



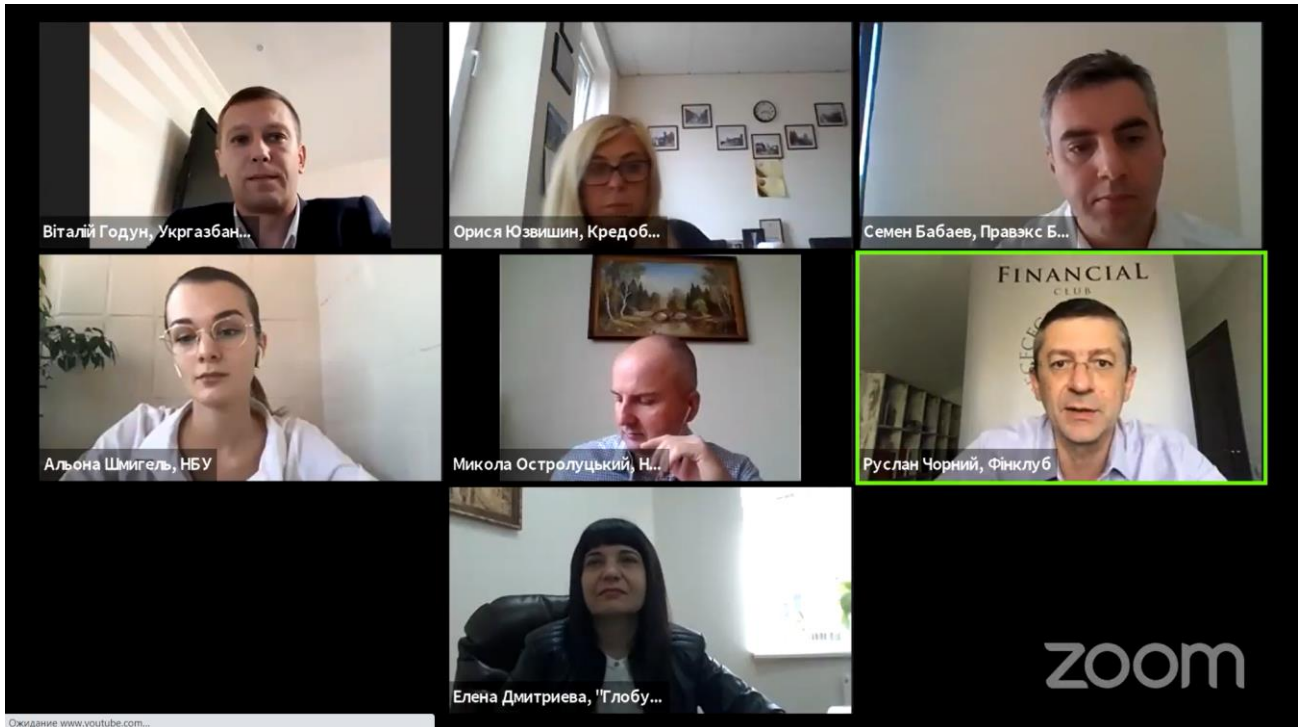
**FINANCIAL**  
CLUB

Круглий стіл

«Перспективи ринку іпотечного кредитування»

29 вересня 2020 року

Моніторинг медіарезонансу



**В ході круглого столу учасники дискусії обговорили наступні питання:**

- Ситуація на іпотечному ринку після зниження ставок по кредитах: як змінився розподіл сил.
- Все по 10: як відрізняється реальна вартість кредиту від номінальної. Які супутні витрати впливають на вартість іпотеки.
- Як зниження вартості іпотеки вплинуло на попит українців. Вимоги до позичальників.
- Первинне чи вторинне житло: яким об'єктам надають перевагу банки. Чи впливає на інтерес банків непрозорість будівельного ринку.
- Як правильно обрати партнера-забудовника.
- Варіанти вирішення проблеми валютної іпотеки після зняття мораторію. Вплив ситуації на існуючий іпотечний ринок.

**Новини Finclub:**

[Іпотека вже розділена сімома банками](#)

[Банкіри назвали три джерела грошей для іпотеки](#)

[Іпотечні ставки стрімко впали](#)

[Реальна вартість кредитів більша за іпотечну ставку](#)

[В Україні зріс попит на кредитне житло](#)

[Іпотечний ринок відновився після карантинних втрат](#)

[Банкіри порадили, як вибрати забудовника](#)

Відео з цитатами з круглого столу: [FinClub](#) [FinClubYouTube](#)

## [ФінКлуб](#)



### **Іпотека вже розділена сімома банками**

Середа, 30 вересня 2020 09:15

**Український ринок іпотечного кредитування в 2020 році став «більш концентрованим».**

Про це повідомив заступник начальника управління аналізу системних ризиків департаменту фінансової стабільності НБУ Микола Остролюцький під час круглого столу «[Перспективи ринку іпотечного кредитування](#)», проведеного онлайн «Фінансовим клубом».

«Ринок став більш концентрованим. Якщо сім банків на початку року видавали 60% нових кредитів, то зараз – 97%. Вони практично повністю контролюють ринок. А якщо брати по залишках, то зростання значно слабше – з 59% до 77%. Концентрація суттєво зросла, але не так карколомно», – сказав він.

У Правекс Банку оцінюють власну частку на вторинному іпотечному ринку в 6%, а з урахуванням первинного ринку – приблизно 10%. «У нас незначний старий портфель, тому ми маємо позитивну динаміку нарощування портфеля. Кожного місяця ми зростаємо за кількістю на 30-40%», – розповів заступник голови правління Правекс Банку Семен Бабаєв.

Активізувалися і державні банки.

«Оскільки це була програма, яку називають «президентською», державні банки були активними учасниками. Їх частка суттєво зросла з 40% до 53% в залишках. Всі державні банки, крім

Укресімбанку, який з очевидних причин цим не займається, наростили портфелі, зменшили ставки, суттєво збільшили обсяги нових кредитів», – повідомив Микола Остролуцький.

Окремі банки вирвалися вперед, оскільки інші гравці заморозили свої іпотечні програми.

«Досить багато банків, які займалися іпотекою, у яких залишилися значні портфелі, вони або їх зменшують, або не нарощують, принаймні вони абсолютно пасивні. Багато старих гравців просто не вийшли на ринок. І таке враження, що не збираються», – пояснив пан Остролуцький.

За даними дослідження «[50 провідних банків України](#)», яке щорічно проводить «Фінансовий клуб», у 2019 році іпотеку пропонував лише 21 банк, і вони видали 4,8 тис. таких кредитів.

## ФінКлуб



Директорка департаменту роздрібних клієнтів Кредобанку Орися Юзвшин

## **Банкіри назвали три джерела грошей для іпотеки**

Середа, 30 вересня 2020 09:29

**Дешеві депозити – це не єдине джерело для іпотечного кредитування, є ще спеціальні іпотечні облігації та кредитні кошти центробанку.**

Про це банкіри розповіли під час круглого столу «[Перспективи ринку іпотечного кредитування](#)», проведеного онлайн «Фінансовим клубом».

«У нас є депозити на 12-18 місяців. Плануємо на 24 місяці, але не можемо сказати, що наші клієнти бажають заходити в такі довгострокові депозити, – каже директорка департаменту роздрібних клієнтів Кредобанку Орися Юзвшин. – Альтернативи інших країн – це випуск іпотечних облігацій».

Але вона сумнівається, що ставка за іпотечними облігаціями буде менша, ніж за депозитами.

«Випустивши облігації, чи зможемо ми знайти достатньо дешевий ресурс, коли ОВДП продаються під доволі високі ставки. І чи зможе банк, який випускає іпотечні облігації, продати дешевше, ніж цінні папери, що гарантуються державою. Наша материнська структура емітує трьох- і п'ятирічні іпотечні облігації, але 70% їх фондування становлять депозити домашніх господарств», – каже Орися Юзвшин.

Заступник голови правління Правекс Банку Семен Бабаєв каже, що їхній банк вивчав це питання. «Приблизно вартість розміщення для нашого банку дворічних паперів була б 13%», – каже він.

Ставка на довгі депозити скорочує розриви в терміновості активів та пасивів, але робить портфель дорожчим. «У 2017 році ми запустили першу депозитну програму на термін від півтора року. І зараз у нас 40% депозитів – на терміни понад рік. Ми вирівняли нормативи ліквідності, але дуже здорожчали портфель, тому що для залучення довгого ресурсу треба на максимальний термін поставити максимальну ставку», – сказала перша заступниця голови правління банку «Глобус» Олена Дмитрієва.

Вона пояснила, що через це банк не може швидко знижувати ставку іпотечного кредитування.

«Зараз 15% нашого гривневого портфеля на термін від двох років залучені під 17% річних. Як би ми зараз швидко не знижували депозитну ставку за новими вкладками, ми не можемо старий портфель швидко замінити і зробити доступним кредитний ресурс», – пояснила Олена Дмитрієва.

Тому банкам залишається лише привчати українців до більш дешевих депозитів та плаваючих ставок за кредитами. «Чи розмістить споживач гривню під 6-7%, якщо є загроза знецінення? Це питання. Взяти ресурс на 20 років під 5% було б щастя, але такого немає», – каже Семен Бабаєв.

Цю проблему частково вирішує НБУ, який зараз рефінансує банки під 6%.

«Зараз НБУ рефінансує банки під привабливу ставку на п'ять років. У цьому теж є ризики, що ставка буде переглянута в разі збільшення облікової ставки. Але це рефінансування вирішує проблему ліквідності та дозволяє банкам недорого залучати довгий ресурс», – розповіла пані Дмитрієва.

