

"НЕДОСЯЖНА ІПОТЕКА" АБО "СУЧАСНІ" ТЕХНОЛОГІЇ ОБСЛУГОВУВАННЯ НАСЕЛЕННЯ?**"UNREACHABLE MORTGAGE" OR "MODERN" TECHNOLOGIES OF PUBLIC SERVICE?**

Ключові слова: доступна іпотека, банки, облікова ставка НБУ, кредитування

Keywords: available mortgage, banks, discount rate of National Bank of Ukraine, crediting

31 вересня 2021 р. в Україні почала діяти програма «Доступна Іпотека», яку Президент обіцяв ще до своєї каденції. Рішення й підписання програми відбулося 27 січня, 2 дня після попереднього локдауну. На пропонувану реформу чекали вже не одне десятиліття українці. Адже логіка новації проста: громадянин у банку бере іпотеку за пільговою ставкою, а держава зі свого боку компенсує різницю у стандартних відсотках банку.

За такою системою кредитування працює увесь світ, зокрема ринок нерухомості США та європейських країн, де більшість громадяни живуть в іпотечному житті й таке кредитування є нормою. Для громадян цих країн це є звична практика, адже вартість оренди може не суттєво відрізнятись від щомісячного платежу за кредитом.

Цікаво, що перші ластівки цивілізованої іпотеки в Україні уже були влітку 2020 р. Було анонсовано 10 % іпотеку, за якою банки почали кредитувати населення. Але, уточнивши умови у керівника одного з відділень ПриватБанку, нам повідомили: «Реальна відсоткова ставка становить 12,99 % і діє лише перші 2 роки. Далі ви отримаєте стандартні умови банку». Проте й такі умови стали прийнятними для деяких громадян, що відважились на кредитування. Два пільгових роки дозволять зробити ремонт і необхідні придбання для житла. Це мабуть також стало аргументом для бажаючих. Перший внесок у таких кредитах становить 30 %. Схожі програми існують і в інших банківських установах. Деякі банкіри рекомендують за перші 2 роки пільгових відсотків внести максимальну суму, щоб згодом платежі були менші.

Програма «Доступна іпотека 7 %», що почала діяти у рекордний термін (трохи більше місяця), має працювати через «Фонд розвитку підприємництва» [1], де вже є бюджет для компенсації відсотків – 5-6 млрд грн. Зазначена установа має виділені на покриття відсотків кошти із програм «5–7–9 % для підприємців» та активно працює ще з 2020 р. Навчений уряд попередніми програмами і тим, що банки додавали свої комісії, встановив і умови для банків: кредити з комісією не більше 0,5 %. Держава спростила і процедуру акредитації банків. Згідно з Постановою КМУ «У разі наявності договору про співробітництво між уповноваженим банком та Фондом за програмою фінансової державної підтримки суб'єктів малого та середнього підприємництва та відповідності такого банку критеріям, визначеним цією постановою, у частині іпотечного кредитування, такий банк за його письмової згоди може набути статусу уповноваженого банку за програмою здешевлення вартості іпотечних кредитів відповідно до процедур Фонду» [2]. Чи підуть банки на

зустріч громадянам? Ось тут уже питання.

Варто сказати, що опір реформам для кредитування триває давно. Як повідомлялось у ЗМІ, у 2020 р. подав у відставку очільник НБУ з посиланням на політичний тиск. Змінено і 50 % складу головної фінансової установи держави. Та така політична воля керівництва держави дозволила зрушити усталену практику «захмарних відсотків». Перший крок реформи здійснено завдяки тому, що було знижено облікову ставку НБУ. Усі роки незалежності вона була «непристойно» високою. Так, громадяни заробляли значні кошти на депозитах, але це робило високими відсоткові ставки за кредитами. Знижена облікова ставка НБУ зменшила відсотки депозитів, але змогла дати поштовх для початку кредитування.

Яка зараз ситуація та що досягнуто за низьких ставок НБУ, ми запитали в Аналітика з однієї з банківських установ І.А. Романського.

