

Кредитный кризис: шаг за шагом

2004 – 2007 – 2009 – 2012...

Андрис Ковальчук

Председатель правления

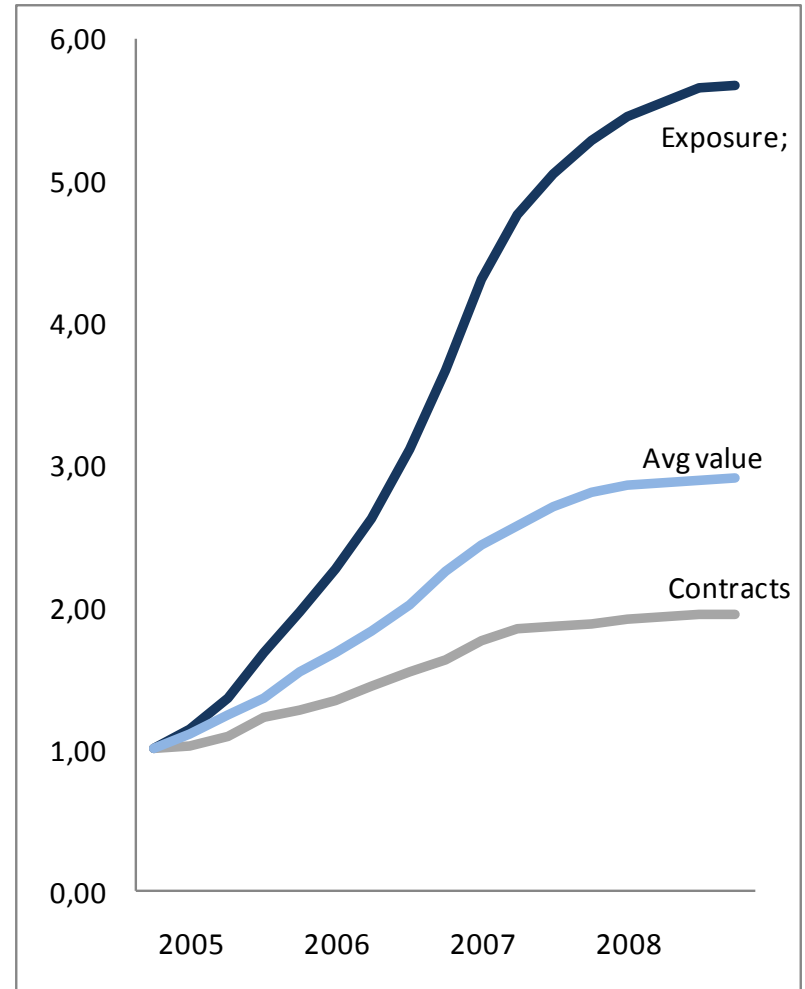
ООО Экторнет Менеджмент Латвия

2004 год, Латвия вступила в состав Европейского союза...

За 4 последующих года объем выданных ипотечных кредитов по денежной стоимости возрос в 6 раз.

В тот же самый период времени число выданных кредитов возросло только в 2 раза. Средний кредит возрос в 3 раза.

Средняя цена на квартиру в Риге за это время возросла в 4 раза.

