

**ПІДВИЩЕННЯ ЕФЕКТИВНОСТІ ФІНАНСОВОГО ЛІЗИНГУ ЯК  
СКЛАДОВОЇ ФІНАНСОВОЇ СТРАТЕГІЇ РОЗВИТКУ  
НАЦІОНАЛЬНОГО РИНКУ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ**

**Анотація**

Досягнення соціальної рівності і справедливості потребує дослідження праці і споживчих благ, які є не просто багатством суспільства, оскільки праця визначає вартість цих благ, робить їх капіталом, тобто вартістю, яка приносить додаткову вартість (прибуток)<sup>1</sup>. Варто зазначити, що культура та інституції формують соціальний капітал держави та під його впливом змінюється людський розвиток. Фахівці Організації Об'єднаних Націй визнають, що людський розвиток полягає у набутті людьми більших свобод і можливостей вести таке життя, яке вони цінують і мають підстави цінувати<sup>2</sup>.

Реформування політичного й економічного ладу в Україні потребує реалізації соціально спрямованої державної економічної політики з урахуванням національних вимірів. Держава має використовувати сучасні організаційно-фінансові механізми впливу на процеси, що відбуваються в ринковій економіці, для мінімізації впливу так званого «фіаско ринку» на соціальну сферу. За таких обставин необхідним є дослідження житлового фонду для внутрішньо переміщених осіб та науково-методичних засад його фінансового забезпечення.

---

<sup>1</sup> Кредісов А. І. Теоретичні підходи до дослідження етапів розвитку ринкової економіки / А. І. Кредісов // Економіка України. – 2017. – № 9. – С. 3–18.

<sup>2</sup> Доклад о человеческом развитии 2011. Устойчивое развитие и равенство возможностей: лучшее будущее для всех [Текст] : пер. с англ. ; ПРООН. – М. : Весь Мир, 2011. – С. 1–2.

## **ПІДВИЩЕННЯ ЕФЕКТИВНОСТІ ФІНАНСОВОГО ЛІЗИНГУ ЯК СКЛАДОВОЇ ФІНАНСОВОЇ СТРАТЕГІЇ РОЗВИТКУ НАЦІОНАЛЬНОГО РИНКУ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ**

Відповідно до ст. 47 Конституції України кожен громадянин має право на житло. Держава створює умови, за яких кожний громадянин матиме змогу побудувати житло, придбати його у власність або взяти в оренду<sup>3</sup>. Сучасний стан економіки й суспільства визначає необхідність розробки адекватного механізму реалізації житлової політики, який сприятиме узгодженню інтересів держави та різних соціальних верств суспільства для згладжування соціальної нерівності.

У зв'язку з окупацією Автономної Республіки Крим та окремих частин Донецької та Луганської областей в Україні з'явилася нова соціальна верства населення – внутрішньо переміщені особи (ВПО)<sup>4</sup>. Впродовж 2014-2018 рр. близько 1,5 млн. громадян змушені залишити свої домівки і переїхати в інші регіони України. При цьому очевидно, що держава виявилася неготовою забезпечити тимчасовим житлом таку кількість ВПО. Лише кожен третій переселенець отримав допомогу від держави у пошуку житла (в т.ч. його оренди), при цьому загалом 61,9 % таких громадян мали таку потребу<sup>5</sup>. Значна частина ВПО оселилась у районах, близьких до зони АТО. Вони мешкають у своїх рідних чи знайомих, знімають житло або перебувають у місцях, спеціально облаштованих для переселенців. Спостерігаються і процеси реверсного переселення.

Створення фонду житла для тимчасового проживання ВПО можна проводити шляхом будівництва і придбання нового житла, реконструкції існуючих житлових будинків та гуртожитків, переобладнання нежитлових

<sup>3</sup> Конституція України: із змінами станом на 15.03.2016. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/254>.

<sup>4</sup> Про забезпечення прав і свобод внутрішньо переміщених осіб: Закон України від 20 жовтня 2014 року № 706-VII // Урядовий кур'єр від 03 грудня 2014 року, № 225.

<sup>5</sup> Солодько А. Вироблення політики щодо внутрішньо переміщених осіб в Україні [Електронний ресурс] /. А. Солодько, Т. Доронюк. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.irf.ua/content/files/dp-2015-7.pdf>.

будинків у житлові, передачі житла у комунальну власність, фінансування розміщення громадян у санаторно-курортних і оздоровчих закладах, інших закладах та установах соціального захисту, оплата оренди тощо.

Щодо будівництва нового житла для тимчасового проживання ВПО, то слід насамперед визначити, хто його фінансуватиме. Нині ринок первинної житлової нерухомості майже на 3/4 % фінансується за рахунок запозичених коштів у населення, частка державного та місцевих бюджетних коштів, а також кошти установ фінансового сектору займають менше 10 %. Кошти фізичних осіб завжди були рушієм поживлення галузі будівництва житлової нерухомості в Україні. Такий варіант фінансового забезпечення житлового фонду для ВПО не є прийнятним, адже покидаючи більшість громадян з тимчасово окупованої території та району проведення Антитерористичної операції не мають фінансової спроможності для придбання житла. Існуючі маршрути фінансування об'єктів житлового будівництва з використанням недержавних коштів, залучених від фізичних і юридичних осіб (фонди фінансування будівництва (ФФБ); фонди операцій з нерухомістю (ФОН); інститути спільного інвестування (ІСІ); випуск цільових облігацій) за таких умов є недійсними.

