Государственное ипотечное учреждение намерено продавать квартиры в лизинг без первого взноса под 3% годовых

ГИУ направило на утверждение в Кабмин новую программу, призванную сделать жилье для украинцев более доступным. Суть программы изложена в самом ее названии - "Аренда с правом выкупа". "По сути, речь идет о лизинге. Человек становится собственником квартиры после того, как полностью выплатит ее стоимость. При этом право собственности на жилье оформляется непосредственно в момент подписания договора аренды", - рассказал журналистам глава правления ГИУ Валентин Рыбачук в ходе организованного порталом **3Doma.ua** круглого стола "Ипотека от Януковича: первые результаты, риски и альтернатива от застройщиков",

прошедшего в

Пресс-центре информационного агентства

ЛІГА

БізнесІнформ

По словам чиновника, стоимость аренды (читай - лизинга) обойдется потенциальному владельцу в 3% годовых. При этом столь низкая ставка для конечного пользователя получается вовсе не за счет компенсации государством части процентной ставки по банковским кредитам (как в действующей программе "Доступное жилье"), а за счет неучастия каких-либо банков в принципе в схеме обеспечения граждан жильем. По словам господина Рыбачука, ГИУ за свои средства планирует выкупать объекты незавершенного строительства, достраивать их и затем сдавать в аренду квартиры в таких домах. Со временем арендаторы смогут выкупить такое жилье. Квадратный метр обойдется жителям столицы в 7,5 тыс. грн., областных центров - 5,5 тыс. грн., городов областного подчинения - 4,3 тыс. грн. По условиям программы, семья из одного-двух человек будет иметь право выкупить по льготным ценам жилье площадью до 40 кв. м, семья с одним ребенком - до 58 кв. м, с двумя и более детьми - до 76 кв. м.

Остается, правда, загадкой, откуда Учреждение возьмет настолько дешевые средства, чтобы в дальнейшем, по сути, кредитовать население под 3% годовых. Глава ГИУ преисполнен оптимизма, утверждая, что средства будут получены на финансовом рынке. Однако, элементарный анализ заставляет усомниться в корректности этих слов - сложно даже представить, кто из участников финансового рынка может предоставить ипотечному учреждению средства по ставке ниже 3% годовых. Мало того, облигации самого ГИУ стоят в три раза дороже указанного уровня. Так, к примеру, 17 сентября ГИУ осуществило выплату процентного дохода по девятнадцатому купонному периоду по гарантированным государством облигациям серий "К" - "У" с номинальной доходностью 9,4%.

Неоднократные же попытки выяснить у Валентина Рыбачука источники возможного финансирования программы остались без вразумительного ответа. Тем не менее, ситуация неожиданно прояснилась после обращения в пресс-службу госучреждения, где корреспондента ЛИГАБизнесИнформ заверили, что речь идет именно о выпуске облигаций ГИУ. Правда, утверждает замдиректора департамента государственных программ и развития жилищного строительства Минрегионстроя Владимир Высочин, государство все-таки будет компенсировать разницу между уровнем доходности долговых обязательств ГИУ и задекларированной арендной ставкой в 3%.

По мнению авторитетного аналитика финансового рынка, пожелавшего остаться неназванным, схема работы в связке ГИУ-госбанк-НБУ может выглядеть следующим образом: ипотечное учреждение выпускает облигации с доходностью ниже 3% годовых, государственный банк выкупает их и тут же получает рефинансирование НБУ на сумму, потраченную на покупку ценных бумаг. Для указанных целей центробанк эмитирует необходимую сумму. Вот и все! Мало того, напоминает эксперт, предыдущий выпуск облигаций ГИУ был также выкуплен за счет эмиссии НБУ.

И в этом нет ничего зазорного, соглашается с коллегой президент Украинского аналитического центра Александр Охрименко. По его мнению, подобная практика широко распространена, к примеру, в США. "Именно целевая эмиссия потенциально может быть серьезным драйвером экономического роста. Результатом ее будет активизация строительной отрасли и рост зарплат", - говорит аналитик. А что касается возможного усиления девальвационного давления на курс гривны за счет увеличения денежной массы в обороте, то вряд ли эмиссия в объеме 1-2 млрд. грн. существенно повлияет на ситуацию. К примеру, лишь за 8 месяцев текущего года НБУ эмитировал около 9,9 млрд. грн., а за время государственной независимости центробанк Украины напечатал порядка 250 млрд. грн. "Беда лишь в том, что отечественные политики очень боятся называть вещи своими именами. Тогда как за рубежом целевая эмиссия средств является широко распространенной и оправдавшей себя практикой", - говорит собеседник ЛИГАБизнесИнформ.

Руслан Кисляк