

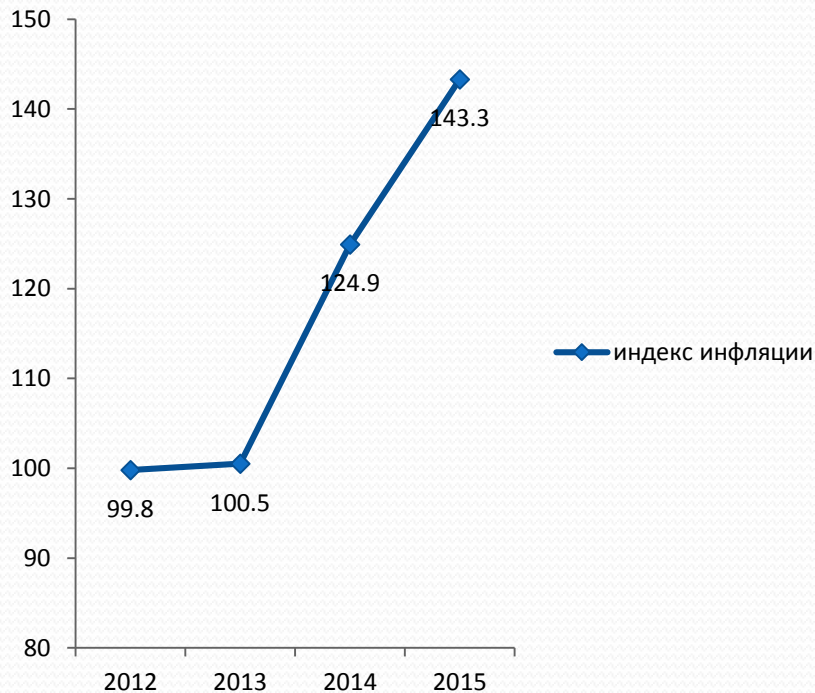
Методы повышения эффективности продажи активов проблемных банков



Динамика макроэкономических показателей

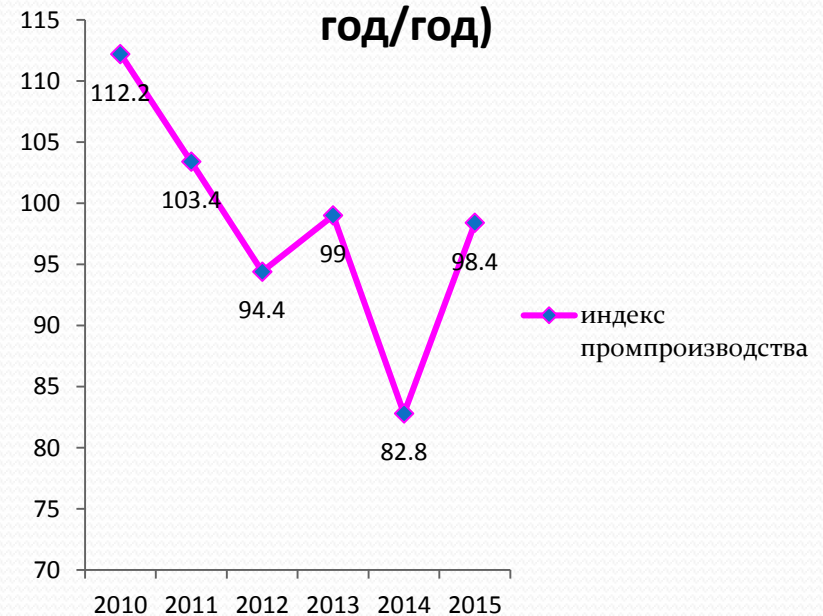
Начиная с 2013 г, наблюдается значительная инфляция