Прийняття спеціального законодавства, скоординована ефективна діяльність усіх органів влади з його виконання, а також належне фінансування з бюджету допомогли б вирішити проблеми, з якими щодня стикаються переселенці. Це також дозволило б знизити рівень соціальної напруженості, відновити довіру цієї частини суспільства до української влади тощо. Однак, в умовах перманентної обмеженості фінансових ресурсів зведеного бюджету та зважаючи на масштабність потреб, виконання такого завдання є доволі складним. Відтак, державна політика фінансування житла для ВПО потребує виконання таких завдань:

- аналіз сучасного стану, визначення масштабів, рівня та глибини існуючої житлової кризи для ВПО;

- оцінка фінансової спроможності, ефективності нормативно-правового супроводу державної житлової політики для ВПО;
- визначення шляхів посилення соціально-економічної ефективності державної житлової політики для ВПО, зокрема, формулювання пропозицій, спрямованих на вдосконалення існуючих фінансових механізмів забезпечення громадян окупованих територій житлом.

Передумовою та однією із заporук вироблення основних засад ефективної державної фінансової політики забезпечення житлом ВПО є встановлення їх кількості та матеріального становища. Такий підхід відповідає міжнародним стандартам, зокрема «Керівним принципам з питань переміщення осіб всередині країни» ООН<sup>6</sup>. Так, згідно з інформацією Міністерства соціальної політики, станом на 11 червня 2018 року, підрозділами соціального захисту населення обласних та Київської міської держадміністрацій взято на облік 1 509 938 переселенців або 1 234 904 сім'ї з Донбасу і Криму<sup>7</sup>. Проте реальна цифра переселенців наразі невідома через брак налагодженої національної системи реєстрації. За даними ж Міжнародного центру моніторингу переміщень (The Internal Displacement Monitoring Centre) станом на 31 грудня 2017 року в Україні налічувалось лише 800 000 ВПО<sup>8</sup>. Цікавою з точки зору механізмів фінансування забезпечення житлом ВПО є і вікова структура переселенців. За оцінками експертів, близько 60 % ВПО – це пенсіонери, 23,1 % – працездатні особи, 12,8 % – діти та 4,1 % – неповносправні особи<sup>9</sup>. Відтак, цілком слушною є вимога прикінцевих положень Закону України «Про забезпечення прав та

---

<sup>6</sup> Руководящие принципы по вопросам о перемещении лиц внутри страны. [Електронний ресурс] – Режим доступу: [http://www.un.org/ru/documents/decl\\_conv/conventions/internal\\_displacement\\_principles.shtml](http://www.un.org/ru/documents/decl_conv/conventions/internal_displacement_principles.shtml).

<sup>7</sup> Обліковано 1 509 938 переселенців, – Мінсоцполітики [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://www.msp.gov.ua/news/15416.html>

<sup>8</sup> Internal Displacement Monitoring Centre (IDMC) [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.internal-displacement.org/countries/ukraine>.

<sup>9</sup> Солодько А. Вироблення політики щодо внутрішньо переміщених осіб в Україні [Електронний ресурс] /. А. Солодько, Т. Доронюк. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.irf.ua/content/files/dp-2015-7.pdf>.

свобод внутрішньо переміщених осіб»<sup>10</sup> створити Єдину інформаційну базу даних про внутрішньо переміщених осіб – громадян України, які переселилися з тимчасово окупованої території України та районів проведення антитерористичної операції в інші регіони України із зазначенням відомостей про виплачені їм грошові суми для забезпечення тимчасового поселення та отримання постійного житла.

ВПО, які не мають у власності житла на підконтрольній території України, або житло яких непридатне для проживання, мають право отримати з фондів житла для тимчасового проживання у користування житлове приміщення. Під користуванням розуміється отримання житла для тимчасового проживання на строк до 1 року з можливістю продовження такого строку. При цьому важливо звернути увагу, що таке житло не підлягає приватизації, здачі в оренду, обміну, поселенню до нього інших громадян. Для отримання такого житла ВПО мають довести, що їх сукупний дохід є недостатнім для придбання або найму іншого житлового приміщення (середньомісячний сукупний дохід сім'ї ВПО за попередні шість місяців менший від прожиткового мінімуму на сім'ю в розрахунку на місяць та величини регіонального показника опосередкованої вартості найму житла.). Показник опосередкованої вартості найму житла встановлюється виконавчими органами сільських, селищних, міських рад один раз на початок поточного року на підставі даних моніторингу, що проводиться територіальними органами державної статистики<sup>11</sup>.

Житлові приміщення для тимчасового проживання надаються у розмірі не менше ніж 6 кв. метрів на одну особу. Зазначений розмір не відповідає положенням Житлового кодексу<sup>12</sup>, де норма житлової площі становить 13,65 м<sup>2</sup> на особу. Тому доцільно визначити вартість житла, яка

<sup>10</sup> Про забезпечення прав і свобод внутрішньо переміщених осіб: Закон України від 20 жовтня 2014 року № 1706-VII // Урядовий кур'єр від 03 грудня 2014 року № 225.

<sup>11</sup> Постанова КМУ від 23 липня 2008 р. № 682 Порядок визначення величини опосередкованої вартості наймання (оренди) житла в населеному пункті

<sup>12</sup> Житловий кодекс Української РСР [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/5464-10>

характеризується, в першу чергу, ціною одного квадратного метру житлової площі в новобудовах та на вторинному ринку

Одним із основних чинників, які впливають на функціонування і розвиток ринку житла та їхнє фінансове забезпечення, є вартість житла, яка характеризується, в першу чергу, ціною одного квадратного метру житлової площі в новобудовах та на вторинному ринку. Отже важливим є аналіз варіації та динаміки цього параметру, методику якого апробовано на основі статистики цін на житло у м. Києві. На першому етапі дослідимо динаміку та варіацію ціни квартир у новобудовах. Масив вихідних даних містить щомісячну середню ціну 1 м<sup>2</sup> у 2012-2017 рр. в грн. і дол. США (рис. 1).

