



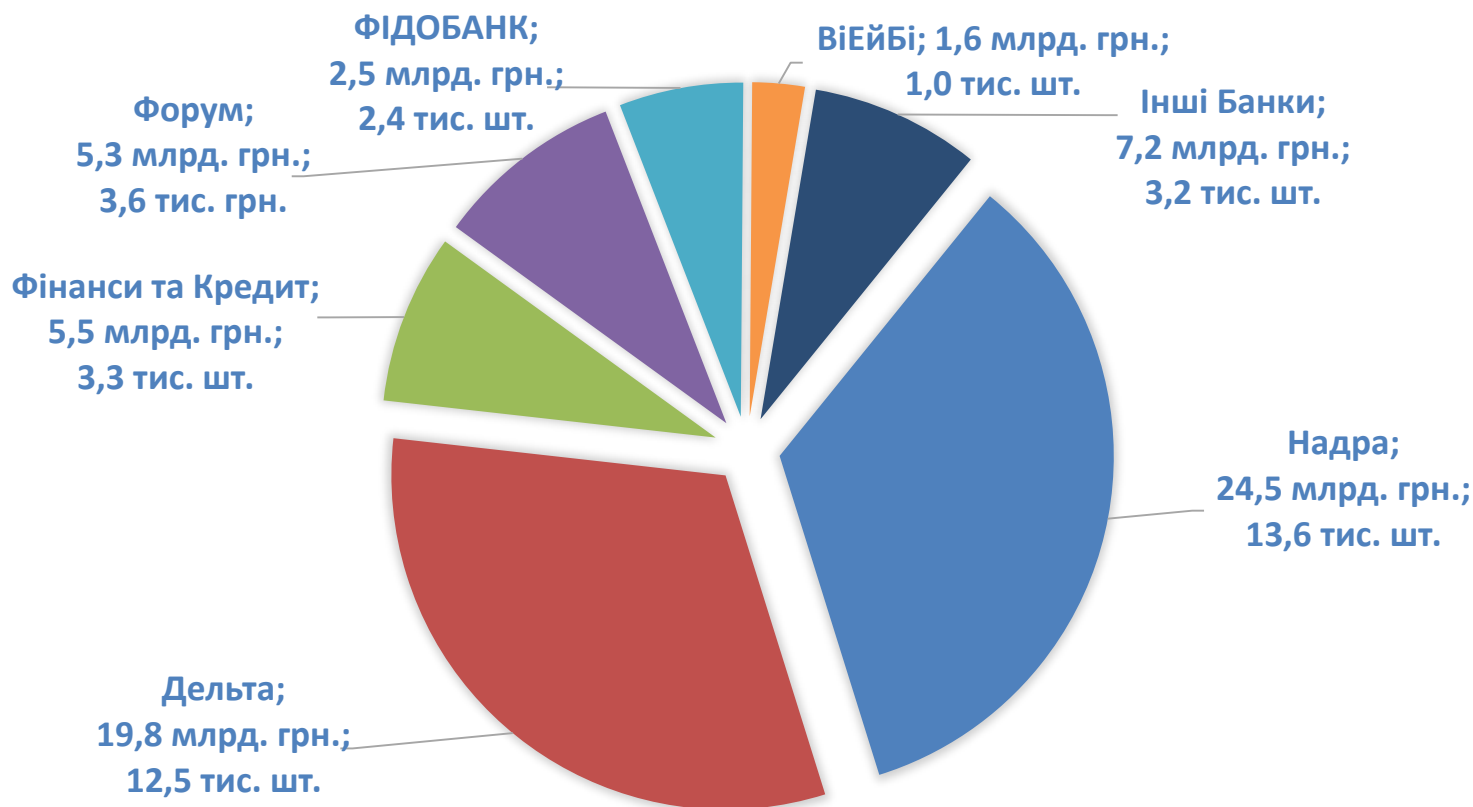
ФОНД ГАРАНТУВАННЯ ВКЛАДІВ ФІЗИЧНИХ ОСІБ

ІПОТЕЧНІ КРЕДИТИ ФІЗИЧНИХ ОСІБ

Департамент консолідованого продажу активів
Відділ роботи з кредитами фізичних осіб

Київ, 20 листопада 2017р.

