

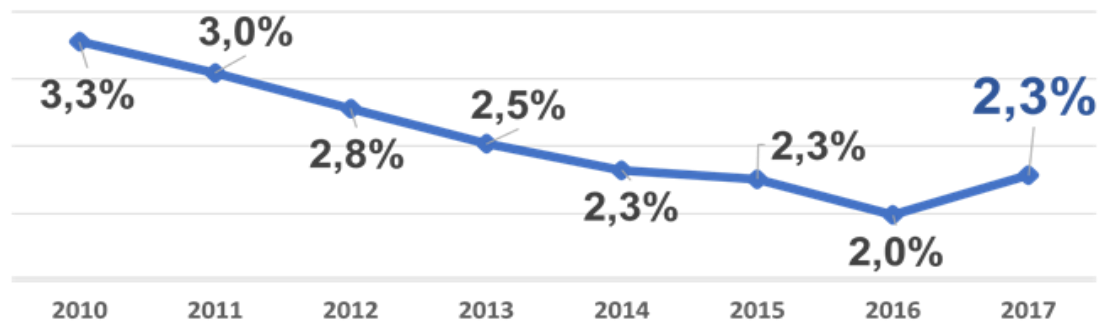
# Витрати держбюджету: на державні чи іпотечні облігації?

Роман Іваненко, керуючий партнер інвестиційного фонду UDG

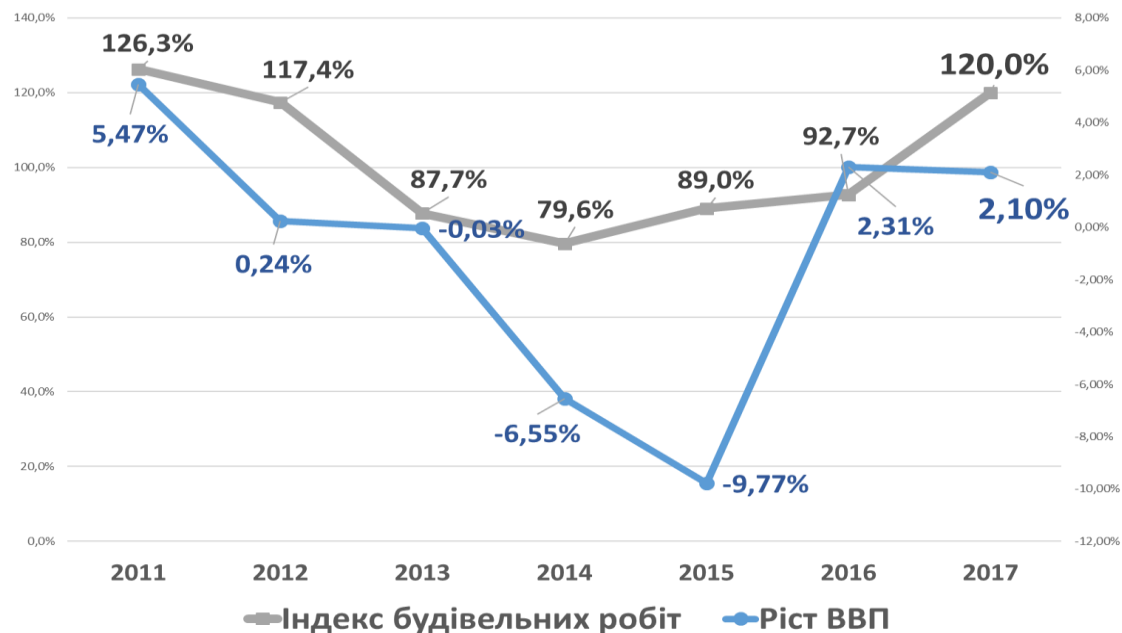
Міжнародний форум  
«Трансформація ринків  
нерухомості на іпотечного  
кредитування»  
Київ, 2018

