

Мастер-класс

# «Секреты выбора кредитных продуктов украинских банков»

## Критерии сравнения и выбора кредитных продуктов

### Ценовые критерии:

- Процентная ставка;
- Одноразовая комиссия;
- Ежемесячная комиссия;
- Страховые платежи;
- Платежи за РКО;
- Штрафные санкции;
- Сопутствующие расходы и другие платежи.

### Неценовые критерии:

- Размер первоначального взноса;
- Максимальная сумма кредита;
- Максимально возможный срок кредитования;
- Форма погашения кредита.

**Инструмент сравнения ценовых параметров  
кредитных продуктов:**

**Эффективная процентная ставка  
или  
Реальная процентная ставка**

# Существует две точки зрения на методику расчета эффективной или реальной процентной ставки

Первая точка зрения:

$$\begin{aligned} & \text{Эффективная процентная ставка} \\ & = \\ & \text{Процентная ставка} \\ & + \\ & \text{одноразовые комиссии и платежи} \\ & + \\ & \text{ежемесячные комиссии и платежи} \end{aligned}$$

## Вторая точка зрения:

$$\begin{aligned} &\text{Реальная процентная ставка} \\ &= \\ &\quad \text{Процентная ставка} \\ &\quad + \\ &\quad \text{одноразовые комиссии и платежи} \\ &\quad + \\ &\quad \text{ежемесячные комиссии и платежи} \\ &\quad + \\ &\quad \text{страховые платежи} \\ &\quad + \\ &\quad \text{сопутствующие платежи} \end{aligned}$$

## Кредитные платежи:

- **Процентная ставка**
  - годовой процент;
  - ежемесячный процент.
- **Одноразовая комиссия**
  - Фиксированная сумма;
  - Процент от первоначальной суммы кредита;
  - Процент от стоимости залога.
- **Ежемесячная комиссия:**
  - Фиксированная сумма;
  - Процент от первоначальной суммы кредита;
  - Процент от остатка задолженности по кредиту.

## Расчетно-кассовые платежи:

- Процент за перечисление денег с кредитного счета;
- Процент за снятие денег с ссудного счета;
- Процент за конвертацию;
- Процент за перечисление сумм на погашение кредитной задолженности;
- Плата за открытие кредитного счета и другие.

## Страховые платежи:

- Страхование предмета залога;
- Страхование жизни заемщика;
- Страхование титула;
- Страхование ответственности перед третьими лицами;
- Страхование финансовых рисков.

## Сопутствующие расходы:

- Оплата нотариальных услуг;
- Оплата услуг эксперта – оценщика;
- Оплата государственных налогов и сборов;
- Оплата внесения информации в государственные реестры (движимого и недвижимого имущества и тп.)

## Как рассчитывается эффективная ставка

Для того, чтобы рассчитать эффективную процентную ставку необходимо знать:

- размер процентной ставки;
- размер одноразовой комиссии и базу ее начисления
- размер ежемесячной комиссии и базу ее начисления
- размер страховых и сопутствующих платежей;
- сумму кредита;
- срок кредита.

## Формула расчета эффективной ставки

**Эффективная ставка =**

(сумма процентных, комиссионных и  
других платежей / срок кредита, лет)  
/

Средневзвешенная сумма кредита

## Способ расчета элементов формулы эффективной процентной ставки

**Процентные расходы** по кредиту =  $СК * ПС * (Смес + 1) / 24 * 100\%$

**Одноразовая комиссия:**

- фиксированная сумма
- от суммы кредита =  $СК * К раз / 100 \%$

**Ежемесячная комиссия:**

- фиксированная сумма = сумма комиссии \* количество мес. кредита
- от суммы кредита =  $СК * К мес * С мес / 100 \%$
- на остаток задолженности =  $СК * К мес * 12 * (С мес + 1) / 24$

**Средневзвешенная сумма кредита** =  $(СК * (С мес + 1) / 2 * Смес$

**Обозначения:**

- СК – сумма кредита;
- ПС – процентная ставка (в %);
- Смес – срок кредитования в месяцах;
- Краз – одноразовая комиссия (в %)
- Кмес – ежемесячная комиссия (в %)

## Пример расчета эффективной ставки

### Вводные данные:

- Сумма кредита – 5 000 грн.;
- Срок кредита – 5 лет (60 мес);
- Процентная ставка по кредиту – 15% годовых;
- Одноразовая комиссия – 1% от суммы кредита;
- Ежемесячная комиссия – 0,2% от суммы кредита.

