

**Realty 2014,
The Romanian Real Estate
Market Forum**

KIWI *k* FINANCE™
Expert de ajutor în credite



2014 - Cel mai bun an pentru
achizitii imobile

KIWI *k* FINANCE™
Expert de ajutor în credite



De ce?



- Pretul imobilelor
- Costul finantarii
- Accesibilitate achizitionare locuinte noi
- Ne aflam la inceputul unui nou ciclu de crestere

Pretul imobilelor

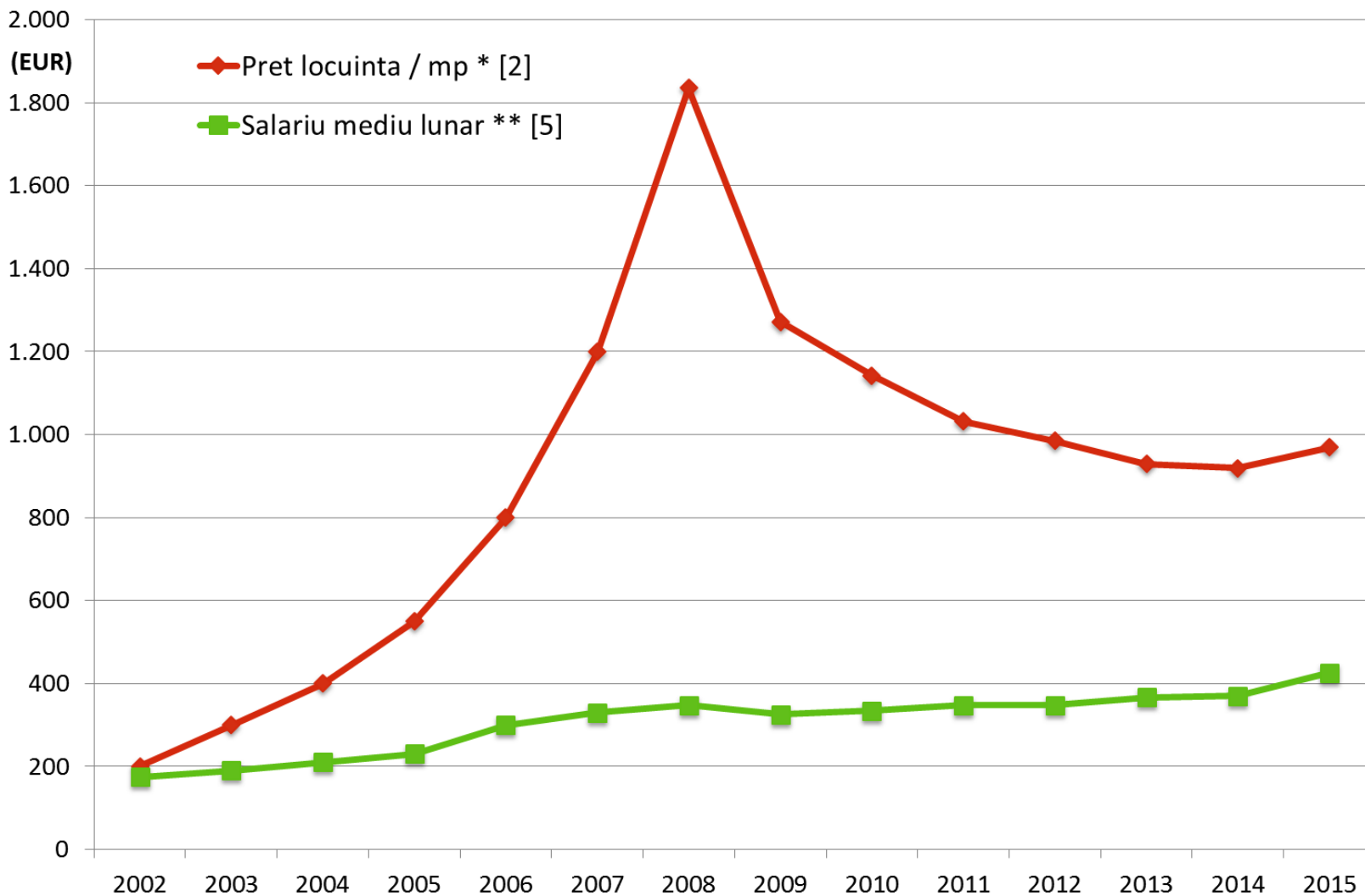


Anul	Pret locuinta / mp *	Suprafata (mp)	Valoare locuinta	Salariu mediu lunar **	Indicele de accesibilitate = [Pretul locuintei/ mp] raportat la [Salariul mediu lunar]	Randament (chirie anuala)	Perioada de amortizare a investitiei (ani)	Perioada de achizitie din salariu (ani)