– **Ігорю Анатолійовичу, що досягнуто рекордно низькою ставкою? Як проходить процес її зниження?**

– Найперше хотілося би сказати, що за результатами 2020 р. ми отримали падіння ВВП на рівні близько 4 %, що значно менше за прогноз наших міжнародних партнерів, зокрема МВФ, рівень прогнозу падіння ВВП якого сягало до 8 %. І дійсно, у 2020 р. ми отримали від регулятора (НБУ) рекордно низький рівень облікової ставки (на рівні 6 %) за всі часи незалежності України. Проте процес динаміки до її зниження у 2020 р., коли всі ринки світу фактично зупинилися у результаті пандемії, мала неоднозначну реакцію серед деяких фінансистів. Коли спочатку у квітні знизили з 10 % до 8 %, а потім у червні – до 6 %, багато фінансистів прогнозували, що НБУ на той момент максимум залишить рівень облікової ставки без зміни. Адже, у період невизначеності, яким був для нас усіх 2020 р., логічним кроком для таких країн, як Україна, є підвищення облікової ставки.

Тоді НБУ вимушений був шукати компромісне рішення стосовно облікової ставки, враховуючи найглибшу світову кризу з 2009 р. та рекордне за останні роки зниження інфляції в Україні. Основним завданням зниженої облікової ставки було повернення інфляції, яка перебувала нижче середньострокової цілі НБУ, у цільовий діапазон, а механізм девальвації гривні називали психологічним та обіцяли згладжувати різкі коливання курсу гривні.

Кроки до зниження облікової ставки мали б надати доступ до здешевлених кредитних ресурсів, але у період пандемії повноцінно цього не сталося, фінансові установи взагалі у певні періоди 2020 р. припиняли кредитування для деяких категорій позичальників та

й сам запит на інвестиційні проекти фактично був відсутній. Істотне зростання капітальних інвестицій продемонстрували лише поштова та кур'єрська діяльність внаслідок розвитку служб доставки та онлайн-торгівлі.

Отже, своїм рішенням Нацбанк продемонстрував, що між стагнацією в економіці та високою інфляцією – вибере друге. До того ж значним чинником на стримування інфляції стало здешевлення енергоносіїв з початком пандемії, зменшення попиту на товари непершої необхідності тощо. Економічна теорія говорить, що вплив розміру облікової ставки на інфляцію відбувається з часовим лагом, тому, ймовірно, що основні ефекти зниженої облікової ставки ми побачимо у 2021 р., адже, зміна облікової ставки НБУ найбільше впливає на рівень інфляції через 9–18 місяців.

Загальну характеристику програми подає правозахисник та нотаріус Ірина Анатоліївна Войнарська. «З 1 березня в Україні запрацювала програма «Доступна іпотека 7%». Уряд за ініціативою Президента затвердив постанову, що передбачає компенсацію зайвих відсотків. Тобто, якщо ви візьмете іпотеку під 15 %, держава компенсує 8 %, щоб для вас ставка була 7%». Існують і вікові обмеження для позичальників, кола осіб, для яких вона надається, та обмеження у доходах громадян [3].

Існують критерії і для нерухомості, що надається у кредит за програмою. Це будинки, здані в експлуатацію не пізніше 3-х років, або новобудови. Стосовно перших варто сказати, що відсоток таких квартир невеликий і доводиться шукати таку нерухомість у власників, що займаються перепродажем. А в цьому випадку виникає податок у 6,5 %: «За загальним правилом продаж нерухомості оподатковується: податком на доходи фізичних осіб – 5 %; військовим збором 1,5 %» [4]. А господарі не завжди готові платити податки за нерухомість у повній вартості. Майже кожен пропонує занижувати оцінку нерухомості у договорі. Деякі відверто кажуть, що оплата податку лягає на покупця, що є нонсенсом. Ціла когорта брокерів-посередників також штучно збільшують вартість нерухомості. Знайти потрібний об'єкт від власника може стати черговою перепоною. Проте наявність третьої сторони – банку захищає вас від перевірки нерухомості. Адже в них ця процедура налагоджена і зловживання неможливі.

