

Вельмишановні члени та партнери!

Користуючись нагодою, від імені Української національної іпотечної асоціації ми висловлюємо Вам свою повагу та найкращі побажання.

2009 рік був досить складним періодом як для України в цілому, так і для фінансового сектору зокрема, український іпотечний ринок зазнав великих потрясінь:

- Повністю було згорнуто всі іпотечні програми — якщо у 2008 році іпотечні кредити видавало близько 90 банків, то на початку 2009 року — жодного.
- Загострення проблеми зі стабільними джерелами фінансування іпотечного кредитування.
- Банки намагалися мінімізувати свої валютні ризики — спочатку з'явилися програми реструктуризації кредитів, які були направлені на зміну валюти кредиту з іноземної на національну. Потім було згорнуто майже все валютне кредитування, і ті кредити, що видаються банками зараз, видаються лише у гривні.
- Зростання обсягів проблемних іпотечних кредитів — так за офіційними даними НБУ обсяг проблемних іпотечних кредитів за 9 місяців 2009 року виріс більш ніж у 3 рази.
- Падіння цін на нерухомість — це, в свою чергу, призвело до того, що вартість застави перестала покривати вартість кредиту, що призводить до погіршення якості іпотечних портфель банків.

Загальний іпотечний портфель на 01.10.2009 — **103,6 млрд. грн.**

Темп приросту кількості іпотечних кредитів:
у 2008 році — **33,3%**
у 2009 році — **-6,9%**

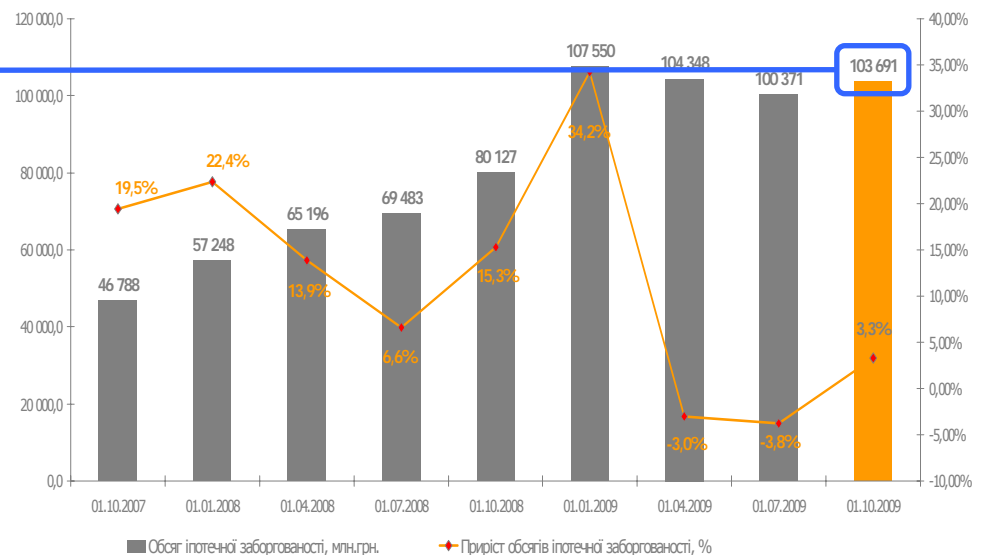
Частка іпотеки:
у ВВП — **12,2%**;
в загальному кредитному портфелі — **14,3%**
в портфелі кредитування фіз. осіб — **42,1%**

Рівень валютизації — **80,2%**

Частка кредитів на купівлю житла — **51,2%**

TOP-15 банків - **87,7%** іпотечного ринку

TOP-5 областей - **60%** іпотечного портфелю



У цей нелегкий час Українська національна іпотечна асоціація, зі свого боку, робила все можливе для підтримки стабільності іпотечного кредитування в Україні. В цьому звіті ми хотіли б зупинитися на основних досягненнях асоціації протягом минулого року.

Законотворча діяльність УНІА

Січень 2009 року став стартом нового випробувального періоду для України, зокрема, механізму правової системи. На фоні ситуації яка склалась в державі: деякої розгубленості не тільки найвищих ешелонів влади, а й всього суспільства в цілому; вкрай необхідними стали дії щодо врегулювання кризових явищ. І від оперативності та вірності прийнятих рішень всіх трьох гілок влади та якості роботи фахівців у юридичній та економічних сферах повністю залежало, як швидко країна стане на шлях економічної стабільності та зростання.

Аналізуючи стан іпотечного ринку протягом всього 2009 року можна сказати, що його учасники посіли позицію обережного очікування. Але навіть в такому становищі є позитивні моменти, такий час затишшя в сфері іпотечних відносин доцільно було б використати для приведення до ладу законодавчої бази, виявлення прогалин в нормативно-правових актах, вдосконалення всієї процедури іпотечного кредитування.

