



ZWIĄZEK
BANKÓW
POLSKICH

Immobilienfinanzierungsmarkt in Polen

Regulierungen & Initiativen

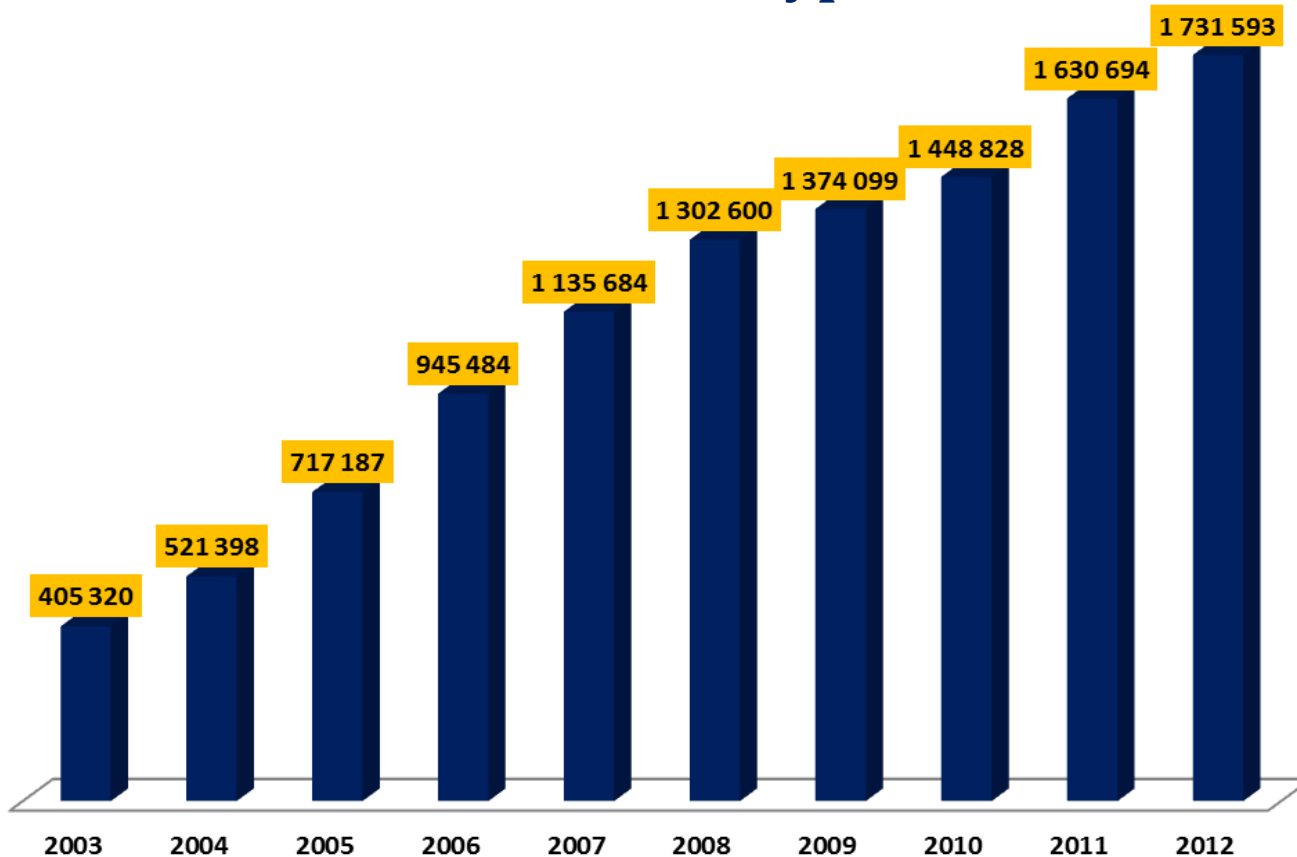


Dr. Mieczysław Groszek
Vizepräsident des Polnischen Bankenverbandes



ZWIĄZEK
BANKÓW
POLSKICH

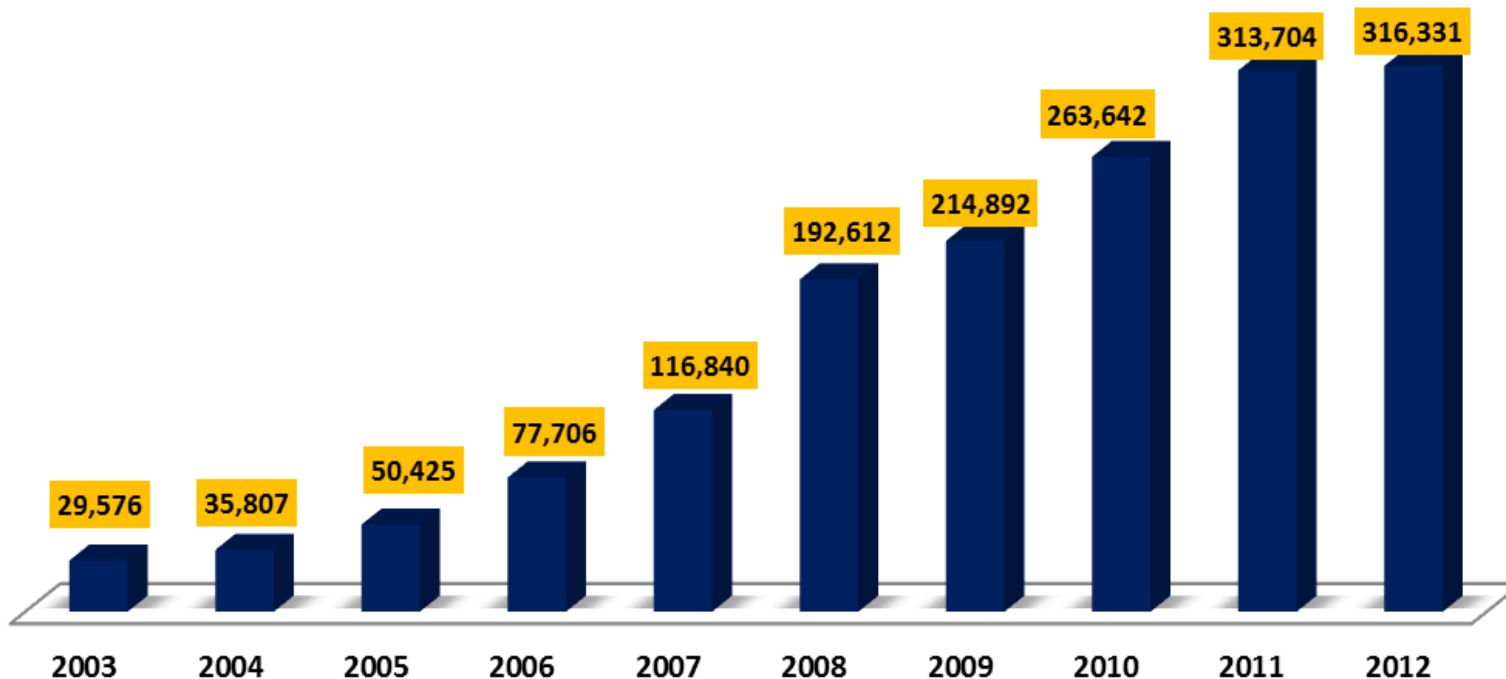
Zahl der ausstehenden Hypothekarkredite





Wert der ausstehenden Hypothekarkredite (PLN Mio.)

