

Л. Чубук, канд. экон. наук, доц.
КНУ имени Тараса Шевченко, Киев

СОВРЕМЕННЫЕ ТЕНДЕНЦИИ В СФЕРЕ УПРАВЛЕНИЯ КОММЕРЧЕСКИМ НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ В УКРАИНЕ

Раскрыты преимущества собственников, получаемые от использования услуг профессионального управления недвижимым имуществом. Выявлены сферы наибольшего распространения профессиональных услуг управления недвижимостью, тенденции их развития, преобладающая форма организации взаимоотношений между собственником недвижимости и управляющей компанией, особые условия расчетов за услуги. Раскрыт спектр услуг управления, приведен рейтинг компаний-лидеров на рынке комплексных услуг управления коммерческой недвижимостью в Украине, особенности критериев выбора управляющих компаний в отечественной практике. Проиллюстрирована динамика показателей, характеризующих состояние рынка и эффективность использования коммерческой недвижимости в г. Киеве за период до и после финансово-экономического кризиса. Освещены причины, ограничивающие возможности стратегического управления недвижимостью в долгосрочной перспективе. Проведен сравнительный анализ привлекательности основных секторов украинского рынка коммерческой недвижимости (офисного, торгового, складского) с позиций инвестирования и профессионального управления, обоснована перспективность инвестиционных вложений в складскую (индустриальную) недвижимость.

Ключевые слова: управление коммерческой недвижимостью; инвестирование в недвижимое имущество; аренда недвижимости; ставка капитализации; уровень вакантности.

L.Chubuk, PhD in Economics, Associate Professor
Taras Shevchenko National University of Kyiv, Kyiv

MODERN TENDENCIES IN THE FIELD OF THE COMMERCIAL REAL ESTATE MANAGEMENT IN UKRAINE

The advantages of owners, got from the use of services of professional real estate management, are exposed. The spheres of most distribution of professional services of real estate management, their progress trends, prevailing form of organization of mutual relations between the owner of the real estate and managing company, special terms of payments for services are revealed. The range of management services and specific criteria of a choice of management companies in domestic practice are exposed, the rating of the leading companies in the market of complex services of commercial real estate management in Ukraine is given. Dynamics of the indicators, characterizing a condition of the market and efficiency of using of commercial real estate in Kiev for the period before and after financial and economic crisis, is illustrated. Reasons that limits possibilities of strategic real estate management in a long-term prospect are examines. The comparative analysis of attractiveness of basic sectors of the Ukrainian commercial property market (office, trade, ware-house real estate) is conducted from positions of investing and professional management. There is proved that perspective of investments in the ware-house (industrial) real estate is reasonable.

Key words: commercial real estate management; investments in the real property; leasing of the real estate; capitalization rate; vacancy rate.

Bulletin of Taras Shevchenko National University of Kyiv. Economics, 2014, 158: 46-50

УДК 336.662

JEL 14

О. Мірошніченко, канд. экон. наук, доц.
КНУ імені Тараса Шевченка, Київ

ФІНАНСОВИЙ ЛІЗИНГ ЯК ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ІНСТРУМЕНТ ООНОВЛЕННЯ ОСНОВНИХ ЗАСОБІВ ВІТЧИЗНЯНИХ ПІДПРИЄМСТВ

Розглянуто особливості використання фінансового лізингу як інструменту інвестування в оновлення основних засобів вітчизняних підприємств. Обґрунтовано переваги фінансового лізингу та необхідність його використання з метою оновлення основних засобів, особливо в умовах недостатності фінансових ресурсів для купівлі нової техніки та обладнання.

Ключові слова: лізинг; фінансовий лізинг; договори фінансового лізингу; основні засоби; знос.

