

MARZENA BAC\*

## Zarządzanie ryzykiem katastroficznym w nieruchomościach

---

Słowa kluczowe: zarządzanie ryzykiem, proces zarządzania ryzykiem, ryzyko ubezpieczeniowe, ryzyka katastroficzne, nieruchomości, straty

---

Streszczenie: Praca analizuje wpływ ryzyka na szeroko pojmowaną działalność gospodarczą oraz nieruchomości. Jej celem jest przybliżenie pojęcia „zarządzanie ryzykiem” i przedstawienie złożonego procesu zarządzania ryzykiem w organizacjach.

Szczególny nacisk w opracowaniu został położony na ryzyko katastroficzne powodujące wysokie straty w nieruchomościach oraz zarządzanie nim poprzez ubezpieczenie.

### 1. Wprowadzenie

Ryzyko i niepewność mają istotny wpływ na życie ludzi i prowadzoną przez nich działalność gospodarczą przede wszystkim ze względu na konieczność poniesienia kosztów, powszechnie nazywanych kosztami ryzyka (Williams, Smith, Young, 2002, s. 41).

Działania w sytuacji ryzyka nakładają na podmioty koszty, których nie ponieśliby w świecie pewności. Jedną z konsekwencji ryzyka i niepewności jest powstanie strat czy to w majątku, czy na osobie, np. zniszczenie mienia, choroba, wypadek, kradzież wyrobów jubilerskich itd. Jest to z pewnością najbardziej oczywisty koszt ryzyka. Innym przykładem kosztów tego typu jest koszt własny niepewności, bowiem świadomy ryzyka podmiot, odczuwając niepewność, boi się działać i żyć optymalnie, uważając, że naraża się na dane ryzyko. Tym sposobem często marnuje możliwości własne, nie korzysta z szans, prowadzi nieefektywną

---

\* Mgr Marzena Bac jest zatrudniona na stanowisku asystenta w Katedrze Nieruchomości i Ubezpieczeń Małopolskiej Wyższej Szkoły Ekonomicznej w Tarnowie.

gospodarkę zasobami i czasem, którym dysponuje. Dodatkowo również ponosi koszt ubezpieczenia i zabezpieczenia przed ryzykiem, co również stanowi właśnie koszt ryzyka.

Ryzyko i niepewność mogą przynieść także pozytywne efekty. Zarówno „złe”, jak i „dobre” skutki ryzyka stanowią bodźce do zarządzania nim poprzez podejmowanie kroków mających na celu minimalizację kosztów i maksymalizację korzyści. Istotność konsekwencji ryzyka daje początek procesowi zarządzania ryzykiem.

Celem niniejszego opracowania jest przegląd i analiza metod służących zarządzaniu ryzykiem, w tym także ryzykiem ubezpieczeniowym. Główna uwaga została skierowana na ryzyka katastroficzne realizujące się w nieruchomościach ze względu na poważne ich skutki (wysokie straty materialne i finansowe).

## 2. Zarządzanie ryzykiem

Zarządzanie ryzykiem (*Risk Management*) rozumie się jako ogół czynności, jakie musi podejmować podmiot, tak aby dopuścić jedynie wielkość ryzyka akceptowalnego dla rodzaju działalności, którą prowadzi. Według definicji J. Monkiewicza, jest to proces opanowywania ryzyka obejmujący ogół działań związanych z analizą, eliminowaniem, ograniczaniem oraz zarządzaniem ryzykiem w konkretnym przypadku (2002, s. 40).

Inne ujęcie tego pojęcia prezentuje praca pod redakcją W. Ronki-Chmielowiec przedstawiająca *risk management* jako naukę zajmującą się badaniem przyczyn szkód, ich wpływu na prowadzoną działalność gospodarczą oraz częstotliwości występowania, której celem jest rozwój technik badania występowania ryzyka i napraw po wystąpieniu szkód, postępowania w celu zabezpieczenia przed szkodami, jak również opracowanie nowych technik zapobiegania szkodom (2000, s. 46). Szczególny punkt ciężkości w tej definicji został postawiony na szkody wynikające oczywiście z realizującego się ryzyka. Zarządzanie ryzykiem to zatem szeroko rozumiane działania zarządcze, których celem jest identyfikacja i ocena niepewności i ryzyka oraz walka z ich przyczynami i wpływem na dany podmiot (Williams, Smith, Young, 2002, s. 64).