# Будівництво і ВВП, Україна/країни Європи

## Частка БУДІВНИЦТВА у ВВП



## Індекси: БУДІВНИЦТВО і ВВП



1990 рік

**8%**

частка будівництва у ВВП України



2017 рік

**2,3%**

частка будівництва у ВВП України



**7,5%**

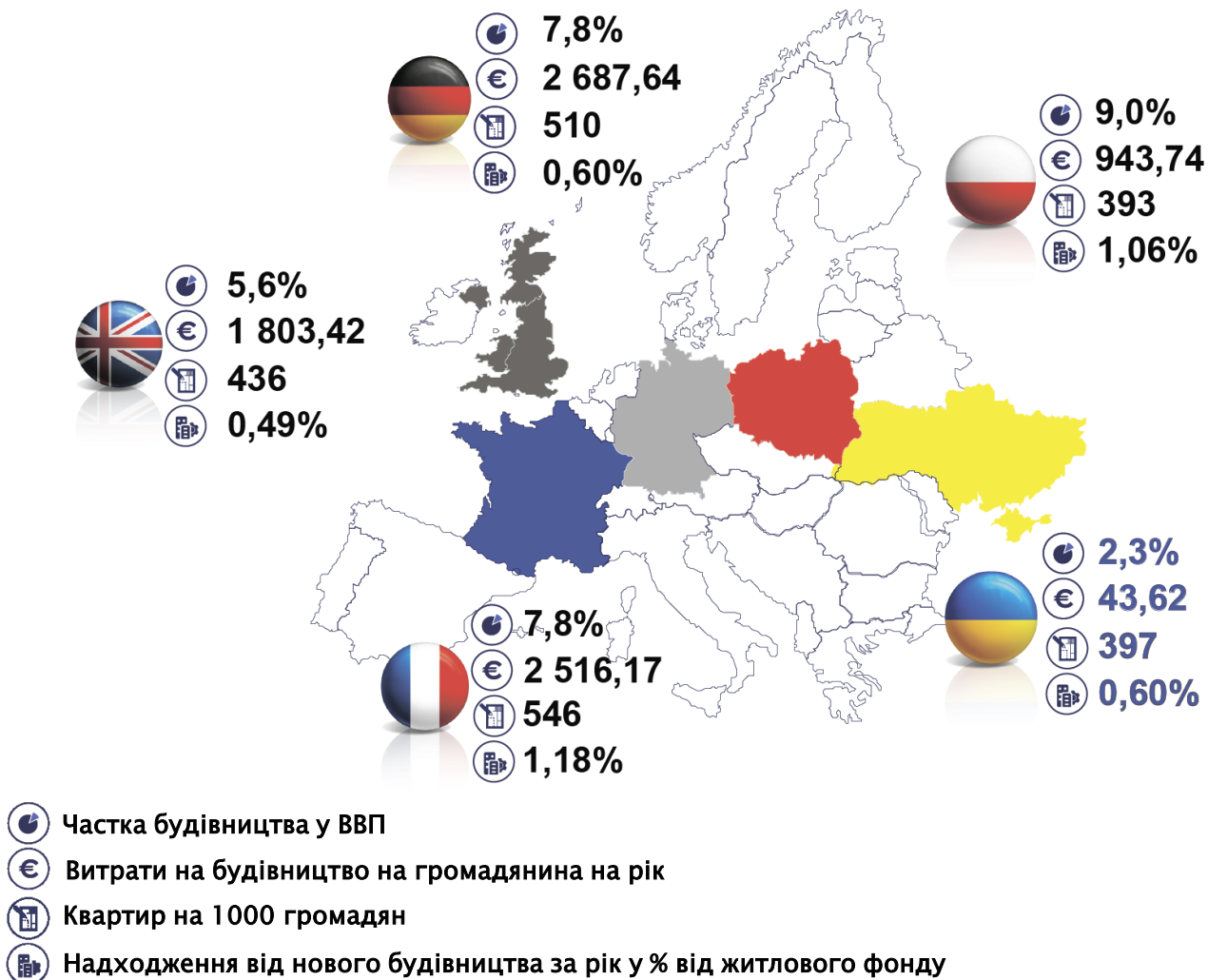
в середньому частка будівництва у ВВП країн Європи



# Погляд з ЄС на наш ринок житлової нерухомості

**2,77**  
**%**  
рівень вакантності  
житла  
в Україні

**9,1**  
**%**  
в середньому  
рівень вакантності  
в країнах Європи



# Макроекономічний допінг



Кожна  
**ГРИВНЯ,**  
вкладена в будівельні  
роботи,  
призводить до  
зростання економіки  
України  
**НА 6,76 ГРИВЕНЬ**



