

Kas kuuldused laenusaamise võimatusest Eesti pankadest vastavad tõele?

Priit Perens
Veebruar 2008



Millest räägin?

- Kellele antakse laenu?
- Mis toimub Eesti turul ja mida näitavad arvud?
- Mis toimub väliseturul ja kuidas see meid mõjutab?
- Kokkuvõte ja soovitusi

Kellele antakse laenu - põhitõed

- Laenu saamise eelduseks on pankade arusaam ettevõtte potentsiaalsete tulevikurahavoogude kindlusest
- Tagatis aitab ainult nii palju, kui selle müügist on võimalik katta võimalikku auku rahavoos
- Tagatise müügihind sõltub ennekõike genereeritavatest rahavoogudest
- Tagatise distsiplineeriv iseloom
- Ilma rahavoota "tagatise" vastu ei laenata

3

25.02.2008



Kellele antakse laenu - põhitõed

- **Tegutsevad ettevõtted**
 - rahavoog on olemas ja ennustatav
 - aastase vaba rahavooga saab laenu maksimaalselt 4 aastaga ära maksta. On ka erandeid, käibevahendite finantseerimine. Kinnisvara.
- **Alustavad ettevõtted, kvalitatiivne muutus ettevõtte tegevuses või finantsvõimenduses**
 - vajalik potentsiaalse rahavoo ennustatavus
 - soovitatavalt lepinguline fikseeritus
 - omanike isiklik pühendumus

4

25.02.2008



Eesti 2008

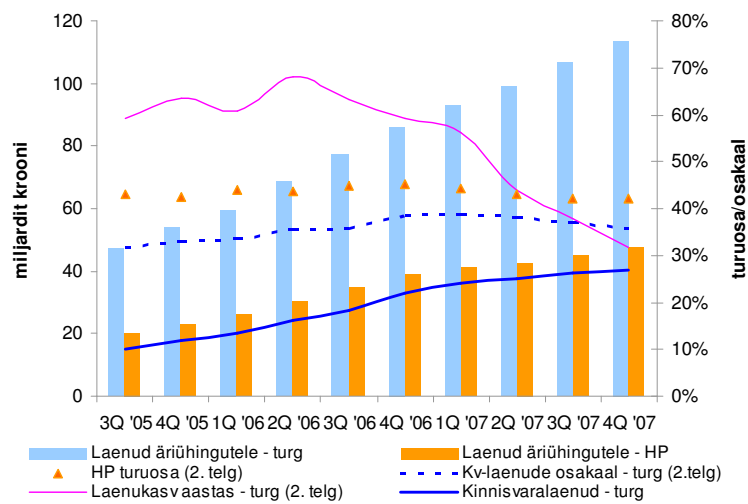
- **Probleemid kinnisvarasektoris**
 - Elukondlik
 - Büroo
 - Maad
- **Odaaval tööjõul põhinev allhange**
- **Teised sektorid**

5

25.02.2008



Laenud äriühingutele

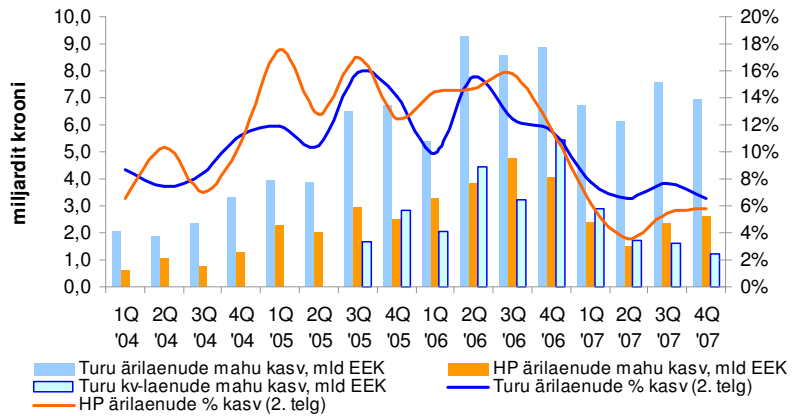


6

25.02.2008



Muutused äri-laenudes võrreldes eelmise kvartaliga - turg ja Hansapank (HP)

