



**ДЕРЖАВНА
ІПОТЕЧНА
УСТАНОВА**

Правовая основа и цель деятельности

**Создано 8 октября 2004 года по решению Кабинета Министров Украины
(Постановление КМУ от 8.10.04 № 1330)**

**Учредителем и собственником Государственного ипотечного учреждения является
государство в лице Кабинета Министров Украины**

**Собственный капитал – 100 миллионов гривен (19,8 млн. дол. США)
Содействие дальнейшему развитию рынка ипотечного кредитования в Украине, а именно
путем рефинансирования ипотечных кредиторов (банков и небанковских финансовых
учреждений, которые занимаются предоставлением обеспеченных ипотекой кредитов) и
внедрения эффективных механизмов повышения уровня их ликвидности**

**ГИУ в своей деятельности руководствуется актами законодательства Украины, уставом и
Стандартами предоставления, рефинансирования и обслуживания ипотечных жилищных
кредитов, утвержденными Наблюдательным советом ГИУ (далее – Стандарты ГИУ)**

Источники финансирования

1. Государственная поддержка

2005 год:

Сформирован уставный капитал ГИУ в размере 20 млн. грн. (3,9 млн. дол.США);
Постановлением КМУ от 25.07.05 р. № 643 развитие рынка ипотечного кредитования определено приоритетным для инвестирования путем приобретения ценных бумаг, выпущенных ГИУ, за счет средств страховых резервов и рекомендован минимальный размер такого инвестирования на уровне 15%

2006 год:

Уставный капитал ГИУ увеличен до 100 млн. грн. (19,8 млн. дол. США);
Предоставлено государственную гарантию по обязательствам ГИУ в размере 1млрд. грн. (198 млн. дол. США)

2007 год:

Предусмотрено предоставление государственной гарантии (согласно статьи 14 Закона Украины о государственном бюджете на 2007 год и постановления КМУ №607 от 04.04.2007) по обязательствам ГИУ в размере 1 млрд. грн. (198 млн. дол. США)

2. Заимствования на внутреннем рынке (выпуск корпоративных и ипотечных облигаций)

3. Заимствование средств МФО (гранты, совместные проекты с МФО)



ПРАВИТЕЛЬСТВО УКРАИНЫ

Финансирование
уставного капитала



Гарантии по
обязательствам

Ценные бумаги

Средства от продажи
ценных бумаг

ИНВЕТОРЫ
(пенсионные фонды,
страховые компании,
банки и другие)

Продажа кредитов / закладных

Рефинансирование банков

БАНКИ

(ипотечные кредиторы)

Ипотечный кредит под
залог недвижимости

**Страховые
компании**

Страхование

**ЗАЕМЩИК –
покупатель
недвижимости**

ЗАИМСТВОВАНИЕ СРЕДСТВ

**ОСУЩЕСТВЛЯЕТСЯ ТОЛЬКО В
НАЦИОНАЛЬНОЙ ВАЛЮТЕ**

ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ

**ОСУЩЕСТВЛЯЕТСЯ ТОЛЬКО В
НАЦИОНАЛЬНОЙ ВАЛЮТЕ**

ТАКАЯ ПОЛИТИКА ОБЕСПЕЧИВАЕТ:

Снижение валютных рисков для физических лиц – заемщиков

Легализация доходов физических лиц

Повышение доверия к национальной валюте

Структура рынка ипотечного кредитования в Украине

Первичный рынок

- ✓ Банки и небанковские финансовые организации, которые осуществляют предоставление ипотечных кредитов;
- ✓ Заемщики

Вторичный рынок

- ✓ Специализированные институты, которые осуществляют деятельность под контролем государства, призваны диверсифицировать риски и повысить ликвидность банков путем рефинансирования кредитов (*Концепция создания национальной системы ипотечного кредитования, Постановление КМУ №559-р, от 10.08.04*)