Саме тому фахівці УНІА в 2009 році приділили особливу увагу таким питанням:

- Розробка нормативних документів з метою підвищення ефективності антикризових заходів направлених на забезпечення стабільності фінансового сектору та надання рекомендацій Уряду, Національному банку, Президенту та іншим органам влади України.
- Розвиток та посилення ролі держави у вирішенні житлових проблем та підтримці іпотечного кредитування населення.
- Вирішення питань фінансування об'єктів незавершеного будівництва.
- Підготовка проектів законодавчих актів та інших нормативних актів, рекомендацій з метою захисту прав та законних інтересів членів Української національної іпотечної асоціації.
- Розвиток та вдосконалення законодавчої бази, яка регулює питання іпотечних облігацій.
- Розвиток обігу заставних.
- Аналіз нормативно-правової бази та підготовка щоквартальних юридичних оглядів та інше.

Однією з найгостріших проблем, врегулювання якої потребує безпосередньої участі держави, є питання будівництва доступного житла та забезпечення громадян житлом. Тому є дуже важливим *розвиток та посилення ролі держави у вирішенні житлових проблем та підтримці іпотечного кредитування населення.*

26 січня 2009 року за участю Іпотечної асоціації відбулась нарада у Кабінеті Міністрів України з питань підтримки реалізації інвестиційних проектів. За результатом якої Міністерством регіонального розвитку було створено Робочу групу з питань фінансування добудови незавершеного житлового будівництва, до складу якої увійшли представники міністерств та відомств, Державної іпотечної установи, УНІА, провідних банків та організацій. Робоча

*Дієва законодавча база,
послідовність та
системність в правилах
та стандартах –
запорука стабільності
ринку іпотечного
кредитування*

група мала на меті вирішення питань фінансування об'єктів незавершеного будівництва. Перед Групою ставились завдання координації зусиль центральних та місцевих органів виконавчої влади, будівельних компаній, органів місцевого самоврядування щодо добудови об'єктів незавершеного житлового будівництва, надання організаційної, інформаційної та методичної допомоги регіонам, здійснення відбору об'єктів незавершеного будівництва, що будуть фінансуватися за державної підтримки.

Завдяки зусиллям Робочої групи до Верховної Ради України на розгляд був направлений **проект Закону України «Про забезпечення громадян доступним житлом» № 4124** від 25 березня 2009 року. Мета законопроекту – створення умов щодо доступності будівництва або придбання житла для громадян, які потребують поліпшення житлових умов, але не мають або втратили право на соціальне житло. При прийнятті проекту Закону комплексно та системно вирішуються проблеми забезпечення населення житлом, а також виникає новий імпульс розвитку житлового будівництва та в цілому будівельного комплексу.

Результатами участі Іпотечної асоціації у Раді є прийняті Кабінетом Міністрів України постанови, зокрема:

- **«Про затвердження Порядку надання державної підтримки для забезпечення громадян доступним житлом» від 11 лютого 2009 р. N 140**, якою визначено механізм надання такої допомоги.
- **«Деякі питання іпотечного кредитування» від 11 лютого 2009 року № 127**, де затверджується порядок фінансування завершення будівництва житлових об'єктів із ступенем готовності більш як 70 % із застосуванням механізму іпотечного кредитування громадян.
- **«Про затвердження Порядку оренди житла з викупом» від 25 березня 2009 р. N 274**, визначено права та обов'язки орендаря та орендатора, умови укладання та розірвання договору.

Також Мінрегіонбуд разом з Міністерством фінансів та Міністерством економіки Наказом від 16 березня 2009 року № 105/416/219 затвердили **«Положення про проведення конкурсу з елементами аукціону по відбору забудовників для надання державної підтримки на добудову об'єктів незавершеного житлового будівництва»**. Відповідно до Положення було створено Робочі групи (в яких УНІА брала безпосередню участь) для підготовки реєстрів об'єктів незавершеного будівництва житла та заповнення заявок з метою добудови за державної підтримки.

Отже, фахівцями Іпотечної асоціації, саме через активну участь у Раді з питань подолання наслідків впливу світової кризи на будівельну галузь, робилось все можливе для посилення контролю держави участь у вирішенні житлових проблем та підтримці іпотечного кредитування населення.

Фахівцями асоціації було проаналізовано нормативні документи у сфері іпотечного кредитування та надані рекомендації Уряду, Національному банку, Президенту та іншим органам влади України. Адже саме в цей час

державними органами влади було прийнято численну кількість нормативно-правових актів.

Так 21 травня 2009 року Верховна Рада України прийняла **Закон України «Про захист майнових прав громадян у період виходу економіки України зі стану фінансової кризи»**. Невеликий за обсягом Закон встановлював такі норми, масштаби впливу яких ставили під загрозу функціонування не тільки іпотечної системи в нашій країні, а й банківської системи взагалі (введення мораторію на набуття заставодержателем чи іпотекодержателем права звернення стягнення на предмет застави чи іпотеки в разі, якщо предметом застави чи іпотеки є житлова нерухомість, в якій постійно проживають громадяни).

