



Сучасний стан та майбутнє іпотечного кредитування

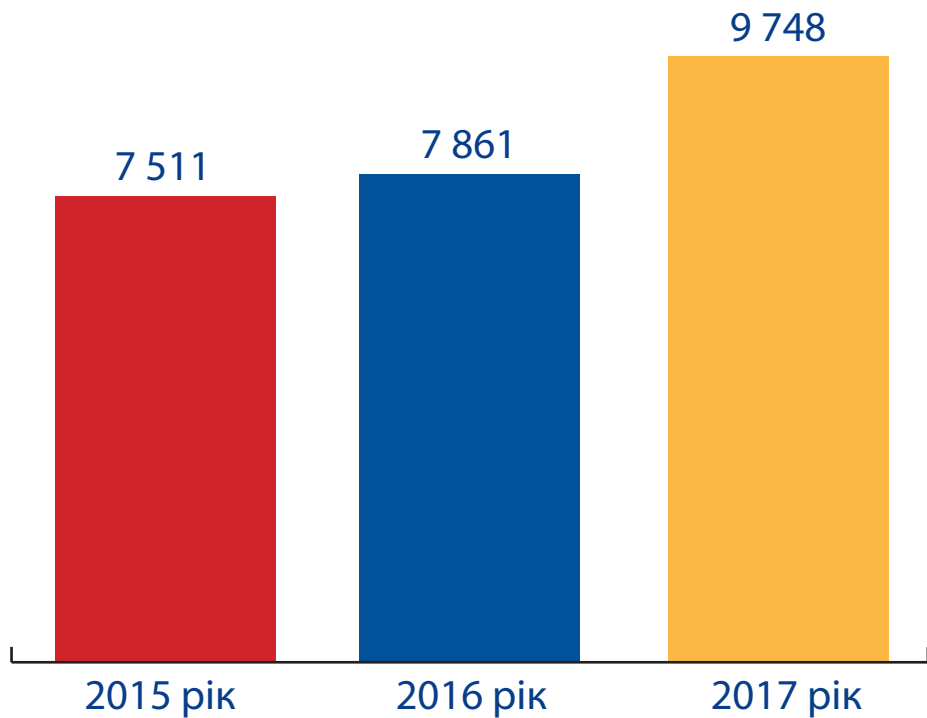
Олена Дмитрієва

Заступник Голови Правління

ПАТ «КБ «ГЛОБУС»

Поточна ситуація на іпотечному ринку України

У 2017 році кількість іпотечних договорів **збільшилась на 24%**, але у загальній кількості операцій у 2017 році по відчуженню прав на нерухоме майно іпотечні договори **не перевищують 3%**.



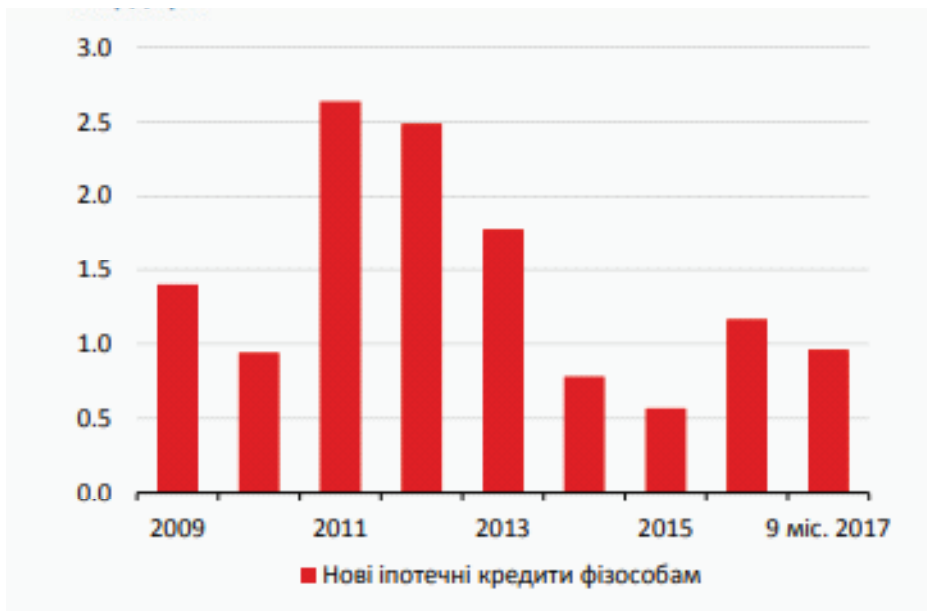
Динаміка кількості укладених іпотечних договорів. (Джерело: Міністерство юстиції)