Постановка проблеми. Формування та розвиток ресурсного потенціалу вітчизняних підприємств потребує пошуку нових інструментів фінансування оновлення основних засобів, серед яких важливе місце належить фінансовому лізингу. Фінансовий лізинг дозволяє підприємствам отримувати вигоди від користування нерухомим та рухомим майном, призначеним для використання як основні засоби, у продовж дії лізингового договору, а потім придбати об'єкт лізингу з наступним переходом права власності від лізингодавця до лізингоодержувача.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Розгляду питання використання фінансового лізингу як інструменту залучення інвестиційних ресурсів присвячені наукові праці як вітчизняних, так і закордонних авторів. Історичні аспекти розвитку лізингових відносин розкрито в роботах В. Горемікіна [2], О. Грищенка [4]. Розгляду фінансового лізингу як форми залучення інвестиційних ресурсів підприємства присвячені наукові дослідження Б. Наконечного [8], К. Захочая, А. Ляшанова [5]. Механізм використання лізингу як методу фінансування інноваційного розвитку вітчизняних підприємств досліджено у наукових працях Б. Габеля [1], Г. Холодного [18], І. Черевань [20, 21] та ін.

Невирішені раніше частини загальної проблеми. Особливості здійснення лізингових операцій, сучасний стан та перспективи розвитку лізингу в Україні є предметом дослідження багатьох науковців. Вивчення останніх

наукових публікацій з досліджуваної тематики доводить необхідність більш детального розгляду питань використання механізму фінансового лізингу як інструменту оновлення основних засобів з метою забезпечення інноваційного розвитку вітчизняних підприємств.

Мета статті – розглянути особливості використання фінансового лізингу як інструменту інвестування в оновлення основних засобів вітчизняних підприємств.

Виклад основного матеріалу дослідження. Початок розвитку фінансового лізингу припадає на 50-ті рр. XX ст. У 1952 р. в США Генрі Шонфельд заснував лізингову компанію, що надавала послуги фінансового лізингу у сфері залізничного транспорту. В Європі фінансовий лізинг почав розвиватися наприкінці 50-х – на початку 60-х рр., в країнах Південної Америки, Азії і Африки – у 70-х рр. минулого століття [2]. Виникнення фінансового лізингу обумовлене науково-технічною революцією 50-х рр. XX ст., що вимагало від підприємств оновлення їхніх основних засобів. Фінансовий лізинг був механізмом, який дозволяв підприємствам на більш вигідних умовах набувати у власність машини, устаткування та інші види основних засобів, порівняно з банківським кредитом. Розвиток фінансового ринку, нових форм кредитування, сприятливий податковий режим стимулювали появу все більшої кількості лізингових компаній. На сьогодні лізингові компанії існують більш ніж у 90 країнах світу.

Слід зазначити, що у СРСР поняття "лізинг" з'явилося під час Другої світової війни, коли здійснювалося постачання американської техніки. Проте, порівняно із вищезгаданими країнами, лізинг у СРСР не набув великого поширення [4].

Здійснення лізингових операцій потребує створення відповідного правового забезпечення. В Україні нормативно-правове регулювання лізингових відносин здійснюється на основі міжнародних та вітчизняних актів. Відповідно до ст. 1 Конвенції УНІДРУА³ про міжнародний фінансовий лізинг фінансовий лізинг є операцією, яка включає такі характерні риси [6]:

- лізингоотримувач визначає обладнання й вибирає постачальника, здебільшого не покладаючись на досвід і думку лізингодавця;
- обладнання придбане лізингодавцем у зв'язку з договором лізингу, який, наскільки відомо постачальнику, або укладений, або повинен бути укладений між лізингодавцем і лізингоотримувачем;
- лізингові платежі, належні до сплати за договором лізингу, обчислюються таким чином, щоб урахувати, зокрема, амортизацію всієї або значної частини вартості обладнання.

В Україні до основних нормативно-правових актів, що здійснюють регулювання лізингової діяльності, належать Господарський [3], Податковий [13], Цивільний [19] кодекси, закон України "Про фінансовий лізинг" [15]. Визначення змісту та умов визнання фінансового лізингу представлено в Податковому кодексі та Законі України "Про фінансовий лізинг".

