

Олексій ЛАПІДА

аспірант освітньо-наукової програми «Менеджмент»,
Національний університет «Львівська політехніка»

Олег КОХАНЧИК

аспірант освітньо-наукової програми «Менеджмент»,
Національний університет «Львівська політехніка»

ОРЕНДНІ ОПЕРАЦІЇ З ДЕРЖАВНИМ МАЙНОМ ЯК ІНДИКАТОР ДІЛОВОЇ АКТИВНОСТІ ЗА УМОВ ВОЄННОГО СТАНУ

Одним із мірил ділової активності бізнесу в Україні можна застосувати доходи держави від оренди майна. Війна в Україні суттєво вплинула на зменшення доходів держави від оренди державного майна, особливо у 2022 році. Основні фактори цього зменшення – як прямі наслідки бойових дій, так і системні виклики, пов'язані з економікою воєнного часу.

Основні фактори зменшення доходів від оренди держмайна:

1. Руйнування інфраструктури та об'єктів в зоні бойових дій. Неможливість використання будівель, офісів, складів тощо – відсутність об'єкта оренди = відсутність доходу.
2. Окупація територій (частини Луганської, Донецької, Херсонської, Запорізької областей), держава втратила доступ до управління майном. Відповідно, орендні платежі зупинилися повністю або перейшли у «сіру зону».
3. Релокація бізнесу з прифронтових/небезпечних регіонів, що спричинило масове розірвання чи зупинку договорів оренди. Багато бізнесів не змогли продовжувати орендувати майно через втрату прибутків.
4. Заморожування/зупинка договорів чи скасування орендної плати через форс-мажор. Частину об'єктів передали у безоплатне користування для потреб ЗСУ, волонтерів або ВПО (внутрішньо переміщених осіб).
5. Скорочення попиту на оренду через загальну економічну кризу та скорочення ділової активності.
6. Правові обмеження та адміністративні затримки проведення конкурсів на оренду, зміну умов договорів тощо.

Бюджетне завдання з надходжень від оренди державного майна у 2021 році становило 1 650 млн грн. До Державного бюджету

України надійшло 1 623,12 млн грн, що становить 98,37 % виконання річного плану та є найвищим показником за останні 5 років.

У 2022 році надходження до Державного бюджету України від оренди державного майна склали 575,04 млн грн., що дорівнює 44,2 % запланованого обсягу, а сума гарантійних і реєстраційних внесків становила 4,05 млн грн. У 2023 році ці показники зросли: бюджет отримав 769,05 млн грн. від оренди, що перевищило план на 5,35 %, а обсяг гарантійних і реєстраційних внесків сягнув 10,26 млн грн. Ці цифри дозволяють провести зіставлення, яке показує, як військові події вплинули на зміну доходів від оренди державного майна в регіональному розрізі за два роки. Основні висновки з регіонального порівняння (табл. 1): Найбільше зростання у 2023 році (порівняно з 2022): Сумська область – +224,4%, Харківська – +169%, м. Київ – +165,7%, Чернігівська – +159,6%. Ці області знаходяться в зоні активних бойових дій або були під окупацією в 2022 році. Ймовірно, у 2022 доходи були критично занижені, тому зростання у 2023 році виглядає стрімким. Області з меншим зростанням у 2023 році: Одеська – +18,7%, Луганська – +18,5%. Це може свідчити про стабільно високі доходи (як в Одесі) або про відсутність реального управління (як на окупованій Луганщині). Області зі стабільним зростанням у обидва роки: Тернопільська, Івано-Франківська, Вінницька – мають високе зростання і в 2022, і в 2023. Це відносно безпечні регіони, де орендарі мали змогу стабільно працювати. Значне падіння темпів зростання у 2023: Наприклад, Одеська область: у 2022 зростання 42,8%, у 2023 – лише 18,7%. Сумська – у 2022 лише 28,7%, а у 2023 – вже 224,4% – свідчить про відновлення після початку війни.