Proces zarządzania obejmować musi wiele elementów, które przebiegają najczęściej w pewnej sekwencji czasowej (identyfikacja ryzyka; ocena ryzyka – jakościowa i ilościowa; selekcja ryzyka; wybór metody zarządzania = kontroli; wdrożenie wybranej metody kontroli; ocena efektywności zastosowanej metody).

Zgodnie z teorią zarządzania ryzykiem, według Georga L. Heada i Stephena Horna, można wyróżnić pięć etapów tego zarządzania (Karlikowska, 2001, s. 41):

- etap I: identyfikacja i analiza powstałych strat;
- etap II: określenie alternatywnych metod zarządzania ryzykiem;
- etap III: wybór optymalnej metody zarządzania ryzykiem;

- etap IV: zastosowanie wybranej metody;
- etap V: monitorowanie wyników.

Przedstawione powyżej główne etapy zarządzania ryzykiem reprezentują tylko jedno ze stanowisk dotyczących tej tematyki, bowiem równolegle istnieje wiele definicji procesu zarządzania ryzykiem, które różnią się rodzajem i ilością proponowanych etapów czy faz. Podejście zaprezentowane powyżej zawiera wszystkie najistotniejsze zagadnienia składające się na kroki prawidłowego zarządzania ryzykiem. Ponieważ współcześnie stosuje się równolegle wiele praktyk zarządzania ryzykiem, warto przytoczyć model amerykański stosowany w organizacjach. Ma on również układ pięciopunktowy (Williams, Smith, Young, 2002, s. 61):

- określenie zadań,
- szacowanie ryzyka i niepewności,
- kontrola ryzyka,
- finansowanie ryzyka,
- administrowanie programem.

Jakkolwiek układ tych elementów stanowi pewną sekwencję, zarządzanie ryzykiem nie jest procesem sekwencyjnym. Pewne elementy, zgodnie z logiką, pojawiają się przed innymi. Trudno wybrać metodę zarządzania – kontroli ryzyka i techniki jego finansowania – bez wcześniejszej identyfikacji i oszacowania ryzyka. Prostsze i krótsze ujęcie sprowadza się do czterech dopełniających się wzajemnie faz takich, jak: identyfikacja ryzyka, analiza i ocena ryzyka, manipulacja ryzykiem, obserwacja i kontrola ryzyka.

### 3. Proces zarządzania ryzykiem ubezpieczeniowym

Zwykle podejście ubezpieczeniowe sprowadza się do dwóch faz zarządzania ryzykiem i trzech etapów<sup>1</sup>:

- 1) Faza I. Diagnozowanie ryzyka
  - etap 1: analiza ryzyka, tj. identyfikacja, ocena i selekcja ryzyka;
- 2) Faza II. Kontrola ryzyka
  - etap 2: aktywne podejście do ryzyka, tj. wybór metody zarządzania (eliminowanie, ograniczenie, segmentowanie, podział, kontrola i przemieszczenie ryzyka) i przygotowanie do jej wdrożenia;
  - etap 3: finansowanie kosztów ryzyka, a w tym rozeznanie możliwości samoubezpieczenia lub transferu ryzyka w postaci ubezpieczenia w systemie ubezpieczeń gospodarczych oraz wdrożenie wybranej metody wraz z oceną jej efektywności.

<sup>1</sup> Opracowanie własne na podstawie: Monkiewicz, 2002, s. 41.

Przedstawione fazy należy odnieść do nieruchomości jako przedmiotu rozważań w niniejszym opracowaniu.

Identyfikacja ryzyka polega na określeniu potencjalnych zagrożeń, czyli zdarzeń, które mogą, choć nie muszą, zakłócić funkcjonowanie danej nieruchomości i obniżyć jej użyteczność poprzez jej uszkodzenie (np. naruszenie konstrukcji dachu, pęknięcie ścian, rozbicie okien itp.), jak też zniszczyć jej substancję materialną (zerwanie dachu, zawalenie budynku, obsunięcie ziemi – samej bądź ze stojącym na niej obiektem budowlanym, o ile taki istniał i tworzył element trwale z tym gruntem związany). Zdarzenia te stanowią zagrożenie dla nieruchomości i powodują wzrost kosztów. Ogół przyczyn występowania zdarzeń można więc podzielić na dwa rozłączne zbiory (Błaszczuk, 2001, s. 4):

- autonomiczne działania przyrody (a zatem ryzyka naturalne),
- oddziaływanie człowieka jako jednostki, grupy albo jako społeczeństwa na otoczenie, przy czym otoczeniem tym może być środowisko naturalne (np. ryzyka naturalne wywołane efektem cieplarnianym, spowodowanym pośrednio działalnością człowieka), otoczenie technologiczne (efekty postępu technicznego i jego wpływ na występowanie zdarzeń), otoczenie prawne, otoczenie ekonomiczne (na szczeblu mikro- i makroekonomicznym).