[1]	[2]	[3]	[4]	[5]	[6] = [2] / [5]	[7]	[8] = [4] / [7]	[9] = [4] / [5] / 12
2002	200	55	11.000	175	1,1	1.808	6	5
2003	300	55	16.500	190	1,6	2.300	7	7
2004	400	55	22.000	210	1,9	2.800	8	9
2005	550	55	30.250	231	2,4	3.350	9	11
2006	800	55	44.000	300	2,7	3.850	11	12
2007	1.200	55	66.000	330	3,6	4.300	15	17
2008	1.835	55	100.936	348	5,3	4.800	21	24
2009	1.272	55	69.983	326	3,9	4.200	17	18
2010	1.142	55	62.824	334	3,4	4.200	15	16
2011	1.032	55	56.737	348	3,0	3.600	16	14
2012	986	55	54.212	347	2,8	3.600	15	13
2013	929	55	51.104	367	2,5	3.600	14	12
2014	920	55	50.573	370	2,5	4.200	12	11
2015	970	55	53.350	426	2,1	4.400	12	10

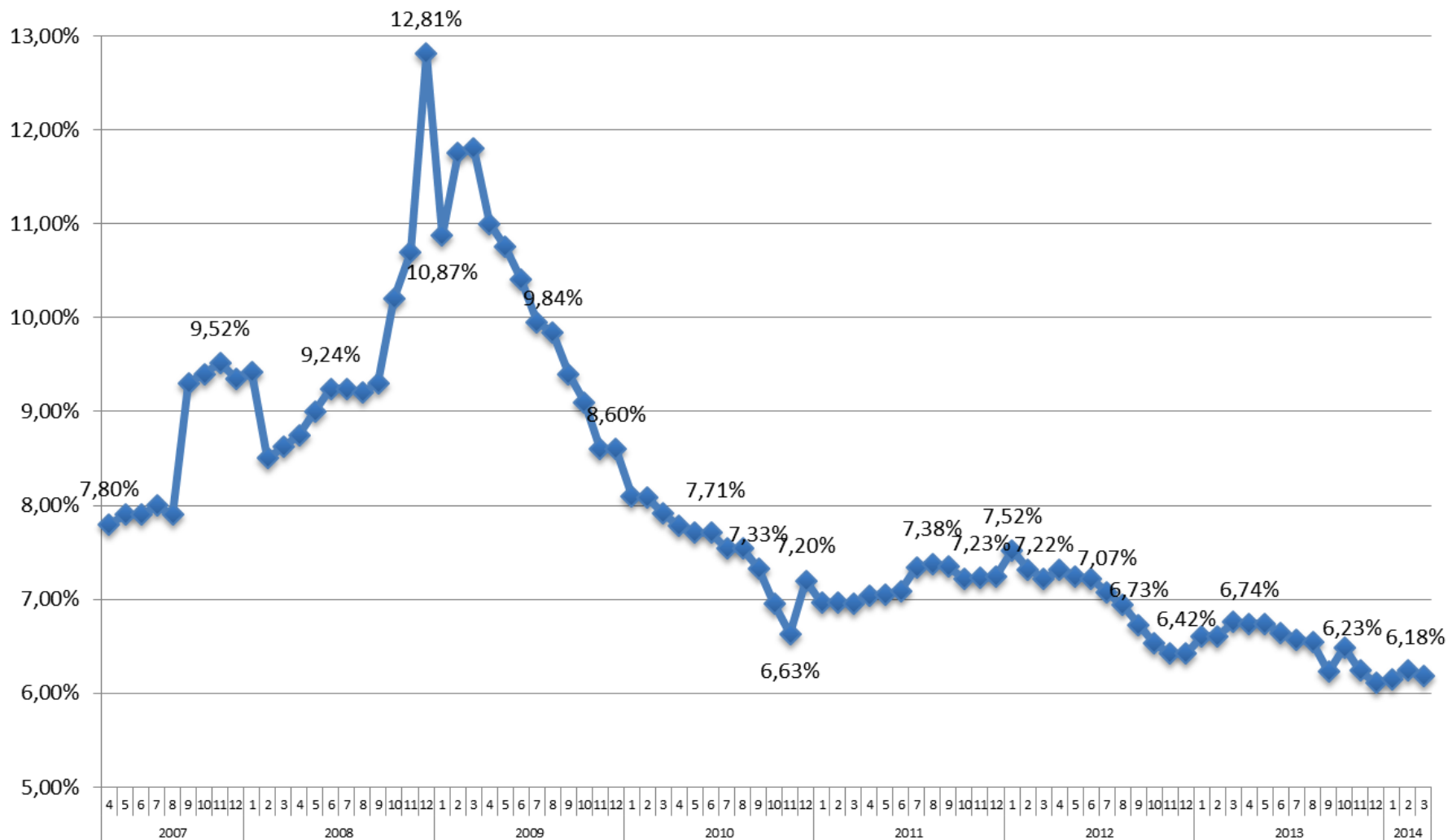
Surse: * KIWI FINANCE ** INSEE (mediu urban >100K locuitori)

