

УДК 338.4

## ЛИЗИНГОВЫЕ УСЛУГИ В СФЕРЕ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ РОССИИ: ПРЕДПОСЫЛКИ И НАПРАВЛЕНИЯ РАЗВИТИЯ

**Ж.Г. Голодова, О.Ю. Гашенин**

Российский университет дружбы народов, Москва, email: golodova-zhg@rudn.ru, gashenin@gmail.com

**Аннотация.** В статье раскрываются новые подходы к использованию инструментов решения жилищной проблемы в России путем развития такого механизма как лизинг жилой недвижимости, официально разрешенного с 2011 года. Обосновано, что лизинг в сфере жилой недвижимости в стране реализуется очень ограничено в силу ряда факторов, таких как неготовность лизингодателей заключать договоры на срок более 10 лет, высокий риск для лизингополучателей, отсутствие необходимой государственной поддержки и др. Доказано, что при распространении имущественного вычета по налогу на доходы физических лиц на лизинговые сделки в сфере жилой недвижимости и учета стоимости жилья в конкретных регионах лизинг жилой недвижимости обладает некоторыми преимуществами по сравнению с ипотечным кредитованием. Раскрыты основные направления развития лизинга в сфере жилой недвижимости в России, в том числе путем создания экосистемы лизинга жилой недвижимости, включающей компании застройщиков, страховые организации, оценочные компании и др.

**Ключевые слова:** доступность жилья, ипотека, государственная поддержка, имущественный вычет, лизинг жилой недвижимости, экосистема лизинга жилой недвижимости.

## LEASING SERVICES IN THE RUSSIAN RESIDENTIAL REAL ESTATE SPHERE: PREREQUISITES AND DIRECTIONS OF DEVELOPMENT

**Zh.G. Golodova, O.Yu. Gashenin**

RUDN University, Moscow, email: golodova-zhg@rudn.ru, gashenin@gmail.com

**Abstract.** This article explores new approaches to addressing Russia's housing crisis through the development of residential real estate leasing, officially authorized since 2011. It is argued that residential real estate leasing is very limited in the country due to several factors, including lessors' reluctance to enter into contracts longer than 10 years, high risks for lessees, and the lack of necessary government support. It is also demonstrated that by extending the personal income tax deduction to residential real estate leasing transactions and taking into account the cost of housing in specific regions, residential real estate leasing offers several advantages over mortgage lending. The article also explores key areas for the development of residential real estate leasing in Russia, including the creation of a residential real estate leasing ecosystem comprising developers, insurance companies, appraisal firms, and others.

**Keywords:** housing affordability, mortgages, government support, property tax deductions, residential real estate leasing, residential real estate leasing ecosystem.

Дата поступления статьи в редакцию: 24.11.2025

Дата принятия статьи в печать: 15.01.2026

### Введение

Несмотря на наличие федеральной программы переселения нуждающихся из ветхого и аварийного жилья, а также нескольких ипотечных программ, поддерживаемых государством, жилищная проблема в России является одной из наиболее острых: к началу 2024 г. до 3,5% населения проживало в коммунальных квартирах и общежитиях, у 15,5% домашних хозяйств в городских населенных пунктах отсутствовало центральное отопление и у 12,3% - отсутствовала централизованная канализационная система. Внедрение льготной «массовой» ипотеки не привело к ожидаемому результату из-за того, что 1) большую часть ее получателей по оценкам Сбербанка составили достаточно обеспеченные заемщики, доля которых за период 2020–2024 гг. возросла с 58,9 до 85,4%; 2) на фоне повышенного спроса произошел существенный рост цен на жилье. В таких условиях, в принятой российским правительством «Стратегии развития финансового рынка РФ до 2030 года» в качестве нового дополнительного инструмента решения жилищной проблемы был объявлен лизинг жилой недвижимости для населения, который активно используется в зарубежных странах, но до настоящего времени практически не используется в России.