Відповідно до ст. 14 Податкового кодексу України [13] фінансовий лізинг є господарською операцією, що здійснюється фізичною або юридичною особою і передбачає передачу лізингоотримувачу майна, яке є основним засобом і придбане або виготовлене лізингодавцем, а також усіх ризиків та винагород, пов'язаних з правом користування та володіння об'єктом лізингу.

Лізинг вважається фінансовим, якщо лізинговий договір містить одну з таких умов [13]:

- об'єкт лізингу передається на строк, протягом якого амортизується не менш як 75 % його первісної вартості, а лізингоотримувач зобов'язаний на підставі лізингового договору та протягом строку його дії придбати об'єкт лізингу з подальшим переходом права власності від лізингодавця до лізингоотримувача за ціною, визначеною в такому лізинговому договорі;
- залишкова вартість об'єкта лізингу на момент закінчення дії лізингового договору, передбаченого таким договором, становить не більш як 25 % первісної вартості такого об'єкта лізингу, що діє на початок строку дії лізингового договору;
- сума лізингових платежів з початку строку лізингу дорівнює первісній вартості об'єкта лізингу або перевищує її;
- майно, що передається у фінансовий лізинг, виготовлене за замовленням лізингоотримувача та після закінчення дії лізингового договору не може бути використаним іншими особами, крім лізингоотримувача, виходячи з його технологічних та якісних характеристик.

Строк фінансового лізингу – це передбачений лізинговим договором строк, який розпочинається з дати передання ризиків, пов'язаних із зберіганням або використанням майна, чи права на отримання будь-яких вигод чи винагород, пов'язаних з його використанням, або будь-яких інших прав, що слідує з прав на воло-

діння, користування або розпоряджання таким майном, лізингоотримувачу та закінчується строком закінчення дії лізингового договору, включаючи будь-який період, протягом якого лізингоотримувач має право прийняти одноосібне рішення про продовження строку лізингу згідно з умовами договору [13].

Відповідно до закону України "Про фінансовий лізинг" [15] за договором фінансового лізингу лізингодавець зобов'язується набути у власність річ у продавця (постачальника) відповідно до встановлених лізингоотримувачем специфікацій та умов і передати її в користування лізингоодержувачу на визначений строк не менше одного року за встановлену плату (лізингові платежі).

Згідно з чинним законодавством України суб'єктами лізингу можуть бути [15]:

- лізингодавець – юридична особа, яка передає право володіння та користування предметом лізингу лізингоотримувачу;
- лізингоотримувач – фізична або юридична особа, яка отримує право володіння та користування предметом лізингу від лізингодавця;
- продавець (постачальник) – фізична або юридична особа, в якій лізингодавець набуває річ, що в наступному буде передана як предмет лізингу лізингоотримувачу;
- інші юридичні або фізичні особи, які є сторонами багатостороннього договору лізингу.

Фінансовий лізинг є одним із дієвих інструментів, здатних активізувати інвестиційні процеси в оновлення основних засобів на вітчизняних підприємствах. Рівень зносу основних засобів вітчизняних підприємств перевищує 70% та зростає з кожним роком, у 2012 р., порівняно з 2000 р., цей показник збільшився на 33,0 пп., протягом останніх десяти років середнє щорічне зростання рівня зносу основних засобів вітчизняних підприємств становило 21,1% (рис. 1).

Результати аналізу рівня зносу показали, що найбільше значення цього показника у розрізі регіонів мають такі області України: Вінницька (97,1%), Кіровоградська (96,7%), Харківська (88,7%); у розрізі галузей – діяльність транспорту та зв'язку (96,6%); промисловість (57,3%); рибальство, рибництво (55,7%), будівництво (55,1%) [9].