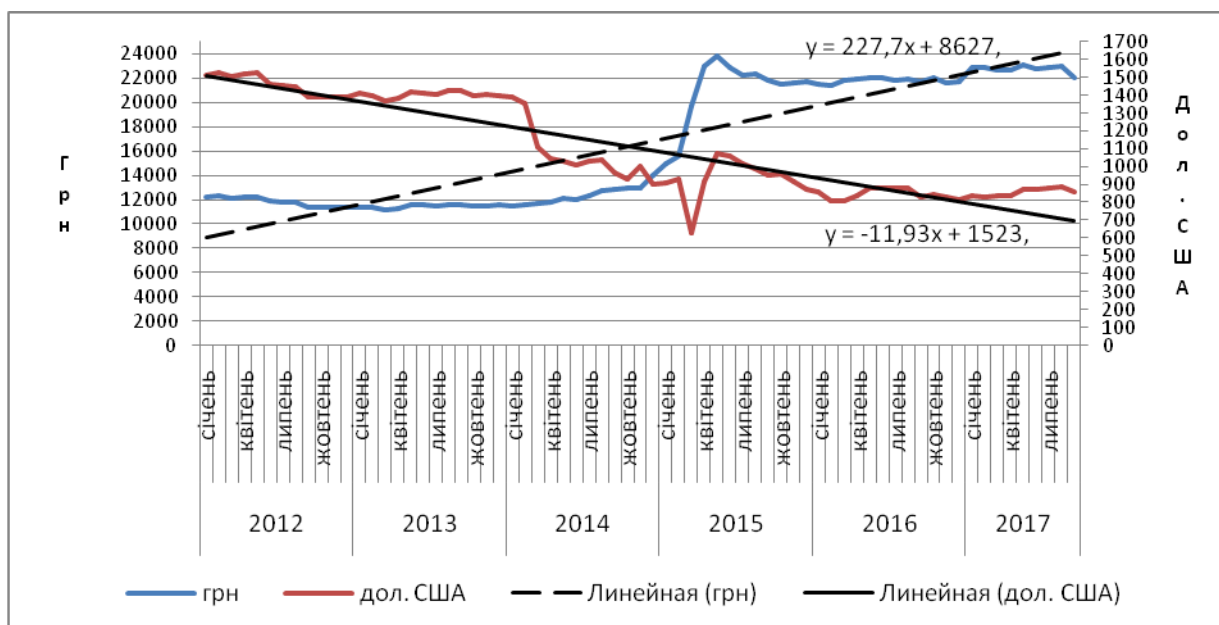


Рис. 1. Середні ціни на квартири в новобудовах м. Києва (за 1 м<sup>2</sup>) за період 2012–2017 рр. (побудовано за даними<sup>13</sup>)

Аналіз динаміки показника, а також одержані рівняння тренду, свідчать про те, що впродовж досліджуваного періоду в гривневому вимірі ціна загалом зростала (в середньому на 227,79 грн. щомісячно), а в доларовому – зменшувалася (в середньому на 11,939 дол. США щомісячно), тобто загалом тенденції зміни були протилежними. Проте, в гривневому вимірі до липня

<sup>13</sup> Квартири в новобудовах. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://novostroyki.realt.ua>.

2014 р. ціна коливалася у досить вузькому діапазоні (11300–12300 грн.), з липня 2014 р. до травня 2015 р. відбулося її стрибкоподібне зростання (з 12323 грн. до 23812 грн. тобто в 1,9 рази), в травні 2015 р. – лютому 2016 р. спостерігалось падіння ціни до 21358 грн., яке змінилося повільним зростанням.

В доларовому вимірі ціна повільно зменшувалася до січня 2014 р., у лютому 2014 р.- березні 2015 р. спостерігалось значне падіння ціни (з 1353 дол. США до 626 дол. США або на 53,7 %), проте з березня до травня 2015 р. ціна стрибкоподібно зросла (до 1074 дол. США або на 71,6 %), далі до лютого 2016 року відбувалося зменшення ціни (до 811 дол. США або на 24,5 %), яке змінилося повільним зростанням. Таким чином, можна стверджувати, що з травня 2015 р. тенденції динаміки ціни квартир в новобудовах м. Києва в гривневому і доларовому вимірах є загалом подібними, але швидкість падіння в другому випадку є помітно вищою (табл. 1).

Таблиця 1

Динаміка ціни 1 м<sup>2</sup> площі квартир у новобудовах м. Києва

за період 1.06.2015–1.10.2017 рр.<sup>1</sup>

(в % до травня 2015 р.)

	2015		2017	
	Грн.	Дол. США	Грн.	Дол. США
Січень	-	-	-4,1	-21,9
Лютий	-	-	-3,8	-22,4
березень	-	-	-4,6	-22,1
квітень	-	-	-4,7	-21,7
травень	0,0	0,0	-3,1	-18,4
червень	-4,1	-1,1	-4,2	-19,0
липень	-6,5	-5,2	-3,9	-18,0
серпень	-6,1	-7,6	-3,3	-17,0
вересень	-8,5	-11,5	-7,3	-19,8
жовтень	-9,8	-10,4	-	-
листопад	-9,0	-14,9	-	-
грудень	-8,6	-19,0	-	-

<sup>1</sup> Розраховано за даними<sup>14</sup>

<sup>14</sup> Квартири в новобудовах. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://novostroyki.realt.ua>.

