

Україна, 03035, Київ, Вул. Сурикова 3,
корпус ДКДЗ «Дніпро»
Тел./факс: +38 (044) 5862659
www.unia.com.ua



АНАЛІТИЧНИЙ ЗВІТ ЗА I КВАРТАЛ 2012 РОКУ



Застереження

Даний аналітичний звіт (надалі - "Аналітичний звіт") базується на поточній інформації, що отримана фахівцями УНІА від банків, урядових установ, ЗМІ, а також інших джерел інформації, які ми вважаємо надійними, проте ми не беремо на себе відповідальність за їх точність та достовірність.

Цей Аналітичний звіт підготовлено виключно з інформаційними цілями. Аналітичний звіт не є кредитним рейтингом чи рекомендацією щодо отримання чи надання кредитів.

Аналітичний звіт не є наданням консультаційних послуг щодо конкретних ситуацій. Конкретні питання, які можуть виникати у користувачів матеріалів, мають вирішуватись на підставі консультацій з відповідними фахівцями.

Користувач приймає на себе усі ризики та погоджується з умовами даного застереження, якщо він спирається на інформацію представлену у Аналітичному звіті. Українська національна іпотечна асоціація не несе відповідальності у випадку заподіяння шкоди у зв'язку з використанням даних матеріалів.

Банки, які не є членами Асоціації, але надають інформацію щодо іпотечних кредитів, будуть отримувати скорочену версію Аналітичного звіту УНІА в межах наданої інформації.

Друк та подальше розповсюдження матеріалів Аналітичного звіту без дозволу Асоціації забороняється.

Усі відповіді на запитання та додаткову інформацію стосовно ринку житлового іпотечного кредитування України у межах досягнутих домовленостей Ви можете отримати, звернувшись до офісу Української національної іпотечної асоціації письмово, за телефоном або електронною поштою.

© УНІА 2012

Зміст

Макроекономічна ситуація	4
Фокус-опитування	9
Ринок нерухомості – Київ	13
Ринок житлового іпотечного кредитування	
Загальна ситуація	17
Іпотечний рейтинг TOP – 15	24
Продуктовий рейтинг	26
Географія іпотечного ринку	28
Умови іпотечного кредитування	34
Висновки	42
Огляд ринку житла та іпотечного кредитування Росії за перші два місяці 2012 року	43
DTZ Property Times: Україна, I квартал 2012, Viam supervadet vadens	46
Аналіз законодавства з питань іпотеки	59

Макроекономічна ситуація

Таблиця 1

Основні фінансово-економічні показники розвитку України за I квартал 2012 року

I Ключові економічні індикатори		01.01.2012	01.04.2012
1	Приріст реального ВВП, у % до відповідного періоду минулого року	5,2	2,0
2	Рівень інфляції, % (ІЦЦ)	4,6	0,7
3	Приріст реальних доходів населення, %	13,1	н/д

II Макроекономічні показники		01.01.2012	01.04.2012
1	Номінальна середньомісячна заробітна плата в Україні, грн.	2 633	2 813
2	Прожитковий мінімум, грн.	1 017	1 037
3	Мінімальна заробітна плата в Україні, грн.	1 073	1 094
4	Офіційний курс обміну:		
	▪ гривня / долар США	798,9800/100	798,6700/100
	▪ гривня / євро	1029,8053/100	1059,9948/100

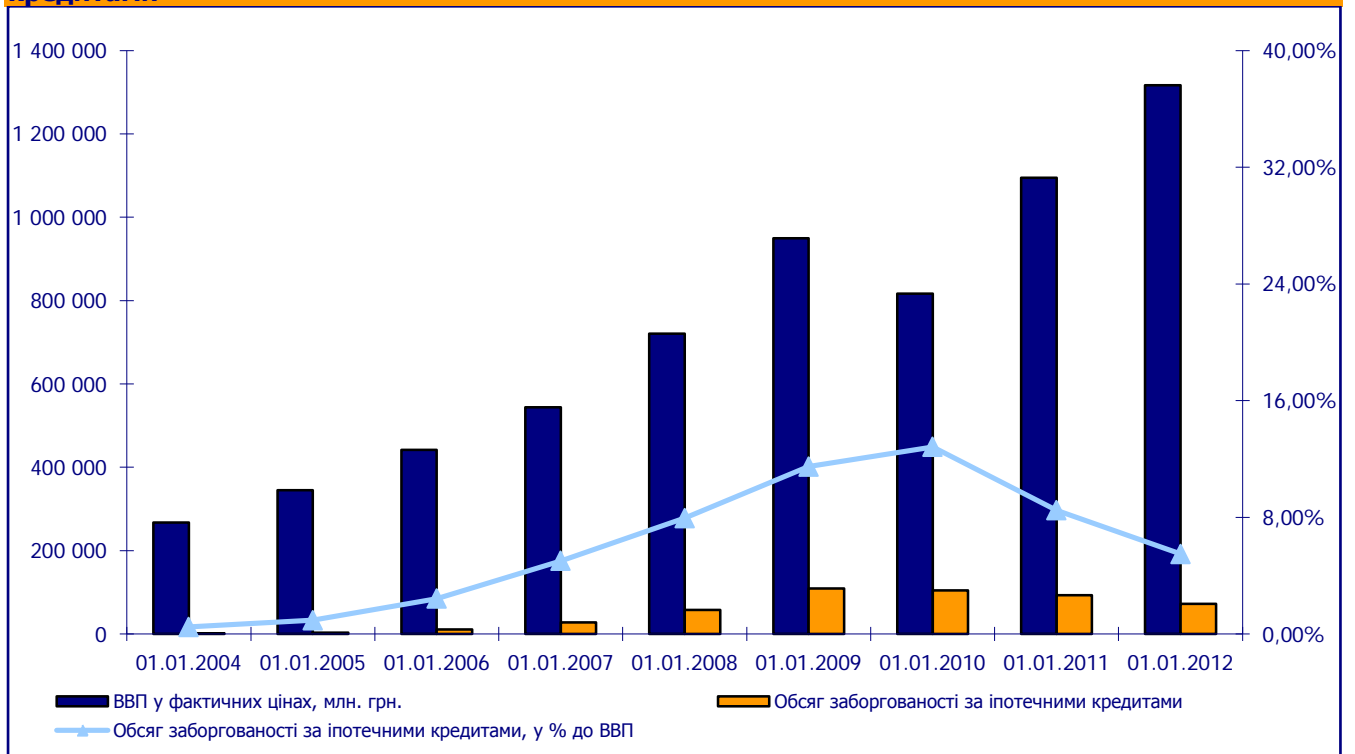
III Банківський сектор		01.01.2012	01.04.2012
1	Золотовалютні резерви НБУ, млн. дол.	31 794,6	31 127,9
2	Облікова ставка НБУ, %	7,75	7,75
3	Ставка рефінансування НБУ, %	12,0	8,75
4	Обсяги депозитів, млн. грн.	486 781	497 309
	▪ в національній валюті	280 588	288 624
	▪ в іноземній валюті	206 193	208 685
5	Строкові депозити, млн. грн.	239 470	254 717
	▪ в національній валюті	112 440	122 004
	▪ в іноземній валюті	127 030	132 713
6	Частка строкових депозитів в загальному депозитному портфелі, %	49,2	41,9
7	Депозити фізичних осіб, млн. грн.	307 424	327 123
	▪ в національній валюті	157 964	171 945
	▪ в іноземній валюті	149 459	155 178
8	Частка депозитів фізичних осіб в загальному депозитному портфелі банків, %	63,1	65,7

Продовження Таблиці 1

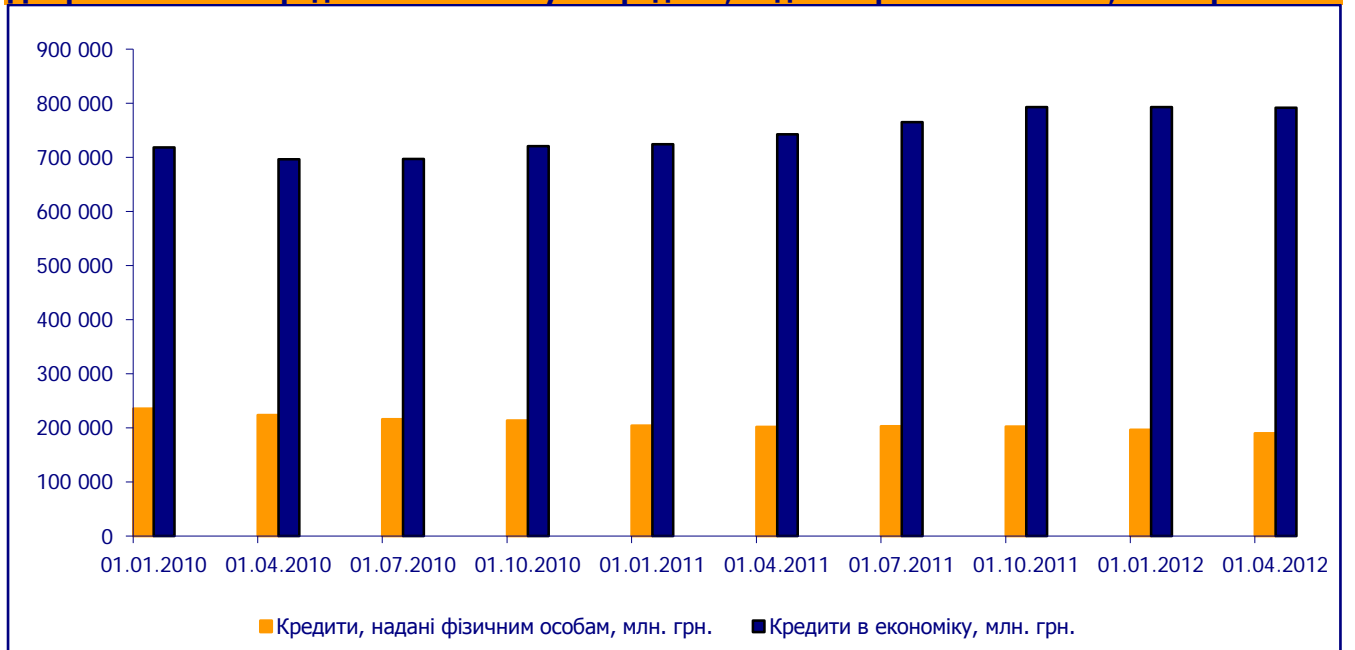
9	Середньозважена ставка за строковими депозитами в гривні (НБУ), %	12,4	10,5
	Ставка за строковими депозитами в доларах на 1 рік, %	7,1	6,8
	Ставка за строковими депозитами в євро на 1 рік, %	5,8	5,8
10	Кредити в економіку, млн. грн.	793 192	792 017
	▪ в національній валюті	470 054	472 609
	▪ в іноземній валюті	323 138	319 408
11	Кредити, надані фізичним особам, млн. грн.	196 209	190 125
	▪ в національній валюті	83 441	85 647
	▪ в іноземній валюті	112 767	104 477
12	Частка кредитів фізичним особам в загальному кредитному портфелі банків, %	24,7	24,0
13	Середньозважена ставка за кредитами фізичним особам в гривні, %	25,6	27,2
	Ставка за кредитами фізичним особам в доларах, %	12,4	10,6
	Ставка за кредитами фізичним особам в євро, %	11,7	11,9

IV	Інвестиційний клімат	01.01.2012	01.04.2012
	Довгострокові кредитні рейтинги України (в іноземній валюті)		
1	FitchRatings	B/Стабільний	B/Стабільний
2	Standard&Poor's	B+/B Стабільний	B+/B Негативний
3	Moody's	B2/ Негативний	B2/ Негативний

Діаграма 1. Співвідношення між обсягом ВВП та обсягом заборгованості за іпотечними кредитами

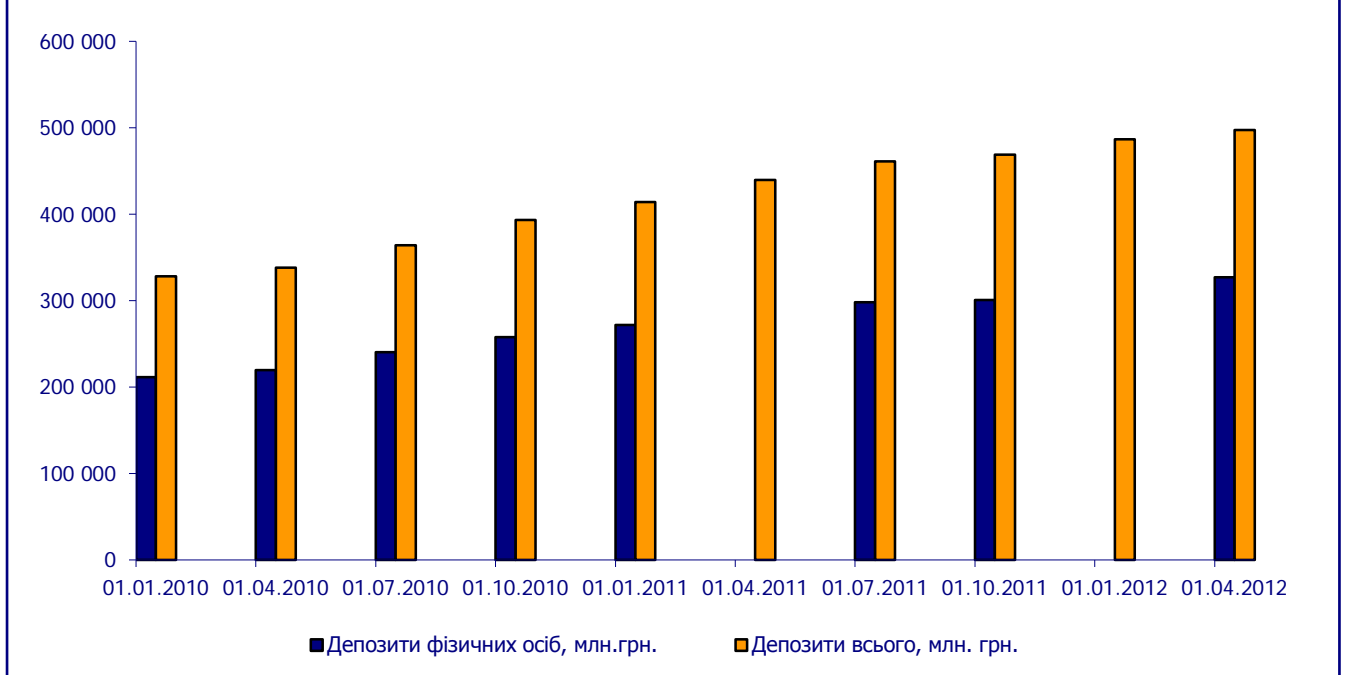


Діаграма 2. Обсяг кредитів в економіку та кредитів, наданих фізичним особам, млн. грн.



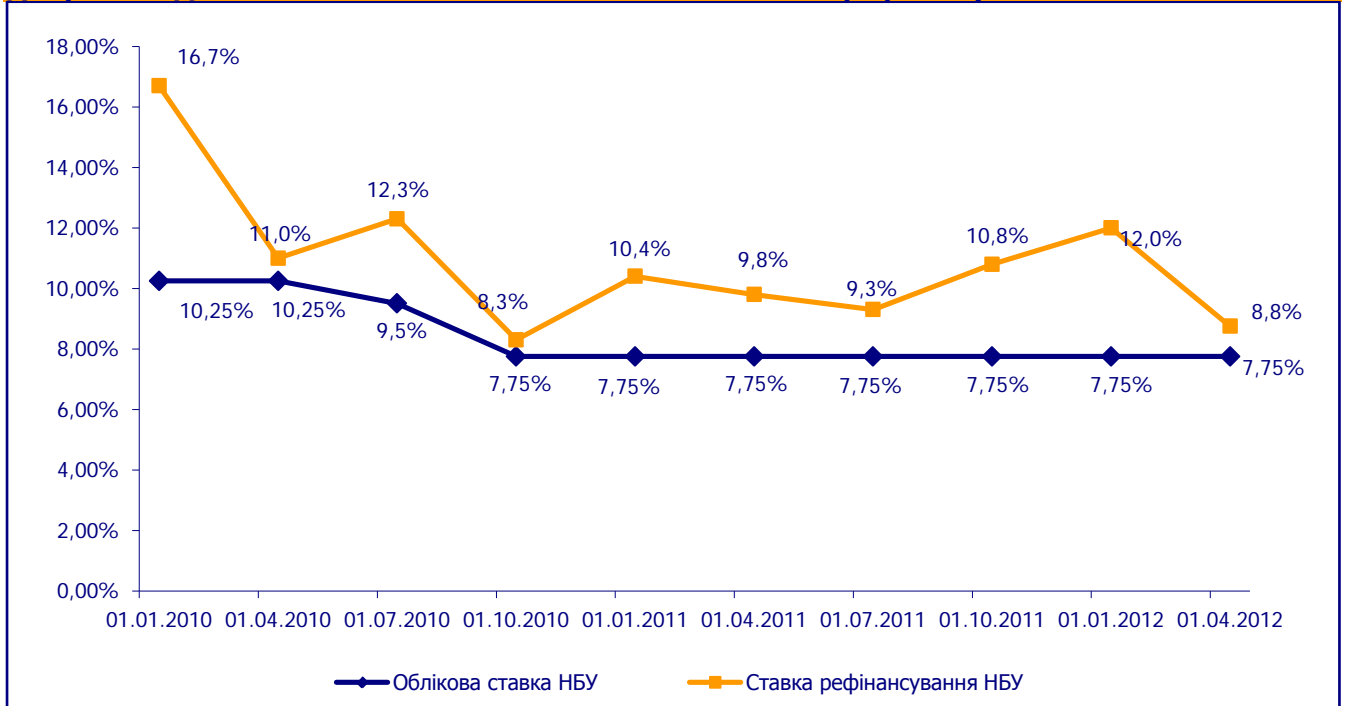
За даними НБУ

Діаграма 3. Загальний обсяг депозитів та депозитів фізичних осіб, млн. грн.



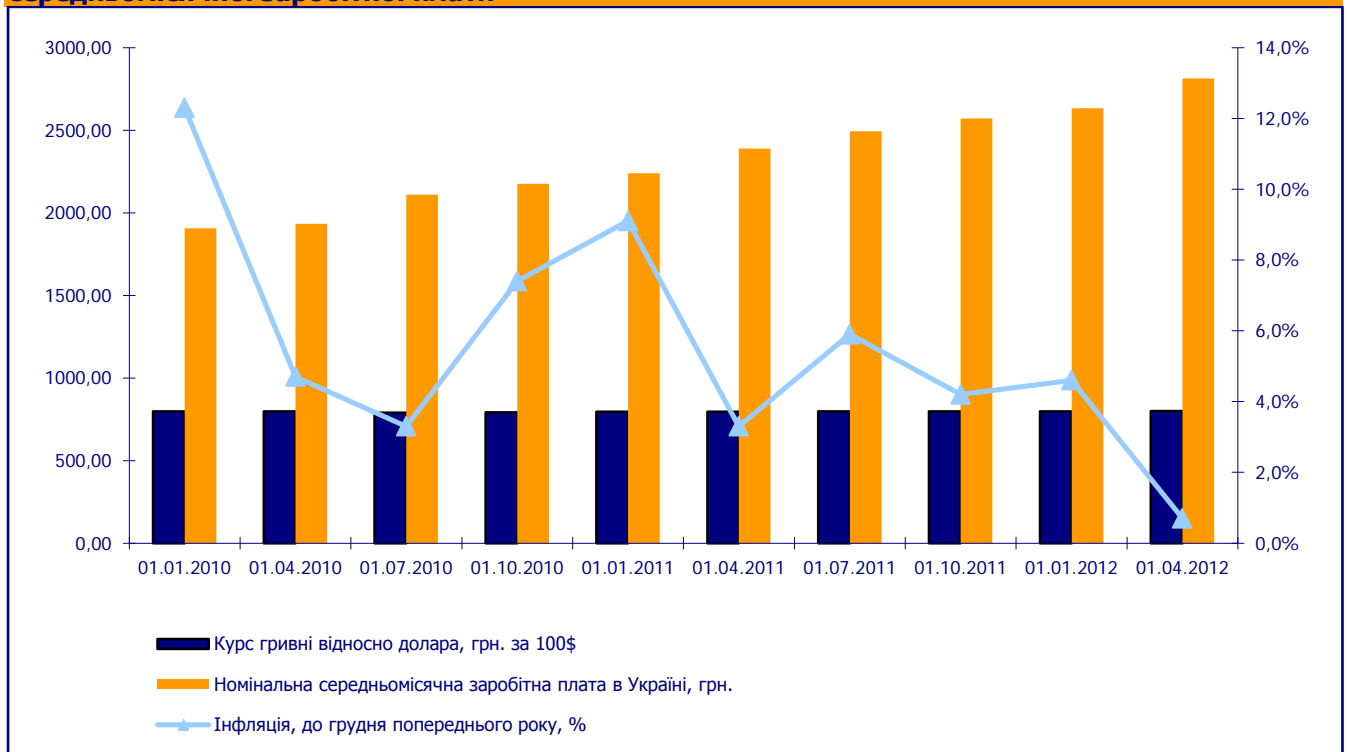
За даними НБУ

Діаграма 4. Динаміка зміни облікової ставки НБУ та ставки рефінансування НБУ



За даними НБУ

Діаграма 5. Динаміка зміни рівня інфляції, курсу гривні відносно долара та рівня номінальної середньомісячної заробітної плати



За даними Державного комітету статистики України

Фокус-опитування

На фокус-опитування відповідали фахівці:

ПАТ «ІНДУСТРІАЛБАНК»



ІНДУСТРІАЛБАНК
Акціонерний Комерційний Банк

ПАТ КБ «ПромЕкономбанк»



ПромЕконом
БАНК

ПАТ «Укресімбанк»



1. Як Ви оцінюєте початок 2012 року для іпотеки (ситуація на ринку, законодавство)?**ПАТ «ІНДУСТРІАЛБАНК»**

Давати будь-які прогнози на 2012 рік практично неможливо. Є безліч факторів, що впливають на формування економічної ситуації в країні в цілому, та які врешті решт будуть впливати і на банківський сектор. Ринок нерухомості може почати розвиток лише за умови державної підтримки, але як показує досвід останніх років, сподіватися на це особливо не варто. Несуттєве зростання ринку іпотеки можуть спричинити Вибори 2012. Під час будь-яких виборів парламентських чи президентських, на ринку нерухомості, особливо в м. Київ, спостерігається певна хвиля купівель нерухомості, коли частина коштів витрачених на проведення рекламних, піар-заходів так чи інакше впливає на ринок нерухомості. Але така тенденція не є визначальною для розвитку ринку та для зростання цін.

ПАТ КБ «Промекономбанк»

Збільшення іпотечного кредитування істотно просуне впровадження механізмів рефінансування будівельних кредитів. Враховуючи що понад 80% кредитів видається на вторинному ринку, ціни на житло залишаються досить високими, а самі кредити менш ліквідними, тобто споживчі якості таких квартир відповідно гірше, що не є добре для банків. Механізми будівельного рефінансування запустять споживчий попит на іпотеку на первинному ринку, що дозволить регулювати ціноутворення житла і купувати квартири в новобудовах більшій кількості населення України.

ПАТ «Укрексімбанк»

На нашу думку, початок 2012 року для іпотечного кредитування мав дещо позитивні зрушення, так, банки – гравці іпотечного ринку продовжили лібералізувати умови надання іпотечних кредитів. Параметри іпотечних кредитів у деяких банків досягли докризового рівня: аванси знижені до 10-20% від вартості нерухомості, строк кредитування – 20 років. Також для 2012 року характерна тенденція зменшення банками процентних ставок за кредитами

фізичних осіб (середня ставка на ринку складає близько 20% річних). При цьому вимоги до платоспроможності потенційних позичальників у більшості банків залишаються досить жорсткими.

Крім цього, на сьогодні активно розробляються програми державного іпотечного кредитування, впровадження яких дозволить також активізувати іпотечне кредитування в країні, в т.ч. і на первинному ринку, що в свою чергу позитивно вплине на відродження будівельної галузі.

Отже, для відновлення іпотечного кредитування необхідно вирішити завдання, які пов'язані з розвитком не тільки іпотечної системи, але і фінансового сектору в цілому. Основними факторами, які, на наш погляд, можуть суттєво вплинути на розвиток іпотеки є:

- наявність у банків достатньої кількості довгострокових ресурсів, залучених за ціною, яка б дозволила встановлювати прийнятну процентну ставку за іпотечними кредитами для громадян;
- отримання населенням часткової компенсації процентної ставки за банківськими кредитами на купівлю житла;
- надання банкам додаткового цільового фінансування з метою подальшого направлення цих коштів для іпотечного кредитування певних верст населення, які потребують державної підтримки.

Також, на нашу думку, потребує вдосконалення діюче законодавство щодо кредитування фізичних осіб. В умовах економічної кризи іпотека є одним з найризиковіших продуктів в частині реалізації банками своїх прав як кредитора по відношенню до недобросовісних позичальників, що пов'язано з нерегульованістю певних законодавчих питань.

Відсутність законодавчих змін змушує банки застосовувати більш жорсткі умови для оцінки позичальників та суттєво звужує коло громадян, які зможуть отримати іпотечні кредити.

Крім цього, з метою активізації іпотечного кредитування вважаємо за необхідне внесення змін до Положення про порядок формування та використання резерву для відшкодування можливих втрат за кредитними операціями банків в частині можливості при оцінці фінансового стану

фізичних осіб враховувати доходи не тільки самого позичальника (як на теперішній час), а й членів його родини та інших поручителів, які солідарно відповідають за основним зобов'язанням (кредитним договором) та укладають з банком договір поруки.

2. Яку політику Ви будете проводити щодо видачі нових іпотечних кредитів (вимоги до позичальників?)

