



Текущее состояние и перспективы ипотечного кредитования в Украине

Елена Дмитриева

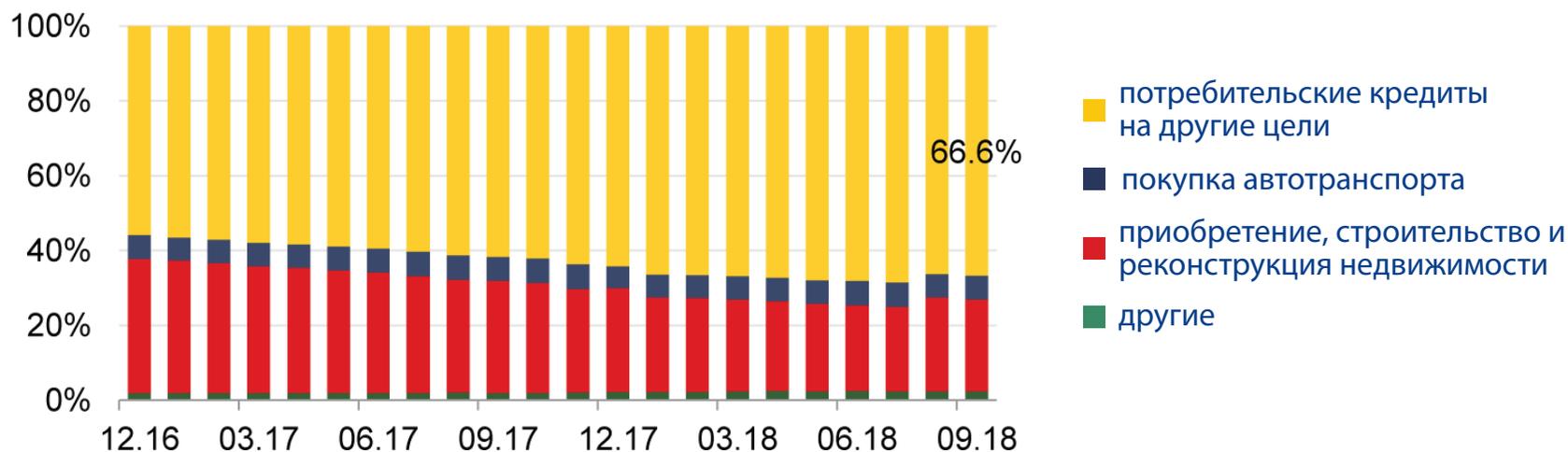
Заместитель Председателя Правления
ПАО «КБ «ГЛОБУС»

Тенденции развития банковского сектора Украины

- Уменьшение количества банков со 117, по состоянию на 01.01.2016 года, до 79 – на 01.10.2018 года.
- Высокая концентрация государственных банков: их доля в чистых активах и депозитах населения составляет 54,3% и 63,6% соответственно.
- Рост процентных ставок. Учетная ставка НБУ выросла за последний год с 12,5%, по состоянию на 01.10.2017 года, до 18% – на 01.10.2018 года.
- Рост доли ОВГЗ в активах банковской системы с 7% активов, по состоянию на 01.01.2016 года, до 30% – на 01.10.2018 года.
- Ужесточение политики НБУ в части оценки кредитного риска.

Текущая ситуация на ипотечном рынке Украины

- В 2017 году количество ипотечных договоров увеличилось на 24%.
- За 2017 год банки выдали новых ипотечных кредитов на сумму 1,48 млрд грн (+62% г/г).
- В общем количестве сделок по отчуждению имущества ипотечные договора не превышают 3%.
- С начала 2018 года отмечается рост ипотечных портфелей банков впервые после кризиса 2014 года.
- В III квартале 2018 года доля кредитов на недвижимость среди всех кредитов населения выросла на 1,6п.п. до 24,6% из-за изменения курса гривны.
- Доля ипотечных портфелей украинских банков составляет всего 2 % от общих активов.