Необхідно також зазначити, що тренди зміни цін в гривневому і доларовому вимірах за цей період мають певні відмінності, що підтверджується наявністю різних апроксимуючих рівнянь – поліномів третього і другого степеня відповідно (рис. 2).

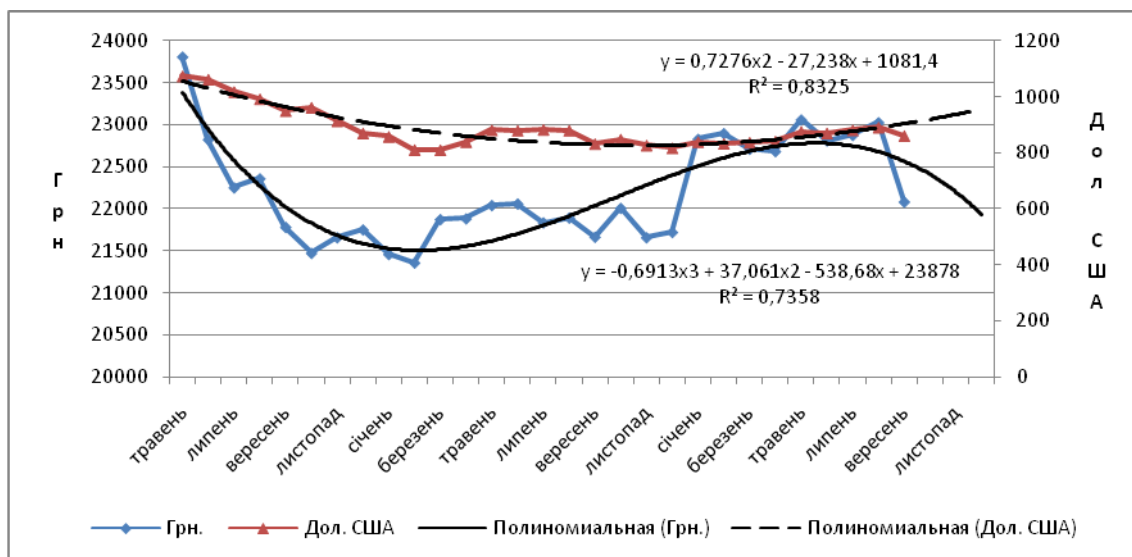


Рис. 2. Середні ціни на квартири в новобудовах м. Києва (за 1 м<sup>2</sup>) за період 1.06.2015–1.10.2017 рр.<sup>15</sup>

Для візуалізації сезонних коливань побудуємо графік сезонної хвилі, на якому відображено значення індексів сезонності (рис. 3). В гривневому вимірі найнижчий рівень цін спостерігається у січні, лютому і березні, а найвищий – у травні, червні та грудні, проте сезонні коливання є досить слабкими (в межах від 93,1 % до 104,1 %). В доларовому вимірі найнижчий рівень цін у березні та грудні, а найвищий – у січні та лютому, а інтенсивність коливань дещо вища, ніж в гривневому – від 93,4 % до 106,5 %, при цьому в травні-серпні індекси сезонності є дуже близькими.

<sup>15</sup> Квартири в новобудовах. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://novostroyki.realt.ua>.