## ФінКлуб



Заступник голови правління Правекс Банку Семен Бабаєв

## **Іпотечні ставки стрімко впали**

Середа, 30 вересня 2020 09:45

**Національний банк помітив дуже швидке зниження кредитних ставок в поточному році.**

«На початок року середньозважена ставка була 19%, а зараз – 13%. Тобто за пів року падіння на 6 процентних пунктів. Це дуже, дуже суттєво», – розповів заступник начальника управління аналізу системних ризиків департаменту фінансової стабільності НБУ Микола Остролуцький під час круглого столу «[Перспективи ринку іпотечного кредитування](#)», проведеного онлайн «Фінансовим клубом».

Окремі банки показали більш стрімке зниження ставок. «По всіх з них є суттєве зниження процентної ставки. По одному з них аж на 9 процентних пунктів. Це дуже суттєво», – наголосив представник НБУ.

І хоча середня ставка по ринку становить 13%, багато банків декларують ставки нижче 10%.

«На початку квітня ми запропонували ринку 9,99% річних, – повідомив заступник голови правління Правекс Банку Семен Бабаєв. – Зараз у нас дві програми – під 9,99% і 12,49% – в залежності від профайлу клієнта, першого внеску. За цими двома програмами ми очікуємо видати у вересні 50 кредитів. Для наших клієнтів є знижки – відсоткова ставка 9,49%».

Є ще нижчі ставки. «Ми запустили програму під 8,8% на початку липня. Фіксована ставка – в перший рік, в наступні – плаваюча. І в серпні, якщо порівняти з червнем, ми збільшили кредитування на вторинному ринку майже в чотири рази. За програмою 8,8% видається майже 30% наших кредитів на вторинному ринку», – каже начальник управління департаменту роздрібного банкінгу Укргазбанку Віталій Годун.

Після старту «програми 8,8%» банк видав на цих умовах вже 45 кредитів на 45 млн грн. «За усіма програмами обсяг видачі зріс в три рази, як порівняти з кінцем минулого року», – уточнив Віталій Годун.

Кредобанк пропонує кредити під 8%, але у випадку прострочення платежів ставка зросте до 10%.

Але це виняток, а не єдина ставка на усі кредити. Микола Остролуцький каже, що усі банки, які декларують видачу кредитів під ставку нижче 10%, мають також інші програми, ставки за якими є вищими. «Якщо взяти портфель в цілому, то ставка 13% по ринку не просто так формується», – зазначив він.

У багатьох подібних програмах йдеться про фіксовану ставку на перші один – чотири роки, після цього ставка становить 3- або 12-місячний UIRD плюс маржа банку. І споживачам це не подобається.

«Споживачі цьому не довіряють і за всіма нашими програмами вимагають фіксовану ставку. Коли ти пропонуєш плаваючу ставку, вони намагаються знайти інші варіанти, – каже Семен Бабаєв. – Тому ми маємо відкрито пояснювати споживачам, що таке змінна ставка за кредитом. Це єдиний правильний шлях вибудувати відносини між позичальниками, банком та вкладниками».

На первинному ринку ставки зменшуються не так швидко через високі ризики та резервні вимоги НБУ.

«На відміну від вторинного ринку ставки на первинному незначно зменшилися, і цьому є пояснення, в тому числі те, що відбувається з окремими забудовниками. У нас ставка з початку року знизилася на 3 п.п., це небагато», – розповіла перша заступниця голови правління банку «Глобус» Олена Дмитрієва



### Реальна вартість кредитів більша за іпотечну ставку

Середа, 30 вересня 2020 09:53

**Реальні процентні ставки за іпотечними кредитами на 2 п.п. перевищують номінальні.**

«Ставки, які банки показують нам, і ті, що вони репортують на сайті, відрізняються приблизно на 2 відсоткові пункти», – повідомив заступник начальника управління аналізу системних ризиків департаменту фінансової стабільності НБУ Микола Остролюцький під час круглого столу [«Перспективи ринку іпотечного кредитування»](#), проведеного онлайн «Фінансовим клубом».

Головна економістка управління аналізу системних ризиків департаменту фінансової стабільності НБУ Альона Шмигель пояснила, що існує три «рівні» кредитної ставки: номінальна, ефективна та реальна.

І позичальникам потрібно звертати на це увагу – що саме їм пропонує банк.

«Номінальна ставка – це вартість позикових коштів. Ефективна ставка – це загальний рівень доходу банку, який включає і вартість позикових коштів, і комісії банку. Найбільшою є реальна ставка. В ній враховані всі витрати, що несе позичальник як на користь банку, так і на користь третіх осіб. Тут є і оплата нотаріальних послуг, а також оплата послуг страховика і оцінщика», – перелічила вона.

І раніше банк міг вводити споживачів в оману, декларуючи в рекламі найнижчу ставку – номінальну.

«З вересня банки мають озвучувати саме реальну ставку в рекламі кредиту та в умовах договору. І в контексті іпотеки ці зміни найбільш важливі, оскільки іпотека є найбільшим за строком кредитом, а отже, має найбільшу кінцеву вартість. І саме в іпотеці закладена найбільша кількість супутніх платежів: за нотаріуса, оцінку майна, за страхування майна, житла, життя та втрати працездатності. Саме тому для іпотеки реальна ставка може значно перевищити номінальну», – розповіла Альона Шмигель.

Начальник управління департаменту роздрібного банкінгу Укргазбанку Віталій Годун каже, що в реальній ставці найбільшу частку займає номінальна, оскільки вона сплачується щомісячно: «Тоді як інші платежі або разові – на нотаріуса в момент оформлення кредиту, або щорічні – страхування».

Банкіри закликають сприймати реальну кредитну ставку як «all inclusive».

«У нас в програмі 9,99%, де ставка фіксується на п'ять років, реальна річна ставка з усіма витратами становить 12,3%. Різниця є, але вона як all inclusive – «все включено». І це важливо знати нашим споживачам, тому що іпотека надається надовго – на 10-20 років», – сказав заступник голови правління Правекс Банку Семен Бабаєв. Безпосередньо страхування застави коштує 0,3% щорічно.

І цей платіж на вторинному ринку є обов'язковим. «Страхування предмету іпотеки – це вимога закону, і ми не можемо від нього відмовитися. А страхування життя закриває ризики самого позичальника», – пояснила директорка департаменту роздрібних клієнтів Кредобанку Оріся Юзвишин.

При цьому платежі на страхування незначно збільшують реальну процентну ставку, стверджують банкіри.

«Якщо порівнювати два продукти – іпотеку і автокредит, то в другому випадку значно більший розрив між реальною і номінальною ставкою, ніж в іпотеці», – каже Віталій Годун.

Хоча на первинному ринку можна обійтися без будь-якого страхування. «У нас немає страхування життя, немає додаткових вимог про відкриття рахунків. У нас простий вхід в іпотеку: одноразова комісія, відсутність оцінки, відсутність страхування. Єдине, що ми не можемо відмовитися від нотаріального оформлення іпотеки. І у нас постійна процентна ставка на весь період, чим ми відрізняємося від інших банків», – розповіла перша заступниця голови правління банку «Глобус» Олена Дмитрієва.

Якщо споживач хоче зрозуміти реальну процентну ставку, він може або на сайті, або в менеджера банку запитати паспорт кредиту, де чітко вказані усі витрати, які клієнт має понести: номінальну ставку, комісії банку, умови змінної плаваючої ставки, витрати на нотаріуса тощо, каже пан Бабаєв.

## ФінКлуб



Начальник управління департаменту роздрібною банкінгу Укргазбанку Віталій Годун

## **В Україні зріс попит на кредитне житло**

Середа, 30 вересня 2020 10:05

Про це банкіри розповіли під час круглого столу «[Перспективи ринку іпотечного кредитування](#)», проведеного онлайн «Фінансовим клубом».

«В Україні величезний попит на іпотеку. Із зменшенням ставок збільшуються реальні обсяги кредитування, оскільки кредити стають більш доступними. Для банку також є позитив: що менша ставка за кредитом, то менше щомісячний платіж і нижча вірогідність дефолту позичальника», – каже начальник управління департаменту роздрібного банкінгу Укргазбанку Віталій Годун.

Оптимістичні очікування також у банку «Глобус». «Ставки будуть потрохи йти вниз у міру зниження ставок за депозитами. І ми очікуємо збільшення кількості бажаючих увійти в первинну іпотеку», – розповіла перша заступниця голови правління банку «Глобус» Олена Дмитрієва.

Вона каже, що якщо ситуація на ринку зміниться, і законодавчо діяльність забудовників буде врегульована, а НБУ змінить свої регуляторні вимоги, іпотечні кредити ще подешевшають.

«Тоді вийдуть нові гравці на ринок і ставки будуть істотно падати, а у громадян з'явиться бажання купувати квартиру в кредит. В іншому випадку можна очікувати до кінця року всього мінус 2 процентних пункти за кредитною ставкою», – зазначає Олена Дмитрієва.

В Кредобанку теж фіксують стрімке зростання кількості бажаючих купити житло в кредит.

«Зменшення базової ставки до 10%, а у випадку регулярних надходжень – 8%, призвело у нас до зростання продажів втричі. В день ми отримуємо по 30 заявок від нашої мережі», – розповіла директорка департаменту роздрібних клієнтів Кредобанку Оріся Юзвішин.

Але вона не вірить, що кредитні ставки опустяться суттєво нижче поточного рівня.

«Я б не сказала, що ставки на іпотеку продовжать падати до кінця року. На сьогодні вартість 12-18-місячних депозитів коливаються на рівні 9-10%. При достатньо низькій обліковій ставці НБУ і достатньо високих курсових коливаннях ми маємо загрозу залучення дешевих ресурсів до банку. Я б хотіла, щоб задекларовані ставки збереглися до кінця поточного року», – пояснила Оріся Юзвішин.