Потрібно сказати і про об'єкти незавершеного будівництва. Хоч програма передбачає можливість кредитувати під такі об'єкти, реально банки навіть не хочуть таке розглядати. Як вказують фахівці, у нас немає акредитованих новобудов. У новобудовах, наприклад у забудовника «Київміськбуд», відповідають – «Потрібно щоб банк до нас звернувся із запитом і підготував тристоронню угоду». А возитися з цим ніхто не хоче. Дивно, що забудовники неактивно діють у нинішніх умовах, а банки чекають, що до них самі прийдуть. З початком програми кількість заявок достатньо й на вторинний ринок. Наприклад, в одній з банківських установ повідомили, що кількість заявок у менеджера на тиждень біля 90. Хоч, як повідомляють ЗМІ, кількість реально наданих кредитів на 2-й тиждень березня 2021 р. у всій країні на акредитовані банки (7–8 з

усіма їх відділеннями) біля десяти. 3-й тиждень показав 20 кредитів. Наприкінці 4-го тижня уряд заявив про 40 кредитів на всю країну [5]. І якщо подивитись на ці кредити, вартість наданих кредитних сум – до мільйона гривень. Деякі спеціалісти банку прямо кажуть, що кредит для тих, у кого високий дохід і вже є майже вся сума для придбання нерухомості. Виникає питання, а навіщо ж тоді кредитування? Є сенс узяти квартиру у новобудові з безпроцентною розстрочкою й не йти в кредит на 20 років.

Якщо говорити про програму «Доступна іпотека» під 7 %, банки сформували кожен свою стратегію, яку зрозуміло з логіки відмовок та затверджених сум. Зі спілкувань із працівниками різних банківських установ можна зробити висновок, що не кожне відділення надає кредити. Є спеціальні кредитні центри у кожній установі, де менеджери займаються процесом збору документів після погодження кредитного комітету. Відділення максимум можуть прийняти кредитну заявку.

1. Ощадбанк. Бере до розгляду всі заявки для попереднього розгляду. Відповідають після очікування на відділеннях й потрапляння до експерта у принципі швидко, але потрібно про себе нагадувати. Особливість – затверджують дійсно 15 %, але суму не таку, яка тобі потрібна і значно нижчу, дець до 1 млн. Можливо, ситуація зміниться. Варто зазначити, що після погодження суми кредиту, на яку може розраховувати позичальник за програмою з його доходом, керівник відділу сам особисто зв'язувався й запитував, як у вас справи, чи подасте, як допомогти, якщо щось потрібно телефонуйте. Приємна опіка вразила.

2. ПриватБанк. Затвердив для всіх офіційні умови – 25 % мінімальний перший внесок. Швидко приймає рішення, якщо тримати на контролі, але затверджує більші суми першого внеску. Наприклад, в одній сім'ї для одного затвердили перший внесок 38 %, для іншого – 50 %. Після погодження першого внеску з вами зв'язується менеджер кредитного відділу й дає довжелезний список документів. Є два місяці на їх збір.

Наводимо детально, що потрібно за програмою, з інформації від Кредитного Менеджера (КМ).

Для продукту «Доступна іпотека під 7 %» додатково потрібно надати документи:

(примітка ред.: всі додатки менеджер надав електронною поштою, список документів продублював у «Вайбер» повідомленні. На телефон потенційного позичальника надійшло смс із зазначенням контактних даних персонального менеджера і в додатку «Приват 24» продубльовано інформацію).