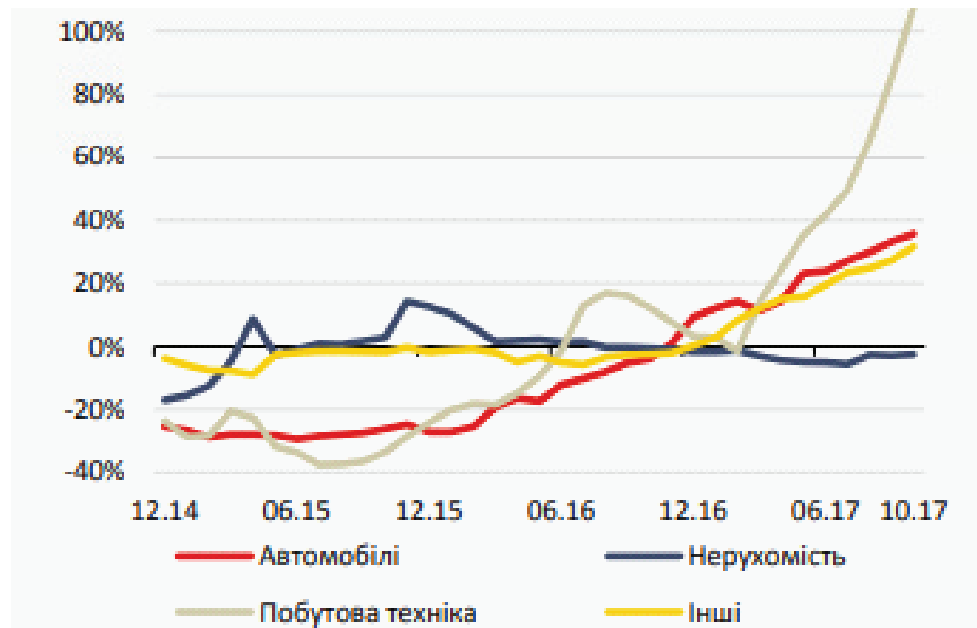
Зміна гривневих кредитів фізичним особам за складовими, р/р. (Джерело: НБУ)

Поточна ситуація на іпотечному ринку України

- За 9 міс. 2017 обсяг нових іпотечних кредитів становив 963 млн. грн, що **на 54% більше** ніж за аналогічний період 2017 року;
- Кредити на нерухомість продовжують скорочуватись на фоні стрімкого росту портфелів за іншими напрямками кредитування фізичних осіб за рахунок списання, погашення та реструктуризації безнадійної заборгованості;



Обсяги іпотечного кредитування фізичних осіб,
млрд грн.* (Джерело: НБУ)