Іпотека фізичних осіб в розрізі банків

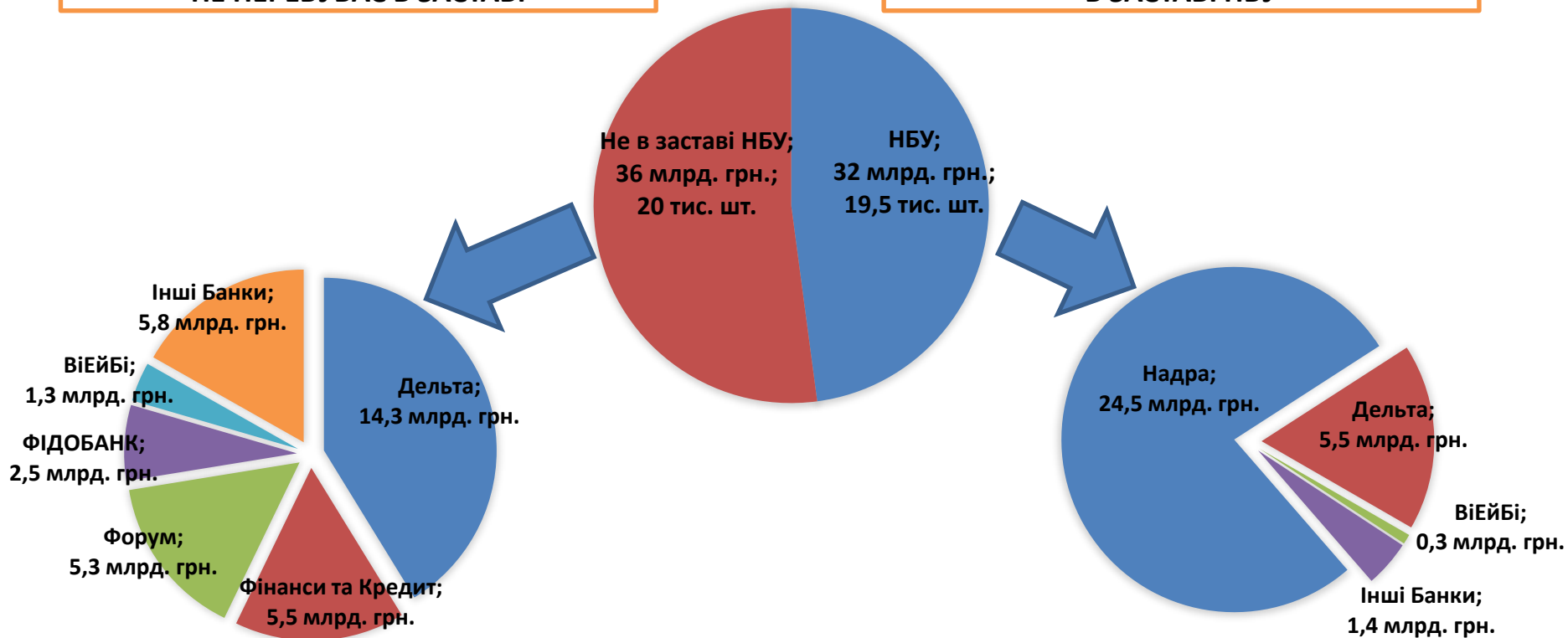


- На балансах банків у ліквідації нараховується близько 40 тисяч іпотечних кредитів загальною заборгованістю близько 68 млрд. грн.
- На два найбільших банків (Надра та Дельта) припадає близько 2/3 усієї заборгованості за іпотечними кредитами фізичних осіб (понад 44 млрд. грн.).
- На Топ 6 банків – понад 90% іпотечної заборгованості.

Іпотека по типу застави

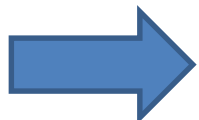
НЕ ПЕРЕБУВАЄ В ЗАСТАВІ

В ЗАСТАВІ НБУ



- В заставі НБУ перебуває понад 19,5 тис. кредитів із заборгованістю майже 32 млрд. грн. (47 % за сумою заборгованості та 49 % за кількістю).
- Не перебуває в заставі НБУ майже 20 тис. кредитів із заборгованістю майже 36 млрд. грн. (53 % за сумою заборгованості та 51 % за кількістю).
- Кредити більшості банків, що не обслуговуються та не перебувають в заставі НБУ, до кінця 2017 року будуть виставлені на аукціони.