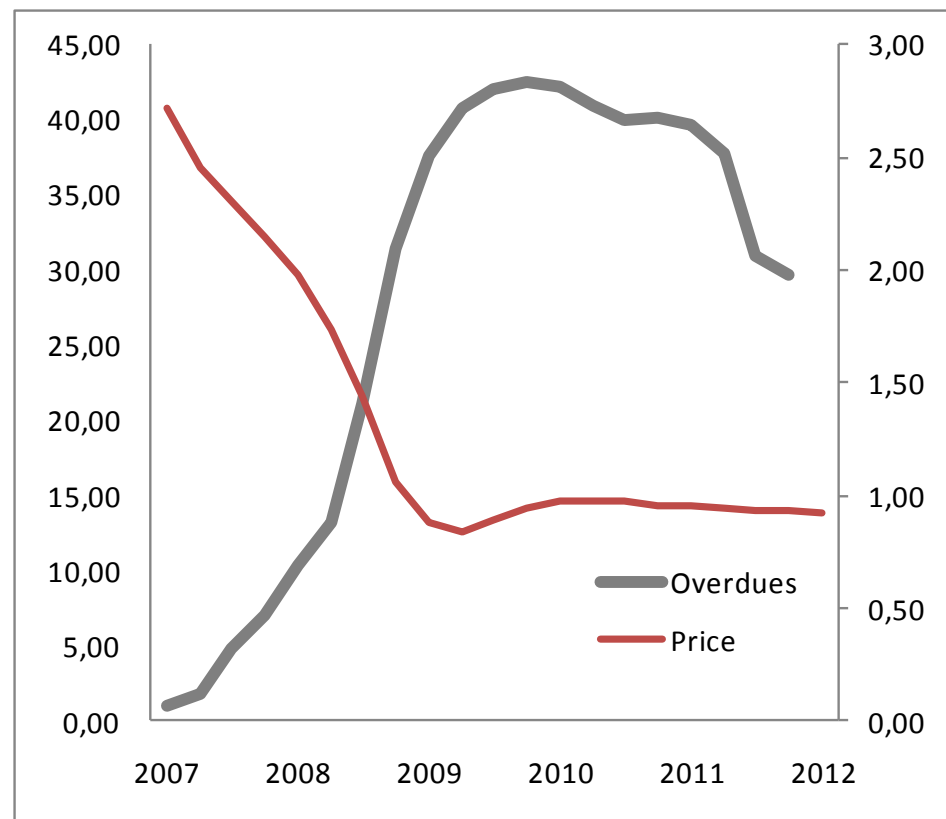


2007 год. Деревья не растут до небес

За 4 года, начиная с 2007 года, объём просроченных ипотечных платежей по стоимости возрос в 40 раз. Это составляет EUR 1.1 млрд.

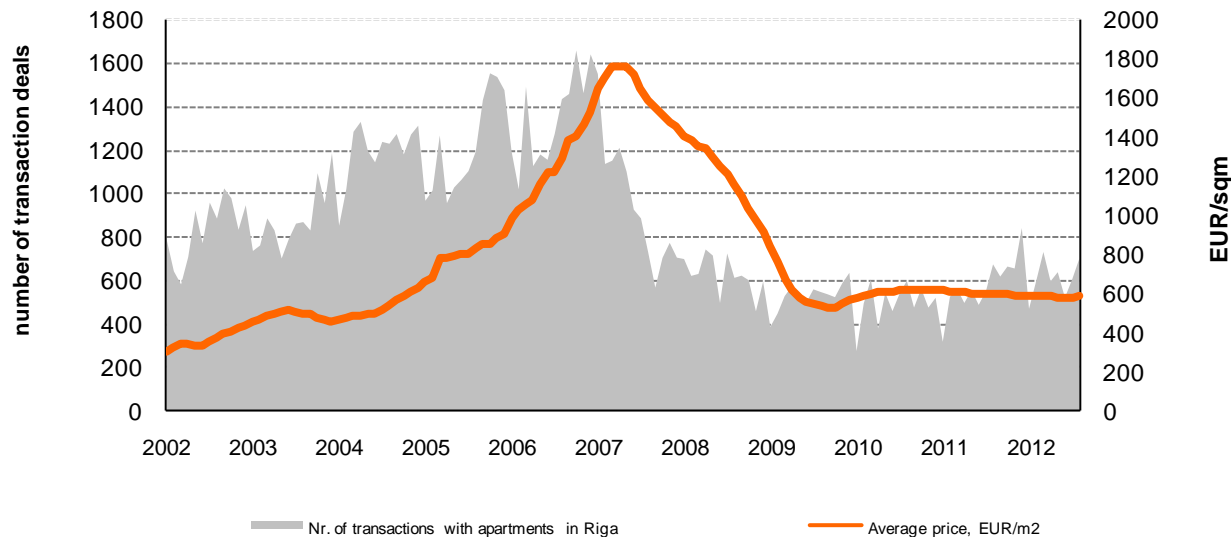
В 2010 году 17% из всех выданных ипотечных кредитов были просрочены на более, чем 90 дней. (25 000 договоров).