## ФінКлуб



Перша заступниця голови правління банку «Глобус» Олена Дмитрієва

## **Банкіри порадили, як вибрати забудовника**

Середа, 30 вересня 2020 10:45



**Регулярні інвестиційні скандали, які постійно стрясають ринок первинної нерухомості, можна припинити за допомогою більш жорсткого законодавства, яке обмежить фінансові оборудки забудовників.**

Про це заявила представниця НБУ під час круглого столу «[Перспективи ринку іпотечного кредитування](#)», проведеного онлайн «Фінансовим клубом».

«Головна проблема первинного ринку нерухомості – це відсутність єдиного механізму фінансування будівництва житла. До забудовників мають бути встановлені вимоги, які не є лояльнішими, ніж до банків. Вони мають бути схожими, адже суть їхньої діяльності схожа: і банки, і забудовники акумулюють значні кошти населення. А якщо вони рівноправні гравці, то й умови для них мають бути рівними», – заявила головна економістка управління аналізу системних ризиків департаменту фінансової стабільності НБУ Альона Шмигель.

Директорка департаменту роздрібних клієнтів Кредобанку Оріся Юзвішин каже, що первинний ринок займає в їхньому іпотечному портфелі 5-7%, але на аналіз забудовників йде багато ресурсів і часу.

«Будівельна галузь занадто політизована. І це веде до дуже непередбачених ситуацій, до відсутності фінансового контролю, – констатує вона. – Поки Україна не наведе лад на цьому ринку, він буде в перманентному стані, а інвестор не матиме 100-відсоткової гарантії, що отримає своє житло».

Поки держава не посилила правила для забудовників, банкам доводиться самостійно контролювати їх.

«Якщо забудовника акредитує незалежний від нього банк з досвідом, який дбає про свою репутацію, імідж і фінансову стійкість, то до цього забудовника можна заходити. Кредобанк не зайде до забудовника, в звітності якого ми побачимо брак фінансової подушки», – сказала Оріся Юзвішин.

«Ми не працюємо з новими забудовниками, не працюємо з забудовниками, у яких немає введених в експлуатацію об'єктів. І ми обов'язково акредитуємо кожен об'єкт. Навіть якщо хороший забудовник, але у нього щось не в порядку з документами стосовно конкретного житлового комплексу, ми не починаємо співпрацю, поки не буде всіх дозвільних документів і на будівництво, і на земельні ділянки», – розповіла перша заступниця голови правління банку «Глобус» Олена Дмитрієва.

Окрім цього банк має збирати усю можливу інформацію про забудовника.

«Треба постійно тримати руку на пульсі, бути учасником різних асоціацій, щоб розуміти, у кого можуть виникнути проблеми, оскільки цей ринок до кінця нерегульований», – пояснила вона.

Начальник управління департаменту роздрібною банкінгу Укргазбанку Віталій Годун каже, що спеціалісти банку можуть оцінити забудовника, «але це не дає 100-відсоткову гарантію, що об'єкт добудують».

Олена Дмитрієва порадила інвесторам звертати увагу на вартість житла. «Фінансові піраміди будуються там, де низька вартість квадратного метра і легкий вхід», – зазначила вона.

Пані Дмитрієва каже, що портфель «Укрбуду» поводить добре. «З грудня вже погашено 35% нашого портфеля за «Укрбудом», і ми не маємо дефолтів. Люди бачать, як в цій ситуації поводить держава, що добудовуються фактично всі об'єкти, і люди погашають кредити», – сказала вона.



## Іпотечний ринок відновився після карантинних втрат

Середа, 30 вересня 2020 10:40

**Після фактичного заморожування іпотечного кредитування навесні на початку карантину вже в середині літа розпочався справжній бум – показники зросли більше ніж удвічі.**

Про це повідомив заступник начальника управління аналізу системних ризиків департаменту фінансової стабільності НБУ Микола Остролюцький під час круглого столу «[Перспективи ринку іпотечного кредитування](#)», проведеного онлайн «Фінансовим клубом».

«В перші два карантинні місяці в нас дуже сильно впали обсяги нових кредитів – практично вдвічі. І якщо середньомісячні видачі минулого року становили 220 млн грн, то в першому півріччі це було 169 млн грн. В останні два місяці обсяги зросли: в одному місяці було 400 млн грн «з хвостиком», а в другому – 353 млн грн», – розповів Микола Остролюцький.

Банки підтверджують значне зростання попиту на нові кредити. «Ми втричі більше почали видавати кредитів, ніж до липня. Обсяг кредитування раніше становив 50-60 млн грн на місяць, а цього місяця буде видано кредитів на 150 млн грн. І ми за обсягами продажів вже змагаємося з автокредитуванням», – розповіла директорка департаменту роздрібних клієнтів Кредобанку Оріся Юзвишин.

Значні обсяги видачі в III кварталі компенсують банкам провал II кварталу.

«Квітень був важким, фактично зупинилася видача кредитів. В травні – червні ми потихеньку відродилися, липень був чудовим, ми вийшли на докарантинний рівень продажів. Це стосується і обсягу продажів забудовників, і наших кредитів. Ми йдемо приблизно в тій самій динаміці, що й минулого року. Ми видали з початку року трохи більше 300 кредитів і трохи більше 200 млн грн первинної іпотеки», – розповіла перша заступниця голови правління банку «Глобус» Олена Дмитрієва.

Її банк працює із забудовниками за партнерськими програмами, які дають банку знижки.

«Партнерські програми із забудовниками дозволяють знижувати процентну ставку і робити доступним вхід в іпотеку для наших громадян. На перший рік у нас ставка 2,99%. Нашому банку ця ставка дозволяє виконувати плани. З початку року ми вирости на 8% за обсягом портфеля, а наше завдання – вирости на 10-20% цього року. Конкурент в нас лише один активний гравець. Більше на первинному ринку нікого немає. Блакитний океан залишається відкритим, незайнятим», – каже вона.

## Посткарантинний бум. Іпотечний ринок України восстановився после кризиса

30.09.2020, 14:48



Рынок ипотечного кредитования восстанавливается после значительного сокращения в первые два месяца карантина. Об этом сообщил заместитель начальника управления анализа системных рисков департамента финансовой стабильности НБУ Николай Остролюцкий во время круглого стола "Перспективы рынка ипотечного кредитования", проведенного "Финансовым клубом".

"В первые два карантинных месяца у нас очень сильно упали объемы новых (ипотечных) кредитов – практически вдвое. И если среднемесячный объем выдачи в прошлом году составлял 220 млн грн, то в первом полугодии этого года было 169 млн грн. За последние два месяца объемы выросли: в одном месяце было 400 млн грн с небольшим, а во втором – 353 млн грн", – отметил Остролюцкий.

По его словам, сейчас семь банков обеспечивают 97% объема новых ипотечных кредитов. По состоянию на начало нынешнего года на эти семь банков приходилось 60% новых ипотечных кредитов.

В то же время многие банки, которые ранее активно занимались ипотекой, сейчас либо уменьшают свои портфели, либо не наращивают их.

"Старые игроки не выходят на этот рынок и похоже не собираются выходить", – сказал представитель НБУ.

Наиболее активные на рынке семь банков существенно снижают процентные ставки по ипотеке.

Если не учитывать пролонгированные ипотечные кредиты, ставки по которым были пересмотрены, то на начало 2020 года средневзвешенная процентная ставка по ипотеке составляла 19% годовых, а сейчас – 13% годовых.

Доля государственных банков на рынке ипотечного кредитования выросла с 40% на начало года до 53%. При этом все госбанки увеличили объем выдачи новых кредитов и снизили ставки.

Среди наиболее активных банков на ипотечном рынке – Глобус, Ощадбанк, Кредобанк, Укргазбанк, ПриватБанк, Кристалбанк, Правэкс-банк.

- В апреле президент Владимир Зеленский анонсировал программу ипотеки для населения под 10% годовых.
- В начале сентября стало известно о том, что в рамках реализуемой с 1 июля госпрограммы "Доступное жилье под 10% годовых" банки уже выдали около 400 ипотечных кредитов на общую сумму 329,2 млн грн.

## Ліга.Money

### Посткарантинний бум. Іпотечний ринок України відновлюється після кризи

30.09.2020, 17:05



#### **Обсяг ринку іпотечних кредитів за останні два місяці збільшився майже вдвічі**

Ринок іпотечного кредитування відновлюється після значного скорочення у перші два місяці карантину. Про це повідомив заступник начальника управління аналізу системних ризиків департаменту фінансової стабільності НБУ Микола Остролуцький під час круглого столу "Перспективи ринку іпотечного кредитування", проведеного "Фінансовим клубом".

"У перші два карантинних місяці у нас дуже сильно впали обсяги нових (іпотечних) кредитів – майже вдвічі. І якщо середньомісячний обсяг видачі минулого року становив 220 млн грн, то у першому півріччі цього року було 169 млн грн. За останні два місяці обсяги вирости: в одному місяці було близько 400 млн грн, а в другому – 353 млн грн", – зазначив Остролуцький.

За його словами, зараз сім банків забезпечують 97% обсягу нових іпотечних кредитів. На початку нинішнього року на ці сім банків припадало 60% нових іпотечних кредитів.

У той же час багато банків, які раніше активно займалися іпотекою, зараз або зменшують свої портфелі, або не нарощують їх.

"Старі гравці не виходять на цей ринок і схоже не збираються виходити", – сказав представник НБУ.

Найбільш активні на ринку сім банків істотно знижують відсоткові іпотечні ставки.

Якщо не враховувати пролонговані іпотечні кредити, ставки за якими переглянули, то на початок 2020 року середньозважена відсоткова іпотечна ставка становила 19% річних, а зараз – 13% річних.