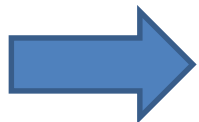
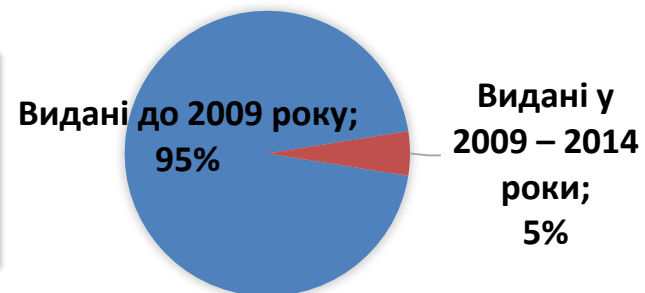
Загальна характеристика іпотечних кредитів



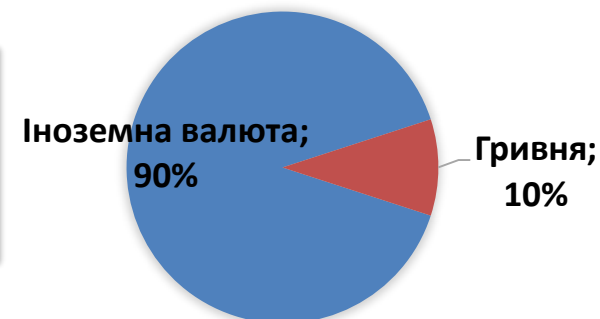
- Кредити, що обслуговуються, становлять лише 2 %.
- 98 % - не обслуговуються.



- 95 % кредитів видані до 2009 року (по курсу 5 грн. / дол.).
- 5 % - у період з 2009 по 2014 роки.



Майже 90 % номіновані в іноземній валюті та зросли у понад 5 разів через девальвацію гривні.



Проблематика іпотечних кредитів

➔ **Мораторій на реалізацію заставного майна по валютній іпотеці (розповсюджується на понад 80% портфелю).**

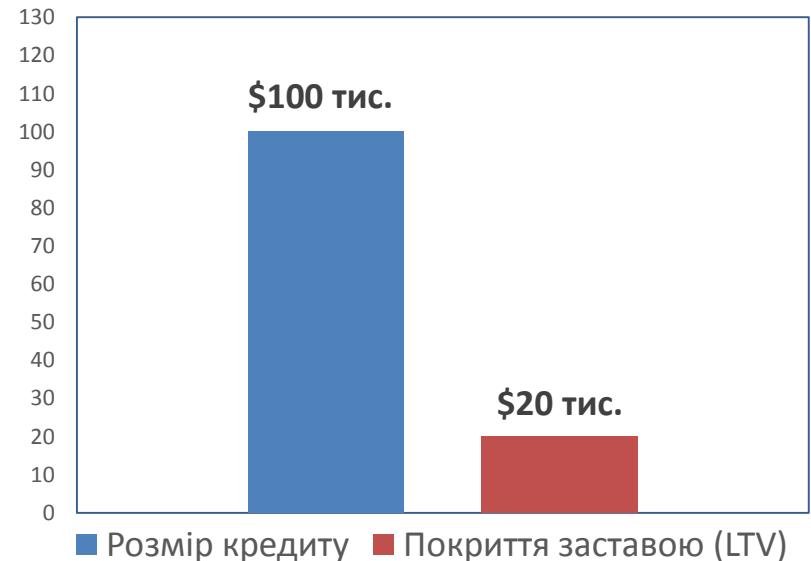
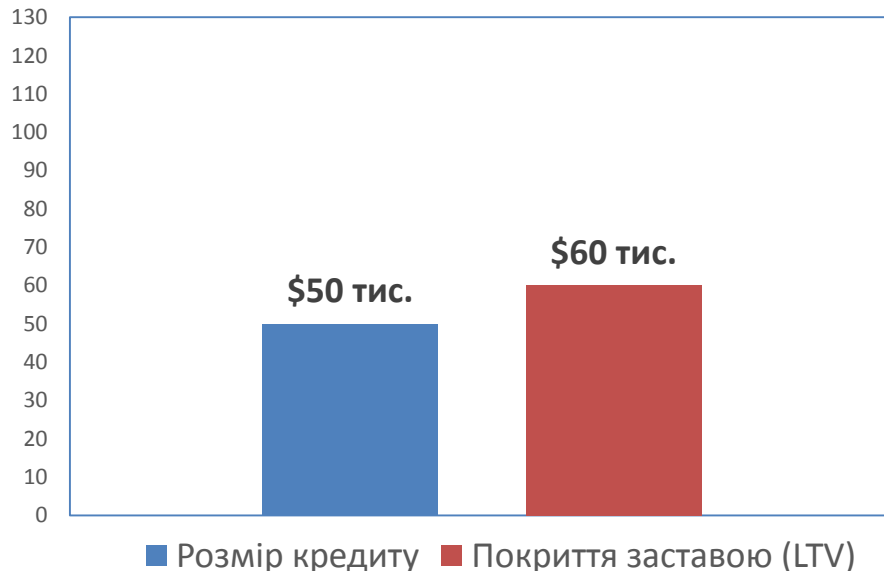
➔ **Падіння цін на нерухомість у 3-5 рази в іноземній валюті порівняно з піком у 2008 році, в результаті чого покриття кредитів заставою значно погіршилося.**