### Объекты и методы исследования

Объектом исследования являются лизинговые услуги в сфере жилой недвижимости в России.

В процессе исследования были применены общие методы научного познания, сравнения и обобщения, аналитический, статистический и метод коэффициентов. Использованы официальные статистические источники Федеральной службы государственной статистики, Банка России, нормативные акты, научные публикации зарубежных и российских авторов и др.

### Результаты исследования

Удовлетворение жилищных потребностей населения является одной из важнейших задач любого социально-ориентированного государства. Важнейшими аспектами при этом является то, что жилищное строительство влияет на рост национальной экономики в целом, стимулируя развитие других смежных отраслей (металлургической, обрабатывающей и др.), а также способствует решению демографических проблем. Влияние жилищного строительства на экономический рост страны исследовано многими зарубежными и российскими учеными, подчеркивающими необходимость государственного участия в решении жилищной проблемы. Так, Л. Хуньюй, Ю.В. Пак и Ц. Сыци на основе регрессионных моделей доказали, что именно активное жилищное строительство оказало существенное воздействие на рост экономики Китая в конце 1990-х начале 2000-х гг. [1]. По их мнению, государственная программа льготного жилищного строительства в рамках жилищной реформы 1998 г., направленной на улучшение жилищных условий семей со средним и низким уровнем дохода, способствовала тому, что темпы роста экономики страны более чем в два раза превышали темпы роста инвестиций.

Другие авторы особо выделяют социальный аспект, а именно влияние государственной жилищной политики на структуру семей и условия их жизни [2]. В частности, Д.А. Кобб-Кларк подчеркивает, что без субсидирования государством приобретения жилья решить жилищную проблему в стране крайне сложно, особенно для молодых семей [3].

Близкую позицию занимают и российские исследователи, подчеркивая важность деятельности органов государственной и муниципальной власти, направленной на достижение оптимального уровня обеспечения населения качественным жильем, путем прямого участия в строительстве, субсидировании приобретения жилья или создания эффективных механизмов, позволяющих гражданам самостоятельно решать жилищную проблему [4].

В качестве такого механизма в России было выбрано льготное ипотечное кредитование, реализуемое с апреля 2020 г. и предусматривающее предоставление кредитов под 6,5% годовых на приобретение жилья в новостройках. В 2021-2024 гг. расширялись виды и условия субсидируемой государством ипотеки (объем выданных ипотечных кредитов увеличился с 1021,6 млрд руб. в 2020 г. до 2035,1 млрд руб. в 2023 г., из которых около 80-90% поддерживалось государством, чуть снизившись до 763,2 млрд руб. в 2024 г.). Однако к негативным результатам следует отнести опережающие темпы роста цен на жилье по отношению к темпам роста объемов возводимого жилья (рис. 1) [5; 6].

