



ПРОЕКТ:

«ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ЖИТЛОМ НА УМОВАХ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ АБО ФІНАНСОВОГО ЛІЗИНГУ»

(НОВА РЕДАКЦІЯ)



МЕТА ПРОЕКТУ: залучення зовнішніх запозичень для фінансування забезпечення житлом громадян України на умовах іпотечного кредитування або фінансового лізингу

ФІНАНСУВАННЯ ПРОЕКТУ:

✓ **500 млн. доларів США** - кредитні кошти, забезпечені державною гарантією та яка передбачена в Державному бюджеті на 2017 рік

1USD = 29,3 UAH згідно прогностного курсу бюджетної політики КМУ на 2018-2020 роки



- ❑ СТАБІЛІЗАЦІЯ ПОЛІТИЧНОЇ СИТУАЦІЇ ТА ВИКОНАННЯ СТРАТЕГІЇ СТАЛОГО РОЗВИТКУ «Україна - 2020»
- ❑ СТАБІЛІЗАЦІЯ СТАНУ ФІНАНСОВОГО СЕКТОРУ УКРАЇНИ
- ❑ ВІДНОВЛЕННЯ РИНКУ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ
- ❑ СТВОРЕННЯ ОРГАНІЗОВАНОГО РИНКУ ЛІЗИНГУ ЖИТЛА
- ❑ СТВОРЕННЯ ДОДАТКОВИХ РОБОЧИХ МІСЦЬ ТА ПОКРАЩЕННЯ СОЦІАЛЬНОГО СЕКТОРУ
- ❑ ЗМЕНШЕННЯ КВАРТИРНОЇ ЧЕРГИ НА **30,6 ТИС. УКРАЇНСЬКИХ СІМЕЙ**



ПРОЕКТОМ ПЕРЕДБАЧАЄТЬСЯ :

- ❑ фінансування будівництва **1,4 млн. м² житла** у загальній сумі **20,7 млрд. гривень** (з урахуванням коштів реінвестування Проекту)
- ❑ забезпечення придбаними квартирами **30,6 тис. українських сімей** на умовах іпотечного кредитування або фінансового лізингу (без авансового внеску) за ставкою **15,3% річних**



	Загальна площа квартири прийнята в розрахунки, м ²	Кількість квартир, шт.	Загальна площа, м ²	Вартість квартир, тис. грн.
1 – КІМНАТНА	40	17 249	689 975	9 927 360
2 – КІМНАТНА	55	12 545	689 975	9 927 360
3 – КІМНАТНА	70	822	57 498	827 280
ВСЬОГО		30 616	1 437 448	20 682 000

Прогнозна середня вартість житла по Україні (разом із обладнанням) -

1 м² = 14,4 тис. УАН



БЮДЖЕТНИЙ ЕФЕКТ

ПРОЕКТ НЕ ПЕРЕДБАЧАЄ ВИКОРИСТАННЯ БЮДЖЕТНИХ КОШТІВ*

БЮДЖЕТНИЙ ЕФЕКТ ПРОЕКТУ складає **15 556,3** млн. УАН
(ЗА 15 РОКІВ)

ПОДАТОК НА ПРИБУТОК, 18%	3 517,1
ДИВІДЕНДИ, 75% ЧИСТОГО ПРИБУТКУ	12 016,9
ЄСВ, 22% ВІД ЗП	9,2
ПЛАТА ЗА НАДАННЯ ДЕРЖАВНОЇ ГАРАНТІЇ	13,1