ПАТ «ІНДУСТРІАЛБАНК»

Першорядною задачею ІНДУСТРІАЛБАНКу є робота та супровід вже існуючого іпотечного портфелю. Що стосується планів, в першу чергу банком відновлена сумісна програма рефінансування кредитів з ДІУ, яка користується попитом з боку позичальників.

ПАТ КБ «Промекономбанк»

В даний час умови іпотечного кредитування банків практично зрівнялися у процентних ставках? Проте процентна ставка прямо залежить від ставок залучення пасивів, тому ми допускаємо коливання в межах 0,5-1%. Вимоги до початкового внеску плануємо прийняти в діапазоні 10-15% від вартості квартир. Максимальний термін кредитів - 3-10 років. Сама основна вимога до позичальника - платоспроможність, але для збільшення фінансового стану ми розглядаємо сукупний дохід сім'ї.

ПАТ «Укресімбанк»

Головним завданням кредитної політики АТ «Укресімбанк» на 2012 рік в частині іпотечного кредитування є забезпечення збереження обсягів якісного кредитного портфеля банку та його контрольоване зростання на основі зваженого співвідношення "ризикованість – дохідність – забезпеченість", проведення ефективної роботи з погашення простроченої заборгованості.

Крім того, одним із основних завдань банку є помірне відновлення іпотечного кредитування позичальників – фізичних осіб з метою збереження дохідності кредитного портфеля, заміщення вже погашених або проблемних кредитів новими якісними кредитами фінансово-стабільних позичальників, у т.ч. у межах державних програм кредитування.

3. Чи плануєте роботу з новими державними проектами (Агентство рефінансування житлових кредитів (АРЖК) та програма іпотечного кредитування на придбання доступного житла під 2-3% річних)?

ПАТ «ІНДУСТРІАЛБАНК»

Ці нові державні проекти, в разі їх реалізації, можуть сприяти підвищенню активізації економіки, в тому числі кредитування – як забудовників, так і населення. В той же час найбільш важливим для банків залишається механізм відшкодування ставок по цих програмах і розмір такого відшкодування. Це може бути рефінансування кредитів по тому ж прикладу, як рефінансує ДІУ, або частковий залік різниці при формуванні обов'язкових резервів. Ми з цікавістю стежитимемо за розвитком подій і братимемо

активну участь в обговоренні реалізації даних програм.

ПАТ КБ «Промекономбанк»

Ми плануємо роботу з новими державними проектами. Найближчим часом відбудеться комітет правління з цього питання

ПАТ «Укресімбанк»

На сьогодні, АТ «Укресімбанк» є одним з засновників Агентства по рефінансуванню житлових кредитів. З метою формування у

банків недорогої довгострокової ресурсної бази та відповідно запровадження механізмів здешевлення іпотечних кредитів приймає активну участь у розробці схеми роботи Агентства.

Для реалізації програми іпотечного кредитування населення із застосуванням процентної ставки за кредитами на рівні не

вище ніж 3% річних, АТ «Укрексімбанк» проводить активну роботу в частині підтримки цієї програми та надання своїх пропозицій державним структурам, які ініціюють розробку зазначеної програми щодо можливих варіантів здешевлення кредитних ресурсів для громадян.



Представлений огляд ринку ґрунтується на даних і інформації, отриманих, як ми вважаємо, з достовірних джерел. Ми не ставимо під сумнів їх правильність, але оскільки не перевіряли особисто, не можемо гарантувати їх точність і достовірність. Будь-які думки, припущення і прогнози використовуються як приклад і не можуть повною мірою відображати поточну або майбутню ситуацію на ринку. Цей огляд представлений виключно для використання клієнтами і партнерами Української національної іпотечної асоціації. Інформація, що міститься в даному огляді, не може бути використана без попереднього письмового дозволу з боку Української національної іпотечної асоціації.

© УНІА 2012

Ринок житлової нерухомості – Київ

Аналізуючи процеси, що протікали на київському ринку нерухомості в першому кварталі 2012 року, можна констатувати, по-перше, досягнення такого собі «цінового дна», а, по-друге, розшарування ринку.

Ринок вторинної нерухомості

За три місяці індекси вартості житла Києва практично не змінилися. При цьому ціни в різних сегментах змінювалися, хоч і повільно, але по-різному. Десять вони знизилися на кілька відсотків, а деякі зросли. Зниження відбулося переважно в сегментах «найдорожчого» житла, зростання - у деяких сегментах «дешевого» житла. Все це дуже схоже на якесь «цінове дно», правда, не зовсім «рівне». Ну, так і морське дно нерідко буває з западинами, пагорбами і придонними течіями.

Вважаємо, що нинішнє «цінове дно» є проміжним. Тобто, через якийсь час реальна вартість нерухомості знову почне знижуватися.

В основі цього прогнозу лежить та обставина, що світ стоїть на порозі фінансової кризи. Україна в даний час дуже вразлива. Якщо почнеться криза (фінансова, економічна, політична), то ціни на київську нерухомість знизяться. Питання лише в тому: наскільки? -

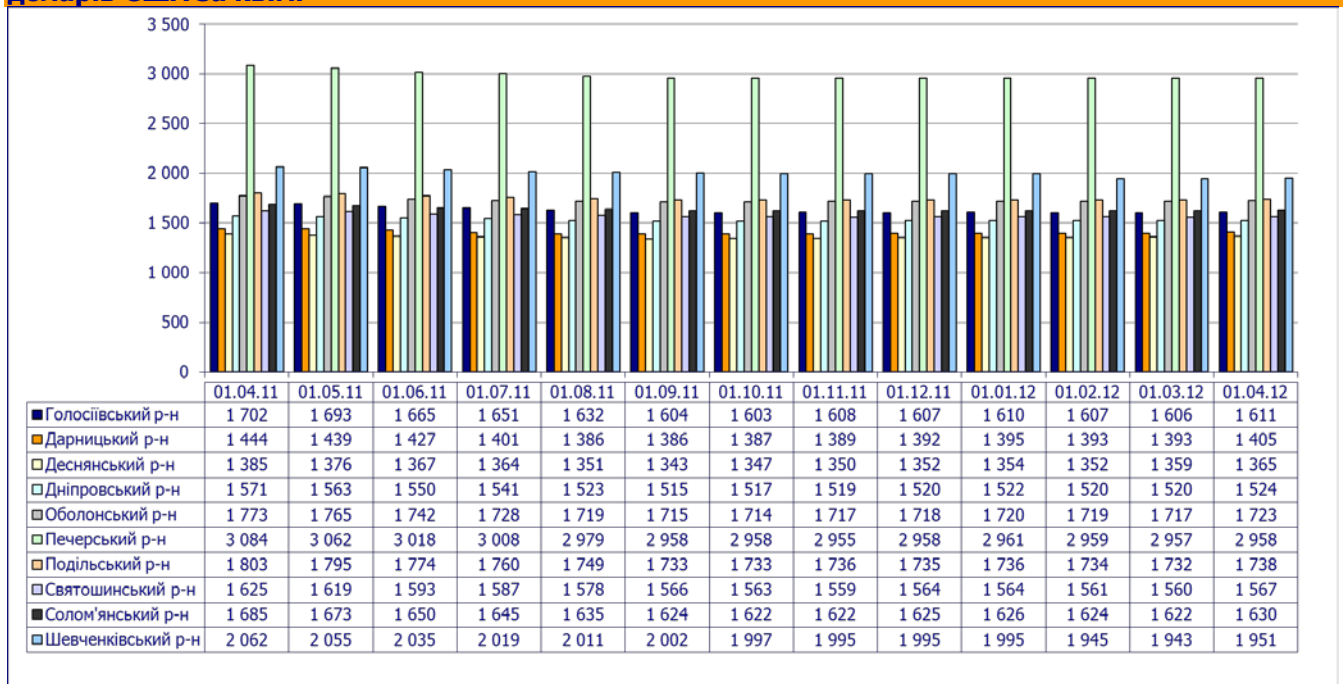
Ось на це питання у нас, на жаль, немає відповіді.

До особливостей першого кварталу можна віднести також певний відхід від звичних сезонних коливань рівня ділової активності. Січень і перша половина лютого особливих сюрпризів не піднесли. У січні на ринку нерухомості були традиційні зимові канікули, у першій половині лютого ділова активність трохи виросла. У другій половині лютого кількість заявок на покупку, переглядів, задатків і угод помітно збільшилася.

Все це давало підставу прогнозувати подальше поживлення київського ринку нерухомості. Тим більше що з приходом весни ділова активність зазвичай зростає.

Але в березні замість прогнозованого зростання стався спад ділової активності. Спад невеликий, ринок працював, і якби не лютневе поживлення, то можна було б вважати, що все розвивається за традиційним сценарієм.

Діаграма 6. Середня вартість одного квадратного метра житла на вторинному ринку Києва, доларів США за кв.м.



За даними АСНрУ

Деякі учасники інтернет-форумів пояснюють спад тим, що ряди покупців швидко рідшають, а свої накопичення вони витрачають за межами ринку нерухомості, і що у багатьох з них накопичення взагалі підходять до кінця. Але тоді потрібно зрозуміти, чому лише кілька тижнів тому кількість заявок на покупку і переглядів зростало?

Провести всебічний аналіз по «гарячих слідах» вельми непросто. Тим не менш, деякі причини відходу від традиційного сценарію більш-менш зрозумілі.

Одна з них полягає в посиленні позицій продавців найбільш популярних малогабаритних квартир. Усвідомивши, що ціни в їх сегментах ринку досягли певного дна, і при цьому переглядів досить багато, деякі стали набавляти ціни, більш жорстко вести торги. У попередні місяці подібні процеси відбувалися в сегментах гостинок і однокімнатних квартир; тепер вони торкнулися і деякі сегменти двокімнатних квартир. У результаті частини потенційних покупців довелося тимчасово покинути ринок нерухомості.

Не можна також недооцінювати впливу на ринкові процеси гучних заяв вищих

посадових осіб держави про плани будівництва доступного житла та різкому зниженні банківських відсотків за іпотечними кредитами.

На початку березня Президент України Віктор Янукович виступив з цілою низкою вельми райдужних ініціатив, серед яких програма іпотечного кредитування житлового будівництва під 2-3% річних строком на 10-15 років. Передбачається, що кредитувати будуть комерційні банки під «свої» відсотки, але основну частину цих відсотків стане виплачувати держава. І ця програма повинна заробити буквально через пару місяців - в травні 2012 року.

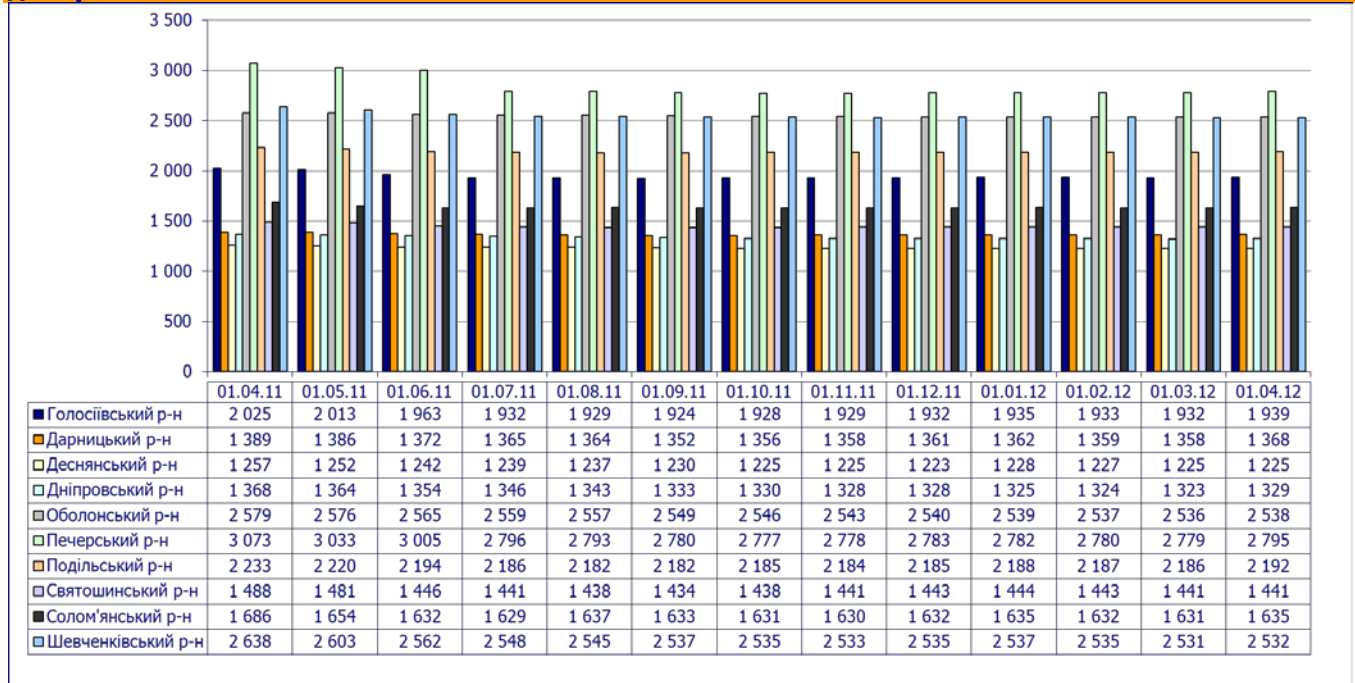
Враховуючи, що грошей у держави трохи, то пільгові кредити навряд чи стануть хоч трохи масовими. Тому суспільство, в основній своїй масі, сприйняло це як чисто передвиборний хід. Але деяких учасників ринку дана програма, судячи з усього, все ж таки обнадіяла. Покупцям дала надію на пільговий іпотечний кредит; продавцям надію на поновлення іпотечного кредитування та зростання оборотів ринку. Але все це в майбутньому. А поки вони знизили активність і стали чекати поліпшень.

Ініціативи Президента розвинув прем'єр-міністр Микола Азаров та заявив, що двокімнатна квартира повинна бути площею до 50 квадратних метрів, а вартість квадратного метра не повинна перевищувати 500 доларів.

Складно сказати, коли з'являться в Києві подібні квартири (і чи з'являться вони взагалі). Тим не менш, деякі потенційні покупці схильні чекати втілення подібних проектів. А це означає, що найближчим часом ці покупці навряд чи з'являться на вторинному ринку нерухомості.

Ще одна причина - помітне звуження вибору в останній час. У багатьох сегментах ринку лише на перший погляд пропозицій багато. Коли ж справа доходить до переглядів і торгів, то нерідко виявляється, що вибір дуже обмежений і скрізь свої недоліки. Ось і чекають багато покупців появи квартир, які підійшли б їм по грошах, якості, іншим параметрам. Мовляв, така ж квартира і приблизно за таку ж ціну, але з вікнами на південь і менш гучними сусідами ...

Діаграма 7. Середня вартість одного квадратного метра житла на первинному ринку Києва, доларів США за кв.м.



За даними АСНРУ

Згідно з нашими даними, в березні ціни продажів були в середньому на 8,5% нижче середніх цін пропозицій у відповідних сегментах ринку (у січні та лютому відповідно на 9,2% і 9,4%). Наскільки вірно відображають ці дані загальноринкові тенденції - сказати складно. По-перше, в кожному сегменті ринку свої особливості, своє співвідношення попиту і пропозиції. По-друге, ці дані отримані на основі дуже невеликої кількості угод (бо статистична помилка висока). По-третє, більшість проданих об'єктів складають квартири, стан яких істотно відрізняється (в ту чи іншу сторону) від «середньостатистичного». І хоча

при порівнянні цін ми використовуємо не тільки загальнодоступний сервіс оцінки квартир в Києві, а й відповідні методи, що дозволяють врахувати стан житла, подібне розмаїття варіантів також є джерелом помилок і похибок.

Індекси вартості київського житла розраховуються на основі актуальної бази нерухомості порталу www.domik.net (тобто на основі цін пропозицій), але враховують ціни продажів і розміри торгів, а також динаміку їх зміни в попередні періоди. При цьому інформація про ціни задається або в доларах за квадратний метр, або в гривнях за квадратний метр.

При визначенні індексів використовуються математичні методи апроксимації, які, хоча і зтягають перехідні процеси, але дозволяють згладити криві і виділити тренд (основну тенденцію зміни цін).

Відмінність форм кривих на графіках індексів ІКм (USD) і ІКм (UAH) пояснюється коливаннями курсів валют, що відбувалися в кожному конкретному місяці.

Застереження:

Тут і надалі іпотечний ринок України розглядається як загальні обсяги заборгованості банків за наступними видами іпотечних кредитів, що надані фізичним особам:

- кредити на купівлю житла під його заставу;
- кредити на споживчі цілі під заставу житла;

- кредити на будівництво житла під заставу незавершеного будівництва;
- кредити на рефінансування житлового іпотечного кредиту;
- кредити на купівлю земельної ділянки під заставу земельної ділянки;
- кредити на комерційні цілі під заставу житла.

Ринок житлового іпотечного кредитування

Загальні обсяги

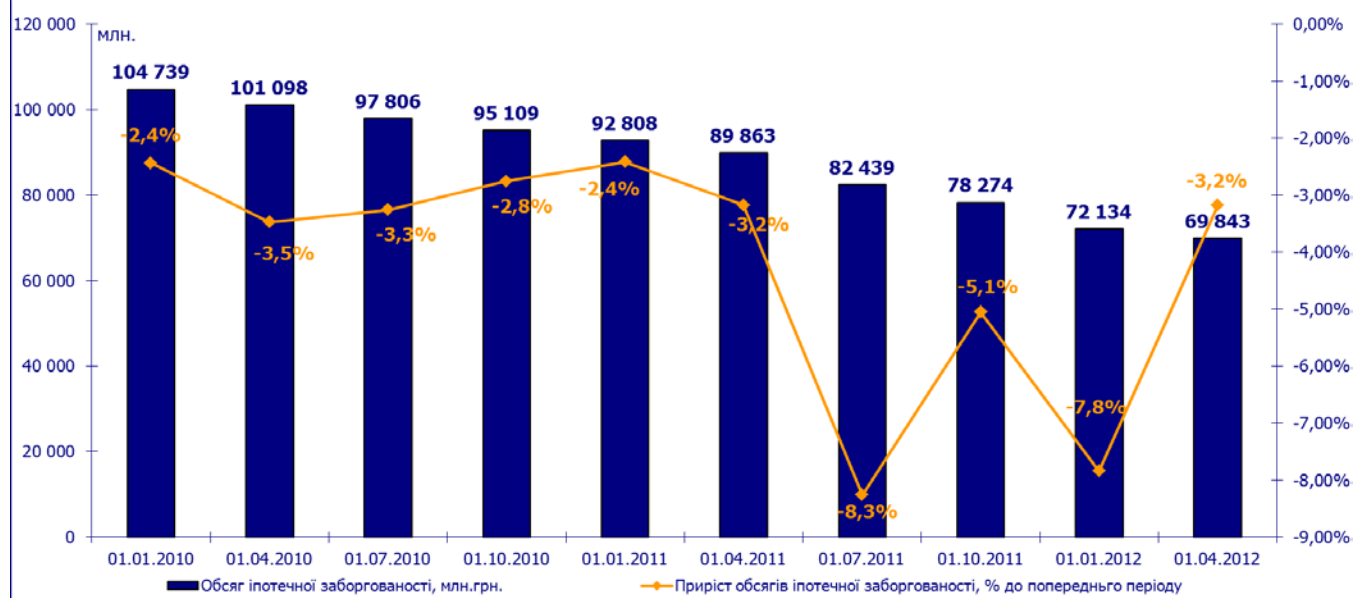
Тенденції останніх трьох років продовжують спостерігатися і у I кварталі 2012 року.

Станом на 1 квітня 2012 року загальний розмір іпотечного портфеля банків в Україні становить 68,8 млрд. грн.

Скорочення іпотечного портфелю за перші три місяці 2012 року склало 3,2% (2,3 млрд. грн.).

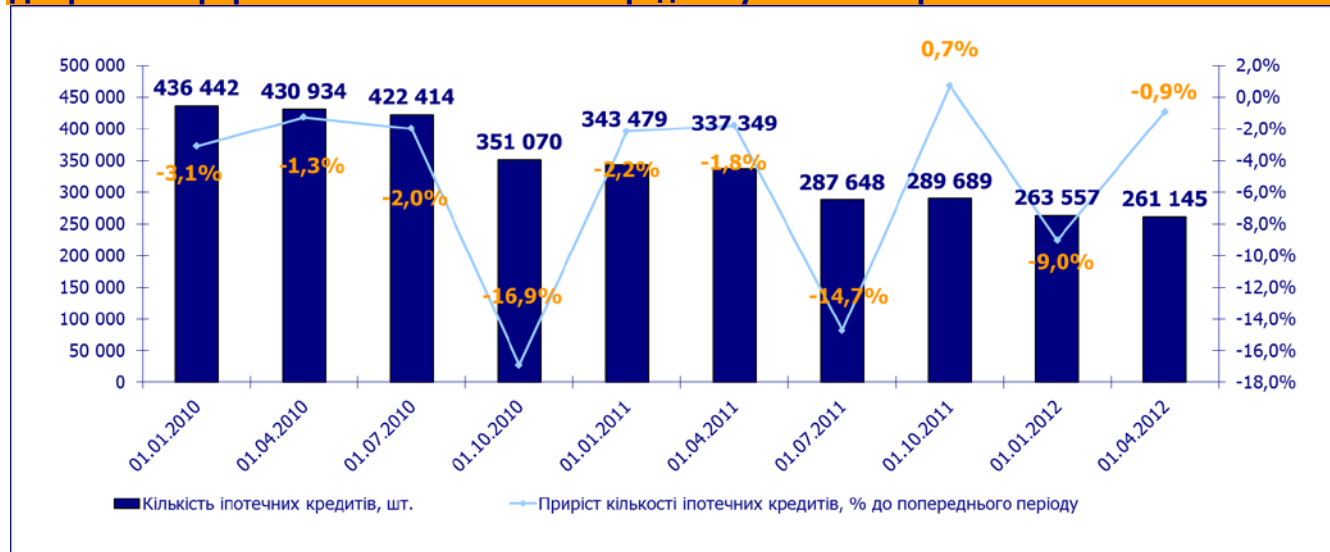
Даний показник значно менший ніж у попередньому кварталі – 7,9% (6,1 млрд. грн.).

Діаграма 8. Приріст та обсяги заборгованості за іпотечними кредитами у 2010-2012 роках, млн. грн.



За даними УНІА

Діаграма 9. Приріст та кількість іпотечних кредитів у 2010-2012 роках.



За даними УНІА

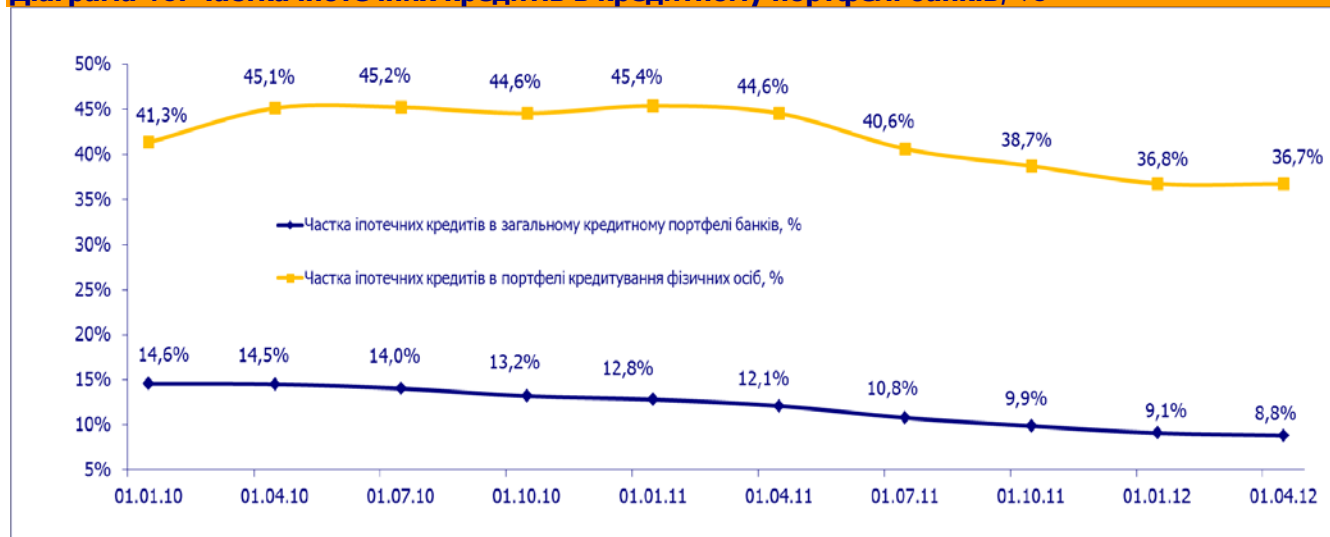
Щодо кількості іпотечних кредитів в системі, то вона також зменшилась – на 0,9% (2,4 тис. шт.).

Однак, не зважаючи на скорочення іпотечного портфелю, за даними НБУ українські банки за перший квартал 2012 року уклали 19,8 тис. нових договорів іпотеки на загальну суму 1,3 млрд. грн. Така динаміка свідчить про поступове відновлення іпотечного ринку України, не зважаючи на все ще досить жорсткі умови надання іпотечних кредитів.

Враховуючи державну програму сприяння будівництву, можна очікувати, що у II-III квартал 2012 року ми побачимо позитивну динаміку зміни іпотечного портфелю українських банків.

Щодо загального кредитного портфелю, то за I квартал 2012 року він зменшився на 0,15%, а портфель кредитування фізичних осіб, в свою чергу, — на 3,1%.