**ГИУ сегодня является единственным учреждением
второго уровня работающим в Украине**

Схема работы ГИУ

- ✓ ГИУ заключает с первичным кредитором генеральное соглашение о рефинансировании
- ✓ Первичный кредитор осуществляет предварительную квалификацию и андеррайтинг заемщика и выдает кредит в случае его соответствия Стандартам ГИУ
- ✓ ГИУ приобретает права требования по таким кредитам и принимает их в залог
- ✓ Первичный кредитор осуществляет обслуживание таких кредитов
- ✓ Первичный кредитор принимает на себя обязательства обязательного обратного выкупа кредита, в случае если кредит больше не отвечает Стандартам ГИУ
- ✓ ГИУ под залог ипотечных активов выпускает ценные бумаги (в том числе ипотечные ценные бумаги)
- ✓ Привлеченные средства направляются на увеличение рефинансирования первичных кредиторов

Особенности залога недвижимости в Украине (1)

Гражданский кодекс Украины: **залог недвижимого имущества**, которое остается во владении залогодателя или третьего лица, определяется как **ипотека**.

Закон Украины «Об ипотеке»: **ипотека** - вид обеспечения исполнения обязательства недвижимым имуществом, которое остается во владении и пользовании ипотекодателя, согласно которому ипотекодатель имеет право в случае невыполнения должником обеспеченного ипотекой обязательства получить удовлетворение своих требований за счет предмета ипотеки преимущественно перед другими кредиторами этого должника в порядке, установленном этим Законом.

Такое же определение применяется и в Стандартах ГИУ, но вместе с тем, конкретизирован ряд требований к предмету ипотеки.

Особенности залога недвижимости в Украине (2)

Требования к предмету ипотеки по Стандартам ГИУ:

- ✓ предметом ипотеки может быть исключительно имущество жилого назначения, которое отвечает требованиям Закона Украины "Об ипотеке»;
- ✓ предмет ипотеки не должен находиться в аварийном состоянии и не состоять на учете по постановке на капитальный ремонт;
- ✓ имущество должно быть выделено в натуре (коммунальные квартиры в ипотеку не принимаются);
- ✓ имущество должно быть свободным от любых обременений прав на него, в т.ч. прав третьих лиц (за исключением прав членов семьи ипотекодателя) с учетом некоторых уточнений, изложенных в Стандартах ГИУ;

Особенности залога недвижимости в Украине (3)

Требования к предмету ипотеки по Стандартам ГИУ:

- ✓ **если предметом ипотеки является отдельный дом (сооружение), то:**
 - ипотека также распространяется на принадлежащий ипотекодателю на правах собственности земельный участок или ее часть, на котором расположено соответствующее здание (сооружение) и который необходим для использования этого здания (сооружения) по целевому назначению;
 - если этот земельный участок принадлежит другому лицу и был передан ипотекодателю в аренду (пользование), ипотекодатель должен обеспечить надлежащее и своевременное оформления (переоформление) документов относительно аренды (пользования) этим земельным участком.

- ✓ **В случае, когда недвижимое имущество находится в общей собственности, необходимо нотариально удостоверенное согласие других владельцев недвижимого имущества, кроме заемщика;**

- ✓ **Имущество передается в ипотеку вместе со всеми его принадлежностями.**

Особенности залога недвижимости в Украине (4)

Требования к предмету ипотеки по Стандартам ГИУ:

Ипотечные договора, которыми обеспечиваются ипотечные кредиты и которые подлежат рефинансированию ГИУ, должны предусматривать возможность обращения первичными кредиторами взыскания на предмет ипотеки в случае неудовлетворения требований по предъявлению первичными кредиторами непогашенных сумм ипотечных кредитов к досрочному погашению заемщиками в случае:

- 1) неисполнения или ненадлежащего исполнения ими (заемщиками) обязательств по договорам об ипотечном кредите на протяжении трех месяцев;**
- 2) неисполнения условий ипотечных договоров, в том числе повреждения, уничтожения или потери предмета ипотеки.**