Частка державних банків на ринку іпотечного кредитування зросла з 40% на початок року до 53%. При цьому всі держбанки збільшили обсяг видачі нових кредитів та знизили ставки.

Серед найбільш активних банків на іпотечному ринку – Глобус, Ощадбанк, Кредобанк, Укргазбанк, ПриватБанк, Кристалбанк, Правекс-банк.

## Дело

### **В Украине после карантинного простоя восстановился ипотечный рынок**

В банках подтверждают значительный рост спроса на новые ипотечные кредиты



В середине лета после фактического замораживания ипотечного кредитования весной из-за карантина начался настоящий бум — показатели выросли более чем вдвое.

Об этом сообщил заместитель начальника управления анализа системных рисков департамента финансовой стабильности НБУ Николай Остролюцкий во время круглого стола "[Перспективы рынка ипотечного кредитования](#)", передает "[Финансовый клуб](#)".

"В первые два карантинных месяца у нас очень сильно упали объемы новых кредитов — практически вдвое. И если среднемесячные выдачи в прошлом году составили 220 млн грн, то в первом полугодии это было 169 млн грн. В последние два месяца объемы выросли: в одном месяце было 400 млн грн "с хвостиком", а во втором — 353 млн грн", — рассказал Остролюцкий.

При этом, в банках подтверждают значительный рост спроса на новые кредиты.

"Мы в три раза больше стали выдавать кредитов, чем до июля. Объем кредитования ранее составлял 50-60 млн грн в месяц, а в этом месяце будет выдано кредитов на 150 млн грн. И мы по объемам продаж уже соревнуемся с автокредитованием", — отметила директор департамента розничных клиентов Кредобанка Орыся Юзвышин.

Значительные объемы выдачи в III квартале компенсируют банкам провал II квартала.

"Апрель был тяжелым, фактически остановилась выдача кредитов. В мае — июне мы потихоньку возродились, июль был замечательным, мы вышли на докарантинный уровень продаж. Это касается и объема продаж застройщиков, и наших кредитов. Мы идем примерно в той же динамике, что и в прошлом году. Мы выдали с начала года чуть более 300 кредитов и чуть более 200 млн грн первичной ипотеки", — проинформировала первый заместитель председателя правления банка "Глобус" Елена Дмитриева.

Напомним, в мае во время ежегодной пресс-конференции Президент Украины Владимир Зеленский заявил, что в ближайшее время в Украине появится возможность покупать [жилье в ипотеку под 10%](#).

В свою очередь, премьер-министр Украины Денис Шмыгаль ранее [заявлял](#), что целью нынешней власти является снижение ставки ипотечного кредитования до 5-7%.

## Минфин

### **Стремительное падение. Какие ипотечные ставки предлагают банки**

На начало года средневзвешенная ипотечная ставка была 19%, а сейчас — 13%. За пол года падение составило 6 процентных пункта. Об этом рассказал заместитель начальника управления анализа системных рисков департамента финансовой стабильности НБУ Николай Остролуцкий, [пишет](#) Finclub.



По его словам, отдельные банки показали более стремительное снижение ставок.

«По всем из них есть существенное снижение процентной ставки. По одному из них аж на 9 процентных пунктов. Это очень существенно», — отметил представитель НБУ.

И хотя средняя ставка по рынку составляет 13%, многие банки декларируют ставки ниже 10%.

Какие ставки предлагают банки

### [Правэкс Банка](#)

«В начале апреля мы предложили рынку 9,99% годовых, — сообщил заместитель председателя правления Правэкс Банка Семён Бабаев. — Сейчас у нас две программы — под 9,99% и 12,49% — в зависимости от профиля клиента, первого взноса. По этим двум программам мы ожидаем выдать в сентябре 50 кредитов. Для наших клиентов скидки — процентная ставка 9,49%».

### [Укргазбанк](#)

«Мы запустили программу под 8,8% в начале июля. Фиксированная ставка — в первый год, в последующие — плавающая. И в августе, если сравнить с июнем, мы увеличили кредитование на вторичном рынке почти в четыре раза. По программе 8,8% кажется почти 30% наших кредитов на вторичном рынке», — говорит начальник управления департамента розничного банкинга Укргазбанка Виталий Годун.

После старта «программы 8,8%» банк выдал на этих условиях уже 45 кредитов на 45 млн грн. «По всем программам объем выдачи вырос в три раза, если сравнить с концом прошлого года», — уточнил Виталий Годун.

### [Кредобанк](#)

Кредобанк предлагает кредиты под 8%, но в случае просрочки платежей ставка вырастет до 10%. Но это исключение, а не единая ставка на все кредиты.

### [Банк Глобус](#)

На первичном рынке ставки уменьшаются не так быстро из-за высоких рисков и резервных требований НБУ.

«В отличие от вторичного рынка ставки на первичном незначительно уменьшились, и этому есть объяснение, в том числе то, что происходит с отдельными застройщиками. У нас ставка с начала года снизилась на 3 п.п., это немного», — рассказала первая заместитель председателя правления банка Глобус Елена Дмитриева.

### **Как меняются ставки**

Остролуцкий говорит, что все банки, которые декларируют выдачу кредитов под ставку ниже 10%, имеют также другие программы, ставки по которым есть выше.

«Если взять портфель в целом, то ставка 13% по рынку не просто так формируется», — отметил он.

Во многих подобных программах речь идет о фиксированной ставке на первые один — четыре года, после этого ставка составляет 3 или 12-месячный UIRD плюс маржа банка. И потребителям это не нравится.

«Потребители не доверяют и по всем нашим программам требуют фиксированную ставку. Когда ты предлагаешь плавающую ставку, они пытаются найти другие варианты, — говорит Семен Бабаев. — Поэтому мы должны открыто объяснять потребителям, что такое переменная ставка по кредиту. Это единственный правильный путь выстроить отношения между заемщиками, банком и вкладчиками».

## Украинский рынок ипотечного кредитования в 2020 году стал "более концентрированным" - банкиры



Украинский рынок ипотечного кредитования в 2020 году стал "более концентрированным".

Об этом сообщил заместитель начальника управления анализа системных рисков департамента финансовой стабильности НБУ Николай Остролуцкий в ходе круглого стола "Перспективы рынка ипотечного кредитования", проведенного онлайн "Финансовым клубом".

"Рынок стал более концентрированным. Если семь банков в начале года выдавали 60% новых кредитов, то сейчас – 97%. Они практически полностью контролируют рынок. А если брать по остаткам, то рост значительно слабее – с 59% до 77%. Концентрация существенно выросла, но не так грандиозно", – сказал он.

В Правэкс Банке оценивают свою долю на вторичном ипотечном рынке в 6%, а с учетом первичного рынка – примерно 10%. "У нас незначительный старый портфель, поэтому у нас позитивная динамика наращивания портфеля. Каждый месяц мы растем по количеству на 30-40%", – рассказал заместитель председателя правления Правэкс Банка Семен Бабаев.

Активизировались и государственные банки.

"Поскольку это была программа, которую называют "президентской", государственные банки были активными участниками. Их доля существенно возросла с 40% до 53% в остатках. Все государственные банки, кроме Укрэксимбанка, который по очевидным причинам этим не занимается, нарастили портфели, уменьшили ставки, существенно увеличили объемы новых кредитов", – сообщил Николай Остролуцкий.

Отдельные банки вырвались вперед, поскольку другие игроки заморозили свои ипотечные программы.

"Довольно много банков, которые занимались ипотекой, у которых остались значительные портфели, они или их уменьшают, или не наращивают, по крайней мере они абсолютно пассивны. Многие старые игроки просто не вышли на рынок. И такое впечатление, что не собираются", – пояснил господин Остролуцкий.

По данным исследования "50 ведущих банков Украины", которое ежегодно проводит "Финансовый клуб", в 2019 году ипотеку предлагал всего 21 банк, и они выдали 4,8 тыс. таких кредитов.



## Банкиры посоветовали, как выбрать застройщика



Регулярные инвестиционные скандалы, которые постоянно сотрясают рынок первичной недвижимости, можно прекратить с помощью более жесткого законодательства, которое ограничит финансовые махинации застройщиков.

Об этом заявила представительница НБУ во время круглого стола «Перспективы рынка ипотечного кредитования», проведенного онлайн «Финансовым клубом».

«Главная проблема первичного рынка недвижимости – это отсутствие единого механизма финансирования строительства жилья. К застройщикам должны быть установлены требования, которые не являются более лояльными, чем к банкам. Они должны быть похожими, ведь суть их деятельности схожа: и банки, и застройщики аккумулируют значительные средства населения. А если они равноправные игроки, то и условия для них должны быть равными», – заявила главный экономист управления анализа системных рисков департамента финансовой стабильности НБУ Алена Шмигель.

Директор департамента розничных клиентов Кредобанка Орыся Юзвшин говорит, что первичный рынок занимает в их ипотечном портфеле 5-7%, но на анализ застройщиков уходит много ресурсов и времени.

«Строительная отрасль слишком политизирована. И это ведет к очень непредвиденным ситуациям, к отсутствию финансового контроля, – констатирует она. – Пока Украина не наведет порядок на этом рынке, он будет в перманентном состоянии, а инвестор не будет иметь 100-процентной гарантии, что получит свое жилье».

Пока государство не ужесточило правила для застройщиков, банкам приходится самостоятельно контролировать их.

«Если застройщика аккредитует независимый от него банк с опытом, который заботится о своей репутации, имидже и финансовой устойчивости, то к этому застройщику можно заходить. Кредобанк не зайдет к застройщику, в отчетности которого мы увидим нехватку финансовой подушки», – сказала Орыся Юзвшин.

Кроме этого, банк должен собирать всю возможную информацию о застройщике.

«Нужно постоянно держать руку на пульсе, быть участником различных ассоциаций, чтобы понимать, у кого могут возникнуть проблемы, поскольку этот рынок до конца не урегулирован», – объяснила она.