Діаграма 10. Частка іпотечних кредитів в кредитному портфелі банків, %



За даними УНІА та НБУ

Валютна структура

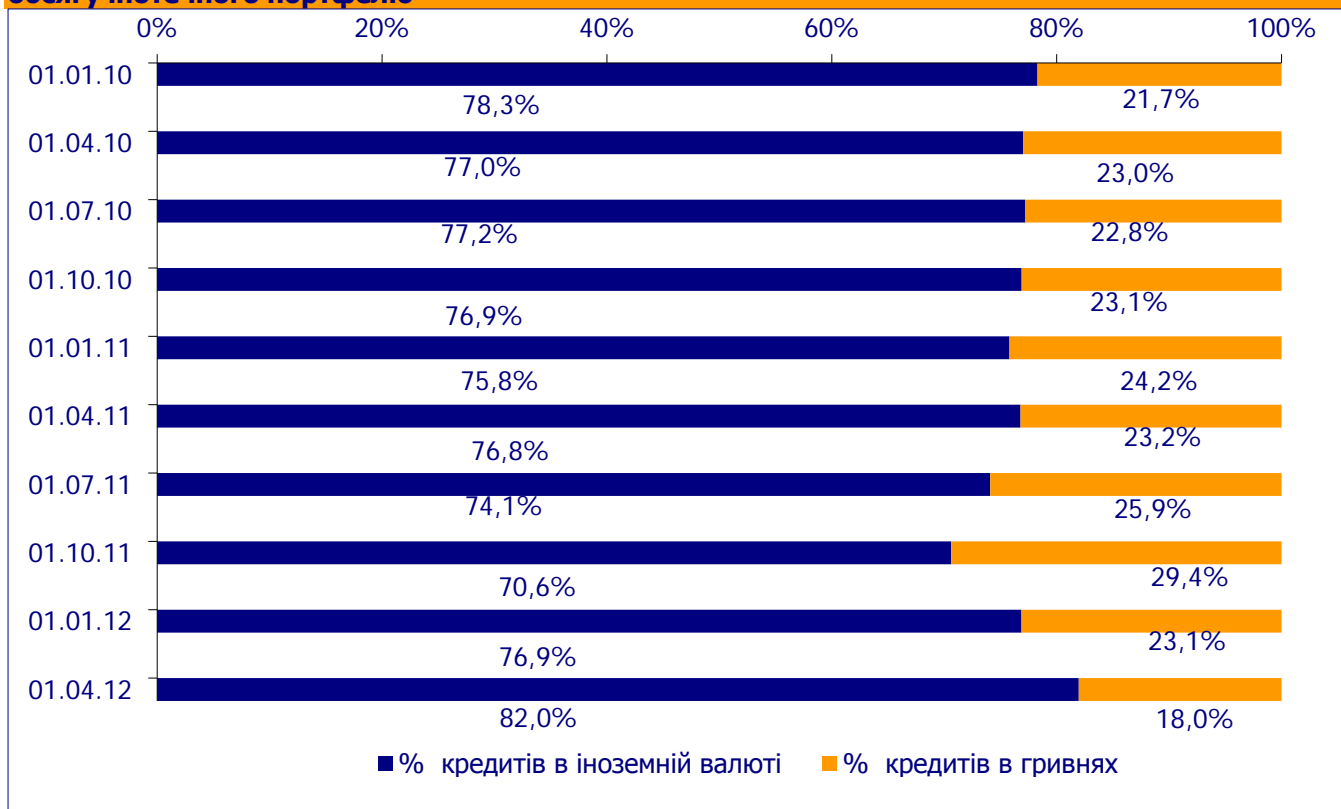
Як і в попередні роки, високий рівень валютизації і досі залишається однією з ключових проблем українського іпотечного ринку. У I кварталі 2012 року, як і у IV кварталі 2011 року спостерігається подальше збільшення рівня валютизації — на 5,1%.

Дане збільшення може свідчити про бажання власників кредитів у національній валюті якомога швидше закрити свої кредити.

Станом на 1 квітня 2012 року валютна структура іпотечного портфелю виглядає наступним чином:

- доля кредитів у національній валюті — 18%;
- доля кредитів у іноземній валюті — 82%.
Із них:
 - долар США — 96,3%;
 - євро — 1,1%;
 - швейцарський франк — 2,6%.

Діаграма 11. Структура іпотечних кредитів по валюті в 2010-2012 роках, % від загального обсягу іпотечного портфелю



За даними УНІА

Погашення іпотечної заборгованості в розрізі продуктів

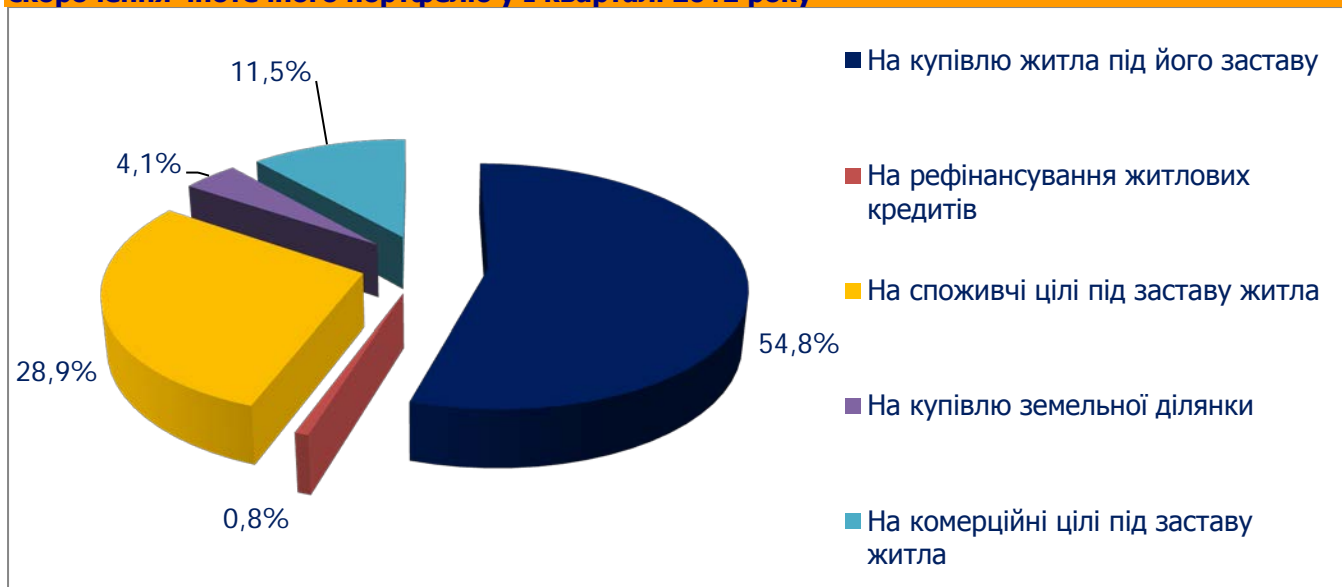
Розглянемо структуру погашення іпотечної заборгованості у розрізі іпотечних продуктів.

Станом на 1 квітня 2012 року структура погашення іпотечного портфелю у розрізі загального скорочення обсягів має наступний вигляд:

- кредити на купівлю житла під його заставу — 54,8%;
- кредити на рефінансування житлових кредитів — 0,8%;
- кредити на споживчі цілі — 28,9%;

- кредити на комерційні цілі під заставу житла — 11,5%;
- на купівлю земельної ділянки — 4,1%.

Діаграма 12. Структура скорочення обсягів іпотечних кредитів по продуктах, % від загального скорочення іпотечного портфелю у I кварталі 2012 року



За даними УНІА

Кількісна ж структура погашення виглядає дещо іншим чином:

- кредити на споживчі цілі — 36,4%;
- кредити на комерційні цілі під заставу житла — 36,5%;
- кредити на купівлю житла під його заставу — 42,2%;
- на рефінансування житлових кредитів — 1%;
- на купівлю земельної ділянки — 2,1%.

Діаграма 13. Структура скорочення кількості іпотечних кредитів по продуктах, % від загального скорочення іпотечного портфелю у I кварталі 2012 року



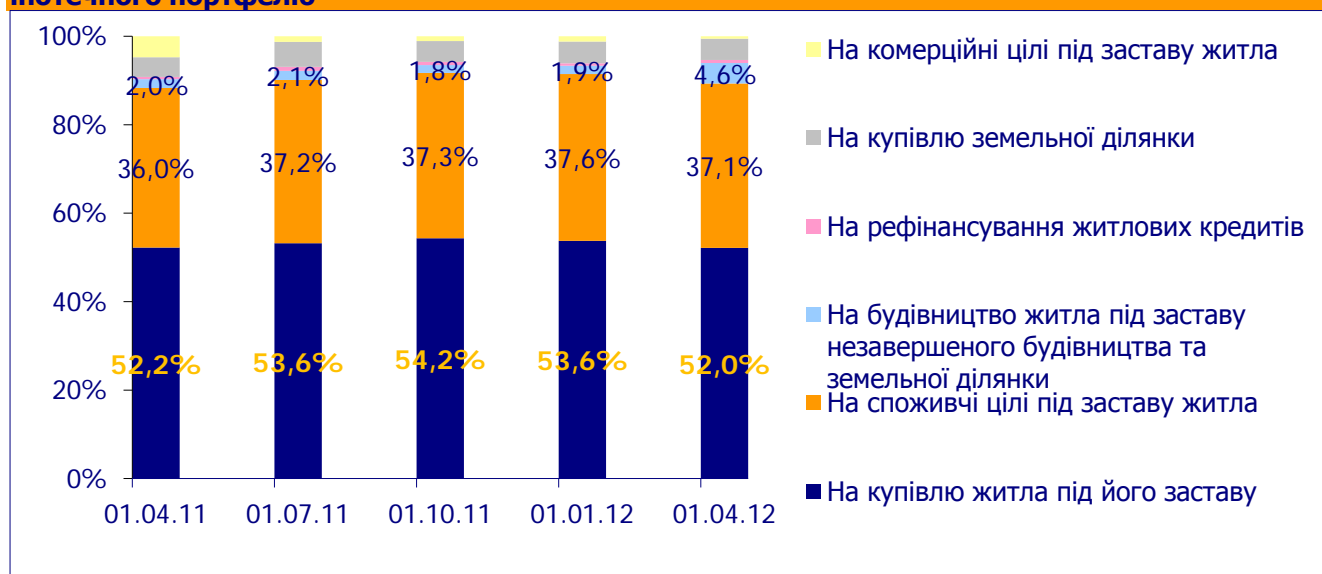
За даними УНІА

Продуктова структура

Станом на 1 квітня 2012 року загальна структура заборгованості по іпотечним кредитам за обсягами кредитування в розрізі 6 іпотечних програм практично не змінилась і виглядає наступним чином:

- кредити на купівлю житла – 52%;
- кредити на споживчі цілі – 37,1%;
- кредити на будівництво житла під заставу незавершеного будівництва – 4,6%;
- рефінансування – 0,7%;
- кредити на купівлю земельної ділянки – 4,8%;
- кредити на комерційні цілі під заставу житла – 0,5%.

Діаграма 14. Структура іпотечних кредитів за цілями кредитування, % від загального обсягу іпотечного портфелю



За даними УНІА

На 1 квітня 2012 року структура іпотечного портфелю за кількістю виданих кредитів загалом складає:

- кредити на купівлю житла – 51,4%;
- кредити на споживчі цілі – 42,9%;
- кредити на будівництво житла під заставу незавершеного будівництва – 2,8%;
- рефінансування – 0,7%;
- кредити на купівлю земельної ділянки – 1,8%;
- кредити на комерційні цілі під заставу житла – 0,4%.

Діаграма 15. Структура іпотечних кредитів за цілями кредитування, % від загальної кількості виданих іпотечних кредитів



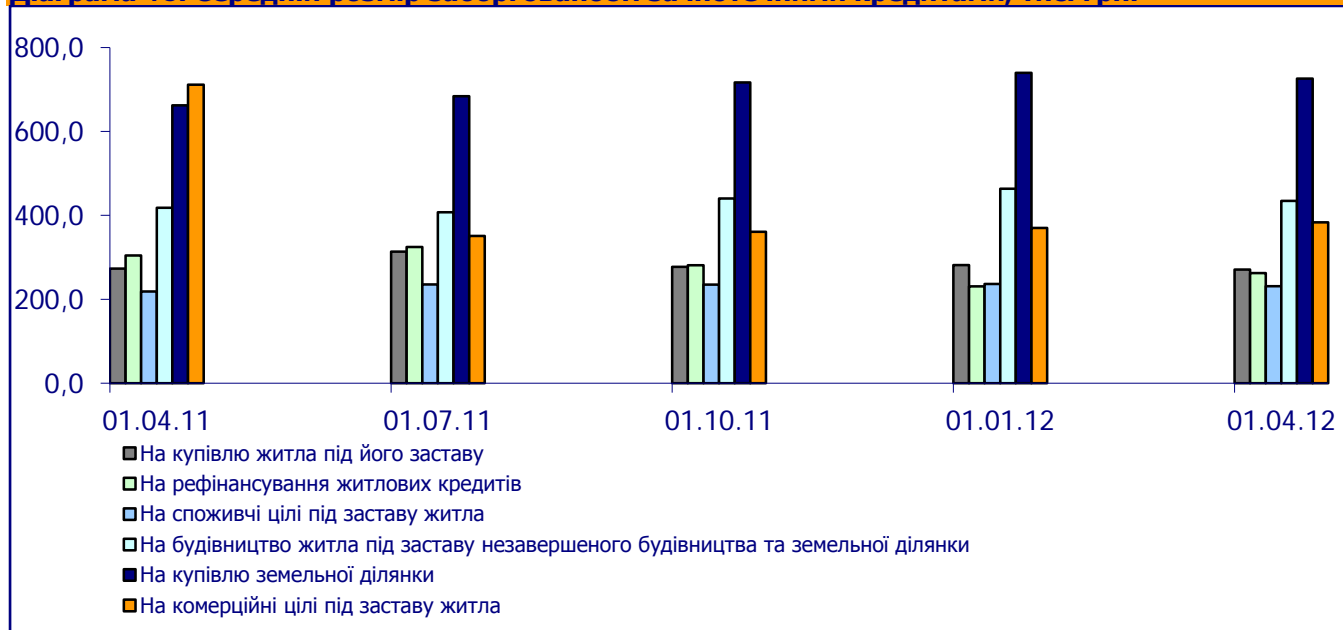
За даними УНІА

Середні величини

Станом на 1 квітня 2012 року середні розміри заборгованості за іпотечними кредитами на балансах банків дорівнюють:

- кредити на купівлю житла – 270,8 тис. грн.;
- кредити на споживчі цілі – 231,2 тис. грн.;
- кредити на будівництво житла під заставу незавершеного будівництва – 434,5 тис. грн.;
- рефінансування – 262,4 тис. грн.;
- кредити на купівлю земельної ділянки – 726 тис. грн.;
- кредити на комерційні цілі під заставу житла – 383,4 тис. грн.

Діаграма 16. Середній розмір заборгованості за іпотечними кредитами, тис. грн.



За даними УНІА

Первинний ринок

Частка кредитів на купівлю житла на первинному ринку в загальній структурі кредитів, що надані фізичним особам та забезпечені житловою нерухомістю та землею, станом на 1 квітня 2012 року значно змінилась — 27,4%.

Співвідношення між кредитами на купівлю житла на вторинному та первинному ринках на балансі банків станом на 1 квітня 2012 року складає 72,6% проти 27,4% за обсягом виданих позик, та 96,7% проти 3,3% за кількістю виданих кредитів.

Діаграма 17. Структура житлових кредитів станом на 1 квітня 2012 року, % від загального обсягу іпотечного портфелю



За даними УНІА

Застереження:

Дані щодо Надра Банку, ПУМБ, Фінанси і Кредит, Сведбанку, Ерсте Банку, Банку Форум, Правекс-Банку, Укрсиббанку та Укрпромбанку (Дельта Банк)¹ не є точними і базуються на останній отриманій інформації від цих банків, скорегованій відносно існуючих тенденцій.

Склад основних банків-іпотечних кредиторів залишився незмінним.

Укрсоцбанк – 17,8%

Райффайзен Банк Аваль - 14,1%

Укрсиббанк - 13,9%

Надра банк – 7,6%

Сведбанк – 5,8%

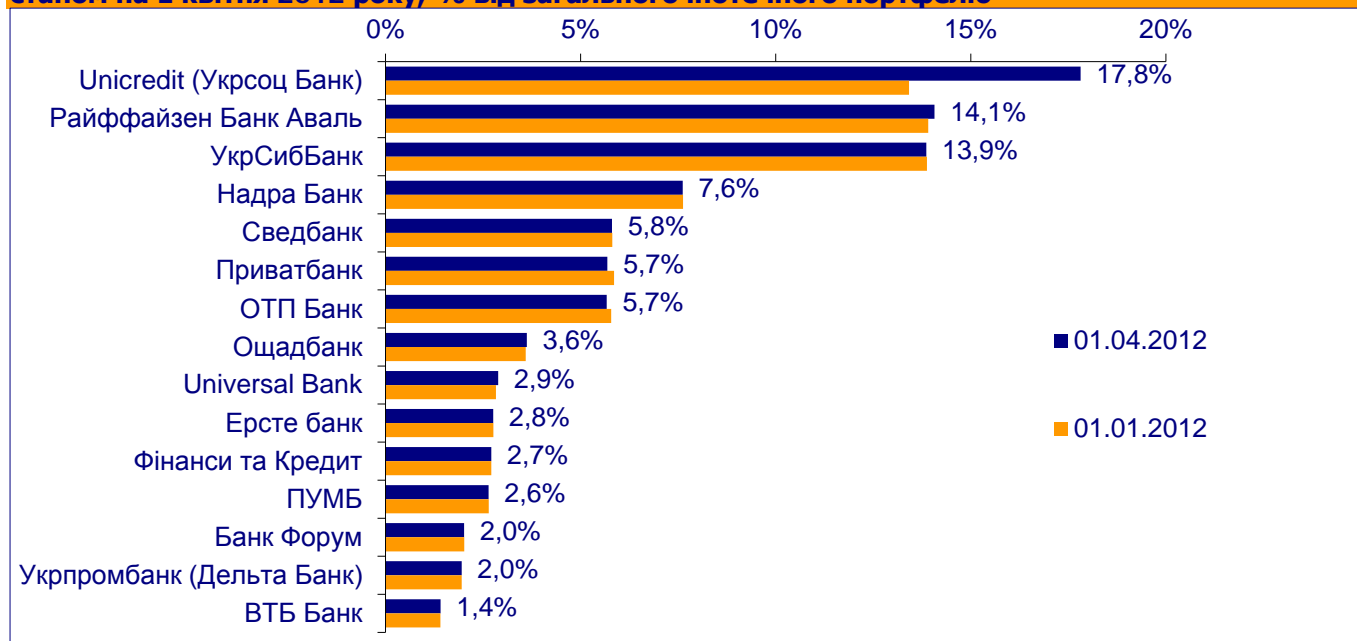
У I кварталі 2012 року відбулись істотні зміни серед ТОП-5 банків. Так 1-е місце, вперше, вийшов Укрсоцбанк, із часткою у 17,8%.

Також з ТОП-5 банків вийшов Приватбанк, а натомість увійшов Сведбанк.

Станом на 1 квітня 2012 року частка ТОП-5 банків складає 59,2% (у IV кварталі 2011 року – 54,7%).

Позиції TOP-10 банків теж дещо змінилися, на даний момент вони контролюють 79,8% іпотечного ринку (75,5% - у IV кварталі 2011).

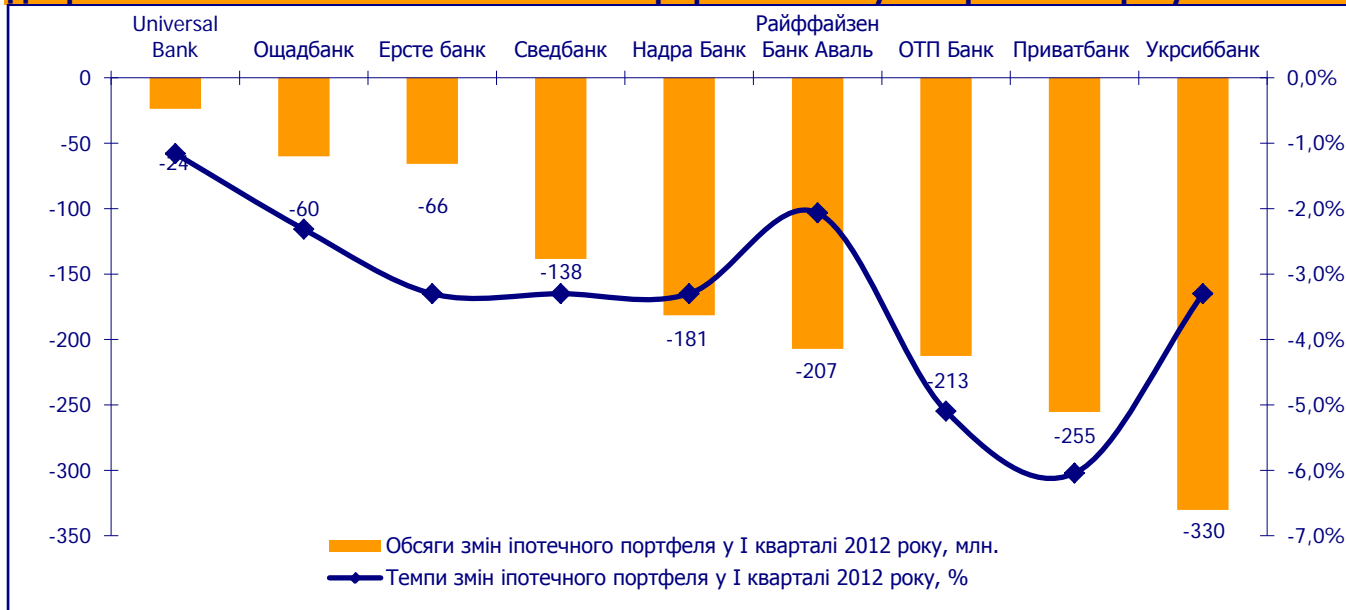
Діаграма 18. Ринкова частка 10 найбільших за обсягами ринку банків-іпотечних кредиторів станом на 1 квітня 2012 року, % від загального іпотечного портфелю



За даними УНІА

¹ За даними УНІА іпотечний портфель в процесі ліквідації Укрпромбанку був проданий Дельта Банку. Однак інформація не є точною і потребує детальної перевірки. Наведені дані є неточними базуються на останній отриманій інформації від цих банків, скорегованій відносно існуючих тенденцій.

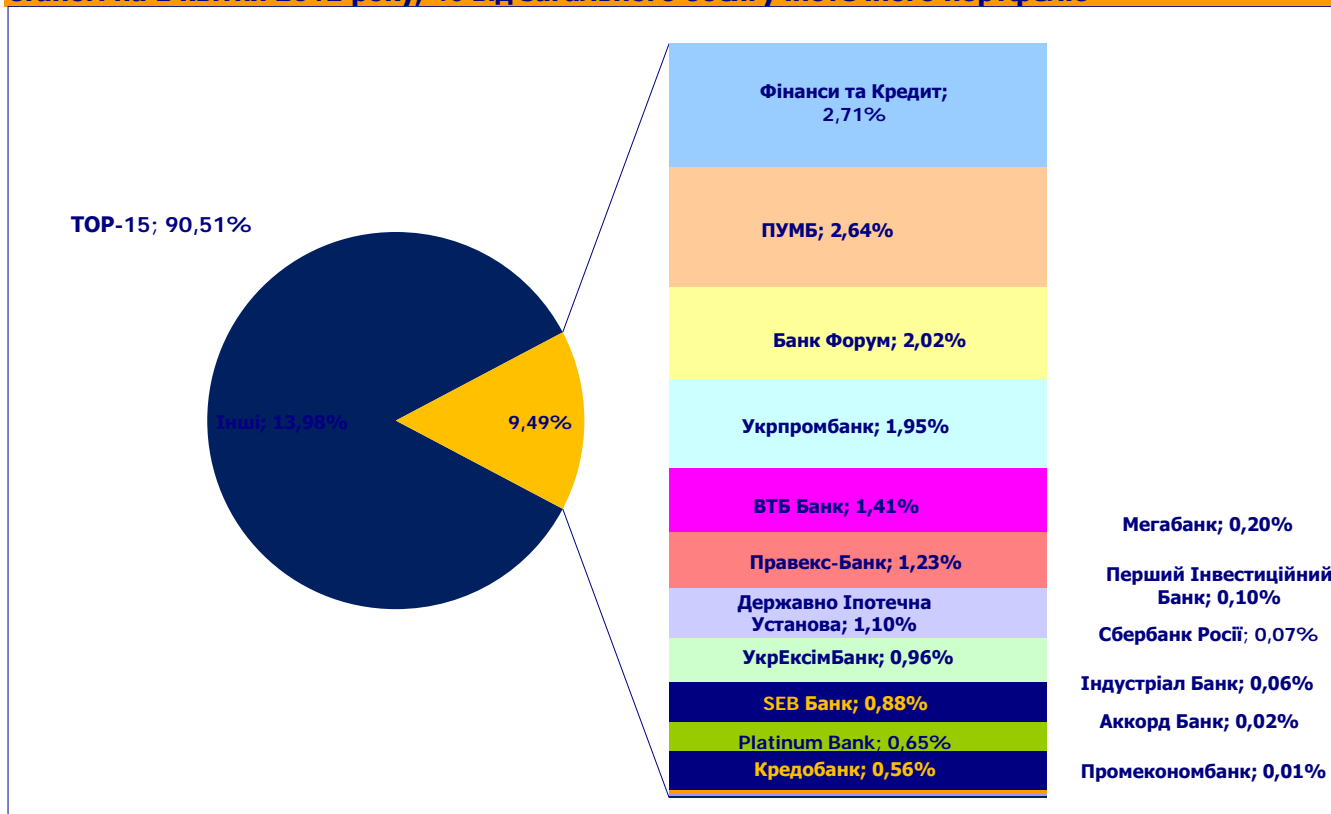
Діаграма 19. Обсяги і темпи змін іпотечних портфелів банків у I кварталі 2012 року



За даними УНІА

У I кварталі 2012 року лідером за обсягами скорочення заборгованості став УкрСибБанк — клієнти банку погасили 330 млн. грн. — 3,3% від загального обсягу іпотечного портфелю банку.