Структура валовых кредитов домашним хозяйствам по целевому назначению (Источник: НБУ)

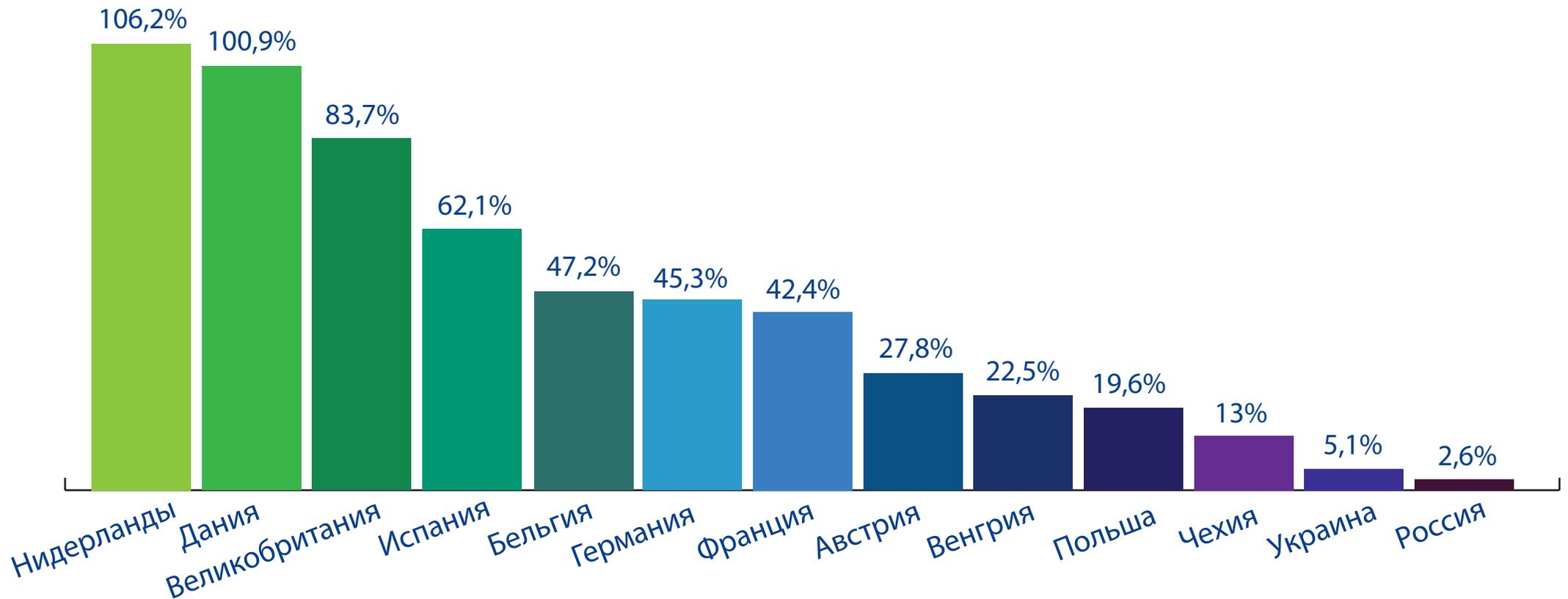
*все банки, включая неплатежеспособные

Что препятствует развитию ипотечного кредитования?

- Высокая стоимость существующей ресурсной базы, и как следствие, высокие процентные ставки банков по кредитам (20-25% годовых).
- Отсутствие источников долгосрочных ресурсов для финансирования ипотеки (раз в 4-5 лет в стране наблюдаются кризисные явления, приводящие к существенному росту стоимости ресурсной базы, что в свою очередь приводит к отрицательной процентной марже по ранее выданным кредитам).
- Недостаточная защита прав кредитора.
- Нерешенные проблемы валютной ипотеки 2006-2008 годов, которая на сегодняшний день почти вся не обслуживается. В платежеспособных банках **более 90% валютных ипотечных кредитов неработающие, более 30% гривневых – тоже**, невзирая на оживление нового кредитования.
- **Согласно требований НБУ, с 2017 года имущественные права на строящуюся недвижимость не включаются в состав приемлемого обеспечения.**
- Как следствие, банки должны обеспечить оценку размера кредитного риска (Постановление НБУ №351) по кредитному портфелю, сформированному на первичном рынке ипотеки, в размере 13,5% от кредитного портфеля.

