

### **Література.**

1. Всесвітня туристична організація. – <http://www.world-tourism.org>
2. Рутинський М.Й., Зінько Ю.В. Сільський туризм.
3. Сільський зелений туризм: що це таке? – [http://www.bucoda.cv.ua/tour/1/2\\_1.html](http://www.bucoda.cv.ua/tour/1/2_1.html)
4. Роглев Х. Й. Сільський туризм - перспективний напрямок розвитку туристської індустрії України // Туризм: теорія і практика. - 2005. - № 1. - С. 43-48.
5. Агропромисловий комплекс України: стан, тенденції та перспективи розвитку. – К.: ННЦ ІАЕ, 2005. – 292 с.
6. Балабанов И.Т., Балабанов А.И. Экономика туризма. -М.: Финансы и статистика, 2000. - 176 с.

*Науковий керівник – д.е.н., професор Єрмаков О.Ю.*

## **ВПРОВАДЖЕННЯ ФІНАНСОВОГО ЛІЗИНГУ НА РИНКУ НЕРУХОМОСТІ**

**Будник В.А., к.е.н., доцент,  
Київська державна академія водного транспорту  
ім. гетьмана П.Конашевича - Сагайдачного**

Актуальність досліджуваного питання обґрунтована тим, що економічна ситуація, що склалася в Україні, створює сприятливі умови для розвитку лізингових відносин на ринку нерухомості. Передумовами цих відносин є: зниження попиту на об'єкти нерухомості, криза неплатежів, відсутність вільних обігових коштів у девелоперських компаній, згортання іпотечного кредитування.

Господарсько-правовий оборот нерухомості здійснюється у межах ринку нерухомості – частини національної ринкової економіки, що являє собою сукупність об'єктів нерухомості, економічних суб'єктів, які оперують на ринку, процесів функціонування нерухомості, а також механізмів, що забезпечують функціонування ринку та управління ним (інфраструктури).

В даний час спостерігається значний дисбаланс між попитом та пропозицією на вказаному ринку; так, на кожні десять об'єктів нерухомості, що виставлені на продаж, знаходиться двоє потенційних покупців, що висловлюють бажання лише оглянути нерухомість, з них лише кожен четвертий покупець є власником реальних «живих» грошей.

Тому спеціалістами ринку нерухомості повинні бути розроблені нові схеми реалізації об'єктів нерухомості в умовах недоступності банківського кредитування та перевищення пропозиції над попитом на ринку, при цьому одним із варіантів придбання житла може виступати фінансовий лізинг.

Перевага фінансового лізингу перед орендою полягає в тому, що платежі по лізингу є викупом нерухомості у власність, а не просто періодичною платою.

Безпосередній вплив на розмір платежу з фінансового лізингу мають метод та норми амортизації основних фондів, застосована ставка лізингового проценту, схеми виплат по лізингу – ануїтетна або класична, а також термін лізингу. Для лізингоотримувача основним критерієм доцільності лізингу є можливість забезпечення платежів відповідними доходами, для лізингодавця - скоріша компенсація витрат на введення в експлуатацію об'єкту нерухомості. Тому процес обґрунтування величини лізингового платежу повинен бути двостороннім узгодженням показників надання послуг, коли кожна з сторін буде обирати прийнятливі умови.

Запропоновано відповідні визначення розміру лізингового внеску у складі лізингового платежу здійснювати в залежності від двох схем виплат, а саме: із застосуванням формули ануїтетів та за класичною схемою, коли сума лізингового відсотку нараховується на залишок непогашеної заборгованості перед лізингодавцем.

Величина лізингового платежу при застосування ануїтетних платежів буде розраховуватись за формулою (1) – при сплаті один раз на рік – та (2) – при сплаті кілька разів на рік (щомісячно або щоквартально):

$$ЛВ = СП \times \frac{j \times (1 + j)^n}{(1 + j)^n - 1}, \quad (1)$$

де ЛВ – лізинговий внесок, гр. од.;

СП – первісна вартість об'єкта лізингу, гр. од.;

j – лізинговий відсоток (в частках);

n – термін лізингу

$$ЛВ = СП \times \frac{j/m \times (1 + j/m)^{nm}}{(1 + j/m)^{nm} - 1}, \quad (2)$$

де m – кількість внесків на рік.

Щорічний внесок лізингоотримувача при сплаті раз на рік буде розраховуватись за формулою (3):

$$ЛВк = ЛВ_{xK1} + Дл + ПДВлв , \quad (3)$$

де ЛВк – щорічний внесок в році к;

K1 – корегуючий множник, який враховує коефіцієнт залишкової вартості;

Дл– плата за додаткові послуги лізингодавця;

ПДВлв – податок на додану власність за лізинговим внеском

Коефіцієнт K1 розраховується за формулою (4):

$$K1 = \frac{(1 + j/m)^{nm}}{(1 + j/m)^{nm} + r} , \quad (4)$$

де r– коефіцієнт залишкової вартості (в частках), що розраховується за формулою (5):

$$r = \frac{C_0}{C\Pi} , \quad (5)$$

де C<sub>0</sub> – залишкова вартість активу.