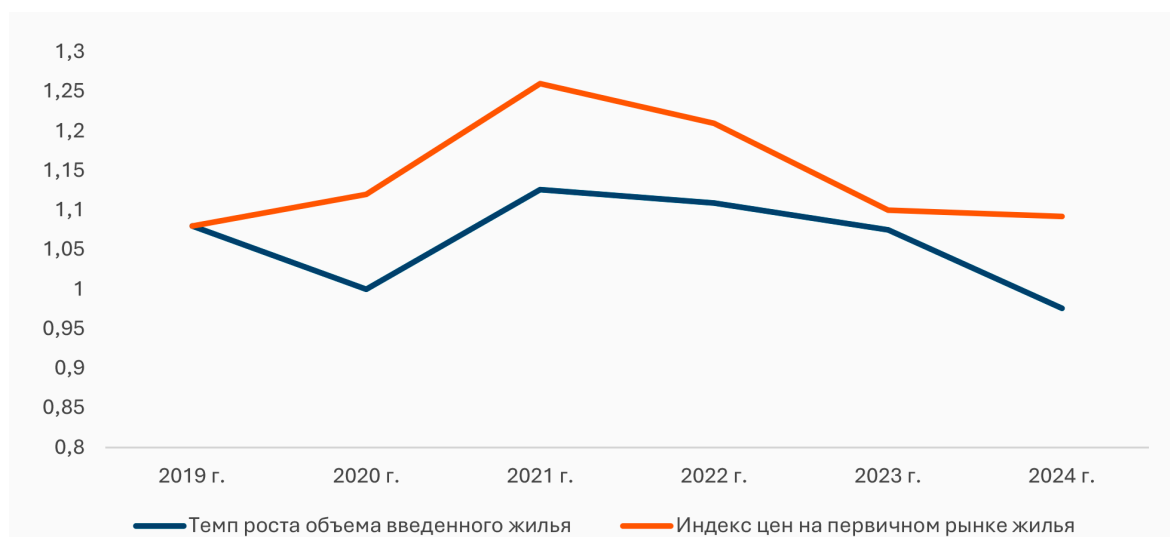


Рис. 1. Динамика темпов роста цен и объема введенных жилых домов в России в 2019-2024 гг.

Источник: составлено по [5; 6].

Как следствие, Правительство РФ в 2024 г. было вынуждено скорректировать условия поддержки ипотечного кредитования и объявить о целесообразности использования и других механизмов решения жилищной проблемы, в частности развития лизинговых услуг в сфере жилой недвижимости. Возросшие возможности использования лизинга в сфере жилой недвижимости обуславливаются такими факторами как активизация лизинговых компаний на рынке облигаций, позволяющая им привлекать дополнительное финансирование; простота оформления лизинговой сделки; освобождение лизингодателя от уплаты НДС при передаче жилых помещений; возможность установления для лизингополучателей индивидуальной периодичности внесения лизинговых платежей, поскольку в отличие от коммерческих банков, устанавливающих единую ставку по ипотечным кредитам для заемщиков во всех регионах, в которых у них есть подразделения, лизинговые компании имеют возможность устанавливать ставки лизингового вознаграждения с учетом местных условий (стоимости 1 кв. м жилья, уровня доходов заемщиков и др.); ужесточение регулирования ипотечного кредитования и др. Кроме того, лизинг жилья удобно использовать, если лизингополучатель:

- 1) не заинтересован в длительном проживании в выбранном объекте жилой недвижимости и использует сделку для поиска подходящего жилья;
- 2) обслуживает ипотечную сделку, но хочет приобрести еще один жилой объект;
- 3) не может воспользоваться льготной ипотекой;
- 4) не располагает необходимой суммой денежных средств для внесения первоначального взноса по ипотеке, тогда как по лизингу можно приобрести жилье большей стоимостью по сравнению с суммой одобренной ипотеки.

В то же время следует признать, что из-за отсутствия отдельного правового регулирования лизинга как розничной услуги, незащищенности прав лизингополучателей при досрочном расторжении договора или банкротстве лизинговой компании, неготовности российских лизинговых компаний заключать договоры на срок более 10 лет, нахождения недвижимости в собственности лизинговой компании в течение всего срока лизингового договора, а также незнания большинства населения о таком варианте приобретения жилья доля лизинга жилой недвижимости составляет в России менее 1% совокупного лизингового портфеля.

Следует отметить, что целесообразность использования лизинга в сфере жилой недвижимости экспертами и аналитиками оценивается неоднозначно. В частности, вице-президент Российской гильдии риелторов К. Апрельев признает, что лизинговые услуги в сфере жилой недвижимости могут быть востребованы на рынке, особенно на рынке перепроизводства, когда построенного жилья будет больше, чем реализованного [7]. Близкую позицию занимает совладелец Группы «Родина» В. Щекин, отметивший, что лизинг жилой недвижимости является привлекательным инструментом, но для его превращения в массовый инструмент потребуется длительное время, поскольку российским банкам и застройщикам необходимо будет освоить эту технологию, а населению – усвоить ее суть и преимущества [8]. Однако по мнению члена совета Гильдии риелторов Москвы Р. Вихлянцева, лизинг «с точки зрения физического лица, это ужасная схема, которая ставит покупателя в фактически бесправное положение» [9].