В умовах нестачі фінансових ресурсів виникає потреба у використанні фінансового лізингу як джерела для оновлення основних засобів підприємств України. В країнах з розвинутою ринковою економікою його частка в інвестиціях в основні засоби становить близько 30% (в Україні – 1-2%). Слід зазначити, що у формі лізингових операцій здійснюється близько 46% усіх інвестицій в Ірландії, 35% – в Англії, 26% – Швеції, 20% – Австрії, 17% – у Франції [14]. В країнах Східної Європи, що демонструють високі темпи економічного зростання (Естонія, Чеська Республіка, Угорщина, Польща), співвідношення річного обсягу ринку лізингу та ВВП коливається в межах 2-5% (в Україні даний показник становить лише 0,5%) [1].

В Україні кількість укладених договорів фінансового лізингу у посткризовий період має позитивну динаміку, якщо у 2009 р. їхня кількість становила 3007 угод загальною вартістю 2,47 млн. грн., то у 2012 р. – 10826 угод загальною вартістю 14,71 млн. грн. (рис. 2).

³ Міжнародний інститут з уніфікації приватного права – міжнародна незалежна міжурядова організація. Створена в 1926 році як допоміжна організація Ліги Націй.

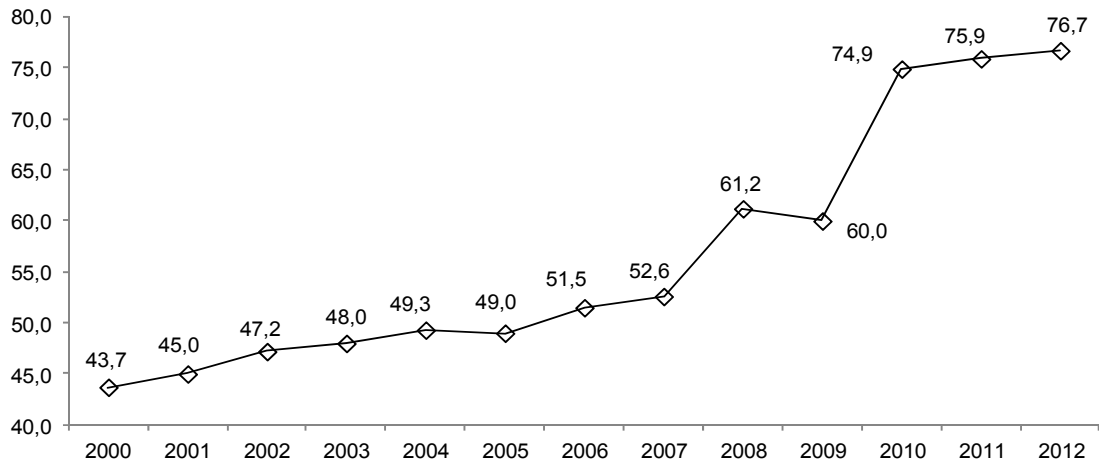


Рис. 1. Динаміка зносу основних засобів підприємств України у 2000-2012 рр., %

Джерело: побудовано автором за матеріалами Державної служби статистики України [9, 16].