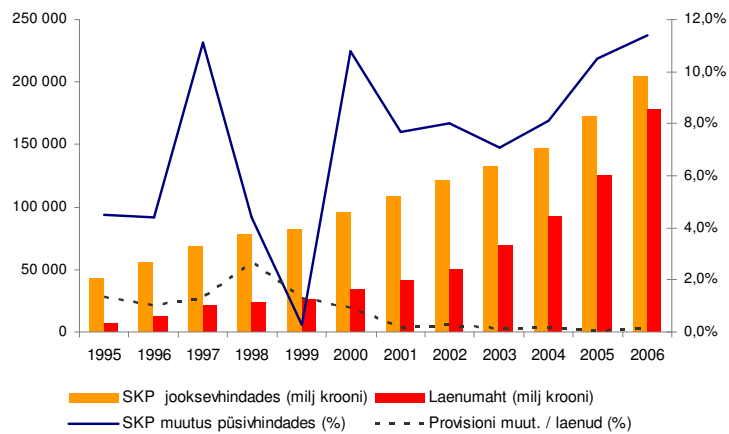


7

25.02.2008



SKP kasvu muutumine ja provisjonid. Kas pangad on valmis?



8

25.02.2008

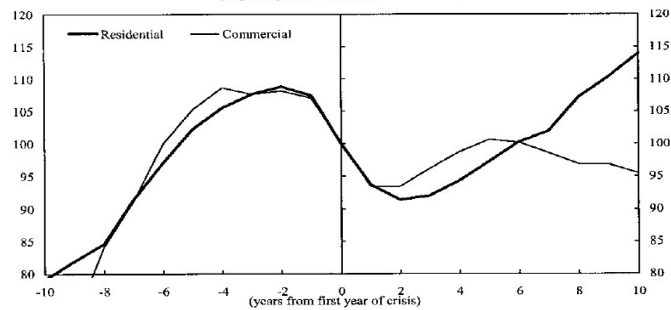


Kinnisvarakriis kestab keskmiselt 4 aastat

- Esimene hinnalangus on enamasti järsk: ca 20% poolaastas, sellele järgneb ca 15-protsendiline langus järgneva 2 aasta jooksul
- Keskmiselt kestab langusperiood ca 4 aastat ja hinnad langevad selle aja jooksul keskmiselt 35% (elukondlik)
- Hinnad taastuvad keskmiselt 50% aeglasemalt, kui toimus langus.

Figure 3. Average Real Estate Prices⁸ and Banking Sector Distress

Average Real Estate Cycle Before and After the Beginning of Banking Distress
(Beginning of financial sector crisis = 100)

