

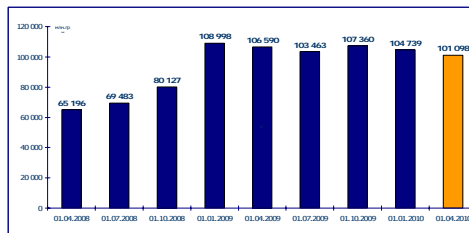
КРУГЛЫЙ СТОЛ
«Ипотечный рынок в Украине: состояние и перспективы развития»

26 мая 2010 года
г. Киев

**Состояние и проблемы развития
ипотечного рынка в Украине**

Игорь Юшко
**Президент Украинской
национальной ипотечной
ассоциации (УНИА)**

Объем и структура ипотечных кредитов



Объемы задолженности по ипотечным кредитам в 2008-2010 годах, млн. грн.

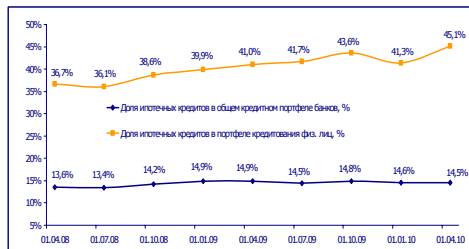
На 01.04.2010 г. объем задолженности по ипотечным кредитам составил 101.1 млрд. грн. (12.7 млрд. долларов США), с начала года общий ипотечный портфель уменьшился на 3.6 млрд. грн. (451 млн. долларов США)

Темпы прироста объемов задолженности по ипотечным кредитам в:

I квартале 2008 г. – 13.9%

I квартале 2009 г. – (-3%)

I квартале 2010 г. – (-3,5%)

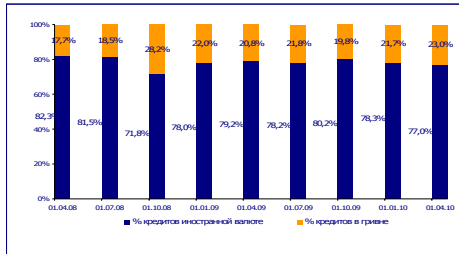


Доля ипотечных кредитов в общем кредитном портфеле банков в 2008-2010 годах

Общий объем ипотечного портфеля в 2009 г. в Украине составил 12.8 % от уровня ВВП

Доля жилищных ипотечных кредитов в общем кредитном портфеле банков превышает 14.5%

Объем и структура ипотечных кредитов



Высокий уровень валютизации ипотечного рынка продолжает оставаться нерешенной проблемой но постепенно продолжает снижаться: по состоянию на 01.04.2010 г. на кредиты в иностранной валюте приходится 77% ипотечной задолженности, в национальной – 23%

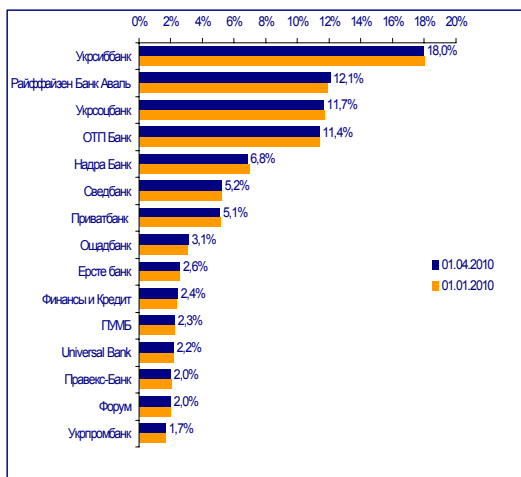
По состоянию на 01 апреля 2010 года 1.9% ипотечных кредитов выдано в франках, 1.3% - в европейской валюте и 73.8% - в долларах США



Доля кредитов на покупку жилья под его залог в общем ипотечном портфеле составляет 51.4%