### Расчет расходов клиента:

- Процентные расходы =  $5000 * 15\% * (60 \text{ мес.} + 1) / 24 * 100\% = 1906$  грн.
- Одноразовые расходы =  $5000 * 1\% / 100\% = 50$  грн.
- Ежемесячные комис расходу =  $5000 * 0,2\% * 60 / 100\% = 600$  грн.
- Средневзвешенная сумма кредита =  $5000 * (60 \text{ мес.} + 1) / 2 * 60 \text{ мес.} = 2541$  грн.

### Расчет эффективной процентной ставки:

$$\text{Эффективная ставка} = ((1906 + 50 + 600) / 5 \text{ лет}) / 2541 * 100\% = 20,11\%$$

Почему,  
сравнивая и выбирая кредитные  
продукты банков,  
необходимо рассчитывать  
эффективную процентную ставку ?

## Пример:

Какое из двух ипотечных предложений банков дешевле?

- Сумма кредита - **50 000 \$**;
- Срок – **20 лет.**

Параметры кредита	Банк 1	Банк 2
Процентная ставка, %	10,5	12,5
Одноразовая комиссия	1% от суммы кредита	100 \$
Ежемесячная комиссия	0,1% от суммы кредита	-

**Ответ:**

- Сумма кредита - **50 000 \$**;
- Срок – **20 лет.**

Параметры кредита	Расходы заемщика, \$	
	Банк 1	Банк 2
Процентные расходы	52 500	62 500
Одноразовая комиссия	500	100
Ежемесячная комиссия	12 000	-
Итого расходов	65 000	62 600
Эффективная % ставка	13%	<b>12,5 %</b>

На размер эффективной ставки могут  
влиять следующие неценовые  
параметры кредита:

- Размер первоначального взноса;
- Сумма кредита;
- Срок кредитования.

## Результаты исследования кредитных продуктов для частных лиц ведущих банков Украины

- Исследования провела компания «Простобанк Консалтинг»
- Период исследования: 10 – 15 октября 2007 г.
- Город исследования: Киев
- Количество банков в исследовании – 50

## Критерий отбора банков для исследования

50 ведущих банков по размеру активов,  
согласно рейтинга

Ассоциации украинских банков,  
по состоянию на 01 сентября 2007 года

## Кредитные продукты – объекты исследования:

### 1. Ипотечные кредиты:

- Первичный рынок жилья;
- Вторичный рынок жилья;
- Земля в кредит;
- Рефинансирование кредитов.

### 2. Автомобильный кредиты:

- Новые авто иностранной сборки;
- Новые авто отечественной сборки;
- Б/У авто.

### 3. Потребительские кредиты:

- Товары в кредит
- Кредиты наличными
- Кредитные карты

## Ипотечные кредиты:

- **Процент** – годовой;
- **Одноразовая комиссия** – фиксированная сумма или процент от первоначальной суммы кредита;
- **Ежемесячная комиссия** – фиксированная сумма, процент от суммы кредита, процент от остатка задолженности;
- **Страховка** – имущества, жизни, титула;
- **РКО** – за снятие денег со счета, за конвертацию;
- **Дополнительные расходы** – государственная пошлина, пенсионный фонд, оплата нотариальных услуг, услуг оценщика и риелтора;
- **Штрафные санкции** – за досрочное погашение, несвоевременное погашение тела и процентов по кредиту; невыполнение условий кредитного договора.