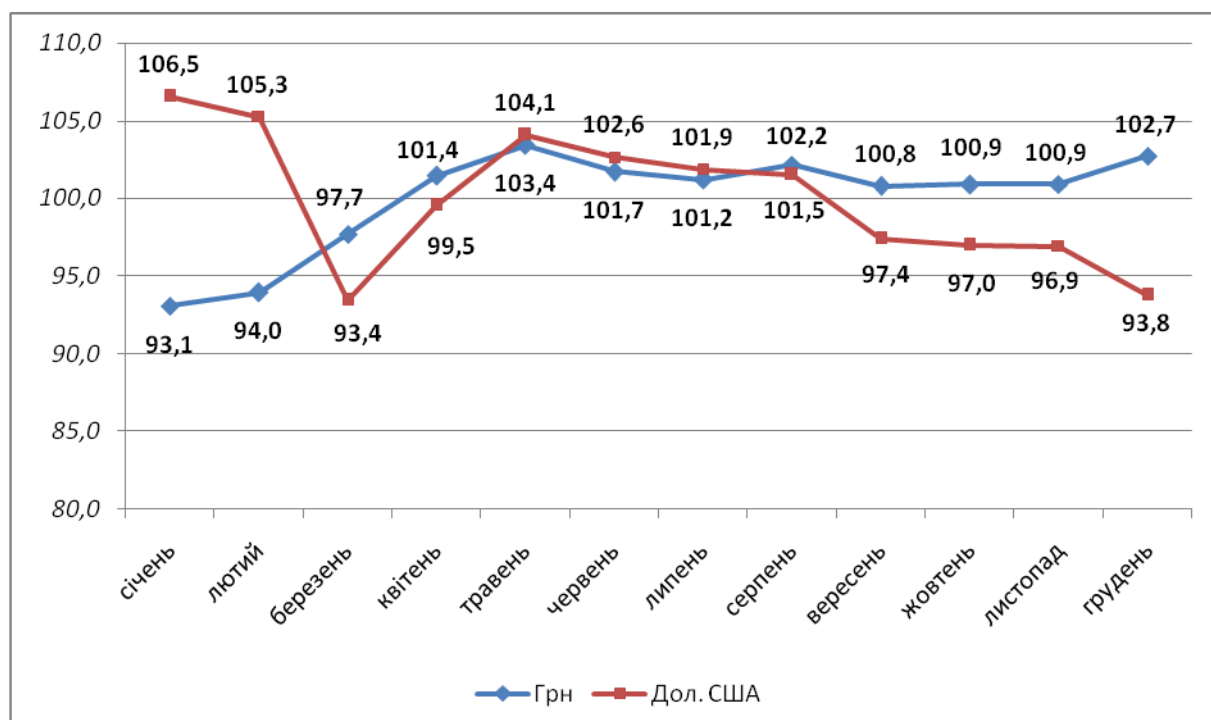


Рис. 3. Індекси сезонності ціни на квартири в новобудовах м. Києва (за 1 м<sup>2</sup>) за період 2012–2016 рр. (побудовано за даними<sup>16</sup>)

На другому етапі дослідимо динаміку та варіацію середньої ціни виставлених на продаж квартир на вторинному ринку житлової нерухомості (ціни пропозиції). Масив вихідних даних, містить середню ціну 1 м<sup>2</sup> квартир в гривнях і доларах США, що виставлені на продаж на вторинному ринку по м. Києву та його районах з травня 2015 р. до вересня 2017 р. Впродовж цього періоду загалом по м. Києву ціна в гривневому виразі зростала до травня 2016 р., досягнувши максимуму в лютому 2016 р., а надалі повільно зменшувалася, в доларовому виразі динаміка ціни характеризувалася чіткою тенденцією до зменшення (табл. 2), при цьому ціна впала майже на чверть.

<sup>16</sup> Квартири в новобудовах. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://novostroyki.realt.ua>.

Таблиця 2

Динаміка ціни 1 м<sup>2</sup> площі квартир на вторинному ринку житла м. Києва за період 1.06.2015–1.10.2017 рр.<sup>1</sup>

(в % до травня 2015 р.)

	2015		2017	
	Грн.	Дол. США	Грн.	Дол. США
січень	-	-	1,9	-21,4
лютий	-	-	-0,3	-22,0
березень	-	-	-1,9	-22,5
квітень	-	-	-3,0	-22,7
травень	0,0	0,0	-5,3	-23,2
червень	-2,3	-1,2	-6,8	-23,6
липень	1,4	-1,5	-7,0	-23,6
серпень	2,9	-2,5	-8,4	-23,6
вересень	-2,0	-2,9	-10,4	-24,3
жовтень	1,2	-5,2	-	-
листопад	1,3	-8,7	-	-
грудень	-0,5	-9,4	-	-

<sup>1</sup> Розраховано за даними<sup>17</sup>

Слід зазначити, що відмінності тренду зміни цін пропозиції на вторинному ринку в гривневому і доларовому вимірах за цей період підтверджуються наявністю різних апроксимуючих рівнянь – полінома третього степеня і лінійного (рис. 4)<sup>18</sup>.

Ранжування районів засвідчує, що найвищий рівень цін пропозиції на вторинному ринку притаманний Печерському та Шевченківському районам, а найнижчий – Святошинському і Деснянському, при цьому максимальна середня ціна перевищує мінімальну в 2,4 рази (табл. 3).

З урахуванням достатньо високих цін на первинному і вторинному ринку житла актуалізується дослідження сукупності соціально-економічних відносин між фізичними особами і фінансово-кредитними, а також застосування нових фінансових інструментів.

<sup>17</sup> Аналіз ринку нерухомості Києва. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://100realty.ua>.

<sup>18</sup> Аналіз ринку нерухомості Києва. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://100realty.ua>.