В систему рефінансування ГІУ включено 66 банків

1. ВАТ КБ "Надра"
2. ВАТ "Кредитпромбанк"
3. ВАТ "Родовід-банк"
4. ТОВ "Фінанси та кред"
5. ВАТ "ВАБАНК"
6. АБ "Брокбізнесбанк"
7. ТОВ "Укрпромбанк"
8. ЗАТ КБ "Приватбанк"
9. АТ "Індексбанк"
10. ЗАТ "МІБ"
11. АКБ "Укрсоцбанк"
12. АБ "Південний"
13. ЗАТ "Донгорбанк"
14. АБ "Таврика"
15. АКІБ "УкрСиббанк"
16. ВАТ "Універсальний"
17. АКБ "Меркурій"
18. ВАТ АБ "Укргазбанк"
19. АКБ "Імексбанк"
20. ВАТ СКБ "Дністер"
21. АКБ "Форум"
22. ВАТ "Кредобанк"
23. ВАТ "БТА Банк" (ВАТ "УКТБ")
24. ТОВ КБ "Арма"
25. АБ "Діамант"
26. ТОВ УКБ "Камбіо"
27. ВАТ "АКБ "Прикарпаття"
28. АКБ "Інтеграл"
29. ВАТ КБ "Промекономбанк"
30. АКБ "Трансбанк"
31. АКБ "Новий"
32. ВАТ "АКБ "Капітал"
33. КБ ТОВ "Місто Банк"
34. ВАТ "УБРП"
35. ОТП банк
36. ТОВ "АРТЕМ-БАНК"
37. ТОВ КБ "Український фінансовий світ"
38. ВАТ "Міжнародний комерційний банк"
39. АКБ "Золоті ворота"
40. ЗАТ "ІНВЕСТ-КРЕДИТ"
41. ЗАТ АКБ "Львів"
42. ВАТ "Електронбанк"
43. ВАТ "Морський транспортний банк"
44. ТОВ "ФІНРОСТБАНК"
45. ВАТ КБ "Хрещатик"
46. ЗАТ "Банк НРБ"
47. ВАТ "Райффайзен Банк Аваль"
48. АКБ "Індустріалбанк"
49. АКБ "ТАС-Комерцбанк"
50. АБ "Факторіал-Банк"
51. ЗАТ "ПУМБ"
52. ВАТ "Агрокомбанк"
53. КБ "Експобанк"
54. АКРБ "Регіон-банк"
55. ТОВ КБ "Даніель"
56. "Альфа-банк"
57. ВАТ "Ощадбанк"
58. ВАТ "Укрексімбанк"
59. АКБ "ПРАВЕКС-БАНК"
60. АБ "Кліринговий дім"
61. АБ "УкрБізнесБанк"
62. ТОВ "Партнер-Банк"
63. ТОВ "Актив-Банк"
64. АКРБ Регіон банк
65. ЗАТ ІнвестКредит Банк
66. АКБ Полікомбанк

- ✓ **Ставка рефинансирования одина для всех банков – 9,9%**
- ✓ **Доступ к рефинансированию является открытым и прозрачным**
- ✓ **Размер дополнительной маржи при выдаче ипотечных кредитов устанавливается банком самостоятельно**

Выдержка из Стандартов ГИУ (1)

Срок кредитования:

- ✓ Максимальный срок – 30 лет
- ✓ Минимальный срок – 5 лет

Размер кредита на одного заемщика

- ✓ 1 000 000 грн. (198 тис. дол. США) – г. Киев и населенные пункты пригородной зоны
- ✓ 750 000 грн. (148,5 тис. дол. США) – г. Севастополь, города с населением 1 млн. жителей и населенные пункты пригородной зоны таких городов
- ✓ 500 000 грн. (99 тис. дол. США) – другие города областного значения
- ✓ 300 000 грн. (59,4 тис. дол. США) – города районного значения
- ✓ 200 000 грн. (39,6 тис. дол. США) – другие города и поселки
- ✓ 25 000 грн. (4,95 тис. дол. США) – минимальный размер кредита