criza pietei imobiliare
bula imobiliara
piata imobiliara stabila

Pretul imobilelor



Costul finantarii



Accesibilitate achizitie imobile noi



- Preturi comparabile imobile noi versus vechi
- Preturi comparabile vile limitrof fata de apartamente vechi cartiere
- Proiecte noi zone rezidentiale cu structuri si suprafete in media europeana

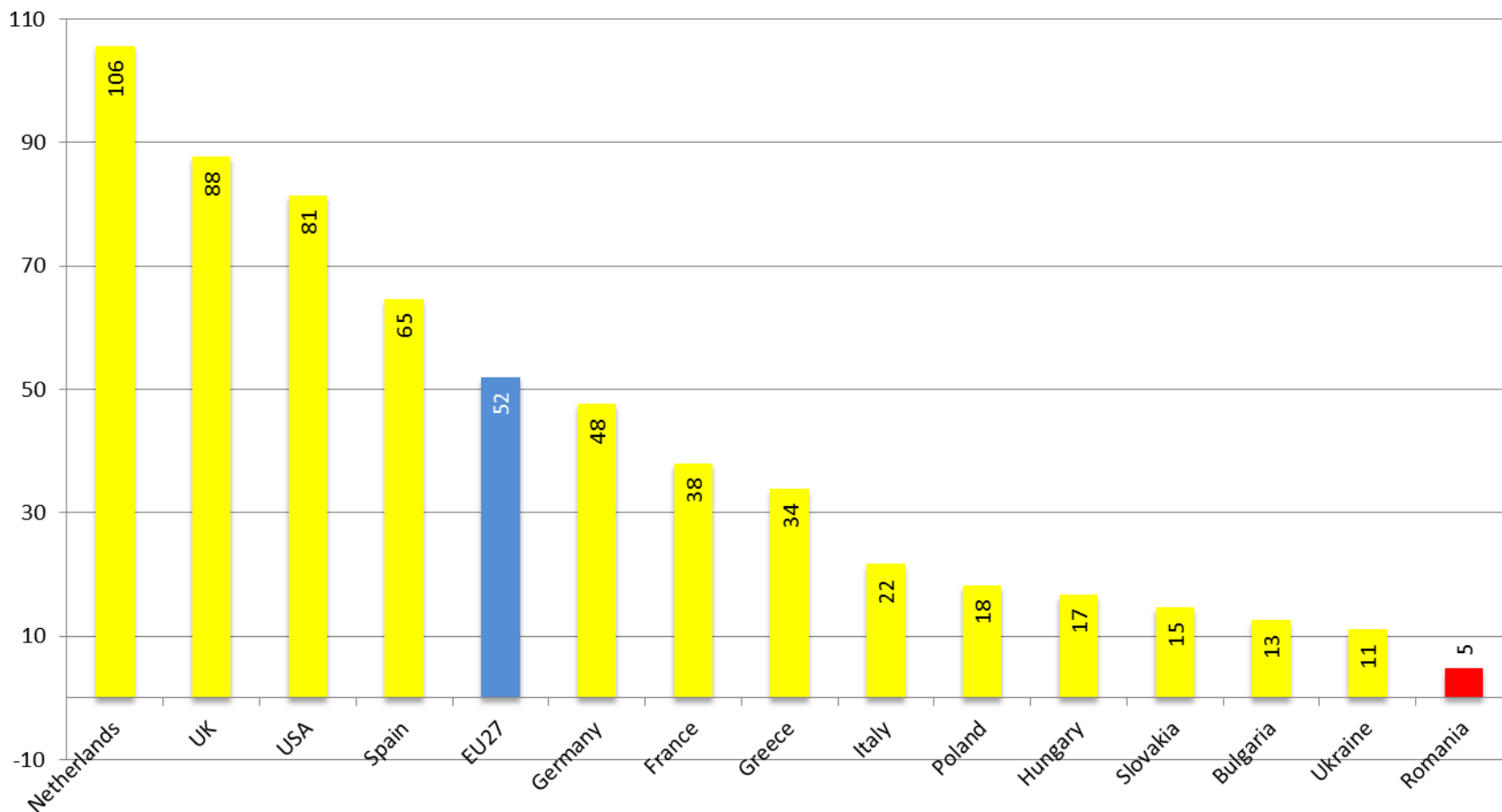
Necesarul de locuinte



	HU	CZ	SK	SI	HR	RO	SRB	EU15
Numar de locuinte la 1000 locuitori	413	427	350	398	423	374	399	450
Numar necesar de apartamente pt a atinge nivelul EU15	373.626	235.083	538.500	107.892	119.988	1.646.084	382.398	
Constructii noi	33.864	30.187	14.000	7.538	23.484	42.189	18.162	
In cati ani se poate atinge nivelul EU15 in ritmul actual	11 ani	7,8 ani	38,5 ani	14,3 ani	5,1 ani	39 ani	21,1 ani	

Sursa: ERSTE 2011

Credite ipotecare % in PIB



Sursa: European Mortgage Federation 2010

Ne aflam la inceputul unui nou ciclu de crestere



Ce locuinta poate cumpara in prezent, fata de anii anteriori o familie cu venituri de 660 EUR?