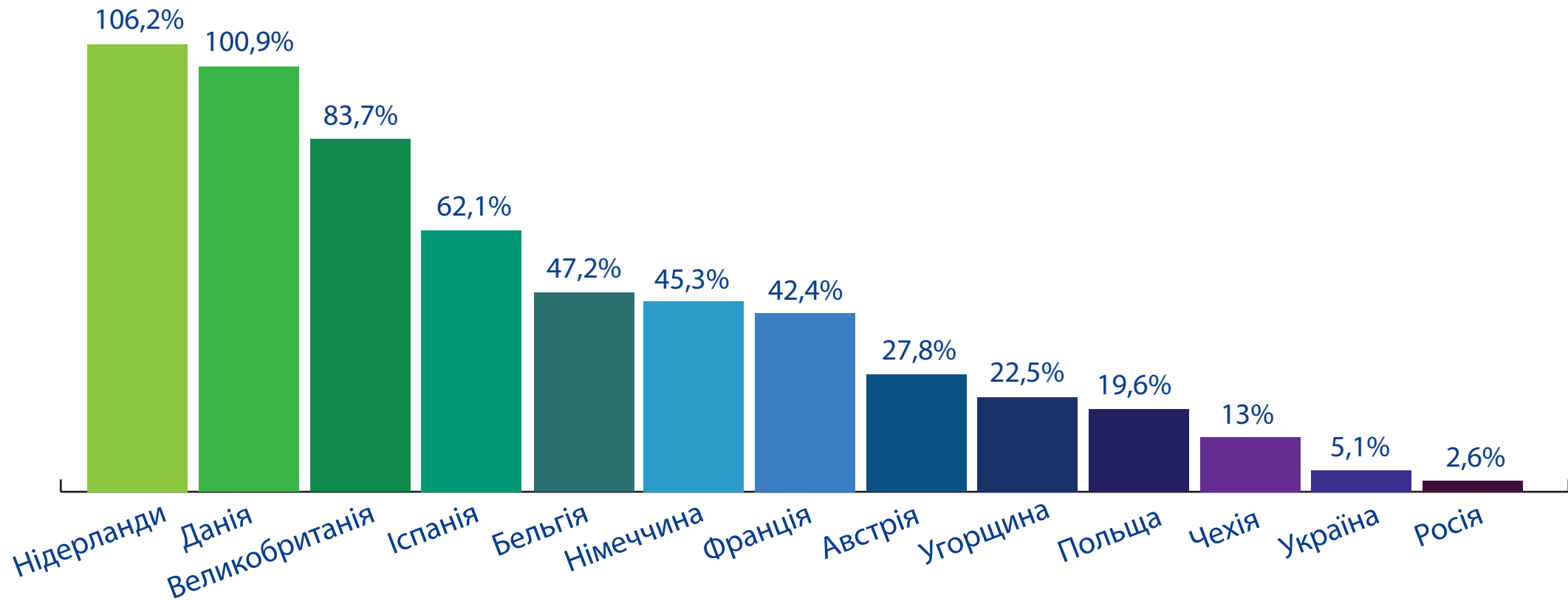


Зміна гривневих кредитів фізичним
особам за складовими, р/р. (Джерело: НБУ)

*без урахування фізичних осіб-підприємців, тільки за платоспроможними банками.