Это во многом объясняет тот факт, что из 10 крупнейших российских лизинговых компаний лишь 3 компании (Альфа Лизинг, Балтийский лизинг, Сбербанк Лизинг) оказывают услуги в сфере жилой недвижимости, но только юридическим лицам, хотя на рынке жилой недвижимости могут быть использованы не только финансовый и возвратный лизинг, но и финансовая линия, различающиеся формой и условиями договора, а также механизмом исчисления лизинговых платежей. Лизинговые сделки в сфере жилой недвижимости привлекательны и для организаций, приобретающих на первичном или вторичном рынках жилье для своих сотрудников, но оформляющих его на юридическое лицо. Преимуществами такой сделки являются минимальный размер первоначального взноса, (10%), отнесение лизинговых платежей на расходы организации.

Принимая во внимание опыт зарубежных стран (Белоруссии, Италии, Испании) считаем целесообразным предоставление налоговых льгот (имущественного вычета по налогу на доходы физических лиц, НДФЛ) лизингополучателям, состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, в отношении жилья, приобретенного в соответствии с договором лизинга, предусматривающего выкуп предмета лизинга, в размере стоимости предмета лизинга и лизинговых процентов по лизингу – стоимости одноквартирного жилого дома или квартиры, указанной в договоре финансовой аренды (лизинга). При этом на начальном этапе в качестве эксперимента целесообразно внедрить данный вычет в населенных пунктах, в которых имеет место существенная доля остатков нераспроданных новостроек и большее число лет, необходимых семье для накопления денежных средств на приобретение квартиры. Предоставление

такого имущественного вычета, с нашей точки зрения, имеет положительные аспекты по сравнению с некоторыми программами льготной ипотеки, поскольку он направлен на улучшение жилищных условий лиц, действительно нуждающихся в их улучшении и его использование, приводит к сокращению бюджетной нагрузки. Для подтверждения данного тезиса были проведены расчеты с использованием данных о:

- средней стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения, установленной Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ на IV квартал 2024 г. [10];
- средней ставке по рыночной ипотеке на новостройки в ноябре 2024 г., равной 28,44% и ставке льготной ипотеки 8% [11];
- минимальном размере ставки налога на доходы физических лиц 13%;
- компенсации банкам ставки кредитования лизинговых компаний 5%.

Проведенные расчеты на примере 5 российских городов, в которых по состоянию на 2024 г. оказались наибольшими доли непроданных новостроек и число лет, необходимых семье для накопления на приобретение квартиры, позволяют сделать вывод о меньших расходах государства при поддержке развития лизинга жилой недвижимости по сравнению с поддержкой «массовой» ипотеки (табл. 1).

Таблица 1

**Сравнительный анализ расходов бюджетной системы при решении жилищной проблемы в отдельных регионах России в рамках льготного ипотечного кредитования и лизинга жилья (по данным за 2024 г.)**

Населенный пункт	Количество семей, состоящих на учете на улучшение жилищных условий, тыс.	Средняя стоимость 1 кв м жилья, руб.	Расходы бюджета при поддержке ипотеки, млрд руб.	«Потери» доходов бюджета при поддержке лизинга жилья, млрд руб.
Краснодар	69,2	166211	126,9	111,4
Самара	39,7	112479	49,3	43,2
Уфа	39,6	116199	50,8	44,6
Омск	34,6	112136	42,8	37,6
Новосибирск	29,9	121398	40,1	35,2
Итого с учетом вычета:	281,0	114216	381,2	334,5

Источник: рассчитано по [11; 12].