Ipoteze: calculul s-a facut pt o familie de 2 persoane, fara alte datorii, dobanzi variabile EUR

	2008	2010	2014
Venit pe familie	660 EUR	660 EUR	660 EUR
Grad de indatorare	50%	50%	50%
Perioada de creditare	30 ani	30 ani	30 ani
Valoare credit maxim	52.000 EUR	48.000 EUR	55.000 EUR
LTV	75%	75%	75%
Pret locuinta	69.000 EUR	64.000 EUR	73.300 EUR
Pret constructie	1.840 EUR/mp	1.150 EUR/mp	920 EUR/mp
Suprafata construita	37 mp	56 mp	80 mp

Scenariul 2



Cati ani ii trebuie unei familii cu venituri de 660 EUR sa plateasca un apartament nou?

	2008	2010	2014
Venit pe familie		660 EUR	
Grad de indatorare		50%	
Rata maxima in conditiile in care familia nu are alte obligatii financiare		330 EUR	
Pret constructie (EUR/mp)	1.840	1.150	920
Suprafata construita		40 mp	
Pret locuinta	73.600 EUR	46.000 EUR	36.800 EUR
LTV		75%	
Valoare credit	55.200 EUR	34.500 EUR	27.600 EUR
Perioada de creditare	420 luni = 35 ani	156 luni = 13 ani	108 luni = 9 ani

Scenariul 3



Ce venit lunar ar trebui sa aiba o familie ca sa isi poata cumpara o locuinta de 55 mp?