Фактичне зменшення доходів спостерігалось у 2022 році, коли через бойові дії, окупацію чи руйнування, багато підприємств і орендарів не могли платити за укладеними договорами. Зростання ділової активності проявилось у високому відсотковому зростанні у 2023 році – як компенсація за провал у 2022-му.

Таблиця 1

**Темпи зростання доходів від оренди державного майна у
2021-2022 та 2022-2023 роках**

Вибрані області	Зростання доходів у 2022-2023 роках від оренди, %	Вибрані області	Зростання доходів у 2021-2022 роках від оренди, %
Сумська	224,3792	Тернопільська	227,6596
Харківська	168,9911	Івано-Франківська	182,8104
м. Київ	165,6787	Вінницька	138,8834
Чернігівська	159,5745	Черкаська	114,2483
Дніпропетровська	133,3773	Волинська	89,01235
Житомирська	128,8168	Рівненська	83,94683
Чернівецька	125,5319	Закарпатська	83,81344
Хмельницька	122,1074	Полтавська	79,22031
Львівська	111,7383	Київська	74,20171
Миколаївська	111,2676	Дніпропетровська	61,94143
Тернопільська	107,9439	Житомирська	57,9646
Вінницька	106,1354	Львівська	54,81073
Кіровоградська	101,0601	Чернівецька	53,40909
Рівненська	99,63459	Хмельницька	53,18681
Запорізька	87,54266	Одеська	42,79147
Закарпатська	84,12439	м. Київ	36,46289
Волинська	82,52427	Кіровоградська	34,80935
Київська	76,82147	Миколаївська	31,09884
Донецька	66,02871	Запорізька	29,94379
Івано-Франківська	47,91045	Сумська	28,74757
Полтавська	36,47856	Чернігівська	26,46822
Черкаська	19,7097	Харківська	14,77422
Одеська	18,65778	Донецька	6,381829
Луганська	18,46154	Луганська	2,582439

Джерело: порівняння даних звітів Фонду державного майна у 2021–2024 рр. [1-5]. Аналіз включав використання AI ChatGPT.

Висновками із оцінки факторів та статистики падіння доходів від оренди у 2022 р. є те, що найбільшим воно було в областях, які були окуповані, прифронтові або мали значні руйнування. У 2023 році відбувається компенсаторне зростання, особливо в Сумській, Харківській, Чернігівській та Києві. Західні області мали більш стабільну ситуацію з меншою амплітудою змін. Окуповані регіони

(Луганська, частково Донецька) залишаються на межі повної втрати доходів. Багато регіонів демонстрували рекордне зростання доходів у 2023 році, тому що: 1. Відновлювалась економіка та платоспроможність. 2. Повертались релоковані бізнеси. 3. Впроваджувалися цифрові сервіси (наприклад, через Prozorro.Продажі). 4. Відновлювалась оренда об'єктів, які вціліли або були відремонтовані. Ці індикатори можуть свідчити про динаміку ділової активності у різних частинах країни.

Список використаних джерел

1. Звіти про роботу Фонду державного майна України та хід приватизації державного майна у 2021-2023 році. URL : <https://www.spfu.gov.ua/ua/documents/docs-list/spf-reports.html>
2. Prozorro. Продажі. Оренда. Аналіз за регіонами. URL : <https://lease-bi.prozorro.sale/#/>
3. Остапчук О. Що чекає ринок комерційної нерухомості. URL : <https://www.epravda.com.ua/columns/2023/07/24/702476/>
4. Войчук В. Тенденції ринку комерційної нерухомості в Україні у 2024 році: поступове відновлення та зацікавленість інвесторів. URL : <https://banker.ua/uk/projects/tendencii-rinku-komercijnoi-nerukhomosti-v-ukraini-u-2024/>
5. Колесніченко О. Офіси, торгові центри, склади. Як змінюються тренди в комерційній нерухомості. Як ринок комерційної нерухомості переживає четверту кризу за останні півтора десятиліття? URL : <https://www.epravda.com.ua/publications/2022/09/21/691694/>