Na identyfikację ryzyka składa się identyfikacja zagrożeń oraz źródeł potencjalnego ryzyka (Williams, Smith, Young, 2002, s. 62). Zagrożenia (określane czynnikami ryzyka w przypadku ryzyka spekulacyjnego) to działania lub warunki, które powodują powstanie strat (również zysków) lub zwiększają prawdopodobieństwo ich powstania. Natomiast źródła potencjalnego ryzyka stanowią przedmioty, osoby lub sytuacje, które powodują powstanie straty (ewentualnie korzyści). Przykładem zagrożenia może być gwałtowne zadziaływanie żywiołu, a potencjalne źródło straty to nieruchomość zlokalizowana na terenie dotkniętym przez ten żywioł. Identyfikacji ryzyka służą tzw. listy kontrolne ryzyka, bazujące na podstawowych źródłach ryzyka, oraz kwestionariusze umożliwiające analizę ryzyka do ubezpieczenia, które opublikowane zostały przez znaczące organizacje i instytucje z zakresu ryzyka i ubezpieczeń, takie jak AMA (*American Management Association*), RIMS (*Risk and Insurance Management Society*), IRMI (*International Risk Management Institute*)<sup>2</sup>.

Główne źródła ryzyka w nieruchomościach stanowią<sup>3</sup>:

- środowisko naturalne (generujące ryzyka katastroficzne naturalne, takie jak powódź, wyładowania atmosferyczne, pożar, trzęsienia ziemi, huragany itp.),
- środowisko społeczne (zachowania ludzkie, zmieniające się obyczaje i wartości, struktury społeczne i instytucje, które także generują ryzyka katastroficzne

<sup>2</sup> Szerzej na ten temat: Williams, Smith, Young, 2002, s. 75; AMA – Amerykańskie Stowarzyszenie na Rzecz Zarządzania, RIMS – Towarzystwo na rzecz Zarządzania Ryzykiem i Ubezpieczeniami, IRMI – Międzynarodowy Instytut Zarządzania Ryzykiem.

<sup>3</sup> O źródłach strat czytaj: Williams, Smith, Young, 2002, s. 70.

cywilizacyjne, takie jak pożar, terroryzm, katastrofy przemysłowe, jądrowe, budowlane),

– środowisko polityczne (polityka z zakresu nieruchomości, np. uprawnienia władz lokalnych do wydawania decyzji w kwestiach związanych z gospodarką nieruchomościami łącznie z zakazami i odmowami),

– środowisko prawne (ustawodawstwo z zakresu nieruchomości, np. przepisy zarządzania kryzysowego, system nakazów i zakazów dotyczących gospodarki przestrzennej i zagospodarowania terenów),

– środowisko działalności operacyjnej (proces i procedury w organizacjach budowlanych, w działaniach deweloperskich, czyli kwestia procesu wytwórczego, produkcyjnego nieruchomości budynkowych czy obiektów infrastruktury publicznej),

– środowisko ekonomiczne (związane szczególnie z działalnością budowlaną, determinujące czynnikami finansowymi, takimi jak stopa procentowa i warunki kredytowe, inflacja czy recesja, czas powstania inwestycji budowlanej i długość fazy jej eksploatacji oraz jakość ze względu na zastosowane materiały i technologie oraz remonty i konserwacje dokonywane w trakcie użytkowania),

– środowisko poznawcze (zdolność percepcji ryzyka przez właścicieli i zarządców nieruchomości i ich podejście do tego zagadnienia).