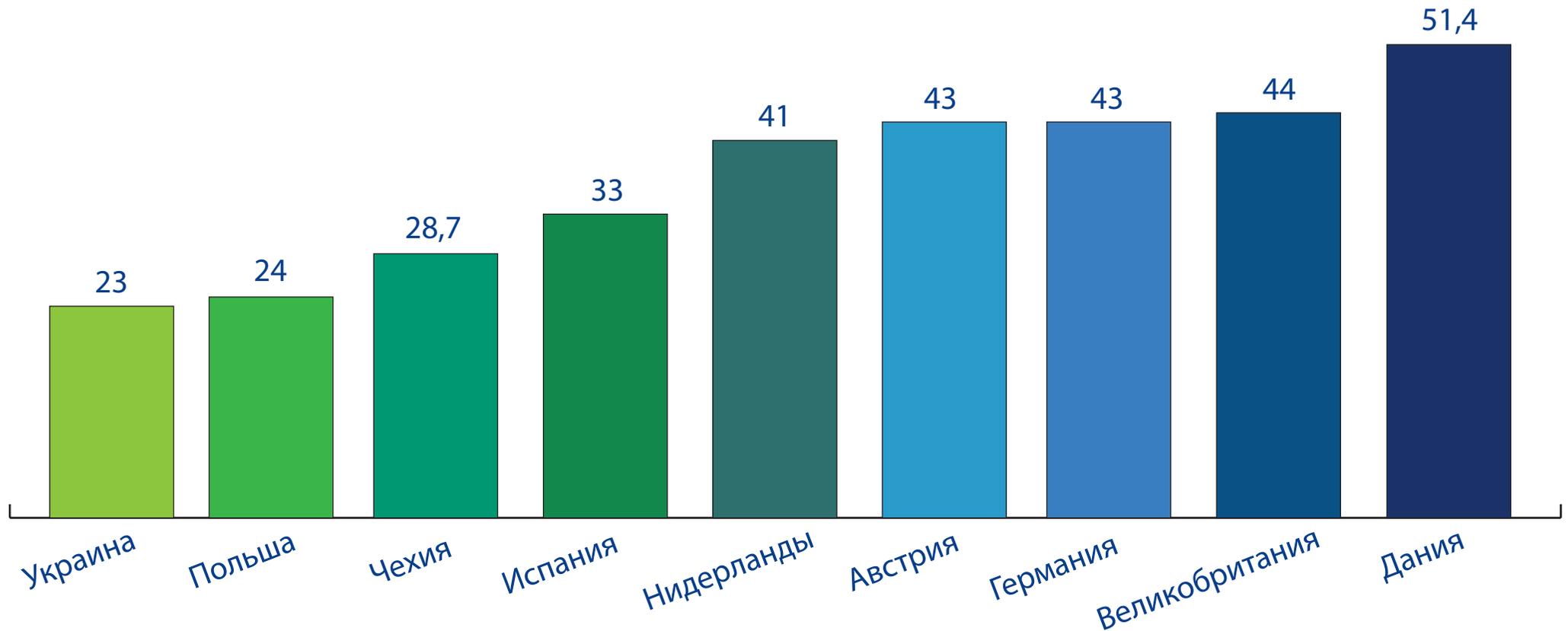
Потенциал развития ипотеки в Украине

Соотношение ипотечных кредитов к ВВП страны



Потенциал развития ипотеки в Украине

Уровень обеспеченности жилой площадью
в расчете на одного жителя в странах ЕС и Украине, м²



Существующие возможности доступной ипотеки

- Программы Фонда молодежного кредитования.
- Программы Государственного ипотечного учреждения.
- Программы рассрочки от застройщиков.
- **Совместные ипотечные программы банков и застройщиков.**

Совместные ипотечные программы банков и застройщиков



Глобус Банк



Харьков

Срок кредитования – 20 лет
Собственный взнос – от 20%
Процентная ставка – от **4,9% годовых**