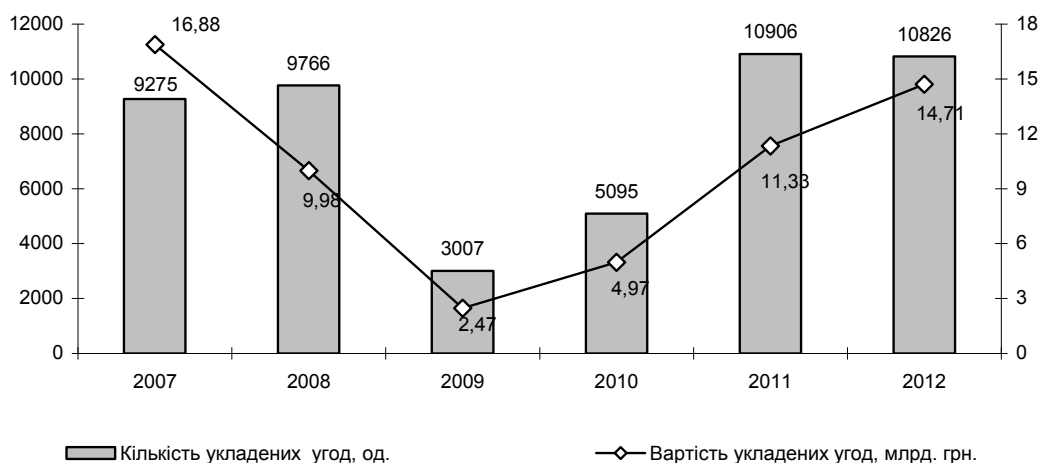


Рис. 2. Динаміка кількості та вартості укладених угод фінансового лізингу в Україні у 2007-2012 рр.

Джерело: побудовано автором за матеріалами Асоціації "Українське об'єднання лізингодавців" [10, 17].

В Європейських країнах сумарний обсяг узятого в лізинг устаткування досяг 731,8 млрд. євро на кінець 2012 р. Найбільші обсяги були зафіксовані в Німеччині (45,0 млрд. євро), Великобританії (44,7 млрд. євро) та Франції (39,0 млрд. євро) [22].

У 2012 р. найпоширенішими об'єктами фінансового лізингу були транспорт (58,82%), сільськогосподарська (15,60%) та комп'ютерна (4,67%) техніка, причому 89,89% усіх джерел фінансування лізингових операцій в Україні становили банківські кредити, власні кошти лізингових компаній складали лише 9,93%. На інші види обладнання припадало 20,49% договорів фінансо-

вого лізингу, зокрема до цієї категорії включається будівельне обладнання, якому належить друге місце у структурі договорів фінансового лізингу у 2011-2012 рр. Аналіз структури договорів фінансового лізингу показав, що вона не зазнала суттєвих змін, порівняно з попереднім періодом: зросла частка транспорту на 6,17 пп., зменшилася частка іншого обладнання на 4,46 пп., комп'ютерної техніки та телекомунікаційного обладнання – на 1,55 пп., частка торговельного і банківського обладнання залишалася на низькому рівні і не перевищувала 1% (рис. 3).

