

## УПРАВЛІННЯ ІНВЕСТИЦІЙНОЮ ДІЯЛЬНІСТЮ В РЕГІОНІ

Актуальною темою на сьогодні є розвиток інвестиційної діяльності, спрямований на створення привабливого інвестиційного середовища, та суттєвого нарощування обсягів інвестицій.

Разом із тим, річні обсяги інвестицій поки що залишаються на низькому рівні через несприятливий інвестиційний клімат, що пояснюється недосконалою законодавчою базою, нерозвиненими фондовим ринком та фінансово-кредитною системою, високим податковим тиском, неефективним використанням амортизаційних відрахувань, а також низьким рівнем трансформації заощаджень населення до інвестування, що призводить до відпливу капіталів за кордон та не сприяє залученню іноземних інвестицій в економіку країни та регіонів.

Світова практика переконує, що без широкого залучення іноземного капіталу неможливо провести структурну перебудову економіки, скоротити технічну та технологічну відсталість народного господарства, домогтися конкурентоздатності вітчизняної продукції на світовому ринку. Крім того, продуктивне використання іноземних інвестицій є органічною частиною світового процесу руху капіталу та реалізується переважно за рахунок капіталів приватних інвесторів, зацікавлених в одержанні більш високого рівня прибутку на вкладені кошти.

Відповідно до Закону України "Про режим іноземного інвестування" [1] Іноземні інвестиції— це цінності, що вкладаються іноземними інвесторами в об'єкти інвестиційної діяльності відповідно до законодавства України з метою отримання прибутку або досягнення соціального ефекту.

Твердження про несприятливість українського клімату для інвесторів не здається таким категоричним, якщо розглядати ситуацію на рівні деяких регіонів. Водночас, параметри певних регіональних економік заставляють захоплюватися мужністю чи дивуватися авантюристичності тих, хто вже вклав свої капітали в Україну. Статистика підтверджує такі різкі територіальні відмінності: на одного киянина припадає 584 дол. США іноземних інвестицій, у той час як на мешканця Чернівецької області – 11 дол. США [2].

За умов недосконалого законодавчого поля та непослідовної політики центральних органів влади в інвестиційній сфері можуть виникнути сумніви щодо доцільності дослідження інвестиційного клімату окремих регіонів. Окрім того, місцева влада в умовах унітарної держави формально не має достатніх повноважень для суттєвого впливу на економічні процеси на місцях. Слід зауважити, що існують вагомі аргументи на користь регіонального підходу. У першу чергу, це - статистика інвестиційної діяльності. Протягом останніх років найбільші обсяги іноземних інвестицій спрямовуються у підприємства харчової промисловості та внутрішньої торгівлі. Тобто, саме у ті галузі, які практично рівномірно представлені у структурі всіх регіональних економік України. Відтак, є підстави говорити про конкуренцію регіонів за інвестиційні ресурси. Вагомим підтвердженням неоднорідності інвестиційного клімату регіонів є характер територіального розподілу інвестицій, здійснених у національну економіку. За розподілом прямих іноземних інвестицій за регіонами України станом на 01.01.2002 р. майже три чверті усіх іноземних інвестицій залучено у підприємства шести областей м. Києва (34%), м. Донецьк - 8%, м. Дніпропетровськ - 7%, м. Запоріжжя – 6%, м. Одеса – 5 %, м. Львів – 4%, м. Харків – 4% , АР Крим – 4%. Інші області – 20%, в числі інших і Херсонська [2].

В 1999 р. вперше було проведено рейтинг інвестиційної привабливості регіонів України експертами Інституту Реформ. Оцінка привабливості регіонів України за підсумками 6 місяців 2002 р. проводилася на основі чотирьох укрупнених факторів інвестиційного клімату: економічний розвиток регіону, стан ринкової інфраструктури, рівень фінансової інфраструктури, розвиток людських ресурсів.

До групи "лідерів" увійшли 6 регіонів. Традиційним залишається лідерство м. Києва, рейтинговий бал якого майже у два рази випереджає найближчих конкурентів. Верхні місця у рейтинговій таблиці обіймають індустріальні регіони – Дніпропетровська, Харківська та Донецька області.