Одразу зрозумівши, що норми даного законодавчого акту значно б підвищили рівень невиконання зобов'язань навіть серед тих позичальників, які мають змогу сумлінно виконувати свої зобов'язання перед кредитором, та унеможливили задоволення вимог кредиторів за рахунок заставленого житла, спеціалісти УНІА звернулись з клопотаннями до Голови Верховної Ради України, Президента України, Голови Національного банку України, Міністерства юстиції та голови комітету ВРУ з питань фінансів та банківської діяльності з проханням вжити всіх необхідних заходів для недопущення негативного впливу цього Закону на функціонування іпотечного ринку.

Отже, Закон України «Про захист майнових прав громадян у період виходу економіки України зі стану фінансової кризи» міг спричинити колосальні негативні наслідки для розвитку країни та не відповідав Конституції України, Цивільному кодексу України, суперечив Законам «Про іпотеку», «Про заставу» та «Про банки і банківську діяльність».

Наслідки прийняття Закону України «Про захист майнових прав громадян у період виходу економіки України зі стану фінансової кризи»



Враховуючи викладене, на Закон Президентом було накладено вето. А 17 листопада 2009 року на пленарному засіданні Верховної Ради України закон було повністю відхилено.

Не менш значною подією стало прийняття ВРУ **Закону України «Про внесення змін до деяких законів України з метою подолання негативних наслідків фінансової кризи» від 23 червня 2009 року № 1533-17**, адже ним вносились зміни до стратегічно важливих законодавчих актів. А його підписання є вкрай необхідним для суспільства та економіки (присутні положення щодо реструктуризації боргів). Лише 05 листопада 2009 року проект Закону був направлений на підпис до Президента України. УНІА офіційно зверталась до Президента листом від 12 листопада 2009 року, а також спільно з Українським кредитно-банківським союзом та за участю АКБ «Форум», виступила організатором та учасником прес-конференції 16 листопада 2009 року на тему «Законодавчі ініціативи з метою попередження наслідків фінансової кризи в Україні». Зважаючи на неспростовні аргументи щодо необхідності легалізації вищезазначеного Закону, Президент України все ж таки підписав його.

Стосовно цього Закону 22 грудня 2009 року за участю Української національної іпотечної асоціації відбулося розширене засідання Спостережної Ради УКБС, також були присутні представники Національного банку України, Державної податкової адміністрації України. Обговорювався **проект Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України (щодо подолання негативних наслідків фінансової кризи)» № 5378**, необхідність прийняття якого обґрунтовувалась тим, що деякі положення Закону № 1533-17, в зв'язку з розтягнутою у часі процедурою його підписання, втратили свою актуальність. УНІА виявила свою схвальну позицію щодо прийняття даного законопроекту. Так, 23 грудня 2009 року у першому читанні зазначений проект був прийнятий.

Проблема забезпечення вимоги кредитора реалізацією закладеного майна є однією з найактуальніших. Норми **проекту Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо тимчасового накладення обмежень на деякі операції в сфері іпотечних та заставних відносин з метою мінімізації наслідків світової фінансової кризи»** від 11 червня 2009 року № 4654 встановлюють, що початкова ціна продажу предмету іпотеки не може бути нижчою за суму основного зобов'язання іпотекодавця перед іпотекодержателем.

УНІА спільно з Асоціацією українських банків та Українським кредитно-банківським союзом вела роботу над законопроектом, та була встановлена чітка позиція щодо не підтримання нормативного акту в цілому, оскільки, виконання основного зобов'язання забезпечується саме вартістю предмету іпотеки, а не розмірами зобов'язання.

Протягом року до Іпотечної асоціації звертались комерційні банки, що є її членами, з пропозиціями удосконалення регулюючих нормативно-правових актів. Однією з запропонованих ініціатив було внесення змін до **Постанови Правління Національного банку України № 281 від 10 серпня 2005 року «Положення про порядок та умови торгівлі іноземною валютою»** (далі

– Положення). Така необхідність внесення новацій була викликана не зовсім чітко прописаними умовами процедури купівлі іноземної валюти за кредитами фізичних осіб-резидентів. З метою урегулювання цього питання УНІА звернулася до Національного банку України. Звернення було розглянуто та вирішено, що підчас опрацювання змін до Положення НБУ обов'язково прийме до уваги запропоновані Асоціацією пропозиції.

Спеціалісти УНІА працювали також над *розвитком та вдосконаленням законодавчої бази, яка регулює питання іпотечних облігацій*. 14 серпня 2009 року Державна комісія з цінних паперів та фондового ринку України провела нараду щодо обговорення положень **проекту Закону України «Про внесення змін до деяких законів України щодо іпотечних облігацій»**. В результаті обговорення такі ініціативи, запропоновані УНІА, були включені до проекту:

- до ЗУ «Про відновлення платоспроможності боржника або визнання його банкрутом» - усунення колізій, відповідно до норм ЗУ «Про іпотечні облігації».
- ЗУ «Про іпотечні облігації» - доповнено новою термінологією.
- ЗУ «Про банки та банківську діяльність» - регулювання відносин, що виникають при тимчасовій адміністрації, ліквідації емітента іпотечних облігацій.