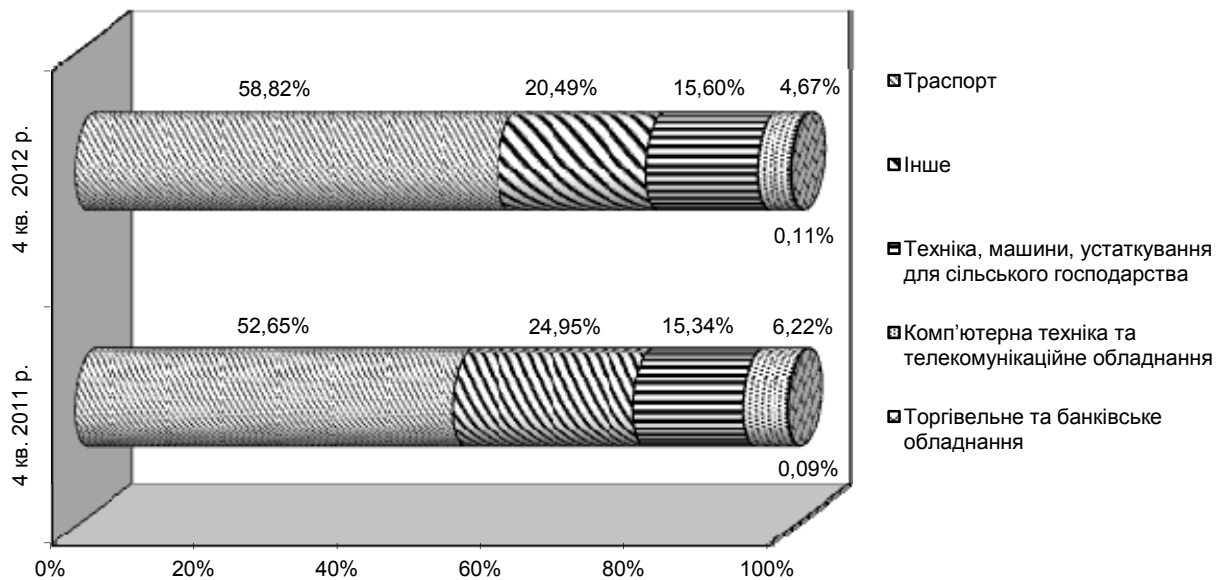


Рис. 3. Структура договорів фінансового лізингу за видом обладнання в Україні у 2011-2012 рр.

Джерело: побудовано автором за матеріалами Асоціації "Українське об'єднання лізингодавців" [10].

Для порівняння, у 2012 р. в європейських країнах, як і в Україні, найбільша питома вага лізингових операцій припадала на транспорт: автомобільний (46,0%), вантажний та автобуси (18%); а також на машини і промислове устаткування (17%). Комп'ютери й офісне устаткування становило найменший відсоток – 7% [22].

В Україні близько 50% усіх лізингових договорів укладається на термін від 5 до 10 років. Станом на кінець 2012 р. галузевий розподіл вартості лізингових договорів показав, що найбільша її частка припадала

на транспортну галузь та сільське господарство (відповідно 58,09% та 19,04%), найменша – на легку та хімічну промисловість (відповідно 0,17% та 0,20%). Протягом 2007-2012 рр. більше половини усіх договорів фінансового лізингу було пов'язано з транспортною галуззю. Варто вказати на позитивну динаміку питомої ваги договорів у сільському господарстві, цей показник збільшився у 2012 р., порівняно з 2007 р. у 2,5 рази, на відміну від будівельної галузі, де спостерігається негативна динаміка, починаючи з 2009 р. (рис. 4).

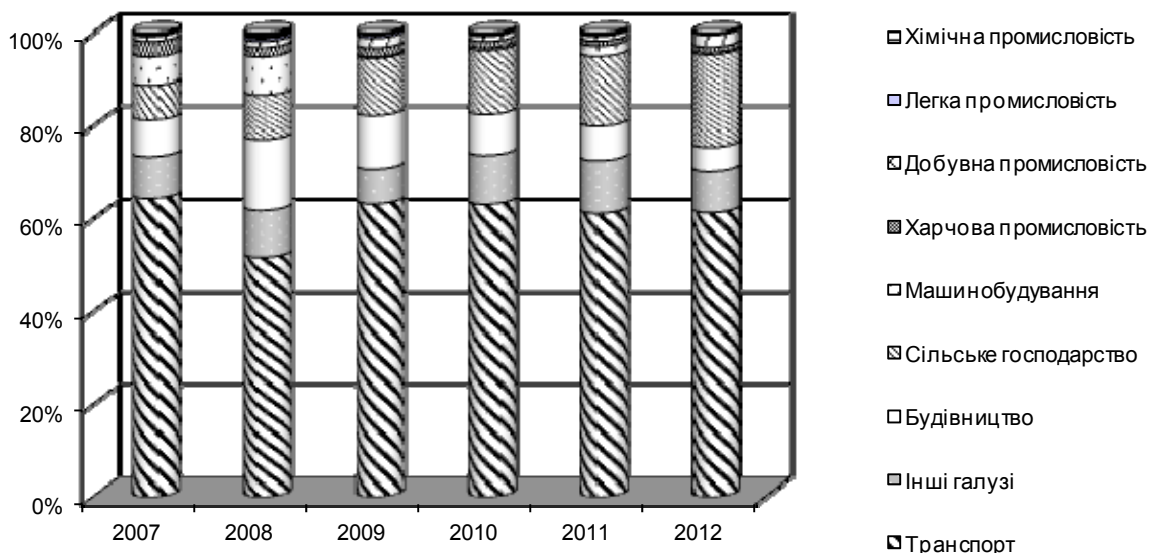


Рис. 4. Галузева структура договорів фінансового лізингу в Україні у 2007-2012 рр.*

* Станом на кінець відповідного року.