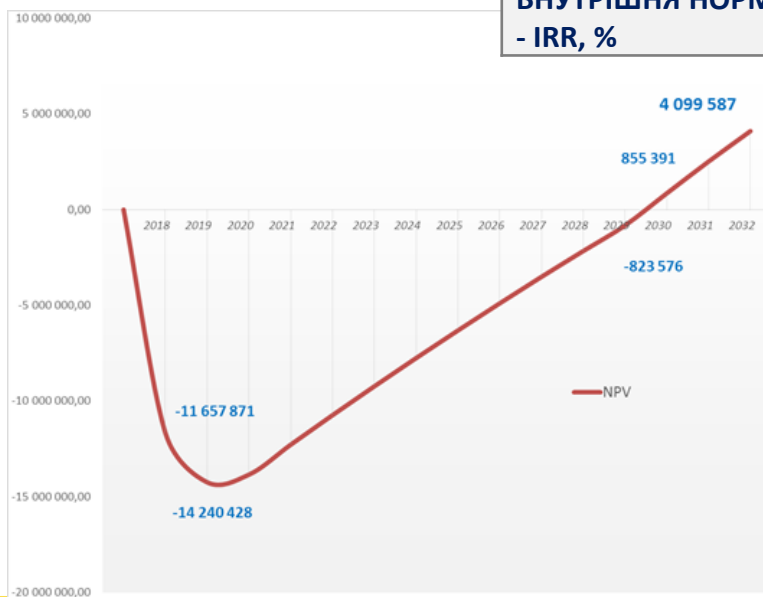
* не передбачається видатків бюджетних коштів - надання компенсації ДІУ сум відсоткових ставок за іноземним Кредитом; надання бюджетних коштів на безоплатній основі; бюджетних дотацій, пов'язаних із забезпеченням ставок іпотечного кредитування або фінансового лізингу Проекту та ін.



ЕФЕКТИВНІСТЬ ПРОЕКТУ

ПОКАЗНИКИ ЕКОНОМІЧНОЇ ЕФЕКТИВНОСТІ (ПРОГНОЗНІ ТА РЕФЕРЕНТНІ)

Показник	розрахункові значення	референтні значення відповідно вимог Мінекономрозвитку
ЧИСТИЙ ПРИВЕДЕНИЙ ДОХІД – NPV, ТИС. УАН	4 099 586,7	≥ 0
ПЕРІОД ОКУПНОСТІ - РВ	9,3 роки	$\leq$ строку проекту (15 років)
СТАВКА ДИСКОНТУВАННЯ, %	6,21%	
ДИСКОНТОВАНИЙ ПЕРІОД ОКУПНОСТІ - DPP	12,5 роки	$\leq$ строку проекту (15 років) або строку окупності аналогічних проектів
ІНДЕКС ПРИБУТКОВОСТІ – PI	1,162	≥ 1
ВНУТРІШНЯ НОРМА РЕНТАБЕЛЬНОСТІ - IRR, %	10,32%	$\geq$ ставки дисконтування



ГРАФІК ОКУПНОСТІ ІНВЕСТИЦІЙНОГО ПРОЕКТУ (NPV), тис. УАН

Прогнозні розрахунки ефективності передбачають, що реалізація житла (відповідно вибору громадян) здійснюється на умовах фінансового лізингу.

При виборі громадянами іпотечного кредитування, показники Проекту будуть значно покращені за рахунок надходжень авансових платежів (перший внесок не менше 25% від вартості житла) у сумі **5,17 млрд. гривень**



ПРОЕКТОМ ПЕРЕДБАЧАЮТЬСЯ НАСТУПНІ НАПРЯМКИ:

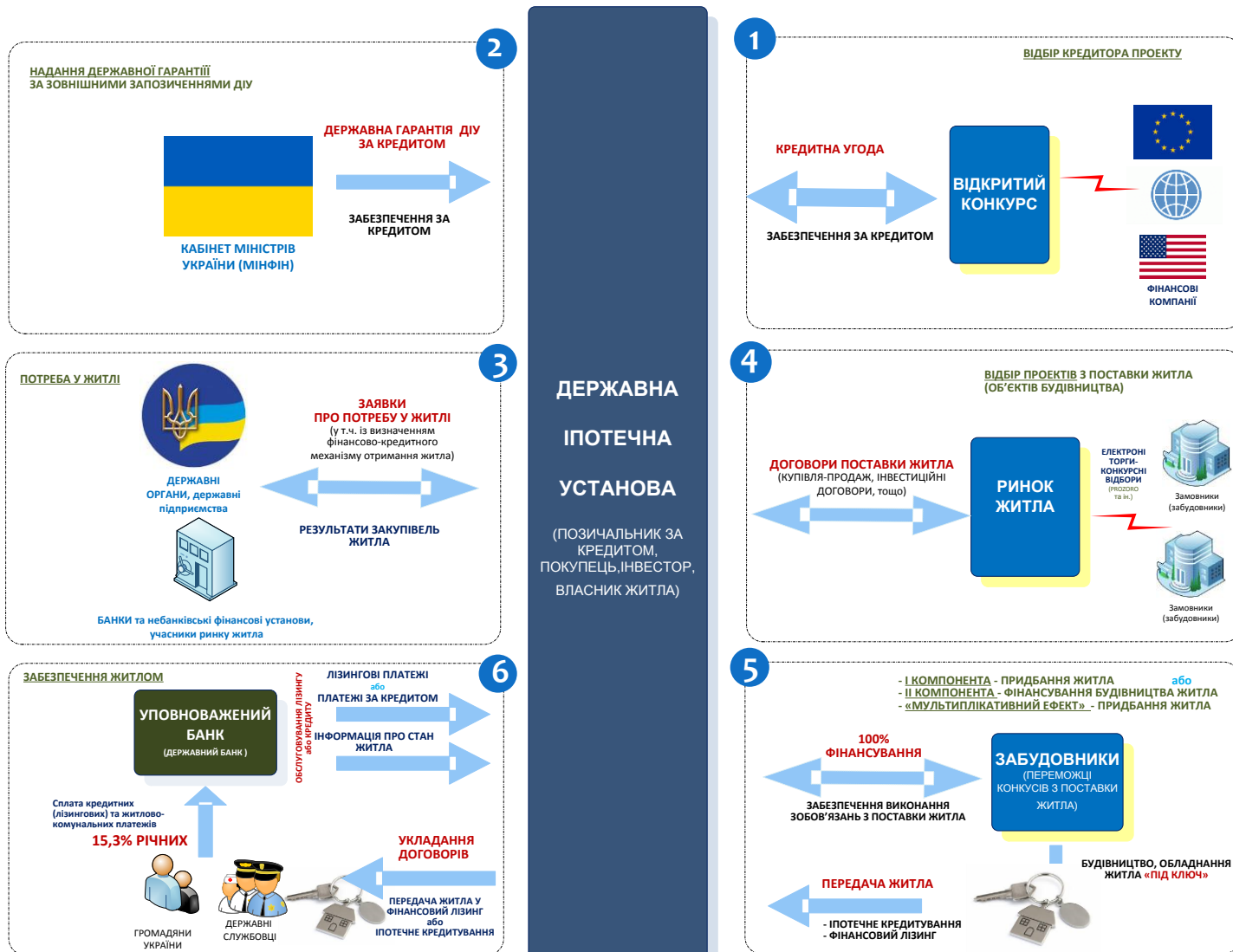
"ПРИДБАННЯ ЖИТЛА" - набуття у власність готового житла або майнових прав на житло із високим ступенем будівельної готовності, здійснення в квартирах опоряджувальних робіт та встановлення устаткування

"ФІНАНСУВАННЯ БУДІВНИЦТВА ЖИТЛА" - фінансування незавершеного будівництва житлових об'єктів «під ключ»

Реалізація напрямків Проекту проводиться відповідно заявок про потребу громадян у житлі на умовах іпотечного кредитування або фінансового лізингу відповідно до результатів конкурсів з відбору проектів з поставки житла.