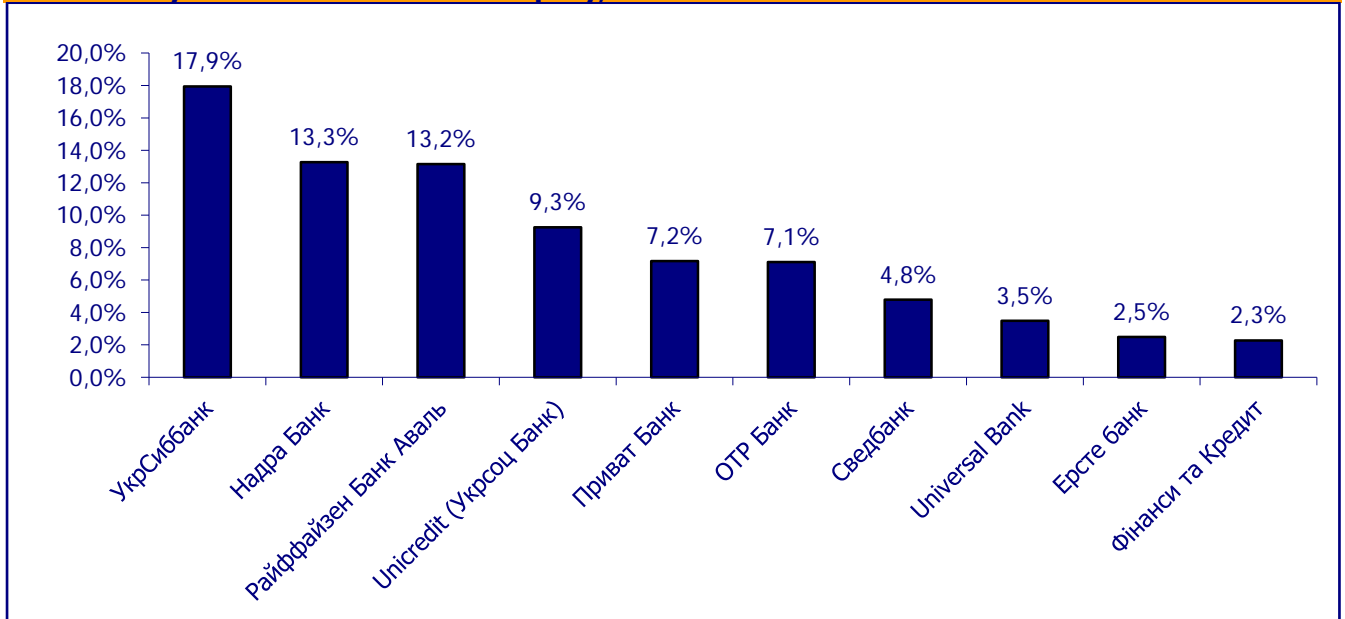
Діаграма 20. Ринкова частка найбільших за обсягами ринку банків-іпотечних кредиторів станом на 1 квітня 2012 року, % від загального обсягу іпотечного портфелю



За даними УНІА

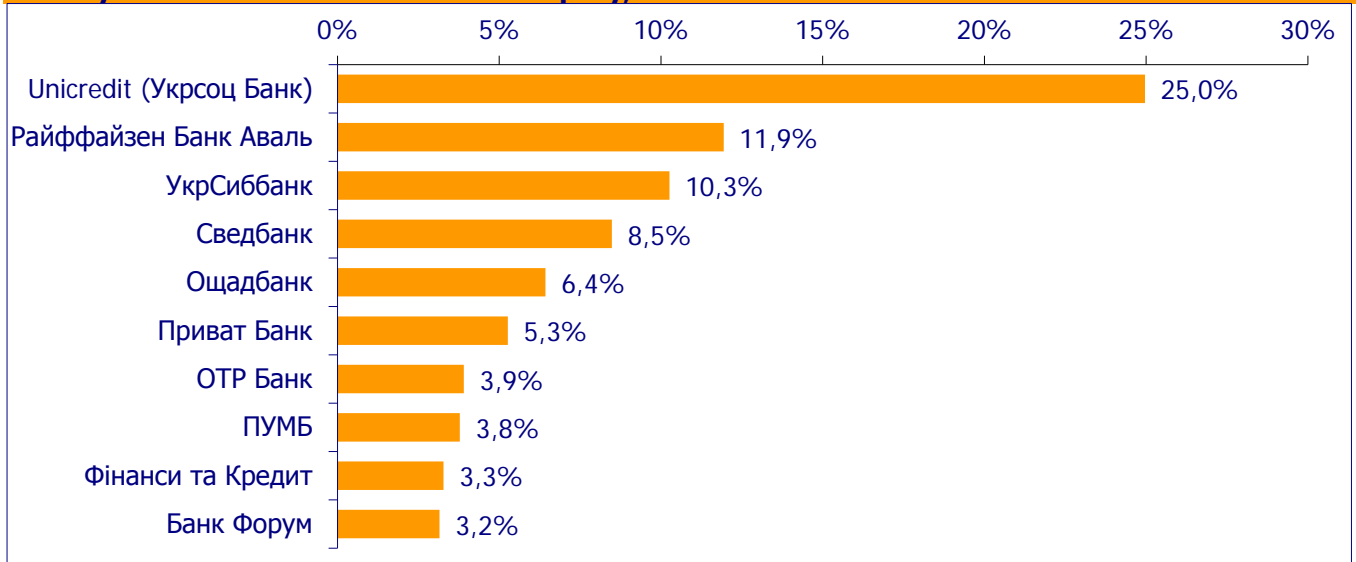
Наступні діаграми показують рейтинг іпотечних кредиторів у конкретних сегментах іпотечного ринку.

Діаграма 21. Ринкова частка TOP-10 кредиторів за обсягами кредитів на купівлю житла під його заставу станом на 1 квітня 2012 року, %



За даними УНІА

Діаграма 22. Ринкова частка TOP-10 кредиторів за обсягами кредитів на споживчі цілі під заставу житла станом на 1 квітня 2012 року, %

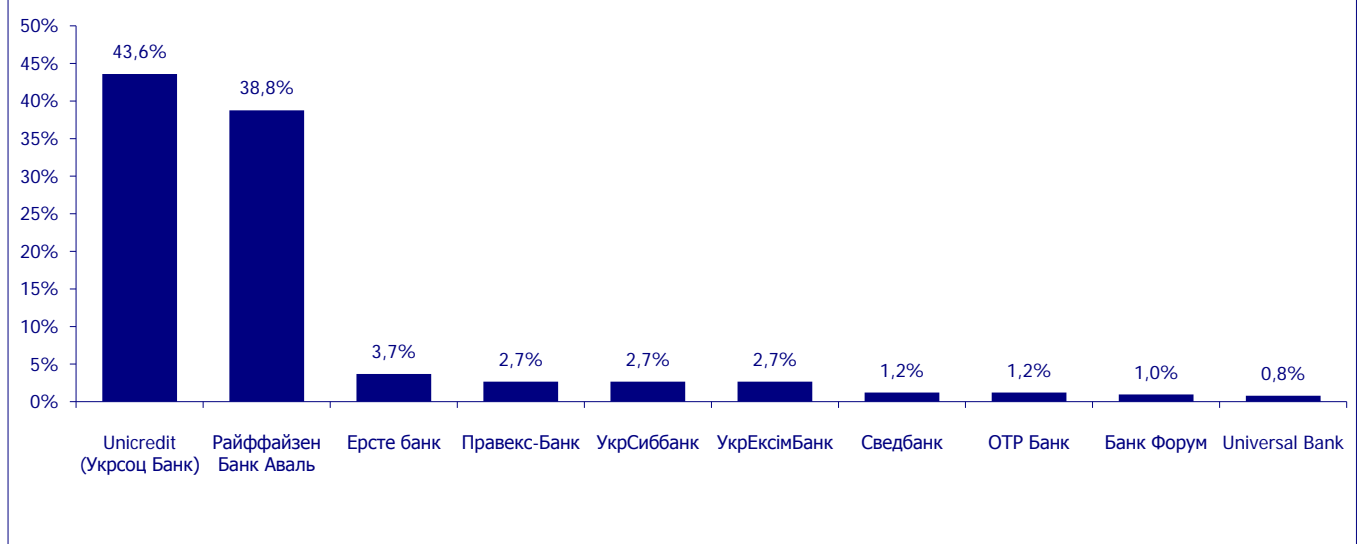


За даними УНІА

В сегменті надання кредитів на купівлю житла під його заставу, основний відсоток припадає на Укрсиббанк (17,9%), а в сегменті надання кредитів на споживчі цілі під заставу житла — на Укрсоцбанк (25%).

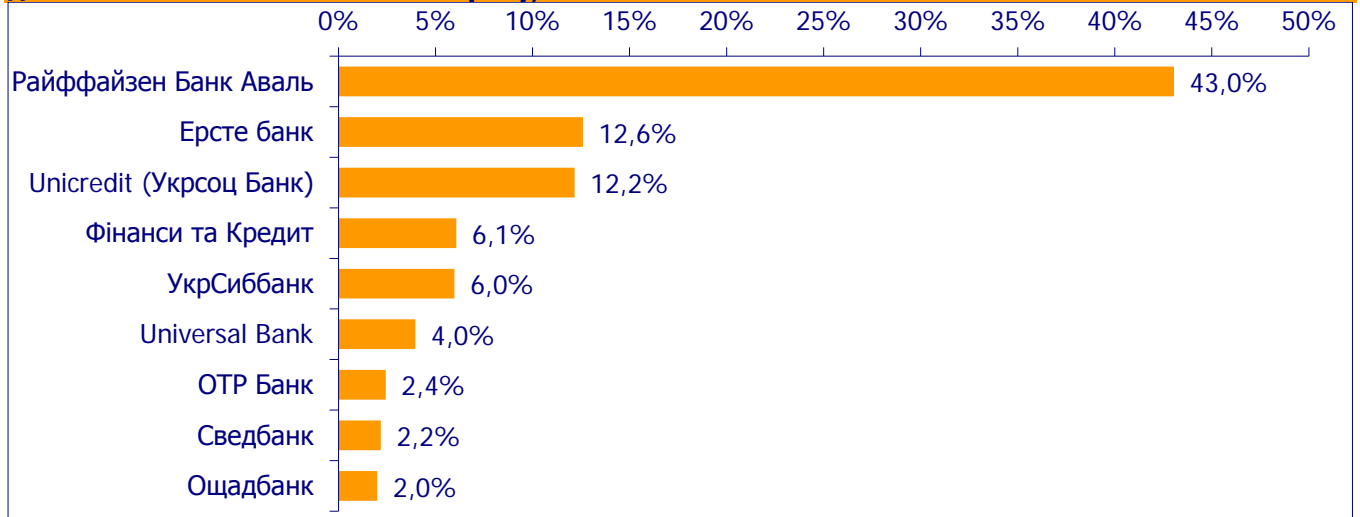
У сегменті кредитування будівництва приватного житла займає Укрсоцбанк — 43,6%, а в сегменті кредитів на купівлю земельних ділянок — Райффайзен Банк Аваль (43%).

Діаграма 23. Ринкова частка TOP-10 кредиторів за обсягами кредитів на будівництво приватного житла станом на 1 квітня 2012 року, %



За даними УНІА

Діаграма 23. Ринкова частка TOP-10 кредиторів за обсягами кредитів на купівлю земельних ділянок станом на 1 квітня 2012 року, %

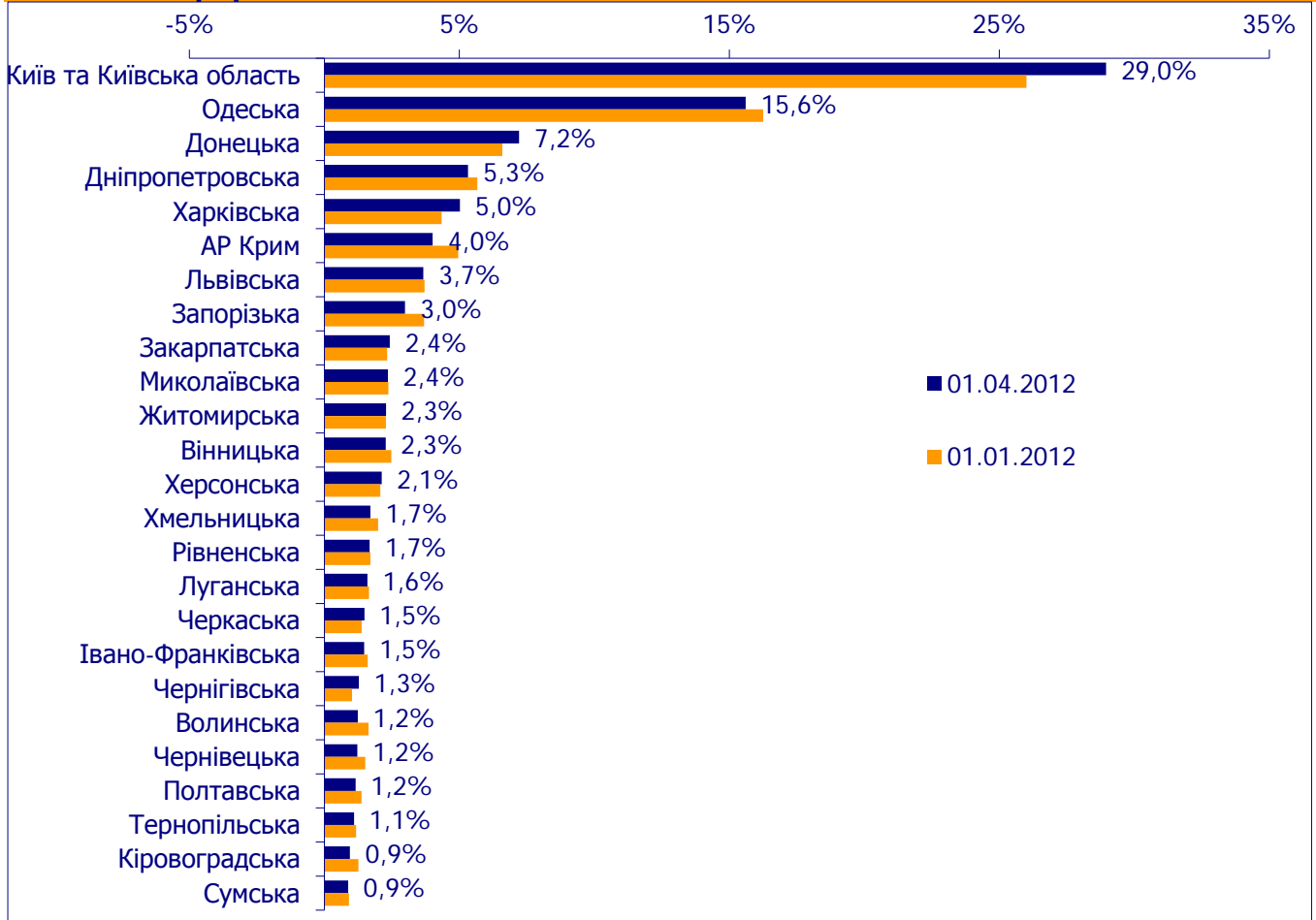


За даними УНІА

Територіальна структура іпотечного портфелю банків вказує на високу концентрацію в розрізі регіонів та її коригування в сторону зменшення частки Київського регіону.

На TOP-5 регіонів припадає 62,1% обсягів іпотечних кредитів, у TOP-10 областях сконцентровано 77,6% загального іпотечного портфелю банків. Аналогічні показники станом на III квартал 2011 року становили 59,5% і 76,1% відповідно.

Діаграма 24. Розподіл іпотечного портфелю банків за регіонами, % від загального обсягу іпотечного портфелю



За даними УНІА

У I кварталі 2012 року загальний іпотечний портфель банків продовжував скорочуватись.

Склад регіонів-лідерів за обсягами виданих кредитів залишився майже незмінним — замість АР Крим до ТОП-5 увійшов Харківський регіон. Основні позиції займають Київ та Київська область (29%), Одеська область (15,6%), Донецька область (7,2%),

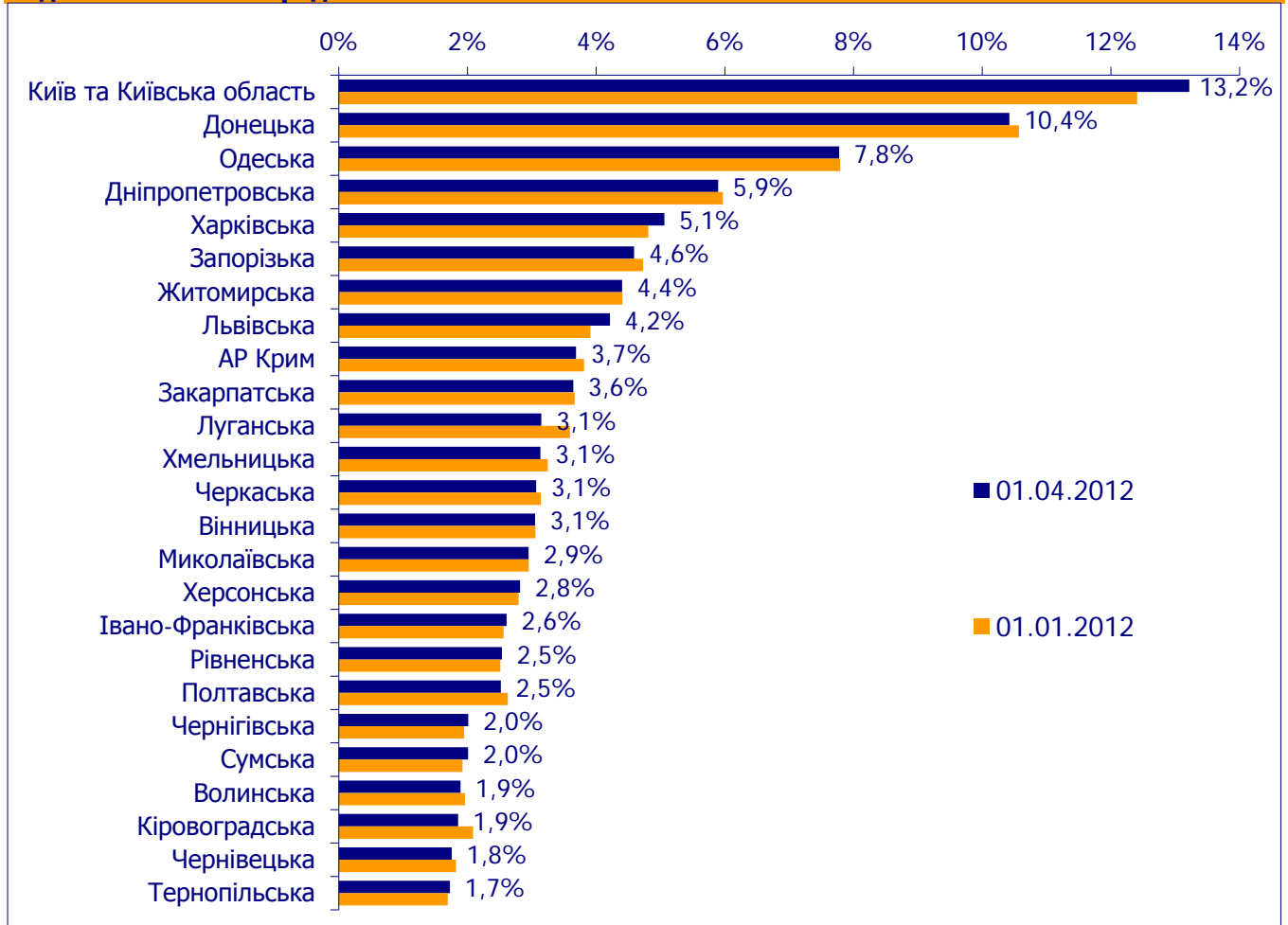
Дніпропетровська область (5,3%) та Харківська (5%).

З усього вище сказаного можна зробити висновок, що у столиці та центральних регіонах іпотечний портфель продовжує скорочуватись, в той час як у регіонах, де житло більш доступне, іпотечне кредитування продовжує поступово набирати обертів.

Розподіл іпотечного портфелю за кількісними параметрами характеризується більшою збалансованістю та меншим рівнем концентрації. TOP-5 областей видали 42,4% від загальної кількості іпотек, TOP-10 – 62,9% відповідно.

Загалом у I кварталі 2012 року іпотечний портфель банків продовжував амортизуватись.

Діаграма 25. Розподіл іпотечного портфелю банків за регіонами, % від загальної кількості виданих іпотечних кредитів



За даними УНІА

Регіональний рейтинг за продуктами

Таблиця 4 дозволяє продемонструвати регіони-лідери з продажу конкретних типів іпотечних продуктів, які вони продали станом на 1 квітня 2012 року. Лідером по видачі кредитів **на купівлю житла на вторинному ринку** є Донецька область, де надано 13,6% таких позик від загальної кількості по Україні. Київ та Київська область на другому місці з показником в 13,5%.

Третя позиція дісталася Одеському регіону, тут показник виданих іпотек сягав 7,8%.

34,1% кредитів **на рефінансування** видано у столичному регіоні, що пояснюється високою концентрацією банківських установ, рекламною кампанією, кращою поінформованістю громадськості та діяльністю іпотечних брокерів. За Києвом

йдуть Дніпропетровськ – 8,4% та Донецьк – 7,9%.

У Києві та області профінансовано 32,6% від всіх кредитів **на котеджне будівництво**, 2-ге і 3-тє місця по будівництву приватних будинків в приміській зоні займають Одеса – 13,3% та Харків – 12,9%.

Станом на 1 квітня 2012 року кредитів на купівлю земельних ділянок найбільше було видано в Одеській області – 40,8%, на другому місці Київська область – 27,9%. На третьому місці, із значним відставанням,

Львівська область, в цьому регіоні було видано лише по 3,9% кредитів.

Кредитів на бізнес під заставу житла, на 1 квітня 2012 року, було найбільше видано в Хмельницькому – 21,4%, Донецьку – 9,2% та у Дніпропетровську – 9,0%.

Загалом, основними точками збуту іпотек є Київський, Дніпропетровський, Одеський та Донецький регіони.

Таблиця 3 показує внутрішню структуру іпотечного портфеля відповідного регіону за обсягами виданих іпотечних кредитів.