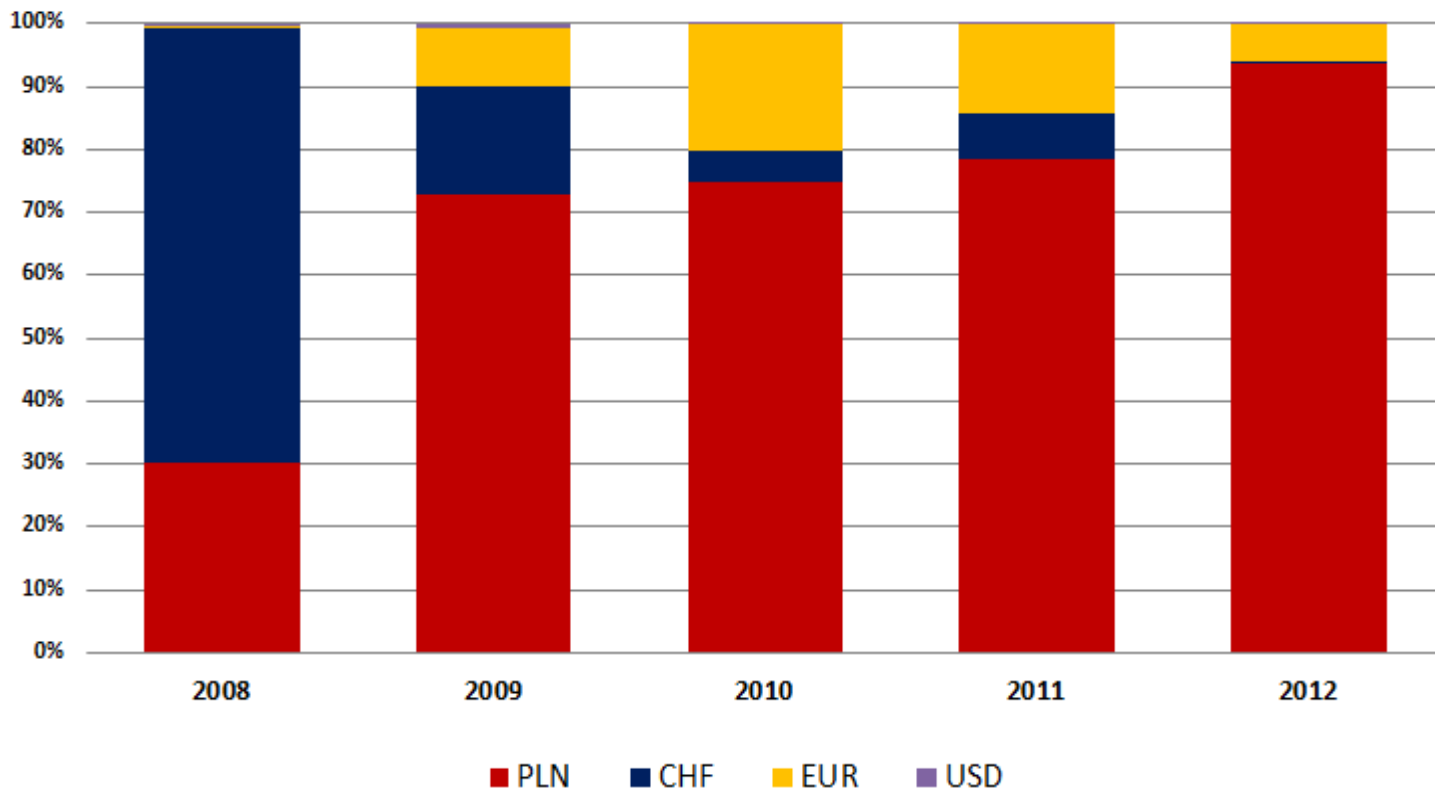
ZWIĄZEK
BANKÓW
POLSKICH





Währungsstruktur der neubegebenen Hypothekenkredite

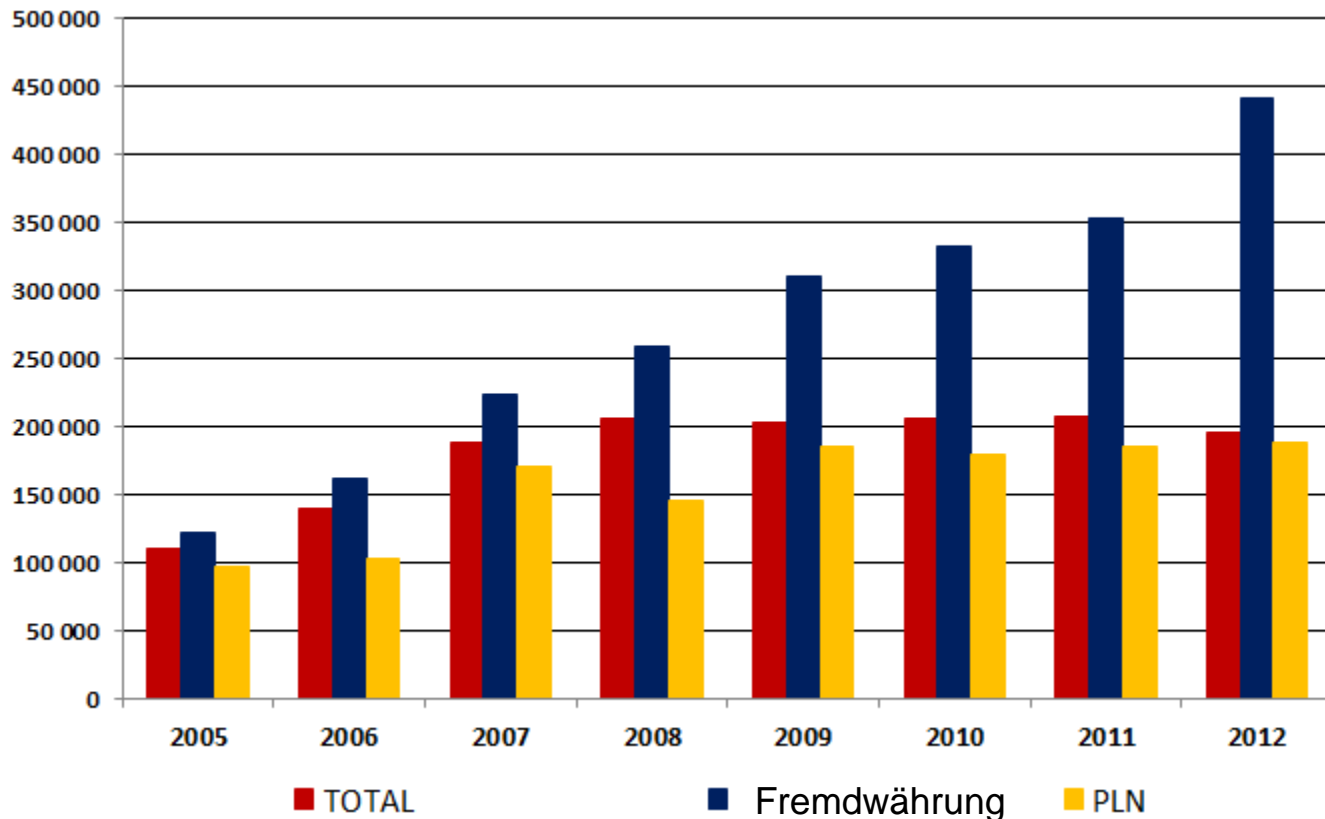
ZWIĄZEK
BANKÓW
POLSKICH





ZWIĄZEK
BANKÓW
POLSKICH

Durchschnittlicher Wert der Hypothekarkredite (in PLN)





Risiken bei Hypothekarkreditportfolios (1)