На даний момент проект ЗУ «Про внесення змін до деяких законів України щодо іпотечних облігацій» знаходиться у віданні Управління аналітичного забезпечення Державної комісії з цінних паперів та фондового ринку. Згідно плану діяльності ДКЦПФР підготовка зазначеного проекту регуляторного акту для подання на розгляд комісії планується на II квартал 2010 року.

Також визначною подією стало доповнення пункту 283 **Інструкції про порядок вчинення нотаріальних дій нотаріусами України, затверджені наказом Міністерства юстиції № 1062/5 15 червня 2009 року**, новим абзацом, яким майже повністю унеможливлувався такий спосіб звернення на предмет іпотеки, як на підставі виконавчого напису нотаріуса, який міг вчинятися лише у разі закінчення строку основного зобов'язання та іпотечного договору.

Це стало справжньою шоковою подією для кредиторів, які покладали великі надії саме на цей спосіб звернення, адже звернення на підставі договору про задоволення вимог іпотекодержателя на практиці є недовірливим, а на підставі рішення суду є довгостроковою та затратною процедурою через завантаженість судів. До того ж така норма не відповідала Законам України «Про іпотеку» та «Про нотаріат». Саме тому, УНІА зверталась до Міністерства юстиції України з вимогою виключити зазначений абзац з п. 283 Інструкції.

Результатом звернення стало видання Міністерством юстиції **Наказу від 16 листопада 2009 року «Про внесення змін до Інструкції про порядок вчинення нотаріальних дій нотаріусами України»**, де абзац одинадцятий пункту 283 Інструкції був викладений в новій редакції, де зазначалось, що

виконавчий напис може вчинятись нотаріусом за умови подання іпотекодержателем документів, достатніх для встановлення безспірності заборгованості та прострочення виконання зобов'язання.

Значну увагу фахівці УНІА також приділили питанню *розвитку обігу заставних*. Аналізуючи вітчизняне законодавство у сфері використання заставних, спеціалістами були виявлені прогалини у положеннях, які пов'язані з реєстраційними функціями нотаріуса та практичного використання стандартної форми заставної.

За результатами співробітництва Асоціації з провідними юридичними компаніями було розроблено низку проектів нормативно-правових актів, які вдосконалюють законодавче регулювання обігу заставних, до таких актів належали:

- **Проект Наказу Міністерства юстиції України «Про внесення змін до інструкції про порядок вчинення нотаріальних дій нотаріусами України»** - доповнення переліку дій нотаріусів щодо реєстрації іпотек, відступлення прав, видачі витягів з Державного реєстру іпотек, скріплення печаткою аркушів, приєднаних до заставних тощо.
- **Проект Рішення Державної Комісії з цінних паперів та фондового ринку «Про деякі питання видачі та обігу заставних»** - затверджується Інструкція щодо заповнення заставної та Положення про порядок здійснення операцій із заставними, а також затверджувались зміни до Рішення ДКЦПФР від 04 вересня 2003 № 363 «Про стандартну (типову) форму бланка заставної» (доповнення стосуються питання оцінки кредитоспроможності іпотекодавця та боржника).
- **Проект Роз'яснення Державної податкової адміністрації щодо деяких операцій із заставними** – законодавчо деталізуються важливі аспекти здійснення операцій із заставними (купівля-продаж та застава заставних, продаж заставної із зобов'язанням зворотного викупу).

Для комплексного вирішення вищезазначеного питання обов'язково необхідні скоординовані дії Міністерства юстиції України та Державної комісії з цінних паперів та фондового ринку. Тому Іпотечна асоціація зверталась до Мінюсту (з метою доповнення Інструкції положеннями, що унеможливають потенційне створення підстав, через які нотаріус може відмовитися виконувати реєстраційні функції щодо заставних) та ДКЦПФР з ініціативами внесення необхідних змін та доповнень до законодавства України.

У відповідь на звернення УНІА Державна комісія з цінних паперів та фондового ринку України схвально відреагувала на новації до законодавчої бази, а також погодилась врахувати запропоновані положення при розробці змін до нормативно-правових актів, шляхом подальшої співпраці між Комісією та Асоціацією задля всебічного розвитку іпотечного ринку в Україні.

Протягом 2009 року державними органами було прийнято низку законодавчих документів, вплив яких на український ринок іпотеки оцінювався неоднозначно. І тому суб'єкти іпотечних відносин по різному реагували на інновації у законодавстві, адже кожен намагається захистити в першу чергу свої інтереси в даний момент, не замислюючись, до яких наслідків в цілому це може призвести. Саме тому необхідним є детальний аналіз фахівців, які оцінюють ситуацію кваліфіковано з розрахунком та передбаченням майбутньої ситуації.