Таблиця 2

Внутрішня структура іпотечних портфелів регіонів за кількістю виданих іпотечних кредитів

Регіон	На купівлю житла під його заставу	На рефінансування житлового кредиту	На споживчі цілі під заставу житла	На будівництво житла під заставу незавершеного будівництва	На купівлю земельних ділянок	На комерційні цілі під заставу житла	РАЗОМ
АР Крим	43,8%	0,6%	52,9%	1,4%	1,2%	0,1%	100,0%
Вінницька	50,5%	0,5%	46,0%	1,6%	1,1%	0,3%	100,0%
Волинська	43,3%	0,7%	52,5%	2,2%	1,0%	0,3%	100,0%
Дніпропетровська	61,1%	0,6%	36,1%	0,9%	0,8%	0,4%	100,0%
Донецька	62,8%	0,3%	35,6%	1,0%	0,1%	0,2%	100,0%
Житомирська	55,4%	0,1%	41,3%	2,1%	1,0%	0,1%	100,0%
Закарпатська	35,0%	0,2%	61,1%	2,2%	1,3%	0,2%	100,0%
Запорізька	50,8%	0,4%	46,7%	1,0%	0,5%	0,5%	100,0%
Івано-Франківська	39,5%	0,2%	55,5%	3,6%	1,0%	0,3%	100,0%
Київ та Київська область	49,2%	1,1%	37,4%	8,6%	3,4%	0,2%	100,0%
Кіровоградська	48,4%	0,0%	50,7%	0,6%	0,1%	0,2%	100,0%
Луганська	47,6%	0,0%	51,0%	1,3%	0,0%	0,1%	100,0%
Львівська	44,1%	0,5%	49,9%	3,9%	1,5%	0,1%	100,0%
Миколаївська	38,9%	0,2%	57,3%	2,9%	0,5%	0,2%	100,0%
Одеська	48,3%	0,4%	36,7%	6,0%	8,6%	0,1%	100,0%
Полтавська	42,8%	0,2%	55,3%	1,3%	0,3%	0,1%	100,0%
Рівненська	50,6%	0,2%	44,7%	3,1%	1,1%	0,2%	100,0%
Сумська	47,7%	0,1%	48,0%	3,8%	0,2%	0,3%	100,0%
Тернопільська	40,3%	0,3%	54,6%	3,9%	0,9%	0,1%	100,0%
Харківська	48,5%	0,4%	41,3%	8,9%	0,7%	0,2%	100,0%
Херсонська	49,9%	0,3%	46,4%	2,9%	0,4%	0,2%	100,0%
Хмельницька	29,1%	0,5%	66,4%	1,8%	0,3%	1,8%	100,0%
Черкаська	42,1%	0,0%	54,6%	3,0%	0,3%	0,1%	100,0%
Чернівецька	27,9%	0,5%	69,3%	1,0%	0,7%	0,6%	100,0%
Чернігівська	36,2%	0,2%	61,5%	1,5%	0,2%	0,5%	100,0%

За даними УНІА

Таблиця 3

Внутрішня структура іпотечних портфельів регіонів за обсягами виданих іпотечних кредитів

Регіон	На купівлю житла під його заставу	На рефінансування житлового кредиту	На споживчі цілі під заставу житла	На будівництво житла під заставу незавершеного будівництва	На купівлю земельних ділянок	На комерційні цілі під заставу житла	Разом по регіону
АР Крим	35,5%	0,0%	60,1%	2,6%	1,6%	0,2%	100,0%
Вінницька	56,7%	0,2%	37,6%	1,7%	3,3%	0,5%	100,0%
Волинська	37,7%	0,3%	58,1%	2,5%	1,0%	0,5%	100,0%
Дніпропетровська	46,6%	0,4%	47,7%	2,1%	2,4%	0,8%	100,0%
Донецька	57,5%	0,0%	40,0%	1,5%	0,4%	0,5%	100,0%
Житомирська	54,0%	0,1%	37,7%	5,5%	2,6%	0,1%	100,0%
Закарпатська	43,1%	0,1%	50,2%	4,3%	1,7%	0,6%	100,0%
Запорізька	43,3%	0,6%	51,3%	2,1%	2,0%	0,7%	100,0%
Івано-Франківська	34,5%	0,0%	58,1%	5,9%	1,1%	0,3%	100,0%
Київ та Київська область	43,3%	0,7%	38,7%	11,5%	5,3%	0,5%	100,0%
Кіровоградська	58,6%	0,0%	40,5%	0,4%	0,1%	0,4%	100,0%
Луганська	44,0%	0,0%	54,5%	1,3%	0,0%	0,1%	100,0%
Львівська	40,3%	0,6%	50,7%	6,1%	2,3%	0,1%	100,0%
Миколаївська	37,9%	0,0%	47,7%	13,0%	1,1%	0,3%	100,0%
Одеська	38,4%	0,2%	26,4%	8,6%	26,2%	0,2%	100,0%
Полтавська	46,0%	0,3%	49,0%	3,7%	0,9%	0,1%	100,0%
Рівненська	46,1%	0,0%	48,1%	4,5%	1,0%	0,3%	100,0%
Сумська	47,7%	0,1%	42,5%	7,9%	0,8%	1,0%	100,0%
Тернопільська	35,9%	0,0%	58,0%	5,1%	1,0%	0,1%	100,0%
Харківська	42,3%	0,1%	38,9%	17,1%	1,0%	0,6%	100,0%
Херсонська	36,4%	0,1%	50,3%	11,2%	0,5%	1,5%	100,0%
Хмельницька	32,9%	0,0%	56,7%	5,2%	0,7%	4,4%	100,0%
Черкаська	38,6%	0,1%	54,4%	5,9%	0,9%	0,2%	100,0%
Чернівецька	27,4%	0,1%	69,1%	1,4%	0,7%	1,4%	100,0%
Чернігівська	36,9%	0,1%	60,6%	1,8%	0,2%	0,5%	100,0%

За даними УНІА

Таблиця 4

Рейтинг регіонів у кредитуванні іпотечних продуктів за кількістю виданих іпотек

Регіон	На купівлю житла під його заставу	На рефінансування житлового кредиту	На споживчі цілі під заставу житла	На будівництво житла під заставу незавершеного будівництва	На купівлю земельних ділянок	На комерційні цілі під заставу житла
АР Крим	3,4%	4,7%	4,2%	1,4%	2,7%	2,0%
Вінницька	3,2%	3,3%	3,1%	1,4%	2,1%	3,3%
Волинська	1,7%	2,8%	2,2%	1,2%	1,1%	2,2%
Дніпропетровська	7,5%	8,4%	4,6%	1,5%	2,9%	9,0%
Донецька	13,6%	7,9%	8,1%	2,9%	0,5%	9,2%
Житомирська	5,1%	1,3%	4,0%	2,6%	2,6%	2,0%
Закарпатська	2,6%	1,4%	4,8%	2,3%	3,0%	2,2%
Запорізька	4,8%	4,3%	4,7%	1,4%	1,5%	8,0%
Івано-Франківська	2,1%	1,5%	3,1%	2,6%	1,5%	2,7%
Київ та Київська область	13,5%	34,1%	10,7%	32,6%	27,9%	8,4%
Кіровоградська	1,9%	0,1%	2,0%	0,3%	0,1%	1,2%
Луганська	3,1%	0,2%	3,5%	1,1%	0,0%	1,0%
Львівська	3,9%	4,9%	4,6%	4,7%	3,9%	1,2%
Миколаївська	2,4%	1,3%	3,7%	2,5%	1,0%	2,0%
Одеська	7,8%	6,5%	6,2%	13,3%	40,8%	3,5%
Полтавська	2,2%	1,4%	3,0%	0,9%	0,5%	1,0%
Рівненська	2,7%	1,3%	2,5%	2,3%	1,7%	2,4%
Сумська	2,0%	0,6%	2,1%	2,2%	0,2%	2,2%
Тернопільська	1,4%	1,0%	2,0%	1,9%	0,9%	0,8%
Харківська	5,1%	4,6%	4,5%	12,9%	2,1%	3,5%
Херсонська	2,9%	1,8%	2,8%	2,3%	0,6%	2,2%
Хмельницька	1,9%	3,7%	4,5%	1,6%	0,7%	21,4%
Черкаська	2,7%	0,2%	3,6%	2,6%	0,6%	1,0%
Чернівецька	1,0%	1,8%	2,6%	0,5%	0,8%	4,3%
Чернігівська	1,5%	0,8%	2,7%	0,9%	0,3%	3,5%

За даними УНІА

У квітні 2012 року фахівцями УНІА було проведено аналіз базових схем реструктуризації та надання житлових іпотечних кредитів. В процесі дослідження на підставі спеціалізованих письмових запитів було опитано 10 найбільших банків-іпотечних кредиторів. Дослідження також проводилося по телефону, а інформація щодо схем реструктуризації житлових іпотечних кредитів, що наведена на веб-сайтах, перевірялася на достовірність.

Перелік 10 найбільших банків-іпотечних кредиторів: Райффайзен Банк Аваль, Укрсиббанк, Укрсоцбанк, ОТП банк, Приватбанк, Сведбанк, Надра банк, Ерсте

банк, Ощадний банк України, Фінанси та Кредит.

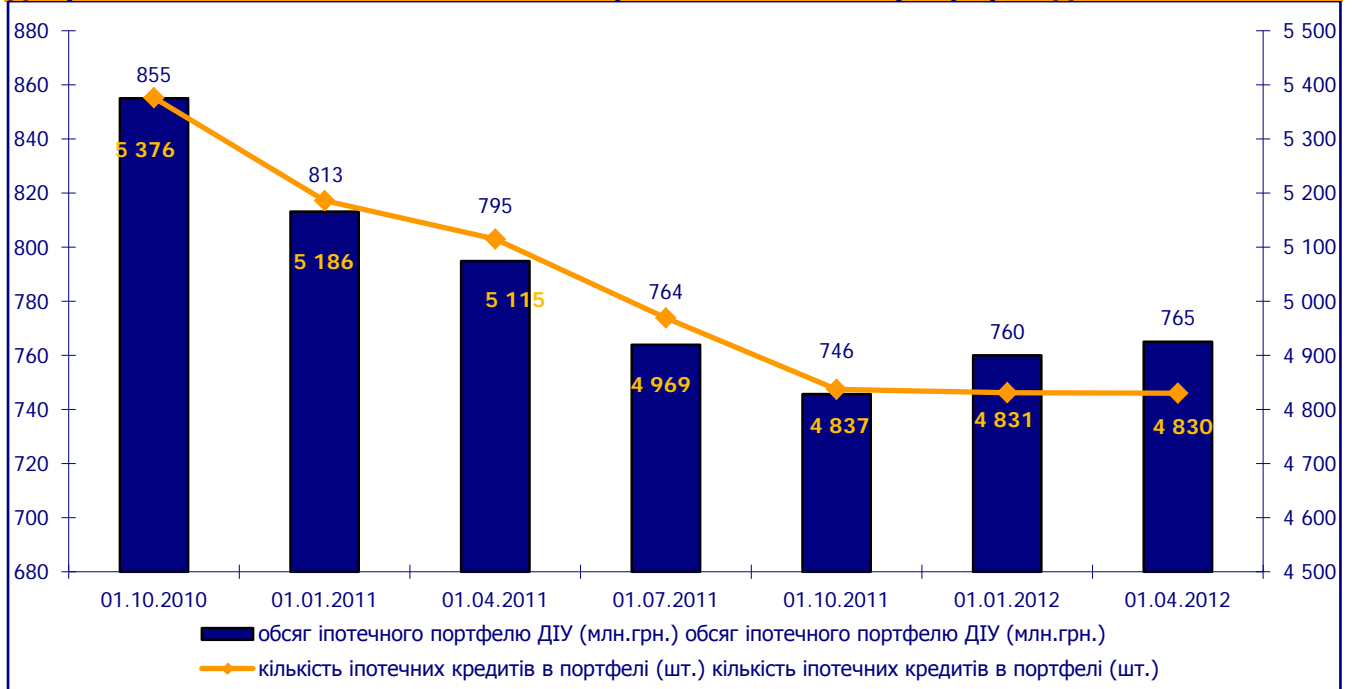
В Україні все ще продовжується процес реструктуризації іпотечних кредитів, який був розпочатий ще у лютому 2009 року. Так за даними НБУ, станом на 1 квітня 2011 року частка реструктуризованих кредитів складає 11,2% від загальної кількості виданих іпотечних кредитів, або 14,8% від загального обсягу іпотечного портфелю українських банків.

Рефінансування іпотечних кредитів Державною Іпотечною Установою

Станом на 1 квітня 2012 року загальний іпотечний портфель ДІУ складає 765,1 млн. грн., що в свою чергу дорівнює 1,05% від загального іпотечного портфелю банків України.

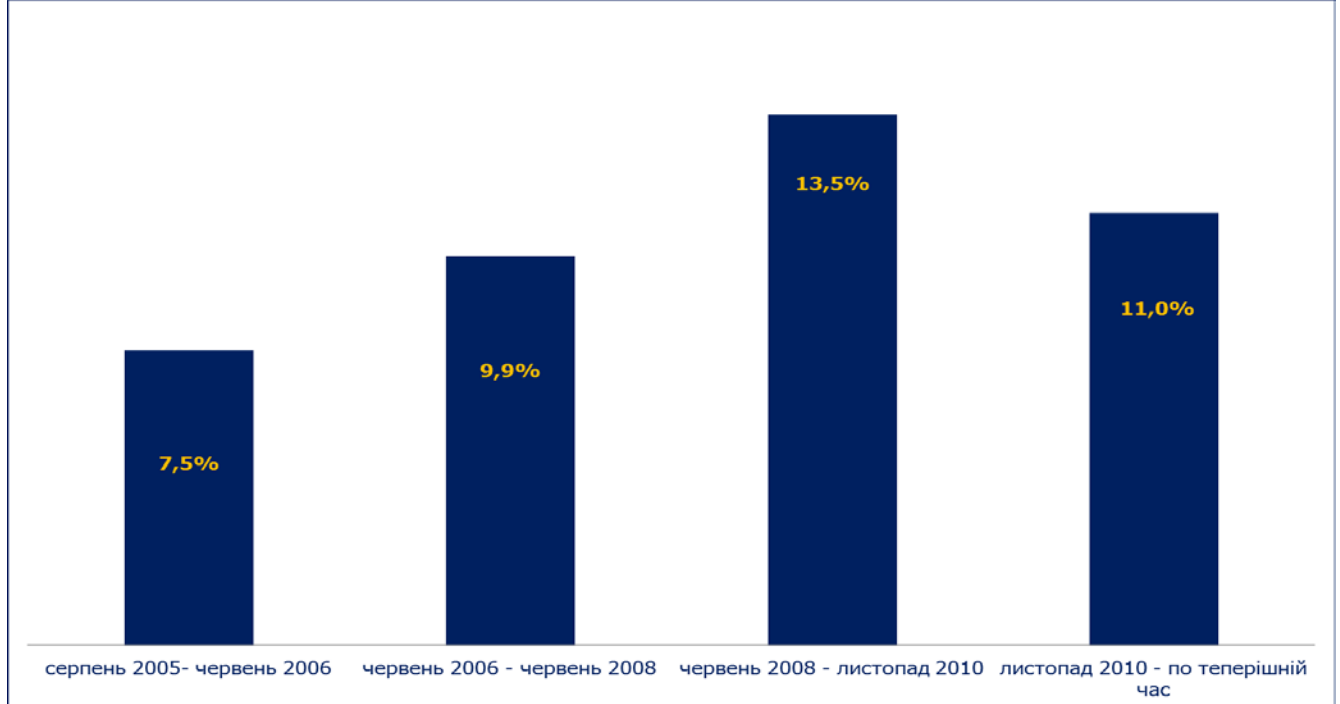
Кількість іпотечних кредитів в портфелі ДІУ становить 4 831 шт., що складає 1,8% від загальної кількості виданих в Україні іпотечних кредитів.

Діаграма 26. Обсяг та кількість іпотечних кредитів в іпотечному портфелі ДІУ



За даними ДІУ

Діаграма 27. Історія зміни ставки рефінансування ДІУ, %



За даними ДІУ

Державна програма «Доступне житло»

Нова програма, запущена державою у 2012 році, більш подібна до програми компенсації відсотків по кредитах, що працювала 2003-2008 роках, за умовами якої держава брала на себе зобов'язання погашати частину відсотків за іпотечними кредитами молодих сімей і громадян у віці до 35 років.

За умовами нової програми позичальнику компенсуються відсотки по кредиту в розмірі процентної ставки по кредиту мінус 3% річних, а сама ставка банку по кредиту не

повинна перевищувати 16% річних. Термін кредитування становить 15 років. Щодо обов'язкового першого внеску позичальника, то його розмір визначається внутрішніми правилами банків, але не більше 25% від суми кредиту.

Кредиторами за програмою можуть виступати тільки установи з перших двох груп за класифікацією НБУ, тобто банки з активами понад п'ять мільярдів гривень.

На даний момент за льотною програмою кредитує 10 банків:

Таблиця 5. Банки та регіони в яких надається пільгове кредитування

Банк	Регіони кредитування
Ощадбанк	Вся Україна
Укراгазбанк	Вся Україна
Фінанси та Кредит	Вінницький, Івано-Франківський, Київський, Львівський, Миколаївський регіони, міста Київ та Севастополь
Укресімбанк	Вся Україна
Unicredit (Укрсоцбанк)	Київський, Миколаївський, Чернівецький, Івано-Франківський регіон, Севастополь
Брокбізнесбанк	Київ
Банк Форум	Дніпропетровський регіон
Промінвестбанк	Чернігівський регіон
Банк Фінансова ініціатива	Чернівецький регіон та Севастополь
Кредобанк	Автономна Республіка Крим

Джерело: Prostobank.ua

Претендувати на отримання пільгового кредиту може практично будь-який позичальник, який потребує поліпшення житлових умов, однак перевага при рівних умовах буде віддаватися черговикам та сім'ям з дітьми.

Також до позичальників встановлюються такі вимоги:

- офіційний дохід сім'ї позичальника повинен бути таким, щоб щомісячний платіж по кредиту без урахування часткової компенсації відсотків (тобто при ставці 16% річних) не перевищував 40% його розміру, а решта була не менше прожиткового мінімуму в розрахунку на кожного члена сім'ї;
- сукупний офіційний дохід сім'ї позичальника з усіх джерел не повинен перевищувати 10-кратний розмір середньої заробітної плати у відповідному регіоні. Наприклад, для Києва ця сума становить, за даними Держкомстату, 44170 гривень. При цьому позичальник повинен щорічно подавати податкову декларацію до органів податкової служби, і якщо розмір його доходів в процесі виплати кредиту перевищить вказаний розмір, то він позбавляється права на компенсацію відсотків.

Пільгові кредити видають лише на квартири в обмеженому переліку об'єктів. Наприклад на сайті Мінрегіонбуду можна знайти інформацію про шість об'єктів, доступних для кредитування в Києві. Однак насправді в «Київміськбуді», який вже працює з потенційними позичальниками з вибору квартир, повідомляють лише про два доступних будинки. Решта, за словами співробітників організації, будуть доступні після того, як продадуть квартири у перших двох будинках.

На сім'ю з трьох і більше осіб - наприклад, з двох дорослих і будь-якої кількості дітей, - держава «виділяє» 58 квадратних метрів нормативної житлоплощі. При цьому за свій рахунок можна «докупити» ще до 25% площі, тобто реальна квартира може мати розмір не більше 72,5 квадратних метрів.

Для тих же, хто вирішив почекати з появою дітей до покупки власного житла, програма

відводить лише 40 квадратних метрів «пільгової» площі, тобто з урахуванням власної доплати розмір квартири може досягати 50 квадратних метрів.

Однак перевищення площі над нормативом - не єдине розчарування, яке чекає обмежених в фінансах позичальників. Оскільки сума кредиту, що надається під 3% річних, розраховується ще й виходячи з нормативної вартості квадратного метра. Вона залежить від регіону придбання нерухомості і для Києва становить 7000 гривень, для Київської області, обласних центрів, Севастополя і Сімферополя - 5000 гривень, а для інших населених пунктів - 4000 гривень. Вартість житла понад нормативну позичальник також повинен буде сплатити за свій рахунок без нарахування часткової компенсації відсотків.

Однак в таку суму оцінюють пільгове житло в уряді, а підрахунки забудовників на цей рахунок можуть відрізнятись. І відрізняються: як повідомляє «Київміськбуд», вартість квадратного метра житла в реалізованих за програмою об'єктах становить 8700 гривень, або на 1700 гривень більше нормативної.

Для багатьох українських сімей подібна програма все ж виглядає як чи не єдиний шанс на покупку власного житла: адже нерухомість найближчим часом радикально дешевшати не обіцяє, а кредит під 3% річних дійсно просто так не отримаєш. Здавалося б, коли жити немає де, то можна закрити очі і на мізерний вибір об'єктів що кредитуються, і на неминучу доплату за наднормативну площу.

Однак, не дивлячись на досить привабливі умови надання пільгових кредитів, за останніми даними, позичальники не квапляться отримувати нові кредити. Така ситуація може бути викликана невпевненістю позичальників в тому, чи буде держава і надалі враховувати у бюджеті кошти на компенсацію відсотків за пільговими кредитами.

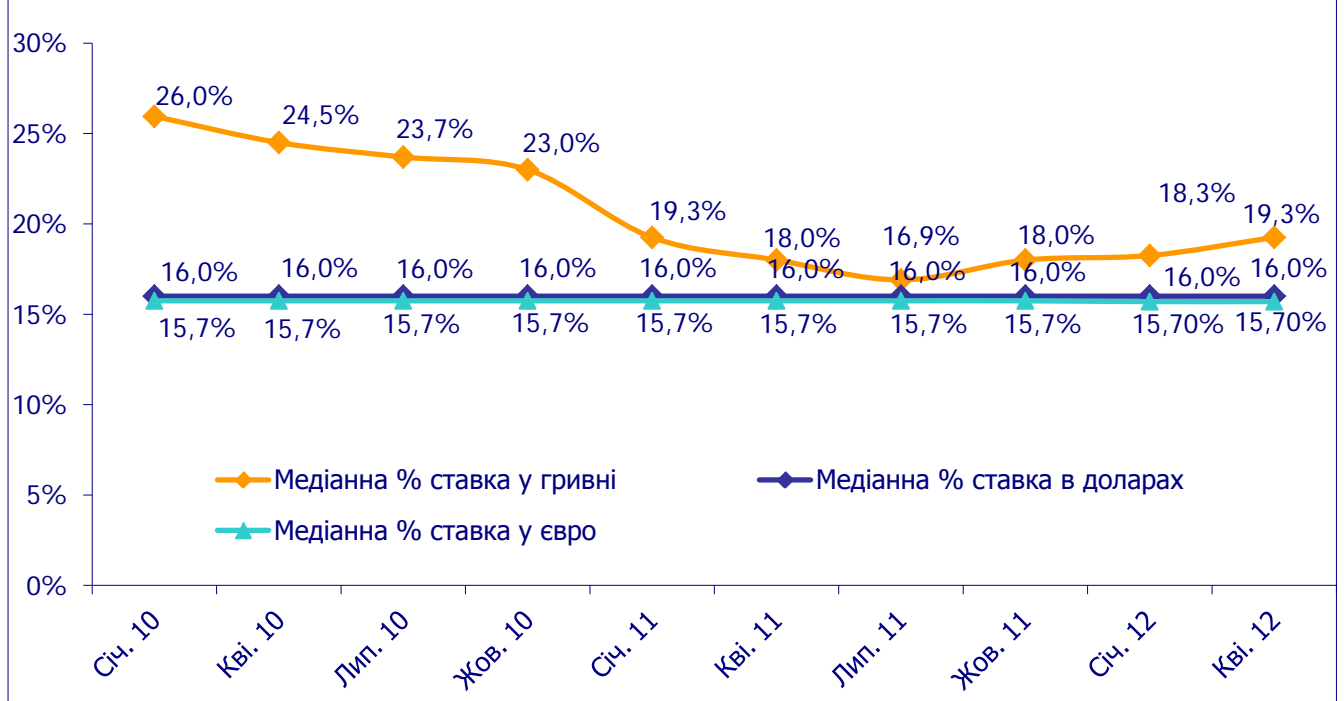
Загалом Уряд планує видати близько 30 000 кредитів у 2012 році.

В разі вдалої реалізації програми «Доступне житло», видача 30 000 пільгових кредитів

дозволить збільшити обсяг іпотечного ринку України більш ніж на 10 млрд. гривень, або 14,5%.

Умови надання житлових іпотечних кредитів в Україні

Діаграма 28. Історія зміни медіанних процентних ставок в гривні, доларах та євро, %



За даними УНІА

Діаграма 29. Медіанна процентна ставка за житловими іпотечними кредитами у національній валюті, %

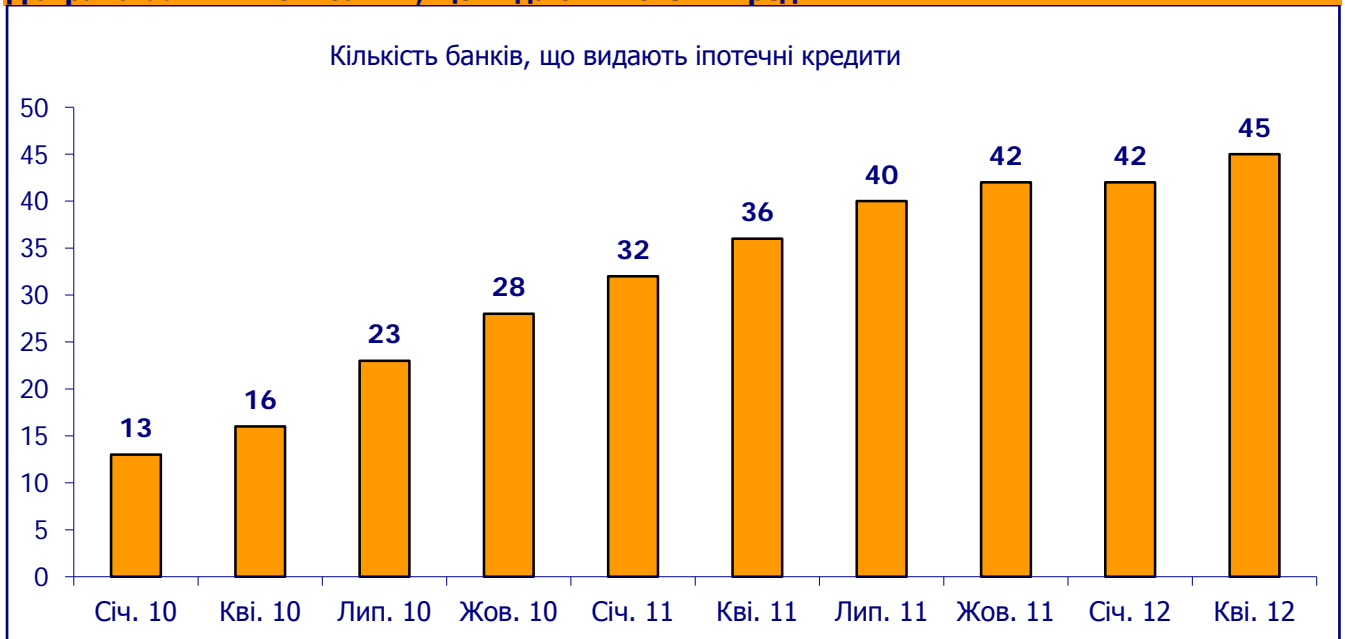


За даними УНІА

Станом на 1 квітня 2012 року в Україні іпотечні кредити видавали вже 45 банків:

- | | |
|-------------------------------|------------------------------|
| Credit Agricole (Індекс Банк) | Меркурій |
| Unicredit Bank | Мета Банк |
| Unicredit Bank (Укрсоцбанк) | ОТП Банк |
| Universal Bank | Ощадбанк |
| Альфа Банк | Піреус Банк |
| Аркада | Правекс-Банк |
| Астра банк | Приватбанк |
| Банк 3/4 | Райффайзен Банк Аваль |
| Банк Глобус | Сбербанк Росії |
| Банк Київ | Таврика |
| Банк Кіпру | Терра Банк |
| Банк Хрещатик | Український Професійний Банк |
| БМ Банк | Укргазбанк |
| БТА Банк | Укрексімбанк |
| Всеукраїнський Банк Розвитку | Укрінбанк |
| ВТБ | Укрсиббанк |
| Дельта Банк | Хрещатик |
| Ерсте Банк | Фінанси та Кредит |
| Кредит Дніпро | Фольксбанк |
| Кредит Європа Банк | Фортуна-Банк |
| Кредитпромбанк | Форум |
| Кредобанк | Енергобанк |
| Марфин Банк | Юнекс |
| Мегабанк | |

Діаграма 30. Кількість банків, що видають іпотечні кредити

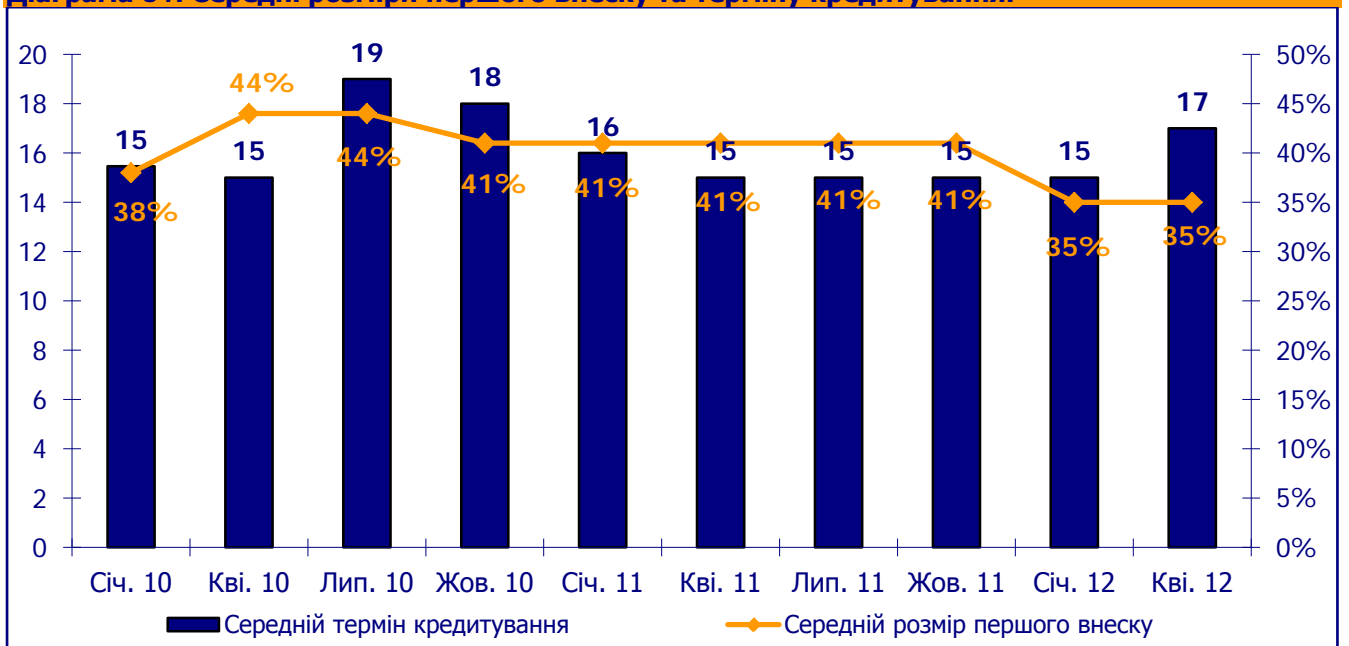


За даними УНІА

Розглянемо умови, за яких надаються зараз іпотечні кредити:

- кредити видаються на купівлю житла на первинному і на вторинному ринках;
- валюта кредиту – гривня, але вже з'являються банки, які починають видавати кредити в іноземній валюті — наприклад, Сбербанк Росії пропонує іпотечні кредити в російських рублях;
- термін кредитування коливається від 1 року до 30 років;
- розмір першого внеску коливається в межах від 10% до 60%;
- одноразова комісія за відкриття рахунку складає 0,3-3%, деякі банки навіть взагалі не беруть одноразову комісію (Всеукраїнський Банк Розвитку, Український Професійний Банк, Банк Хрещатик, Фортуна-Банк та Правекс-Банк);
- мінімальна річна ставка у гривні складає 7,75% (Банк Меркурій), максимальна — 27,5% (Метабанк). І хоча мінімальна ставка складає 7,75%, потрібно мати на увазі, що банки видають іпотечні кредити за такою ставкою на об'єкти, які конфісковані самим банком;
- застосовуються як аннуїтетна, так і класична схеми погашення;
- раніше деякі банки також стягували щомісячну комісію, але зараз всі відмовилися від даної практики;
- що стосується медіанних ставок, то в доларах та євро вони залишилися незмінними — 16% та 15,7% відповідно. Медіанна ставка у гривні збільшилась на 1% порівняно з IV кварталом 2011 року і складає 19,25%.