– документи про розмір середньомісячного сукупного чистого доходу позичальника разом із членами його сім'ї за останні шість місяців, і він не може перевищувати десятикратного розміру місячної середньої заробітної плати у відповідному регіоні України, де розташований предмет іпотеки, розрахованого згідно з офіційними даними Держстату;

– анкета для надання кредиту для продукту «Доступна іпотека під 7 %» (Додаток 5а);

– заявка на участь у Програмі (Додаток 6);

– згода на передачу інформації про позичальника

(Додаток 7), згода на доступ до інформації, що складає кредитну історію позичальника, та на збір, зберігання, використання, оброблення та поширення через бюро кредитних історій, включене до Єдиного реєстру бюро кредитних історій, інформації стосовно позичальника та його кредиту у рамках Програми;

- інформація від позичальника про неотримання ним та членами його сім'ї іпотечного кредиту у рамках Програми в будь-якому Банку (Додаток 8);

- підтвердження доходів (для кожного члена сім'ї);

- довідка про реєстрацію місця проживання (перебування) позичальника та членів його сім'ї;

- довідка про перебування на квартирному обліку (за наявності);

- витяг із реєстру прав власності на нерухоме майно на кожного члена сім'ї (для перевірки розрахунку нормативної площі нерухомості) (строк дії витягу – 60 днів).

(перевірка відповідності документів здійснюється КМ).

- додатково потрібно перевірити згідно з чеклистом (Додаток 14) наступні дані: склад сім'ї, нормативну площу нерухомості у власності кожного з членів сім'ї та загальну площу майбутнього предмета іпотеки та її рік побудови. Чеклист перевіряється й підписується КМ.

У разі, якщо у вас буде понаднормова кількість квадратних метрів, ви доплачуєте їх повну вартість окремо, зазначено у повідомленні менеджера.

3. Укргазбанк – спеціалісти хоч беруть до розгляду заявки, але стандартна відмовка, що у вас не вистачає доходу. Потрібно сказати і про систему нарахування виплат. Зі всіх установ вони мають класичну систему нарахувань щомісячних платежів для позичальника – від більших сум до менших. Ануїтетна система (рівними частинами) чомусь неможлива за словами спеціалістів. А це робить у перші роки надзвичайно високі платежі за кредитом. Тому сума зі стандартним доходом у регіоні може не пройти за умовами кредитування банку. Проте це відмовки, якщо зв'язуватись телефоном. Якщо ж прийти у відділення, то вам порахують і приймуть документи, навіть порадять, що і як краще подавати. Нова вимога, що діє в Укргазбанку: для прийняття рішення потрібен технічний паспорт об'єкта, який хоче взяти у кредит. У процесі подання враховуються всі офіційні доходи й депозити й наявне у власності майно й договори оренди. Тому важливо подати все максимально, як порадив спеціаліст, після 3-го звернення у банк. Рішення з надання кредиту зазвичай складає 3 дні, проте зараз багато заявок і трошки більше термін, але за 5 днів рішення буде, зазначив працівник установи.

4. ОТП банк теж виділився, зробив 15 років кредитування з вимогою високого доходу у родині, чим також відіск значну частину позичальників. Зв'язок із банком через чат-боти, показав відсутність контакту з банком. На телефони відповідає автовідповідач і пропонує послуги з банківських карт. Кредитний калькулятор на сайті банку рахує тільки від 30 % перший внесок [7].

5. У «скоринговому режимі» рахують і у «Кредобанку», сказала одна із керівників відділення у центрі столиці. Загальні умови передбачають ставку 20 % першого внеску. Але потік людей у відділенні значний, тому навіть розмову та уточнення проходження у «скоринговому» доведеться почекати. Зв'язавшись пізніше телефоном, нам обіцяли порахувати суму на яку ми можемо розраховувати, якщо подамо стандартний пакет документів на електронну скриньку цього керівника відділення.

6. Банк «Глобус». Активно рекламується у всіх можливих місцях, сайт, забудовники. Проте реально, зайшовши до одного з відділів продажу, де вказано на сайті забудовника, що є кредит під 7 % від банку «Глобус», працівник відповів: «Так, програма є, але наш забудовник не акредитований і немає квартир на цю програму. Є тільки квартири для переуступки». Перевіривши будинок, що будується, виявилось, що відсутні документи на землю й у забудови існують судові тяганини. Хоч як нас завірили, це стандартна схема «узаконолення забудови», і дуже прикро, що існують такі інциденти на ринку нерухомості. Неприємною несподіванкою для позичальника можуть стати й додаткові платежі, які виникають у взятті кредиту. А саме щорічно по 1,3 % на страхування життя й нерухомості [8]. В інших банках цей відсоток значно менший. Хоч порахувавши на кредитному калькуляторі, що є на сайті банку, сума у вас буде доволі нормальною, слід врахувати, що таке страхування вам додасть значних щорічних платежів.