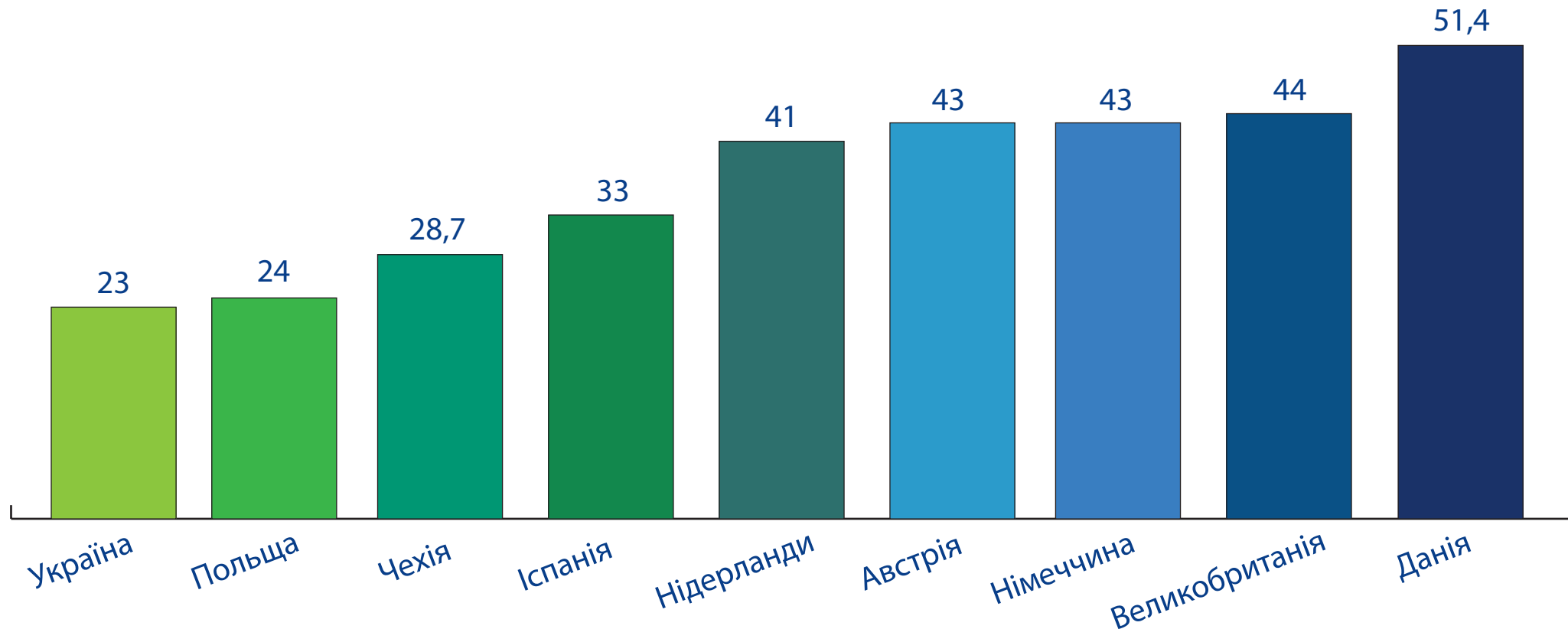
Потенціал розвитку іпотеки в Україні

Співвідношення іпотечних кредитів до ВВП країни



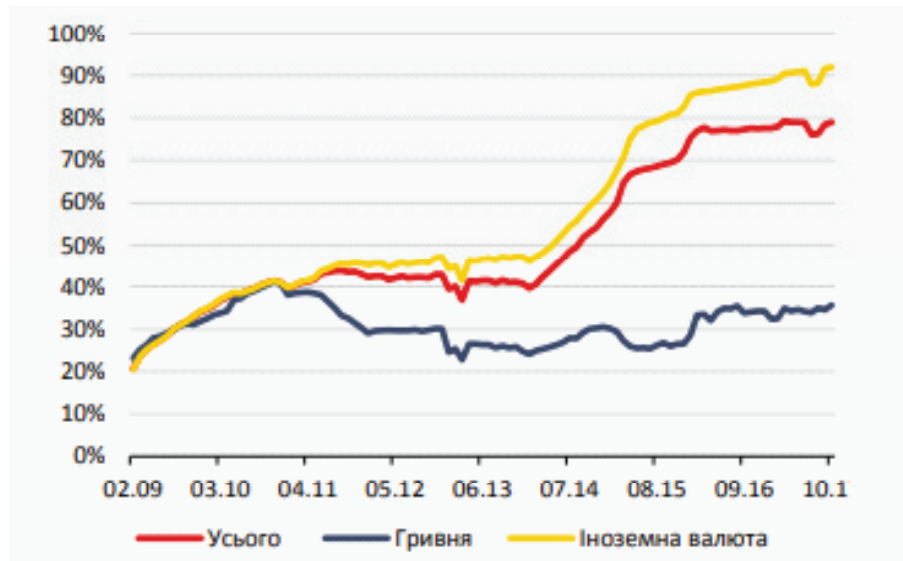
Потенціал розвитку іпотеки в Україні

Рівень забезпеченості житловою площею
у розрахунку на одного жителя в країнах ЄС та Україні, м²



Що заважає розвитку іпотечного кредитування?

- Висока вартість існуючої ресурсної бази, та як наслідок, високі відсоткові ставки банків за кредитами (20-25% річних);
- Відсутність джерел довгострокових ресурсів для фінансування іпотеки (раз на 4-5 років в країні спостерігаються кризові явища, які призводять до суттєвого зростання вартості ресурсної бази, що в свою чергу призводить до від'ємної процентної маржі за раніше виданими кредитами);
- Недоліки законодавчо-нормативної бази, які полягають в недосконалому регулюванні процедур звернення стягнення на предмети іпотеки;



Частка NPL за іпотечними кредитами фізичних осіб*

*Джерело: НБУ

- Невирішені проблеми валютної іпотеки 2006-2008 років, яка на сьогоднішній день майже вся не обслуговується. У платоспроможних банках **понад 90% валютних іпотечних кредитів непрацюючі, понад 30% гривневих – також**, попри поживлення нового кредитування, здебільшого гривневого.

Існуючі можливості доступної іпотеки

- Програми Фонду молодіжного кредитування;
- Програми Державної іпотечної установи;
- Програми розстрочки від забудовників;
- Спільні іпотечні програми банків та забудовників.