- Unreife Immobilienkreditportfolios wegen kurzer Kreditgeschichte
- Großer Anteil von Fremdwährungskreditem im gesamten Portfolio
- Großer Anteil von Krediten mit hohem Beleihungsauslauf und langer Laufzeit
- Übermäßige Konzentration auf ein Produkt bei vielen Banken
- Unbefriedigende Refinanzierungsstruktur der langfristigen Hypothekendarlehen
- Risiken mit zinsverbilligten Krediten unter dem Regierungsprogramm *'Hilfe für Familien'* – nach Auslaufen der Zinsverbilligung werden sich die monatlichen Raten erhöhen



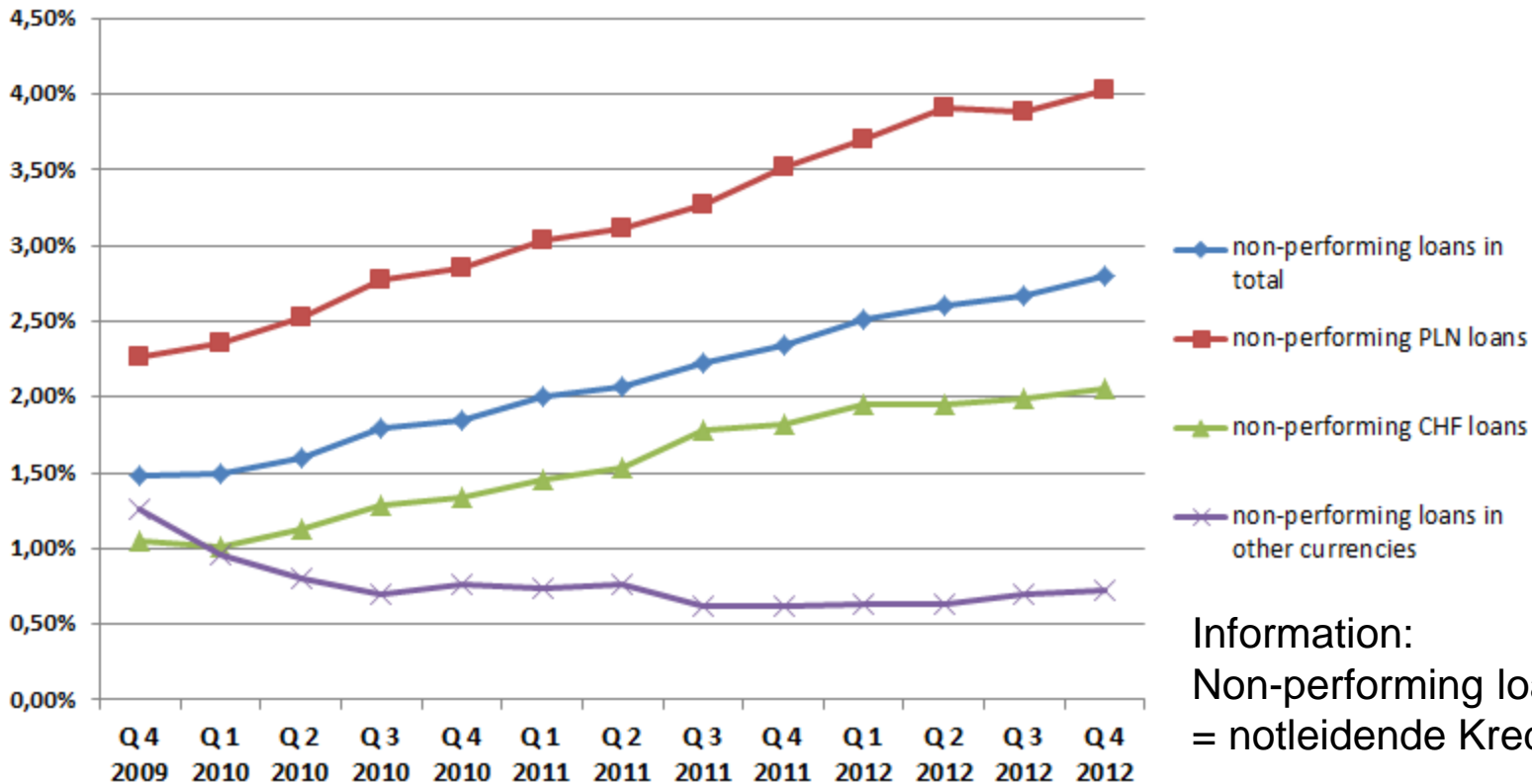
Risiken bei Hypothekarkreditportfolios (2)