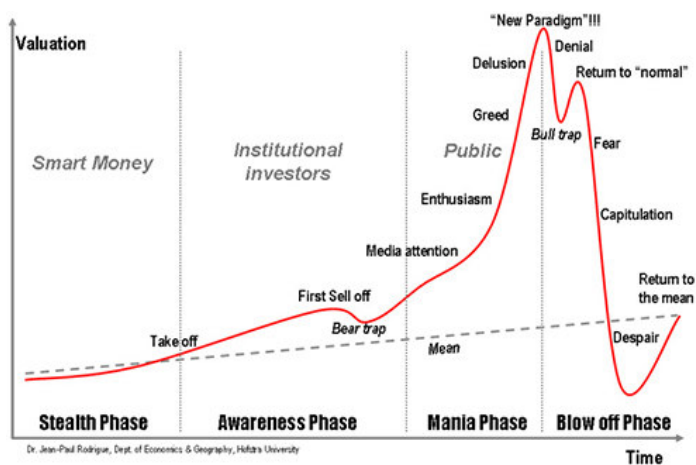


9

Sources: BIS, National Databases and Fund staff Estimates

sapank
Swedbank

Bubble psychology - a theory from US residential market

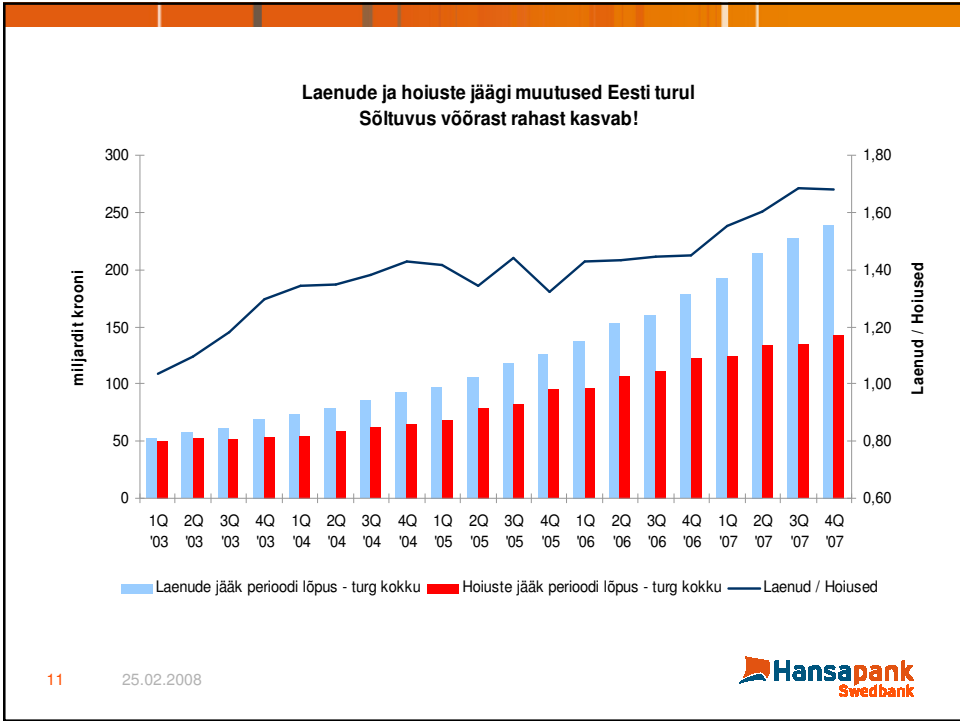


Dr. Jean-Paul Rodrigue, Dept. of Economics & Geography, Hkera University

10

25.02.2008

Hansapank
Swedbank



Hansabank's next macro outlook?

May 2007

Macro Outlook, The Baltic Region, May 2007

Touching down smoothly

July 2007

Macro Outlook, The Baltic Region, July 2007

Some clouds, but weather still fine

October 2007

Macro Outlook, The Baltic Region, October 2007

Where now?

Danske Markets Equities

1

Likviidsus ja krediidiprobleemid rahvusvahelises pangandussektoris

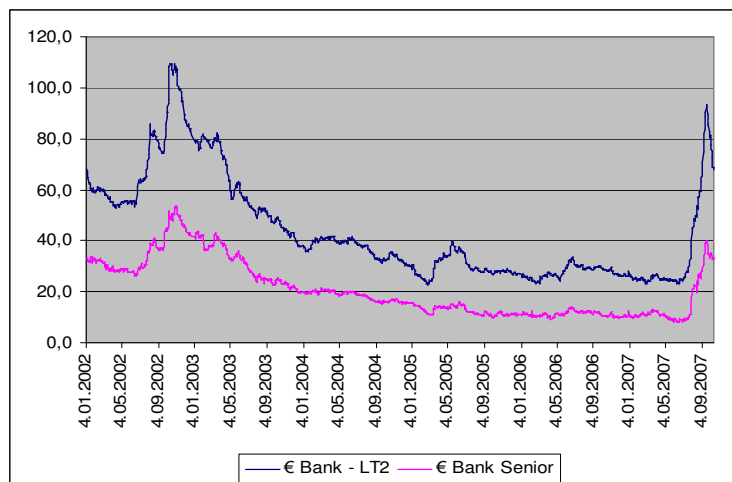
- Probleemid USA nn. *sub-prime* hüpoteeklaenu sektoris (mahakandmised 10 miljardites dollarites). Nakatanud on ka Euroopa. Suhtumine eri krediitoodetesse ja regioonidesse on oluliselt muutunud.
- Keskpangad varustavad turgu likviidsusega.
- Turu indikaatorid ei oota olukorra normaliseerumist enne ca 9 kuud.
- Likviidsusprobleemid on laienenud ka Lähis-Itta, Lõuna Ameerikasse, Venemaale.