Индекс инфляции



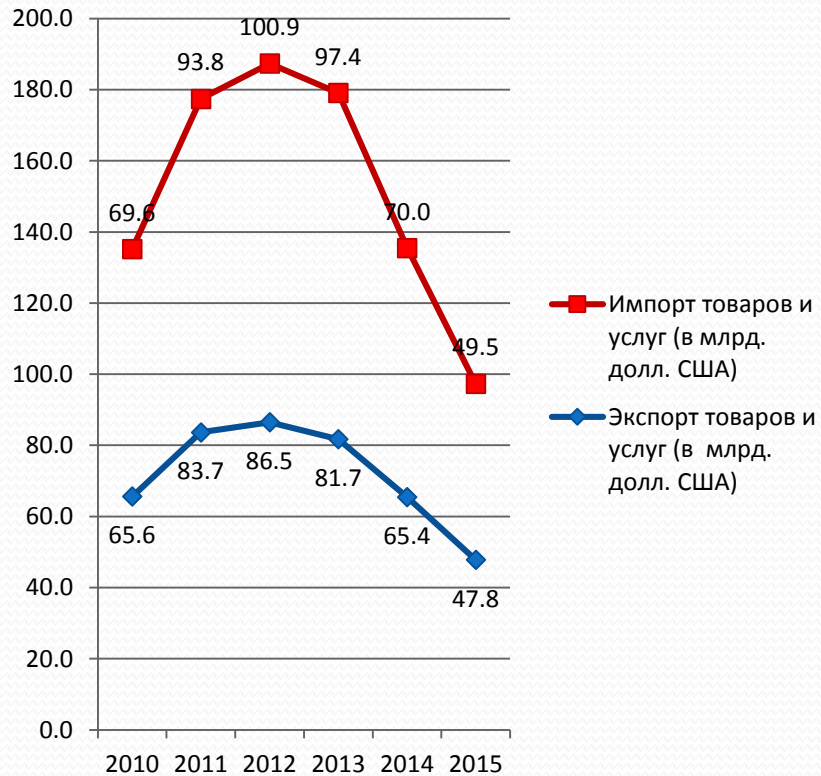
Динамика индекса промышленного производства свидетельствует о снижении объема производства, начиная с 2012 года

Индекс промышленного производства (соотношение год/год)

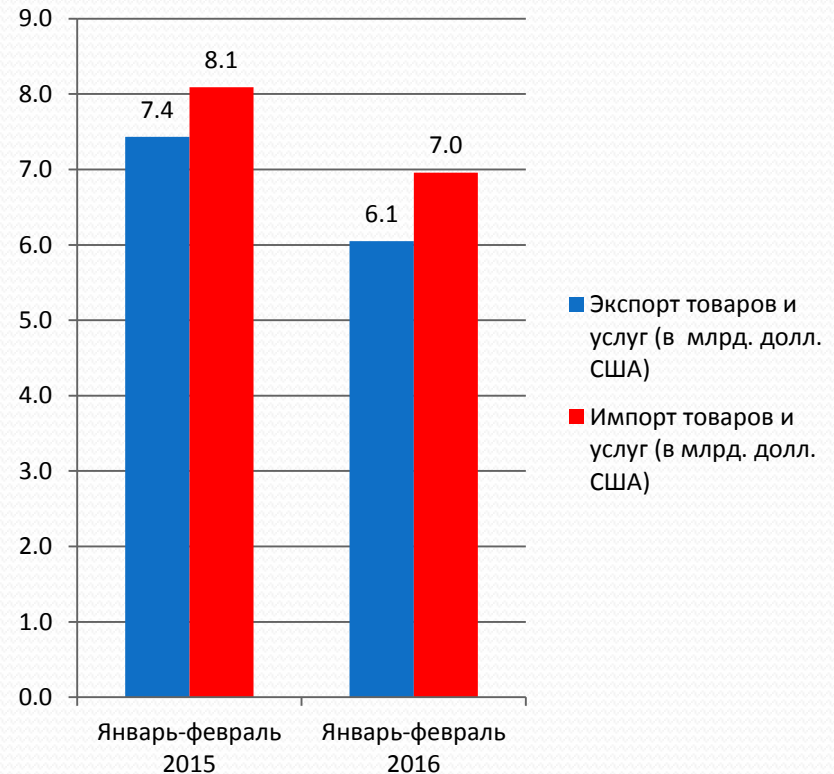


Динамика макроэкономических показателей

Начиная с 2013 года, как экспорт, так и импорт товаров и услуг все больше снижается