Начальник управления департамента розничного банкинга Укргазбанка Виталий Годун говорит, что специалисты банка могут оценить застройщика, «но это не дает 100-процентную гарантию, что объект достроят».

Елена Дмитриева посоветовала инвесторам обращать внимание на стоимость жилья. «Финансовые пирамиды строятся там, где низкая стоимость квадратного метра и легкий вход», – отметила она.

Госпожа Дмитриева говорит, что портфель «Укрбуда» ведет себя хорошо. «С декабря уже погашено 35% нашего портфеля по «Укрбуду», и мы не имеем дефолтов. Люди видят, как в этой ситуации ведет себя государство, что достраиваются фактически все объекты, и люди погашают кредиты», – сказала она.

## [Finance.ua](http://Finance.ua)

### Ипотечные ставки резко упали



Национальный банк заметил очень быстрое снижение кредитных ставок в текущем году.

«На начало года средневзвешенная ставка была 19%, а сейчас – 13%. То есть за полгода падение на 6 процентных пунктов. Это очень, очень существенно», – рассказал заместитель начальника управления анализа системных рисков департамента финансовой стабильности НБУ Николай Остролюцкий в ходе круглого стола «Перспективы рынка ипотечного кредитования», проведенного онлайн «Финансовым клубом».

Отдельные банки показали более стремительное снижение ставок. «По всем им есть существенное снижение процентной ставки. По одному из них аж на 9 процентных пунктов. Это очень существенно», – отметил представитель НБУ.

И хотя средняя ставка по рынку составляет 13%, многие банки декларируют ставки ниже 10%.

«В начале апреля мы предложили рынку 9,99% годовых, – сообщил заместитель председателя правления Правэкс Банка Семён Бабаев. – Сейчас у нас две программы – под 9,99% и 12,49% – в зависимости от профайла клиента, первого взноса. По этим двум программам мы ожидаем выдать в сентябре 50 кредитов. Для наших клиентов есть скидки – процентная ставка 9,49%».

Есть еще более низкие ставки. «Мы запустили программу под 8,8% в начале июля. Фиксированная ставка – в первый год, в последующие – плавающая. И в августе, если сравнить с июнем, мы увеличили кредитование на вторичном рынке почти в четыре раза. По программе 8,8% выдается почти 30% наших кредитов на вторичном рынке», – говорит начальник управления департамента розничного банкинга Укргазбанка Виталий Годун.

После старта «программы 8,8%» банк выдал на этих условиях уже 45 кредитов на 45 млн грн. «По всем программам объем выдачи вырос в три раза, если сравнить с концом прошлого года», – уточнил Виталий Годун.

Кредобанк предлагает кредиты под 8%, но в случае просрочки платежей ставка вырастет до 10%.

Но это исключение, а не единая ставка на все кредиты. Николай Остролуцкий говорит, что все банки, которые декларируют выдачу кредитов под ставку ниже 10%, имеют также другие программы, ставки по которым выше. «Если взять портфель в целом, то ставка 13% по рынку не просто так формируется», – отметил он.

Во многих подобных программах речь идет о фиксированной ставке на первые один-четыре года, после этого ставка составляет 3 или 12-месячный UIRD плюс маржа банка. И потребителям это не нравится.

«Потребители этому не доверяют и по всем нашим программам требуют фиксированную ставку. Когда ты предлагаешь плавающую ставку, они пытаются найти другие варианты, – говорит Семён Бабаев. – Поэтому мы должны открыто объяснять потребителям, что такое переменная ставка по кредиту. Это единственно верный путь выстроить отношения между заемщиками, банком и вкладчиками».

На первичном рынке ставки уменьшаются не так быстро из-за высоких рисков и резервных требований НБУ.

## Дебет-Кредит

### **У НБУ назвали умови для масової доступної іпотеки**

04.10.2020 203

*За позицією НБУ для масової доступної іпотеки, у першу чергу потрібно навести лад на ринку первинної нерухомості, зокрема в частині прозорості забудовників*



Національний банк України на своїй сторінці у facebook [розповідає](#) наступне.

Хто не хоче побачити в Україні розквіт масової доступної іпотеки? Всі хочуть!

А що її стримує? Про це говорили під час круглого столу, присвяченого перспективам іпотечного кредитування Микола Остролуцький, заступник начальника управління аналізу системних ризиків та Альона Шмигель, головний економіст управління аналізу системних ризиків департаменту фінансової стабільності.

На сьогодні дуже мало банків працюють на цьому ринку: лише 7 установ сконцентрували 97% обсягів нової іпотеки. Майже три четверті нових іпотечних кредитів – кредити на придбання житла на вторинному ринку, з первинним ринком банки працюють не так охоче. Водночас значна кількість банків, які раніше займалися іпотекою, зараз взагалі не виходять на ринок. Усе це – через високі ризики.

Аби пришвидшити появу в Україні масової доступної іпотеки, у першу чергу потрібно навести лад на ринку первинної нерухомості, зокрема в частині прозорості забудовників, а також врегулювати процес фінансування будівництва. Єдиний ефективний механізм інвестування має гарантувати отримання інвестором готового житла, або ж повернення коштів. Враховуючи, що забудовники, так само як банки акумулюють значні обсяги коштів населення, до них мають бути встановлені так само жорсткі вимоги, які б забезпечили їх надійність.

Друга сторона у питанні масової доступної іпотеки – це попит на неї, важливою складовою якого є ціна кредиту. На початок року середня ставка за іпотекою була 19%, зараз вона складає близько 13%.

Отже, за умови посилення прозорості ринку нерухомості, зниження ризиків для кредиторів, а також подальшого зниження вартості іпотеки в Україні стане можливим масове доступне іпотечне кредитування.

Дивіться запис круглого столу [ТУТ](#).

## [BusinessUA](#)

### Ставки за іпотечними кредитами знову впали

**Національний банк помітив дуже швидке зниження кредитних ставок в поточному році.**



«На початок року середньозважена ставка була 19%, а зараз – 13%. Тобто за пів року падіння на 6 процентних пунктів. Це дуже, дуже суттєво», – розповів заступник начальника управління аналізу системних ризиків департаменту фінансової стабільності НБУ Микола Остролюцький під час круглого столу «Перспективи ринку іпотечного кредитування», проведеного онлайн «Фінансовим клубом».

Окремі банки показали більш стрімке зниження ставок. «По всіх з них є суттєве зниження процентної ставки. По одному з них аж на 9 процентних пунктів. Це дуже суттєво», – наголосив представник НБУ.

І хоча середня ставка по ринку становить 13%, багато банків декларують ставки нижче 10%.

«На початку квітня ми запропонували ринку 9,99% річних, – повідомив заступник голови правління Правекс Банку Семен Бабаєв. – Зараз у нас дві програми – під 9,99% і 12,49% – в залежності від профайлу клієнта, першого внеску. За цими двома програмами ми очікуємо видати у вересні 50 кредитів. Для наших клієнтів є знижки – відсоткова ставка 9,49%».

Є ще нижчі ставки. «Ми запустили програму під 8,8% на початку липня. Фіксована ставка – в перший рік, в наступні – плаваюча. І в серпні, якщо порівняти з червнем, ми збільшили кредитування на вторинному ринку майже в чотири рази. За програмою 8,8% видається майже 30% наших кредитів на вторинному ринку», – каже начальник управління

департаменту роздрібного банкінгу Укргазбанку Віталій Годун.

Після старту «програми 8,8%» банк видав на цих умовах вже 45 кредитів на 45 млн грн. «За усіма програмами обсяг видачі зріс в три рази, як порівняти з кінцем минулого року», – уточнив Віталій Годун.

Кредобанк пропонує кредити під 8%, але у випадку прострочення платежів ставка зросте до 10%.

Але це виняток, а не єдина ставка на усі кредити. Микола Остролюцький каже, що усі банки, які декларують видачу кредитів під ставку нижче 10%, мають також інші програми, ставки за якими є вищими. «Якщо взяти портфель в цілому, то ставка 13% по ринку не просто так формується», – зазначив він.

У багатьох подібних програмах йдеться про фіксовану ставку на перші один-чотири роки, після цього ставка становить 3- або 12-місячний UIRD плюс маржа банку. І споживачам це не подобається.

«Споживачі цьому не довіряють і за всіма нашими програмами вимагають фіксовану ставку. Коли ти пропонуєш плаваючу ставку, вони намагаються знайти інші варіанти, – каже Семен Бабаєв. – Тому ми маємо відкрито пояснювати споживачам, що таке змінна ставка за кредитом. Це єдиний правильний шлях вибудувати відносини між позичальниками, банком та вкладниками».

На первинному ринку ставки зменшуються не так швидко через високі ризики та резервні вимоги НБУ.

## [Соцпортал](#)

### **В УКРАИНЕ ВЫРОС СПРОС НА КРЕДИТНОЕ ЖИЛЬЕ, - БАНКИРЫ**

В УКРАИНЕ ВЫРОС СПРОС НА КРЕДИТНОЕ ЖИЛЬЕ, - БАНКИРЫ



**Об этом банкиры рассказали во время круглого стола «Перспективы рынка ипотечного кредитования», проведенного онлайн «Финансовым клубом»**

В Украине огромный спрос на ипотеку. С уменьшением ставок увеличиваются реальные объемы кредитования, поскольку кредиты становятся более доступными. Для банка также есть позитив: чем меньше ставка по кредиту, тем меньше ежемесячный платеж и ниже

вероятность дефолта заемщика», – говорит начальник управления департамента розничного банкинга Укргазбанка Виталий Годун.

Оптимистичные ожидания также в банке «Глобус».

