

*Ізмайлова Катерина Василівна,  
кандидат економічних наук, професор,  
професор кафедри економіки будівництва КНУБА*

## **ЕКОНОМІЧНА ОЦІНКА ЛІЗИНГУ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ**

Правове регулювання лізингу житлової нерухомості визначається Законом «Про фінансовий лізинг» [1]. Лізинг житла не відрізняється за процедурами від придбання в лізинг машин або обладнання. Клієнт обирає об'єкт нерухомості, звертається до лізингової компанії із заявкою на фінансування. Якщо компанія прийме рішення фінансувати операцію, з клієнтом укладається договір лізингу. Клієнт регулярно має сплачувати лізингові платежі. По закінченні строку лізингу власність на предмет лізингу переходить до клієнта [2]. Право надання лізингових послуг має бути зазначено у статуті лізингодавця. Так, нещодавно Державна іпотечна установа отримала право впроваджувати програми забезпечення громадян України житлом на умовах фінлізингу, зробивши зміни у своєму статуті відповідно до постанови КМУ № 616 від 18 серпня 2018 р.

Завдяки впровадженню лізингових програм обсяги житлового будівництва в країні мають суттєво зрости. Є сталий попит на житло. У країнах Євросоюзу на одну особу припадає в середньому 60–70 кв. м житлової площі, а на одного українця – 23 кв. м, причому більше половини цього житла – старе [3].

До укладання лізингових угод лізингодавець має зробити економічну експертизу проекту, переконатися у прийнятності терміну окупності своїх витрат на придбання житлового будинку, в прийнятності очікуваної ефективності використання свого капіталу.

Розглянемо приклад економічної експертизи житлового будинку, квартири якого планують реалізовувати на умовах лізингу під 15% річних на термін до 20 років за ануїтетом (щорічний платіж). У власність квартири будуть передаватися лише після повного погашення їхньої вартості. У нашому прикладі йдеться про квартири у двосекційному, п'ятиповерховому житловому будинку з мансардою у м. Києві. За Зведеним кошторисним розрахунком вартість будинку – 63270 тис. грн.

Для лізингодавця – це вартість основних засобів, що відображується у формі № 1 Фінансової звітності «Баланс. Звіт про фінансовий стан» У цьому будинку по 16 1- кімнатних, 2 – кімнатних та 3 – кімнатних квартир, а також по 6 двоповерхових: 3 – кімнатних та 5 - кімнатних. Загальна кількість квартир – 30.

Балансоутримувач залишає за собою функції обслуговування будинку та прибудинкової території, а також функції всебічної охорони. Йдеться про підкачку води на верхні поверхи, вивіз сміття та прибирання снігу, зовнішнє освітлення, дератизація, поливання двору, обслуговування вентиляційних шахт, тощо. Забезпечується: фізична охорона, охоронна сигналізація, пультова охорона, система відеоспостереження, пожежна сигналізація, контроль доступу, Gps-моніторинг автотранспорту.

Кошти балансоутримувачу впродовж життєвого циклу інвестиційного проекту повертаються у двох економічних формах, а саме: 1) амортизаційні відрахування та 2) чистий прибуток.

Амортизаційні відрахування визначаються у відповідності з чинним законодавством [4, ст.145]. Вони поступово накопичуються та капіталізуються на спеціальному депозитному рахунку у комерційному банку під 14% річних.

Чистий прибуток визначається з дотриманням складників форми фінансової звітності № 2 «Звіт про фінансові результати» - таблиця 1.

*Таблиця 1.*

**Формування чистого прибутку від здачі квартир у лізинг,  
тис. грн (фрагмент)**

№№	Показники	Роки						
		1	2	3	....	12	13	14
11	Чистий дохід від реалізації лізингових послуг	11208	11208	11208		11208	11208	11208
22	Інші фінансові доходи (депозитні проценти)	538	995	1420		4246	4479	4700
33	Витрати балансоутримувача, разом	4618	4041	3813		2537	2444	2356
4	у тому числі:							
54	1. Утримання будинку та території	441,6	441,6	441,6		441,6	441,6	441,6
65	2. Охорона (пожежна, відео, тощо)	336	336	336		336	336	336

76	3.Амортвiдрахування	3840	3264	3035		1760	1666	1579
77	Фiнансовий результат: прибуток (+) або збиток (-)	7128	8161	8814		12917	13244	13552
98	Податок на прибуток (18%)	1283	1469	1587		2325	2384	2439
109	Чистий прибуток (збиток)	5845	6692	7228		10592	10860	11113

*Коментар до табл.1.* «Чистий дохiд вiд реалiзацiї лiзингових послуг» – це лiзинговi платежi, якi має отримати лiзингодавець за всi типи квартир впродовж року.

Оцiнка економiчної доцiльностi надання квартир у лiзинг виконується за методикою, що використовується у мiжнароднiй та вiтчизнянiй практицi при економiчнiй експертизi iнвестпроектiв [5, с.124-146].