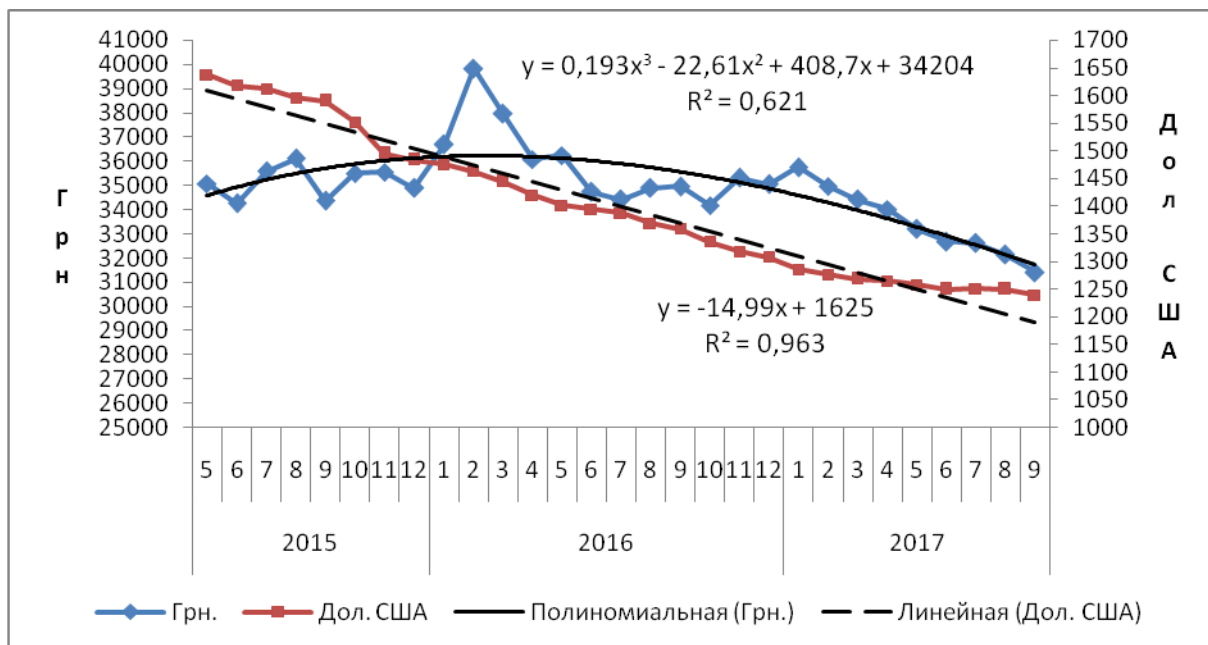


Рис. 4. Середні ціни виставлених на продаж квартир на вторинному ринку житла м. Києва (за 1 м<sup>2</sup>) за період 1.05.2015–1.10.2017 рр. (побудовано за даними<sup>19</sup>)

Таблиця 3

Середня ціна та показники варіації ціни квартир на вторинному ринку по районах м. Києва за період 1.05.2015–1.09.2017 рр.<sup>1</sup>

(грн. за 1 м<sup>2</sup>)

Район	Середня ціна	Максимальна ціна	Мінімальна ціна	Розмах варіації	S	V (%)	Ранг
Голосіївський	34486	39528	30757	8771	1921	5,6	4
Дарницький	28281	32203	26293	5910	1179	4,2	7
Деснянський	23504	26621	21527	5094	984	4,2	10
Солом'янський	31677	35785	28810	6975	1416	4,5	6
Шевченківський	42803	48105	39749	8356	1623	3,8	2

(дол. США. за 1 м<sup>2</sup>)

Район	Середня ціна	Максимальна ціна	Мінімальна ціна	Розмах варіації	S	V (%)	Ранг
Голосіївський	1386	1628	1188	440	147	10,6	4
Дарницький	1135	1322	1018	304	99	8,7	7
Святошинський	1096	1307	944	363	112	10,2	9
Солом'янський	1273	1542	1121	421	129	10,1	6
Шевченківський	1716	1944	1547	397	129	7,5	2

<sup>1</sup>Розраховано за даними<sup>20</sup>

<sup>19</sup> Аналіз ринку нерухомості Києва. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://100realty.ua>.

Заслуговеє на увагу запровадження такого фінансово-кредитного механізму забезпечення житлом громадян України – як *надання житлової нерухомості у фінансовий лізинг*.

Житлова політика на рівні регіонів становить сукупність напрямків, що реалізуються на основі економічних, соціальних, організаційних, інституційних, містобудівних заходів, призначених для задоволення потреб населення.

Ринок житлової нерухомості, що має специфічні галузеві взаємозв'язки, є генератором розвитку мультиплікативних процесів в економіці регіону, може стати зоною підприємницької активності. Він формує складні багатосторонні відносини, які стають можливими завдяки багатофункціональній інфраструктурі цього ринку, різноманіттю інститутів й інструментів, пов'язаних з його діяльністю.

Ринок житлової нерухомості (як середовище із високою потребою в ресурсах) активізує підприємницькі взаємини в сфері виробництва, грошового і товарного обігу, управлінській сфері, до якої можна віднести житлово-експлуатаційні і керівні компанії, в інвестиційній сфері, яка також є полем підприємницької активності, в інституційному середовищі регіонів. Для реалізації підприємницького підходу необхідне впровадження низки організаційних та управлінських новацій, що забезпечують:

- застосування інноваційних методів дослідження відповідності попиту і пропозиції на первинному ринку житла;
- реалізацію альтернативних схем фінансування будівельного процесу (наприклад, комерційної оренди і житлового лізингу);
- застосування особливих схем іпотеки за участю асоційованих об'єднань підприємців;
- організацію будівництва житла, призначеного для оренди;

---

<sup>20</sup> Аналіз ринку нерухомості Києва. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://100realty.ua>.

- ведення мультиформатного житлового будівництва з активним залученням підприємницьких структур;

- розробку і реалізацію інноваційних методів зниження ризиків у процесі розвитку регіонального житлового ринку.

Основними напрямками розвитку ринку нерухомості України при сприятливих економічних умовах можуть бути:

- поступовий розвиток сегментів ринку, що забезпечують формування нової якості середовища з необхідним рівнем комплексності послуг, внаслідок чого підвищиться роль первинного ринку як джерела задоволення потреб у якісному житлі, оскільки зросте відмінність між об'єктами нерухомості як за якістю, так і за ціною;

- диференціація суб'єктів господарювання, що надають послуги на ринку нерухомості, та їх трансформація унаслідок зміни принципів взаємовідносин між компанією й агентами; розвиток суб'єктів господарювання, що надають консультаційні, інформаційні, маркетингові послуги; поява попиту на послуги, пов'язані з розвитком рекреаційної нерухомості (парки, комплекси відпочинку й розваг) і продовження виділення девелоперських компаній в особливу групу підприємців на первинному ринку нерухомості;

- зниження ризиків на ринку внаслідок підвищення ролі маркетингових досліджень при прийнятті рішень про інвестування в нерухомість.