Ставки будут понемногу идти вниз по мере снижения ставок по депозитам. И мы ожидаем увеличения количества желающих войти в первичную ипотеку, – рассказала первый заместитель председателя правления банка «Глобус» Елена Дмитриева.

Она говорит, что если ситуация на рынке изменится, и законодательно деятельность застройщиков будет урегулирована, а НБУ изменит свои регуляторные требования, ипотечные кредиты еще подешевеют.

Тогда выйдут новые игроки на рынок и ставки будут существенно падать, а у граждан появится желание покупать квартиру в кредит. В противном случае можно ожидать к концу года всего минус 2 процентных пункта по кредитной ставке, – отмечает Елена Дмитриева.

В Кредобанке тоже фиксируют стремительный рост количества желающих купить жилье в кредит.

Уменьшение базовой ставки до 10%, а в случае регулярных поступлений – 8%, привело у нас к росту продаж втрое. В день мы получаем по 30 заявок от нашей сети, – рассказала директор департамента розничных клиентов Кредобанка Орыся Юзвышин.

Но она не верит, что кредитные ставки опустятся существенно ниже текущего уровня.

Я бы не сказала, что ставки на ипотеку продолжат падать до конца года. На сегодня стоимость 12-18-месячных депозитов колеблется на уровне 9-10%. При достаточно низкой учетной ставке НБУ и достаточно высоких курсовых колебаниях есть угроза привлечения дешевых ресурсов в банк. Я бы хотела, чтобы задекларированные ставки сохранились до конца текущего года, – пояснила Орыся Юзвышин.

[Zagorodna.com](http://Zagorodna.com)

## **В Украине начался рост количества желающих купить жилье в кредит**

02.10.2020 00:15



В Украине вырос спрос на кредитное жилье. Об этом банкиры рассказали во время круглого стола «Перспективы рынка ипотечного кредитования», проведенного онлайн «Финансовым клубом». «В Украине огромный спрос на ипотеку. С уменьшением ставок увеличиваются реальные объемы кредитования, поскольку кредиты становятся более доступными. Для банка также есть позитив: чем меньше ставка по кредиту, тем меньше ежемесячный платеж и ниже вероятность

дефолта заемщика », - говорит начальник управления департамента розничного банкинга Укргазбанка Виталий Годун.

Оптимистичные ожидания также в банке «Глобус». «Ставки будут понемногу идти вниз по мере снижения ставок по депозитам. И мы ожидаем увеличения количества желающих войти в первичную ипотеку», - рассказала первая заместитель председателя правления банка «Глобус» Елена Дмитриева.

Она говорит, что если ситуация на рынке изменится, и законодательно деятельность застройщиков будет урегулирована, а НБУ изменит свои регуляторные требования, ипотечные кредиты еще подешевеют.

«Тогда выйдут новые игроки на рынок и ставки будут существенно падать, а у граждан появится желание покупать квартиру в кредит. В противном случае можно ожидать к концу года всего минус 2 процентных пункта по кредитной ставке », - отмечает Елена Дмитриева.

В Кредобанка тоже фиксируют стремительный рост количества желающих купить жилье в кредит.

«Уменьшение базовой ставки до 10%, а в случае регулярных поступлений - 8%, привело у нас к росту продаж втрое. В день мы получаем по 30 заявок от нашей сети», - рассказала директор департамента розничных клиентов Кредобанка Арина Юзвешин.

Но она не верит, что кредитные ставки опустятся существенно ниже текущего уровня.

«Я бы не сказала, что ставки на ипотеку продолжают падать до конца года. На сегодня стоимость 12-18-месячных депозитов колеблются на уровне 9-10%. При достаточно низкой учетной ставке НБУ и достаточно высоких курсовых колебаниях есть угроза привлечения дешевых ресурсов в банк. Я бы хотела, чтобы задекларированные ставки сохранились до конца текущего года», - пояснила Арина Юзвешин.

[3m2.ua](http://3m2.ua)

## Іпотечні ставки стрімко впали

Національний банк помітив дуже швидке зниження кредитних ставок в поточному році. «На початок року середньозважена ставка була 19%, а зараз — 13%. Тобто за пів року падіння на 6 процентних пунктів. Це дуже, дуже суттєво», — розповів заступник начальника управління аналізу системних ризиків департаменту фінансової стабільності НБУ Микола Остролуцький під час круглого столу «Перспективи ринку іпотечного кредитування», [проведеного](#) онлайн «Фінансовим клубом».



Окремі банки показали більш стрімке зниження ставок. «По всіх з них є суттєве зниження процентної ставки. По одному з них аж на 9 процентних пунктів. Це дуже суттєво», — наголосив представник НБУ.

І хоча середня ставка по ринку становить 13%, багато банків декларують ставки нижче 10%.

«На початку квітня ми запропонували ринку 9,99% річних, — повідомив заступник голови правління Правекс Банку Семен Бабаєв. — Зараз у нас дві програми — під 9,99% і 12,49% — в залежності від профайлу клієнта, першого внеску. За цими двома програмами ми очікуємо видати у вересні 50 кредитів. Для наших клієнтів є знижки — відсоткова ставка 9,49%».

Є ще нижчі ставки. «Ми запустили програму під 8,8% на початку липня. Фіксована ставка — в перший рік, в наступні — плаваюча. І в серпні, якщо порівняти з червнем, ми збільшили кредитування на вторинному ринку майже в чотири рази. За програмою 8,8% видається майже 30% наших кредитів на вторинному ринку», — каже начальник управління департаменту роздрібного банкінгу Укргазбанку Віталій Годун.

Після старту «програми 8,8%» банк видав на цих умовах вже 45 кредитів на 45 млн грн. «За усіма програмами обсяг видачі зріс в три рази, як порівняти з кінцем минулого року», — уточнив Віталій Годун.

Кредобанк пропонує кредити під 8%, але у випадку прострочення платежів ставка зростає до 10%.

Але це виняток, а не єдина ставка на усі кредити. Микола Остролуцький каже, що усі банки, які декларують видачу кредитів під ставку нижче 10%, мають також інші програми, ставки за якими є вищими. «Якщо взяти портфель в цілому, то ставка 13% по ринку не просто так формується», — зазначив він.

У багатьох подібних програмах йдеться про фіксовану ставку на перші один — чотири роки, після цього ставка становить 3- або 12-місячний UIRD плюс маржа банку. І споживачам це не подобається.

«Споживачі цьому не довіряють і за всіма нашими програмами вимагають фіксовану ставку. Коли ти пропонуєш плаваючу ставку, вони намагаються знайти інші варіанти, — каже Семен Бабаєв. — Тому ми маємо відкрито пояснювати споживачам, що таке змінна ставка за кредитом. Це єдиний правильний шлях вибудувати відносини між позичальниками, банком та вкладниками».

На первинному ринку ставки зменшуються не так швидко через високі ризики та резервні вимоги НБУ.

«На відміну від вторинного ринку ставки на первинному незначно зменшилися, і цьому є пояснення, в тому числі те, що відбувається з окремими забудовниками. У нас ставка з початку року знизилася на 3 п.п., це небагато», — розповіла перша заступниця голови правління банку «Глобус» Олена Дмитрієва.



# В Україні почалось зростання кількості бажаючих купити житло в кредит

01.10.2020 | [Новости](#)

В Україні зріс попит на кредитне житло. Про це банкіри [розповіли](#) під час круглого столу «Перспективи ринку іпотечного кредитування», проведеного онлайн «Фінансовим клубом».



«В Україні величезний попит на іпотеку. Із зменшенням ставок збільшуються реальні обсяги кредитування, оскільки кредити стають більш доступними. Для банку також є позитив: що менша ставка за кредитом, то менше щомісячний платіж і нижча вірогідність дефолту позичальника», — каже начальник управління департаменту роздрібного банкінгу Укргазбанку Віталій Годун.

Оптимістичні очікування також у банку «Глобус». «Ставки будуть потрохи йти вниз у міру зниження ставок за депозитами. І ми очікуємо збільшення кількості бажаючих увійти в первинну іпотеку», — розповіла перша заступниця голови правління банку «Глобус» Олена Дмитрієва.

Вона каже, що якщо ситуація на ринку зміниться, і законодавчо діяльність забудовників буде врегульована, а НБУ змінить свої регуляторні вимоги, іпотечні кредити ще подешевшають.

«Тоді вийдуть нові гравці на ринок і ставки будуть істотно падати, а у громадян з'явиться бажання купувати квартиру в кредит. В іншому випадку можна очікувати до кінця року всього мінус 2 процентних пункти за кредитною ставкою», — зазначає Олена Дмитрієва.

В Кредобанку теж фіксують стрімке зростання кількості бажаючих купити житло в кредит.

«Зменшення базової ставки до 10%, а у випадку регулярних надходжень — 8%, призвело у нас до зростання продажів втричі. В день ми отримуємо по 30 заявок від нашої мережі», — розповіла директорка департаменту роздрібних клієнтів Кредобанку Орися Юзвшин.

Але вона не вірить, що кредитні ставки опустяться суттєво нижче поточного рівня.

«Я б не сказала, що ставки на іпотеку продовжать падати до кінця року. На сьогодні вартість 12-18-місячних депозитів коливаються на рівні 9–10%. При достатньо низькій обліковій ставці НБУ і достатньо високих курсових коливаннях ми маємо загрозу залучення дешевих ресурсів до банку. Я б хотіла, щоб задекларовані ставки збереглися до кінця поточного року», — пояснила Оріся Юзвішин.

