
П.І. Гайдуцький

ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ПОТЕНЦІАЛ РЕГІОНІВ УКРАЇНИ: НОВІ МОЖЛИВОСТІ ТА ПЕРСПЕКТИВИ

Як відомо, у 2001 р. в Україні було проведено першу міжнародну конференцію з питань іпотеки.

У лютому 2004 р. в Україні пройшла вже третя така міжнародна конференція. Ми намагаємось зробити їх щорічними, оскільки бачимо реальний результат теоретичного і практичного освоєння іпотеки.

Іпотека розглядається як одна з найбільш важливих стратегічних цілей. Її широке запровадження дозволить вирішити цілий комплекс соціально-економічних проблем.

1. Головна проблема іпотечного ринку – відсутність правових та економічних механізмів.

- Потреба України в коштах величезна – сотні мільярдів гривень на найнеобхідніше:

- модернізацію машино-транспортного парку села – 50 млрд грн;
- житлове будівництво.

На квартирному обліку перебуває 1,5 млн сімей. Використання іпотечних кредитів може збільшити попит на житло в 5–6 разів. Середня норма забезпечення житлом громадян України у 2–3 рази нижча, ніж у країнах Західної Європи. Вартість потрібного житла складає 150 млрд грн.

У 2004 р. грошові доходи населення зросли проти 1997 р. у три рази.

Це потенціал кредитного ресурсу, якому треба дати вихід на іпотечний ринок.

Вимагає коштів і дорожнє будівництво – для доведення автобанів до кількості й якості на рівні Західної Європи необхідно 100 млн грн.

- Пропозиції коштів теж величезні:
- ресурси вітчизняної банківської системи – 100–120 млрд грн;
- вільні ресурси зарубіжних банків – 300–500 млрд грн;
- ресурси пенсійних фондів України – 15 млрд грн.

(Цей капітал ми не просто можемо, а зобов'язані ефективно і гарантовано капіталізувати. І найбільш прийнятною в цьому розумінні є іпотечна система).

- ресурси зарубіжних інвестиційних фондів – десятки мільярдів доларів.

- Необхідним є забезпечення поєднання попиту з пропозицією. Це має бути зроблено за допомогою правового та економічного механізму іпотеки.

2. Постає логічне запитання: Чому так пізно приступили до впровадження іпотеки в Україні?

Для цього були об'єктивні причини.

Перше. Іпотека належить до тих сегментів ринкової економіки, які формуються на вищій стадії її розвитку.

Країни Західної Європи та Північної Америки взяли за іпотеку в 30-х рр. минулого століття, але остаточно сформували цей ринок лише у 70–80 рр.

Друге. Іпотечне кредитування має особливе значення у період виходу економіки з кризи. У США так було після великої депресії. У Німеччині – після другої світової війни.

Третє. Тільки в другій половині 90-х рр., коли зрушилася з місця велика приватизація, можна було починати розмови про іпотечний ринок. Сьогодні частка недержавних основних фондів в економіці України становить майже половину. Дві третини приватних основних фондів знаходяться в корпоративному управлінні з усіма його недоліками і складністю прийняття рішень про заставу майна. Це негативні наслідки сертифікованої приватизації, які будемо пожинати і у формуванні іпотечного ринку. Розв'язати цю проблему можна шляхом прискореного розвитку вторинного ринку цінних паперів, який підвищить рівень концентрації капіталу і власності на підприємствах.

Четверте. Чимало проблем є в приватизації житла. На сьогодні в Україні приватизовано більше 70 % житлового фонду. Однак і в житловому секторі ще багато перепон на шляху до іпотечного ринку. Йдеться про численні обмеження та ускладнення процедури переходу власності на житло, тінізацію ринку житла.

Досить навести хоча б такий факт. За даними ріелтерів, в Україні на вторинному ринку практично немає фактів купівлі-продажу житла з достовірними даними про вартість, суму оплати і суму державного мита. Такі факти почали з'являтися лише у 2004 р. після зниження ставок податків на доходи фізичних осіб. Отже, зрозуміло, що у непрозорий ринок житла важко вписується іпотечний ринок.

П'яте. Тривалий час не вирішувалася проблема приватизації товарних сільськогосподарських земель і майна сільськогосподарських підприємств.

На сьогодні 50% сільськогосподарських земель і майже 90% основних фондів знаходяться у розпайованому стані у 6 млн селян. Але укласти договір застави землі чи майна на законних підставах майже неможливо.

3. Лише останнім часом в Україні створені певні макроекономічні передумови для розвитку іпотеки.

- Зростають темпи розвитку економіки країни. У 2000–2003 рр. ріст ВВП склав 7,2%. За 5 місяців 2004 р. – 11,3%.

- Збільшуються обсяги надходжень інвестицій. За 2000–2003 рр. – у 2 рази. За 2003 р. – на 28%, за 5 місяців 2004 р. – на 52%.

- Зростають реальні доходи населення. Середня заробітна плата за 2000–2003 рр. зросла у 2,6 рази, за 5 місяців 2004 р. – майже на 30%.