- Niedriger Standard bei der Immobilienbewertung, Immobilien-Datenbanken und bei Informationen über die finanzielle Leistungsfähigkeit/ Bonität der Kreditnehmer
- Sehr wenig Erfahrung in Prozessen der Risikominimierung mittels Hypothekenversicherung
- Zyklische Natur und relativ niedrige Liquidität des Immobilienmarktes
- Starke geographische Konzentration der Transaktionen (meist große Städte mit dominanter Rolle der Hauptstadt Warschau)
- Wenig Erfahrung im Management von großen Hypotheken-Portfolios und keine guten Lösungen für mögliche Stresssituationen
- Zu schnelles Wachstum bei Hypothekarkrediten – mögliche Destabilisierung des gesamtwirtschaftlichen Gleichgewichts



Ausfallraten bei Hypothekarkrediten

ZWIĄZEK
BANKÓW
POLSKICH

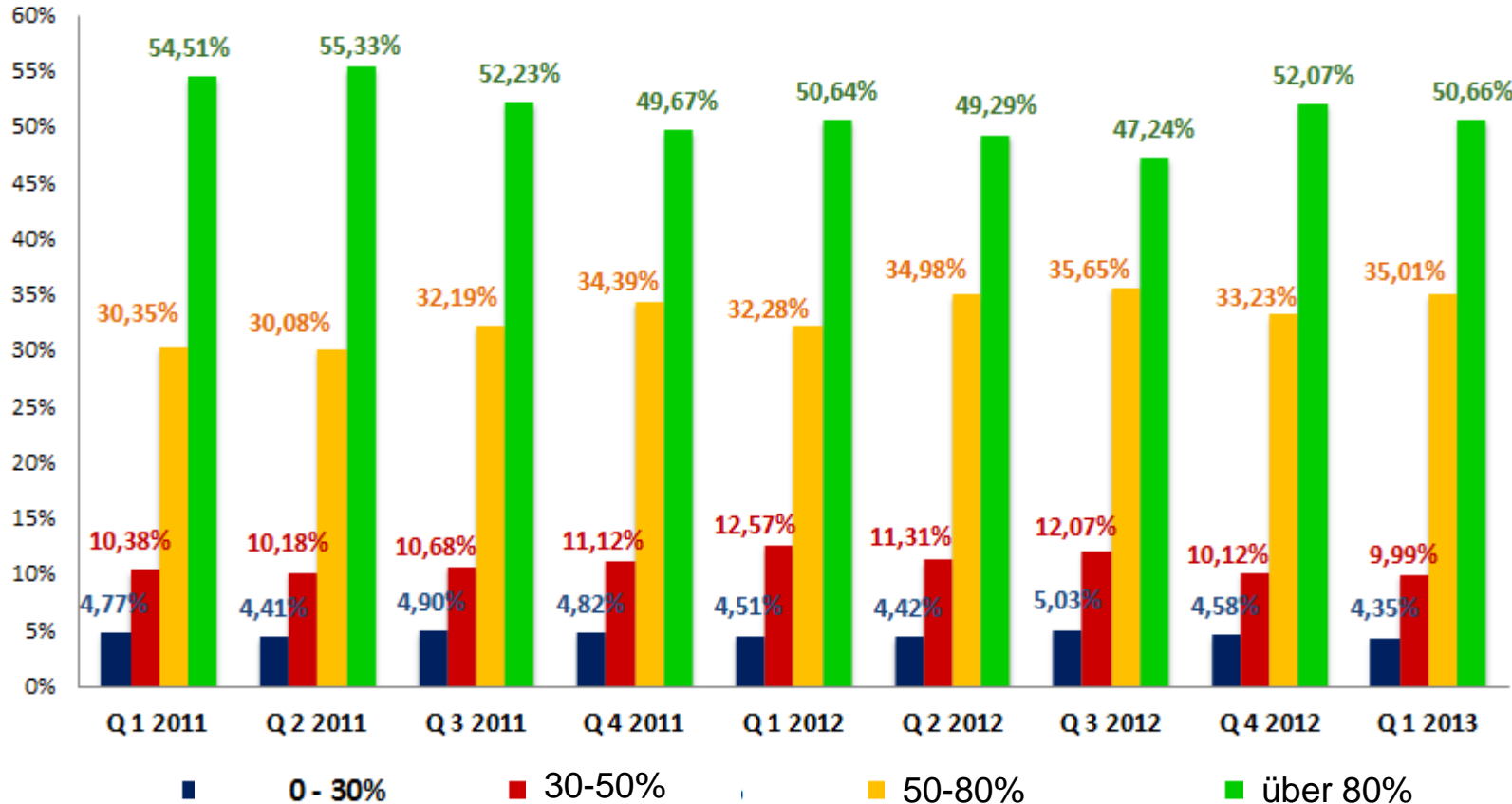


Information:
Non-performing loans
= notleidende Kredite



ZWIĄZEK
BANKÓW
POLSKICH

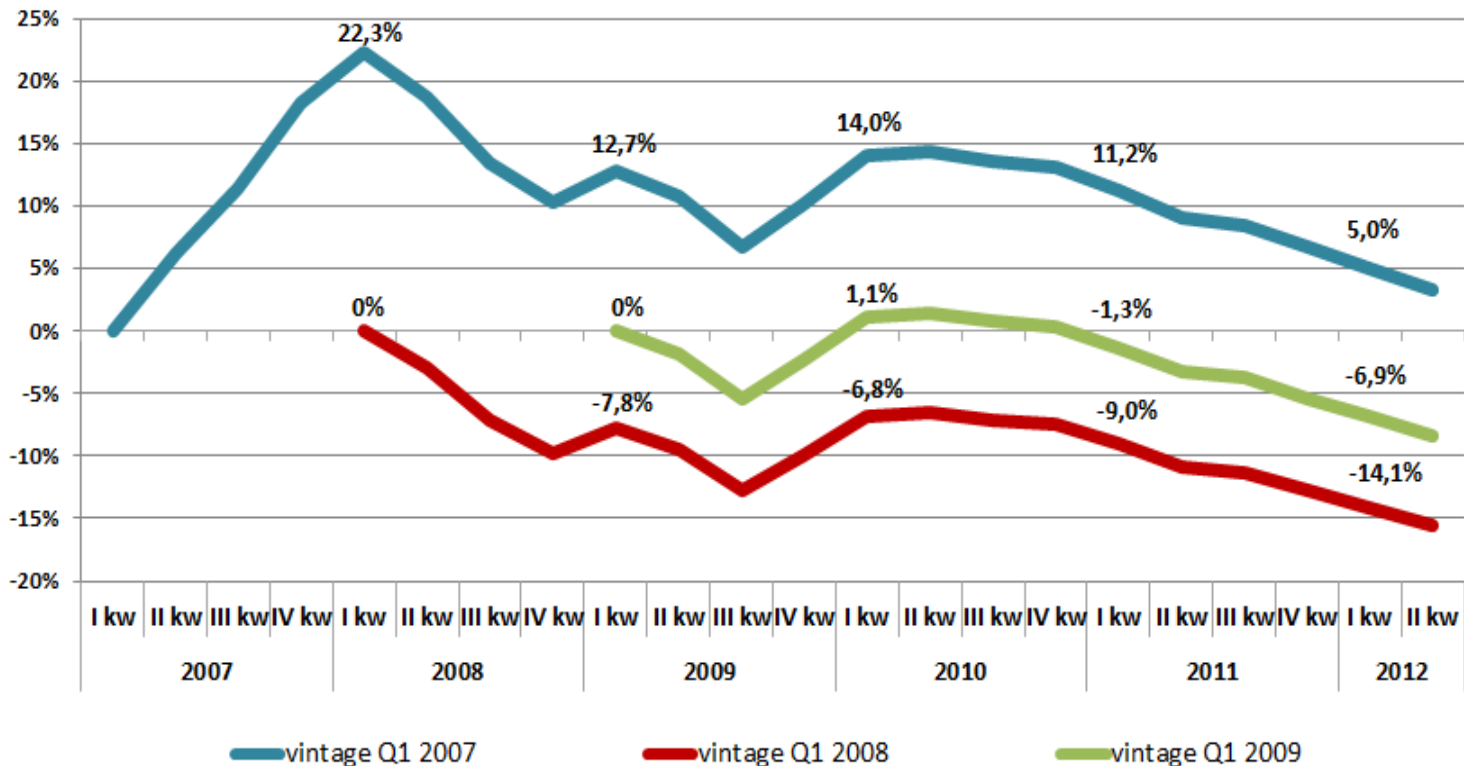
Struktur von Beleihungsausläufen bei neugegebenen Krediten





