach ubezpieczeń.

Jeżeli chodzi o kanał dystrybucji wykorzystywany przy zawieraniu umów ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zarządcy nieruchomości, to nie stwierdza się wyraźnej dominacji któregośkolwiek z trzech wymienionych. Od 6,82% analizowanych respondentów nie uzyskano na ten temat odpowiedzi (rys. 11). Dalsze badania powinny rozpoznać, czy istnieje tzw. wartość dodana oraz na czym ona polega w usłudze pośredników ubezpieczeniowych i pracowników zakładów ubezpieczeń.

Interesujące odpowiedzi uzyskano o wysokości posiadanej ochrony, tzn. wielkości sumy gwarancyjnej. Do końca 2003 r. nie było w tym zakresie ustawowego wymogu i zarządcy nieruchomości kierowali się bądź własnym wyczuciem, bądź sugestią innych osób, także propozycją zakładów ubezpieczeń lub pośrednika. Na podstawie uzyskanych odpowiedzi stwierdzono, że 38,64% respondentów posiadało umowy ubezpieczenia z sumą gwarancyjną zawierającą się w przedziale od 50 do 100 tys. PLN. W tym miejscu należy zaznaczyć, że od 1 stycznia 2004 r., zgodnie z rozporządzeniem ministra finansów, minimalna suma gwarancyjna wynosi 50 tys. EUR, co stanowi w przeliczeniu 235 tys. 445,00 PLN. Umów z limitem sumy gwarancyjnej na poziomie dolnego progu (250 tys. PLN) stwierdzono zaledwie 13,64% ogółu umów ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej zarządców nieruchomości. Od 6,82% respondentów nie uzyskano odpowiedzi (rys. 13). Dalsze badania powinny pójść w kierunku sprawdzenia umiejętności określania i szacowania ryzyk przez zarządców nieruchomości oraz powiązania tych ryzyk z sumą gwarancyjną.

Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 23 grudnia 2003 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zarządcy nierucho-

mości pozytywnie ocenia niecałe 50% respondentów, ponad 50% ocenia negatywnie lub przyznaje się, że nie zna treści aktu wykonawczego (rys. 13). W dalszych badaniach należy stwierdzić, co jest przyczyną tego stanu rzeczy.

Oddzielnego omówienia wymagają cztery pytania z ankiety. Jedno dotyczy posiadanego ubezpieczenia (pytanie 5), trzy dotyczą szkodowości (pytanie 10; pytanie 11; pytanie 15):

a) na pytanie 5: „Czy aktualnie posiada Pani/Pan ubezpieczenie OC zarządcy nieruchomości” 3 respondentów odpowiedziało, że nie posiada umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zarządcy nieruchomości. W dalszych badaniach należałoby wyjaśnić problem, stawiając pytanie: czy respondent podlega w świetle prawa obowiązkowemu ubezpieczeniu odpowiedzialności cywilnej,

b) w odpowiedziach na pytania na pytanie 10: „Czy w trakcie prowadzonej działalności gospodarczej w zakresie zarządzania nieruchomościami wystąpiła szkoda z tytułu odpowiedzialności cywilnej” 3 respondentów potwierdziło fakt zdarzenia losowego i wystąpienia szkody (2 respondentów z województwa mazowieckiego, zaś 1 respondent z województwa opolskiego). W dalszych badaniach należałoby stwierdzić zarówno przyczynę, jak i charakter szkody w celu porównania z danymi zakładów ubezpieczeń,

c) na pytanie 11: „Czy szkoda została pokryta w pełnej wysokości”:

– 2 respondentów udzieliło odpowiedzi pozytywnej (1 respondent z województwa mazowieckiego oraz 1 respondent z województwa opolskiego),

– 1 respondent udzielił odpowiedzi negatywnej (respondent z województwa opolskiego). W dalszych badaniach należałoby rozpoznać przyczyny niepokrycia szkody w pełnej wysokości,

d) pytanie 15 było pytaniem otwartym: „Jakich szkód najbardziej obawia się Pani/Pan w związku z zarządzaniem nieruchomościami”. Odpowiedzi udzieliło 23 respondentów, najwięcej z województwa mazowieckiego, bo aż 9. Respondenci mogli wskazać na faktycznie występujące zdarzenia losowe, a także podzielić się własnymi obawami. Respondenci wskazywali następujące ryzyka:

- szkody w wyniku wszelkich żywiołów,
- szkody osobowe i rzeczowe (uszczerbek na zdrowiu, utrata życia w wyniku np. odpadnięcia elewacji czy nawisów śniegu i lodu),
- szkody materialne (strata w majątku lokatora, dominuje obawa przed wszelkiego rodzaju zalaniem czy przepięciami),
- szkody w wyniku sabotażu (np. podpalenie, eksplozja gazu),
- katastrofa budowlana szczególnie starych zasobów,
- tylko 1 respondent zdefiniował ryzyka związane z zarządzaniem nieruchomościami mieszkalnymi jako błąd w sztuce.