Что касается физических лиц, то при ипотеке с первоначальным взносом 30% и ставкой 28,34% ипотечное кредитование выгоднее лизинговой сделки со ставкой 35% и первоначальным взносом 10% (срок сделки в обоих случаях составлял 10 лет, дисконтирование денежных потоков не учитывалось, при ипотеке размер имущественного вычета использовался исходя из максимальной суммы 3 млн руб.) (табл. 2). Однако если учитывать разницу в величине первоначального взноса, являющегося проблемным для многих физических лиц, скорость принятия решения по одобрению сделки, а также отсутствие требования по учету только официального подтвержденного дохода и возможность установления неравномерных лизинговых платежей в течение срока сделки, то для отдельных категорий физических лиц лизинг жилой недвижимости окажется предпочтительнее. Кроме того, при осуществлении расчетов не были учтены дополнительные комиссии, взимаемые банками в процессе ипотечного кредитования, против которых активно борется регулятор финансово-банковского сектора, прописывая их запрет, и размер которых по некоторым оценкам достигают 5-10% [13].

Таблица 2

**Сравнительный анализ расходов 1 заемщика / лизингополучателя в отдельных регионах России в рамках ипотечного кредитования и лизинга жилья (по данным за 2024 г.), млн руб.**

Населенный пункт	Ипотека		Лизинг	
	Общая сумма расходов по сделке	Расходы по сделке с учетом налоговой защиты	Общая сумма расходов по сделке	Расходы по сделке с учетом налоговой защиты
Краснодар	20,49	20,10	23,11	21,00
Самара	13,87	13,48	15,64	14,21
Уфа	14,33	13,94	16,16	14,68
Омск	13,83	13,44	15,59	14,17
Новосибирск	14,97	14,58	16,88	15,34

Источник: рассчитано авторами.

В условиях трансформации рынков оказания услуг, все большую актуальность приобретают комплексные модели взаимодействия взаимосвязанных организаций и потребителей – экосистемы с участием крупных компаний-застройщиков, которым не нужно приобретать жилье для передачи его по договору лизинга, а также коммерческих банков. Участниками такой модели могут являться: кредитная организация, выступающая источником финансирования; застройщик, выполняющий строительство объекта недвижимости и его реализацию; лизинговая компания, реализующая часть объекта недвижимости (рис. 2). Лизинговая компания, являющаяся связующим звеном между банком, застройщиком и лизингополучателем, будет приобретать недвижимость у застройщика с последующей передачей лизингополучателю. Доход лизинговой компании в такой системе будут составлять регулярные лизинговые платежи по лизинговым договорам, а также маржа от последующей продажи объекта недвижимости или рефинансирования лизингового договора в ипотечный. Для застройщиков расширяется возможность реализации объектов недвижимости, что несомненно будет способствовать уменьшению количества нереализованных квартир. Банк может предоставлять финансирование застройщику (на этапе строительства), лизинговой компании (на этапе приобретения объектов недвижимости под передачу в лизинг), а также лизингополучателям, расширяя клиентскую базу и продуктовую линейку банковских услуг, в том числе за счет гибридных моделей финансирования приобретения недвижимости.