Джерело: побудовано автором за матеріалами Нацкомфінпослуг та Асоціації "Українське об'єднання лізингодавців" [10-12, 17].

У європейських країнах найбільша частка взятого в лізинг устаткування в 2012 р. була зафіксована у сфері послуг (46%), машинобудуванні, важкій промисловості та будівництві (26%) [22]. У той час як в Україні питома вага машинобудування та важкої промисловості була

найменшою, а сільського господарства – найбільшою, в країнах ЄС на сільське господарство припадало лише 3% вартості лізингових угод.

Висновки. Головними перевагами використання фінансового лізингу в якості інвестиційного інструменту,

здатного активізувати процес оновлення основних засобів вітчизняних підприємств, є:

- підвищення конкурентоспроможності лізингоотримувача за рахунок використання найновіших об'єктів лізингу;
- придбання й використання підприємством основних засобів без значних одноразових витрат;
- розширення виробничих потужностей підприємства без втрати його фінансової стійкості та зниження ліквідності;
- швидкість укладання лізингової угоди та гнучкий порядок здійснення лізингових платежів, порівняно з іншими інструментами залучення фінансування для оновлення основних засобів;
- більша доступність фінансового лізингу, порівняно з кредитом, для малих і середніх підприємств та ін.

У структурі лізингових угод економіки України переважає транспортна галузь, сільське господарство, інші галузі (зокрема сфера послуг) та будівництво. Основні засоби транспортної галузі економіки України мають найбільший знос. Варто зазначити, що простежується відповідність між рівнем зносу і галузевою структурою договорів фінансового лізингу протягом досліджуваного періоду, підприємства транспортної галузі є лідерами за кількістю укладених договорів. Сільське господарство та будівництво також мають високий рівень зносу основних засобів. Зазначені вище галузі є найбільшими споживачами послуг фінансового лізингу в Україні, на відміну від промисловості. Частка укладених договорів фінансового лізингу промисловими підприємствами України за досліджувані роки не перевищувала 4%, у той час як їхні основні засоби зношені майже на 60% і потребують оновлення, тому на сьогодні промислові підприємства є одним із найбільших потенційних споживачів послуг лізингових компаній.

Список використаних джерел

1. Габель Б.Р. Розвиток фінансового лізингу України в розрізі спільного європейського ринку [Текст] / Б.Р. Габель // Сучасні тенденції фінансового ринку 2013 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://libfor.com/index.php?newsid=1923>
2. Горемыкин В.А. Лізинг. Практическое учебно-справочное пособие [Текст] / В.А. Горемыкин. – М.: ИНФРА-М, 1997. – 384 с.
3. Господарський кодекс України, прийнятий Верховною Радою України 16.01.2003 р. № 436-IV [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/436-15>.
4. Грищенко О. Фінансовий лізинг: історія, сучасність та перспективи розвитку [Текст] / О. Грищенко // Юридичний журнал. – 2006. – №3.

О. Мирошниченко, канд. екон. наук, доц.
КНУ імені Тараса Шевченка, Київ

ФИНАНСОВЫЙ ЛИЗИНГ КАК ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ИНСТРУМЕНТ ОБНОВЛЕНИЯ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ ОТЕЧЕСТВЕННЫХ ПРЕДПРИЯТИЙ

Рассмотрены особенности использования финансового лизинга как инструмента инвестирования в обновление основных средств отечественных предприятий. Обоснованы преимущества финансового лизинга и необходимость его использования в целях обновления основных средств, особенно в условиях нехватки финансовых ресурсов для покупки новой техники и оборудования.

Ключевые слова: лизинг; финансовый лизинг; договоры финансового лизинга; основные средства; износ.