Значно погіршився економічний розвиток та рівень розвитку людських ресурсів Херсонської області. Головною причиною такого спаду було погіршення параметрів розвитку людських ресурсів регіону. Для аутсайдера рейтингу – Херсонської області - було змодельоване гіпотетичний сценарій розвитку за умов посилення найслабших компонентів. Ідея полягала у визначенні підгруп показників регіону з найменшим рейтинговим балом та присвоєнні їм

відповідного середнього значення по Україні. Зрештою найслабшими компонентами для Херсонщини виявилися “людські ресурси” та “зовнішньоекономічна діяльність”.

У січні – вересні 2002 р. іноземними інвесторами в економіку Херсонської області вкладено 9,5 млн. дол. США, що у 4,2 рази більше, ніж за відповідний період минулого року, у тому числі з країн СНД – 2,9 млн. дол. США (30,7% до загального обсягу), з інших країн світу – 66,6 млн. дол. США (69,3%).

Основними формами залучення інвестицій були грошові внески - 4,9 млн. дол. США (51,1% вкладеного обсягу) та внески у формі рухомого та нерухомого майна – 4,6 млн. дол. США (48,9 %).

Інвестиції надійшли здебільшого:

- у промисловість – 67,2 % вкладених інвестицій, у тому числі у целюлозно – паперову промисловість – 29,6 %

- харчову промисловість та перероблення сільськогосподарських продуктів – 24,3 %,

- виробництво ємностей із скла - 9,6%,

- хімічну промисловість - 3,7%.

У сільське господарство області надійшло 27,2% загального обсягу вкладених у звітному періоді інвестицій.

З початку інвестування загальний обсяг прямих іноземних інвестицій в економіку Херсонської області станом на 1 жовтня 2002 р. становив 50,3 млн. дол. США, що на 34 % більше, ніж на відповідну дату минулого року.

Пріоритетом серед іноземних інвесторів щодо вкладень капіталу користується харчова промисловість та перероблення сільськогосподарських продуктів. Станом на 1 жовтня 2002 р. в галузь надійшло 47,9 % загального обсягу іноземних інвестицій, що склало 24,1 млн. дол. США. Значний інтерес викликають також оптова торгівля та посередництво в торгівлі – 8,1 млн. дол. США (16,2), сільське господарство - 6,6 млн. дол. США (13,2 %), транспорт і зв'язок – 1,3 млн. дол. США (2,7 %), охорона здоров'я та соціальна допомога – 1,4 млн. дол. США (2,9 %) та інші.

Найбільші вкладення здійснено до підприємств: м. Херсон – 21,9 млн. дол. США (40 підприємств); м. Каховка – 19,1 млн. дол. США (3); Цюрунінського – 3,0 млн. дол. США (3); Генічеського – 2,7 млн. дол. США (4); Скадовського – 0,8 млн. дол. США (1) районів [3].

Проведений аналіз інвестиційної діяльності в області свідчить про суттєві недоліки у використанні наявних можливостей, економічного і наукового потенціалу. Питома вага внутрішніх інвестицій в загальнодержавному обсязі протягом 1990-2002 рр. зменшувалася (1990 р. – 2,6%, 2001 р. – 1%, 9 міс.2002р. – 0,9%). Залучення світового капіталу, а разом з цим передових технологій і досвіду менеджменту є незначним. Прямі іноземні інвестиції на душу населення становили на 1.10.2002 р. всього 43 дол. США, тоді як по Україні – 102,1 дол. США (Миколаївська область – 48,4 дол. США, Запорізька – 177,4 дол. США).

Важливим напрямом є створення необхідних умов для залучення в регіон не тільки стратегічних, а й портфельних інвесторів. Для цього, зокрема, має бути проведена робота з підприємствами – емітентами акцій, націлена на формування привабливої дивідендної політики відкритих акціонерних товариств.

Велике значення має перспектива організації ринку боргових зобов'язань місцевих органів влади – облігацій регіональних і муніципальних позик. Перші досвіди з цим видом цінних паперів були розпочаті у Києві, Одесі, Харкові та інших містах України. Але вони у кінцевому підсумку виявилися невдалими, а через введені жорстокі заходи державного регулювання випуску і обігу муніципальних позик місцеві органи влади надовго втратили інтерес до такого виду діяльності на фондовому ринку.