13

25.02.2008

Hansapank
Swedbank

5 aastase raha hind üle baasintressi Euroopa A+ reitinguga pankadele

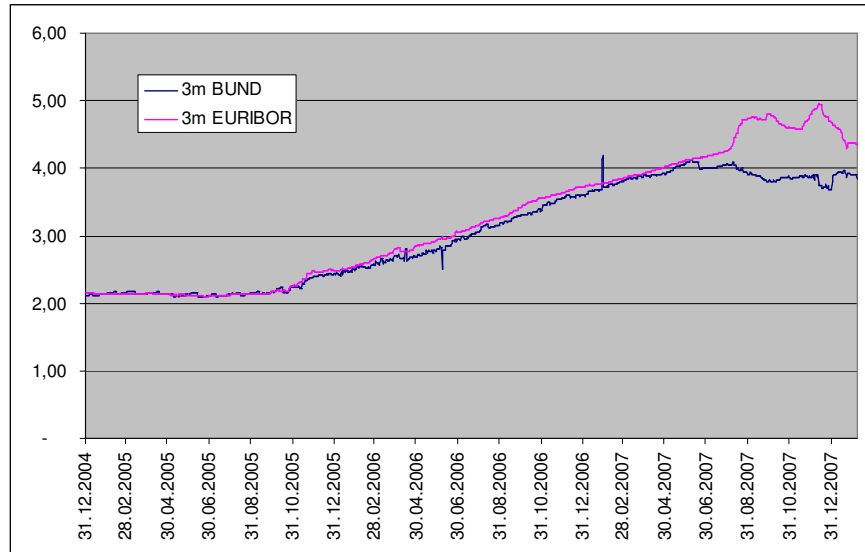


14

25.02.2008

Hansapank
Swedbank

Euribor vs nn. prime risk



15

25.02.2008

Hansapank
Swedbank

Kokkuvõtteks

- Raha ei ole Eestist kusagile kadunud.
- Ettevõtetele antavate laenude mahud ei kasva endise kiirusega, kuid laenuportfelli kasv jätkub.
- Pangad on konservatiivsemad kinnisvara sektori suhtes, sest rahavoo kindlus on ebaselge.
- Kõigis teistes sektorites kasvab pankadevaheline konkurents.
- Majanduse kasvutempo aeglustumine toob suure tõenäosusega kaasa laenukahjumite kasvu. See võib muuta panku konservatiivsemaks.
- Eesti majanduskeskkond on välisinvestorid närviliseks muutnud.
- Olukord välisurgudel muudab raha pankade jaoks kallimaks. Tõenäoliselt maksab selle kinni lõplik laenaja.

16

25.02.2008

Hansapank
Swedbank

Rahu, ainult rahu

- **Mida teha?**

- Hoida likviidsuspuhvrit
- Suhelda oma pangaga, olla transparentne (et oleks võimalik eristada fundamentaalseid probleeme likviidsusprobleemidest, tagada pangale kindlus tõenäoliste kassavoogude suhtes)
- Olla laenamisel konservatiivsem, omada vähemalt intressimaksmise reservi mingi aja peale ette.
- Otsida konkurentsieliseid ja neid kasutada.
- Investeerida teadmispõhistesse sektoritesse (Kui õnnestub tööjõudu leida!)

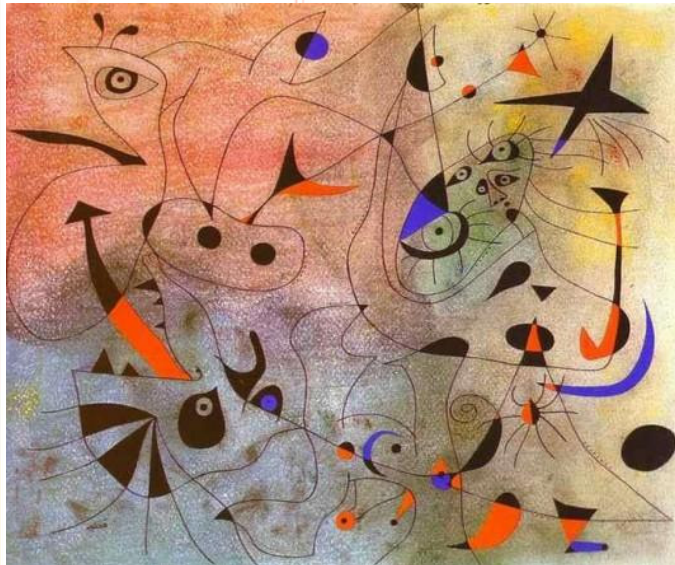
- **Mida mitte teha?**

- Lühiajalisel laenamisel tagasimakseid mitte üles ehitada spekulatiivsetele tehingutele
- Investeerida odaval tööjõul põhinevatesse sektoritesse

17

25.02.2008

 Hansapank
Swedbank



Joan Miro' The Morning Star 1940

 Hansapank
Swedbank