Тенденция к снижению продолжилась и в 2016 г

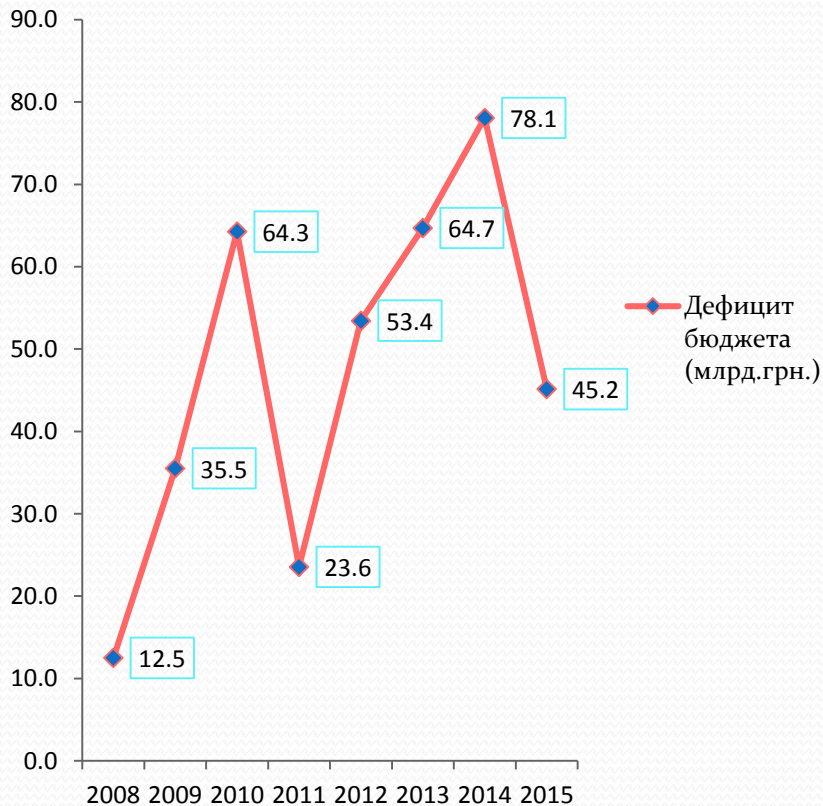


Динамика макроэкономических показателей

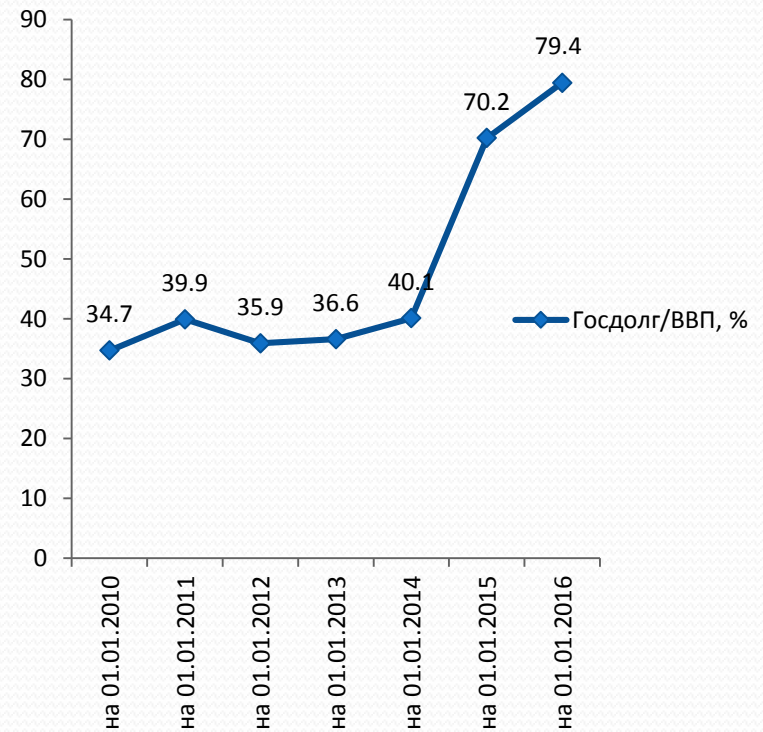
Дефицит бюджета особенно активно начал расти, начиная с 2012 года. Пик дефицита наблюдался в 2014 году

Начиная с 2012 года, соотношение госдолга к ВВП неуклонно растет

Дефицит бюджета (млрд.грн.)