Выдержка из Стандартов ГИУ (2)

Максимальные значения коэффициентов, которые рассчитываются при предоставлении кредита

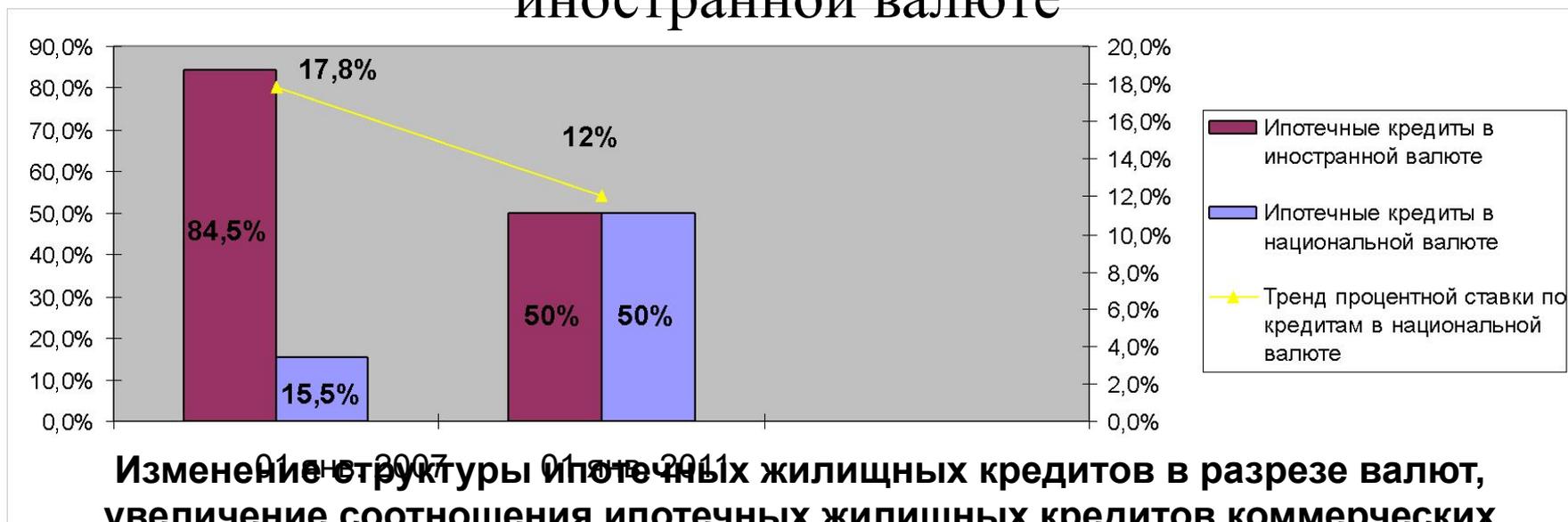
- ✓ LTV – 75% (loan to value) – сумма кредита/стоимость ипотеки
- ✓ PTI – 40% (payment to income) – ежемесячный платеж заемщика по кредиту/ежемесячный совокупный доход заемщика
- ✓ OTI – 50% (obligations to income) - ежемесячный платеж заемщика по кредиту и все другие ежемесячные долгосрочные обязательные платежи/ежемесячный совокупный доход заемщика