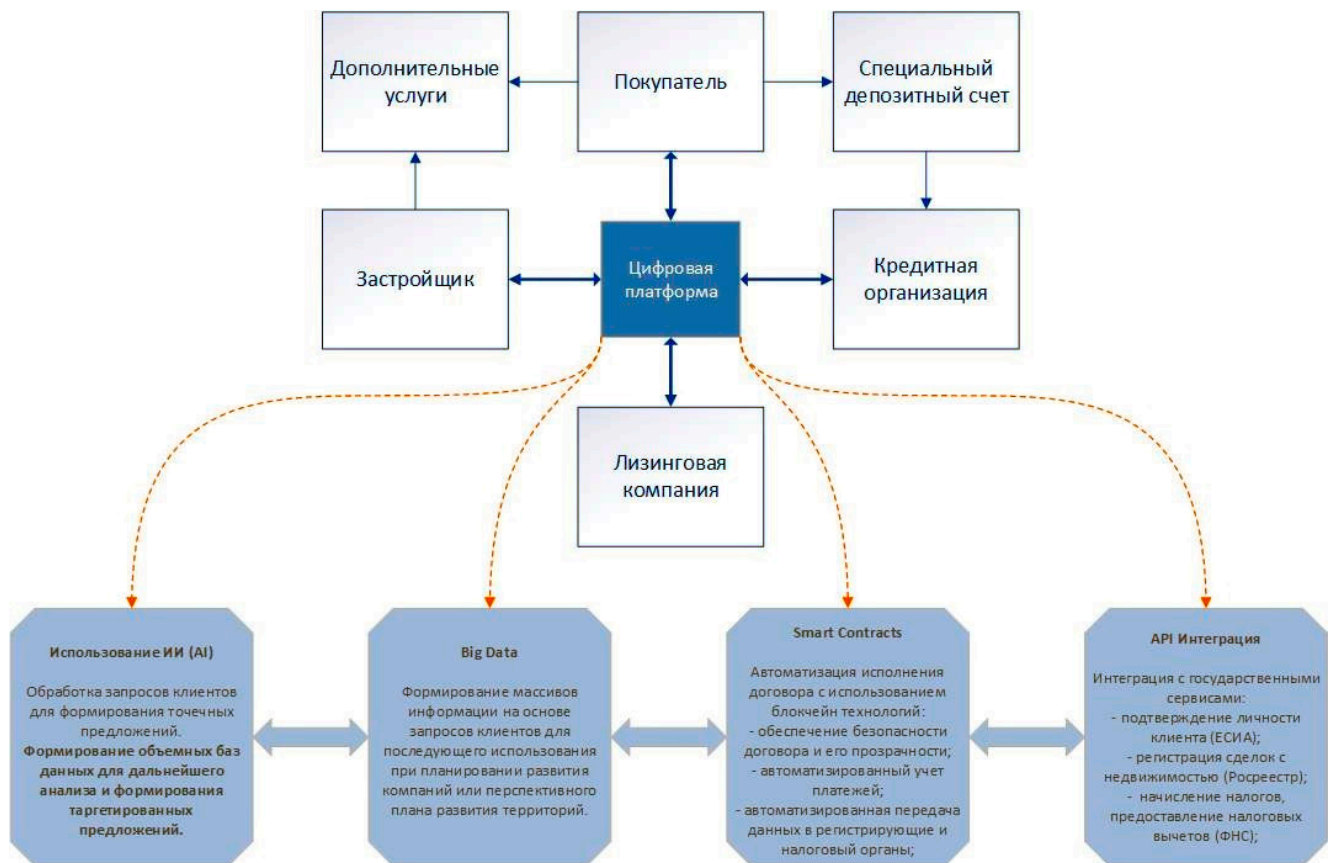


Рис. 2. Примерная схема экосистемы лизинговых услуг в сфере жилой недвижимости

Источник: составлено автором.

Использование лизинговых услуг в сфере жилой недвижимости в рамках представленной экосистемы позволит лизингодателям:

- 1) использовать предмет лизинга с минимальным первоначальным взносом или без такового;
- 2) получить готовое к проживанию жилье для дальнейшего накопления первоначального взноса и рефинансирования лизингового договора в ипотечный;
- 3) совершить обратный переход из ипотеки в лизинг, передав право собственности на квартиру лизинговой компании.

Общими плюсами для всех участников такой экосистемы будут являться налоговые льготы по налогу на прибыль и НДС [14], доступное фондирование со стороны банка, снижение расходов на продвижение и маркетинг, увеличенный охват клиентов.

Развитию лизинговых услуг в сфере жилой недвижимости будет способствовать создание централизованной цифровой платформы по управлению лизинговыми сделками, объединяющей в себе инструменты взаимодействия между лизинговой компанией, банками, застройщиком, регистрирующими органами, внешними и внутренними источниками данных и лизингополучателями.