Analiza ryzyka po identyfikacji sprowadza się głównie do pomiaru i selekcji ryzyka, które zostały zidentyfikowane na pierwszym etapie. Pomiar ryzyka oznacza określenie prawdopodobieństwa poniesienia strat i oszacowania ich wartości w zależności od częstości i intensywności występowania. Pomiar może przyjąć formę oceny jakościowej lub ilościowej. Wielkościami potrzebnymi do dokonania pomiaru ryzyka są częstość strat i ich poziom (dolegliwość) dla ryzyka czystego oraz częstość skutków pozytywnych i negatywnych i wielkość tych efektów (natężenie) w przypadku ryzyka spekulacyjnego. Jak wynika z badań nad ryzykiem, znaczenie źródeł potencjalnego ryzyka zależy zwykle od ewentualnego poziomu strat, a nie od ich przypuszczalnej częstości (Williams, Smith, Young, 2002, s. 92).

Straty wynikające z realizacji ryzyka katastroficznego, mimo że są mniej częste (nie zdarzają się każdego dnia, a często postrzegane są przez ludzi jako zdarzenia wręcz spektakularne), są o wiele poważniejsze niż straty częstsze, ale dużo mniejsze. Zatem poziom i wielkość strat (dolegliwość ryzyka czystego i natężenie ryzyka spekulacyjnego) są najistotniejszymi charakterystykami ryzyka. Do zmierzenia poziomu strat służy wartość PML (*Probable Maximum Loss*), czyli prawdopodobna maksymalna strata, hipotetycznie największa z możliwych strat, jakie mogą powstać, gdy zaistnieją powiązane ze sobą wyjątkowo niesprzyjające okoliczności, których jednak nie można wykluczyć (czyli czarny scenariusz realizacji ryzyka, np. pożar, który strawił kilka obiektów zakładu produkcyjnego ze względu na niepomysłne okoliczności w postaci silnego wiatru, awarii hydrantu, braku natychmiastowej reakcji dozorczy, małej liczby środków gaśniczych, korków na drodze i w konsekwencji opóźnionej akcji ratowniczej) (Gniadek, Lisowski, 1997, s. 79). Wielkość PML zależy od niebezpieczeństwa powodującego szkodę i od

obiekty czy osoby zagrożonych tym niebezpieczeństwem. Przy oszacowywaniu ryzyka ważną informacją jest, czy zdarzenie, które analizujemy, może zagrozić dwu lub więcej budynkom i wielu osobom, jak dzieje się w przypadku ryzyk katastroficznych.

Po dokonanej ocenie można sklasyfikować ryzyka według wartości oszacowanych prawdopodobieństw ich wystąpienia, odrzucając te z nich, które cechują się najniższymi parametrami. Selekcja ryzyk pozwala przeprowadzić pozostałe procedury zarządzania na ryzykach istotnych z punktu widzenia podmiotu, który tego procesu dokonuje, jak i jego otoczenia i swoistej sytuacji, w której się znajduje.

Celem analizy jest zrozumienie natury ryzyka, poznanie mechanizmu jego powstawania oraz określenie, w jaki sposób wpływają na powstanie strat. Dzięki tym działaniom rozszyfrowane mogą zostać prawidłowości rządzące ryzykiem i wpływające na rozmiar potencjalnych strat bądź korzyści (gdyż i taka możliwość istnieje), co w konsekwencji pomaga we wskazaniu optymalnych metod finansowania strat ekonomicznych powstałych w następstwie realizacji konkretnych ryzyk.

Kolejnym krokiem w procesie zarządzania ryzykiem jest kontrola ryzyka będąca etapem pośrednim między oszacowaniem ryzyka a jego finansowaniem, obejmująca jako pierwsze działania manipulowania ryzykiem, a następnie działania decyzyjne i wdrożeniowe programu zarządzania (określanego na tym etapie pojęciem kontroli). Manipulacja ryzykiem rozumiana jest szeroko jako metody obchodzenia się z ryzykiem, takie jak: unikanie, zatrzymanie ryzyka (aktywne i pasywne), czyli jego retencja, zapobieganie, ograniczanie wystąpienia ryzyka i redukcja strat (określane również w literaturze jako kontrola ryzyka), transfer ryzyka, repartycja strat (dystrybucja, dzielenie ryzyka) oraz ubezpieczenie ryzyka.