В 2012 году ситуация осталась прежней. Единственно, объём портфеля уменьшился на EUR 700M.



2007 год. Деревья не растут до небес

Riga residential market, Y2002-Y2012



- ✓ Средняя цена на квартиру в Риге в период с 2007 по 2010 год снизилась в 3 раза и находится на таком же уровне и сегодня.
- ✓ Цены на недвижимость в среднем находятся на уровне 2005 года.
- ✓ Объём нового ипотечного кредитования находится на уровне 2004 года.
- ✓ Поэтому те, кто опоздали в прошлый раз, могут приобрести недвижимость сегодня.

2009 - 2012 год. Финансирование закончилось, имущества остались.

В течение 3 лет банковский сектор создал портфель недвижимости в размере 10 000 единиц, стоимостью EUR 600М.

Необходимы новые навыки и знания:

- В решении юридических вопросов и возврате кредитов.
- В управлении инвестициями и оценочной стоимости недвижимого имущества.
- В управлении недвижимым имуществом, аренде и продаже.

2009 - 2012 год. Финансирование закончилось, имущества остались.

Оценка недвижимости не является ответом на все вопросы:

- У различной недвижимости даже с похожей стоимостью, разные затраты на содержание (включая административные ресурсы).
- В отличие от квартир, этому риску в большей степени подвержены дома.



2009 - 2012 год. Финансирование закончилось, имущества остались.

- Потеря качества и стоимости недвижимости в процессе взыскания.

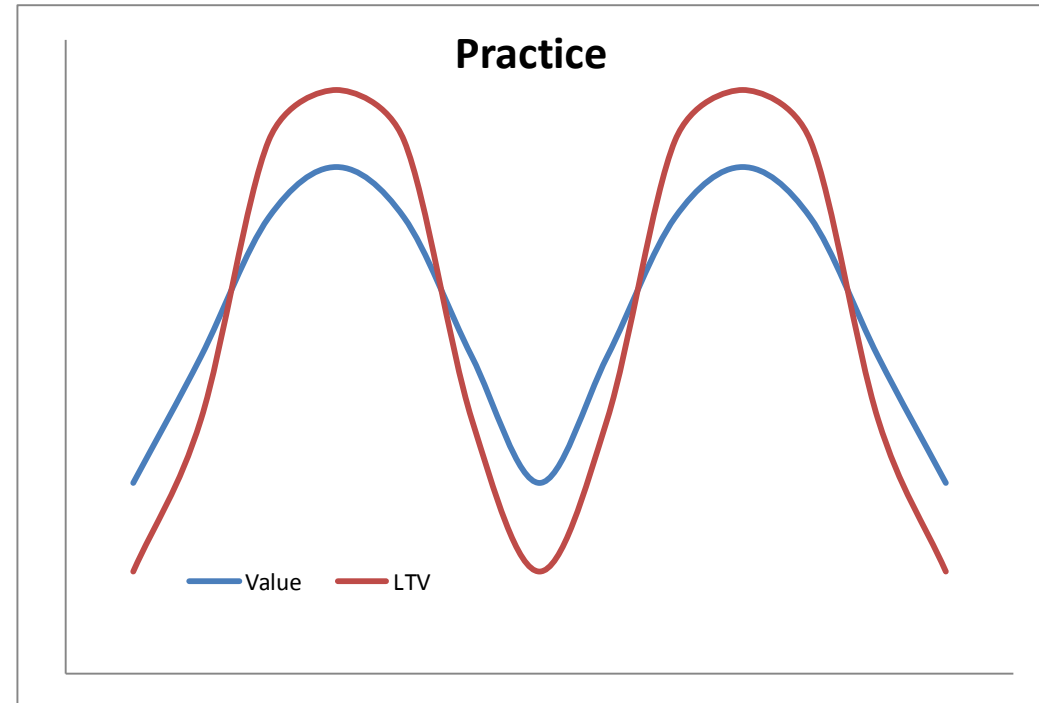
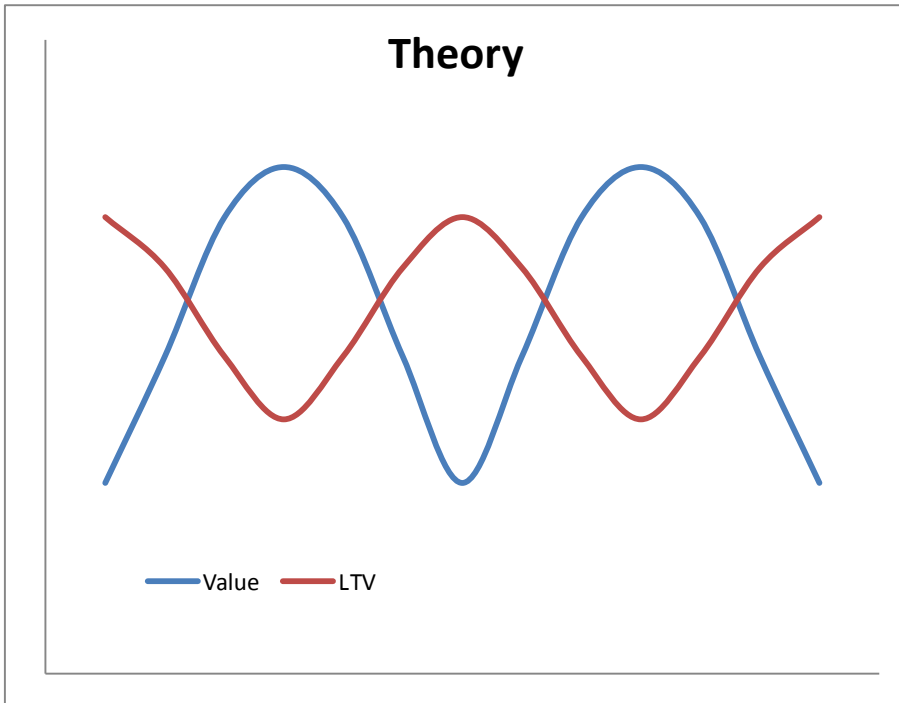