	2008	2010	2014
Pret constructie (EUR/mp)	1.840	1.150	920
Suprafata construita	55 mp		
Pret locuinta	101.200 EUR	63.250 EUR	50.600 EUR
Valoare credit	75.900 EUR	47.400 EUR	37.800 EUR
Venit lunar	1.290 EUR	760 EUR	540 EUR

Finantare dezvoltatori



Faza 1 – dezvoltare cu resurse proprii avand ca scop in principal lichidizarea terenurilor achizitionate inainte de 2008

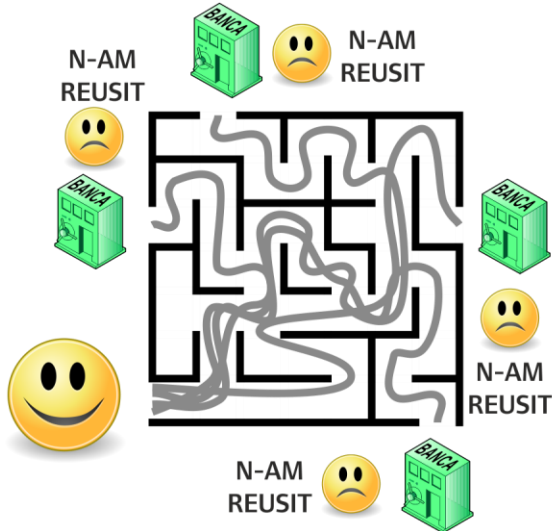
Faza 2 – dezvoltare cu finantare bancara pana la maxim 50% si

Refinantarea portofoliului de clienti care au achizitionat imobile noi cu plata pretului in rate la dezvoltator.

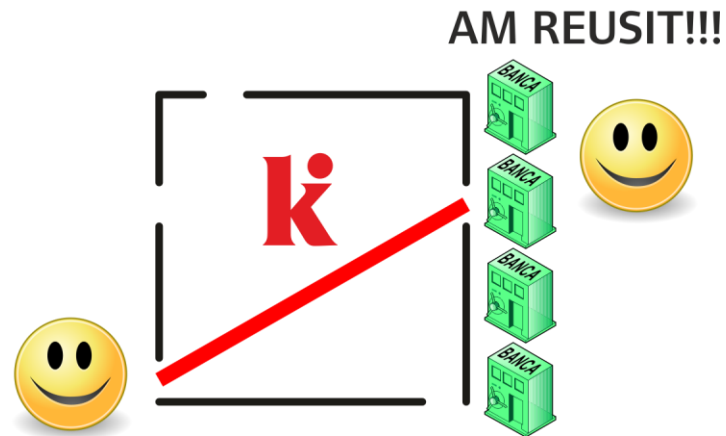
Faza 3 – apetit mare din partea finantatorilor pentru acest tip de proiecte