W dalszych badaniach należałoby zdefiniować zarówno ryzyka, jak i potencjalne szkody.

5. ANALIZA OFERT ZAKŁADÓW UBEZPIECZEŃ DLA ZARZĄDCÓW NIERUCHOMOŚCI

Zgodnie z załącznikiem do ustawy z 22 maja 2003 r. o działalności ubezpieczeniowej, obowiązkowe ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej, w tym zarządcy nieruchomości zawierają się w dziale II, grupa 13 – ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej (ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej ogólnej) nieujętej w grupach 10–12. W tab. 4 zestawiono zakłady ubezpieczeń, które posiadają zezwolenie na wykonywanie działalności w grupie 13.

Tabela 4

Zakłady ubezpieczeń posiadające zezwolenie na prowadzenie działalności w Polsce, dział II, grupa 13 (2003)

Zakład ubezpieczeń	Data wydania zezwolenia	Forma prawna zakładu ubezpieczeń	Udział w ankiecie „Rzeczpospolitej”
TUwRiGŻ AGROPOLISA SA	24.01.1997	SA	–
AIG POLSKA TU SA	30.10.1990	SA	–
TU Allianz Polska SA	14.11.1996	SA	+
TUiR CIGNA STU SA	05.11.1993	SA	–
Commercial Union Polska-TU Ogólnych SA	06.09.1991	SA	+
TU Compensa SA	12.02.1990	SA	–
TUW Concordia Wielkopolska	20.12.1996	TUW	–
TUW CUPRUM	07.05.1994	TUW	–
STU Ergo Hestia SA	29.12.1990	SA	+
TU EUROPA SA	07.11.1994	SA	+
FIAT Ubezpieczenia Majątkowe SA	24.12.1999	SA	–
KU Filar SA	31.07.1992	SA	+
TUW Florian	15.05.1999	TUW	–
Generali TU SA	05.07.1999	SA	+
Gerling Polska TU SA	13.11.1989	SA	+
IF TU SA	27.08.1999	SA	–
TU INTER Polska SA	17.12.1991	SA	+
Link4 TU SA	28.11.2002	SA	–
MTU Moje Towarzystwo Ubezpieczeniowe SA	21.04.1995	SA	–
TUiR Partner SA	26.04.1996	SA	–
PTR SA	20.06.1996	SA	–
PTU SA (dawniej: DAEWOO TU SA)	31.01.1990	SA	–
PZU SA	03.01.1947	SA	+
TU Samopomoc SA	28.03.1990	SA	+
SIGNAL IDUNA Polska TU SA	03.08.2001	SA	+

TUW SKOK	27.02.1995	TUW	–
Tryg Polska TU SA	30.09.1994	SA	+
TUW TUW	10.10.1991	TUW	–
UNIQA TU SA	12.02.1990	SA	+
TUiR WARTA SA	01.09.1920	SA	+
TU Winterthur SA	02.07.1994	SA	–
Zurich TU SA	29.01.1998	SA	–
Pocztowe TUW	23.12.2002	TUW	–
Cardif-Assurances Risques Divers SA	29.05.2001	SA	–

Źródło: opracowanie własne na podstawie <http://www.knuife.gov.pl/index.htm>, *Ubezpieczenia, Zakłady Ubezpieczeń, Dział II – pozostałe ubezpieczenia majątkowe i osobowe oraz „Rzeczpospolitej” 238/22 (6705), 27.01.2004, s. F7.*