2009 – 2012 год. Финансирование закончилось, имущества остались.

- Законно обремененные права пользования, аренды. Разделённые права собственности, неурегулированные отношения по частям общего имущества.
- Реальная ликвидность. Невозможно всю недвижимость продать в одно время. Важно понять изменения стоимости денег во времени, в отдельном сегменте недвижимости.
- Ситуация в жизни отличается от реальности в документах.
- Юридически некорректно или частично зарегистрированные залоговые права.
- Состав имущества (частичный или взыскиваемый с разных собственников по частям).

2009 – 2012 год. Финансирование закончилось, имущества остались.

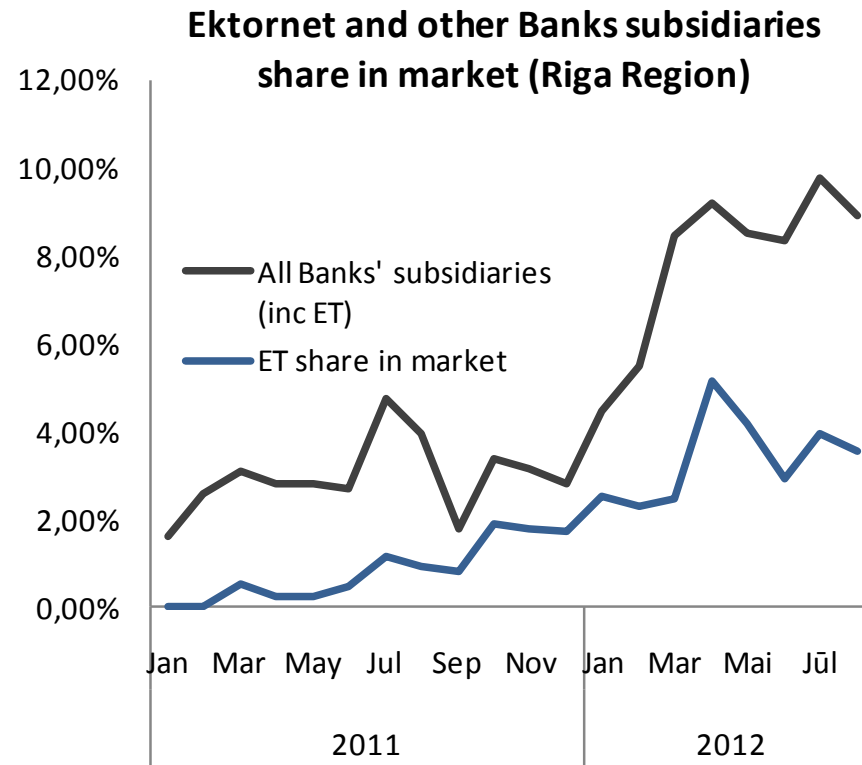
- Про-цикличный *Loan-to-Value*.