Нами зробленi розрахунки вихiдних, а також критерiальних показникiв для економiчної експертизи лiзингу житлової нерухомостi на першi 14 рокiв (таблиця 2).

*Таблиця 2.*

***Показники економiчної доцiльностi лiзингу (тис. грн.)***

Роки	iнвестицiї	Чистий дохiд - разом	У тому числi		Баланс (чистi грошовi потоки)	NPV
			Чистий прибуток	Амортизацiя		
1	63270	9685	5845	3840	53585	-45411
2		9956	6692	3264	43629	-38261
3		10263	7228	3035	33366	-32014
4		10552	7719	2833	22813	-26571
5		10825	8172	2653	11989	-21840
6		11081	8591	2490	908	-17735
7		11323	8981	2342	-10414	-14181
8		11552	9346	2206	-21966	-11108
9		11769	9687	2082	-33734	-8454
10		11973	10007	1966	-45708	-6167
11		12167	10308	1859	-57875	-4197
12		12352	10592	1760	-70227	-2502
13		12526	10860	1666	-82753	-1045
14		12692	11113	1579	-95444	206
Разом	63270	158714	115028	43686		

Станом на кінець 6-ого року надходження коштів лізингодавцю (сума чистого прибутку та амортизаційних відрахувань) перевищує його витрати з придбання житлового будинку.

Показники, що визначаються за так званими *простими методами* [5, с.124 - 146], які не враховують притаманну капіталу здатність змінювати свій розмір у залежності від часу його оцінки.

Термін окупності ( $T_{ок}$ ) – період часу, впродовж якого до лізингодавця має повернутися вкладений капітал у формах чистого прибутку та амортизаційних відрахувань (чистого доходу). Визначається за формулою:

$$T_{ок} = K / ЧД = 63270 / (158714 : 14) = 5,6 \text{ років,}$$

де: К – інвестиції (капітал); ЧД – середньорічний розмір чистого доходу (сума чистого прибутку та амортизаційних відрахувань).

Середня ставка доходу (ССД) – середньорічна рентабельність інвестицій. Визначається за формулою:

$$ССД = (NP / t) / (K / 2) = (115028 : 14) / (63270 : 2) = 26 \%$$

де NP / t – середньорічний чистий прибуток (net profit).

Методи дисконтування (diskounting) – це методи з приведення майбутньої вартості коштів до їх вартості у поточному періоді. Методи дисконтування базуються на понятті і формулах складного відсотка. Суть цих методів полягає у приведенні економічних показників різних періодів часу до зіставного у часі виду за допомогою коефіцієнтів дисконтування.

Розмір прийнятної для інвестора дисконтної ставки - 18% річних.

Метод NPV (Net Present Value) – це метод чистої теперішньої вартості. Сутність методу полягає у співставленні дисконтованої суми чистих доходів (ND) з дисконтованою сумою інвестицій (K). Станом на 14-ий рік NPV має вже додатне значення. Тобто впродовж перших 14 років лізингу вкладений у житловий будинок капітал використовується з ефективністю, що перевищує дисконтну ставку, тобто прийнятний для лізингодавця рівень ефективності.

$$NPV = \sum_t \frac{ND_t}{(1+i)^t} - \sum_t \frac{K_t}{(1+i)^t} = + 226 \text{ тис. грн.}$$

Метод IRR (Internal Rate of Return) – метод внутрішньої норми прибутку. Цей метод похідний від NPV. Пошуковим є розмір дисконтної ставки, за якою NPV=0. Саме така дисконтна ставка означає

ефективність використання капіталу за даним проектом. У нашому проекті  $IRR = 18,51\%$  річних, тобто на 0,51 пункти перевищує прийнятний для інвестора рівень ефективності проекту.

*Загальний висновок.* За всіма критеріальними показниками (чисті грошові потоки, термін окупності, середня ставка доходу, NPV, IRR) проект лізингу 5-поверхового житлового будинку економічно доцільний.

### **Список використаних джерел**

1. Закон України «Про фінансовий лізинг». 16.01.2004. Проект Закону України від 19.04.2017 № 63951 «Про фінансовий лізинг». [Електронний ресурс]. URL: [http://search.ligazakon.ua/l\\_doc2.nsf/link1/JH4XN00A.html](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/JH4XN00A.html) (дата звернення 19.11. 2018).

2. Квартира в лізинг: як працює нова схема купівлі нерухомості. [Електронний ресурс]. URL: <https://mind.ua/publications/20176135-kvartira-v-lizing-yak-pracyue-nova-shema-kupivli-neruhomosti> (дата звернення 19.11. 2018).

3. Податковий кодекс України. Стаття 145. Класифікація груп основних засобів та інших необоротних активів. Методи нарахування амортизації. [Електронний ресурс]. URL: <https://i.factor.ua/ukr/law-24/section-121/article-10453/> (дата звернення 19.11. 2018).

4. Гойко А.Ф., Ізмайлова К.В., Куліков П.М. (за заг. ред.Кулікова П.) Економіка будівництва. Навч. посіб. К.: КНУБА, 2014. – 168 с.