Діаграма 31. Середні розміри першого внеску та терміну кредитування.



За даними УНІА

Загалом ми бачимо, що кількість банків, що видають іпотечні кредити з кожним кварталом збільшується, що свідчить про покращення економічної ситуації в Україні. І хоча умови залишаються досить жорсткими, спостерігається деяке пом'якшення як і з

боку відсоткових ставок, так і розміру одноразової комісії.

Таблиця 6. Базові умови надання житлових іпотечних кредитів

Назва банку	Мінімальна відстокова ставка в гривні, %		Термін, років	% першого внеску	Одноразова комісія	Щомісячна комісія, %	Схема погашення	
	Вторинний ринок	Первинний ринок					Аннуїтет	Класична
Credit Agricole (Індекс Банк)	18,5-21,5%	18,5-21,5%	20	50%	1-2,5%	Відсутня	ні	так
Unicredit Bank	19,50%	19,50%	1-20	30%	1,00%		так	так
Unicredit Bank (Укрсоцбанк)	18,60%	17,90%	20	30%	0,99%		ні	так
Universal Bank	14,95%	-	20	30%	1,5%+1000 грн.		так	так
Аркада	-	15-19%	5-30	20%	0,75-1,25%		так	ні
Астра банк	16,25-19,9%	16,25-19,9%	20	35%	1,50%		так	ні
Банк 3/4	25,00%	-	5	50%	0,50%		так	так
Банк Глобус	21,00%	-	5	30%	1,00%		так	так
Банк Київ	18-19%	15-18%	1-15	30%	1%		так	так
Банк Кіпру	18,99-20,49%	18,99-20,49%	10-20	30-50%	0,9%		ні	так
Банк Хрещатик	14,5-19%	14,5-19%	1-30	25-40%	0,5-3%	0,15%	так	так
БМ Банк	18,99%	14,99%	10-20	20%	1,49%		так	так
БТА Банк	16-21,5%	16-21,5%	4-10	30%	2% + 1500 грн.		так	так
Всеукраїнський Банк Розвитку	18,0%	18,0%	20	30%	-		так	ні
ВТБ	15-20,5%	-	20	25-30%	0,99-2%		так	так
Дельта Банк	-	11,99-18%	1-10	30-40%	1,50%		так	ні
Ерсте Банк	19,99%	20,99%	15-20	30-50%	1,49%		так	так
Кредит Дніпро	22,85%	22,85%	1	50%	1%		так	ні
Кредит Європа Банк	21,0%	-	5-10	30%	1,98%		так	ні
Кредитпромбанк	15-23%	15,0%	1-30	40-60%	1-1,5%		так	так
Кредобанк	18,49-18,99%	19,49-19,99%	5-15	30%	0,99%	так	так	
Марфин Банк	18,99%	-	15	50%	0,5%	Відсутня	так	так
Мегабанк	15-22%	-	15	30%	3,0%		так	так
Меркурій	7,75-8,5%	14-22,5%	5-30	25-50%	0,99%		так	так
Мега Банк	26,5-27,5%	-	3	30%	1068 грн.		так	так
ОТП Банк	23%	-	15	30%	0,99%		так	так
Ощадбанк	17,00%	17,5%	20	10-30%	1%		так	ні
Піреус Банк	20-20,5%	20-20,5%	20	30-50%	1,50%		так	так
Правекс-Банк	18-23,5%	18-23,5%	1-15	30%	-		так	так
Приватбанк	15-18%	12,0%	20	20%	3%		так	ні
Сбербанк Росії	20,85-22,35%	20,85-22,35%	20	30-40%	0,8-1,8%		так	так
Таврика	-	12,75-17%	20	20-60%	1,00%	так	ні	

Терра Банк	14-14,5%	-	5-30	25%	1,00%	Відсутня	так	так
Український Професійний Банк	22%	22%	1-10	50%	-		так	так
Укргазбанк	15-16,8%	-	20	10-50%	0,3-1%		так	ні
Укрексімбанк	25,15-25,45%	25,15-25,45%	5-15	40-60%	1,2%		так	так
Укрінбанк	15,1-15,7%	-	5-20	25%	0,50%		ні	так
Укрсиббанк	18,9-19,9%	-	15	30-50%	1,00%		так	так
Хрещатик	-	25,00%	1-5	30%	-		так	так
Фінанси та Кредит	13,99-14,99%	-	5-30	25-50%	1%		так	так
Фольксбанк	20,0%	20,0%	20	30%	1,00%		так	так
Фортуна-Банк	14,99%	14,99%	15	30%	-		так	так
Форум	22,00%	22,00%	15	35-50%	1-2%		ні	так
Енергобанк	14,5-20,99%	-	5-30	25-50%	2,5-3%		так	так
Юнекс	14,99%	-	5-30	25%	1,00%		так	так

За даними УНІА

Висновки

Тенденції останніх трьох років продовжують спостерігатися і у I кварталі 2012 року.

Станом на 1 квітня 2012 року загальний розмір іпотечного портфеля банків в Україні становить 68,8 млрд. грн.

Скорочення іпотечного портфелю за перші три місяці 2012 року склало 3,2% (2,3 млрд. грн.).

Станом на 1 квітня 2012 року структура погашення іпотечного портфелю у розрізі загального скорочення обсягів має наступний вигляд:

- кредити на купівлю житла під його заставу — 54,8%;
- кредити на споживчі цілі — 28,9%;
- на рефінансування житлових кредитів — 0,8%;
- кредити на комерційні цілі під заставу житла — 11,5%;
- на купівлю земельної ділянки — 4,1%.

Як і в попередні роки, високий рівень валютизації і досі залишається однією з ключових проблем українського іпотечного ринку. У I кварталі 2012 року, як і у IV кварталі 2011 року спостерігається подальше збільшення рівня валютизації — на 5,1%.

Дане збільшення може свідчити про бажання власників кредитів у національній валюті якомога швидше закрити свої кредити.

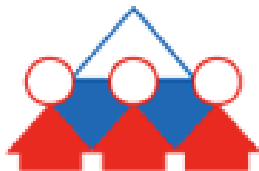
Станом на 1 квітня 2012 року валютна структура іпотечного портфелю виглядає наступним чином:

- доля кредитів у національній валюті — 18%;
- доля кредитів у іноземній валюті — 82%.
Із них:
 - долар США — 96,3%;
 - євро — 1,1%;
 - швейцарський франк — 2,6%.

Що стосується ДІУ, то станом на 1 квітня 2012 року загальний іпотечний портфель ДІУ складає 765,1 млн. грн., що в свою чергу дорівнює 1,05% від загального іпотечного портфелю банків України.

Кількість іпотечних кредитів в портфелі ДІУ становить 4 831 шт., що складає 1,8% від загальної кількості виданих в Україні іпотечних кредитів.

За даними НБУ, станом на 1 квітня 2011 року частка реструктуризованих кредитів складає 11,2% від загальної кількості виданих іпотечних кредитів, або 14,8% від загального обсягу іпотечного портфелю українських банків.



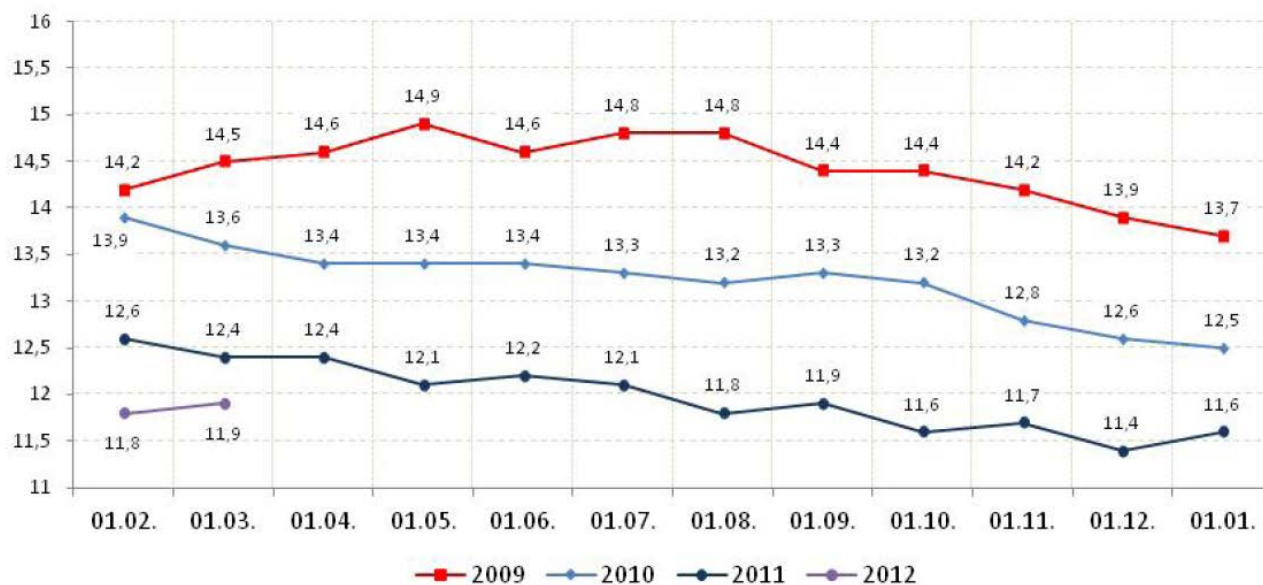
Огляд ринку житла та іпотечного кредитування Росії за перші два місяці 2012 року

Незважаючи на нестабільність на світових фінансових ринках, статистика Банку Росії за два місяці 2012 року не виявила уповільнення на іпотечному ринку Росії. За цей період було видано 73 370 іпотечних кредитів на загальну суму 103 400 000 000 рублів, що в 1,8 рази перевищує рівень січня-лютого 2011 року як в кількісному, так і в грошовому вираженні. Хоча в січні-лютому 2011 року ринок ріс трохи швидше:

в 1,9 рази в кількісному вираженні і в 2,3 - в грошовому.

Важливо зазначити, що статистика Банку Росії в частині кількості виданих в січні 2012 року кредитів була переглянута. Згідно з уточненими даними, було видано 28 309 кредитів, тобто більш ніж на 5 тис. менше, ніж повідомлялося раніше. Таким чином, середній розмір кредиту в січні не змінився, як впливало з раніше опублікованої статистики, і склав 1,4 млн рублів.

Діаграма 32. Ставки за іпотечними кредитами в рублях, виданими протягом місяця (2009 - 2012 рр.),%



Джерело: Банк Росії

В кінці 2011 року російська банківська система почала відчувати вплив негативних наслідків нестабільності на світових фінансових ринках. Багато комерційних банків оголошували про зростання ставок за іпотечними програмами, а держбанки стали згортати спеціальні акційні пропозиції. В цілому, незважаючи на поодинокі випадки зниження процентної ставки, в січні-лютому 2012 року тенденція до підвищення ставок

продовжилася. Серед банків, які підвищили ставки в цей період, такі активні гравці ринку, як Абсолют Банк, «Відродження», ВТБ24, Газпромбанк, «Дельтакредит» і Уралсиб.

Також банки почали більш активно відмовлятися від комісій за видачу кредиту, компенсуючи їх підвищенням ставок за іпотечними програмами (ВТБ24,

«Дельтакредит»,
Росєвробанк).

НОМОС-Банк,

За даними Банку Росії за січень-лютий 2012 року, це привело до зростання середньозваженої ставки видачі іпотечних кредитів. У лютому вона зросла на 0,1 п.п. і склала 11,9%, що відповідає рівню середньозваженої ставки за 2011 рік. Аналіз динаміки ставок за іпотечними кредитами, що видаються протягом місяця, говорить про появу тенденції до плавного зростання ставок. Так, в листопаді 2011 року середня ставка становила 11,4%, в грудні - 11,6%, а в січні 2011 року - 11,8%. Говорити про закріплення цієї тенденції можна буде за підсумками першого кварталу 2012 року.

За даними Банку Росії, в лютому 2012 року обсяг заборгованості за іпотечними

кредитами, за якими не було допущено жодного простроченого платежу або строк прострочення не перевищує 30 днів, склав 93,8% (92,7% - роком раніше).

Аналіз угруповання іпотечних позик за термінами простроченої заборгованості показує деяку нестабільність якості банківського іпотечного портфеля. Так, частка іпотечних позик, які не мають простроченої заборгованості або з платежами, простроченими не більш ніж на 30 днів («технічна» прострочення), знизився в порівнянні з рівнем 2011 року з 95,34% до 93,84%. Більшою мірою, зниження відбулося за рахунок зростання обсягу дефолтної заборгованості (з простроченими платежами від 90 днів), проте, в цілому, такі коливання знаходяться в межах норми.

Таблиця 7. Заборгованість за іпотечними кредитами за термінами затримки платежів.

Загальна сума заборгованості за іпотечними кредитами	Сума залишку основного боргу, млн. руб.	%
Всього заставних у портфелі, у тому числі:	1 499 375	100
З прострочкою ануїтетного платежу від 31 до 90 днів	10 646	0,71
З прострочкою ануїтетного платежу від 90 до 180 днів	8 097	0,54
З прострочкою ануїтетного платежу більш ніж 180 днів	73 619	4,91

Джерело: Банк Росії

Як видно, збільшення частки «дефолтної» заборгованості пов'язано з поступово «Осідає» валютної заборгованістю, накопиченої ще до кризи.

Незважаючи на деяке погіршення структури портфеля, продовжується зниження сукупної частки прострочених платежів у загальному обсязі простроченої заборгованості.

Діаграма 33. Частка простроченої заборгованості у 2009-2011 роках, %



Джерело: Банк Росії, АІЖК

Загальна частка простроченої заборгованості в сумарному обсязі накопиченої іпотечної заборгованості становить 3% (по рублевих кредитах - 1,9%), що відповідає рівню більш ніж дворічної давнини. Як було зазначено раніше, триває зростання частки прострочених платежів за валютними

кредитами, яка, в основному, генерується старими кредитами, виданими ще до кризи, в першу чергу, в «екзотичних» валютах (швейцарський франк, японська ієна). Оскільки процес звернення стягнення за такими кредитами займає від півтора до двох з половиною років, весь цей час вони знаходяться на балансах банків.



На даний огляд не слід спиратися в якості основи для укладення угод без отримання конкретних, кваліфікованих, професійних рекомендацій. Хоча факти були ретельно перевірені, компанія DTZ та УНІА не несуть ніякої відповідальності за будь-яку шкоду або збитки понесені в результаті випадкової неточності, допущеної в даному звіті. Публікація, відтворення або посилання на інформацію, що міститься в цьому звіті, в цілому або його частині, не дозволяється без попередньої згоди компанії DTZ та УНІА. Компанія DTZ та УНІА повинні згадуватися належним чином при будь-якому відтворенні звіту або його частини.

© УНІА 2012

© DTZ 2012

2011 рік і перший квартал 2012 року ознаменувалися підготовкою України до Чемпіонату з футболу «ЄВРО 2012» та загальною позитивною економічною динамікою в країні (Графік 2).

У той же час сприйняття України міжнародною спільнотою погіршився, в значній мірі, внаслідок судових процесів проти колишнього Прем'єр-міністра України Юлії Тимошенко та ряду інших колишніх державних чиновників.

Провідні експерти поступово погіршили прогноз економічного зростання в Україні на 2012 рік у зв'язку з посиленням економічних,

політичних та інституційних ризиків для країни.

Тим не менш, згідно Всесвітньому індексу конкурентоспроможності в 2011-2012 роках, Україна продовжує демонструвати цілий ряд конкурентних переваг, серед яких наявність високоосвіченого населення, гнучкий і ефективний ринок праці, а також великий споживчий ринок. У той же час експерти відзначають, що відсутність значних поліпшень в слаборозвиненому інституційній системі в поєднанні з вкрай неефективними ринками товарів і послуг обмежують конкуренцію та підприємництво в країні.

DTZ Property Times: Україна, I квартал 2012, Viam supervadet vadens

Офісна нерухомість

У першому кварталі 2012 року в Києві не було введено в експлуатацію жодного нового об'єкта офісної нерухомості, але протягом всього 2012 очікується істотно нова пропозиція в сегменті на тлі стабільного попиту.

Пропозиція

В кінці березня 2012 загальний обсяг офісних приміщень у Києві склав близько 1276635 кв.м (GLA) без урахування площ державних установ і офісних будівель, побудованих компаніями для власних потреб.

У першому кварталі 2012 року в Києві не вводилися в експлуатацію нові офісні об'єкти.

Нагадаємо, що загальний обсяг нових офісних приміщень, введених в експлуатацію в Києві в 2011 році, склав близько 158 000 кв.м (GLA), що в два рази перевищує показник 2010 року.

Загальний обсяг нових офісних приміщень в Києві в січні-вересні 2011 року досяг 55 060 кв.м (GLA), а в четвертому кварталі цей показник склав близько 102 880 кв.м (GLA). Серед основних бізнес центрів, зданих в експлуатацію в 2011 році, необхідно відзначити 101 Tower (46405 кв.м GLA), «Ріальто» (15 000 кв.м GLA) і «Преміум Центр» (36 000 кв.м GLA).

У 2010 році були відновлені роботи з будівництва ряду великих об'єктів офісної нерухомості, що призвело до значного зростання обсягу нової пропозиції на ринку офісної нерухомості в Києві вже в четвертому кварталі 2011 року

Тим не менш, ринок офісної нерухомості в українській столиці залишається структурно ненасиченим з точки зору загального обсягу приміщень, різновиди форматів і якості оперують об'єктів.

На початку 2012 року компанія DTZ очікує, що нова пропозиція в сегменті офісної нерухомості в Києві в поточному році може потенційно становити близько 305 000 кв.м (GLA). Проте, враховуючи досвід попередніх років, коли реалізація багатьох проектів в українській столиці переносилася на більш пізні періоди, ми допускаємо, що нова пропозиція в сегменті офісної нерухомості в 2012 році, швидше за все, не перевищить 230 000 кв.м (GLA).

Таблиця 8. Основні показники ринку офісної нерухомості у Києві

	2007	2008	2009	2010	2011	Q1 2012	Тенденція
Обсяг приміщень (кв.м.)	741 400	916 510	1 040 370	1 118 695	1 276 635	1 276 635	▲
Річна пропозиція (кв.м.)	180 900	175 110	123 860	78 325	157 940	0	▲
Обсяг зданих в оренду приміщень (кв.м.)	230 000	160 000	106 000	165 000	153 150	10 500	↔
Рівень вакантності (%)	1,3	4,2	17,6	12,7	15,8	15,2	↔
Найвищі орендні ставки (\$/кв.м./місяць)	50-70	70-85	25-35	30-38	35-44	38-45	↔

Джерело: DTZ Research

Попит

Хоча економіка Україна ще перебуває на етапі відновлення після світової кризи 2008-2009 років, протягом 2011 року та у першому кварталі 2012 основні показники ринку офісної нерухомості в Києві продовжували поліпшуватися.

Загальний обсяг офісних приміщень, зданих в оренду в 2011 році, склав приблизно 152 950 кв.м, що відповідає показникам 2010 і 2008 років, але на 44% більше, ніж у 2009 році.

У 2011 році попит на офісні приміщення в Києві формували підприємства з більшої кількості галузей у порівнянні з 2010 роком.

Проте, основними генераторами попиту на офісні приміщення в Києві залишалися компанії зі сфери інформаційно-комунікаційних технологій (38% від загального обсягу угод у сегменті), виробничі компанії (26% від загального обсягу угод, при цьому виробники споживчих і фармацевтичних товарів становили в цьому показнику 4% і 6,8% відповідно), а також фінансові (10%) і сільськогосподарські (5%) компанії.

У першому кварталі 2012 року в Києві були здані в оренду лише 10 500 кв.м офісних приміщень, що на 31% і 58% менше показників, зафіксованих відповідно у першому кварталі 2011 року (тобто до

початку динамічного економічного зростання в Україні) і в січні-березні 2009 року на піку останньої економічної кризи в країні.

З причин поступового поліпшення економічної ситуації в країні і все ще сприятливих умов на ринку офісної нерухомості в Києві, в 2011 році і в першому кварталі 2012 року безліч компаній переїхали в офісні приміщення з кращими характеристиками з точки зору розташування та / або якості. У той же час, інші компанії розширили займані площі або

провели переговори з власниками приміщень з метою зафіксувати поточні умови оренди на більш тривалий термін напередодні очікуваного відновлення позитивної динаміки ринку.

У січні-березні 2012 року, як і в 2009-2011 роках, попередні договори оренди були нетиповими для ринку, що переважно пов'язано з наявністю вільних приміщень в існуючих бізнес центрах і загальним недовірою орендарів до споруджуваних об'єктів.

Рівень вакантності

У зв'язку з відсутністю нової пропозиції на ринку офісної нерухомості в Києві в першому кварталі 2012 року, в кінці березня 2012 рівень первинної вакантності в сегменті склав 15,2%, знизившись з 15,8% наприкінці 2011 року. Хоча рівень вакантності в першому кварталі 2012 року перевищував показники, зареєстровані в кінці першого кварталу 2011 року (13,6%) та 2010 року (12,7%), він все ж залишався нижче показника в кінці 2009 року (17,49%) .

У першому кварталі 2012 року показник вакантності офісних приміщень в центральних районах Києва, зокрема в центральному діловому районі (ЦДР) Києва і на Подолі, продовжував знижуватися, не перевищуючи 10% у кожному з цих суб-ринків.

Зниження рівня вакантності також було відзначено в офісних об'єктах, розташованих у центральних і нецентральных районах Києва за межею ЦДР.

Починаючи з четвертого кварталу 2011 року, найвищий рівень вакантності на ринку офісної нерухомості в Києві спостерігається в об'єктах, розташованих у центральних районах міста за межею ЦДР. Така ситуація є наслідком недавнього введення в експлуатацію декількох великих об'єктів офісної нерухомості в цих районах, а також відносно невеликого розміру ринку і, як результат, його високої волатильності.

Орендні ставки

Протягом періоду з третього кварталу 2008 року до кінця 2009 року орендні ставки на офісні приміщення в Києві в доларовому еквіваленті знизилися більш ніж на 50%. Це було пов'язано як з девальвацією української гривні, так і скороченням попиту з боку орендарів внаслідок економічної кризи.

У другій половині 2009 року орендні ставки на офісні приміщення стабілізувалися на рівні \$ 25-35 за кв.м на місяць для приміщень класу А.