Програми Фонду молодіжного кредитування

Розмір державної підтримки	Категорії осіб, які можуть скористатися програмою
50% від вартості нерухомості	<ul style="list-style-type: none">• Учасники АТО• Громадяни України-вимушені переселенці, які втратили житло внаслідок військових дій на Сході України, або внаслідок здійснення анексії Криму та міста Севастополь
30% від вартості нерухомості	<ul style="list-style-type: none">• Громадяни України, які потребують поліпшення житлових умов• Громадяни України, у яких відсутня житлова площа на правах власності та члени їх сімей, у яких відсутня на праві власності житлова площа• Громадяни України, середньомісячний грошовий дохід яких (разом із доходом членів їх сімей із розрахунку на одну особу) не повинен перевищувати п'ятикратного розміру середньомісячної заробітної плати у відповідному регіоні, розрахованого згідно з даними Держстату

Програми Державної іпотечної установи

Параметри	Опис
Напрями використання коштів іпотечного кредиту	<ul style="list-style-type: none">Придбання позичальником нерухомого майна на вторинному ринку (індивідуального житлового будинку або квартири) з передачею в іпотеку даної нерухомості або іншої, яка задовільняє вимогам ДІУОперацій з будівництва позичальником нерухомого майна (індивідуального житлового будинку або квартири) із передачею в іпотеку нерухомого майна, що відповідає вимогам Стандартів ДІУКомпенсація витрат позичальника пов'язаних з поліпшенням нерухомого майна, що передається в іпотеку, тобто його модернізації, модифікації, добудови, дообладнання або реконструкції
Строк кредитування	Від 5 до 30 років Строк іпотечного кредиту розраховується з урахуванням віку позичальника та має бути погашений до досягнення позичальником пенсійного віку
Сума кредиту	Від 75 000 до 1 600 000 гривень
Відсоткова ставка (рекомендована ДІУ)	Від 15,3% річних до 18% річних
Вимоги до клієнта	<ul style="list-style-type: none">Коефіцієнт РТІ – максимальне значення співвідношення щомісячних витрат позичальника та членів його родини (у разі, якщо вони виступають фінансовими поручителями) на обслуговування боргу за іпотечним кредитом до сукупного обсягу їх щомісячних доходів повинно становити не більше 45%Коефіцієнт ОТІ – максимальне значення співвідношення періодичних обов'язкових щомісячних витрат (зобов'язань) позичальника та членів його родини (у разі, якщо вони виступають фінансовими поручителями) до сукупних щомісячних їх доходів повинно становити не більше 50%Коефіцієнт LTV – співвідношення між сумою основного боргу позичальника за договором про іпотечний кредит та оціночною (ринковою) вартістю предмета іпотеки, визначеною суб'єктом оціночної діяльності, не може перевищувати 75%
Додаткові вимоги до предмету іпотеки	Предмет іпотеки знаходиться на території України, за виключенням території АР Крим, міста Севастополя, Донецької та Луганської областей

Програми розстрочки від забудовників



Термін розстрочки – 36 місяців

Відсоткова ставка – 0% річних

Власний внесок – від 30% від вартості нерухомості



Термін розстрочки – до введення в експлуатацію

Відсоткова ставка – 0% річних

Власний внесок – від 25% від вартості нерухомості



Термін розстрочки – до кінця 2019 року

Відсоткова ставка – 0% річних

Власний внесок – від 30% від вартості нерухомості



Термін розстрочки – 36 місяців

Відсоткова ставка – 0% річних (прив'язка до курсу долара)

Власний внесок – від 30% від вартості нерухомості



Основні відмінності розстрочки від забудовника у порівнянні з банківським кредитом

- При розстрочці право власності не переходить до Клієнта до виплати повної вартості нерухомості;
- Платежі за розстрочкою прив'язані до курсу долара/євро, що може суттєво здорожчити кінцеву вартість нерухомості для Клієнта;
- Незначні для Клієнта строки розстрочки (до 3 років), що призводить до суттєвого фінансового навантаження для здійснення платежів;
- Відволікання вільних грошових ресурсів забудовника на розстрочку та отримання коштів за нерухомість частинами.