Veränderungen bei den Werten für die Kreditsicherheiten in Q1 2007, Q1 2008 and Q1 2009 (Wohnungen in Warschau)

ZWIĄZEK
BANKÓW
POLSKICH





Gründe für notwendige regulatorische Verbesserungen bei der Immobilienfinanzierung

- Keine Selbstregulierungspraxis im Bankensektor
- Starker Wettbewerbsdruck
- Begrenzter Einfluss der geldpolitischen Instrumente auf die Darlehenszinsen
- Erhöhtes Systemrisiko, dass zu Stresssituationen führen kann
- Destabilisierung des Immobilienmarktes und Abnahme der Erschwinglichkeit von Wohnraum für Einzelpersonens
- Begrenzung der Marktpraktiken, welche die Reputation der polnischen Banken, des polnischen Finanzsystems und der ganzen Wirtschaft schädigen könnten



ZWIĄZEK
BANKÓW
POLSKICH

Die Antworten der Aufsichtsbehörde auf die aufgedeckten Risiken

- Neue Empfehlung „T“ für Kundenkreditrisiken, Änderung der Empfehlung „S“ für Hypothekendarlehen und Änderung der Empfehlung „J“ für Immobilienmarktdatenbanken – mit dem Ziel, die Risikomanagement-Praktiken zu verbessern:
 - Neue Beurteilung der Bonität von Einzelpersonen
 - Begrenzung des maximalen Beleihungsauslaufes
 - Obligatorische Überprüfung und Überwachung der Sicherheiten während der ganzen Kreditlaufzeit
- Veränderung des Aufsicht-Beschlusses Nr. 76/2010 - 100%-ige Risikogewichtung von Hypothekarkrediten in Fremdwährung
- Die Aufsichtsbehörde prüft weitere Schritte und Verbesserungen



ZWIĄZEK
BANKÓW
POLSKICH

Polnische Banken sind viel “abhängiger” von der Qualität ihres Hypothekarkreditportfolios als die Banken in den meisten EU-Ländern

Anteil der Hypothekarkredite – Ende 2009 (in %)

	von Bankenaktiva:	vom BIP:
Estonia	28,7	44,5
Litwa	23,1	22,7
Portugalia	21,3	66,0
Polska	19,2	17,0
Hiszpania	19,1	62,5
Słowacja	17,4	15,0
Holandia	17,1	66,4
Czechy	16,4	19,1
Szwecja	16,2	51,9
Grecja	13,8	28,5
Niemcy	13,0	39,9
UE	12,1	43,1
Węgry	11,7	15,8
Bułgaria	11,4	12,7
W.Brytania	10,5	63,4
Francja	10,0	37,6
Irlandia	8,3	67,4
Włochy	7,6	18,4
Austria	7,0	26,5
Belgia	6,9	23,5
Rumunia	6,6	4,9