### Выводы

Несмотря на наличие некоторых преимуществ, лизинг жилой недвижимости в России до настоящего времени используется очень ограничено. Вместе с тем, в контексте обозначения российскими финансовыми регуляторами необходимости его развития представляется целесообразным формирование экосистемы лизинга жилой недвижимости, а также разработка механизма поддержки развития лизинга жилой недвижимости государством и муниципальными органами власти. Это позволит даже при меньших бюджетных расходах на решение жилищной проблемы создать лучшие условия для обеспечения жильем наименее защищенных слоев населения.

### Литература

1. Hongyu L., Park Y. W., Siqi Z. The Interaction between Housing Investment and economic growth in China // *International Real Estate Review*. 2002. № 5. P. 40-60.
2. Ellwood D.T., Bane M.J. The Impact of AFDC on Family Structure and Living Arrangements // *Research in Labor Economics*. 1985. Vol. 7. P. 137-207.
3. Cobb-Clark D.A. Leaving Home: What Economics Has to Say about the Living Arrangements of Young Australians. [Электронный ресурс]. URL: <https://cbe.anu.edu.au/researchpapers/CEPR/DP568.pdf> (дата обращения 14.11.2025).
4. Сюндикова А.Р., Ибрагимова З.Ф. Жилищная политика в Российской Федерации: основные тенденции и инструменты реализации // *Экономика и социум*. 2016. № 12 (31). С. 1234-1239.
5. Российский статистический ежегодник 2019-2024 гг. [Электронный ресурс]. URL: <https://rosstat.gov.ru/folder/210/document/12994> (дата обращения 15.11.2025).
6. Цены в России. Статические сборники 2012-2024 гг. [Электронный ресурс]. URL: <https://rosstat.gov.ru/folder/210/document/13239> (дата обращения 11.11.2025).
7. Государство поможет с арендой квартир. [Электронный ресурс]. URL: <https://www.kommersant.ru/doc/6931472>. Лизинг жилья и токены: что кроме ипотеки поддержит спрос в 2023-м. [Электронный ресурс]. URL: <https://realty.rbc.ru/news/639b103e9a79475064801c49> (дата обращения 08.11.2024).
8. «Ужасная схема»: в Гильдии риэлторов Москвы предостерегают людей от оформления жилья в лизинг. [Электронный ресурс]. URL: <https://absatz.media/news/41919-uzhasnaya-shema-v-gildii-rieltorov-moskvu-predosteregayut-lyudej-ot-oformleniya-zhilya-v-lizing> (дата обращения 12.11.2025).
9. Приказ Минстроя России от 5 сентября 2024 г. N 595/пр от 5 сентября 2024 г. «О средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по субъектам Российской Федерации на IV квартал 2024 года. [Электронный ресурс]. URL: <https://minstroyrf.gov.ru/docs/379347/> (дата обращения 12.11.2025).
10. Почти 29%: средняя ставка по рыночной ипотеке снова подскочила. [Электронный ресурс]. URL: <https://realty.rbc.ru/news/673afb339a794729012db563> (дата обращения 11.11.2025).
11. Рейтинг российских регионов по доступности приобретения жилья. [Электронный ресурс]. URL: <https://ria.ru/20230613/zhile-1876936989.html> (дата обращения 12.11.2025).
12. Доступность жилья в городах, городских агломерациях и регионах России. [Электронный ресурс]. URL: [https://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/dostupnost\\_zhilya\\_ieg\\_2025.pdf](https://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/dostupnost_zhilya_ieg_2025.pdf) (дата обращения 14.11.2025).
13. Так дому и быть: Путин похвалил стройкомплекс, но предупредил о рисках. [Электронный ресурс]. URL: <https://iz.ru/1871410/alena-nefedova/tak-domu-i-byt-putin-pohvalil-strojkompleks-no-predupredil-o-riskah> (дата обращения 14.11.2025).
14. Хашаев А.А. Трансформация взаимодействия банков и лизинговых компаний в Российской Федерации: дис ... канд. экон. наук. Санкт-Петербург, 2022. 164 с.