Альтернативою придбанню помешкання за рахунок власних або позикових коштів може стати житловий лізинг, який поєднує переваги житлового кредитування (залучення додаткових інвестиційних ресурсів для будівництва або придбання оселі) і житлової оренди (розподіл платежів за відповідні послуги на великий період часу). Під лізингом розуміють увесь комплекс майнових відносин, пов'язаних із передачею майна у тимчасове користування на основі його придбання і подальшої передачі у

довгострокову оренду. Традиційно учасниками будь-якої лізингової угоди є три суб'єкти: лізингодавець, лізингоодержувач та продавець лізингового майна.

Власник майна (лізингодавець) надає користувачу (лізингоодержувачу) фінансову послугу: купує майно у власність у продавця за повну вартість та за рахунок періодичних внесків лізингоодержувача в кінцевому рахунку відшкодовує цю вартість. Тому з фінансового погляду лізинг розглядають як одну з форм кредитування, хоча між комерційним кредитом і лізингом існують принципові відмінності.

Тому пропонуємо запровадження житлового лізингу як нового фінансового інструменту інвестування на ринку житлової нерухомості, який поєднує переваги житлового кредитування і житлової оренди, що дозволяє значно розширити коло домогосподарств, для яких комфортне помешкання може стати доступним.

Сьогодні лізинг житлової нерухомості в Україні ще не набув належного використання, хоча перші кроки вже були зроблені. З метою впорядкування та розширення предмета діяльності Державної іпотечної установи (ДІУ) уряд вніс зміни до її статуту. Зокрема, вона отримала можливість для запровадження програми забезпечення житлом громадян України на умовах фінансового лізингу. Відповідну постанову (№ 616 «Про внесення змін до постанов Кабінету Міністрів України від 8 жовтня 2004 р. № 1330 і від 17 липня 2009 р. № 768») уряд прийняв 18 серпня 2017 р. А вже 26 вересня 2017 р. Національна комісія з регулювання ринків фінансових послуг видала іпотечній установі ліцензію на надання послуг фінансового лізингу.

Державна іпотечна установа розробила проект про іпотечне кредитування й лізинг, у якому мова йде про придбання 30 тис. квартир для подальшої реалізації в лізинг громадянам України. Основними перевагами цього механізму є відсутність першого внеску й можливість проживання в квартирі відразу після укладення лізингової угоди з Державною іпотечною

установою. Житло у фінансовий лізинг передбачено передавати після завершення його будівництва, проведення внутрішніх оздоблювальних робіт та встановлення необхідного устаткування. Першими партнерами цієї програми передбачалися військовослужбовці й учасники АТО.

Джерелами фінансування зазначеної програми мали бути фінансові ресурси, залучені під державну гарантію, передбачену Державним бюджетом України на 2017 р., а також кошти інвесторів, визначених за допомогою конкурсу. Зокрема, партнером стало ПАТ «ПриватБанк» на основі підписаного документа щодо фінансування програм ДІУ, в якому сказано, що фінансова установа буде брати участь у виділенні коштів на житлові програми і проекти, що анонсуються ДІУ<sup>21</sup>.

Житловий лізинг можна розглядати як специфічну форму фінансування житлового будівництва, що здійснюється спеціальними (лізинговими) компаніями, які ніби кредитують лізингоодержувача, купуючи на його замовлення у будівельних організацій житло і передаючи його в оренду.

Використання операцій житлового лізингу має ряд переваг порівняно з іпотечним кредитуванням:

- лізинг житла поєднує переваги житлового кредитування і житлової оренди;
- немає початкового внеску, як в іпотечному кредиті;
- у лізингових угодах відсутній договір застави і поручительства з боку третіх осіб;
- кредитні ризики при житловому лізингу нижчі, ніж при іпотечному кредитуванні;
- за наявності у лізингоодержувача (покупця) заощаджень може бути знижено суму платежів або зменшено термін дії договору;
- лізинг дозволяє уникнути загрози стягнення майна сторонніми кредиторами, оскільки під час договору воно належить лізингодавцю;

---

<sup>21</sup> «ПриватБанк» співпрацюватиме з Державною іпотечною установою. URL: <https://dom.ria.com/uk/news/210405.html> (дата звернення: 29.05.2018).

– можливість припинення договору житлового лізингу на будь-якому етапі, на відміну від договору з іпотечного кредитування.

Відповідно до ст. 48 Конституції України кожен громадянин має право на достатній життєвий рівень для себе і своєї сім'ї, що включає достатнє харчування, одяг, житло<sup>22</sup>. Тому проведення житлово-комунальної реформи має відбуватися з урахуванням соціальної спрямованості.

## ВИСНОВКИ

1. Розробка концепції інноваційного розвитку регіональних ринків житлової нерухомості є актуальним напрямком наукової діяльності, а в сучасних умовах – і практичною необхідністю, що значно сприятиме впорядкуванню дій економічних агентів на ринку. Науковий підхід до цієї проблеми підтримуватиме розвиток інститутів і механізмів ринку житлової нерухомості й загалом здатний вивести його на принципово інший рівень, який базується на інноваціях і характеризується високою ефективністю.

Розвиток ринку житлової нерухомості має *супроводжуватися пріоритетним розвитком суміжних соціально-економічних сфер і територій*, відстеженням екологічної обстановки, а також забезпеченням населення об'єктами охорони здоров'я, побутового обслуговування та торгівлі.

2. Актуальність і необхідність розвитку житлового лізингу в Україні обумовлені такими причинами:

– він сприятиме зростанню доступності житла, оскільки лізингові операції певною мірою забезпечують фінансовими ресурсами споживачів із середнім рівнем доходів;

– виступатиме додатковим механізмом фінансування житлового будівництва і сприятиме притоку додаткових інвестицій у цю сферу;

---

<sup>22</sup> Конституція України: із змінами станом на 15.03.2016. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/254>.