Спільні іпотечні програми банків та забудовників

 **Глобус Банк** 
Київ

Строк кредитування – 20 років
Власний внесок – від 30%
Відсоткова ставка – від **6,5% річних**

 **Глобус Банк** 
Київ

Строк кредитування – 20 років
Власний внесок – від 20%
Відсоткова ставка – від **0,01% річних**

 **Глобус Банк** 
ФУНДАМЕНТ
будівельна група
Київ, Ірпінь

Строк кредитування – 20 років
Власний внесок – від 30%
Відсоткова ставка – від **1,9% річних**

 **Глобус Банк** 
Київ

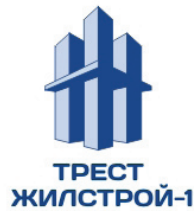
Строк кредитування – 20 років
Власний внесок – від 20%
Відсоткова ставка – від **4,9% на 1 рік**

Основні переваги партнерських програм іпотечного кредитування:

- Розширення сегменту потенційних Клієнтів та підвищення продажів нерухомості за рахунок банківського кредиту;
- Надання Клієнту більш привабливих умов кредитування у порівнянні з середньоринковими за рахунок компенсації від забудовника – знижена відсоткова ставка, відсутність додаткових платежів тощо;
- Оперативне отримання забудовником коштів за нерухомість у повному розмірі;
- Оформлення на Клієнта права власності у момент отримання кредиту;
- Значні для Клієнта строки кредитування (до 20 років), що дозволяють вільно планувати фінансове навантаження для здійснення платежів;
- Впевненість клієнта у легітимності будівництва завдяки аккредитації об'єкту будівництва Банком: перевірка документів на будівництво; документів щодо земельної ділянки, на якій розташоване будівництво; юридичних документів забудовника; фінансових документів забудовника; наявності ліцензії та документів по генеральному підряднику.

Банк «ГЛОБУС» на ринку іпотечного кредитування

- В 2017 році Банк «ГЛОБУС» став **переможцем у номінації «Кращий банк-партнер»** за версією головної будівельної премії України **IBUILD**;
- Банк «ГЛОБУС» посів **перше місце в номінації «Іпотечні кредити»** за версією Фінансового клубу в рамках церемонії нагородження FINANCIAL CLUB AWARDS-2018;
- Банк є **лідером іпотечного кредитування на первинному ринку України**. В 2017 році було видано **380 кредитів** на загальну суму понад 200 млн. грн. **За перші 5 міс. 2018 року видано понад 290 кредитів** на суму понад 163 млн. грн.;
- Партнерська мережа складається з **30 будівельних компаній-лідерів галузі**, які працюють у всіх регіонах України. Банком **акредитовано понад 100 об'єктів**;
- Банк «ГЛОБУС» має досвід створення спільних кредитних програм кредитування фізичних осіб на покупку нерухомості на первинному ринку, з таким компаніями як:



Основні умови кредитування фізичної особи на покупку нерухомості

Цільове спрямування кредиту	На придбання житлової та нежитлової нерухомості на первинному ринку в об'єктах будівництва, акредитованих ПАТ «КБ «ГЛОБУС»
Суб'єкт кредитування	Фізичні особи, фізичні особи-підприємці, юридичні особи. Позичальник та поручитель можуть бути зареєстровані в іншому регіоні ніж регіон отримання кредиту
Строк кредитування	Від 1 до 20 років
Валюта кредиту	Гривня
Сума кредиту	Від 10 000 до 1 500 000 гривень
Процентні ставки, комісія	Залежно від умов партнерської програми: <ul style="list-style-type: none">• від 1,9% річних на перший рік;• від 9,9% річних на перші 2 роки;• 21,9% – з 2 або 3 року кредитування.
Власний внесок (мінімальний)	Не менш ніж 20% від вартості майнових прав на нерухомість, згідно документів продавця нерухомості
Забезпечення	<ul style="list-style-type: none">• Обов'язкова фінансова порука чоловіка/дружини – у разі, якщо Позичальник перебуває у шлюбі• Іпотека майнових прав на нерухоме майно за договором купівлі-продажу з подальшим укладенням договору про внесення змін до договору іпотеки об'єкту нерухомості, після введення будинку в експлуатацію та оформлення правовстановлюючих документів на нерухомість
Страховання	Обов'язковому страхуванню підлягають: предмет іпотеки – нерухомість, яка придбана за рахунок кредитних коштів (після оформлення свідоцтва на право власності) Страховання здійснюється виключно у погоджених з Банком страхових компаніях
Дострокове погашення кредиту	Можливо без обмежень
Термін розгляду кредитної заявки	Не більше 2 днів