СХЕМА РЕАЛІЗАЦІЇ ПРОЕКТУ





Враховані вимоги Мінрегіону до вартості 1 м²

- ☐ розмір прогностичного показника опосередкованої вартості спорудження житла по регіонах України Мінрегіону (наказ № 102 від 03.05.2017)
- ☐ вимоги щодо Переліку внутрішніх опоряджувальних робіт (наказ Мінрегіону №2 від 11.01.2014 р.)
- ☐ рекомендації Мінрегіону щодо необхідності збільшення показників опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами на витрати, які не були прийняті в розрахунки опосередкованої вартості (лист від 01.11.2016 р №7/17-13302)



РОЗМІР ГРАНИЧНОЇ ВАРТОСТІ

Гранична вартість 1 м², яка прийнята в розрахунки показників Проекту складає в середньому по Україні на рівні **14 388 UAH або 493 USD за 1 м²** за прогнозним курсом, встановленим Кабінетом Міністрів України із розрахунку **1 USD = 29,3 UAH**, у т.ч. по регіонах України

Гранична вартість 1 м² розрахована з урахуванням показника опосередкованої вартості спорудження житла по регіонах України, розрахованого Мінрегіоном збільшеної на витрати, пов'язані із звільненням та інженерної підготовки будівництва, компенсація витрат попереднім власникам земельної ділянки спорудженням зовнішніх інженерних мереж, відрахувань на розвиток соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури та враховує кон'юнктуру ринку, витрати з підготовки житла для передачі громадянам, місце розташування, рівень комфортності, поверховість житлового будинку, що має підтверджуватися затвердженою в установленому порядку проектною документацією.

	ГРАНИЧНА вартість 1 кв.м житла Проекту	
	UAH	екв. USD
Україна¹	14 388	491
1. Вінницька	14 047	479
2. Волинська	14 014	478
3. Дніпропетровська	14 110	482
4. Донецька	15 038	513
5. Житомирська	13 051	445
6. Закарпатська	12 934	441
7. Запорізька	14 093	481
8. Івано-Франківська	13 289	454
9. Київська	14 447	493
10. Кіровоградська	12 754	435
11. Луганська	13 988	477
12. Львівська	14 378	491
13. Миколаївська	14 390	491
14. Одеська	13 990	477
15. Полтавська	13 211	451
16. Рівненська	14 307	488
17. Сумська	13 729	469
18. Тернопільська	13 729	469
19. Харківська	15 034	513
20. Херсонська	13 420	458
21. Хмельницька	14 041	479
22. Черкаська	14 278	487
23. Чернівецька	13 592	464
24. Чернігівська	14 392	491
25. м. Київ	16 406	560

¹ вартість, прийнята в розрахунки за Проектом



ПАРАМЕТРИ КРЕДИТУ

- ❑ СУМА КРЕДИТУ - **500 000 000,00 USD**
- ❑ ВІДСОТОК ФІНАНСУВАННЯ ВАРТОСТІ ПРОЕКТУ – **100 %** за рахунок кредиту
- ❑ ВИД КРЕДИТУ - кредитна лінія, оформлена окремими траншами
- ❑ ВИБІРКА КРЕДИТУ -
 - ✓ **напрямок «ПРИДБАННЯ ЖИТЛА» – 200 000 000,00 USD** двома траншами по 100 млн. USD 01.07.2017р. та 01.08.2017 р.;
 - ✓ **напрямок «ФІНАНСУВАННЯ БУДІВНИТЦВА ЖИТЛА» – 300 000 000,00 USD** трьома траншами по 100 млн. USD 01.07.2017р., 01.01.2018 р. та 01.08.2018 р.
- ❑ СТРОК КРЕДИТУ - **180 місяців (15 років)**
- ❑ ВІДСТРОЧЕННЯ СТРОКУ ПОГАШЕННЯ КРЕДИТУ (граційний період) - **три (3) роки**
- ❑ ЕФЕКТИВНА ВІДСОТКОВА СТАВКА ПО КРЕДИТУ - **до 4,5% річних**
- ❑ ПРОЦЕНТНИЙ ПЕРІОД - **кожні шість (6) місяців (півріччя)**
- ❑ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ЗА КРЕДИТОМ - державна гарантія (державні гарантії) за зовнішніми запозиченнями Державної іпотечної установи, наданої відповідно законодавства