## Первичный рынок жилья

Количество банков,  
предоставляющих кредиты:

33 из 50 банков (66%)

Min – Max взнос:

5 % – 30%

Min – Max срок:

5 – 30 лет

## Кредиты на покупку жилья на первичном рынке

	Гривна	Доллар США	ЕВРО	Швейцарские франки
Средняя эффективная ставка	<b>17,8 %</b>	<b>13,7%</b>	<b>12,9%</b>	<b>10,3%</b>

**ТОП 5 кредитных предложений**  
**на рынке первичного жилья**  
 (срок кредита 25 лет, сумма кредита – 150 тыс.\$)

Гривна		Доллар США		ЕВРО		Швейцарские франки	
<b>УкрСиббанк</b>	<b>14,6%</b>	<b>Ощадбанк</b>	<b>12,1%</b>	<b>Форум</b>	<b>11,16%</b>	<b>Укрсоцбанк</b>	<b>10,3%</b>
Укрсоцбанк	15,1%	Форум	12,2%	УкрСиббанк	11,52%		
Таврика	15,6%	Укрэксимбанк	12,6%	Ощадбанк	11,58%		
Ощадбанк	15,8%	СЕБ Банк	12,6%	Надра	11,61%		
Форум	16,7%	Надра	12,6%	Укрэксимбанк	11,83%		

## Вторичный рынок жилья

Количество банков,  
предоставляющих кредиты:

46 из 50 банков (92%)

Min – Max взнос:

0 % – 30%

Min – Max срок:

5 – 30 лет

## Кредиты на покупку жилья на вторичном рынке

	Гривна	Доллар США	ЕВРО	Швейцарские франки
Средняя эффективная ставка	<b>17,27 %</b>	<b>13,3%</b>	<b>12,3%</b>	<b>9,56%</b>

**ТОП 5 кредитных предложений**  
**на рынке вторичного жилья**  
 (срок кредита 25 лет, сумма кредита – 150 тыс.\$)

Гривна		Доллар США		ЕВРО		Швейцарские франки	
<b>ОТП Банк</b>	<b>14,07%</b>	<b>Правэкс-Банк</b>	<b>11,11%</b>	<b>Ощадбанк</b>	<b>10,38%</b>	<b>ОТП Банк</b>	<b>9,07%</b>
Укрсоцбанк	14,08%	ОТП Банк	11,57%	ОТП Банк	11,07%	УкрСиббанк	9,11%
УкрСиббанк	14,60%	Форум	12,16%	Форум	11,16%	Укрсоцбанк	10,28%
Правэкс-Банк	14,61%	Укрэксимбанк	12,58%	Надра	11,61%	Укрэксимбанк	10,32%
Ощадбанк	15,08%	СЕБ Банк	12,58%	Кредитпромбанк	11,68%		

## Земля в кредит

Количество банков,  
предоставляющих кредиты:

19 из 50 банков (38%)

Min – Max взнос:

10 % – 35%

Min – Max срок:

7 – 30 лет

## Кредиты на покупку земли и земельных участков

	Гривна	Доллар США	ЕВРО	Швейцарские франки
Средняя эффективная ставка	<b>16,63 %</b>	<b>13,19%</b>	<b>12,34%</b>	<b>9,55%</b>

## ТОП 5 кредитных предложений на покупку земли и земельных участков

(срок кредита 25 лет, сумма кредита – 150 тыс.\$)

Гривна		Доллар США		ЕВРО		Швейцарские франки	
УкрСиббанк	14,62%	УкрСиббанк	12,02%	Кредитпромбанк	11,35%	ОТП Банк	9,09%
Кредитпромбанк	16,94%	СЕБ Банк	12,58%	УкрСиббанк	11,52%	УкрСиббанк	9,14%
СЕБ Банк	17,08%	Надра	12,61%	Надра	11,61%	Укрсоцбанк	10,10%
Имекс-Банк	18,12%	Кредитпромбанк	12,85%	Имекс-Банк	14,12%	Укрэксимбанк	10,34%
Надра	18,61%	Альфа-Банк	14,12%				

## Рефинансирование кредитов

Количество банков,  
предоставляющих кредиты:

15 из 50 банков (30%)

Min – Max срок:

3 – 30 лет

## Кредиты на рефинансирование жилищных займов

	Гривна	Доллар США	ЕВРО	Швейцарские франки
Средняя эффективная ставка	<b>16,15 %</b>	<b>13,33%</b>	<b>12,66%</b>	<b>9,71%</b>

## ТОП 5 кредитных предложений по рефинансированию жилищных кредитов

(срок кредита 20 лет, сумма кредита – 150 тыс.\$)