Глобус Банк



Киев

Срок кредитования – 20 лет
Собственный взнос – от 20%
Процентная ставка – от **0,01% годовых**



Глобус Банк



Киев, Ирпень

Срок кредитования – 20 лет
Собственный взнос – от 20%
Процентная ставка – от **0,01% годовых**



Глобус Банк



Киев

Срок кредитования – 20 лет
Собственный взнос – от 30%
Процентная ставка – от **6,5% годовых**

Основные преимущества партнерских программ ипотечного кредитования:

- Расширение сегмента потенциальных клиентов и увеличение продаж недвижимости за счет банковского кредита.
- Предоставление Клиенту более привлекательных условий кредитования по сравнению с среднерыночными за счет компенсации от застройщика – пониженная процентная ставка, отсутствие дополнительных платежей и т.п.
- Оперативное получение застройщиком средств за недвижимость в полном размере.
- Оформление на Клиента права собственности на будущую недвижимость в момент получения кредита.
- Значительные для Клиента сроки кредитования (до 20 лет), позволяют свободно планировать финансовую нагрузку для осуществления платежей.
- Уверенность клиента в легитимности строительства благодаря аккредитации объекта строительства Банком: проверка разрешительных документов на строительство; документов по земельному участку, на котором находится жилой комплекс; юридических документов застройщика; финансовых документов застройщика; наличия лицензии и документов по генеральному подрядчику.

Как банки минимизируют риски первичной ипотеки

1. Процедура по отбору Застройщиков и объектов строительства:

- Проверка разрешительных документов и лицензий Застройщика на выполнение строительных работ.
- Оценка схемы реализации недвижимости населению и ее соответствие законодательству.
- Анализ финансовых документов Застройщика.

2. Минимизация рисков потери залога.

1) Обеспечение непрерывности обременения объекта недвижимости:

- Нотариальное оформление договора ипотеки имущественных прав.
- Внесение изменений в Договор ипотеки имущественных прав на недвижимое имущество после ввода дома в эксплуатацию. Это обеспечивает непрерывность обременения объекта недвижимости.

2) В случае наличия факта просрочки долга со стороны Заемщика, Застройщик возвращает полученные кредитные средства на счет в банке.

Банк “ГЛОБУС” на рынке ипотечного кредитования

- В 2017 и 2018 годах Банк “ГЛОБУС” стал **победителем в номинации «Лучший банк-партнер»** по версии главной строительной премии Украины **IBUILD**.
- Банк “ГЛОБУС” занял **первое место в номинации «Ипотечные кредиты»** по версии Финансового клуба в рамках церемонии награждения **FINANCIAL CLUB AWARDS-2018**.
- В 2017 году было выдано **380 кредитов** на общую сумму более 200 млн. грн. **За 10 мес. 2018 выдано 536 кредитов** на сумму более 293 млн. грн.
- У банка отсутствует просроченная задолженность по выданным (более 1000 шт.) ипотечным кредитам.
- Партнерская сеть состоит из **35 строительных компаний-лидеров отрасли**, которые работают во всех регионах Украины. Банком **аккредитовано более 100 жилых комплексов**.
- Банк “ГЛОБУС” имеет опыт создания совместных кредитных программ кредитования физических лиц на покупку недвижимости на первичном рынке, с такими компаниями как:



Дополнительные преимущества ипотечных программ

1. Высокая оборачиваемость ипотечного портфеля:

- Оборачиваемость ипотечного портфеля составляет 23 месяца.
- За первые 10 месяцев 2018 года было погашено кредитов на сумму более 104 млн. грн., за 2017 – на сумму 36 млн. грн.; 118 кредитов (12%) были погашены полностью в первые два года кредитования.

2. Расчетно-кассовое обслуживание Застройщиков и работа по другим продуктам (депозиты, документарные операции и т.д.)

- Банк частично фондирует ипотечный портфель средствами застройщиков.
- По состоянию на 01.11.2018 года остатки по счетам строительных компаний составляли более 165 млн. грн. (46% от ипотечного портфеля).