У той же час, для офісних приміщень класу В, розташованих в центральних і нецентральных районах міста, ставки оренди

перебували в межах \$ 20-25 за кв.м на місяць, а для нерухомості класу С - на рівні \$ 12-17 за кв.м на місяць.

Протягом перших трьох кварталів 2011 року спостерігалось деяке підвищення рівня орендних ставок на офісну нерухомість в Києві, що було пов'язано зі зниженням пропозиції в сегменті, особливо в центральному діловому районі міста, а також з поступовим посиленням попиту орендарів. У четвертому кварталі 2011 року орендні ставки на офісні приміщення стабілізувалися.

У січні-березні 2012 року орендні ставки на офісні приміщення в Києві, в загальному, залишалися стабільними. Однак у найбільш якісних бізнес центрах, які оперують на ринку офісної нерухомості в українській столиці вже не перший рік, було відзначено деяке підвищення вартості оренди.

Станом на кінець березня 2012 року, орендні ставки на найкращі офісні приміщення в Києві становили \$ 38-45 за кв.м на місяць, в той час як для приміщень класу В і С перебували на рівні \$ 23-35 і \$ 8-25 за кв. м на місяць відповідно.

Прогноз

Незважаючи на те, що в першому кварталі 2012 року в Києві не були здані в експлуатацію нові об'єкти офісної нерухомості, за оцінками компанії DTZ, до кінця 2012 року нова пропозиція в сегменті може скласти близько 230 000 кв.м (GLA). Однак цей показник залежить від здачі в експлуатацію декількох великих об'єктів офісної нерухомості, своєчасне відкриття яких залишається під питанням. Компанія DTZ очікує, що загальна динаміка попиту на офісну нерухомість в Києві в 2012 році істотно не зміниться, хоча обсяг нової пропозиції до кінця року може перевищити попит. Термін дії багатьох договорів оренди, які були підписані або пролонговані в 2008-2010 роках на вигідних для орендарів умовах, закінчується через один-два роки, що може привести до збільшення попиту на офісні приміщення в середньостроковій перспективі за умови формування сприятливого макроекономічного середовища в країні.

У 2012-2013 роках в Києві планується введення в експлуатацію досить великого обсягу нових офісних приміщень, що, швидше за все, буде поєднуватися з відносно незмінним попитом орендарів і нестабільною економічною ситуацією в Україні та за кордоном. Однак компанія DTZ очікує, що рівень вакантності виросте, в основному, в об'єктах офісної нерухомості, розташованих за межами центрального ділового району.

Незважаючи на істотне зниження орендних ставок на офісні приміщення в Києві наприкінці 2008 року, вони перевищують орендні ставки на найкращі приміщення в Бухаресті, Будапешті, Празі і Варшаві, але залишаються нижчими, ніж ставки оренди в Москві.

Оскільки більшість орендарів в Києві неохоче погоджуються нести додаткові капітальні витрати на поліпшення орендованих приміщень, базова обробка офісних приміщень залишається обов'язковою умовою для їх ефективної здачі в оренду.

За оцінками компанії DTZ, як мінімум у першій половині 2012 року, орендні ставки на офісні приміщення в Києві будуть залишатися стабільними. Однак, враховуючи обсяг нової пропозиції офісної нерухомості, запланованого до введення в експлуатацію в 2012 році, середньоринкові орендні ставки на офісні приміщення в Києві можуть дещо знизитися до кінця 2012 року - початку 2013 року.

У середньостроковій перспективі динаміка орендних ставок в Києві буде залежати від загальної макроекономічної ситуації в Україні та за кордоном, а також від цінової стратегії в 2012 році в таких великих бізнес центрах як «Гулівер», 101 Tower і «Торонто-Київ».

Якщо вартість оренди в цих бізнес центрах буде завищена, це може привести до подальшого підвищення середньоринкових орендних ставок на офісні приміщення в Києві. У той же час застосування в цих об'єктах конкурентної цінової стратегії, швидше за все, стане причиною зниження середньоринкових орендних ставок у сегменті офісної нерухомості в українській столиці.

Враховуючи очікуване посилення конкуренції в 2012-2013 роках на ринку офісної нерухомості в Києві, орендодавці можуть підвищити привабливість своїх об'єктів для компаній-орендарів шляхом здачі приміщень з більш високим рівнем обробки, та/або пропонуючи інші альтернативні варіанти зниження

капітальних витрат майбутніх орендарів.

Торговельна нерухомість

Сегмент торгової нерухомості в Києві і Україні в цілому залишається найбільш динамічним і стійким до наслідків економічної кризи.

Пропозиція

В кінці березня 2012 загальний обсяг сучасних торговельних приміщень у Києві склав близько 1001400 кв.м або 359 кв.м на 1000 жителів.

Цей показник враховує всі об'єкти торгової нерухомості в українській столиці орендною площею від 5000 кв.м, у тому числі торгові центри з великою кількістю орендарів, а також окремо розташовані супермаркети / гіпермаркети.

У 2011 році в Києві була відкрита друга черга ТРЦ Dream Town на Оболоні, а також були здані в експлуатацію продуктової гіпермаркет Novus на Броварському проспекті і чотири невеликих торгових центрів. Кумулятивна орендна площа цих об'єктів склала приблизно 75 080 кв.м.

Серед найбільших об'єктів торгової нерухомості, відкритих в регіонах України в 2011 році, необхідно відзначити ТЦ Ave Plaza і ТРЦ «Магеллан» (фаза 1) в Харкові, ТЦ «Пасаж» в Дніпропетровську, ТРЦ City Mall (фаза 2) у Запоріжжі, ТРЦ «Донецьк Сіті» (фази 2, 3) в Донецьку, ТРЦ «України» в Маріуполі і ТЦ «Галактика» в Кременчуці, а також будівельні гіпермаркети мережі «Епіцентр» в Чернігові, Сімферополі, Дніпропетровську, Севастополі, Кіровограді, Мукачеві та Кам'янець-Подільському і Маріуполі.

У першому кварталі 2012 року в Києві не було введено на ринок жодного нового об'єкта торговельної нерухомості, тоді як

протягом періоду були відкриті ТРЦ City Centre в Одесі і ТРЦ Fabrika (фаза 1) в Херсоні. Торгові центри в форматах «рітейл парк» і fashion (factory) outlet на українському ринку не представлені.

Хоча в 2011 році і в першому кварталі 2012 року обсяг нової пропозиції в сегменті торговельної нерухомості в Києві та інших містах України був невеликим, ми очікуємо, що цей показник відчутно зросте протягом наступних трьох кварталів 2012 року і в 2013 році.

Кумулятивна нова пропозиція в сегменті торговельної нерухомості в 2012 році в Києві може скласти близько 228 000 кв.м (GLA), і, як результат, поточний обсяг ринку збільшиться майже на 23%.

Серед об'єктів, запланованих до відкриття в українській столиці протягом 2012 року, варто відзначити такі: ТРЦ Ocean Plaza (фаза 1), ТРЦ «Гулівер», ТЦ «РайОН», ТРЦ Alacor і ТРЦ «Мармелад». Відкриття ТЦ Kiev E95 Outlet Centre, першого в Україні об'єкта формату fashion outlet, було перенесено.

Серед найбільших об'єктів торгової нерухомості, запланованих до відкриття в 2012 році в регіонах України, необхідно відзначити ТРЦ «Меганом» в Сімферополі, а також другі черги ТРЦ «Магеллан» і «Французький Бульвар» в Харкові, ТРЦ «Ашан Сіті Парк» в Донецьку і ТРЦ Fabrika в Херсоні.

Таблиця 9. Основні показники ринку торгової нерухомості Києва.

	2007	2008	2009	2010	2011	Q1 2012	Тенденція
Обсяг приміщень (кв.м.)	534 185	647 885	854 220	926 320	1 001 400	1 001 400	▲
Річна пропозиція (кв.м.)	89 200	113 700	206 335	72 100	75 080	0	▲
Орендні ставки на кращі приміщення у торгових центрах (\$/кв.м./місяць)	180-220	200-250	120-150	160-200	160-200	160-200	↔
Найвищі орендні ставки на приміщення уздовж торгових коридорів (\$/кв.м./місяць)	300-350	350-380	100-160	110-220	110-230	110-230	↔

Джерело: DTZ Research

Попит

У першому кварталі 2011 року компанія DTZ відзначала стабілізацію загальної динаміки попиту на торгові приміщення по всій Україні. У другому півріччі великі торгові оператори активно розглядали можливості розширення своїх мереж у країні, проте необхідно відзначити деяке погіршення сприйняття рітейлерами короткострокового потенціалу українського ринку роздрібною торгівлі, пов'язане з негативною динамікою світових ринків і політичною нестабільністю в Україні.

Київ залишається найбільш привабливим для всіх рітейлерів, вже представлених в Україну або планують свій вихід на ринок країни. У першій половині 2011 року рівень заповнюваності якісних торгових приміщень уздовж центральних торговельних вулиць і в успішних торгових центрах в українській столиці повернувся на докризовий рівень, і залишався високим у першому кварталі 2012 року.

У 2011 році на український ринок вийшли кілька модних брендів. Зокрема, флагманський магазин бренду GAP був відкритий на центральній вулиці Хрещатик і пізніше в ТРЦ «Караван» у Києві, а також в ТЦ «Пасаж» в Дніпропетровську. Модні бренди New Yorker і Oysho своєю присутністю урізноманітнили склад орендарів в ТРЦ Sky Mall у Києві і ТРЦ Rivera Shopping City в Одесі. Крім цього, в Києві були відкриті перші магазини брендів FiNN FLARE, Centro і Noa Noa.

У сегменті високої моди монобрендові магазини Christian Dior, Ermanno Scervino і

Trussardi були відкриті в центральних районах Києва в 2011 році.

У першому кварталі 2012 року на український ринок вийшла російська мережа універмагів одягу lady & gentleman CITY, і перший магазин цього бренду буде незабаром відкрито в Києві.

Відсутність «критичної маси» якісних об'єктів торгової нерухомості в Україні є перешкодою для виходу на український ринок низки відомих міжнародних рітейлерів. За оцінками компанії DTZ, відкриття магазинів таких брендів як H & M, C & A, Deichmann, Debenhams і Peek & Cloppenburg в короткостроковому періоді є малоімовірним.

Оператори об'єктів big box з надійними джерелами фінансування активно розширювалися в Україну в 2011 році і в першому кварталі 2012 року, що обумовлено стратегією розвитку цих компаній у зв'язку з високим потенціалом українського ринку і наявністю привабливих земельних ділянок за порівняно невисокими цінами. Мережі Metro Cash & Carry, «Епіцентр» і «Нова Лінія» зміцнили свою присутність в країні. У той же час великоформатні оператори роздрібною торгівлі продуктами харчування, зокрема Auchan, Fozzy Group, Novus і «Амстор», а також мережі супермаркетів побутової техніки та електроніки Comfy і «Технополіс» розглядали оренду приміщень в нових об'єктах, не обмежуючись містами з населенням більше 750 000 жителів.

Професійні торгові оператори сьогодні дуже ретельно підходять до оцінки якості

пропонованих торгових приміщень і умов

Орендні ставки

Внаслідок підвищення активності торговельних мереж і поліпшення загального сприйняття потенціалу українського ринку, у перших трьох кварталах 2011 року був зареєстрований зростання базових орендних ставок в якісних об'єктах торгової нерухомості в Києві. Підвищення ставок оренди також спостерігалось в декількох якісних торгових центрах, що розташовані в інших великих містах України та оперують протягом уже певного часу.

З жовтня 2011 по березень 2012 року середні орендні ставки залишалися стабільними на рівні \$ 70-90 за кв.м на місяць на торговельні приміщення площею 100-300 кв.м в успішних торгових центрах Києва, досягаючи в найбільш популярних торгових центрах міста \$ 160-200 за кв.м на місяць (Графік 10). Аналогічна динаміка орендних ставок була відзначена щодо кращих торгових приміщень, розташованих уздовж центральних торговельних коридорів Києва та інших обласних центрів України з населенням більше 750 000 жителів.

За оцінками DTZ, істотний стійке зростання базових орендних ставок на торговельну нерухомість є малоймовірним у наступних трьох кварталах 2012 року. Це пов'язано з порівняно невеликою кількістю якісних

Прогноз

Сегмент торгової нерухомості в Україну виявився найбільш стійким до негативного впливу економічної кризи 2008-2009 років.

Компанія DTZ очікує, що в середньостроковому періоді сегмент торговельної нерухомості в Україну буде демонструвати подальший динамічний ріст, особливо після стабілізації економічної ситуації.

Незважаючи на відносно низький рівень доходів населення в країні та ознаки економічної кризи, немає сумнівів, що потенціал ринку торговельної нерухомості в Україні залишається високим. Це пов'язано, перш за все, з нерозвиненістю ринку з точки

оренди.

рітейлерів у країні, істотним обсягом торговельних приміщень, відкриття яких планується в короткостроковій перспективі, а також ризиками економічної нестабільності в світі і в Україні.

Тим не менш, базові орендні ставки на найбільш якісні приміщення в торгових центрах і уздовж центральних вулиць в Києві та інших великих містах України в короткостроковій перспективі можуть бути схильні до певного зростання. У той же час довгострокова стійкість і динаміка поточних орендних ставок в торговому сегменті буде залежати від реальних строків відкриття та якості масштабних проектів, заявлених до виходу на ринок в 2012-2013 роках, зокрема, в Києві.

Якість залишається вирішальним фактором, що впливає на успішність і інвестиційну ліквідність існуючих і нових торгових центрів в Україні. Примітно, що більшість активних девелоперів в Україну вже визнають той факт, що ґрунтовний підхід до вибору підходящого місця розташування, ефективна концепція і правильний підбір рітейлерів та їх планомірної стратегії експансії в країні, сприятиме довгостроковому успіху їхньої компанії.

зору якості об'єктів торгової нерухомості і представлених форматів, розміром країни, високою щільністю населення, високою чутливістю населення до модних тенденцій і торговим маркам, а також його високою схильністю до витрат на придбання модних товарів.

Для більшості девелоперів та інвесторів, що оперують на українському ринку нерухомості, сектор торгової нерухомості є найбільш цікавим, особливо в містах з населенням більше 750 000 жителів.

У 2010-2011 роках було розпочато активні роботи по девелопменту ряду масштабних

об'єктів торгової нерухомості в Києві та інших містах України. Якщо ці об'єкти будуть побудовані відповідно до заявлених термінами, загальний обсяг ринку торговельної нерухомості в країні істотно збільшиться до кінця 2013 року.

Як результат, загальна привабливість українського ринку торгової нерухомості для

торгових мереж посиляться, але потенційне зростання конкуренції в сегменті, швидше за все, призведе до зниження орендних ставок. Найбільш істотне зниження орендних ставок ми очікуємо в класі неякісних торгових центрів «першого покоління» внаслідок посилення конкуренції.

Складська та логістична нерухомість

У першому кварталі 2012 року в Київській області не було введено в експлуатацію нових об'єктів складської і логістичної нерухомості. Однак очікується, що протягом всього 2012 року обсяг нової пропозиції в сегменті буде порівняний з показниками 2010-2011 років.

Пропозиція

Станом на кінець першого кварталу 2012 року, обсяг сучасних складських приміщень в Київській області склав близько 1332230 кв.м. Даний показник включає приблизно 119 000 кв.м сучасних спеціалізованих холодильних і морозильних, а також хімічних складських приміщень.

У першому кварталі 2012 року в Київській області на ринок не було введено жодного нового об'єкта складської і логістичної нерухомості.

Більшість існуючих сучасних складських приміщень в Київській області розташовані вздовж автомобільної траси М-06 (Київ-Житомир-Чоп), а також уздовж траси М-01 (Київ-Москва) і окружної дороги між Броварами і Борисполем. Частина приміщень, розташованих в цих локаціях, складає відповідно 29%, 25% і 18% від загального обсягу ринку професійної складської нерухомості в області.

Згідно з оцінками компанії DTZ в кінці березня 2012 року, обсяг нової пропозиції складських і логістичних площ, які будуть виведені на ринок в 2012 році, може скласти від 102 600 кв.м до 166 000 кв.м (GLA).

Серед основних об'єктів складської і логістичної нерухомості, введення в експлуатацію яких заплановано в 2012 році, необхідно відзначити офісно-складський комплекс «Щасливе», «Індустріальний парк Красилівка», «Термінал Буча» і «Термінал Ворзель», а також складські комплекси, розташовані поблизу сіл Петрушки та Старі Петрівці.

Більшість девелоперських компаній, які розвивають проекти логістичної нерухомості в Київській області, готові почати нове будівництво за умови залучення на свої площі щодо великого орендаря або для конкретного користувача (в рамках контракту built-to-suit).

Таблиця 10. Основні показники ринку складської та логістичної нерухомості Києва та Київської області.

	2007	2008	2009	2010	2011	Q1 2012	Тенденція
Загальний обсяг (кв.м.)	384310	821780	1016600	1175850	1 332 230	1 332 230	▲
Річна пропозиція (кв.м.)	199780	437470	194820	159250	156 380	0	▲
Рівень вакантності (%)	1-2	14,5	20,6	17,9	15,7	13,8	↔
Оренда ставка на кращі	10,5	7,5-10	5,5-7	5,5-6,5	5 - 7	5-7	↔

Джерело: DTZ Research

Попит

Нагадаємо, що в 2011 році обсяг сучасних логістичних та складських приміщень, зданих в оренду в Київській області, склав приблизно 214 000 кв.м, що є одним з найвищих показників, зареєстрованих за відносно коротку історію українського ринку логістичної і складської нерухомості.

За оцінками компанії DTZ, рекордний обсяг зданих в оренду складських і логістичних приміщень у 2011 році відображає прагнення більшості орендарів поліпшити якість займаних площ та / або скористатися можливостями для їх розширення. Тим не менш, ми вважаємо, що така динаміка поки не свідчить про відновлення ринку логістичної нерухомості в Київській області.

На відміну від позитивної динаміки 2011 року, у першому кварталі 2012 року обсяг зданих в оренду в Київській області логістичних та складських приміщень склав всього 17 310 кв.м, що приблизно на 83% і 45% менше, ніж у першому кварталі 2011 і 2010 років відповідно, а також на 7% менше в порівнянні з показником за січень-березень 2009 року на піку економічної кризи.

Рівень вакантності

В кінці березня 2012 рівень первинної вакантності, яка включає виключно площі, запропоновані безпосередньо власниками об'єктів нерухомості, становив 13,8%, що на 1,9% нижче показника, зареєстрованого в четвертому кварталі 2011 року. Таке

незважаючи на це, у першому кварталі 2012 року DTZ відзначала високу активність компаній-орендарів в сегменті логістичної і складської нерухомості в Київській області: вони продовжували стежити за ринковими умовами і, в разі доцільності, прагнули мінімізувати свої витрати, пов'язані з орендою приміщень, шляхом проведення переговорів з власниками або переміщення в більш дешеві об'єкти.

При цьому обсяг якісних логістичних та складських приміщень у Київській області, які пропонуються в оренду за ставками нижче ринкових, скоротився, що послужило однією з причин порівняно невеликого обсягу угод оренди, зафіксованих в сегменті в першому кварталі 2012 року.

За оцінками компанії DTZ, в 2012 році обсяг зданих в оренду логістичних та складських приміщень у Київській області буде відповідати показникам 2009-2010 років, варіюючись залежно від цінової політики, яка застосовується власниками приміщень у секторі.

зниження рівня первинної вакантності переважно пов'язано з відсутністю нової пропозиції в сегменті в першому кварталі 2012 року.

У той же час рівень первинної вакантності в Київській області в кінці першого кварталу 2012 року був на 0,9% і на 5,9% нижче в порівнянні з показниками, зареєстрованими в першому кварталі 2011 і 2010 роки відповідно.

Орендні ставки

У першому кварталі 2012 року базова орендна ставка на сучасні складські приміщення в Київській області перебувала в діапазоні від \$ 5,5 до \$ 7 за кв.м на місяць на об'єкти, розташовані на західному березі річки Дніпро, а базова орендна ставка на східному березі коливалася від \$ 4, 5 до \$ 6 за кв.м на місяць залежно від якості приміщень та основних умов оренди.

Варто відзначити, що базова орендна ставка на найбільш якісні приміщення в Київській

Компанія DTZ очікує, що протягом 2012 року рівень первинної вакантності в сегменті логістичної і складської нерухомості в Київській області дещо знизиться, але все ще буде перевищувати 10%.

області, в цілому, порівнянна з орендними ставками на складські та логістичні приміщення аналогічної якості в передмістях Бухареста (Румунія), Праги (Чеська Республіка) та Кракова (Польща), але нижче ніж в передмістях Москви (Росія) та Варшави (Польща).

Компанія DTZ очікує, що, за інших рівних умов, в 2012 році орендні ставки на найкращі складські приміщення в Київській області суттєво не зміняться.

Прогноз

Беручи до уваги поточні економічні умови і кількість запланованих до відкриття об'єктів складської нерухомості в Київській області, показник вакантності в сегменті буде поступово знижуватися протягом 2012 року, але залишиться на рівні вище 10%. У той же час орендні ставки істотно коливатимуться не будуть.

Очікуване в середньостроковій перспективі поживлення ділової активності та посилення попиту з боку орендарів можуть

привести до зниження рівня вакантності і тимчасового підвищення орендних ставок на складські приміщення в Київській області.

Однак, на думку компанії DTZ, еластичність пропозиції логістичної нерухомості до ціни вище в порівнянні з іншими секторами комерційної нерухомості в Україні, тому динаміка введення в експлуатацію нових приміщень в сегменті може порівняно швидко відновитися.

Інвестиції в нерухомість

Інвестиційний ринок комерційної нерухомості в Україні залишається ринком покупця.

У першому кварталі 2012 року компанія DTZ відзначає посилення попиту на високоякісну офісну і торгову нерухомість, виставлену на продаж в Києві.

Ставки прибутковості на найкращі об'єкти комерційної нерухомості в Україні

залишаються високими в порівнянні з показниками в інших європейських країнах, незважаючи на їх деяке зниження в першому кварталі 2012 року.

Інвестиційний ринок комерційної нерухомості в Україні залишається ринком покупця, на відміну від ринку продавця, який переважав до кінця 2008 року.

Інвестиційні угоди

У першому кварталі 2012 року на ринку комерційної нерухомості в Україні не було укладено жодної вторинної інвестиційної угоди.

Згідно з прогнозами компанії DTZ за станом на березень 2012 року, загальний обсяг вторинного інвестування на ринку комерційної нерухомості в Україні може потенційно скласти \$ 800 мільйонів, що істотно перевищує показник 2011 року. Крім цього, очікується, що в 2012 році відбудеться одна з найбільших угод на вторинному інвестиційному ринку комерційної нерухомості в Україні за всю історію незалежності країни.

Найбільш привабливими для інвесторів в Україну залишаються якісні об'єкти торговельної та офісної нерухомості, в той час як інтерес до готельної нерухомості в країні кілька охолов в порівнянні з динамікою 2009-2010 років.

В кінці січня 2012 українська компанія XXI Century, яка котирується на альтернативному майданчику Лондонської фондової біржі, викупила назад 15,025% своїх акцій у Renaissance Group Holding приблизно за \$ 5,4 мільйона. Пізніше, в лютому 2012 року, XXI Century продала 30,05% своїх акцій за ціною \$ 10300000 компанії DCH IMMO, непрямым власником якої фактично є український бізнесмен Олександр Ярославський.

У першому кварталі 2012 року інвестиційно-девелоперська компанія Aisi Realty Public оголосила свої наміри придбати генеруючі прибуток об'єкти нерухомості з метою мінімізації ризиків шляхом зниження частки девелоперських проектів зі 100% до 50%, а також диверсифікувати географічну присутність.

У січні-березні 2012 року комерційні банки продовжували вибірково надавати проектне фінансування для розвитку об'єктів нерухомості в Україну, звертаючи пильну увагу на репутацію позичальника і його досвід роботи на ринку, кредитну історію, а

також якість проекту, що фінансується і пропонуваного застави.

У більшості випадків комерційні банки готові були надати фінансування в межах \$ 5-10 мільйонів на період до 3 років.

Компанія DTZ очікує, що в першому півріччі 2012 року в Україні спостерігатиметься подальше скорочення обсягів кредитування в секторі комерційної нерухомості в Україну, але до кінця року ситуація на ринку кредитування може трохи покращитися.

У першому кварталі 2012 року найбільш активними на вторинному інвестиційному ринку в сегменті комерційної нерухомості в Україні були українські компанії і приватні інвестори з достатнім обсягом вільних фінансових ресурсів в наявності, а також російські інвестори. У той же час європейські інвестори проявляли стриманий інтерес до можливостей придбання активів у сегменті комерційної нерухомості в країні.

Протягом 2011 року компанія DTZ відзначала помітне збільшення в Києві числа виставлених на продаж високоякісних престижних об'єктів офісної та торговельної нерухомості, що генерують дохід.

На наш погляд, дана тенденція була зумовлена наміром багатьох власників мінімізувати свої ризики, пов'язані з правом власності на ці об'єкти комерційної нерухомості, беручи до уваги поточну економічну і політичну ситуацію напередодні парламентських виборів, запланованих на жовтень 2012 року. Крім цього, кілька міжнародних інвесторів, яким належать високоякісні об'єкти нерухомості в центрі Києва, також виставили свої активи на продаж, так як період володіння ними добігає кінця.

У 2011 році і в першому кварталі 2012 року можливість придбання цих об'єктів викликала високий інтерес серед потенційних покупців, що пов'язано з унікальністю цих активів на тлі нерозвиненості ринку комерційної нерухомості в Україні з якісної точки зору.

Ставки прибутковості

В результаті світової кризи ліквідності, в кінці 2008 року і в 2009 році ставки прибутковості на об'єкти комерційної нерухомості на ключових ринках Європи, а також в Празі, Будапешті та Варшаві зросли, в середньому, на 3% в порівнянні з показниками кінця 2007 року. У той же час ставки прибутковості на об'єкти комерційної нерухомості в Києві виростили приблизно на 7%, і це незважаючи на дуже істотне зниження орендних ставок.