Проте, в Росії практика муніципальних позик дістала велике та успішне поширення і розвиток. Крім Москви та Санкт – Петербурга активну позикову політику проводять Московська, Ленінградська, Калінінградська області та інші регіони. Більше того, нині до цього виду запозичень звернулися не тільки міста, а й регіони Росії, що формують цілісну інвестиційно-позикову систему, досвід створення якої був би дуже корисним і для регіонів України. Створення подібної системи базується на таких принципах [4]:

Регіональні (міські) влади повинні мати формалізовану стратегію (концепцію) свого розвитку на середньо – (3-5 років) і довгострокову (5-10 років) перспективу. За цих умов необхідно підтвердити виконуваність розробленої стратегії у цілому та її забезпеченість ресурсами, у тому числі інвестиційними, зокрема.

Інвестиційна стратегія має бути органічно ув'язана із стратегією розвитку регіону або міста, тобто, має її обслуговувати. При її формуванні необхідно враховувати загрози (ризик) та варіанти їх нейтралізації (хеджування). Перевагу доцільно віддавати не прямому запозиченню, а створенню умов, які б сприяли підвищенню інвестиційної привабливості регіону і стимулювати залучення приватного капіталу до інфраструктурних проєктів.

Позики повинні являти собою цілісну ланку фінансово-інвестиційної системи регіону або міста. Іншими словами, регіональним та міським владам слід мати підсистему управління, яка б координувала процес залучення і ефективного використання позикових коштів. Найважливішими функціями цієї підсистеми є оптимізація портфеля позикових коштів - підтримання оптимального балансу (пропорцій) між короткостроковими, середньостроковими і довгостроковими позиковими інструментами, підтримання його ліквідності та забезпечення потрібної ритмічності погашення позикових зобов'язань.

Доцільно розробити комплексний середньостроковий фінансовий план як найважливішу складову частину бюджетного процесу. Борг, інвестиційні плани та зобов'язання повинні виступати як складові середньострокового фінансового плану, де також слід відобразити розрахункові доходи, витрати, вартість обслуговування боргу та інвестиційні витрати, що розраховуються на підставі певного набору припущень. Кожна з перелічених статей може бути змінена окремо або в комбінації з іншими, що дозволить проводити аналіз їх чутливості в умовах різних сценаріїв. Підсумки такого аналізу стануть підставою для визначення обсягу боргу, який можна залучити у даний період, і, отже, обсягу інвестицій.

Витрати, пов'язані із залученням і обслуговуванням позикових ресурсів, обов'язково мають співвідноситися з реальним економічним ефектом, одержаним за підсумками реалізації проєктів, які фінансуються за рахунок позикових коштів (як критерій можна використовувати ефект фінансової підйоми).

Залучення позикових ресурсів необхідно здійснювати з метою фінансування економічно значущих регіональних і загальноміських інвестиційних програм і проєктів, реалізація яких приведе у короткостроковій чи середньостроковій перспективі або до значного зниження базових бюджетних витрат (зокрема, витрат на ЖКГ), або створить передумови для посилення конкурентних позицій місцевих виробників, появи нових робочих місць, що у підсумку сприятиме збільшенню доходної частини бюджету.

Має бути налагоджена система фінансового планування, яка б дозволяла ідентифікувати всі наявні зобов'язання (позичальника, проценти, основні суми, строки платежу), а також можливі зміни у разі коливання певних показників інфляції, процентних ставок, курсів валют тощо і забезпечувати наявність ресурсів, необхідних для досягнення потрібного рівня платежів. Таке планування має бути систематичним та обґрунтованим, а не епізодичним та інтуїтивним.

Таким чином, узагальнюючи комплекс практичних рекомендацій щодо активізації інвестування, до найістотніших з них слід віднести:

- у сфері державного регулювання:
  - 1) посилення взаємодії фінансового, виробничого та венчурного капіталів на основі ринкових механізмів їх дії;
  - 2) активізацію участі держави у спільному фінансуванні проєктів, у наданні кредитів за зниженими обліковими ставками та в емісії цінних паперів;
  - 3) визначення пріоритетів економічного розвитку, інвестиційних проєктів, науково-технічних програм, основних напрямів фундаментальних і пошукових досліджень, а особливо тих, які фінансуються за рахунок бюджетних коштів;
  - 4) забезпечення контролю та використання інвестиційних ресурсів бюджетів усіх рівнів, а також кредитних коштів, які залучаються під гарантії Уряду;
- у сфері кредитування: посилення контролю за наданням і використанням іноземних кредитів під державні гарантії (особливо щодо врегулювання питань майнової відповідальності позичальників), з передбаченням обов'язкового страхування кредитів, наданих під гарантії Уряду;
- у сфері амортизаційної політики: забезпечення більш ліберальних умов формування й використання амортизаційного фонду як основного інвестиційного ресурсу, із запровадженням моніторингу і контролю ефективного використання коштів на відтворення основного капіталу;
- у сфері приватизації: розширення продажу контрольних пакетів акцій під інвестиційні зобов'язання та посилення контролю їх виконання.