## Стрічка.com

### Ставки за іпотечними кредитами знову впали

02 October 2020 14:36:20

Національний банк помітив дуже швидке зниження кредитних ставок в поточному році. «На початок року середньозважена ставка була 19%, а зараз – 13%. Тобто за пів року падіння на 6 процентних пунктів. Це дуже, дуже суттєво», — розповів заступник начальника управління аналізу системних ризиків департаменту фінансової стабільності НБУ Микола Остролуцький під час круглого столу «Перспективи ринку іпотечного кредитування», проведеного онлайн «Фінансовим клубом». Окремі банки показали більш стрімке зниження ставок. «По всіх з них є суттєве зниження процентної ставки. По одному з них аж на 9 процентних пунктів. Це дуже суттєво», — наголосив представник НБУ.

І хоча середня ставка по ринку становить 13%, багато банків декларують ставки нижче 10%.

«На початку квітня ми запропонували ринку 9,99% річних, — повідомив заступник голови правління Правекс Банку Семен Бабаєв. — Зараз у нас дві програми – під 9,99% і 12,49% – в залежності від профайлу клієнта, першого внеску. За цими двома програмами ми очікуємо видати у вересні 50 кредитів. Для наших клієнтів є знижки – відсоткова ставка 9,49%».

Є ще нижчі ставки. «Ми запустили програму під 8,8% на початку липня. Фіксована ставка – в перший рік, в наступні – плаваюча. І в серпні, якщо порівняти з червнем, ми збільшили кредитування на вторинному ринку майже в чотири рази. За програмою 8,8% видається майже 30% наших кредитів на вторинному ринку», — каже начальник управління департаменту роздрібного банкінгу Укргазбанку Віталій Годун. Після старту «програми 8,8%» банк видав на цих умовах вже 45 кредитів на 45 млн грн. «За усіма програмами обсяг видачі зріс в три рази, як порівняти з кінцем минулого року», — уточнив Віталій Годун.

Кредобанк пропонує кредити під 8%, але у випадку прострочення платежів ставка зростає до 10%.

Але це виняток, а не єдина ставка на усі кредити. Микола Остролуцький каже, що усі банки, які декларують видачу кредитів під ставку нижче 10%, мають також інші програми, ставки за якими є вищими. «Якщо взяти портфель в цілому, то ставка 13% по ринку не просто так формується», — зазначив він.

У багатьох подібних програмах йдеться про фіксовану ставку на перші один-чотири роки, після цього ставка становить 3- або 12-місячний UIRD плюс маржа банку. І споживачам це не подобається.

«Споживачі цьому не довіряють і за всіма нашими програмами вимагають фіксовану ставку. Коли ти пропонуєш плаваючу ставку, вони намагаються знайти інші варіанти, – каже Семен Бабаєв. – Тому ми маємо відкрито пояснювати споживачам, що таке змінна ставка за кредитом. Це єдиний правильний шлях вибудувати відносини між позичальниками, банком та вкладниками».

На первинному ринку ставки зменшуються не так швидко через високі ризики та резервні вимоги НБУ.

## Ukrdealing

### **Ипотечные кредиты за полгода стремительно снизились**

30.09.2020 г.

Национальный банк заметил очень быстрое снижение кредитных ставок в этом году. Об этом рассказал заместитель начальника управления анализа системных рисков департамента финансовой стабильности НБУ Николай Остролюцкий на круглом столе на тему «Перспективы рынка ипотечного кредитования». Об этом говорится в пресс-релизе «Финансового клуба», который имеется в распоряжении Укринформа. "В начале года средневзвешенная ставка была 19%, а сейчас - 13%. То есть за полгода падение на 6 процентных пунктов. Это очень, очень существенно», - сказал Остролюцкий. Отдельные банки показали более стремительное снижение ставок. «По всем из них есть существенное снижение процентной ставки. По одному из них аж на 9 процентных пунктов. Это очень существенно», - сказал представитель НБУ. И хотя средняя ставка по рынку составляет 13%, многие банки декларируют ставки ниже 10%. Как сообщал Укринформ, за последние три месяца средние кредитные ставки для бизнеса снизились до менее 10%. Для населения такой тенденции нет, за исключением ставок по ипотечным кредитам. Средние ставки по ипотечным кредитам, если начинали год с уровня 20%, то в июле они составляли около 13%.

## News Mir

### **В Украине после карантинного простоя восстановился ипотечный рынок**

В середине лета после фактического замораживания ипотечного кредитования весной из-за карантина, начался настоящий бум - показатели выросли более чем вдвое.

Об этом сообщил заместитель начальника управления анализа системных рисков департамента финансовой стабильности НБУ Николай Остролюцкий во время круглого стола "Перспективы рынка ипотечного кредитования", передает "Финансовый клуб".

Кратко и по делу в Telegram

"В первые два карантинных месяца у нас очень сильно упали объемы новых кредитов - практически вдвое. И если среднемесячные выдачи в прошлом году составили 220 млн грн, то в первом полугодии это было 169 млн грн. В последние два месяца объемы выросли: в одном месяце было 400 млн грн "с хвостиком", а во втором - 353 млн грн", - рассказал

Остролуцкий.

При этом, в [банках](#) подтверждают значительный рост спроса на новые кредиты.

В Кабмине обещают ипотечное кредитование для 30 тысяч украинских семей

"Мы в три раза больше стали выдавать кредитов, чем до июля. Объем кредитования ранее составлял 50-60 млн грн в месяц, а в этом месяце будет выдано кредитов на 150 млн грн. И мы по объемам продаж уже соревнуемся с автокредитованием", - отметила директор департамента розничных клиентов Кредобанка Орыся Юзвышин.

Значительные объемы выдачи в III квартале компенсируют банкам провал II квартала.

"Апрель был тяжелым, фактически остановилась выдача кредитов. В мае - июне мы потихоньку возродились, июль был замечательным, мы вышли на докарантинный уровень продаж. Это касается и объема продаж застройщиков, и наших кредитов. Мы идем примерно в той же динамике, что и в прошлом году. Мы выдали с начала года чуть более 300 кредитов и чуть более 200 млн грн первичной ипотеки", - проинформировала первый заместитель председателя правления банка "Глобус" Елена Дмитриева.

В свою очередь, премьер-министр Украины Денис Шмыгаль ранее заявлял, что целью нынешней власти является снижение ставки ипотечного кредитования до 5-7%.

## [BankiUA](#)

### Посткарантинный бум. Ипотечный рынок Украины

#### восстановился после кризиса



Рынок ипотечного кредитования восстанавливается после значительного сокращения в первые два месяца карантина. Об этом [сообщил](#) заместитель начальника управления анализа системных рисков департамента финансовой стабильности НБУ Николай Остролуцкий во время круглого стола "Перспективы рынка ипотечного кредитования", проведенного "Финансовым клубом".

"В первые два карантинных месяца у нас очень сильно упали объемы новых (ипотечных) кредитов – практически вдвое. И если среднемесячный объем выдачи в прошлом году составлял 220 млн грн, то в первом полугодии этого года было 169 млн грн. За последние два месяца объемы выросли: в одном месяце было 400 млн грн с небольшим, а во втором – 353 млн грн", – отметил Остролуцкий.

По его словам, сейчас семь банков обеспечивают 97% объема новых ипотечных кредитов. По состоянию на начало нынешнего года на эти семь банков приходилось 60% новых ипотечных кредитов.

В то же время многие банки, которые ранее активно занимались ипотекой, сейчас либо уменьшают свои портфели, либо не наращивают их.

"Старые игроки не выходят на этот рынок и похоже не собираются выходить", – сказал представитель НБУ.

Наиболее активные на рынке семь банков существенно снижают процентные ставки по ипотеке.

Если не учитывать пролонгированные ипотечные кредиты, ставки по которым были пересмотрены, то на начало 2020 года средневзвешенная процентная ставка по ипотеке составляла 19% годовых, а сейчас – 13% годовых.

Доля государственных банков на рынке ипотечного кредитования выросла с 40% на начало года до 53%. При этом все госбанки увеличили объем выдачи новых кредитов и снизили ставки.

Среди наиболее активных банков на ипотечном рынке – Глобус, Ощадбанк, Кредобанк, Укргазбанк, ПриватБанк, Кристалбанк, Правэкс-банк.

## RedTram

### **В Украине после карантинного простоя восстановился ипотечный рынок**

В банках подтверждают значительный рост спроса на новые ипотечные кредиты



В середине лета после фактического замораживания ипотечного кредитования весной из-за карантина начался настоящий бум — показатели выросли более чем вдвое.

Об этом сообщил заместитель начальника управления анализа системных рисков департамента финансовой стабильности НБУ Николай Остролюцкий во время круглого стола ["Перспективы рынка ипотечного кредитования"](#), передает ["Финансовый клуб"](#).

"В первые два карантинных месяца у нас очень сильно упали объемы новых кредитов — практически вдвое. И если среднемесячные выдачи в прошлом году составили 220 млн грн, то в первом полугодии это было 169 млн грн. В последние два месяца объемы выросли: в одном месяце было 400 млн грн "с хвостиком", а во втором — 353 млн грн", — рассказал Остролюцкий.

При этом, в банках подтверждают значительный рост спроса на новые кредиты.

"Мы в три раза больше стали выдавать кредитов, чем до июля. Объем кредитования ранее составлял 50-60 млн грн в месяц, а в этом месяце будет выдано кредитов на 150 млн грн. И

мы по объемам продаж уже соревнуемся с автокредитованием", — отметила директор департамента розничных клиентов Кредобанка Орыся Юзвышин.

Значительные объемы выдачи в III квартале компенсируют банкам провал II квартала.

"Апрель был тяжелым, фактически остановилась выдача кредитов. В мае — июне мы потихоньку возродились, июль был замечательным, мы вышли на докарантинный уровень продаж. Это касается и объема продаж застройщиков, и наших кредитов. Мы идем примерно в той же динамике, что и в прошлом году. Мы выдали с начала года чуть более 300 кредитов и чуть более 200 млн грн первичной ипотеки", — проинформировала первый заместитель председателя правления банка "Глобус" Елена Дмитриева.