Госдолг к ВВП, %



Следствие сложной военно-политической и экономической ситуации в стране – падение платежеспособного спроса

- На жилищную недвижимость – в следствие снижения доходов населения и высоких процентных ставок по кредитам
- На коммерческую недвижимость- вследствие стагнации в реальном секторе экономики (из-за сокращения производства и дефицита ресурсов предприятия не могут себе позволить улучшать основные средства)
- Государство, вследствие роста гос.долга и дефицита бюджета не имеет возможности ни приобретать крупные активы, ни активно поддерживать развитие бизнеса
- Военно-политический и экономический кризис, а также несовершенство действующего законодательства (в первую очередь- по защите прав кредиторов) отпугнули потенциальных зарубежных инвесторов

Главный вопрос – Кто покупатель?

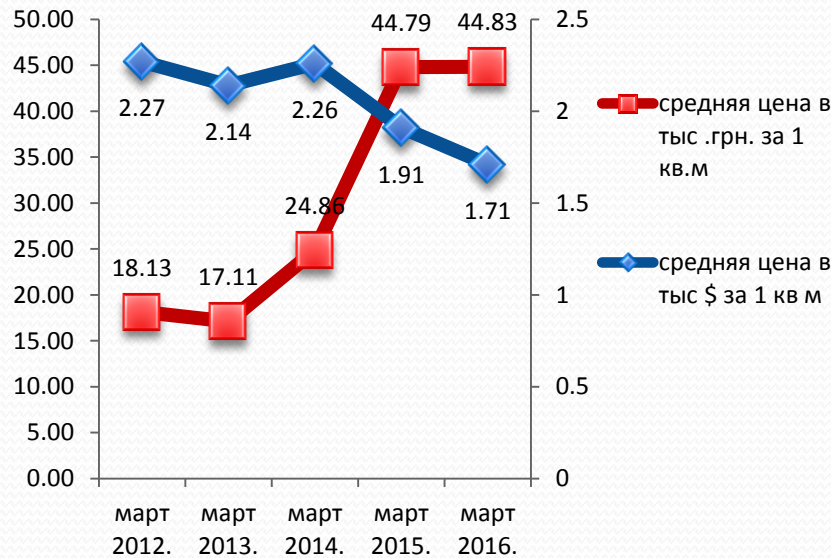
На приведенных далее диаграммах проиллюстрировано : снижение цен на продажу и аренду недвижимости , уменьшение количества сделок на рынке купли-продажи и увеличение процента вакантности арендованных площадей

Тенденции вторичного рынка купли-продажи жилой недвижимости (снижение цен и активности на фоне экономического спада)

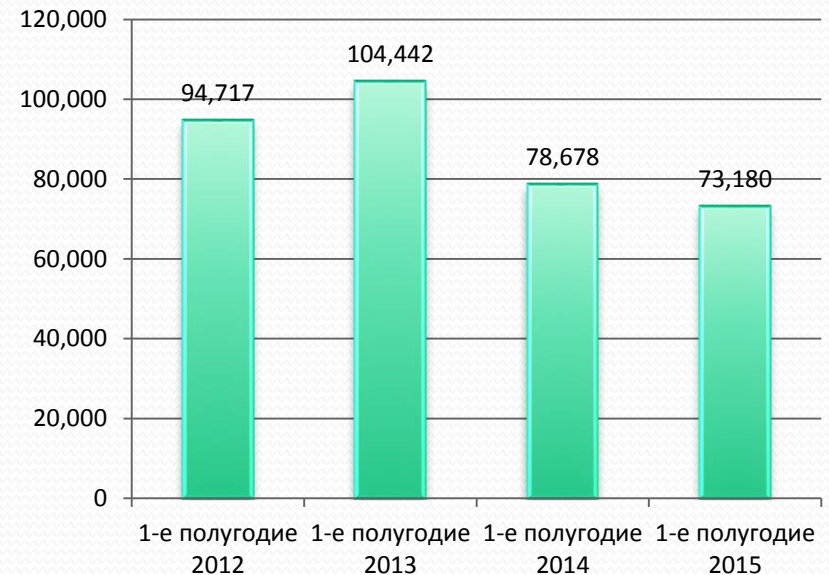
По данным агентства «Благовест» по сравнению с 2015 г. цены в \$ снизились на 10%