Виходячи з оцінок активних на ринку інвесторів, в 2009 році **чиста початкова** ставка прибутковості на найкращі об'єкти комерційної нерухомості в Києві перебувала в межах 15-20% **на тлі** орендних ставок, що істотно знизилася в порівнянні з докризовим рівнем.

Протягом періоду з другого кварталу 2010 року по другий квартал 2011 року включно чисті початкові ставки прибутковості кращих об'єктів комерційної нерухомості в Києві залишалися, в цілому, стабільними.

У липні-вересні 2011 року компанія DTZ відзначала подальше зниження чистих початкових ставок прибутковості у всіх сегментах комерційної нерухомості в Києві на 0,5%, що було обумовлено невеликим поліпшенням в сприйнятті інвесторами перспектив українського ринку нерухомості і країни в цілому. У зв'язку з погіршенням перспектив глобального економічного розвитку, ставки прибутковості в Україні не змінилися.

Прогноз

На думку компанії DTZ, ставки прибутковості в Україну в докризовий період в Києві були невиправдано низькими на тлі нестійкий високих орендних ставок.

Однак все ще низька вартість об'єктів нерухомості, яка сформувалася в кінці 2008 року, в поєднанні з перспективою росту орендних ставок в найближчому майбутньому відкриває привабливі можливості для інвесторів в Україну завдяки високому потенціалу ринку комерційної

Сьогодні якісні знакові об'єкти комерційної нерухомості, розташовані в центральних районах Києва, викликають високий інтерес у потенційних інвесторів. Однак вартість такого роду активів, в більшості випадків, визначається виходячи з вартості квадратного метра, ніж на підставі ставки дохідності.

Згідно з підходом визначення вартості активів, базуючись на вартості квадратного метра, що застосовується до престижних об'єктів комерційної нерухомості потенційними інвесторами, ставки прибутковості цих об'єктів знаходяться на рівні 10,5-11%, виходячи з рівня поточних ринкових орендних ставок.

У січні-березні 2012 року початкова ставка дохідності найбільш якісних об'єктів нерухомості в Києві знизилася до 12% для об'єктів офісної нерухомості і 12,5% для високоякісних об'єктів торгової нерухомості, в той час як для якісних об'єктів логістичної і складської нерухомості ставка дохідності не змінилася, залишаючись на рівні 14,5%.

Недавнє зниження ставок прибутковості пов'язано, перш за все, зі збільшенням інтересу потенційних покупців до високоякісних об'єктів офісної та торговельної нерухомості в Києві, генеруючим дохід і виставленим на продаж.

Необхідно відзначити, що ставки прибутковості об'єктів нерухомості в Україні є дуже чутливими до вартості активів у зв'язку з обмеженим доступом до позикового фінансування.

нерухомості, у всіх сегментах якого залишається структурний дефіцит якісних приміщень.

За оцінками компанії DTZ, протягом 2012 року початкова ставка дохідності найбільш якісних об'єктів логістичної і складської нерухомості в Києві не зміниться. У той же час очікується деяке зниження ставки прибутковості найбільш якісних об'єктів в сегментах офісної та торговельної нерухомості в столиці України.

Згідно з прогнозами компанії DTZ, впродовж 2012 очікується рекордно високий обсяг вторинних інвестиційних угод на ринку комерційної нерухомості в Україні.

У довгостроковій перспективі, з подальшим

розвитком ринку нерухомості в Україну, існує потенціал для значного зниження поточних ставок прибутковості на об'єкти нерухомості в країні.

Представлений юридичний звіт підготовлений фахівцями Української національної іпотечної асоціації та Компанії «Arzinger». Цей огляд представлений виключно для використання клієнтами і партнерами УНІА та Компанії «Arzinger». Попередній письмовий дозвіл з боку УНІА та Компанії «Arzinger» є обов'язковим для використання інформації, що міститься в даному огляді.

© УНІА 2012

© Arzinger 2012

Аналіз змін законодавства у I кварталі 2012 року

Олена Корчиста,

Юрист УНІА

Для українського правового поля є звичною постійна зміна законодавства, а подекуди й фундаментальних принципів. Не минули цієї долі останні декілька місяців (лютий-травень 2012 року). Зокрема, з'явилося декілька цікавих проектів законів.

Наприклад, декрет про держмити може бути замінений на Закон. 22.05.2012р. було прийнято за основу проект закону **«Про державне мито» № 9737**. Проектом не змінюються тарифи за посвідчення договорів застави (0,01 відсотка предмета застави, але не менше 5 неоподатковуваних мінімумів доходів громадян (нмдг) і не більше 50 нмдг) та за вчинення виконавчих написів (1% суми, що стягується, або 1% вартості майна, яке підлягає витребуванню, але не менше 3 нмдг і не більше 100 нмдг). За посвідчення іпотечних договорів, а також за посвідчення договорів відступлення права вимоги за іпотечними договорами та договорів про задоволення вимог іпотекодержателем платитиметься 0,01% вартості предмета іпотеки, зазначеної в іпотечному договорі. За державну реєстрацію права власності на нерухоме майно – 7 нмдг, а за державну реєстрацію речового права на нерухоме майно, обтяження права на нерухоме майно – 3 нмдг.

Також виключається положення з ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» щодо неповернення мита у разі відмови у проведенні держреєстрації прав та їх обтяжень. Тобто за проектом сплачені кошти підлягають частковому або повному поверненню у випадках відмови у вчиненні дій, за якими справляється мито або внесення мита в більшому розмірі, ніж передбачено законодавством.

За основу був прийнятий проект закону **«Про ринок земель» № 9001-д**. Наразі вже є підготовлена редакція проекту до другого читання.

Привертають увагу такі зміни в проекті. Перш за все, Державний земельний банк позбавляється виключного права бути монопольним застапоутримувачем на ринку земель сільськогосподарського призначення. За новим визначенням це іпотечний банк, основним завданням якого є кредитування сільськогосподарських товаровиробників, які є стовідсотковою власністю резидентів України, під заставу землі.

По-друге, надання кредитів відбуватиметься за ставкою, яка не перевищує облікову ставку НБУ на 5% (в старій редакції – 3%).

По-третє, в новій версії проекту встановлюється, що у разі звернення стягнення на земельну ділянку, що перебуває у власності громадянина чи юридичної особи, земельна ділянка підлягає продажу на земельних торгах, що проводяться у формі аукціону. Нагадаємо, що раніше відчуження банківськими та кредитними установами земельних ділянок с/х призначення, право власності на які перейшло до них у рахунок погашення заборгованості за договірними зобов'язаннями, мало б проводитись протягом 6 місяців з дня набуття земельної ділянки на земельних торгах. Зрозуміло, що це створювало б певні незручності для банків.

Також у змінах до ЗУ «Про іпотеку» встановлюється, що реалізація переданих в іпотеку земельних ділянок с/х призначення у разі звернення стягнення на предмет іпотеки здійснюється на земельних торгах, крім Державного земельного банку.

Ще одним проектом закону «**Про внесення змін до Закону України «Про відновлення платоспроможності боржника або визнання його банкрутом» (щодо захисту прав громадян-інвесторів житла у випадку банкрутства)**» №10150 встановлюється, що «об'єкти незавершеного будівництва житлового призначення, як вид майнових активів не будуть включатися до складу ліквідаційної маси банкрута». Таким чином пропонується захистити інвесторів від ризику недобудови об'єкту незавершеного будівництва (далі – ОНБ) та втрати житла у випадку банкрутства компанії-забудовника. Надалі пропонується передавати ОНБ житлового призначення місцевим територіальним громадам в порядку встановленому Кабінетом Міністрів України. Після чого, такі об'єкти будуть добудовані коштом місцевих бюджетів та введені в експлуатацію, що дасть змогу інвесторам, на підставі раніше укладених інвестиційних договорів, отримати у власність житло, будівництво якого вони профінансували.

Проектом Закону «**Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення та спрощення процедури державної реєстрації земельних ділянок та речових прав на нерухоме майно**» № 10365 дозволяється подавати документи в електронному вигляді, а на нотаріуса покладаються функції державного реєстратора прав на нерухоме майно. Законопроектом також пропонується виключити із ЗУ «Про іпотеку» норму, за якою у разі недотримання умови державної реєстрації обтяження нерухомого майна іпотекою іпотечний договір є дійсним, але вимога іпотекодержателя не набуває пріоритету відносно зареєстрованих прав чи вимог інших осіб на передане в іпотеку нерухоме майно.

Зазначимо, що стосовно державної реєстрації прав Міністерство юстиції вже затвердило декілька нормативно правових актів, якими слід керуватись. 10 лютого набрав чинності наказ «**Про затвердження Порядку передачі документів між органами державної реєстрації прав**» № 111/5. Ним визначається порядок передачі документів державним реєстратором, який провів державну реєстрацію обтяжень речових прав на нерухоме майно або надано інформацію з Держреєстру речових прав на нерухоме майно не за місцем розташування такого майна. В такому випадку він не пізніше наступного робочого дня після проведення таких дій надсилає рекомендованим листом з описом вкладення документи, що були видані, оформлені або отримані ним, до органу державної реєстрації прав за місцем розташування такого майна. Держреєстратор за місцезнаходженням майна, який отримав документи, долучає їх до реєстраційної справи, відкритої на такий об'єкт нерухомого майна.

Другий наказ Мінюсту «**Про впорядкування відносин, пов'язаних із державною реєстрацією речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень**» № 595/5 містить зразки заяв про державну реєстрацію прав та їх обтяжень.

Звичайно, в царині іпотеки найголоснішою подією та приводом для палких дискусій став **«Порядок здешевлення вартості іпотечних кредитів для забезпечення доступним житлом громадян, які потребують поліпшення житлових умов»**. Здешевлення проводиться шляхом відшкодування частини процентів за кредитами, така компенсація визначається в розмірі процентної ставки (не більше 16 % річних) за користування кредитом мінус 3 процентних пункти річних.

Зазначені кредити надаються в гривнях строком до 15 років, а обов'язковий власний внесок позичальника не перевищує 25% вартості житла. Хоча за бажанням позичальника розмір такого внеску може бути і збільшено. Надання часткової компенсації припиняється, якщо середньомісячний дохід позичальника і членів його сім'ї з розрахунку на одну людину перевищує десятиразовий розмір середньомісячної заробітної плати у відповідному регіоні. Сама компенсація здійснюється у межах коштів, передбачених на цю мету в державному бюджеті на відповідний рік.

Що ж до судової практики, то **постановою Вищого спеціалізованого суду № 5 від 30.03.2012р.** було врегульовано низку спірних питань стосовно кредитних правовідносин:

1. Зокрема було зазначено, що надання та одержання кредиту в іноземній валюті, сплата процентів за таким кредитом не потребують наявності індивідуальної ліцензії на використання іноземної валюти на території України як засобу платежу у жодній зі сторін кредитного договору.

2. Одночасно відповідно до ЗУ «Про захист прав споживачів» договір, предметом якого є споживчий кредит в іноземній валюті, укладений після набрання чинності змін до зазначеного закону, а саме 22 вересня 2011 року за позовом заінтересованої особи може бути визнаний судом недійсним.

3. Зростання/коливання курсу іноземної валюти не є достатньою підставою для

розірвання кредитного договору на підставі статті 652 ЦК, оскільки зазначене стосується обох сторін договору. Але законодавством передбачено обов'язок банків у разі надання кредиту в іноземній валюті під час укладення кредитного договору попередити споживача, що валютні ризики під час виконання зобов'язань за цим договором несе споживач.

4. Також було наголошено, що всі рішення банку щодо підвищення процентної ставки в односторонньому порядку є неправомірними лише з 10 січня 2009 року.

5. Важливим є зазначення, що не надіслання іпотекодавцю та боржнику, якщо він є відмінним від іпотекодавця, письмової вимоги про усунення порушення зобов'язання не є перешкодою для реалізації права іпотекодержателя звернутись у будь-який час за захистом своїх порушених прав до суду (на відміну від інших способів звернення стягнення).

У листі НБУ **№ 18-312/2145-3875 «Про практику розгляду господарськими судами окремих справ»** було висловлено позицію Вищого господарського суду України щодо кредитних відносин. Зокрема ВГСУ наголосив, що банки мають здійснювати якісний контроль фінансового стану позичальників та оцінки ризиків, пов'язаних з реалізацією бізнес-проектів, на етапі прийняття рішення про видачу кредиту та дотримуватись вимог Господарського кодексу щодо: змісту кредитного договору. Також було зауважено, що при укладенні договорів кредитування набули поширення випадки: підписання договору неуповноваженою на це особою; завищення ціни заставного майна; передачі в заставу неіснуючого майна або яке існує лише за документами; завідомо неналежного оформлення кредитних договорів, внаслідок чого банк або позичальник ставилися у вкрай невиконанні умови; оформлення договорів на підставі фіктивних документів тощо. Всі ці чинники становлять загрозу для стабільності банківської системи.

І на останок відзначимо позитивні моменти. Справедливість отримала перемогу і ряд квітневих наказів, які фактично паралізували ринок оцінки були відмінені наказом Фонду державного майна України № 2952 «Щодо

скасування деяких наказів ФДМУ». Нагадаємо, що скасовані нормативні акти були спрямовані на реалізацію оцінки нерухомості з метою оподаткування, яку могло проводити лише обмежене коло фахівців.

Олександр Плотніков

Старший юрист АО «Arzinger»

Реєстрація прав на нерухомість – майбутні зміни

Новий порядок реєстрації прав на нерухоме майно, що передбачений Законом України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень" відтерміновано до 1 січня 2013 року. Таким чином, єдина система державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, яка б містила в собі інформацію про земельні ділянки та об'єкти, що знаходяться на ній, запрацює лише через півроку.

З 1 січня 2013 року функції державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, у тому числі на земельні ділянки, переходять до Міністерства юстиції України та його територіальних управлінь юстиції. Від їх імені ці функції буде виконувати Державна реєстраційна служба України та її структурні підрозділи. Державна реєстрація речових прав здійснюватиметься шляхом внесення записів до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Цей реєстр створений Указом Президента України від 06.04.2011 р. № 401/2011 і відповідатиме не тільки за реєстрацію речових прав на нерухоме майно, але й містить в собі інформацію щодо державної реєстрації актів цивільного стану, державної реєстрації юридичних осіб та фізичних осіб - підприємців, реєстрації (легалізації) об'єднань громадян, інших громадських формувань, статутів фондів загальнообов'язкового державного соціального страхування, якщо їх реєстрація передбачена законами, статуту територіальної громади м. Києва, друкованих

ЗМІ та інформаційних агентств як суб'єктів інформаційної діяльності.

Так, **обов'язковій державній реєстрації підлягають наступні права** на нерухоме майно:

- право власності;
- право володіння;
- право користування (сервітут);
- право господарського відання;
- право оперативного управління;
- право користування (найму, оренди) будівлею або іншими капітальними спорудами, їх окремими частинами;
- довірче управління майном;
- інші речові права.

За загальним правилом, державна реєстрація речових прав на нерухоме майно буде проводитись в строк, що не перевищує 14 робочих днів з моменту надходження до органу державної реєстрації прав заяви про таку реєстрацію та документів, необхідних для її проведення. Позитивним моментом є те, що новий Порядок реєстрації не містить застереження щодо терміну проведення технічної інвентаризації об'єкта.

Більш детально ця процедура регулюється Порядком державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженим постановою Кабінету міністрів України від 22.06.2011 р. № 703. Цей Порядок набрав чинності з 1 січня 2012 року, однак зараз і

досі діє Тимчасове положення про порядок державної реєстрації права власності та інших речових прав на нерухоме майно, затверджене Наказом Міністерства юстиції України від 07.02.2002 N 7/5.

Оскільки моментом виникнення права на нерухоме майно є момент державної реєстрації права на нерухомість, законодавець запроваджує єдиний підхід до визначення того, що є моментом державної реєстрації. Відтепер цим моментом буде вважатись реєстрація відповідної заяви в органі державної реєстрації прав.

Таким чином, **момент державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень і момент державної реєстрації заяви про проведення такої реєстрації співпадають** за умови, що відсутні передбачені законодавством підстави для відмови у проведенні державної реєстрації права власності на нерухоме майно.

Закон «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» встановлює також єдиний підхід до реєстрації прав та правочинів, на підставі яких вони виникають, переходять чи припиняються. Так, починаючи з 1 січня 2013 р. Закон скасовує необхідність реєстрації правочинів (договорів) поряд із реєстрацією права. Відповідні зміни будуть внесені до Цивільного кодексу України та Закону "Про оренду землі".

Ці зміни є дуже раціональними, оскільки процедура реєстрації і права, і правочину, які існують на даний час, вносить невизначеність у питання про момент виникнення (переходу) права на нерухоме майно. А правильне встановлення цього моменту в спірних ситуаціях стає надзвичайно важливим як для набувача, так і для третіх осіб.

Запровадження змін покликане внести ясність і в питання щодо реєстрації права власності на майно, яке перебувало в іпотеці. На даний момент українське законодавство передбачає два способи позасудового врегулювання іпотечних спорів – передача іпотекодержателю права власності на предмет

іпотеки та право іпотекодержателя на продаж предмета іпотеки. Однак в Україні банки часто стикаються з перешкодами, коли БТІ відмовляються реєструвати перехід права власності або нотаріуси відмовляються посвідчувати договори купівлі-продажу предмета іпотеки.

Так, в Бюро технічної інвентаризації часто відмовлялись здійснити реєстрацію права власності на тій підставі, що іпотечне застереження у договорі не є правовстановлюючим документом, на підставі якого відбувається перехід права власності. А реєстрація права власності може бути здійснена виключно на підставі документа, що підтверджує перехід права власності. Нотаріуси, у свою чергу, відмовлялись посвідчувати договори купівлі-продажу предмета іпотеки на тій підставі, що іпотекодержатель не є власником предмета іпотеки і тому не може відчужити його лише на підставі іпотечного застереження.

Видається логічним, що в іпотечному договорі має міститись не просто застереження про право іпотекодержателя звернути стягнення на предмет іпотеки. **Іпотечний договір має чітко визначати порядок позасудового звернення стягнення на предмет іпотеки, повноваження іпотекодержателя щодо перереєстрації права власності, повноваження для отримання документів, необхідних для продажу предмета іпотеки та укладення договору від імені іпотекодавця тощо.**

Позитивним моментом є те, що позасудові способи звернення стягнення на предмет іпотеки можуть бути застосовані і в судовому порядку (лист ВСУ від 07.10.2010 р. «Узагальнення судової практики розгляду цивільних справ, що виникають із кредитних правовідносин», постанова ВГСУ від 09.03.2011 р. у справі № 45/299-10, постанова ВГСУ від 15.11.2010 р. у справі № 15/27, постанова ВГСУ від 23.08.2011 р. у справі № 32/522).

Порівняння щодо передачі іпотекодержателю права власності на предмет іпотеки за Тимчасовим положенням про порядок державної реєстрації права власності та інших речових прав на нерухоме майно (Тимчасове положення) і Порядком державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень (Порядок)

(п.2.7 Тимчасового положення і п.34 Порядку)

Відмінністю є те, що Порядок порівняно з Тимчасовим положенням передбачає реєстрацію права власності не тільки на нерухоме майно, а й на земельну ділянку.

Крім того, згідно з новими правилами, іпотекодержателю не треба буде подавати витяг з Державного реєстру іпотек та витяг з Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна про наявність/відсутність заборони та/або арешту нерухомого майна.

Однак він буде повинен подати документ, що містить технічну характеристику об'єкта нерухомості (якщо він розташований на

земельній ділянці), копію примірника кадастрового плану земельної ділянки (якщо вона є предметом іпотеки) і заставну (якщо вона передбачена іпотечним договором).

В решті норм ці пункти двох актів збігаються.

Підсумовуючи вищевикладене, можна стверджувати, що централізація державної реєстрації прав на нерухоме майно призведе до покращення якості надання цих послуг з боку держави. Хоча, на перших порах, можливі певні незручності під час звернення до Державної реєстраційної служби.

Успішний іноземний досвід позасудового врегулювання іпотечних спорів та звернення стягнення на предмет іпотеки

Судова практика вирішення спорів, що впливають з порушення грошових зобов'язань показує, що дуже часто кредитори, отримавши рішення суду про стягнення боргу та/або звернення стягнення на заставне майно не можуть добитися його фактичного виконання. Проблему для фінансових установ в даному контексті дещо загострює й нещодавно висловлена у Листі від 15.05.2012 р. позиція Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ, яка полягає у тому, що виконавча служба не може самостійно звертати стягнення на предмет іпотеки на користь іпотекодержателя, якщо в рішенні суду зазначено тільки стягнення заборгованості без звернення стягнення в порядку Закону України «Про іпотеку».

Окрім того, в результаті значної тривалості розгляду справ в українських судах та значної кількості можливих та передбачених процесуальним законодавством диверсій з боку боржників, фінансові установи все частіше звертаються до позасудового способу

врегулювання іпотечних спорів із боржниками.

Такі методи врегулювання спорів широко розповсюджені у Європі, зокрема популярним являється інститут фінансового омбудсмена. Для прикладу, до офісу фінансового омбудсмена в Ірландії в 2010 році поступило 2584 скарги та 75 заяв про посередництво у вирішенні іпотечних спорів. Одним з лідерів позасудового врегулювання фінансових спорів є Німеччина – на її території діють 11 органів альтернативного врегулювання фінансових спорів, здебільшого вони створені при об'єднаннях німецьких банків, наприклад, фінансовий омбудсмен при Асоціації німецьких банків. Успішний досвід позасудового врегулювання фінансових спорів імплементовано і в Росії – там діє Громадський примирювач на фінансовому ринку (Фінансовий омбудсмен) при Асоціації російських банків.

При цьому, слід зазначити, що до фінансового омбудсмена можуть звертатися лише споживачі фінансових послуг – фізичні особи,

товариства з обмеженою відповідальністю з обмеженим річним оборотом, благодійні організації, довірчі товариства, прості товариства тощо. В той же час, при вирішенні спорів зазначеними установами можна з впевненістю говорити про їх об'єктивність збереження інтересів як боржників з однієї сторони так і фінансових установ – з іншої.

Окрім того, на території ЄС з лютого 2001 року діє мережа органів позасудового вирішення спорів, що розглядає скарги щодо надання фінансових послуг для резидентів різних країн - FIN-NET. Вона включає органи, що відповідальні за врегулювання спорів між споживачами та надавачами фінансових послуг, тобто банками, страховими компаніями, інвестиційними фірмами і т.д. В рамках FIN-NET співпрацюють органи позасудового вирішення спорів задля надання споживачам легкого доступу до позасудових процедур у випадках транскордонних спорів. На даний момент ця мережа нараховує 56 членів з 24 країн.

Що стосується звернення стягнення на предмет іпотеки, то українське законодавство передбачає такі способи позасудового врегулювання іпотечних спорів як передача іпотекодержателю права власності на предмет іпотеки та право іпотекодержателя на продаж предмета іпотеки. Поза увагою не може залишитися й вчинення виконавчого напису нотаріусами. При цьому, в Україні фінансові установи часто стикаються з тим, що БТІ відмовляються реєструвати перехід права власності або нотаріуси відмовляються посвідчувати такі договори купівлі-продажу заставного майна.

В США, для прикладу, право іпотекодержателя на позасудове врегулювання спору визначено як «право продажу предмета іпотеки» (позасудовий метод врегулювання спорів передбачений в законодавстві 29 штатів). Законодавство США також передбачає право іпотекодавця відчужити предмет іпотеки іпотекодержателю з метою уникнення процедури звернення стягнення на майно (deed in lieu of foreclosure).

В Швейцарії процес звернення стягнення на майно залежить від форми заборгованості та правового статусу боржника. Якщо кошти, отримані від продажу предмета іпотеки, не покривають заборгованість, суд видає кредитору сертифікат на залишок боргу, який дозволяє кредитору через деякий час знову ініціювати процес звернення стягнення на активи боржника.

Найжорсткіші норми щодо звернення стягнення на майно зафіксовані у законодавстві Іспанії. Іпотекодавець відповідає за всю суму грошового зобов'язання (навіть якщо кошти, отримані від продажу предмета іпотеки, не покривають суму боргу), штрафні санкції та витрати суду.

Підсумовуючи вищевикладене, можна відзначити, що запозичення іноземного досвіду в сфері альтернативного врегулювання фінансових спорів буде більш ніж виправданим в українських реаліях. Зазначені способи, враховуючи існуючу судову практику, дадуть змогу приходити до спільного і зонайважливіше вигідного для обох сторін вирішення спору значно оперативніше та ефективніше.

Звіт підготовлено фахівцями УНІА:



Матіяш Павло

Виконавчий директор
matiyash@unia.com.ua

Корчиста Олена

Юрист
unia@unia.com.ua

Мойсеєнко Олександр

Аналітик
moiseienko@unia.com.ua

За сприяння фахівців

Компанії «Arzinger»:



Тимур Бондарєв

старший партнер
Лада Журбелюк,
юрист

Станіслав Герасименко,
старший юрист

mail@arzinger.ua

Україна, 01032 Київ,
вул. Жиланська, 75
Тел/факс: +38 (044) 390 55
33, 390 55 40

АН «Планета Оболонь»:



Віталій Котенко

Генеральний директор

Володимир Коломейко

Аналітик

admin@domik.net

Україна, 04210, Київ
пр. Героїв Сталінграду, 6Б,
оф. 1
Тел.: (044)537-77-77

Та компанії DTZ:



Марта Костюк

Заступник директора,
Керівник департаменту
аналітики та консалтингу DTZ
в Україні

marta.kostiuk@dtz.kiev.ua

info@dtz.kiev.ua

Україна, 01030, Київ
вул. Б. Хмельницького 19/21,
11-й поверх, бізнес-центр
«Леонардо»
Тел +38 044 220 3060

За більш детальною інформацією звертайтеся:

Україна

03035, Київ

Вул. Сурикова 3, корпус ДКДЗ «Дніпро»

Тел./факс: +38 (044) 5862659

www.unia.com.ua