## Online.ua

### **НБУ повідомив, коли в Україні запуснуть доступні іпотечні кредити**

1 жовтня, 16:36



У Нацбанку України очікують масового запуску іпотеки в Україні вже в кінці 2020 року, але попереджають, що доступні іпотечні кредити стануть можливими тільки за низки умов. Поки в країні не буде наведено порядок на ринку первинної нерухомості, зокрема в частині прозорості забудовників, а також не врегулюють процес фінансування будівництва, що знизить

ризики для кредиторів, чекати зниження іпотечних ставок до 10% не варто. Про це йшлося сьогодні, 1 жовтня, під час круглого столу, присвяченого перспективам іпотечного кредитування, з представниками НБУ, передає ONLINE.UA з посиланням на пресслужбу регулятора.

"На сьогодні дуже мало банків працюють на цьому ринку: лише 7 установ сконцентрували 97% обсягів нової іпотеки. Майже три чверті нових іпотечних кредитів — кредити на придбання житла на вторинному ринку, з первинним ринком банки працюють не так охоче. У той же час значна кількість банків, які раніше займалися іпотекою, зараз взагалі не виходять на ринок. Все це — через високі ризики", — пояснили в НБУ.

Однак в НБУ стверджують, що за умови посилення прозорості ринку нерухомості, зниження ризиків для кредиторів, а також подальшого зниження вартості іпотеки в Україні стане можливим масове доступне іпотечне кредитування.

"Єдиний ефективний механізм інвестування повинен гарантувати отримання інвестором готового житла або ж повернення коштів. З огляду на, що забудовники, так само як банки акумулюють значні обсяги коштів населення, до них повинні бути встановлені так само жорсткі вимоги, які б забезпечили їх надійність", — йдеться в повідомленні НБУ, де відзначили, що на початок року середня ставка по іпотеці в Україні була 19%, зараз же вона становить близько 13%.

Нагадаємо, глава держави Володимир Зеленський раніше обіцяв українцям, що комерційні і державні банки в Україні будуть давати іпотечні кредити максимум під 10% річних.

"Я впевнений в тому, що не можна 25% витратити на іпотеку. Будь-яка молода сім'я вирішить, що, слухай, я тут не можу купити, я тоді поїду в Польщу, яка різниця, де знімати (житло — ред.), Але там я отримаю нормальну зарплату. Поки ми не конкуруємо з усіма провідними європейськими країнами, наприклад, Німеччиною, тієї ж Польщею, куди їде в основному наша молодь. Якщо у нас буде зарплата навіть на 200 євро менше, ніж в Польщі, але у нас будуть умови, коли людина зможе взяти собі квартиру без проблем під максимум 10%. Таку ставили завдання", — підкреслював Зеленський.

## Украинская Экономика



**Рынок ипотечного кредитования восстанавливается после значительного сокращения в первые два месяца карантина. Об этом [сообщил](#) заместитель начальника управления анализа системных рисков департамента финансовой стабильности НБУ Николай Остролюцкий во время круглого стола “Перспективы рынка ипотечного кредитования”, проведенного “Финансовым клубом”.**

“В первые два карантинных месяца у нас очень сильно упали объемы новых (ипотечных) кредитов – практически вдвое. И если среднемесячный объем выдачи в прошлом году составлял 220 млн грн, то в первом полугодии этого года было 169 млн грн. За последние два месяца объемы выросли: в одном месяце было 400 млн грн с небольшим, а во втором – 353 млн грн”, – отметил Остролюцкий.

**Подписывайтесь на LIGA.Бизнес в Facebook: [главные бизнес новости](#)**

По его словам, сейчас семь банков обеспечивают 97% объема новых ипотечных кредитов. По состоянию на начало нынешнего года на эти семь банков приходилось 60% новых ипотечных кредитов.

В то же время многие банки, которые ранее активно занимались ипотекой, сейчас либо уменьшают свои портфели, либо не наращивают их.

“Старые игроки не выходят на этот рынок и похоже не собираются выходить”, – сказал представитель НБУ.

Наиболее активные на рынке семь банков существенно снижают процентные ставки по ипотеке.

Если не учитывать пролонгированные ипотечные кредиты, ставки по которым были пересмотрены, то на начало 2020 года средневзвешенная процентная ставка по ипотеке составляла 19% годовых, а сейчас – 13% годовых.

Доля государственных банков на рынке ипотечного кредитования выросла с 40% на начало года до 53%. При этом все госбанки увеличили объем выдачи новых кредитов и снизили ставки.

Среди наиболее активных банков на ипотечном рынке – Глобус, Ощадбанк, Кредобанк, Укргазбанк, ПриватБанк, Кристалбанк, Правэкс-банк.

## UAZMI

### **Украинский рынок ипотечного кредитования в 2020 году стал «более концентрированным» - банкиры.**

*10:15 • 30 сентября 2020*

Украинский рынок ипотечного кредитования в 2020 году стал “более концентрированным”.

Об этом сообщил заместитель начальника управления анализа системных рисков департамента финансовой стабильности НБУ Николай Остролюцкий в ходе круглого стола “Перспективы рынка ипотечного кредитования”, проведенного онлайн “Финансовым клубом”.

Читайте также: [Ипотека под 10%: с какими затратами покупатели сталкиваются на самом деле](#)

“Рынок стал более концентрированным. Если семь банков в начале года выдавали 60% новых кредитов, то сейчас – 97%. Они практически полностью контролируют рынок. А если брать по остаткам, то рост значительно слабее – с 59% до 77%. Концентрация существенно выросла, но не так грандиозно”, – сказал он.

В Правэкс Банке оценивают свою долю на вторичном ипотечном рынке в 6%, а с учетом первичного рынка – примерно 10%. “У нас незначительный старый портфель, поэтому у нас позитивная динамика наращивания портфеля. Каждый месяц мы растем по количеству на 30-40%”, – рассказал заместитель председателя правления Правэкс Банка Семен Бабаев.

Активизировались и государственные банки.

“Поскольку это была программа, которую называют “президентской”, государственные банки были активными участниками. Их доля существенно возросла с 40% до 53% в остатках. Все государственные банки, кроме Укрэксимбанка, который по очевидным причинам этим не занимается, нарастили портфели, уменьшили ставки, существенно увеличили объемы новых кредитов”, – сообщил Николай Остролюцкий.



Отдельные банки вырвались вперед, поскольку другие игроки заморозили свои ипотечные программы.

“Довольно много банков, которые занимались ипотекой, у которых остались значительные портфели, они или их уменьшают, или не наращивают, по крайней мере они абсолютно пассивны. Многие старые игроки просто не вышли на рынок. И такое впечатление, что не собираются”, – пояснил господин Остролюцкий.

По данным исследования “50 ведущих банков Украины”, которое ежегодно проводит “Финансовый клуб”, в 2019 году ипотеку предлагал всего 21 банк, и они выдали 4,8 тыс. таких кредитов.

## UAZMI

### **Банкиры посоветовали, как выбрать застройщика**

*21:00 • 30 сентября 2020*

Регулярные инвестиционные скандалы, которые постоянно сотрясают рынок первичной недвижимости, можно прекратить с помощью более жесткого законодательства, которое ограничит финансовые махинации застройщиков.

Об этом заявила представительница НБУ во время круглого стола «Перспективы рынка ипотечного кредитования», проведенного онлайн «Финансовым клубом».

«Главная проблема первичного рынка недвижимости – это отсутствие единого механизма финансирования строительства жилья. К застройщикам должны быть установлены требования, которые не являются более лояльными, чем к банкам. Они должны быть похожими, ведь суть их деятельности схожа: и банки, и застройщики аккумулируют значительные средства населения. А если они равноправные игроки, то и условия для них должны быть равными», – заявила главный экономист управления анализа системных рисков департамента финансовой стабильности НБУ Алена Шмигель.

Директор департамента розничных клиентов Кредобанка Орыся Юзвшин говорит, что первичный рынок занимает в их ипотечном портфеле 5-7%, но на анализ застройщиков уходит много ресурсов и времени.

“Строительная отрасль слишком политизирована. И это ведет к очень непредвиденным ситуациям, к отсутствию финансового контроля, – констатирует она. – Пока Украина не наведет порядок на этом рынке, он будет в перманентном состоянии, а инвестор не будет иметь 100-процентной гарантии, что получит свое жилье».

Пока государство не ужесточило правила для застройщиков, банкам приходится самостоятельно контролировать их.

“Если застройщика аккредитует независимый от него банк с опытом, который заботится о своей репутации, имидже и финансовой устойчивости, то к этому застройщику можно

заходить. Кредобанк не пойдет к застройщику, в отчетности которого мы увидим нехватку финансовой подушки», – сказала Орыся Юзвешин.

Кроме этого, банк должен собирать всю возможную информацию о застройщике.

«Нужно постоянно держать руку на пульсе, быть участником различных ассоциаций, чтобы понимать, у кого могут возникнуть проблемы, поскольку этот рынок до конца не урегулирован», – объяснила она.

Начальник управления департамента розничного банкинга Укргазбанка Виталий Годун говорит, что специалисты банка могут оценить застройщика, «но это не дает 100-процентную гарантию, что объект достроят».

Елена Дмитриева посоветовала инвесторам обращать внимание на стоимость жилья. «Финансовые пирамиды строятся там, где низкая стоимость квадратного метра и легкий вход», – отметила она.

Госпожа Дмитриева говорит, что портфель «Укрбуда» ведет себя хорошо. «С декабря уже погашено 35% нашего портфеля по «Укрбуду», и мы не имеем дефолтов. Люди видят, как в этой ситуации ведет себя государство, что достраиваются фактически все объекты, и люди погашают кредиты», – сказала она.