Zarządca nieruchomości może wystąpić do każdego z wyżej wymienionych zakładów ubezpieczeń o zawarcie umowy obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej, natomiast praktyka dnia codziennego pokaże, czy tak będzie w rzeczywistości, czy też jest to przekonanie iluzoryczne. Pierwsza weryfikacja tego przekonania została dokonana przez „Rzeczpospolitą” przy okazji przeprowadzonych badań na początku 2004 r. Według stanu na dzień 31.12.2003 r., 38 zakładów ubezpieczeń posiadało zezwolenie na wykonywanie działalności ubezpieczeniowej w dziale II, natomiast faktycznie działalność w grupie 13 prowadziły 34 zakłady ubezpieczeń. „Rzeczpospolita”, po przeprowadzonych wstępnych rozmowach telefonicznych, wytypowała do dalszych badań ofertę 26 zakładów ubezpieczeń, natomiast ankietę wypełniło tylko 14 zakładów ubezpieczeń, z tego tak naprawdę tylko w trzech zakładach ubezpieczeń zarządca nieruchomości był w stanie ulokować swoje ryzyko za sensowną, z jego punktu, składkę ubezpieczeniową, co ilustruje tab. 5.

Analiza ofert produktu zakładów ubezpieczeń dla zarządców nieruchomości została wykonana na podstawie danych opublikowanych przez „Rzeczpospolitą” oraz na podstawie danych uzyskanych z badań własnych. W związku ze zmianami w polskim prawie ubezpieczeniowym oraz ogłoszeniem aktów wykonawczych dotyczących ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej, „Rzeczpospolita” skonstruowała własną ankietę w celu porównania ofert zakładów ubezpieczeń – obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zarządcy nieruchomości¹⁶. Według „Rzeczpospolitej” o braku zainteresowania zakładów ubezpieczeń tym produktem może świadczyć fakt, iż niewiele ponad 50% udzieliło odpowiedzi oraz proponowana „zaporowa” składka ubezpieczeniowa, a także powtarzająca się odpowiedź, że składka jest ustalana indywidualnie.

¹⁶ Firma się ubezpiecza, „Rzeczpospolita” 238/22 (6705), 27 stycznia 2004, s. F7.

Zestawienie zakładów ubezpieczeń działających w Polsce posiadających w ofercie produkty dla zarządców nieruchomości (styczeń 2004)

Zakład ubezpieczeń	Liczba umów ubezpieczenia OC (dane z badań własnych w %)	Limit sumy gwarancyjnej	Ocena ryzyka	Stosowane ulgi	Minimalna składka	Płatność
TU Allianz SA	0,00	msg	indywidualna ocena ryzyka	indywidualnie	4 500,00 PLN	mx. 2 raty lecz składka wyższa
Commercial Union Polska – TU Ogólnych SA	0,00	msg	brak informacji	nie	82 405,75 PLN	nie
STU ERGO HESTIA SA	14,29	msg	obroty firmy	nie	brak informacji	tak lecz składka wyższa
KU Filar SA	19,05	brak danych	brak informacji	kontynuacja, bezszkodowość	indywidualnie	mx. 2 raty
Generali TU SA	0,00	indywidualnie	obroty firmy, liczba pracowników, szkodowość	indywidualnie	indywidualnie	indywidualnie
Gerling Polska TU SA	2,38	msg	liczba licencjonowanych zarządców	jeżeli są lokowane inne	ok. 10 000,00 PLN od osoby	indywidualnie
TU INTER Polska SA	0,00	msg	indywidualna ocena ryzyka	nie	indywidualnie	nie
PZU SA	23,81	1 mln EUR	wielkość obrotu (tu do 500 tys. PLN)	indywidualnie (mx. do 50%)	465 EUR	tak
TU Samopomoc SA	0,00	msg	indywidualna ocena ryzyka	brak informacji	indywidualnie	mx. 3 raty
SIGNAL IDUNA Polska SA	0,00	brak danych	indywidualna ocena ryzyka	dla stałych klientów	brak informacji	tak

Tryg Polska TU SA	2,38	brak danych	przychody, liczba pracowników, doświadczenie firmy, rodzaje ubezpieczanego ryzyka	bezszkodowość z innych umów dobrowolnych	indywidualnie	tak
UNIQA TU SA	0,00	indywidualnie	brak informacji	po 2 latach bezszkodowości	brak informacji	indywidualnie
TUiR WARTA SA	33,33	2 mln PLN	wielkość przychodu (tu 100 tys. PLN)	nie	1 600,00 PLN	tak
TU EUROPA SA	0,00	indywidualnie	indywidualnie	indywidualnie	indywidualnie	indywidualnie
TUiR CIGNA SA	2,38	brak informacji o zakładzie ubezpieczeń w zestawieniu „Rzeczpospolitej”				

Źródło: opracowanie własne na podstawie: „Rzeczpospolita” 238/22 (6705), 27.01.2004, s. F7 oraz badań własnych.