При сплаті кілька разів на рік щорічний внесок лізингоотримувача (ЛВк\*) буде розраховуватись за формулою (6):

$$ЛВк^* = ЛВ_{xK1xK2} + Дл + ПДВлв , \quad (6)$$

де K2 – корегуючий множник, що враховує періодичність платежів та розраховується за формулою (7):

$$K2 = \frac{m}{m + j} \quad (7)$$

Загальна сума сплати за фінансовим лізингом нерухомості (ЛП) буде розраховуватись за формулами (8) – при щорічній оплаті – та (9) – при оплаті кілька разів на рік:

$$ЛП = ЛВк_{xh} + C_0 + ПДВс_0 , \quad (8)$$

де ПДВс<sub>0</sub> – податок на додану вартість за остаточною вартістю нерухомості

$$ЛП = ЛВк_{xhxm} + C_0 + ПДВс_0 \quad (9)$$

Аналогічна методика розрахунку лізингових платежів розроблена для випадків використання класичної схеми, коли сума лізингового відсотку нараховується на залишок непогашеної заборгованості. При цьому розглянуті два варіанти: амортизаційні відрахування нараховуються методом зменшення залишкової вартості нерухомості; амортизаційні відрахування нараховуються рівномірним методом.

Надалі наведений приклад розрахунку платежів по фінансовому лізингу нерухомості. Як об'єкт лізингу пропонується придбання замського будинку, розташованого в котеджному містечку

«Петрушки», що знаходиться на 16 кілометрі траси Київ – Житомир. Ціна за будинок із земельною ділянкою на 11 грудня 2008 року – 1100 дол./кв.м

В таблиці 1 наведені розрахунки лізингових платежів за будинок площею 190 кв. м. загальною вартістю 209 тис. дол. за такими варіантами:

- 1) Модель класичного розрахунку лізингового платежу (КРАП), нарахування амортизації по остаточній вартості нерухомості, термін лізингу 12 років
- 2) Модель КРАП, рівномірна амортизація, термін 8 р.
- 3) Модель КРАП, рівномірна амортизація, термін 10 р.
- 4) Модель КРАП, рівномірна амортизація, термін 12 р.
- 5) Модель розрахунку лізингового платежу із застосуванням ануїтетів (РАПА), рівномірна амортизація, термін 8 р.
- 6) Модель РАПА, рівномірна амортизація, термін 10 р.
- 7) Модель РАПА, рівномірна амортизація, термін 12 р.

Таблиця 1.

**Лізингові платежі, розраховані за запропонованими моделями, тис. дол. на місяць**

Роки	Варіанти лізингової угоди						
	1	2	3	4	5	6	7
1	2550	2295	2040	1836	1924	1674	1494
2	2167,5	2167	1938	1754,4	1924	1674	1494
3	1842,4	2040	1836	1672,8	1924	1674	1494
4	1566	1912	1734	1591,2	1924	1674	1494
5	1331,1	1785	1632	1509,6	1924	1674	1494
6	1131,4	1657	1530	1428	1924	1674	1494
7	961,7	1530	1428	1346,4	1924	1674	1494
8	817,5	1402	1326	1264,8	1924	1674	1494
9	694,9		1224	1183,2		1674	1494
10	590,6		1122	1101,6		1674	1494
11	502			1020			1494
12	1877			1340			1494

Аналіз результатів розрахунків лізингових платежів, проведених згідно розробленої методики, показав, що:

- теперішня вартість загальної суми платежів по лізингу перевищує витрати лізингодавця (девелопера) на введення нерухомості в експлуатацію;

- застосування класичної методики з нарахуванням амортизації на остаточну вартість об'єкту нерухомості дає більші розміри платежів за перші 4 роки (на 13 - 42 %) в порівнянні з варіантом ануїтетних платежів;

- розміри щорічних лізингових платежів, що розраховані за методикою з застосуванням формули ануїтетів, значно (на 17 – 19 %) менші визначених платежів за перші 4 роки, які отримані з застосуванням класичної методики при рівномірному методі нарахування амортизації.

Порівняння отриманих величини лізингових платежів із ставками орендної плати за користування елітною нерухомістю у Житомирському напрямку Київської області показує переваги фінансового лізингу з позицій лізингоотримувача, оскільки навіть максимальна величина лізингового платежу при використанні першого варіанту менше сум орендної плати за користування аналогічною нерухомістю.

Отже, отримані результати можуть бути використані лізингодавцями та лізингоотримувачами при узгодженні умов лізингу нерухомості, обґрунтуванні схем виплати лізингового внеску та нарахування амортизації по об'єкту нерухомості.

## **ФУНКЦІОНУВАННЯ ТА СУЧАСНІ ТЕНДЕНЦІЇ РОЗВИТКУ РИНКУ ПРАЦІ В УКРАЇНІ**

**Голуб О.М., студент,**

**Харківський національний технічний університет  
сільського господарства імені Петра Василенка**

Ринковий розвиток економіки призводить до непередбачуваних і різких змін у попиті та пропозиції робочої сили. Якщо пустити ці процеси на самоплив, безладдя й хаосу в кадровому забезпеченні галузей економіки навряд чи уникнути.

Теорія ринків з труднощами пошуку виникла як реакція на похибки стандартної теорії ринку, яка передбачала рівний і повний доступ усіх учасників до інформації і місця проведення торгів. Однак багато ринків далекі від такої ідеалізації.

Покупці і продавці нерухомості, роботодавці і потенційні працівники зазвичай довго шукають один одного. Через обмеженість часу та інформації вони часто змушені погоджуватися на гірші