- Підвищується рівень фінансової стабільності (низький рівень інфляції, стабільність обмінного курсу валюти, бездефіцитність бюджету).

- Активно розвивається ринок первинного житла та нерухомого майна. Майже 90% інвесторів – це населення.

- Зростають обсяги іпотечних кредитів. За 2002–2003 рр. – щорічно на 80%. Загальні кредити – на 60%. Іпотечні кредити надають 80% банків.

- Знижуються процентні ставки за іпотечними кредитами. За 2003 р. з 27 до 20% у гривнях. В 2004 р. вони складають 18–20%.

4. Останнім часом чимало зроблено для законодавчого врегулювання іпотечного ринку.

Досить результативним у цьому відношенні був минулий рік.

Ухвалено цілу низку базових законів, зокрема: “Про іпотеку”, “Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати”, “Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю”, “Про забезпечення вимог кредиторів та реєстрацію обтяжень”.

Питання іпотеки врегульовані новим Цивільним кодексом, створені певні механізми стимулювання позичальників іпотечних кредитів в Законі України “Про податок з доходів фізичних осіб”. Розвитку іпотечного кредитування, безумовно, сприятиме також Закон України “Про недержавне пенсійне забезпечення”.

З 2005 р. з’являються правові можливості для розвитку аграрної іпотеки. Сільськогосподарські угіддя зможуть продаватися і передаватися у заставу, в іпотеку.

Отже, у формуванні правової бази іпотечного ринку спостерігається значний прогрес. Усе це зроблено за три роки.

5. Водночас вже напрацьовано непогану практичну основу для розвитку іпотечного ринку.

Створюються механізми залучення коштів населення та юридичних осіб для інвестування в житло. Запроваджено такий вид цінних паперів, як іпотечні сертифікати та заставні. Почали функціонувати фонди банківського управління, зокрема пенсійні. З’явилися нові види вкладів населення у банках – іпотечні.

Триває експеримент у житловому будівництві на базі “Київміськбуду” та банку “Аркада”.

6. Проте, незважаючи на позитивні зрушення, розвиток іпотечного ринку в Україні поки що йде дуже повільно.

Іпотечні кредити займають лише 2 % всіх кредитів, у країнах ЄС вони сягають 25%. На 12 банків припадає до 80% іпотечних кредитів, з них – 70% у Києві.

Іпотечні кредити видаються переважно на короткі терміни – 5–7 років, хоча банк “Аркада” надає кредити терміном до 30 років, і таких майже 30%.

Для порівняння: в Росії банки надають іпотечні кредити строком від 10 до 20 років (ставка – 12–15%). У Казахстані – на 15 років (ставка – 12,5%).

Загальною проблемою формування іпотечної системи є відсутність реєстраційної системи власності, яка б відповідала вимогам іпотечного кредитування.

7. Створення ефективної системи іпотечного кредитування вимагає вирішення великої кількості стратегічних завдань.

- Прискорення ухвалення законів про реєстрацію нерухомого майна, визначення ринкової ціни, випуску та обігу іпотечних цінних паперів та захисту інтересів емітентів, інвесторів, позичальників.

- Залучення значних ресурсів у сферу довгострокового іпотечного кредитування, причому в найбільш ефективних формах.

- Розробка надійних фінансових інструментів, які б забезпечили кредиторам отримання ресурсів у необхідних обсягах за низькою ціною.

- Підвищення рівня капіталізації банків.

- Залучення коштів для іпотеки на ринку капіталів.

У США іпотечні облігації складають 22% від загального обсягу, у Західній Європі – 20%, у Данії цей показник становить 100%, у Швеції – 65%, у Німеччині – 19%.

- Створення відповідної інфраструктури іпотечного ринку.

В 1930-х рр. у США з метою фінансування створення інфраструктури загальноамериканської іпотечної системи президент Рузвельт продав срібний запас Америки.

Майже у всіх країнах іпотечні облігації випускають спеціалізовані кредитні інститути, діяльність яких регулюється законодавством і контролюється спеціальними організаціями.

На етапі становлення ринку іпотечних кредитів держава повинна грати більш суттєву роль, регулюючи різні іпотечні ринки через спеціально створену державну структуру.

У США – це Федеральна житлова адміністрація, в Канаді – Канадська іпотечна і житлова корпорація, в Росії – Федеральне агентство з іпотечного житлового кредитування, в Казахстані – Казахстанська іпотечна компанія.

- Сприяння надходженню на ринок іпотеки довгострокових позабюджетних фінансових ресурсів шляхом розвитку ринків інших фінансових послуг – пенсійних фондів, страхових компаній тощо.

- Формування цивілізованого ринку землі після зняття мораторію на її продаж.

В Україні нараховується 13 млн власників земельних ділянок, а інвестиції в аграрний сектор не перевищують 5% від загального обсягу інвестицій в економіку.

- Запровадження системи оподаткування, яка б сприяла участі позичальників, кредиторів та інвесторів у системі іпотечного кредитування.

- Створення системи професійного навчання фахівців, які здійснюють діяльність на ринку іпотечного кредитування.