Na podstawie danych opublikowanych przez „Rzeczpospolitą” można postawić następujące hipotezy:

a) zarządcy nieruchomości będą zainteresowani ofertą 3 zakładów ubezpieczeń: TU Allianz SA; PZU SA; TUiR Warta SA z uwagi na przystępną składkę ubezpieczeniową,

b) brak informacji od części zakładów ubezpieczeń, takich jak: STU ERGO Hestia SA; KU Filar SA; Tryg Polska TU SA; UNIQA TU SA o wysokości składki ubezpieczeniowej jest przypuszczalnie wyczekiwaniem na ruch konkurencji (prawdopodobnie składka ubezpieczeniowa będzie zbliżona do wysokości składki podanej przez zakłady ubezpieczeń wymienione w pkt a),

c) „stawki zaporowe” części zakładów ubezpieczeń świadczą, że nie są one zainteresowane przyjmowaniem do ubezpieczenia ryzyka odpowiedzialności cywilnej zarządców nieruchomości.

7. ZAKOŃCZENIE

Reasumując, powrót po 1990 r. do zasad gospodarki rynkowej wymusił przyspieszony rozwój edukacji ubezpieczeniowej, w tym znajomości urzędzenia, jakim jest ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej. Wolność gospodarcza przyniosła ze sobą możliwości, ale przyniosła i zagrożenia. Z prawem do wykonywania tzw. wolnego zawodu, jakim jest niewątpliwie zawód zarządcy nieruchomości wiąże się ogromna odpowiedzialność cywilna zawodowa, niestety wielu zarządców nie jest w stanie sobie wyobrazić realnych zagrożeń. Potwierdzeniem są zwrotne informacje pozyskane od zarządców nieruchomości o wysokości sum gwarancyjnych ubezpieczenia oraz trudności w zdefiniowaniu ryzyk, które zagrażają zarządcom, a w konsekwencji właścicielom czy najemcom nieruchomości. Nadchodzi czas faktycznego doświadczania odpowiedzialności cywilnej osoby fizycznej i podmiotu gospodarczego. Skutkiem tych dolegliwych doświadczeń będzie zaostrzanie rygorów prawnych i sankcji ekonomicznych w stosunku do sprawców szkód¹⁷.

Należy stwierdzić, że przeprowadzone badania, mimo że dały podstawy do opisanie potencjalnych pól ubezpieczeniowych rynku nieruchomości, to nie mogły wyczerpać zagadnienia – mogą być wyłącznie wstępem do dalszych badań uwzględniających konieczność:

1) poszerzenia i uściślenia zagadnień objętych ankietą, szczególnie w zakresie identyfikacji i wyceny ryzyka, zdefiniowania wypadku ubezpieczeniowe-

¹⁷ J. Łuczak, *Tendencje rozwojowe ubezpieczeń odpowiedzialności cywilnej w Polsce*, „Wiadomości Ubezpieczeniowe” 2003, nr 11/12, s. 35.

go, szkody i metod jej wyceny, minimalnej sumy gwarancyjnej ubezpieczenia, taryfikacji składki ubezpieczeniowej,

2) zweryfikowania informacji pozyskanych od respondentów, a dotyczących szkodowości, z danymi, które należy pozyskać od zakładów ubezpieczeń oraz z danymi, które należy pozyskać od Urzędu Komisji Nadzoru Ubezpieczeń i Funduszy Emerytalnych,

3) zwiększenia liczebnie próby badawczej w celu dokonania uogólnień w skali makro.

Michał Spychalski

OF INSURING HOUSES AND THE INSURANCE MANAGEMENT PROPERTY IN THE LIGHT OF RESEARCH FINDINGS OF THE POLISH MARKET

Widely understood real estate market is one of the most important sectors of market economy. Stabilization of this sector has strong influence on stabilization of whole economy. Therefore it seems, that it is necessary to recognize and describe the insurance aspect of this sector from different points of view: both insurer and property manager.

This lead us to professional indemnity insurances, which are part of liability insurances – large share of insurance market.