Спеціалісти УНІА неодноразово протягом 2009 року звертались до державних органів з метою заперечування нормативно-правових актів, які ставили під загрозу існування іпотеки в Україні. За сприянням Асоціації вносились доповнення до стратегічно важливих регулювальних документів, які стосувались іпотечних облигацій та заставних. Також УНІА виконувала завдання щодо підвищення юридичної обізнаності працівників фінансових установ шляхом проведення навчальних тренінгів та брала участь в суспільному житті: неодноразово проводились прес-конференції та співробітництво із засобами масової інформації. Зокрема, Асоціація була учасником робочих груп, які вирішували питання фінансування об'єктів незавершеного будівництва, які створювались з метою підвищення ролі держави у вирішенні житлових проблем та, звичайно ж, підтримки іпотечного кредитування населення.

Протягом всього 2009 року спеціалісти УНІА аналізували законодавство України з питань іпотеки. Темами щоквартальних звітів були:

- Будівництво доступного житла та забезпечення громадян житлом.
- Порядок фінансування завершення будівництва житлових об'єктів.
- Оренда житла з викупом.
- Заставна як спосіб фінансування будівництва (звіт був підготовлений спільно з дійсним членом УНІА ЮФ «Василь Кісіль та Партнери»).

Аналітичний напрямок

У 2009 році аналітики УНІА продовжували свою роботу в напрямку надання аналітичної інформації банкам-членам асоціації, готуючи щоквартальні звіти щодо ситуації на іпотечному ринку та ринку нерухомості.

Фахівцями УНІА було вдосконалено форму аналітичного звіту УНІА з метою більш детального аналізу іпотечного ринку та ринку нерухомості України, зокрема:

- було розширено розділ «Макроекономічна ситуація» та додано розділ, в якому освітлювався процес реструктуризації житлових іпотечних кредитів, який на даний момент був досить важливим для банківського сектору України;
- у співробітництві з компанією «Кволітас» було опрацьовано географію ринку нерухомості — додалась аналітика по містам,

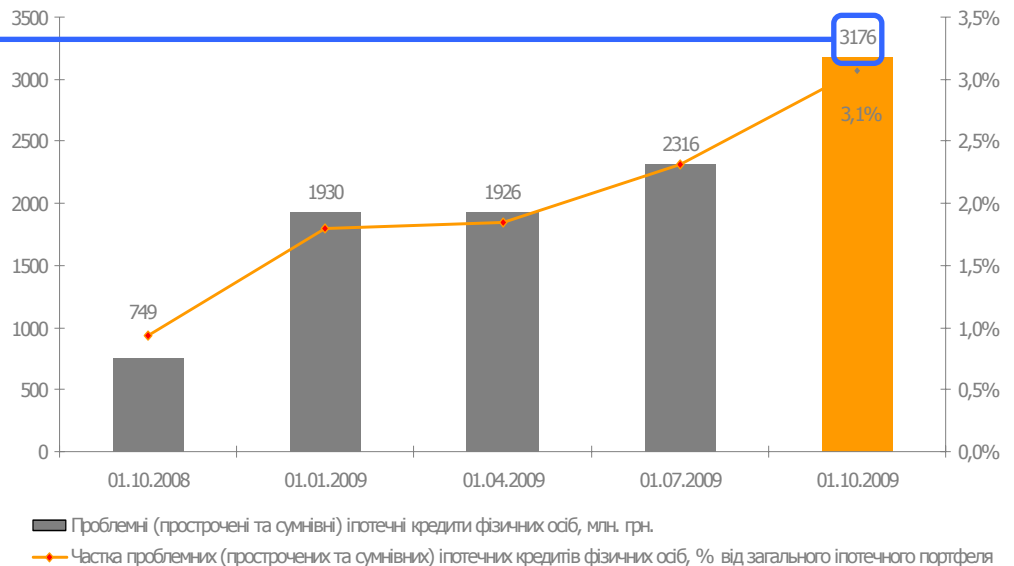
кількість населення в яких перевищує 1 мільйон жителів, та детальний аналіз первинних та вторинних ринків нерухомості;

- за підтримки Національного банку України, до аналітичного звіту, додано статистику з обсягів проблемних іпотечних кредитів у розрізі регіонів, що є особливо актуальним і важливим у тій ситуації, що склалася у сфері іпотечного кредитування.

Об'єм проблемних іпотечних кредитів на 01.10.2009 — **3,1 млрд. грн. (3,1%)**

TOP-5 регіонів-боржників — **68,4%** від загальних об'ємів проблемних кредитів

LGD — **50,27%***



У своїй діяльності УНІА здійснює аналіз ситуації на іпотечному ринку, огляд іпотечного ринку, що готується УНІА, все це залишається унікальним, найбільш вичерпним і єдиним документом, яким користуються всі суб'єкти іпотечних відносин, навіть за межами України.