\* Експертна оцінка BRDO

# Що думають дослідники?



**США**

**1984-2005**

**>4 дослідження**

*R. Green; E. Coulson and  
M. Kim; M. Davis; H. Katsura  
тощо*



**ВЕЛИКА  
БРИТАНІЯ**

**1994-2010**

**>5 досліджень**

*A. Bowen; K. Barker; J. Campbell; S.  
Monk, M. Munro and H. Pawson;  
Regnery's Consulting and Oxford  
Economics*



**КИТАЙ**

**2002-2014**

**>3 дослідження**

*J. Nie, G. Cao; L. Hongyu,  
Y. Park and Z. Siqi; L.  
Hong*



**Інвестування в житлову нерухомість – одна з причин росту ВВП, приріст інвестицій в нежитлову – наслідок росту ВВП**



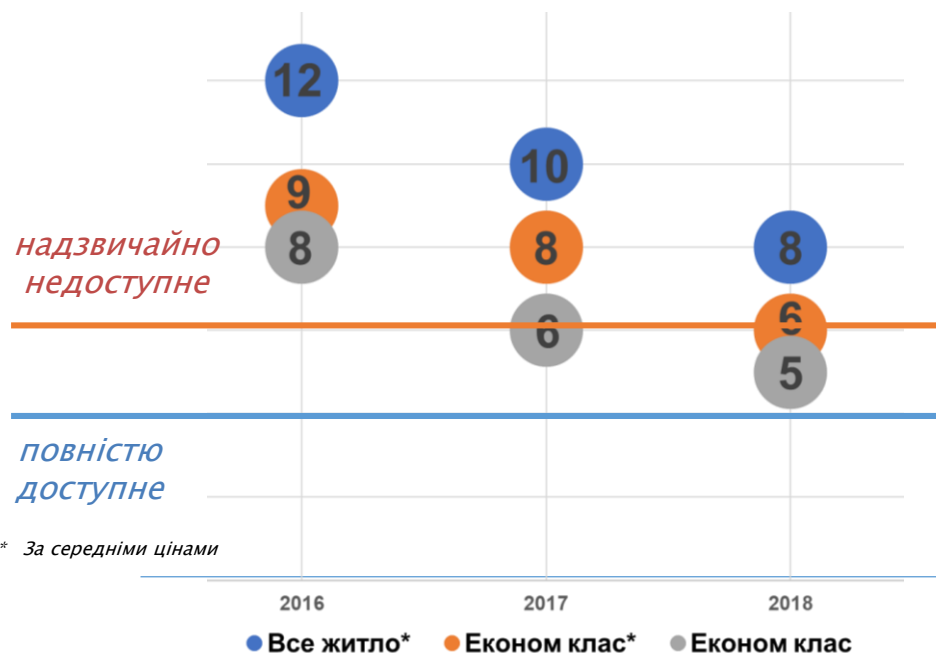
**Інвестування в житловий сектор має більший вплив на макроекономічну ситуацію, як таке, що має високий коефіцієнт мультиплікації**



**Інвестування в житлову нерухомість є більшим двигуном розвитку національної економіки, ніж нежитлові інвестиції**

# Хто покупець?

## Індекс доступності житла в новобудовах Києва



\*\* Експертна оцінка BRDO



Необхідні нові фінансові інструменти стимулювання попиту, які дозволять розширити можливість купувати нерухомість і стимулюватимуть економічний розвиток

# Резерви зростання економіки

## - Bank loans to GDP ratio, UKRAINE : 32%

GDP UAH 2016 – 2.383 bln,

Bank loans (corp+individuals) 12.2016 – 766 bln UAH

## - Bank loans to GDP ratio TURKEY 80%, POLAND 75%

- UKRAINE GDP GROWTH 2015-17: -9,8%, 2,3%, 2,0 %

- POLAND GDP GROWTH 2015-17: 3,9%, 2,6%, 3,8 %

- TURKEY GDP GROWTH 2015-17: 6,1%, 3,2%, 5,1 %

## - Investments to GDP ratio 2015-17:

- UKRAINE 15,3% , 16,1% , 16,7%

- POLAND 20,4% , 20,6% , 20,8%

- TURKEY 20,0% , 19,1% , 19,2%

# Ринок ОВДП

- Портфель ОВДП – 740 млрд грн.
- Власники – **банки 46%**, НБУ 47%.
- Гривнева ставка 16%, валютна ставка 5,1-5,4%
- **Доходи нерезидентів від операцій з ОВДП не оподатковуються з 7.09.2017**, портфель близько 15 млрд грн
  