Der Anteil von Hypothekarkrediten an den Aktiva der Banken beträgt derzeit ca. 24% (in 2004 - fast 7%), doch bei vielen Banken beträgt oder überschreitet der Wert 50%

Aktueller Anteil von Hypothekarkrediten am polnischen BIP beträgt ca. 20%-21% (in 2004 waren es nur knapp 4%)

Von 2005-2011

konnte ein starker Zuwachs von Hypothekarkrediten in den Bilanzen der Banken und der gesamten polnischen Wirtschaft beobachtet werden

Source: Report on EU banking structures, ECB 2010/own calculations



ZWIĄZEK
BANKÓW
POLSKICH

Initiativen des Polnischen Bankenverbandes (1)

- Kreditinformations-Büro (BIK) – Datenbank zur Glaubwürdigkeit der Kreditnehmer und Kredit-Score-System
- Initiative des Polnischen Verbands der Grundstückssachverständigen und des Polnischen Bankenverbandes – einheitlicher Bewertungsstandard für Immobiliensicherheiten
- Ausschuss für Immobilienfinanzierung – Marktunterstützung und Immobilien-Denkfabrik.
- Spezielle Arbeitsgruppe des Polnischen Bankenverbandes zum Sekundärmarkt für Hypothekarkredite



ZWIĄZEK
BANKÓW
POLSKICH

Initiativen des Polnischen Bankenverbandes (2)

- Der Bankenverband entwickelte industrieweite Datenbanken:
 - AMRON – Immobilientransaktionspreise und Werte
 - SARFiN – am Hypothekenmarkt
- Langfristige Sparsysteme (Bausparen) – erneuter Versuch:
 - Vorbereitung eines Bauspar-Gesetzes für das polnische Parlament
 - Unterstützung des polnischen Präsidenten
 - Kooperation mit dem Verband der Privaten Bausparkassen



Regulierungen & Initiativen – Kreditrisiko

- Empfehlungen der Bankenaufsicht:
 - “F” für Beleihungswerte bei Immobilienkrediten
 - “J” für Immobilienmarktdatenbanken - neue Version vom September 2012
 - “T” über Kundenbeziehungen – neue Version vom März 2013
 - “S” für Hypothekarkreditrisikomanagement – Veröffentlichung Ende Juni 2013
 - Fremdwährungskredite
 - Beurteilung der Bonität über 30 Jahre (zuvor 25)
 - 30-jährige Amortisationsdauer
 - Schulden-zu-Einkommen an Kredit-Risikobereitschaft der Bank angepasst
 - Akzeptabler Beleihungsauslauf von 80% -90%
 - Gesetzliche Pflicht zur Hypothekenversicherung bei einem Eigenkapital des Kreditnehmers von weniger als 10-20%



Regulierungen & Initiativen – Refinanzierung/ Liquiditätsrisiko

- Arbeitsgruppe der Bankenaufsicht zu langfristigen Refinanzierungsinstrumenten für Immobilienkreditportfolios
- Basel III / Bankenaufsicht und PwC Research (2011)
 - 14/44 der Geschäftsbanken erreichen nicht Minimalanforderung der Liquidity Coverage Ratio (LCR)
 - 150% ist der durchschnittliche LCR für 44 Geschäftsbanken
 - 11/44 Geschäftsbanken erreichen nicht die Minimalanforderungen der Net Stable Funding Ratio (NSFR)
 - 107% ist die durchschnittliche NSFR für 44 Geschäftsbanken
 - 6,15% - ist die Leverage Ratio für 44 Geschäftsbanken
 - CET1 – 12,2% (11% nach Kapitalanpassung)
 - Tier1 Liquiditätsrate 11,0% (um 2% gesunken)



ZWIĄZEK
BANKÓW
POLSKICH

Regulierungen & Initiativen – Rechtlich und administrativ

- Ministerium der Finanzen – Stabilisierungsgebühr
- FATCA
- Neues Einlagensicherungssystem
- Verbraucher-Kredit-Gesetz (basierend auf der Verbraucherkreditrichtlinie)
- Treuhandkonten für Projektentwickler
- Elektronische Registrierung der Grundschuld
 - Übertragung der Grundschuld – Immobilienkredittransfer
- Regierungsinitiative: keine Lizenzierung für Immobilienmakler und Immobilienverwalter (in Zukunft auch Sachverständige)



ZWIĄZEK
BANKÓW
POLSKICH

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit
mieczyslaw.groszek@zbp.pl