Структура ипотечных кредитов по целям кредитования, % от общих объемов

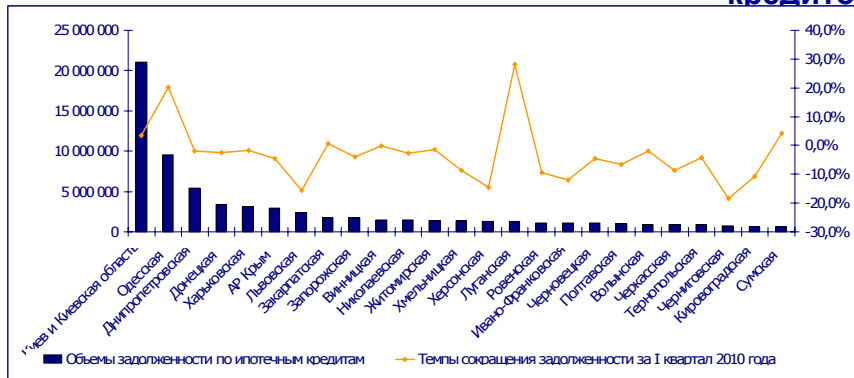
Ипотечный рейтинг TOP-15



Если в 2008 году ипотечные программы предлагали свыше 90 банков, то в I квартале 2010 года только в 16 банков предоставляют данные услуги

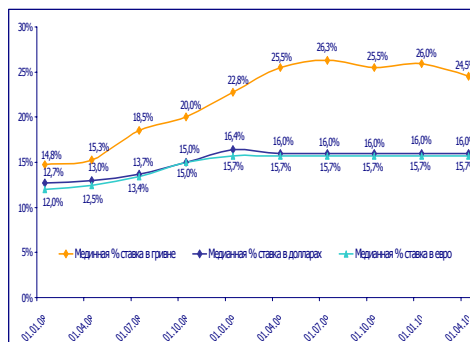
По состоянию на 01.04.2010 г. на первую «10» банков приходится около 78.5% от общего объема ипотечного кредитования в Украине

Объем и структура ипотечных кредитов



География ипотечного рынка. 62% ипотечного капитала сосредоточено в 5 регионах – Киев в Киевская область (30.6%), Одесская область (13.9%), Днепропетровская (7.9%), Донецкая (4.9%) и Харьковской (4.6%) областях. Покрытие TOP-10 регионов составляет 75.8% от общего объема ипотечных кредитов.

Анализ условий кредитования

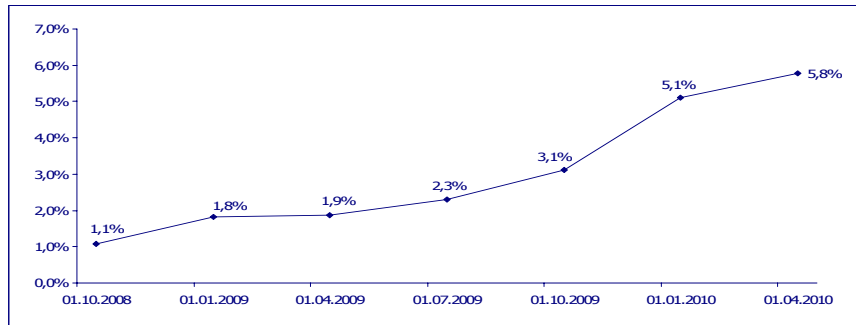


Динамика процентных ставок по жилищным ипотечным кредитам в 2008-2010 годах, %

Основные параметры жилищного ипотечного кредита в Украине

	2009	2010
Процентные ставки	фиксированные	фиксированные
в гривне	25-26%	12-30%
в иностранной валюте	15-16%	15-16%
Типичный уровень LTV	30-40%	40-50%
Срок кредитования	15-30 лет	1-30 лет
Срок пользования кредитом	6-8 лет	6-8 лет
Средний размер кредита	252 тыс. грн.	281 тыс. грн.
Уровень дефолтов и просрочки	15-20%	22-25%
Валюта кредитования	гривня	гривня