С 2013 количество сделок уменьшается. За 1-е полугодие 2015 года снижение составило 7% (по данным компании «Ukrainian Trade Guild»)

Динамика цен на жилую недвижимость на вторичном рынке Киева



Количество сделок купли-продажи на рынке жилой недвижимости Украины

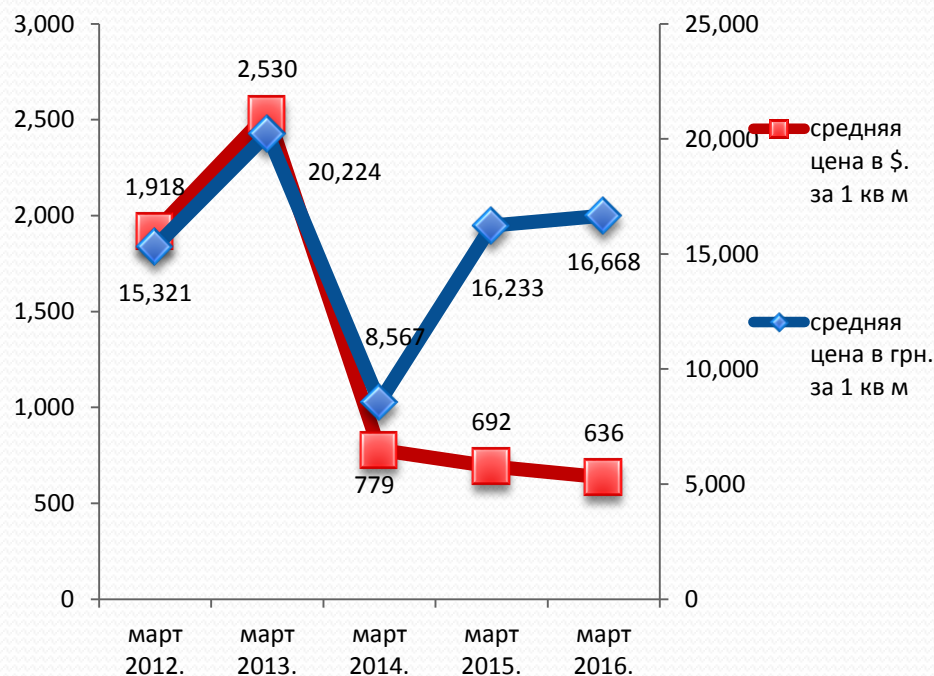


Тенденции вторичного рынка купли-продажи офисной недвижимости (снижение цен и активности на фоне экономического спада)

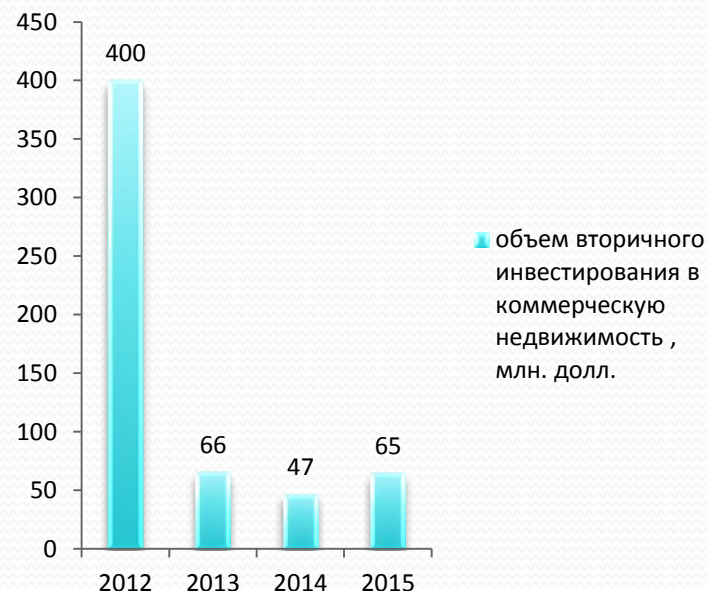
Начиная с 2013 года, наблюдается падение цены в \$. По данным портала <http://zhitlo.net.ua/>, по сравнению с 2015 г. цены в \$ снизились на 8%

Рынок характеризуется низкой активностью. По данным DTZ Украина, за 2015 год было заключено всего 8 крупных сделок (в статистику включены сделки свыше 1 млн. \$)

Динамика цен на офисную недвижимость Украины



Объем вторичного инвестирования в коммерческую недвижимость, млн. долл.