Unikanie ryzyka rozumiane jest jako odmowa przyjęcia (podjęcia) ryzyka przez jednostkę, nawet jeśli ryzyko dotyczy krótkiego okresu. Zasadniczo uważa się unikanie ryzyka za negatywną metodę manipulacji ryzykiem, gdyż w większości okoliczności takie podejście powoduje także utratę korzyści mogących wypłynąć z jego podjęcia. Ponadto najczęściej unikanie ryzyka jest po prostu niemożliwe, co widać zarówno w życiu prywatnym człowieka i jego codziennych niezbędnych dla życia czynnościach, jak też w życiu zawodowym i innych formach jego aktywności, aczkolwiek amerykańscy autorzy książki *Risk Management and Insurance* (w przekładzie polskim powoływana wcześniej praca zbiorowa C. A. Williams, Jr., M. L. Smith, P. C. Young, *Zarządzanie ryzykiem a ubezpieczenia*) podają również pozytywne przykłady takiego podejścia do ryzyka. Wskazują oni na unikanie proaktywne jako świadomą decyzję uniknięcia ryzyka, które w konkretnym dla danego podmiotu momencie mogłoby (oczywiście po wcześniejszej analizie tego ryzyka) narazić go na nadmierne obciążenia finansowe czy straty oraz na porzucenie jako decyzję podjęcia ryzyka w ogólności z wyłączeniem (odrzuconiem) rzeczywistego niebezpieczeństwa. Przykładem na powyższe może być sytuacja pozyskania praw do nieruchomości gruntowej (np. w drodze zapisu spadkowego czy darowizny) przeznaczonej pod zabudowę jed-

norodziną leżącej, jak zostało to stwierdzone przez właściciela na późniejszym etapie decyzyjnym, na terenie zagrożonym powodzią. Unikanie polegałoby na odmowie przyjęcia praw do tej nieruchomości, unikanie proaktywne na przyjęciu praw, lecz np. wstrzymaniu się od budowy domu na tym gruncie, czyli nienarazaniu się na koszty inwestycyjne, natomiast porzucenie na wyeliminowaniu niebezpieczeństwa powodzi albo poprzez możliwe i dostępne działania techniczne oraz ubezpieczenie, albo poprzez decyzję podjęcia na tym terenie działań przynoszących korzyści właścicielowi, ale innych niż budowa domu, ewentualnie poprzez sprzedaż tej nieruchomości na inne cele niż budownictwo jednorodzinne (o ile tylko istniałaby taka możliwość w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, pod który teren ten podlega). W wielu zatem przypadkach uwięzione sukcesem unikanie ryzyka może być w równym stopniu kwestią właściwego zdefiniowania ryzyka i zastosowania odpowiedniej techniki (Williams, Smith, Young, 2002, s. 202).

Zatrzymanie ryzyka (retencja) polegać może albo na aktywnym pozytywnie ocenianym podejściu podmiotu do ryzyka, przejawiającym się decyzją o podjęciu działań, które w sytuacji ryzyka sfinansują możliwe straty (np. samoubezpieczenie), albo na działaniu pasywnym (biernym), które prawdopodobnie skutkiem ignorancji i obojętności powoduje, że w sytuacji realizacji ryzyka jego konsekwencje (bezpośrednie, pośrednie, ekonomiczne i osobowe) dotyczą go z całą mocą. Ostatecznie więc pasywne zatrzymanie ryzyka prowadzi do najpoważniejszych strat łącznie z ruiną.

Kontrola ryzyka obejmuje techniki, narzędzia, strategie i procesy, które mają na celu zapobieganie, obniżanie i redukcję strat oraz niepożądanych efektów ryzyka. Są to również metody, których celem jest lepsze zrozumienie działań mających wpływ na potencjalne ryzyko. W zrozumieniu tego, jak dochodzi do konkretnych skutków realizacji ryzyka, pomaga tzw. łańcuch ryzyka przedstawiający proces prowadzący do szkody. Dzięki przeanalizowaniu tego procesu, można łatwiej dokonać właściwego wyboru techniki kontroli ryzyka. Ogniwa tego łańcucha stanowią<sup>4</sup>:

- zagrożenie (okoliczności, które mogą doprowadzić do powstania straty),
- otoczenie (usytuowanie zagrożenia),
- interakcja (wzajemne oddziaływanie zagrożenia z otoczeniem),
- rezultat (zdarzenie – efekt interakcji),
- konsekwencje (długofalowe następstwa zdarzenia, wypadku).

Działania na rzecz kontroli ryzyka, czyli zapobiegania i redukcji strat, prowadzą się do interwencji w poszczególnych elementach tego łańcucha, a mianowicie:

- zapobieganie stratom i ich obniżanie obejmuje działania zmieniające lub modyfikujące zagrożenie, otoczenie i interakcję, a więc trzy pierwsze ogniwa

<sup>4</sup> Opracowanie własne na podstawie: Williams, Smith, Young, 2002, s. 199.