Можливі форми фінансування для співпраці з Банком:

- Придбання майнових прав
- Придбання цільових облігацій
- Участь у фонді фінансування будівництва
- Укладення форвардних контрактів
- Укладення попередніх договорів
- Інвестиційні договори

Вибрати квартиру в кредит тепер зручно



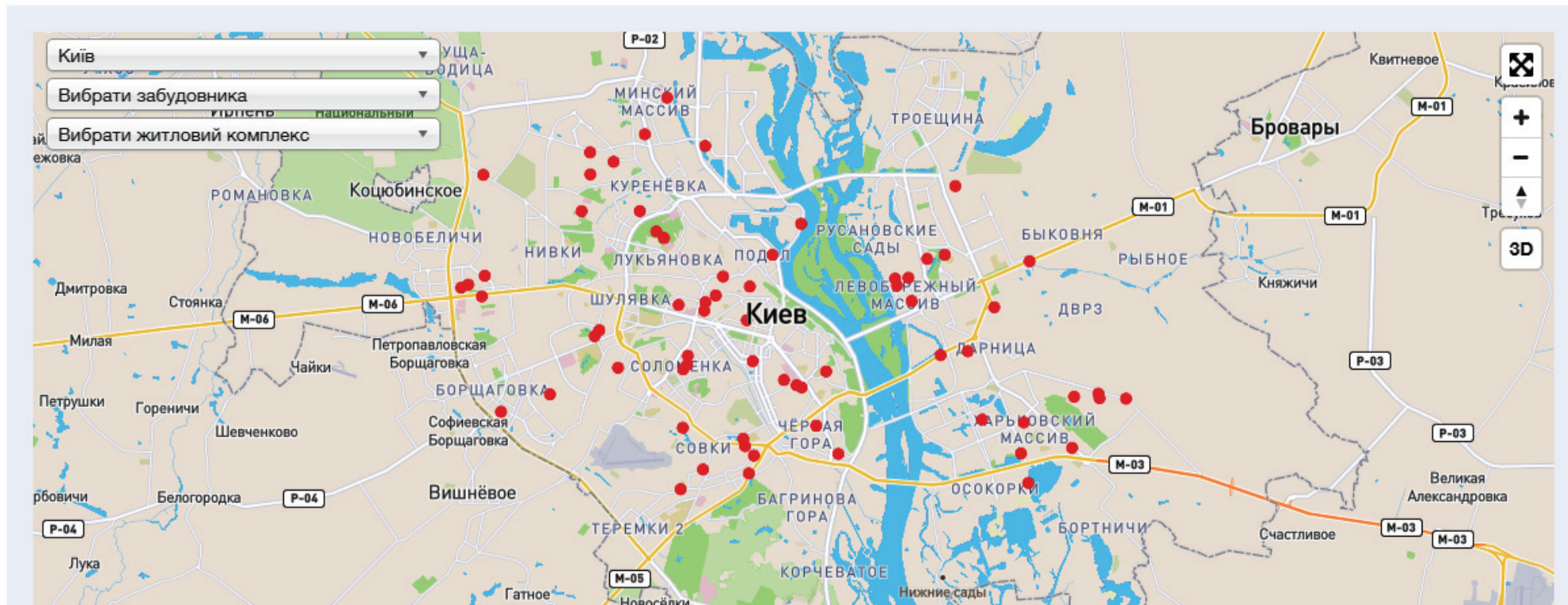
Пошук

УКР | РУС

24/7 0 800 300 392

- ПРО БАНК
- ПРИВАТНИМ ОСОБАМ
- МАЛОМУ ТА СЕРЕДНЬОМУ БІЗНЕСУ
- КОРПОРАТИВНИМ КЛІЄНТАМ
- VIP BANKING
- ІНТЕРНЕТ-БАНКІНГ
- ВІДДІЛЕННЯ
- КОНТАКТИ