Kiwi - calea cea mai simpla pentru obtinerea creditului **k**

DE UNUL SINGUR

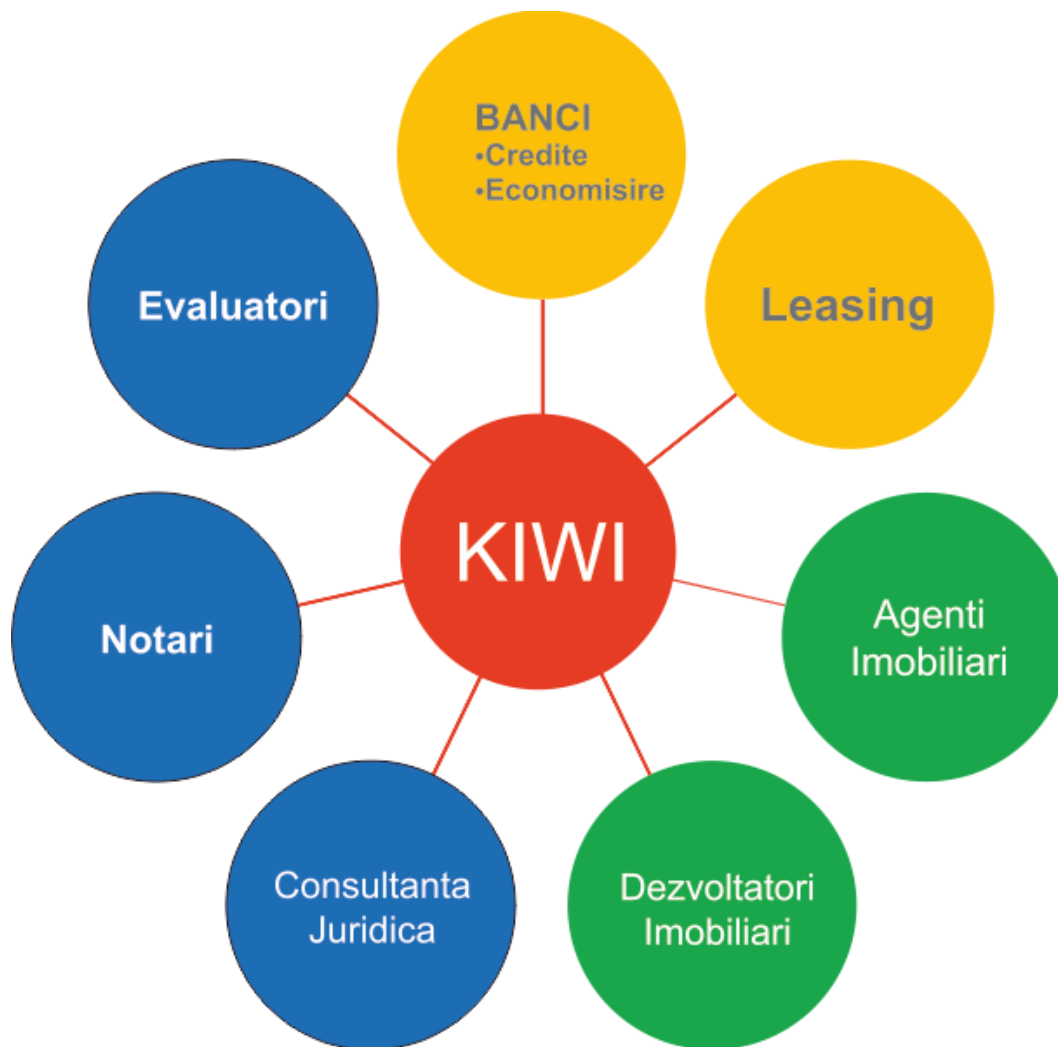


PRIN **KIWI k** FINANCE



**Bancile iti spun ce conditii trebuie sa indeplinesci pentru un credit.
Noi iti gasim banca ce indeplineste conditiile tale!**

One Stop Shop



Cum ajutam dezvoltatorul / agentia



- ✓ Dedicam resurse de marketing pentru promovarea colaborarii
- ✓ Feedback despre clienti in timp real (daca / la ce sume se incadreaza pentru realizarea tranzactiei / status dosar credit)
- ✓ Micsoram considerabil termenul de finalizare a tranzactiei imobiliare prin credit
- ✓ Realizam campanii comune de promovare in baza de contacte KIWI Finance (peste 40.000 contacte)
- ✓ Participam alaturi de dezvoltatori cu suport si informatii relevante la targuri, evenimente pentru clienti

Cine este KIWI Finance



CINE SUNTEM

Infiintata in 2003, KIWI Finance este primul si cel mai important broker de credite din Romania.

Misiunea noastra este aceea de a dezvolta relatii de incredere si de lunga durata cu partenerii nostri si de a asigura clientilor nostri valoare adaugata inalta si de calitate.

ACTIONARIAT

Oresa Ventures

- Companie de investitii suedeza, focalizata pe investitii private, care activeaza in Romania si in Europa Centrala si de Est din anul 1995
- Actionari in Flanco, Credisson, La Fantana, Fabryo, RTC, Somaci, Medicover
- A incheiat in vara anului 2007 un parteneriat cu actuala KIWI Finance

Anca Bidian

- CEO KIWI FINANCE
- a infiintat in 2003 prima companie de brokeraj bancar din Romania

REALIZARI

- Avem peste 160.000 clienti si 650 milioane euro in credite disbursate
- Peste 100 de oferte de credite si solutii financiare
- Peste 5.000.000 ore de consultanta

Mulumesc!

KIWI *k* FINANCE™

Expert de ajutor în credite

