

## **ЛИЗИНГ КАК ФОРМА ФИНАНСИРОВАНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ: ПРЕИМУЩЕСТВА И НЕДОСТАТКИ**

Финансирование недвижимости посредством финансового лизинга обеспечивает снижение рыночной неопределенности и финансово-экономических рисков при приобретении недвижимости на долгосрочной основе за счет взаимодействия экономических интересов основных участников лизинговых сделок — лизингодателя, лизингополучателя, продавца предмета сделки, каждый из которых имеет собственные преимущества при использовании данной модели.

Преимущества финансирования недвижимости для лизингодателя состоят в том, что увеличивается вероятность получения дохода, превышающего средний уровень дохода от инвестиционной деятельности. При этом происходит снижение рисков за счет права собственности на имущество, сдаваемое в лизинг, обеспечивается целевое использование средств, а также требуется страхование имущества, передаваемого в лизинг. Кроме того, в случае применения коэффициента ускоренной амортизации ликвидационная стоимость предмета лизинга возрастает и, следовательно, возврат ее части после реализации предмета лизинга может принести достаточно большую прибыль.

Для лизингополучателя преимущества финансирования недвижимости выражены в появлении возможности приобрести дорогое имущество, имея меньший, чем его стоимость, собственный капитал, за счет использования средств лизингодателей. Лизинговое финансирование расширяет финансовые перспективы лизингополучателя, способствует повышению его мобильности при инвестиционном и финансовом планировании. Лизингополучатель не платит с объекта лизинга налог на прибыль, поскольку до окончания договора лизинга оно считается собственностью лизинговой организации.

Преимущества лизинга для продавца недвижимости заключаются в возможности сократить период между возвратом израсходованных средств и направлением их в оборот. Снижение рисков при этом обеспечивается, с одной стороны, повторной возможностью сдачи недвижимости в лизинг, с другой стороны, появлением дополнительного звена в виде лизинговой организации, контролирующей условия лизингового договора по использованию предмета лизинга.

Наряду с выявленными преимуществами финансовый лизинг имеет ряд существенных ограничений при финансировании недвижимости, которые связаны с повышенной сложностью его организации по сравнению с долгосрочным кредитом, а также с возникновением валютных рисков в условиях циклической нестабильности. Особо следует отметить, что решение о выборе лизингового финансирования при осуществлении конкретного проекта должно приниматься на основе сравнительного анализа, учитывающего ряд негативных аспектов его использования. Необходимо принять во внимание:

недостаточный учет временного фактора стоимости денежных средств; сокращение периода расчета по лизинговым платежам без учета влияния форм привлечения ресурсов в течение всего жизненного цикла проекта; игнорирование отраслевых особенностей ценообразования и налогообложения при сравнении экономической эффективности лизинга и других форм финансирования; сложность организации лизинговых операций из-за заключения как минимум трех контрактов; дороговизну лизинговых сделок [1].

Подытожив изложенное, необходимо отметить, что реализация механизма лизинга позволяет: оптимизировать лизингодателю и лизингополучателю ежемесячные суммы платежей; обеспечить комплексный экономический эффект для всех участников лизинговых отношений; улучшить жилищные условия населения; развить инфраструктуру рынка жилья не только в крупных городах, но и в иных населенных пунктах.

### **Источник**

1. *Малова, Т. А.* Лизинговое финансирование и перспективы его развития в посткризисный период [Электронный ресурс] / Т. А. Малова // МГИМО университет. — Режим доступа: <https://mgimo.ru/upload/iblock/99c/lizingovoe-finansirovanie-i-perspektivy-ego-razvitiya-v-postkrizisnyj-period.pdf>. — Дата доступа: 15.11.2022.