- ❑ ЛІЗИНГОВІ ПЛАТЕЖІ складаються з платежів на викуп житла та винагороди лізингодавця
- ❑ СТАВКА ВИНАГОРОДИ - **15,3% річних**
- ❑ СТРОК ФІНАНСОВОГО ЛІЗИНГУ - **від 3-х до 15-ти років**
- ❑ лізингові платежі сплачуються *ануїтетними платежами або «рівними частками» сплати вартості житла*
- ❑ БЕЗ НАЯВНОСТІ АВАНСОВОГО (ПЕРШОГО) ВНЕСКУ ЗА ЖИТЛО
- ❑ МОЖЛИВІСТЬ ДОСТРОКОВОЇ СПЛАТИ ЗА ЖИТЛО
- ❑ комунальні платежі та платежі обслуговуючому підприємству ОСББ

Переваги фінансового лізингу перед іпотечним кредитуванням:

- ❑ громадянин має можливість проживання в квартирі відразу після укладання лізингової угоди з ДІУ та отримання ордеру на вселення
- ❑ без наявності першого внеску за житло
- ❑ захист кредитора (лізингодавця) – житло передається у власність після повної сплати лізингових платежів



РОЗРАХУНКИ ПЛАТЕЖІВ ЗА ЛІЗИНГОМ

ФІНАНСОВИЙ ЛІЗИНГ

СТАВКА ВІНАГОРОДИ ЗА ЛІЗИНГ: **15,3%** річних

СТРОК ФІНАНСОВОГО ЛІЗИНГУ: **15** років

ВАРТІСТЬ 1 М² ЖИТЛА : **14 388,0** ГРИВЕНЬ (СЕРЕДНЯ ПРОГНОЗА ПО УКРАЇНІ)

	Загальна площа квартири, кв.м	Вартість 1 кв. м житла разом з обладнанням, грн.	Вартість ЖИТЛА, грн.	ЩОМІСЯЧНИЙ ПЛАТІЖ, грн,	СУКУПНИЙ ДОХІД СІМ'І ЛІЗИНГОДЕРЖУВАЧА (НЕ МЕНШЕ), грн,	ЗАГАЛЬНА СУМА, МАЄ СПЛАЧЕНА ЗА ВЕСЬ ПЕРІОД, ГРН.			ЩО КОЕФІЦІЄНТ ЗБІЛЬШЕННЯ ВАРТОСТІ ЖИТЛА ЗА 15 РОКІВ
						ВСЬОГО:	ВАРТІСТЬ ЖИТЛА	ВІНАГОРОДА ЗА ЛІЗИНГ	
1-кімнатна квартира	40	14 388	575 520,00	8 173,49	16 346,98	1 471 228,2	575 520,0	895 708,2	2,6
2-кімнатна квартира	55	14 388	791 340,00	11 238,54	22 477,08	2 022 937,2	791 340,0	1 231 597,2	
3-кімнатна квартира	70	14 388	1 007 160,00	14 303,60	28 607,20	2 574 648,0	1 007 160,0	1 567 488,0	

ВАРТІСТЬ 1 М² ЖИТЛА : **9 000,0** ГРИВЕНЬ (ВІДПОВІДНО СОБІВАРТОСТІ)