Головна > Приватним особам > Кредити > Іпотека

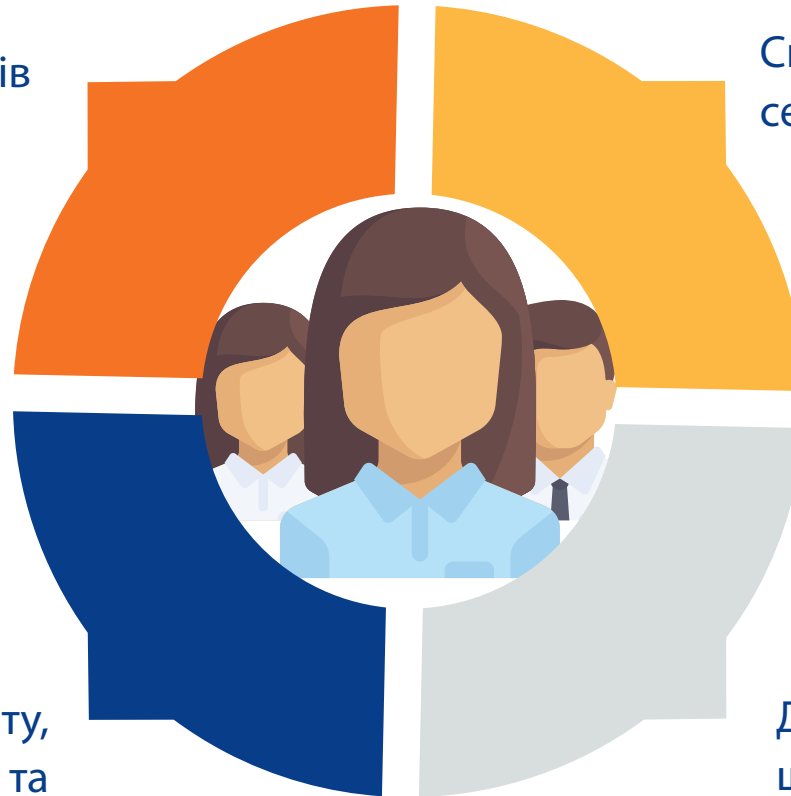


0 800 300 392 | www.globusbank.com.ua

Портрет нашого Клієнта

Вік: 35-40 років

Спеціальність: найманий працівник середньої ланки та вище



Має вищу освіту, стабільну роботу, прагне до кар'єрного росту та зорієнтований на сприйняття нових технологій і нововведень

Дохід понад 12 000 грн./міс., що в 1,5 рази перевищує середню заробітну плату в країні (7,8 тис. грн.)

Іпотека, як інструмент подолання кризових явищ в економіці

Позитивний ефект від іпотечного кредитування для економіки країни полягає у наступному*:

- Ринок нерухомості “зв’язує” значну частину грошових коштів, тим самим виконує антиінфляційну функцію. Наприклад, у США 25% доходів середнього американця йдуть на платежі по іпотечному кредиту;
- Грошові кошти населення, які використовуються на придбання нерухомості, створюють додаткову вартість за рахунок використання їх для розвитку міста, місцевого будівельного комплексу, сприяють створенню додаткових робочих місць тощо. Іпотечний мультиплікатор становить 11,48, тобто кожна гривня іпотечного кредиту збільшує ВВП країни в середньому на 11,48 грн.**;
- Зростання будівельного бізнесу призводить до пожвавлення у суміжних сферах – виробництві будівельних матеріалів та конструкцій, будівельному та дорожньому машинобудуванні, деревообробній галузі, виробництві меблів тощо;
- Залучення капіталів у вигляді нерухомості у господарський обіг через механізм застави та через вторинний ринок заставних цінних паперів – суттєвий фактор оздоровлення економіки;
- Розвиток іпотечного кредитування позитивно впливає на подолання соціальної нестабільності та нерівності.

Не випадково “Новий курс” Рузвельта почався з розвитку кредитування домоволодінь (житлова іпотека). Так було не лише в США, але і в інших країнах, де оздоровлення економіки, як правило, супроводжувалось розвитком іпотечного кредитування.

* «Роль ипотечного кредитования в экономике и его правовые основы», <http://www.bibliotekar.ru/finance-2/18.htm>

** «Методика оценки влияния ипотечного жилищного кредитования на обеспеченность жильем населения» А.Н. Савруков, к.э.н., доцент кафедры финансов и денежного обращения Санкт-Петербургского государственного политехнического университета