- **Витрати держбюджету на виплату % по ОВДП у 2018 році – близько 125 млрд.грн., або 4,8 млрд.дол.США**
- 47%, або 2,26 млрд дол – дохід НБУ
- 46%, або 2,21 млрд дол – дохід банків, середня ставка по ресурсам для клієнтів – 11,5% (1,59 млрд – клієнтам, 0,62 млрд – доходи банків)



# Real estate leasing, LEASEUROPE, 2016

Mio €	New Production							Outstanding		
	Mio €		% change		Number of Contracts			Mio €		
	2016	2015	not adj. <sup>1</sup>	adjusted <sup>2</sup>	2016	2015	%	2016	2015	
AT	Verband Österreichischer Leasing-Gesellschaften - VÖL	345.36	728.59	-52.60%	-52.60%	116	119	-2.52%	8,933.10	9,742.56
BE	Association Belge des Entreprises de Leasing	893.30	615.50	45.13%	45.13%	220	235	-6.38%	4,713.50	4,326.90
BE	Fédération Belge des Loueurs de Véhicules - RENTA									
BG	Bulgarian Association for Leasing - BAL	19.79	18.28	8.25%	8.25%				175.17	214.33
CH	Schweizerischer Leasingverband - SLV									
CZ	Czech Leasing and Finance Association - CLFA	148.67	106.20	39.99%	38.73%	31	17	82.35%	513.13	568.02
DE	Bundesverband Deutscher Leasing-Unternehmen e.V. - BDL	1,485.40	883.00	68.22%	68.22%	116	114	1.75%	37,500.00	37,000.00
DK	Finans og Leasing	354.59	141.04	151.41%	150.95%				1,216.76	1,063.32
EE	Estonian Leasing Association								22.00	25.00
ES	Asociación Española de Leasing y Renting - AELR	1,239.97	1,000.98	23.88%	23.88%	1,231	1,108	11.10%	7,144.58	7,453.52
ES	Association Espanola de Renting de Vehiculos - AER									
FI	Federation of Finnish Financial Services - FKL	63.00	64.00	-1.56%	-1.56%	19	25	-24.00%	499.00	460.00
FR	Association française des Sociétés Financières - ASF	4,503.00	4,717.00	-4.54%	-4.54%	1,530	1,764	-13.27%	36,993.00	37,686.00
FR	Fédération Nationale des Loueurs de Véhicules - FNLV									
GR	Association of Greek Leasing Companies - AGLC	35.60	26.19	35.93%	35.93%	24	31	-22.58%	3,819.98	4,180.64
HU	Hungarian Leasing Association	2.51	4.78	-47.42%	-47.17%	54	48	12.50%	199.84	248.11
IT	Associazione Italiana Leasing - ASSILEA and ANIASA	3,921.00	4,060.00	-3.42%	-3.42%	4,366	4,109	6.25%	60,810.00	63,196.00
LI	Association of Lithuanian Banks - Leasing Committee	13.00	10.00	30.00%	30.00%	105	62	69.35%	307.00	186.00
LV	Latvian Lessors Association									
MA	Association Professionnelle des Sociétés de Financement - APSF	274.92	329.10	-16.46%	-16.37%	356	387	-8.01%	1,541.62	1,473.84
NL	Nederlandse Vereniging van Leasemaatschappijen - NVL									
NL	Vereniging van Nederlandse Autoleasemaatschappijen - VNA									
NO	Finansieringsselskapenes Forening	12.49	5.48	128.05%	136.74%				152.95	159.34
PL	Polish Leasing Association	164.79	341.27	-51.71%	-49.65%	134	165	-18.79%	1,673.82	1,814.15
PT	Associação Portuguesa de Leasing, Factoring e Renting - ALF	742.00	673.00	10.25%	10.25%					
RS	Association of Leasing Companies in Serbia - ALCS	5.42	11.66	-53.49%	-52.57%	9	12	-25.00%		
RU	United Leasing Association - ULA	130.10	208.16	-37.50%	-31.93%				776.86	865.26
SE	AFINA regrouping Finansbolagens Förening and Svenska Bankföreningen	2.64	5.77	-54.27%	-53.71%	61	36	69.44%	40.87	43.94
SI	Leasing Committee of the Banking Association of Slovenia	60.56	42.19	43.54%	43.54%	159	191	-16.75%	552.20	887.42
SK	Association of Leasing Companies of the Slovak Republic	33.00	58.00	-43.10%	-43.10%	54	82	-34.15%	315.00	435.00
TR	Auto Leasing and Rental Companies Association - Tokkder									
TR	Turkish Association of Financial Institutions - AFVFKB	1,348.97	1,623.86	-16.93%	-8.20%				3,585.38	3,378.29
UA	Ukrainian Union of Lessors - UUL									
UK	Finance and Leasing Association - FLA									
<b>TOTAL</b>		<b>15,800.06</b>	<b>15,674.05</b>			<b>8,585</b>	<b>8,505</b>		<b>171,485.76</b>	<b>175,407.64</b>