Динамика арендных ставок и вакантности коммерческой недвижимости (снижение цен и активности на фоне экономического спада)

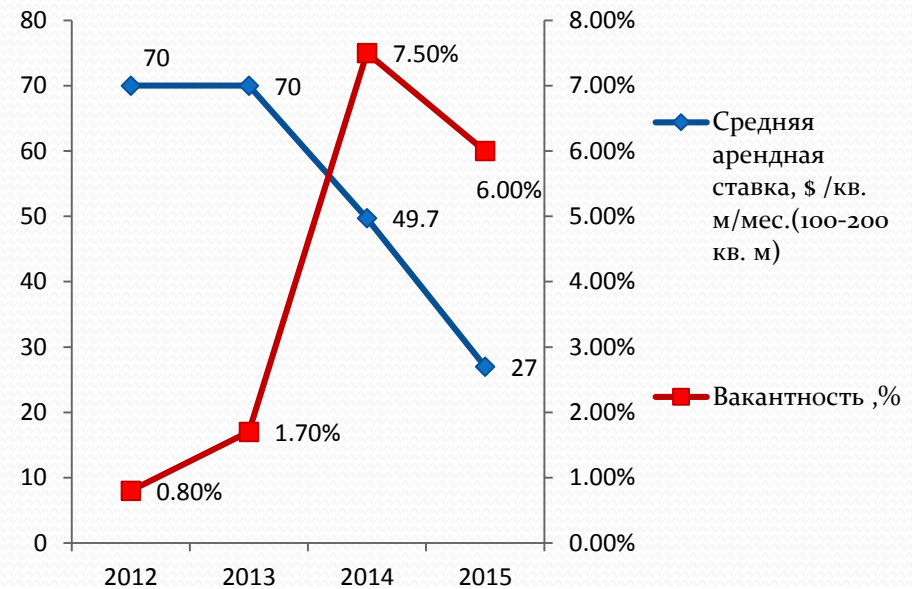
Динамика арендных ставок и вакантности офисной недвижимости Киева

Динамика арендных ставок и вакантности торговой недвижимости Киева (по данным компании «Ukrainian Trade Guild»)