Комплексна реалізація цих заходів сприятиме утворенню ефективної системи мобілізації інвестиційних ресурсів та управління ними.

Відбір інвестиційних проектів необхідно проводити на основі об'єктивної оцінки їх відповідності певним критеріям. Виконавчим органам влади слід делегувати всі необхідні повноваження, пов'язані з процесом оцінки та відбору інвестиційних проектів у рамках прийнятої політики, а сама політика, яка визначає набір критеріїв і методи оцінки, має бути схвалена законодавцями. Доцільно, щоб великі проекти та поручительства узгоджувалися з регіональними чи міськими законодавчими зборами. Критерії віднесення проектів до категорії великих мають бути диференційовані за регіонами та містами.

Література:

1. Про Концепцію амортизаційної політики. Указ Президента України від 7 березня 2001 року за № 169/2001.
2. Інвестиційний рейтинг регіонів України 2002 (недержавний аналітичний центр Інститут Реформ)
3. Державний комітет статистики України. Херсонське обласне управління статистики. (Іноземні інвестиції в Херсонську область у січні – вересні 2002 року)
4. Серпилин А. Принципы построения оптимальной инвестиционно-заёмной системы городов и регионов. «Рынок ценных бумаг» № 24, 2001, с. 70-73.
5. Майорова Т.В. Інвестиційна діяльність. Навчальний посібник. – Київ: ЦУЛ, 2003. – 376 с.

Гербич Л.А.

ОСОБЛИВОСТІ ОЦІНКИ ПРЕДМЕТІВ ІПОТЕКИ В СУЧАСНИХ УМОВАХ  
ВІТЧИЗНЯНОГО РОЗВИТКУ

Іпотека, тобто застава нерухомого майна, є одним із важливих елементів фінансово-господарського механізму країни з ринковою економікою. Розвиток іпотечного кредитування в Україні в останні роки визнаний пріоритетним напрямком економіки, що підтверджується активною розробкою законодавчої бази з цих питань та створенням умов для прискореного розвитку іпотечного ринку. Підтвердженням цього є прийняття Закону України “Про іпотеку”, Закону України “Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати”, Закону України “Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю”, внесення змін, які стосуються іпотечного кредитування, до інших законодавчих актів.

З метою заохочення громадян України до купівлі житла в кредит під заставу нерухомості Законом України “Про податок з доходів фізичних осіб” від 22.05.2003 р. № 889-IV передбачено зменшення суми оподаткованого доходу на “частину суми процентів за іпотечним житловим кредитом, фактично сплачених протягом звітного податкового року” [1, с.17]. Щоправда, дана пільга починає діяти не раніше 1 січня 2005 р., але, як бачимо, уряд всесторонньо сприяє розвитку іпотечного кредитування в Україні. Не дивлячись на зрушення процесів іпотечного кредитування, нині існує ще досить багато невирішених питань. Одним із таких є питання оцінки нерухомого майна, яке надається в якості застави за іпотечними кредитами.

Слід зазначити, що методи оцінки нерухомості досить широко розглядаються в сучасній, як зарубіжній, так і вітчизняній, економічній літературі. Зокрема, важливу увагу їм приділяють Харрісон Генрі С.[2], Лебедь Н., Мендрул А., Ларцев В., Скринько С., Жиленко Н., Пашков В. [3], Маркус Л., Охтець О., Крумелле Ю., Тимошенко М. [4], Шербакова Н. [5] та інші. Але в наукових роботах практично не приділено уваги оцінці нерухомого майна як предмета застави при кредитуванні. Саме тому метою даної статті є визначення особливостей оцінки предметів застави при іпотечному кредитуванні, огляд методів, які найчастіше використовуються для оцінки предметів іпотеки, обґрунтування пріоритетного методу оцінки та огляд методики, яка застосовується для оцінки застави при іпотечному кредитуванні. Предметом дослідження даної статті виступає іпотечне кредитування житлового будівництва, як один з відносно нових та перспективних напрямків кредитування.

Оцінка нерухомості, будучи особливою сферою професійної діяльності на ринку нерухомості, вимагає високої кваліфікації оцінника, розуміння принципів та методів оцінки,