7. «Мегабанк» єдиний, де працівник відразу з усіх банків на відділенні відверто ознайомив з існуючими нормами на даний час кредитування та очікуваними ризиками. Повідомив, що кредитують у головному офісі й найкраще звернутись відразу туди. За його словами: «За програмою вас щороку будуть переглядати і 7 % може змінюватись. Реально, для позичальників потрібно десь 23 тис. грн офіційного доходу на кожного працюючого. Також за програмою можна розраховувати на різницю наявної площі, яка є у власності (якщо є така). Тобто, якщо в когось із сім'ї є квартира, потрібно буде в ЖЕКУ взяти довідку про частку у власності. За нею вам порахують кількість квадратних метрів пільгового кредитування, на яку ви можете розраховувати. А це 50 кв.м. на 2-х дорослих + 20 кв.м. на кожну дитину. Кількість квадратних метрів може бути більшою, але не більше 20 % нормативної площі».

Підсумовуючи візити до банківських установ, варто зазначити, що особистий візит майже завжди давав позитивний результат. А далі звичайно – можна спілкуватись за допомогою сучасних технологій. Перші контакти у телефонному режимі приводили до стандартних відмовок. Тож сучасні технології допомагають, але варто їх використовувати після очного візиту до банківських установ. Усе ж персональне спілкування дозволяє увійти у процес хоч і доступної, проте «важкодосяжної іпотеки». Банки у програму «доступна іпотека» чи не дуже вірять, чи не дуже хочуть. Проте початок дії програми дозволив почати процес кредитування й багато громадян звернулися до бан-

ківських установ. А банки виявились неготові до таких напливів. На початку березня деякі з них відверто зізнавались, що в нас немає процедури, як видаються, і є тільки документи, які потрібно подати для фонду. Проте активно використовуючи ситуацію, казали, що за вашими доходами й потребами можемо надати стандартні умови банку і вам все погодять. Тож з'явився безмежний потік клієнтів, головне зарухалась «кровоносна система економіки», якою є Банки для фінансів держави.

Далі буде...

НАРАЗІ очікується ще акредитація банків для програми, – побачимо як вони діятимуть. А ще уряд анонсував розроблення і 5 % для іпотечного кредитування. Час покаже, як і хто діятиме...

Підготувала Леся Такіда

Список використаних джерел

1. Фонд розвитку підприємництва. URL: <https://bdf.gov.ua/uk>
2. Деякі питання здешевлення вартості іпотечних кредитів. Постанова Кабінету Міністрів України від 27 січня 2021 р. № 63. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/63-2021-%D0%BF#Text>.
3. Войнарська Ірина (03.03.2021). З 1 березня в Україні запрацювала програма «Доступна іпотека 7%». URL: <https://www.facebook.com/profile.php?id=100011687684315>
4. Територіальні органи ДПС у м. Києві. Офіційний портал. URL: <https://kyiv.tax.gov.ua/deklaratsiy-na-kampaniya-2020/informatsiyi-povidomlennya/408943.html>
5. Українські банки видали близько 40 кредитів у межах програми «Доступна іпотека 7%». УКРІНОФОРМ. URL: <https://www.ukrinform.ua/rubric-economy/3218029-banki-vidali-uze-blizko-40-kreditiv-ipoteki-pid-7-marcenko.html>
6. «Ощадбанк». URL: <https://www.oschadbank.ua/ua>
7. «ОТП Банк». URL: <https://www.otpbank.com.ua/privateclients/crediting/ipoteka-pid-7/1>
8. Банк «Глобус». URL: <https://globusbank.com.ua/ru.html>