Гривна		Доллар США		ЕВРО		Швейцарские франки	
<b>ОТП Банк</b>	<b>14,09%</b>	<b>ПУМБ</b>	<b>12,00%</b>	<b>ПУМБ</b>	<b>11,50%</b>	<b>ОТП Банк</b>	<b>8,59%</b>
УкрСиббанк	14,70%	ОТП Банк	12,09%	ОТП Банк	11,59%	УкрСиббанк	10,19%
Кредитпромбанк	16,30%	УкрСиббанк	12,10%	УкрСиббанк	11,60%	Укрэксимбанк	10,24%
ПУМБ	16,50%	СЕБ Банк	12,40%	Кредитпромбанк	11,70%		
СЕБ Банк	17,10%	Альфа-Банк	12,60%	Укрэксимбанк	12,25%		

## Сравнение средних и лучших эффективных ставок для разных типов ипотечных кредитов

Типы ипотечных кредитов	Гривна		Доллар США		Евро		Шв. франк	
	Средние по рынку	ТОП						
Первичный рынок	17,8%	14,6%	13,7%	12,1%	12,9%	11,16%	10,3%	10,3%
Вторичный рынок	17,27%	14,07%	13,3%	11,11%	12,3%	10,38%	13,33%	12,00%
Земля в кредит	16,63%	14,62%	13,19%	12,02%	12,34%	11,35%	12,66%	11,50%
Рефинансирование кредитов	16,15%	14,09%	13,33%	12,00%	12,66%	11,50%	9,71%	8,59%

## Авто в кредит:

- **Процент** – годовой;
- **Одноразовая комиссия** – фиксированная сумма или процент от первоначальной суммы кредита;
- **Ежемесячная комиссия** – фиксированная сумма, процент от суммы кредита, процент от остатка задолженности;
- **Страховка** – КАСКО, ОСАГО;
- **РКО** – за снятие и перечисление денег со счета;
- **Дополнительные расходы** – государственная пошлина, пенсионный фонд, оплата нотариальных услуг, регистрация в ГАИ, транспортный сбор, внесение в реестр движимого имущества;
- **Штрафные санкции** – за досрочное погашение, несвоевременное погашение тела и процентов по кредиту; невыполнение условий кредитного договора.

## Кредиты на покупку нового авто иностранной сборки

Количество банков,  
предоставляющих кредиты:

40 из 50 банков (80%)

Min – Max взнос:

0 % – 30%

Min – Max срок:

3 – 7 лет

## Кредиты на покупку нового авто иностранной сборки

	Гривна	Доллар США
Средняя эффективная ставка	<b>16,94 %</b>	<b>13,09%</b>

## ТОП 5 кредитных предложений на покупку нового авто иностранной сборки

(срок кредита 7 лет, сумма кредита – 20 тыс.\$)

Гривна		Доллар США	
<b>УкрСиббанк</b>	<b>13,34%</b>	<b>Ощадбанк</b>	<b>12,08%</b>
РайффайзенБанк Аваль	14,04%	Укргазбанк	12,18%
Укрсоцбанк	14,41%	Форум	12,42%
Ощадбанк	15,00%	ПУМБ	12,68%
Укргазбанк	15,78%	Кредитпромбанк	12,86%

## Кредиты на покупку нового авто отечественной сборки

Количество банков,  
предоставляющих кредиты:

43 из 50 банков (86%)

Min – Max взнос:

0 % – 30%

Min – Max срок:

3 – 7 лет

## Кредиты на покупку нового авто отечественной сборки

	Гривна	Доллар США
Средняя эффективная ставка	<b>16,86 %</b>	<b>13,12%</b>

## ТОП 5 кредитных предложений на покупку нового авто отечественной сборки

(срок кредита 5 лет, сумма кредита – 20 тыс.\$)

Гривна		Доллар США	
<b>УкрСиббанк</b>	<b>13,47%</b>	<b>Ощадбанк</b>	<b>12,12%</b>
Unicredit Bank	13,89%	Укргазбанк	12,29%
Укрсоцбанк	14,56%	Форум	12,59%
Ощадбанк	15,00%	Альфа-Банк	12,79%
Укргазбанк	15,89%	ПУМБ	12,79%