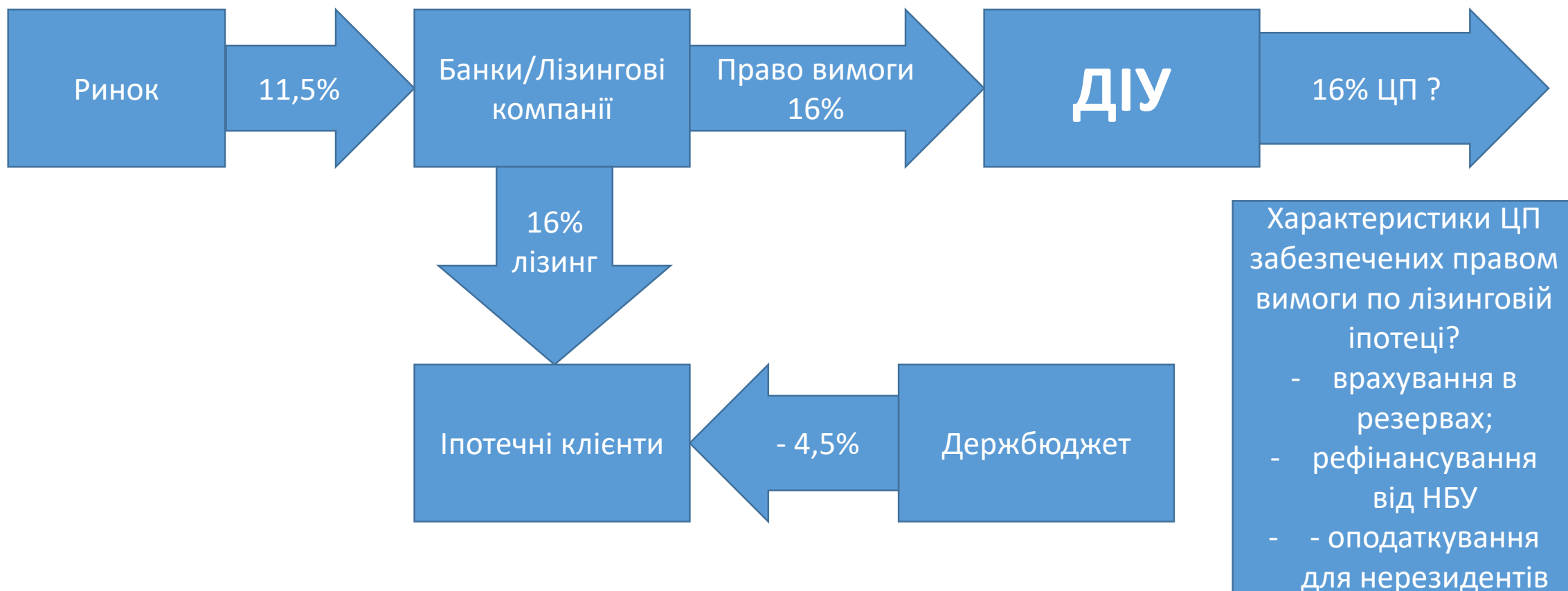
# Статут Державної іпотечної установи

**ОСНОВНОЮ МЕТОЮ** діяльності установи є **РЕФІНАНСУВАННЯ ІПОТЕЧНИХ КРЕДИТОРІВ (БАНКІВ І НЕБАНКІВСЬКИХ ФІНАНСОВИХ УСТАНОВ, ЯКІ ПРОВАДЯТЬ ДІЯЛЬНІСТЬ З НАДАННЯ ЗАБЕЗПЕЧЕНИХ ІПОТЕКОЮ КРЕДИТІВ) ЗА РАХУНОК КОШТІВ, ЩО НАДІЙШЛИ ВІД РОЗМІЩЕННЯ ЦІННИХ ПАПЕРІВ, СПРИЯННЯ ПОДАЛЬШОМУ РОЗВИТКУ РИНКУ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ ТА БУДІВНИЦТВА, ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ РЕАЛІЗАЦІЇ ДЕРЖАВНИХ ПРОГРАМ ЩОДО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ЖИТЛОМ ГРОМАДЯН УКРАЇНИ.**

**ПРЕДМЕТОМ ДІЯЛЬНОСТІ** установи є:

- **ПРИДБАННЯ, ВІДЧУЖЕННЯ ТА ЗДІЙСНЕННЯ ІНШИХ ОПЕРАЦІЙ З АКТИВАМИ, ЗОКРЕМА ІПОТЕЧНИМИ, ВІДПОВІДНО ДО ЗАКОНОДАВСТВА;**
- **НАДАННЯ ФІНАНСОВИХ КРЕДИТІВ, ВИКОНАННЯ ЗОБОВ'ЯЗАНЬ ЗА ЯКИМИ ЗАБЕЗПЕЧЕНЕ, ЗОКРЕМА, ІПОТЕЧНИМИ АКТИВАМИ;**
- **УПРАВЛІННЯ ІПОТЕЧНИМИ ТА ІНШИМИ АКТИВАМИ ВІДПОВІДНО ДО ЗАКОНОДАВСТВА; ВИПУСК, ЕМІСІЯ ЦІННИХ ПАПЕРІВ ТА ОРГАНІЗАЦІЯ ЇХ ОБІГУ;**
- НАДАННЯ ПОСЛУГ З ОБСЛУГОВУВАННЯ МІЖНАРОДНИХ КРЕДИТНИХ ЛІНІЙ;