łańcucha ryzyka. Przykładowo, dla ryzyka powodzi zagrożeniem jest wystąpienie wody z koryta górskiej rzeki i zalanie okolicznych nieruchomości, a działania obejmować mogą budowę urządzeń hydrotechnicznych (tama, zbiornik retencyjny), wzmocnienie wałów, zakaz zabudowywania zagrożonych terenów, szczególny sposób zasadzania i zalesiania tych terenów (planowanie i zagospodarowanie terenów powodziowych). Otoczenie stanowią okoliczne nieruchomości, a działania sprowadzają się do zapobiegania stratom poprzez wyeliminowanie z najbliższego otoczenia rzeki nieruchomości budynkowych, szczególnie narażonych na straty (zakaz zabudowy) oraz wymóg specjalnie wzmocnionej konstrukcji obiektów, których nie sposób wyeliminować (np. w niektórych częściach Japonii, będącej krajem niedużym a bardzo liczebnym i uprzemysłowionym, dobrze zagospodarowano również obszary zagrożone ryzykami katastroficznymi, stosując nowoczesne konstrukcje nośne). Interakcja to faktyczne zalanie nieruchomości, a działania zapobiegające stratom to system zarządzania kryzysowego w takich sytuacjach,

– ograniczanie strat odbywa się częściowo już w trzecim ogniwie łańcucha (w sytuacji interakcji), a głównie w kolejnych końcowych ogniwach. W omawianym przypadku powodzi będą to działania z zakresu zarządzania kryzysowego w tego rodzaju sytuacjach sprowadzające się do poinformowania o zaistniałym zdarzeniu społeczności z obszaru interakcji, ewentualnej sprawnie przeprowadzonej ewakuacji ludzi, zwierząt gospodarskich i elementów majątku ruchomego z zapewnieniem im bezpiecznego tymczasowego miejsca pobytu i zabezpieczeniem majątku na miejscu zdarzenia przed zalaniem, kradzieżą i dewastacją oraz szybkiego usuwania skutków powodzi i pomocy finansowej dla jej ofiar.

Częstymi narzędziami kontroli ryzyka są też plany szczegółowe na wypadek nieprzewidzianych sytuacji i katastrof, opracowywane odpowiednio wcześniej i właściwie modyfikowane przed konkretnym zastosowaniem, a także separacja polegająca na odizolowaniu poszczególnych zagrożeń, aby nie kumulowały się w przypadku jednego zdarzenia (Williams, Smith, Young, 2002, s. 209).

Przeniesienie ryzyka, czyli jego transfer z jednostki, która może ponieść straty, na jednostkę, która poniesie ich ciężar, wykorzystuje mechanizmy prawne, takie jak umowa przechowania, umowa o dozór obiektu, umowa parkingowa, umowa ubezpieczenia oraz działania o charakterze organizacyjnym i zabezpieczającym, do których należą klauzule cenowe i walutowe oraz łączenie lub fuzja firm (Monkiewicz, 2000, s. 48). Szczególnym przykładem transferu ryzyka jest ubezpieczenie, w przypadku nieruchomości ubezpieczenie majątkowe.

Dystrybucja ryzyka jako ostatnia z metod manipulacji a zarazem kontroli ryzyka, polega na rozłożeniu skutków finansowych realizacji danego ryzyka na grupę tworzących tzw. pool, np. uczestników konsorcjum, funduszu, udziałowców spółki czy jej akcjonariuszy. Metoda zbliżona do niej, choć w istocie odrębna, nazywana jest pulweryzacją i choć w pewnym sensie wiąże się również z rozłożeniem skutków finansowych, dotyczy jednak tylko jednego podmiotu, który stara



się działać tak, aby zredukować potencjalne straty w momencie realizacji ryzyka, np. poprzez rozłożenie kosztowności w kilku skrytkach, założenie lokat w kilku bankach, zmagazynowanie swoich towarów w kilku punktach.

Etap finansowania ryzyka sprowadza się do pozyskania środków na pokrycie strat i sfinansowanie działań mających na celu zmniejszenie ryzyka oraz opracowanie różnorodnych planów na ewentualność zajścia sytuacji obarczonych ryzykiem w przyszłości. Straty są oczywiście normalnymi zdarzeniami. Powstają pomimo dobrej kontroli ryzyka, a finansuje się je klasycznie, zakupując pakiet ubezpieczeń bądź korzystając z instrumentów rynku kapitałowego tworzących grupę Alternatywnego Transferu Ryzyka (ART), którego omówienie wykracza poza zakres niniejszego opracowania.