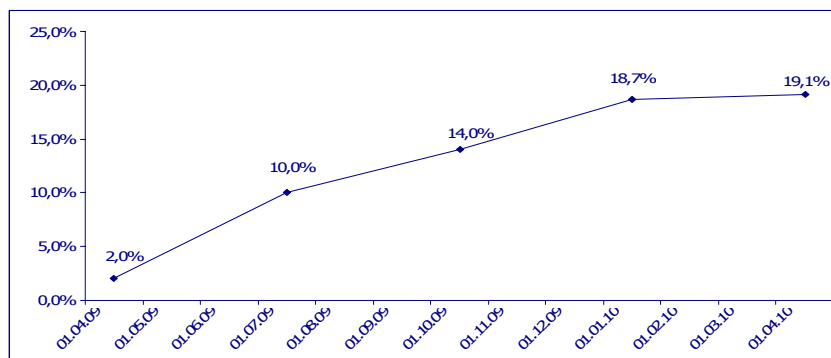
Проблемная ипотечная задолженность



Динамика доли проблемной задолженности физ. лиц в 2008 – 2010 годах, %

По данным НБУ, на 1 апреля 2010 года доля проблемной задолженности физ. лиц в общем ипотечном портфеле украинских банков составляет 5,8%, что более чем в 5,5 раз больше чем в октябре 2008 года.

Реструктуризация ипотечных кредитов



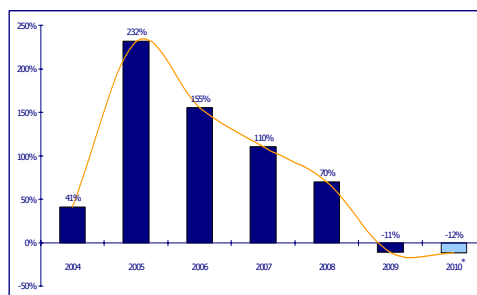
Динамика доли реструктуризованных кредитов в 2009 – 2010 годах, % от общего количества ипотечных кредитов

По данным банков, на 1 апреля 2010 года было реструктуризировано около 19.1% от общего количества ипотечных кредитов.

Сдерживающие факторы дальнейшего развития ипотечного рынка в Украине

- Отсутствие стабильных и долгосрочных ресурсов финансирования ипотеки
- Низкий уровень капитализации и развития институциональных инвесторов
- Недостаточный уровень развития нормативно – законодательной базы
- Риски ипотечного кредитования (*валютный риск, кредитный риск, риск ликвидности, риск изменения процентных ставок и т.д.*)
- Неблагоприятная ситуация на рынке недвижимости в Украине
- Недостаточный уровень технического обеспечения процесса ипотечного кредитования:
 - Отсутствие единого реестра регистрации имущественных прав на недвижимое имущество (возможность обременения в режиме реального времени)
 - Отсутствие единого электронного кадастра земли
 - Слабая процедура обращения взыскания
 - Процедура оценки предмета ипотеки (отсутствие объективных индексов изменения стоимости недвижимости)
 - Отсутствие реального индекса и методики определения плавающей процентной ставки

Прогнозы



Темпы прироста ипотечного портфеля в 2003-2010 годах

- Дальнейшее снижение объемов общей ипотечной задолженности на 9 – 12% в 2010 г.
- Дальнейшее снижение стоимости квадратного метра на 15%
- Увеличение числа банков которые выдают ипотечные кредиты
- Постепенное снижение процентных ставок по ипотечным кредитам

- Усиление роли государства в развитии жилищного финансирования в Украине



СПАСИБО ЗА ВНИМАННЯ!

ул. Сурикова, 3, 7 этаж
г. Киев, 03035, Украина
Телефон: + 38 (044) 586 26 59
Факс: + 38 (044) 586 26 73
e-mail: unia@unia.com.ua
web: www.unia.com.ua