- РОЗРОБЛЕННЯ І ВПРОВАДЖЕННЯ МЕТОДОЛОГІЧНИХ РЕКОМЕНДАЦІЙ З ПИТАНЬ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ, А ТАКОЖ ЄДИНИХ СТАНДАРТІВ, НОРМ І ПРОЦЕДУР НАДАННЯ ФІНАНСОВИХ КРЕДИТІВ, ВИМОГ ДО ІПОТЕЧНИХ КРЕДИТІВ ТА НЕРУХОМОГО МАЙНА, **РЕФІНАНСУВАННЯ ІПОТЕЧНИХ КРЕДИТОРІВ ТА ОБСЛУГОВУВАННЯ ІПОТЕЧНИХ АКТИВІВ, ЩО ЗДІЙСНЮЮТЬСЯ ЗА УЧАСТЮ УСТАНОВИ.**

# Іпотечні облигації замість ОВДП?



## Що можливо?

- Частину наявних витрати держави у розмірі в екв. більше 2 млрд дол США переорієнтувати на ринок іпотечних облігацій
- Компенсація кінцевому споживачу чи держателям облігацій 7% річних створює сьогодні іпотеку вартістю 10% річних у національній валюті
- 1 млрд дол США достатньо, щоб компенсувати ставку по портфелю розміром 14 млрд дол США
- Додатковий ефект для економіки у випадку формування такого портфелю складе 5-7% приросту ВВП
- Для цього необхідно ДІУ створити механізм рефінансування договорів фінансового лізингу для банків і лізингових компаній та емісії відповідних іпотечних облігацій, забезпечених надходженнями за цими договорами
- Водночас ДІУ не може бути учасником ринку і надавати фінансування кінцевим споживачам

Контакти:

Асоціація «Українське об'єднання лізингодавців»

Марина Масіч

[uul@uul.com.ua](mailto:uul@uul.com.ua)

Роман Іваненко

[rivanenko@urbandgroup.com](mailto:rivanenko@urbandgroup.com)