Вакантность и арендные ставки

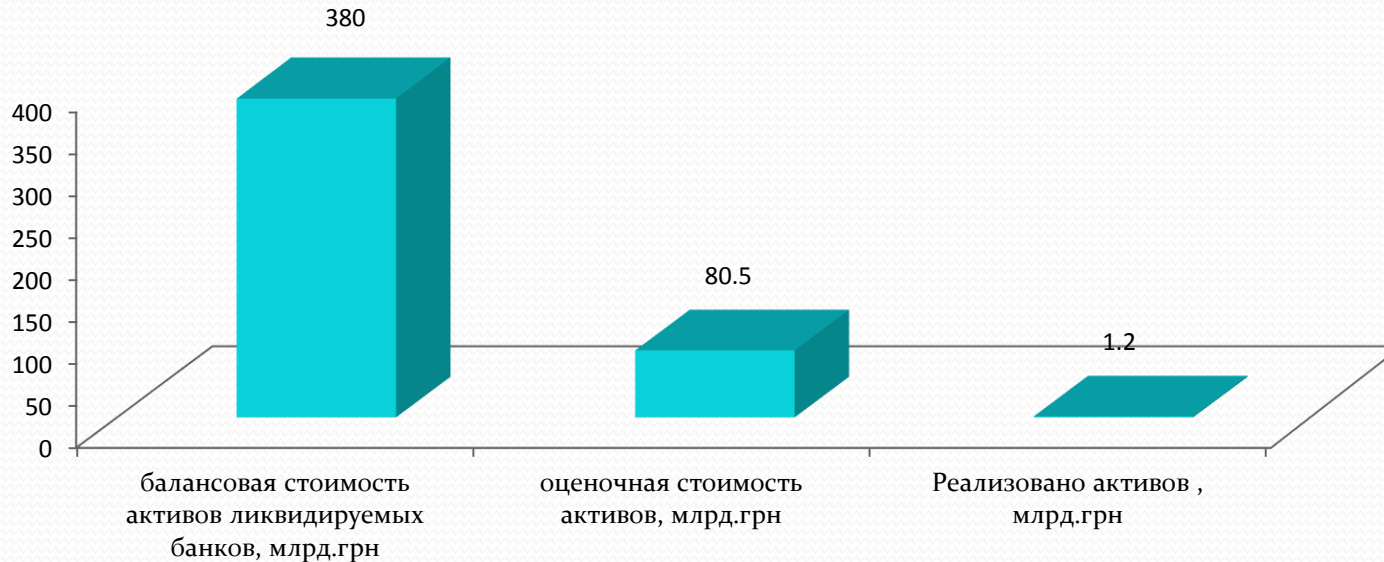


Источник: Colliers International



Стратегии реализации активов ликвидируемых банков

Продажа активов ФГ (по данным пресс- релиза ФГ от 22.03.2016)



Существует 2 основных стратегии реализации проблемных активов :

1. Быстрая продажа активов, с существенной потерей стоимости но с сохранением качества активов и уменьшением затрат на их хранение.
2. Управление проблемными активами и постепенная их продажа при достижении максимальной стоимости.

Прогноз на 2016 год

- Фонд гарантирования вкладов будет получать новые активы от проблемных банков
- Спрос на предлагаемые активы не будет увеличиваться
- Дисконты по предлагаемым к продаже активам вырастут

Предложения по механизму реализации активов

- При реализации активов целесообразно ограничить процент снижения их стоимости относительно оценочной стоимости, актуальной на момент продажи
- Разработать механизм продажи активов в кредит, через коммерческие банки с возможностью компенсации процентной ставки Фондом гарантирования
- Усовершенствовать законодательство по защите прав инвесторов и кредиторов - это будет способствовать повышению интереса зарубежных инвесторов
- Передача активов специальным компаниям по управлению проблемными активами или специализированным международным фондам
- Секьюритизация активов путем выпуска под них облигаций

Внедрение новых механизмов позволит не спешить с аукционной продажей активов в условиях низкого уровня цен и спроса, а реализовать их с максимальным эффектом.

Этапы проведения секьюритизации

1. Формируются пакеты однородных активов (в состав различных пакетов могут входить как кредитные портфели, так и залоговое имущество и имущество самого ликвидируемого банка)
2. Активы продаются специализированному юридическому лицу SPV (special purpose vehicle).
3. SPV выпускает облигации, обеспеченные пакетами однородных активов. Облигации могут быть как процентными(для активов, генерирующий постоянный денежный поток), так и дисконтными (для активов, поступления от которых планируются только в результате их продажи)
4. Для повышения привлекательности в качестве дополнительного обеспечения облигаций могут выступать гос.гарантии
5. Облигации продаются инвесторами или передаются кредиторам банка в рамках расчетов по долгам.
6. Для управления активами и защиты интересов инвесторов может привлекаться компания по управлению активами

Такой механизм позволит получить денежные средства для расчета с вкладчиками, но при этом избежать убытков при продаже активов по низким ценам

О нас

Центр аналитических исследований и прогнозирования «Финансовый пульс» был создан 2 марта 2015 года с целью объединения усилий участников и экспертов финансового рынка Украины в направлении его развития и совершенствования. Руководители и штатные аналитики Центра имеют многолетний опыт работы в различных сферах рынка финансовых услуг. Кроме штатных аналитиков, Центр привлекает к сотрудничеству авторитетных экспертов финансового рынка

Интернет-страничка Центра <http://finpuls.com/>

Фейсбук : <https://www.facebook.com/finpulse.center>

Электронная почта : info@finpuls.com,

Для СМИ : news@finpuls.com

тел. 044 461 79 85