➔ **Кредити у зоні АТО/Крим за сумою заборгованості складають майже 15 %, а за кількістю майже 17%.**


➔ **Неефективна судова система (втрата предметів застави, судові рішення не на користь Фонду, низька ефективність ДВС).**

Типовий приклад іпотечного кредиту


- Позичальник до 2009 року отримав кредит у банку під заставу нерухомості або майнових прав на нерухоме майно в розмірі 50 тис. доларів США. Вартість нерухомості становила \$60 тис. доларів США, тобто покриття заставою складало 120 %.
- В результаті падіння цін на нерухомість вартість застави зменшилася до \$20 тисяч. При цьому борг позичальника зріс до \$100 тисяч внаслідок нарахування відсотків. Таким чином, покриття заставою складає 20%.



Практика продажів іпотечних портфелів



Світова практика реалізації кредитних портфелів фізичних осіб – продаж кредитів у складі великих пулів інвестиційним фондам чи компаніям по роботі з проблемною заборгованістю.



Водночас, в Україні через низьку якість іпотечних портфелів та наявність мораторію на реалізацію предмету застави, ринкова вартість іпотечних портфелів становить в середньому менше 10 % від суми заборгованості за умови продажу у складі пулів.

Заходи для консолідації надходжень від іпотечних портфелів

→ Індивідуальний продаж іпотечних кредитів на умовах «Голландських аукціонів» до початку їх продажу у складі пулів*.

***Примітка:** кредит заборонено продавати позичальнику та поручителю!

→ Кредити, які обслуговуються, не виставляються на продаж в першу чергу.


→ Передача іпотечних кредитів, які не обслуговуються, в роботу компаній зі стягнення заборгованості з січня 2018 року.

Умови продажу іпотечних кредитів




Етап індивідуального продажу:


- Голландські аукціони – покрокове зниження ціни протягом торгової сесії зі 100 % до 20 %.
- Після зупинки аукціону є можливість збільшення ставки на етапі закритих цінових пропозицій.
- Можливість перебити найбільшу ставку для учасника, який зупинив аукціон.
- Учасниками торгів можуть бути юридичні та фізичні особи (окрім позичальників та поручителів)

- 
- Кредити, які не були реалізовані на етапі індивідуального продажу, будуть торгуватися у складі великих пулів кредитів на умовах Голландських аукціонів.
 - Потенційні покупці – банки, інвестиційні фонди, фінансові компанії, компанії зі стягування заборгованості, тощо.

Інформаційний супровід та надання консультацій



Інформація на інформаційних ресурсах Фонду та Prozorro в мережі Internet. Зручний інтерфейс дозволяє здійснювати пошук за номером кредитного договору, довідатись дату та час торгів, початкову ціну, умови продажу та безліч іншої корисної інформації.



Направлення позичальникам листа-повідомлення про виставлення кредитів на продаж. У листах надається інформація про дату та час торгів та початкову ціну аукціону.



Інформація у Кол Центрі. У операторів КЦ можна взнати чи виставлено кредит на продаж, дату та час торгів, початкову ціну та іншу інформацію.



Консультації з боку бірж. 40 бірж надають професійні консультації потенційним покупцям та супроводжують у процесі продажу.