3. Для Клиента – уменьшение финансовой нагрузки на первый год (или первые два года)

Низкая процентная ставка в первые годы кредитования стимулирует погашать кредит быстрее графика погашения. Сопоставление графиков погашения с фактическими данными показывает, что эти кредиты погашаются в 6 раз быстрее.

Основные условия кредитования физического лица на покупку недвижимости

| Целевое назначение кредита | На приобретение жилой недвижимости на первичном рынке в объектах строительства, аккредитованных ПАО «КБ «ГЛОБУС» |
|------------------------------------|--|
| Субъект кредитования | Физические лица, физические лица-предприниматели, юридические лица. Заемщик и поручитель могут быть зарегистрированы в другом регионе нежели регион получения кредита |
| Срок кредитования | От 1 до 20 лет |
| Валюта кредита | Гривна |
| Сумма кредита | От 10 000 до 1 500 000 гривен |
| Процентные ставки, комиссия | В зависимости от условий партнерской программы: <ul style="list-style-type: none">• от 1,9% годовых на первый год;• от 9,9% годовых на первых 2 года;• 21,9% – со 2 или 3 года кредитования. |
| Собственный взнос (минимальный) | Не менее 20% от стоимости имущественных прав на недвижимость, согласно документов продавца недвижимости |
| Обеспечение | <ul style="list-style-type: none">• Обязательное финансовое поручительство супруга/супруги – в случае, если Заемщик состоит в браке• Ипотека имущественных прав на недвижимое имущество по договору купли-продажи с последующим заключением договора о внесении изменений в договор ипотеки объекта недвижимости, после введения дома в эксплуатацию и оформления правоустанавливающих документов на недвижимость |
| Страхование | Обязательному страхованию подлежат: предмет ипотеки - недвижимость, приобретенная за счет кредитных средств (после оформления свидетельства на право собственности) Страхование осуществляется в согласованных с Банком страховых компаниях |
| Досрочное погашение кредита | Возможно без ограничений |
| Срок рассмотрения кредитной заявки | Не более 2 дней |

Возможные формы финансирования для сотрудничества с Банком:

- Приобретение имущественных прав
- Приобретение целевых облигаций
- Участие в фонде финансирования строительства
- Заключение форвардных контрактов
- Заключение предварительных договоров
- Инвестиционные договора

Выбирать квартиру в кредит теперь удобно

Глобус Банк

Поиск

УКР | РУС

О БАНКЕ ЧАСТНЫМ ЛИЦАМ МАЛОМУ И СРЕДНЕМУ БИЗНЕСУ КОРПОРАТИВНЫМ КЛИЕНТАМ VIP BANKING ИНТЕРНЕТ-БАНКИНГ

Главная > Частным лицам > Кредиты > Ипотека

Карта Спутник

Выбрать город

Выбрать застройщика

Выбрать жилой комплекс

ЖК «Відродний», ул. Академика Кабулова, 23. Кредит от 5,9% годовых

Подробнее

https://globusbank.com.ua/ru/zhk-edelweiss-house-ul-zverinec

Глобус Банк

О БАНКЕ ЧАСТНЫМ ЛИЦАМ МАЛОМУ И СРЕДНЕМУ БИЗНЕСУ КОРПОРАТИВНЫМ КЛИЕНТАМ

Главная > Частным лицам > Кредиты > Ипотека > ЖК «Edelweiss House», ул. Зверинецкая

ЖК «Edelweiss House», ул. Зверинецкая

Статус строительства: заявленный ввод в эксплуатацию 2 кв. 2019
 Подробнее на сайте: <http://edelweiss.house>

Условия кредитования:

- Процентная ставка - от 5,9%
- Срок кредитования - до 20 лет
- Валюта кредита - гривна
- Комиссия за предоставление кредита (разовая) - 1,5% от суммы кредита
- Собственный взнос - от 20%

Подробнее ознакомиться с основными условиями кредитования

Ознакомиться с акционными условиями - 0,01% годовых на первый год кредита

Перечень документов

Кредитный калькулятор

выбрать еще объект

I вариант (льготный период 1 год)

Стоимость квартиры, грн. 12 500

Собственный взнос, грн. 2 500

Срок погашения, лет 1

10 000.00
сумма кредита

882.54
среднемесячный платеж на протяжении 1 года

882.54
среднемесячный платеж по кредиту

таблица погашения кредита

*Среднемесячная сумма выплат является ориентировочной и указывается с целью ознакомления. Расходы на оформление кредита рассчитываются отдельно.