О. Miroshnychenko, PhD in statistics, Associate Professor
Taras Shevchenko National University of Kyiv, Kyiv

FINANCIAL LEASING AS AN INVESTMENT INSTRUMENT OF FIXED ASSETS RENOVATION OF DOMESTIC ENTERPRISES

The main characteristics of the financial leasing using as an investment instrument for fixed assets renovation of domestic enterprises have been considered. The advantages of financial leasing and the need to use in order to update the fixed assets, especially in the lack of financial resources for the purchasing of new machinery and equipment, have been determined.

Keywords: leasing; financial leasing; fixed assets; lease agreement; accumulated depreciation.

[Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.justinian.com.ua/print.php?id=2192>

5. Захожай К.В., Ляшанов А.О. Фінансовий лізинг як форма залучення інвестиційних ресурсів підприємства / К.В. Захожай, А.О. Ляшанов // Проблеми підвищення ефективності інфраструктури. – 2011. – Вип. 32. – С. 83-88.

6. Конвенція УНІДРУА про міжнародний фінансовий лізинг [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/995_263

7. Мірошниченко О.Ю. Фінансовий лізинг як інвестиційний інструмент оновлення основного капіталу підприємств [Текст] / О.Ю. Мірошниченко // Фінанси інституційних секторів економіки України: стан, тенденції розвитку, практика реформування: матеріали науково-практичної конференції. – К.: НДС "Центр економічних досліджень", Київський національний університет імені Тараса Шевченка, 2014. – С. 27-28. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: www.econom.univ.kiev.ua/ 2014.

8. Наконечний Б.В. Переваги та недоліки лізингу порівняно з іншими видами інвестиційної діяльності [Текст] / Б.В. Наконечний // Менеджмент та підприємництво в Україні: етапи становлення і проблеми розвитку: збірник наукових праць. – Львів: Видавництво Львівської політехніки, 2012. – С. 262 – 270.

9. Наявність і стан основних засобів за 2011 рік, 2012 рік [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.ukrstat.gov.ua/>

10. Підсумки діяльності лізингодавців за 2012 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.uul.com.ua/files/Q4_2012_ukr.pdf.

11. Підсумки діяльності фінансових компаній, ломбардів та юридичних осіб (лізингодавців) за 2012 рік [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://nfp.gov.ua/files/OgliadRinkiv/FK/fk_2012-1.pdf

12. Підсумки діяльності фінансових компаній, ломбардів та юридичних осіб (лізингодавців) за 2010 рік [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://nfp.gov.ua/files/OgliadRinkiv/FK/fk_2010.pdf

13. Податковий кодекс України, прийнятий Верховною Радою України 02.12.2010 р. № 2755-VI [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2755-17>.

14. Програма розвитку лізингу в Україні на період 2006-2010 років [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://leasinginukraine.com/ua/publications/legal_issues/?pid=584

15. Про фінансовий лізинг: Закон України, прийнятий Верховною Радою України 16.12.1997 р. № 723/97-ВР [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/723/97-вр>.

16. Статистичний щорічник України за 2012 р. / за ред. О.Г. Осауленка. – К.: Державна служба статистики України, 2013. – 552 с.

17. Ринок лізингу 2008 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.uul.com.ua/files/2008_ukr.pdf

18. Холодний Г.О. Лізинг в інвестиційному механізмі інноваційного розвитку підприємств [Текст] / Г.О. Холодний [Текст] – Х.: КНЕУ, 2007. – 196 с.

19. Цивільний кодекс України, прийнятий Верховною Радою України 16.01.2003 р. № 435-IV [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/435-15>.

20. Черевань І. Ефективність лізингу [Текст] / І. Черевань. – К.: Фенікс, 2010. – 168 с.

21. Черевань І. Лізинг як метод фінансування інноваційного розвитку виробничої бази вітчизняних підприємств [Текст] / І. Черевань // Банківська справа. – 2008. – №2. – С. 46-56.

22. The European Leasing Market in 2012 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.leaseurope.org/index.php?page=key-facts-figures>

Надійшла до редколегії 02.04.14