## Кредиты на покупку б/у авто

Количество банков,  
предоставляющих кредиты:

15 из 50 банков (30%)

Min – Max взнос:

0 % – 40%

Min – Max срок:

3 – 7 лет

## Кредиты на покупку б/у авто

	Гривна	Доллар США
Средняя эффективная ставка	<b>18,34 %</b>	<b>14,68%</b>

## ТОП 5 кредитных предложений на покупку б/у авто

(срок кредита 5 лет, сумма кредита – 20 тыс.\$)

Гривна		Доллар США	
УкрСиббанк	15,97%	УкрСиббанк	13,09%
Укрсоцбанк	16,56%	Надра	13,59%
Правэкс-Банк	17,79%	Правэкс-Банк	14,79%
Надра	19,09%	Финансы и кредит	14,88%
Кредитпромбанк	19,19%	Укрсоцбанк	15,06%

## Сравнение средних и лучших эффективных ставок для разных типов автомобильных кредитов

Типы ипотечных кредитов	Гривна		Доллар США	
	Средние по рынку	ТОП	Средние по рынку	ТОП
Иностранная сборка	16,94%	13,34%	13,09%	12,08%
Отечественная сборка	16,86%	13,47%	13,12%	12,12%
Бу авто	18,34%	15,97%	14,68%	13,09%

## Товары в кредит / Кредиты наличными:

- **Процент** – годовой или ежемесячный;
- **Одноразовая комиссия** – фиксированная сумма, процент от первоначальной суммы кредита, процент от стоимости товара;
- **Ежемесячная комиссия** – фиксированная сумма, процент от суммы кредита, процент от остатка задолженности;
- **Страховка** – товара, финансовых рисков;
- **РКО** – за перечисление денег на счет продавца;
- **Штрафные санкции** – несвоевременное погашение тела и процентов по кредиту; невыполнение условий кредитного договора.

## Товары в кредит

Гривна (1 год)	Средняя эффективная ставка
	<b>55,90 %</b>

ТОП 5 лучших предложения (срок кредита 1 год)	
<b>Укрсоцбанк</b>	<b>35,31%</b>
ТАС-Комерцбанк	38,04%
Индекс-Банк	38,95%
Дельта Банк	66,28%
Правэкс-Банк	66,08%

## Кредиты наличными

Гривна (1 год)	Средняя эффективная ставка
	<b>62,71 %</b>

ТОП 5 лучших предложения (срок кредита 1 год)	
<b>VAB Банк</b>	<b>42,46%</b>
<b>Финансы и кредит</b>	<b>42,46%</b>
Индекс-Банк	44,48%
ТАС-Комерцбанк	48,00%
ОТП Банк	67,27%

## Кредитные карты:

- **Процент** – годовой или ежемесячный;
- **Одноразовая комиссия** – процент от суммы снятия (в банкоматах, торговой сети);
- **РКО** – плата за выпуск кредитной карты; плата за годовое обслуживание карты
- **Штрафные санкции** – несвоевременное погашение тела и процентов по кредиту; невыполнение условий кредитного договора.

## Кредитные карты

Гривна (1 год)	Средняя эффективная ставка
	<b>53,09%</b>

ТОП 5 лучших предложения (срок кредита 1 год)	
УкрСиббанк	<b>33,54%</b>
Надра	36,91%
РайффайзенБанк Аваль	38,49%
Кредитпромбанк	38,77%
Правэкс-Банк	39,00%

## Сравнение средних и лучших эффективных ставок для разных типов потребительских кредитов

Типы ипотечных кредитов	Гривна	
	Средние по рынку	ТОП
Кредитные карты	53,09%	33,54%
Товары в кредит	55,09%	35,31%
Кредиты наличными	62,71%	42,46%



**PROSTOBANK.COM.UA**

ВАШ ПУТЕВОДИТЕЛЬ В МИРЕ БАНКОВСКИХ УСЛУГ  
ДЛЯ ЧАСТНЫХ ЛИЦ

## Компания «Простобанк Консалтинг»

Адрес:

г. Киев, пр. Воссоединения, 7-А, оф. 520.

Телефон/Факс:

296 – 04 -09

Email:

[info@prostobank.com](mailto:info@prostobank.com)