Окремо потрібно відмітити співпрацю асоціації з Кабінетом міністрів України та Міністерством регіонального розвитку та будівництва. Зокрема, фахівці УНІА надавали інформацію та сприяли створенню списку об'єктів незавершеного будівництва для розподілення фінансування на добудову цих об'єктів. Також на запити Мінрегіонбуду, Кабміну та ДІУ були підготовлені експрес-звіти щодо кількості забудовників, стану ринку нерухомості та іпотеки в Україні, звіти щодо регіонального розподілу іпотечних портфелів банків, загальних обсягів заборгованості за іпотечними кредитами, загальної кількості іпотечних кредитів, виданих українськими банками, обсягів проблемної заборгованості за іпотечними кредитами. В свою чергу, завдяки плідній співпраці, асоціація мала змогу отримувати найсвіжіші та актуальні дані про стан будівництва житлових будинків по всій Україні, які були відображені в щоквартальних аналітичних звітах УНІА.

Протягом 2009 фахівці асоціації тісно співпрацювали в аналітичному напрямку з проектом «Ініціатива сприяння кредитуванню», що фінансується агентством США з міжнародного розвитку (USAID), а саме:

- спільна підготовка аналітичного звіту «Іпотечна криза в Україні», що був опублікований на сайті асоціації.
- спільна співпраця в напрямку розрахунку Індексу реальної вартості житла. Впровадження і розрахунок цього індексу є дуже важливим для іпотечної системи України, оскільки, оперуючи даними, що надає Індекс реальної вартості житла, банки зможуть більш виваженіше

* за розрахунками експертів проекту «Ініціатива сприяння кредитуванню», звіт «Іпотечна криза в Україні»

підходити до видачі іпотечних кредитів, оцінки предмета застави і, відповідно, зможуть удосконалити систему управління ризиками та мінімізувати свої можливі втрати. Але на даний момент, внаслідок світової фінансової кризи, отримання даних для розрахунку цього індексу унеможливилось, і асоціація не має змоги надавати результати розрахунків.

Також у 2009 році продовжувалася робота над розробкою системи Loss Given Default (LGD грейдінг) в Україні, яка була розпочата ще в кінці 2008 року разом з Асоціацією німецьких банків-емітентів іпотечних облігацій (VDP) та проектом «Ініціатива сприяння кредитуванню», що фінансується агентством США з міжнародного розвитку (USAID).

В рамках співпраці з Європейською іпотечною федерацією (European Mortgage Federation) спеціалістами Асоціації було підготовлено інформацію стосовно основних тенденцій та особливостей розвитку іпотечного та житлового ринків України, яка була включена до випущеного статистичного збірника HYPOSTAT 2008. Даний збірник охоплює огляд основних тенденцій розвитку фінансових ринків 35 європейських країн, що дає змогу всім зацікавленим фінансовим організаціям отримати повну та найоперативнішу статистичну інформацію щодо ситуації на іпотечних ринках країн ЄС та інших.

Інформаційне забезпечення

Важливим аспектом діяльності Асоціації є робота з підготовки та надання інформації стосовно українського іпотечного ринку серед засобів масової інформації. Працівниками УНІА у 2009 році було підготовлено понад 20 статей та надано понад 60 інтерв'ю засобам масової інформації.

З метою подальшого підвищення громадської обізнаності з питань фінансування нерухомості та щодо ситуації, що склалася на іпотечному ринку України, асоціація приймала активну участь у заходах, що були організовані ЗМІ, зокрема:

Громадська обізнаність з питань іпотеки є надзвичайно важливою. Без відповідної громадської просвіти буде важко відновити та покращити доступ до кредитів.

- 25-27 травня 2009 р., IV Міжнародна спеціалізована виставка-форум «Кредитування. Страхування. Нерухомість - 2009», що була організована при підтримці Ліги страхових організацій України, Української будівельної асоціації, Українського кредитно-банківського союзу, Союзу спеціалістів з нерухомості України, Української національної іпотечної асоціації та Української асоціації інвестиційного бізнесу .
- 7 вересня УНІА спільно з ЮФ «Василь Кісіль і Партнери» провели прес-конференцію на тему: «Іпотечні лабіринти: у пошуку прав на передачу в іпотеку нерухомість».
- 16 листопада УНІА спільно з УКБС, за участю АКБ «Форум», провели прес-конференцію на тему: «Законодавчі ініціативи з метою запобігання негативним наслідкам фінансової кризи в Україні».

- 01 грудня відбувся круглий стіл на тему: «**Як повернути довіру до банків — місія здійсненна?**». Захід було проведено УНІА за підтримки РА «Харизма» та порталу Finance.ua та інші.

Протягом року були здійснені наступні заходи з вдосконалення веб-сайту УНІА як основної складової інформаційного забезпечення:

1. Щоденно здійснюється моніторинг та оновлення новин іпотечного ринку та ринку нерухомості;
2. Постійне оновлення актуальної інформації щодо діяльності Асоціації та її партнерів;
3. Оновлення аналітичної та законодавчої бази для зареєстрованих користувачів;
4. Створення та розповсюдження банерів веб-сайту УНІА в мережі Інтернет;
5. Було створено розділ «Новини членів Асоціації», в якому відображаються усі найбільш значимі і цікаві новини дійсних членів УНІА;
6. З метою створення єдиного простору між іпотечними асоціаціями Німеччини, Польщі, Угорщини та України Асоціація постійно здійснювала оновлення їхніх законодавчих та аналітичних баз даних щодо стану розвитку іпотечного ринку України.