– лізингові операції дають можливість отримати і використовувати житло задовго до моменту його повної оплати.

3. Житловий лізинг може бути вбудований у єдиний інвестиційний механізм як:

- 1) альтернативна форма фінансування житлового будівництва;
- 2) джерело доходів для виплат за житловими облігаціями;
- 3) спосіб зниження кредитних ризиків при іпотечному кредитуванні.

У другому випадку мова йде про використання коштів цільової позики для будівництва житла з подальшою передачею його в житловий лізинг. При цьому лізингові платежі будуть служити джерелом виплат купонних доходів за житловими облігаціями.

У третьому випадку мається на увазі ризик фінансової неспроможності позичальника, при якій він не забезпечує виплат за кредитними зобов'язаннями. У такій ситуації застосування заставодержателем стягнення на закладені будинок або квартиру і реалізація цього майна є підставою для припинення права заставодавця користування ними. Альтернативою виселенню позичальника з будинку або квартири може стати укладення договору з лізинговою компанією (за аналогією до так званого зворотного лізингу), за яким неспроможний позичальник, втративши права власності на закладене житло, не позбавляється права користування ним.

4. Виконане дослідження показало, що основою формування системи фінансового забезпечення тимчасового проживання ВПО може стати житловий лізинг, розвиток якого потребуватиме створення нових фінансових інститутів (як альтернативи Державній іпотечній установі) – у вигляді Державного агентства житлового лізингу та регіональної мережі житлових лізингових компаній.

5. У контурі розвитку фінансово-економічних відносин актуалізується проблематика застосування *податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки*. Цей податок вирішує такі завдання, як встановлення

соціальної справедливості, поповнення місцевих бюджетів, стримування спекулятивного зростання цін. У перспективі з урахуванням організаційно-правових засад застосування нових фінансових інструментів (зокрема, житлового лізингу) основні критерії податку на нерухомість мають стимулювати власників майнових об'єктів ефективніше використовувати майно і запобігати накопиченню майнових об'єктів окремим власником; нівелювати значний рівень диференціації доходів та їх накопичення в руках окремих осіб; сприяти відкритості майнових відносин, оскільки ідентифікується реальний власник майна.

## РЕКОМЕНДАЦІЇ

### ***1. Кабінету Міністрів України спільно з Міністерством фінансів України:***

- при запровадженні фінансово-кредитного механізму *надання житлової нерухомості у фінансовий лізинг*<sup>23</sup> доцільно передбачити наступні стимулюючі заходи для його поширення: відсутність першого внеску за житло та одночасне надання можливості проживання в квартирі відразу після укладання лізингової угоди з Державною іпотечною установою; передання житла у фінансовий лізинг після завершення його будівництва, проведення внутрішніх оздоблювальних робіт та встановлення необхідного обладнання у житлі; визначення фінансових ресурсів, залучених під державні гарантії, що передбачені Державним бюджетом України як джерело фінансування програми фінансового лізингу з Державної іпотечної установи;

- унормувати введення пільг з податку на майно для лізингових компаній (внаслідок того, що весь житловий фонд, переданий у лізинг, буде враховуватися на балансі цих суб'єктів господарювання, і це дозволить

<sup>23</sup> Державна іпотечна установа спільно з Кабінетом Міністрів України здійснює запровадження фінансово-кредитного механізму забезпечення житлом громадян України – надання житлової нерухомості у фінансовий лізинг // Уряд надав ДІУ право запроваджувати нові житлові програми (29.08.2017). – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://www.kmu.gov.ua/control/uk/publish/article?art\\_id=250227073&cat\\_id=244274160](http://www.kmu.gov.ua/control/uk/publish/article?art_id=250227073&cat_id=244274160).

здешевити житловий лізинг і розширити коло його потенційних учасників) за рахунок внесення змін і доповнень до Закону України «Про лізинг», статей Податкового та Цивільного кодексів, що стосуються лізингових угод з об'єктами житлової нерухомості.

***2. Кабінету Міністрів України спільно з Державною фіскальною службою України:***

- провести оцінку застосування оподаткування нерухомості за ринковою або оціночною вартістю на основі визначення вартості об'єктів нерухомості на певну дату відповідно до чинного законодавства і стандартів оцінки (це має підвищити ефективність податкового адміністрування, сприяти розширенню податкової бази та відкритості майнових відносин); у разі передбачуваних позитивних наслідків внести відповідні зміни й доповнення до Податкового кодексу України.

***3. Міністерству регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України*** ініціювати створення *Проектно-фінансового центру для розширення фінансової обізнаності внутрішньо переміщених осіб* щодо дії цільових регіональних програм розвитку житлового лізингу. Такий Проектно-фінансовий центр також має реалізовувати наступні заходи:

- ініціювати та сприяти створенню регіональних агентств розвитку житлового будівництва як інститутів, що здійснюють фінансову та організаційну підтримку житлового лізингу (зокрема, підготовку проектної документації та отримання дозволів на виконання будівельних робіт);

- надавати позики за рахунок коштів Державного та місцевих бюджетів України для фінансування проектів будівництва орендного житла, а також надання державних гарантій за цими позиками для внутрішньо переміщених осіб;

- надавати державні гарантії щодо кредитування суб'єктів господарювання, які здійснюють будівництво орендного житла та операції житлового лізингу для внутрішньо переміщених осіб.

*А.О. Двігун, І.С. Карпа*  
Відділ регіональної політики  
серпень, 2018 року