	Загальна площа квартири, кв.м	Вартість 1 кв. м житла разом з обладнанням, грн.	Вартість ЖИТЛА, грн.	ЩОМІСЯЧНИЙ ПЛАТІЖ, грн,	СУКУПНИЙ ДОХІД СІМ'І ЛІЗИНГОДЕРЖУВАЧА (НЕ МЕНШЕ), грн,	ЗАГАЛЬНА СУМА, МАЄ СПЛАЧЕНА ЗА ВЕСЬ ПЕРІОД, ГРН.			ЩО КОЕФІЦІЄНТ ЗБІЛЬШЕННЯ ВАРТОСТІ ЖИТЛА ЗА 15 РОКІВ
						ВСЬОГО:	ВАРТІСТЬ ЖИТЛА	ВІНАГОРОДА ЗА ЛІЗИНГ	
1-кімнатна квартира	40	9 000	360 000,00	5 112,69	10 225,38	920 284,2	360 000,0	560 284,2	2,6
2-кімнатна квартира	55	9 000	495 000,00	7 029,95	14 059,90	1 265 391,0	495 000,0	770 391,0	
3-кімнатна квартира	70	9 000	630 000,00	8 947,21	17 894,42	1 610 497,8	630 000,0	980 497,8	

ЛІЗИНГ



УМОВИ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ

- ❑ СУМА КРЕДИТУ - НЕ БІЛЬШЕ **75% від вартості житла**
- ❑ ПЕРШИЙ ВНЕСОК - **25% від вартості житла**
- ❑ ВІДСОТКОВА СТАВКА ЗА КРЕДИТОМ – **15,3% річних**
- ❑ СТРОК ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУ - **до 15 років**
- ❑ ПОГАШЕННЯ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУ здійснюється *ануїтетними платежами або рівними частками*
- ❑ можливість дострокового погашення іпотечного кредиту

Переваги іпотечного кредитування перед фінансовим лізингом :

- ❑ громадянин (позичальник) набуває право власності одночасно з укладанням договору про іпотечний кредит та іпотечного договору

Кредитор несе ризики звернення стягнення на іпотеку у разі неможливості громадянина обслуговувати іпотечний кредит



РОЗРАХУНКИ ПЛАТЕЖІВ ЗА КРЕДИТОМ

ІПОТЕЧНИЙ КРЕДИТ											
СТАВКА ВИНАГОРОДИ ЗА ЛІЗИНГ:		15,3%		річних							
СТРОК ФІНАНСОВОГО ЛІЗИНГУ:		15		років							
ВАРТІСТЬ 1 М² ЖИТЛА :		14 388,0		ГРИВЕНЬ (СЕРЕДНЯ ПРОГНОЗА ПО УКРАЇНІ)							
	Загальна площа квартири, кв.м	Вартість 1 кв. м житла разом з обладнанням, грн.	Вартість ЖИТЛА, грн.	ПЕРШИЙ ВНЕСОК (25% ВАРТОСТІ ЖИТЛА), грн,	РОЗМІР ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУ, грн,	ЩОМІСЯЧНИЙ ПЛАТІЖ, грн,	СУКУПНИЙ ДОХІД СІМІ ПОЗИЧАЛЬНИКА (НЕ МЕНШЕ), грн,	ЗАГАЛЬНА СУМА, ЩО МАЄ СПЛАЧЕНА ЗА ВЕСЬ ПЕРІОД, ГРН.			КОЕФІЦІЄНТ ЗБІЛЬШЕННЯ ВАРТОСТІ ЖИТЛА ЗА 15 РОКІВ
								ВСЬОГО:	КРЕДИТ	ВІДСОТКИ ЗА КРЕДИТОМ	
1-кімнатна квартира	40	14 388	575 520,00	143 880,00	431 640,00	6 130,12	12 260,24	1 103 421,6	431 640,0	671 781,6	1,9
2-кімнатна квартира	55	14 388	791 340,00	197 835,00	593 505,00	8 428,91	16 857,82	1 517 203,8	593 505,0	923 698,8	
3-кімнатна квартира	70	14 388	1 007 160,00	251 790,00	755 370,00	10 727,70	21 455,40	1 930 986,0	755 370,0	1 175 616,0	
ВАРТІСТЬ 1 М² ЖИТЛА :		9 000,0		ГРИВЕНЬ (ВІДПОВІДНО СОБІВАРТОСТІ)							
	Загальна площа квартири, кв.м	Вартість 1 кв. м житла разом з обладнанням, грн.	Вартість ЖИТЛА, грн.	ПЕРШИЙ ВНЕСОК (25% ВАРТОСТІ ЖИТЛА), грн,	РОЗМІР ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУ, грн,	ЩОМІСЯЧНИЙ ПЛАТІЖ, грн,	СУКУПНИЙ ДОХІД СІМІ ПОЗИЧАЛЬНИКА (НЕ МЕНШЕ), грн,	ЗАГАЛЬНА СУМА, ЩО МАЄ СПЛАЧЕНА ЗА ВЕСЬ ПЕРІОД, ГРН.			КОЕФІЦІЄНТ ЗБІЛЬШЕННЯ ВАРТОСТІ ЖИТЛА ЗА 15 РОКІВ
								ВСЬОГО:	КРЕДИТ	ВІДСОТКИ ЗА КРЕДИТОМ	
1-кімнатна квартира	40	9 000	360 000,00	90 000,00	270 000,00	3 834,52	7 669,04	690 213,6	270 000,0	420 213,6	1,9
2-кімнатна квартира	55	9 000	495 000,00	123 750,00	371 250,00	5 272,46	10 544,92	949 042,8	371 250,0	577 792,8	
3-кімнатна квартира	70	9 000	630 000,00	157 500,00	472 500,00	6 710,41	13 420,82	1 207 873,8	472 500,0	735 373,8	