Конференції, семінари, тренінги

УНІА приймала активну участь у роботі **круглого столу «Фінансовий сектор»** організованим Агентством США з міжнародного розвитку (USAID) 18 лютого 2009 року. Учасниками засідання були представники проекту «Ініціатива сприяння кредитуванню», Міжнародного валютного фонду, Світового Банку, Посольства США в Україні, НБУ, провідні міжнародні та вітчизняні експерти. В ході роботи круглого столу обговорювались ключеві проблеми українського фінансового сектору, шляхи подолання негативних наслідків фінансової кризи в Україні та необхідності подальшої активної участі та допомоги міжнародних фінансових (донорських) організацій в розбудові ефективної та надійної фінансової системи в Україні.

6 березня 2009 р. УНІА за підтримки Асоціації німецьких банків-емітентів іпотечних цінних паперів (VDP) та проекту «Ініціатива сприяння кредитуванню», що фінансується Агентством США з міжнародного розвитку (USAID), провели семінар на тему **«Державна політика у сфері житлового фінансування»**, в рамках роботи Ради з питань подолання наслідків впливу світової фінансової кризи на будівельну галузь при Прем'єр - міністрі України.

Семінар був спрямований на підвищення обізнаності урядовців та інших учасників іпотечного ринку України щодо досвіду державної підтримки житлового фінансування в країнах Західної та Східної Європи, а також ознайомлення аудиторії з найважливішими механізмами і регулятивними

підходами до фінансування ринку нерухомості, особливо в умовах загально-світової кризи.

Семинар проводили провідні експерти з Німеччини: пан Herbert Krautz, Федеральне Міністерство транспорту, будівництва та розвитку міст Німеччини та Diana Huster, Федеральний департамент Німеччини з будівництва та планування.

На семінарі були присутні представники провідних банків, які займаються фінансуванням будівництва нерухомості, спеціалісти у сфері іпотеки та житлового кредитування, а також фахівці УНІА, проекту «Ініціатива сприяння кредитуванню».

Українська національна іпотечна асоціація, спільно з проектом «Ініціатива сприяння кредитуванню» (ATCI), що фінансується Агентством США з міжнародного розвитку (USAID) 22 липня 2009 р. провели семінар на тему **«Фінансова криза: Фанні Мей та Фредді Мак»**.

Доповідачем на семінарі був провідний експерт з іпотеки, Радник проекту ATCI Стів Муді.

В ході семінару було розглянуто інформацію щодо світової фінансової кризи в цілому та по регіонах, виявлені ключові причини та проблеми на підставі даних Міжнародного Валютного Фонду та інших джерел. Також був проведений детальний аналіз кризи іпотечної системи США. Крім того учасники семінару мали можливість отримати інформацію щодо проблем двох найкрупніших американських іпотечних агентств Фанні Мей та Фредді Мак, спричинених світовою фінансовою кризою, та інформацію щодо дій керівництва держави для подолання цих проблем.

На семінарі були присутні представники Укресімбанку, Укрсоцбанку, Державної Іпотечної Установи, УНІА та Проекту «ІСК».

4 вересня 2009 року УНІА спільно з Проектом «Ініціатива сприяння кредитуванню» (ATCI), провели семінар на тему **«Ключові ризики іпотечного кредитування, які потрібно регулювати»**.

На семінарі доповідачем виступив провідний міжнародний експерт з іпотеки, старший радник проекту ATCI Стів Муді.

Участь в семінарі брали фахівці Укрсіббанку, ВТБ Банку та компанії Авеста-Україна.

Метою даного семінару було ознайомлення банківського середовища з ризиками іпотечного кредитування та їх регулюванням, з міжнародним досвідом управління ризиками, спілкування з провідними учасниками ринку банківських послуг та іпотеки.

В ході семінару було розглянуто ключові ризики, з якими стикаються під час своєї роботи Державна Іпотечна Установа та банки, які надають послуги з іпотечного кредитування. Також пан Муді надав приклади розрахунку дохідності/збитковості іпотечних портфелів банків та показав можливі шляхи регулювання ризиків, що виникають в іпотечному кредитуванні.

Невід'ємною частиною діяльності УНІА було проведення різноманітних навчальних семінарів та занять. Успіх Асоціації великою мірою залежатиме від того, як передаватимуться професійний досвід та знання, поліпшуватимуться якісні можливості членів УНІА.

У листопаді 2009 р. УНІА в рамках розвитку навчального компоненту за підтримки проекту «Ініціатива сприяння кредитуванню» (АТСІ), розробили та провели дводенний навчальний семінар на тему **«Реструктуризація іпотечних кредитів та канали продажу заставного майна»**.