#### 4. Zakończenie

Przytoczony model zarządzania w organizacjach zawiera zasady postępowania w zakresie ryzyka w zasadzie nie różniące się od tych z wyżej wymienionego modelu G. Heada i S. Horna. Generalna myśl przewodnia jest prosta: na zarządzanie ryzykiem składają się te wszystkie działania, które bezpośrednio ułatwiają realizację zadań organizacji (Williams, Smith, Young, 2002, s. 58), a dotyczy to również każdego podmiotu działającego w sytuacji ryzyka.

Reasumując, zarządzanie ryzykiem oznacza (Błaszczuk, 2001, s. 6):

- ograniczanie prawdopodobieństwa wystąpienia zdarzeń, których skutki, per saldo, są niekorzystne oraz zwiększenie prawdopodobieństwa wystąpienia zdarzeń o skutkach, per saldo, pozytywnych – z jednej strony,
- z drugiej zaś ograniczanie skutków niekorzystnych oraz zwiększanie skutków korzystnych.

Przyczyn powstawania wypadków losowych, których zasadniczo dotyczy zarządzanie ryzykiem, można doszukiwać się przede wszystkim w działaniu sił przyrody oraz człowieka. Jednakże rozróżnienie tych zdarzeń tylko na dwa powyższe typy okazało się niewystarczające dla celów identyfikacji, analizy i kontroli ryzyka, stanowiących podstawowy przedmiot nauki zarządzania ryzykiem. Dlatego W. Warkało zaproponował pięć rodzajów wypadków losowych, takich jak (Banasiński, 1997, s. 78):

- kłęski i inne wypadki żywiołowe o dużym zasięgu działania,
- wypadki, których źródłem są konflikty społeczne i czyny niedozwolone,
- awarie i inne wypadki techniczne,
- wypadki komunikacyjne,
- wypadki w zatrudnieniu powodujące śmierć lub trwałe inwalidztwo osób pracujących.

Problematyka niniejszego opracowania dotyczy zdarzeń rodzaju pierwszego, drugiego oraz trzeciego. Inne rodzaje wypadków losowych nie odnoszą się bezpośrednio do nieruchomości i dlatego nie zostały przeanalizowane w oparciu o powyższe metody zarządzania ryzykiem.

## Bibliografia

- Banasiński A. 1997. *Ubezpieczenia gospodarcze*. Warszawa: Poltext. ISBN 83-85366-54-7.
- Błaszczuk D.J. 2001. *Czy można skutecznie zarządzać ryzykiem?* „Wiadomości Ubezpieczeniowe”. Warszawa: nr 3/4.
- Gniadek J., Lisowski J. 1997. *Ubezpieczenia majątkowe. Wybrane problemy z teorii i praktyki ubezpieczeniowej*. Poznań: Wydawnictwo Katalog. ISBN 83-906266-1-6.
- Karlikowska B. 2001. *Zarządzanie ryzykiem środowiska*. „Prawo, Ubezpieczenia, Reasekuracja” (PUR). Nr 9 (57).
- Monkiewicz J. (red.) 2000. *Podstawy ubezpieczeń*. T. 1. Warszawa: Poltext. ISBN 83-86890-79-7.
- Ronka-Chmielowiec W. 2000. *Zarządzanie ryzykiem w ubezpieczeniach*. Wrocław: Wydawnictwo AE im. O. Langego we Wrocławiu. ISBN 83-7011-466-6.
- Williams C.A. Jr., Smith M.L., Young P.C. 2002. *Zarządzanie ryzykiem a ubezpieczenia*. Warszawa: Wydawnictwo Naukowe PWN. ISBN 83-01-13791-6.

## Management of Catastrophic Risk in Real Estates

Summary: The paper analysis the influence of widely understood business activity and real estate matters. It brings closer the issue of ‘risk management’ and presents the complex process of risk management in organisations. The work pays special attention to catastrophic risk causing high losses in properties and risk management by insurance.

Issues raised in the article constitute the authoress’ research and dissertation subject, where selected theses of the paper come from.

---

Key words: risk management, process of risk management, insurance risk, disasters risks, real estate/property, losses

---