The aim of my reserches was to collect, from various sources, basic statistical data relating to property management market and to describe the insurance aspect of this market.

Narzędzie badawcze – Ankieta

Lp.	Treść pytania	Możliwe odpowiedzi
1	Czy prowadzi Pani/Pan działalność gospodarczą w zakresie zarządzania nieruchomościami	Tak Nie
Jeśli odpowiedź na powyższe pytanie brzmi Nie – proszę przejść na koniec odpowiedzi i kliknąć „Prześlij ankietę”		
2	Proszę określić formę prawną prowadzonej działalności gospodarczej w zakresie zarządzania nieruchomościami	Osoba fizyczna Inna
3	Proszę określić województwo, w którym jest siedziba przedsiębiorstwa	dolnośląskie kujawsko-pomorskie lubelskie lubuskie łódzkie małopolskie mazowieckie opolskie podkarpackie podlaskie pomorskie śląskie świętokrzyskie warmińsko-mazurskie wielkopolskie zachodniopomorskie
4	Czy zarządza Pani/Pan budynkami mieszkalnymi	Tak Nie
5	Czy aktualnie posiada Pani/Pan ubezpieczenie OC zarządcy nieruchomości	Tak Nie
Jeśli odpowiedź na powyższe pytanie brzmi Nie – proszę przejść do pytania 14		
6	Z którym zakładem ubezpieczeń została zawarta umowa ubezpieczenia OC zarządcy nieruchomości	TUwRiGŻ AGROPOLISA SA AIG POLSKA TU SA TU Allianz Polska SA TUiR CIGNA STU SA Commercial Union Polska-TU Ogólnych SA TU Compensa SA Tuw Concordia Wielkopolska Tuw CUPRUM STU Ergo Hestia SA TU EUROPA SA FIAT Ubezpieczenia Majątkowe SA KU Filar SA

		TUW Florian Generali TU SA Gerling Polska TU SA IF TU SA TU INTER Polska SA Link4 TU SA MTU Moje Towarzystwo Ubezpieczeniowe SA TUiR Partner SA PTR SA PTU SA PZU SA TU Samopomoc SA SIGNAL IDUNA Polska TU SA TUW SKOK Tryg Polska TU SA TUW TUW UNIQA TU SA TUiR WARTA SA TU Winterthur SA Zurich TU SA Pocztowe TUW Cardif-Assurances Risques Divers SA
7	W jaki sposób została zawarta umowa ubezpieczenia OC zarządcy nieruchomości	bezpośrednio z zakładem ubezpieczeń przy udziale agenta przy udziale brokera
8	Kiedy została zawarta ostatnia umowa ubezpieczenia OC zarządcy nieruchomości	I kw. 2003 II kw. 2003 III kw. 2003 IV kw. 2003 I kw. 2004
9	Czy aktualna umowa ubezpieczenia OC zarządcy nieruchomości obejmuje, oprócz zakresu obowiązkowego (wymaganego rozporządzeniem ministra finansów z 23 grudnia 2003 r.) zakres rozszerzony	Tak Nie
10	Czy w trakcie prowadzonej działalności gospodarczej w zakresie zarządzania nieruchomościami wystąpiła szkoda z tytułu odpowiedzialności cywilnej	Tak Nie
11	Czy szkoda została pokryta w pełnej wysokości	Tak Nie
Jeśli odpowiedź na powyższe pytanie brzmi Nie – proszę przejść do pytania 12		
12	Proszę wybrać przedział sumy gwarancyjnej, na którą zawarta jest aktualna umowa ubezpieczenia OC zarządcy nieruchomości	do 50 tys. PLN od 50 tys. PLN do 100 tys. PLN od 100 tys. PLN do 250 tys. PLN powyżej 250 tys. PLN

13	Na jaką sumę gwarancyjną planuje Pani/Pan zawrzeć najbliższą umowę ubezpieczenia	minimalna SG określona w rozporządzeniu wyższa
14	Czy uważa Pani/Pan, że rozporządzenie ministra finansów z 23 grudnia 2003 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zarządcy nieruchomości wystarczająco definiuje zakres obowiązkowego ubezpieczenia	Tak Nie Nie znam rozporządzenia
15	Jakich szkód najbardziej obawia się Pani/Pan w związku z zarządzaniem nieruchomościami	pytanie otwarte

Źródło: opracowanie własne.