Заявка для предварительного согласования кредита:

Город: Киев
 Застройщик: УКРБУД
 Жилой комплекс: ЖК «Edelweiss House», ул. Зверинецкая, 72

Сумма кредита, грн*: 10 000

Срок кредитования, лет*: 1

| | | |
|------------------------------------|--------------|-------------|
| Стоимость предмета залога, грн. | 2 000 000.00 | Распечатать |
| Собственный вклад, грн. | 1 000 000.00 | |
| Сумма кредита, грн. | 1 000 000.00 | |
| Срок, месяцев | 24 | |
| Процентная ставка в первый год, % | 5.9 | |
| Процентная ставка во второй год, % | 21.9 | |
| Процентная ставка дальше, % | 21.9 | |
| Погашение кредита | ежемесячно | |
| Платеж по телу кредита, грн. | 41 666.67 | |

| Месяц | Остаток задолженности | Процент к оплате | Общий платеж | Месяц | Остаток задолженности | Процент к оплате | Общий платеж |
|-------|-----------------------|------------------|--------------|-------|-----------------------|------------------|--------------|
| 1 | 1 000 000.00 | 4 917.21 | 46 583.87 | 13 | 500 000.00 | 9 126.00 | 50 792.67 |
| 2 | 958 333.33 | 4 712.32 | 46 378.99 | 14 | 458 333.33 | 8 365.50 | 50 032.17 |
| 3 | 916 666.67 | 4 507.44 | 46 174.11 | 15 | 416 666.67 | 7 605.00 | 49 271.67 |
| 4 | 875 000.00 | 4 302.55 | 45 969.22 | 16 | 375 000.00 | 6 844.50 | 48 511.17 |
| 5 | 833 333.33 | 4 097.67 | 45 764.34 | 17 | 333 333.33 | 6 084.00 | 47 750.67 |
| 6 | 791 666.67 | 3 892.79 | 45 559.45 | 18 | 291 666.67 | 5 323.50 | 46 990.17 |
| 7 | 750 000.00 | 3 687.90 | 45 354.57 | 19 | 250 000.00 | 4 563.00 | 46 229.67 |
| 8 | 708 333.33 | 3 483.02 | 45 149.69 | 20 | 208 333.33 | 3 802.50 | 45 469.17 |
| 9 | 666 666.67 | 3 278.14 | 44 944.80 | 21 | 166 666.67 | 3 042.00 | 44 708.67 |
| 10 | 625 000.00 | 3 073.25 | 44 739.92 | 22 | 125 000.00 | 2 281.50 | 43 948.17 |
| 11 | 583 333.33 | 2 868.37 | 44 535.04 | 23 | 83 333.33 | 1 521.00 | 43 187.67 |
| 12 | 541 666.67 | 2 663.49 | 44 330.15 | 24 | 41 666.67 | 760.50 | 42 427.17 |

| | |
|--|-----------|
| Среднемесячный платеж на протяжении 1 года | 45 457.01 |
| Среднемесячный платеж по кредиту | 46 033.46 |

Ипотека как инструмент преодоления кризисных явлений в экономике

Положительный эффект от ипотечного кредитования для экономики страны*:

- Ипотечный мультипликатор составляет 11,48, то есть каждая гривна ипотечного кредита увеличивает ВВП страны в среднем на 11,48 грн.**
- Денежные средства населения, используемые на приобретение недвижимости, создают дополнительную стоимость за счет использования их для развития города, местного строительного комплекса, способствуют созданию дополнительных рабочих мест.
- Рынок недвижимости “связывает” значительную часть денежных средств, тем самым выполняет антиинфляционную функцию. Например, в США 25% доходов среднего американца идут на платежи по ипотечному кредиту.
- Развитие ипотечного кредитования положительно влияет на преодоление социальной нестабильности и неравенства.

* «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