2009 – 2012 год. Финансирование закончилось, имущества остались.

В течение 3-х лет банковский сектор достиг почти 5% рыночной доли в общем объёме продаж недвижимости по всей Латвии, и 10% рыночной доли в Риге.

В отдельных сегментах, например, в квартирах в новых проектах, рыночная доля достигает даже 20-25% от всего проданного объёма.

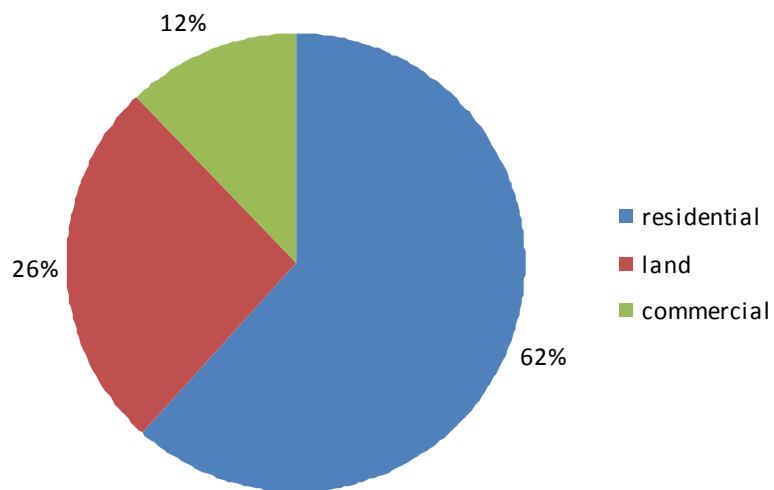


2009 – 2012 год. Финансирование закончилось, имущества остались.

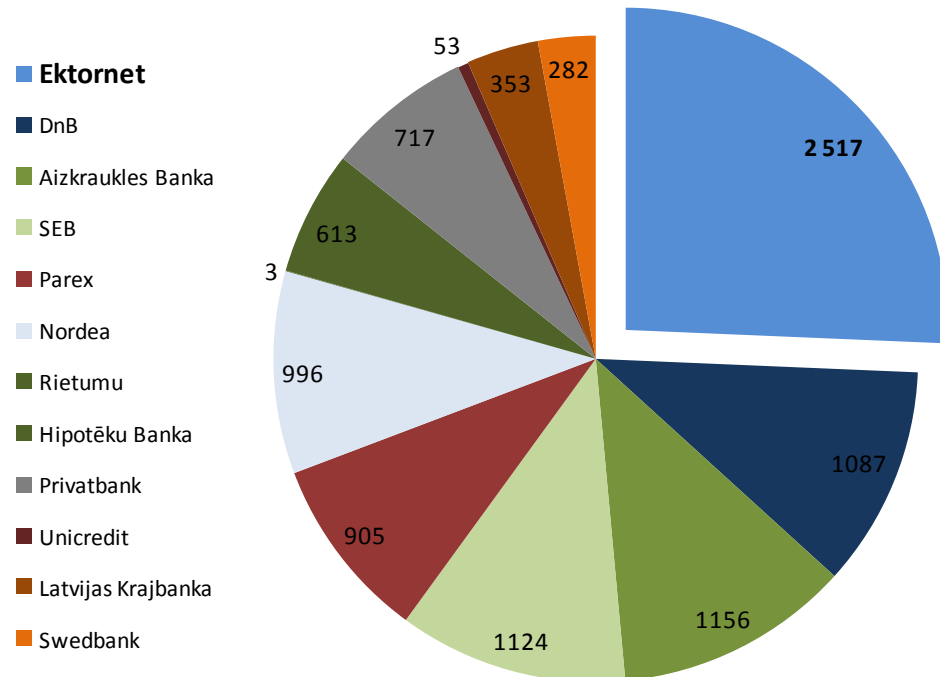
В течение 3-х лет освоена только 1/3 из всех проблематичных ипотечных кредитов в банковском секторе.