Структура стоимости ипотечного кредита по программе ГИУ

- **Базовая ставка привлеченных ресурсов ГИУ**
- **Надбавка, которая устанавливается исходя из необходимости формирования резервов для покрытия рисков ГИУ**
- **Административные издержки ГИУ, которые включают издержки связанные непосредственно с операциями по рефинансированию (операционные издержки) и общие издержки, которые связаны с функционированием ГИУ во время мониторинга ипотечного кредита, первичного кредитора и других участников программы ГИУ**
- **Административные и операционные издержки первичного кредитора, которые включаются в издержки, связаны с осуществлением операций и издержек, которые связаны с осуществлением операций соответственного подразделения первичного кредитора при осуществлении мониторинга кредита и заемщика**
- **Надбавка первичного кредитора по обязательствам обратного выкупа ипотечного кредита, если он не соответствует Стандартам ГИУ**

Цели и перспективы деятельности

Сближение кредитных ставок в национальной и иностранной валюте



Изменение структуры ипотечных жилищных кредитов в разрезе валют, увеличение соотношения ипотечных жилищных кредитов коммерческих банков, выданных в национальной валюте и уменьшение кредитов выданных в иностранной валюте.

*Индекс ипотечного кредитования,
как инструмент удешевления
ипотечных кредитов (1)*

ГИУ совместно с Украинской национальной ипотечной ассоциацией (УНИА), целью деятельности которой является содействие всестороннему развитию ипотечных отношений, внедрен Индекс ипотечного кредитования (ИИК).

ИИК ежемесячно рассчитывается ГИУ на основании данных УНИА по банкам-участникам ассоциации, как среднее значение эффективных процентных ставок (совокупных ежемесячных расходов заемщика, связанных с пользованием кредита: проценты, комиссии и т.д.) по ипотечным жилищным кредитам, которые предоставляются физическим лицам.

С целью стимулирования банков к удешевлению ипотечных кредитов, ГИУ ежемесячно проводит **рейтингование банков-партнеров по самой низкой процентной ставке кредитования.**

*Индекс ипотечного кредитования,
как инструмент удешевления
ипотечных кредитов (2)*

Формула расчета Индекса ипотечного кредитования
утверждена решением Правления ГИУ:

$$ИИК = \frac{N1 + N2 + \dots + Nn}{n} \quad , \text{ где}$$

ИИК – Индекс ипотечного кредитования;

N – эффективная процентная ставка по кредитам, которые предоставляются банками-учасниками УНИА;

n – количество банков – участников УНИА, информация по которым берется в расчет.

Индекс ипотечного кредитования, как инструмент удешевления ипотечных кредитов (3)

Для сравнения условий ипотечного кредитования, которые существуют на рынке, и условий ипотечного кредитования, которые предлагает ГИУ, ежемесячно рассчитываются 2 индекса, а именно:

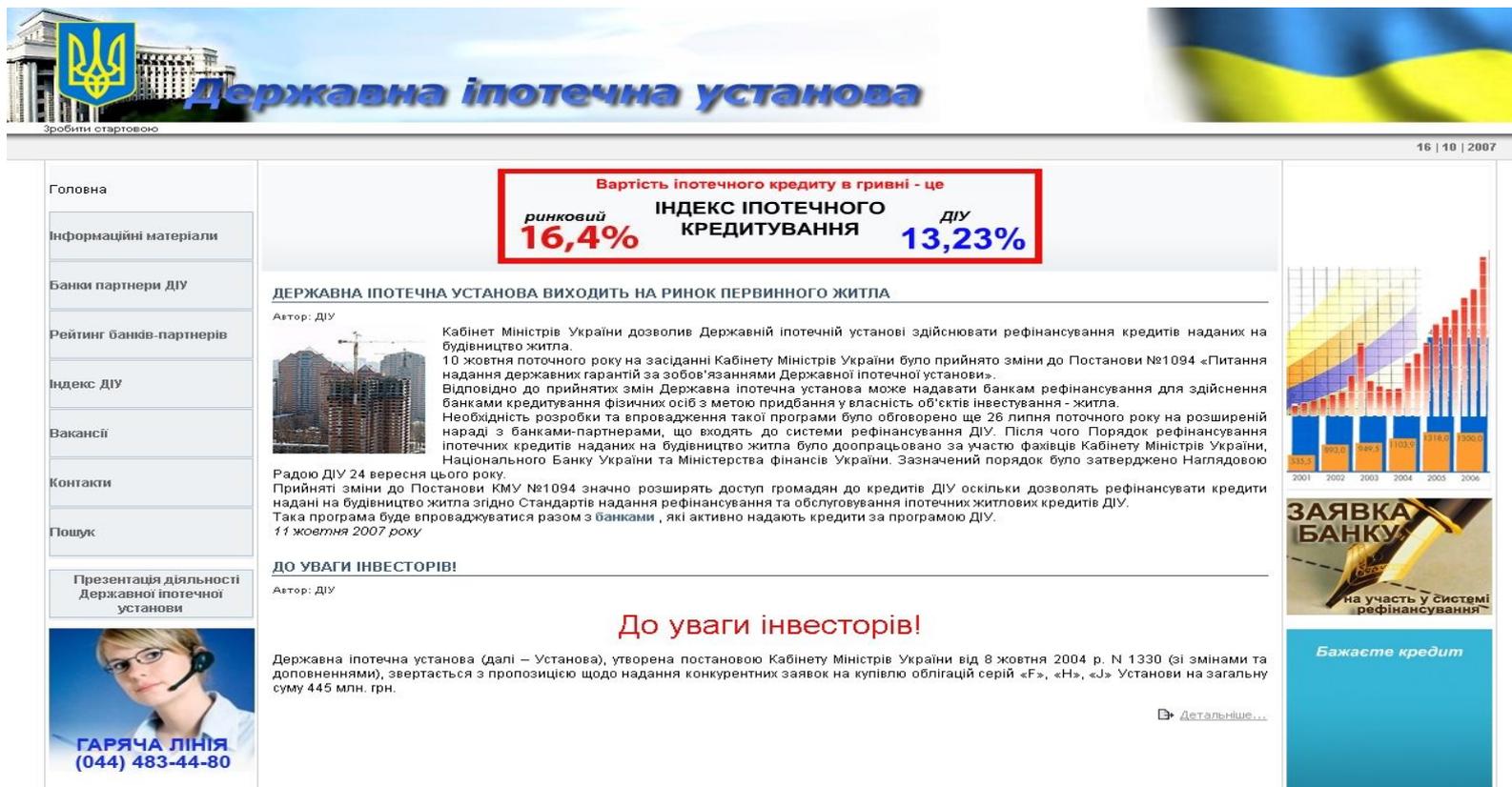
Рыночный индекс ипотечного кредитования – среднее значение эффективных процентных ставок по ипотечным жилищным кредитам, которые предоставляются банками физическим лицам в гривне. Этот индекс рассчитывается ГИУ ежемесячно на основании данных УНИА.

Индекс ипотечного кредитования ГИУ – среднее значение эффективных процентных ставок по ипотечным жилищным кредитам, которые предоставляются банками-партнерами ГИУ физическим лицам в гривне по Стандартам предоставления, рефинансирования и обслуживания ипотечных жилищных кредитов ГИУ. Этот индекс рассчитывается ГИУ ежемесячно на основании собственных данных и данных банков-партнеров.

Индекс ипотечного кредитования является единым ориентиром для банков и заемщиков при определении такого параметра кредитования, как процентная ставка, который позволяет заемщикам сориентироваться в условиях ипотечного кредитования, ~~20~~ которые предлагаются разными банками.

