

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 расходи = $5000 * 0,2\% * 60 / 100\% = 600$ 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%	12,5 %

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	17,8 %	13,7%	12,9%	10,3%

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

Гривна		Доллар США		ЕВРО		Швейцарские франки	
УкрСиббанк	14,6%	Ощадбанк	12,1%	Форум	11,16%	Укрсоцбанк	10,3%
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	17,27 %	13,3%	12,3%	9,56%

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

Гривна		Доллар США		ЕВРО		Швейцарские франки	
ОТП Банк	14,07%	Правэкс-Банк	11,11%	Ощадбанк	10,38%	ОТП Банк	9,07%
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	16,63 %	13,19%	12,34%	9,55%

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	16,15 %	13,33%	12,66%	9,71%

ТОП 5 кредитных предложений по рефинансированию жилищных кредитов

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

Гривна		Доллар США		ЕВРО		Швейцарские франки	
ОТП Банк	14,09%	ПУМБ	12,00%	ПУМБ	11,50%	ОТП Банк	8,59%
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	Средние по рынку	ТОП	Средние по рынку	ТОП	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	16,94 %	13,09%

ТОП 5 кредитных предложений на покупку нового авто иностранной сборки

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

Гривна		Доллар США	
УкрСиббанк	13,34%	Ощадбанк	12,08%
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	16,86 %	13,12%

ТОП 5 кредитных предложений на покупку нового авто отечественной сборки

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

Гривна		Доллар США	
УкрСиббанк	13,47%	Ощадбанк	12,12%
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	18,34 %	14,68%

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
	55,90 %

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

Кредиты наличными

Гривна (1 год)	Средняя эффективная ставка
	62,71 %

ТОП 5 лучших предложения (срок кредита 1 год)	
VAB Банк	42,46%
Финансы и кредит	42,46%
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.

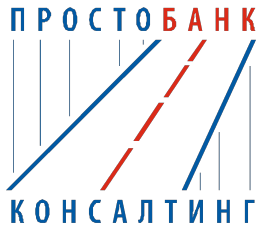
Кредитные карты

Гривна (1 год)	Средняя эффективная ставка
	53,09%

ТОП 5 лучших предложения (срок кредита 1 год)	
УкрСиббанк	33,54%
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