ПРОЕКТ ВРАХОВУЄ ПРОГНОЗНІ ЗМІНИ ОБМІННОГО КУРСУ ГРИВНІ ДО ДОЛАРА США ВІДПОВІДНО ОСНОВНИХ НАПРЯМІВ БЮДЖЕТНОЇ ПОЛІТИКИ НА 2018-2020 РОКИ, СХВАЛЕНИХ КАБІНЕТОМ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ:

	2017 РІК*	2018 РІК	2019 РІК	2020 РІК
Обмінний курс гривні до долара США, в середньому за період, гривень за долар США	27,8	29,3	30,5	31

*СХВАЛЕНО ПОСТАНОВОЮ КАБІНЕТУ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ від 1 липня 2016 р. № 399 “Про схвалення Прогнозу економічного і соціального розвитку України на 2017 рік” (в редакції постанови Кабінету Міністрів України від 31 травня 2017 р. № 385)

ЗА ПЕРІОД 2021-2032, ПРОЕКТОМ ЗАСТОСОВУЮТЬСЯ ТЕНДЕНЦІЇ ОСТАННЬОГО ОФІЦІЙНОГО ПРОГНОЗНОГО РОКУ:

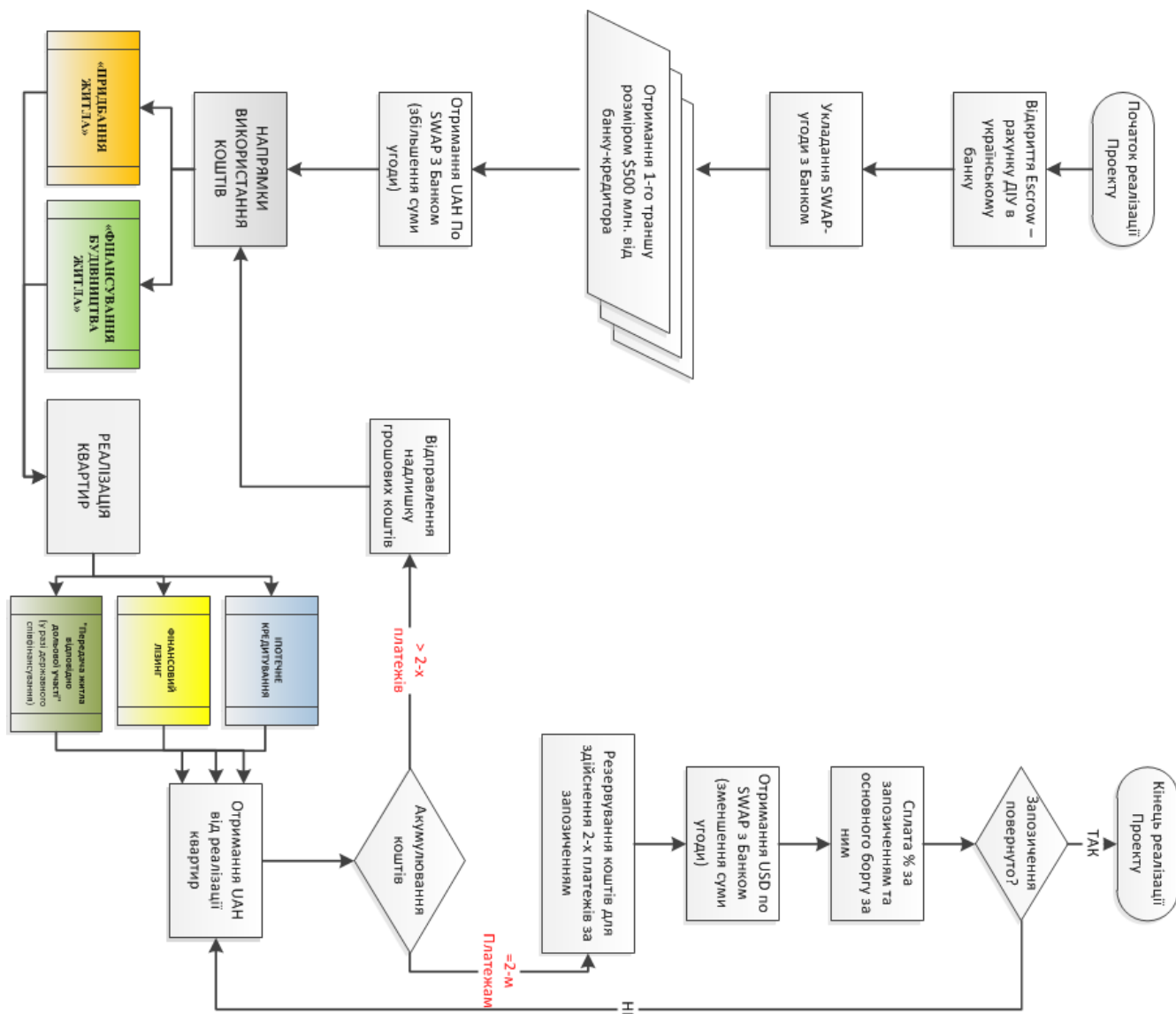
	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Обмінний курс гривні до долара США, в середньому за період, гривень за долар США	31,5	32,0	32,6	33,1	33,6	34,2	34,7	35,3	35,9	36,5	37,1	37,7

Проектом додатково передбачені інструменти хеджування валютного ризику (SWAP – операції, «валютні облігації»).

Застосування в розрахунках Проекту прогнозного обмінного курсу з 29,3 до 37,7 гривень за долар США та розмір прибутку ДІУ мінімізують вплив валютних ризиків на результати Проекту



ВАЛЮТНІ РИЗИКИ





ДЕРЖАВНА ІПОТЕЧНА УСТАНОВА STATE MORTGAGE INSTITUTION

Адреса:
офіс 201,
бульвар Лесі Українки, 34
м.Київ, 01133
УКРАЇНА

Контакти:
+38(044) 207-14-14 - факс
+38(044) 207-14-13
+38(044) 207-14-02

Веб-сайт ДІУ(SMI):
<http://IPOTEKA.GOV.UA>

E-mail:
V.Frolov@ipoteka.gov.ua
Office@ipoteka.gov.ua