Индекс ипотечного кредитования и результаты рейтингования банков-партнеров TOP-10 размещаются на официальном веб-сайте ГИУ:

www.ipoteka.gov.ua, который выглядит так:



Державна іпотечна установа
Зробити стартовою

16 | 10 | 2007

Головна
Інформаційні матеріали
Банки партнери ДІУ
Рейтинг банків-партнерів
Індекс ДІУ
Вакансії
Контакти
Пошук
Презентація діяльності Державної іпотечної установи

Вартість іпотечного кредиту в гривні - це

ринковий	ІНДЕКС ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ	ДІУ
16,4%		13,23%

ДЕРЖАВНА ІПОТЕЧНА УСТАНОВА ВИХОДИТЬ НА РИНОК ПЕРВИННОГО ЖИТЛА

Автор: ДІУ



Кабінет Міністрів України дозволив Державній іпотечній установі здійснювати рефінансування кредитів наданих на будівництво житла.

10 жовтня поточного року на засіданні Кабінету Міністрів України було прийнято зміни до Постанови №1094 «Питання надання державних гарантій за зобов'язаннями Державної іпотечної установи».

Відповідно до прийнятих змін Державна іпотечна установа може надавати банкам рефінансування для здійснення банками кредитування фізичних осіб з метою придбання у власність об'єктів інвестування - житла.

Необхідність розробки та впровадження такої програми було обговорено ще 26 липня поточного року на розширеному нараді з банками-партнерами, що входять до системи рефінансування ДІУ. Після чого Порядок рефінансування іпотечних кредитів наданих на будівництво житла було доопрацьовано за участю фахівців Кабінету Міністрів України, Національного Банку України та Міністерства фінансів України. Зазначений порядок було затверджено Наглядовою Радою ДІУ 24 вересня цього року.

Прийняті зміни до Постанови КМУ №1094 значно розширять доступ громадян до кредитів ДІУ оскільки дозволять рефінансувати кредити надані на будівництво житла згідно Стандартів надання рефінансування та обслуговування іпотечних житлових кредитів ДІУ. Така програма буде впроваджуватися разом з банками, які активно надають кредити за програмою ДІУ.

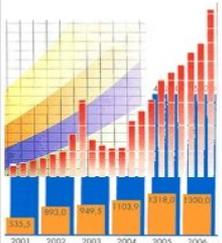
11 жовтня 2007 року

ДО УВАГИ ІНВЕСТИТОРІВ!

Автор: ДІУ

До уваги інвесторів!

Державна іпотечна установа (далі – Установа), утворена постановою Кабінету Міністрів України від 8 жовтня 2004 р. N 1330 (зі змінами та доповненнями), звертається з пропозицією щодо надання конкурентних заявок на купівлю облігацій серій «F», «H», «J» Установи на загальну суму 445 млн. грн.



Рік	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Значення	333.3	392.4	441.1	490.9	540.7	590.5

ЗАЯВКА БАНКУ

на участь у системі рефінансування

Бажаете кредит

ГАРЯЧА ЛІНІЯ
(044) 483-44-80

Детальніше...

Планы ГИУ на ближайшую перспективу

- Реализовать утвержденный Наблюдательным советом ГИУ Порядок рефинансирования ипотечных кредитов, предоставляемых на строительство жилья, с целью увеличения объемов рефинансирования и уменьшения операционных расходов
- Ввести в процессе рефинансирования механизм закладной для упрощения процедуры ипотечного кредитования
- Создать Государственную ипотечную страховую компанию с целью увеличения доступности заемщиков к ипотечным кредитам при помощи механизма страхования процентной нормы повышения коэффициента LTV
- Принять участие в процессе законодательного регулирования вопроса о создании Государственного ипотечного фонда, его финансирования с целью обеспечения реализации государственных программ в части обеспечения жильем отдельных категорий граждан, которые согласно законодательства имеют на это право

ГОСУДАРСТВЕННОЕ ИПОТЕЧНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ



ГОСУДАРСТВЕННОЕ ИПОТЕЧНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
State Mortgage Institution

04116, г. Киев, ул. Шолуденко, 1-б
тел.: 38 (044) 483-44-80, факс 38 (044) 483-44-71

e-mail: contacts@ipoteka.gov.ua

www.ipoteka.gov.ua