Экторнет - самый крупный игрок в сфере недвижимости в банковском секторе.

Ektornet portfolio

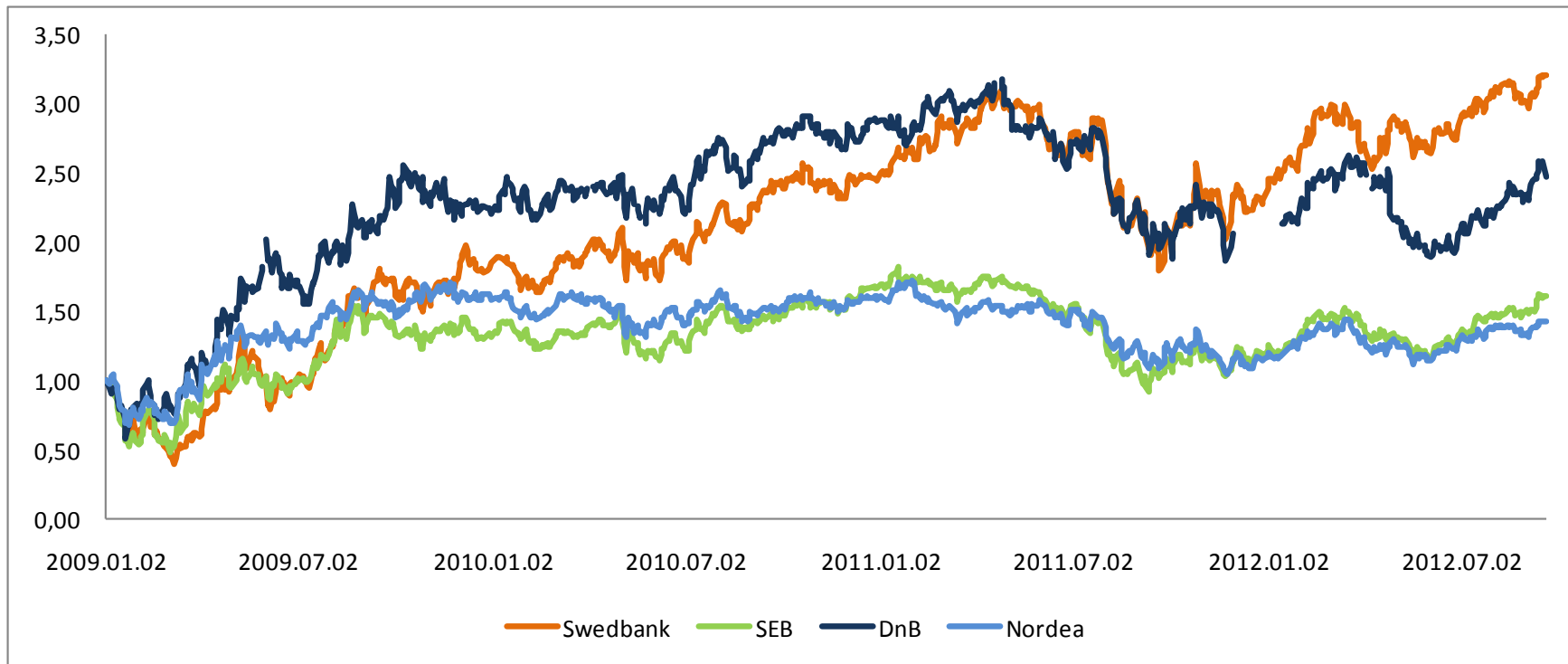


Accumulated RE portfolios



2009 – 2012 год. Финансирование закончилось, имущества остались

Различные банки выбирают разные пути, результаты- отличаются.



Спасибо за внимание!

Андрис Ковальчук
Председатель правления
ООО Экторнет Менеджмент Латвия

www.ektornet.lv