Метою даного заходу стало висвітлення питання реструктуризації іпотечних кредитів, ознайомлення фахівців з інформацією відносно різних методів та найкращих практик урегулювання проблемних кредитів, було розглянуто альтернативні варіанти продажу банківських продуктів та заставного майна.

Також було обговорено одне з ключових питань щодо аспектів законодавчого урегулювання проблем, пов'язаних з процедурою стягнення майна.

Викладачами були провідні експерти НБУ, УНІА та ТОВ «Кредит Світ».

Асоціація також виступила співорганізатором багатьох вітчизняних та міжнародних конференцій, зокрема:

- Четверта Міжнародна спеціалізована виставка-форум **«Кредитування. Страхування. Нерухомість-2009 (Moro Exhibition)»**, 25-27 травня 2009 р., м. Київ;
- 4-а банківська конференція **«Управління ризиками роздрібног кредитування в Україні (ExtraConsulting)»**, 27-28 травня 2009 р., м. Київ;
- 13-а щорічна міжнародна конференція **«Іпотечні облігації (VDP)»**, 02-03 липня 2009 р., м. Цюрих;
- **«III Європейський форум з питань іпотеки та фінансування будівництва (EMF, VDP, PMF, ANB)»**, 15-16 жовтня 2009 р., м. Варшава;
- **«Український банківський форум Адама Сміта»**, 16-18 листопада 2009 р., м. Київ та інші.

Взагалі протягом 2009 року фахівці УНІА взяли участь у близько 17 професійних заходах (круглих столах, конференціях, форумах, семінарах), присвячених проблемам розвитку іпотечного фінансування в Україні і в світі.

Організаційний розвиток

Не дивлячись на складну ситуацію на вітчизняному іпотечному ринку, УНІА продовжувала виконувати свої основні обов'язки та задачі, які були поставлені перед асоціацією на 2009 рік.



Так у 2009 році, дійсними членами асоціації стали:

ПАТ «Дочірній банк Сбербанку Росії»,

ЮФ «Василь Кісіль і Партнери».



Протягом 2009 року були підписані Меморандуми про співпрацю з ТОВ «Авеста-Україна», ТОВ «Кволітас», ТОВ «Центр Консалтинг» та ЮФ «Василь Кісіль і Партнери».

У зв'язку з призупиненням банком «Надра» розрахунково-касової діяльності в повному обсязі, було відкрито розрахунковий рахунок в ВАТ «Укрексімбанк», куди переведено всі банківські операції та вжито заходи щодо переведення отримувачам грошових коштів, які потрапили до картотеки з вини банку «Надра».

Надзвичайно важливим є мати міцну та стабільну національну іпотечну асоціацію з метою забезпечення розвитку ефективної та надійної іпотечної системи в Україні. Крім того, необхідно, щоб технічна допомога, що надається в рамках майбутнього Проекту, використовувалася якомога найкращим та найефективнішим способом.

Після закінчення проекту «Ініціатива сприяння кредитуванню» асоціація як реципієнт міжнародної технічної допомоги, отримала устаткування для проведення тренінгів та семінарів, а саме: проектор, комп'ютер, програмне забезпечення, фінансові калькулятори. Дана допомога була документально оформлена та прийнята на баланс.

Відповідно до вимог Статуту та Ревізійної комісії проведено повну інвентаризацію майна АЮО «УНІА».

Також протягом року здійснювалась регулярна подача регламентованої податкової та фінансової звітності до відповідних органів.

В 2009 році УНІА приділяла багато уваги питанням розширенню кола міжнародних партнерів та співпраці з міжнародними організаціями, зацікавленими у розвитку українського сектору фінансування нерухомості. Спеціалісти УНІА зустрічалися та тісно співпрацювали з представникам USAID, Європейської іпотечної федерації (EMF), Асоціації німецьких банків – емітентів іпотечних цінних паперів (VDP), Міжнародного валютного фонду, Міжнародної фінансової корпорації (IFC), Всесвітнього Банку, іпотечних асоціацій Польщі та Угорщини, Chemonics, SIBLEY International та іншими.

Так в грудні 2009 року відбулось підписання **Протоколу між Асоціацією та Проектом USAID «Розвиток фінансового сектору» (FINREP)¹** про співпрацю та виконання спільного трирічного проекту щодо активної підтримки зміцнення та розвитку надійної фінансової системи в Україні.

Особлива вдячність проекту «Ініціатива сприяння кредитуванню» (USAID) та Асоціації німецьких банків – емітентів іпотечних цінних паперів (VDP), ТОВ «Кволітас» та ЮФ «Василь Кісіль і Партнери» за їх підтримку асоціації та системи іпотеки в Україні.

З повагою і найкращими побажаннями,

Олексій Пилипець

Виконавчий директор

¹ Мета Проекту є надання допомоги Україні у подоланні наслідків економічної та фінансової кризи та впровадження надійної, прозорої та стійкої фінансової системи в Україні.

РІЧНИЙ ЗВІТ УНІА 2009



Члени УНІА:



АДВОКАТИ І ПРАВНИКИ

