

ОРЕНДНА НЕРУХОМІСТЬ ЯК НАПРЯМ ТРАНСФОРМАЦІЇ ЗАОЩАДЖЕНЬ ДОМОГОСПОДАРСТВ У РЕСУРС РОЗВИТКУ РЕГІОНУ

©2018 ДУБ А. Р.

УДК 336:332.6

Дуб А. Р. Орендна нерухомість як напрям трансформації заощаджень домогосподарств у ресурс розвитку регіону

Мета статті полягає у виявленні можливостей перетворення заощаджень домогосподарств у ресурс розвитку регіону на основі аналізу напрямів інвестування коштів домогосподарств та оцінки стану ринку нерухомості в Україні. Охарактеризовано головні напрями інвестування коштів домогосподарств – вкладень на банківські депозити, купівлі-продажу іноземної валюти та купівлі нерухомості. Проаналізовано обсяги інвестування коштів домогосподарств у фінансові інструменти та нерухомість у розрізі регіонів України. Наведено причини низької інвестиційної активності домогосподарств. Виявлено, що лише інвестиції в нерухомість, зокрема на первинному ринку, можуть одночасно мати вплив на розвиток регіону та приносити прибуток домогосподарствам. Обґрунтовано доцільність розвитку та легалізації ринку оренди нерухомості для інвесторів та органів місцевого самоврядування. Запропоновано на місцевому рівні впроваджувати регіональні програми сприяння та підтримки розвитку ринку оренди житла шляхом надання цільових кредитів. Акцентовано увагу на необхідності диференціювання орендодавців для цілей оподаткування залежно від кількості об'єктів нерухомості в їх власності.

Ключові слова: нерухомість, оренда, домогосподарство, житло, податок на нерухоме майно, місцевий бюджет, органи місцевого самоврядування, іпотека.

Рис.: 2. Бібл.: 25.

Дуб Андрій Романович – кандидат економічних наук, доцент, старший науковий співробітник Інституту регіональних досліджень імені М. І. Долишнього НАН України (вул. Козельницька, 4, Львів, 79026, Україна)

E-mail: oak_an@ukr.net

УДК 336:332.6

Дуб А. Р. Арендная недвижимость как направление трансформации сбережений домашних хозяйств в ресурс развития региона

Цель статьи заключается в выявлении возможностей трансформации сбережений домашних хозяйств в ресурс развития региона на основе анализа направлений инвестирования средств домохозяйств и оценки состояния рынка недвижимости в Украине. Охарактеризованы главные направления инвестирования средств домохозяйств – вложения средств на банковские депозиты, купля-продажа иностранной валюты и покупка недвижимости. Проанализированы объемы инвестирования средств домашних хозяйств в финансовые инструменты и недвижимость в региональном срезе Украины. Раскрыты причины низкой инвестиционной активности домохозяйств. Выведено, что только инвестиции в недвижимость, в частности на первичном рынке, могут одновременно влиять на развитие региона и приносить прибыль домохозяйствам. Обоснована целесообразность развития и легализации рынка аренды недвижимости для инвесторов и органов местного самоуправления. Предложено на местном уровне внедрять региональные программы содействия и поддержки развития рынка аренды жилья путем предоставления целевых кредитов. Акцентировано внимание на необходимости дифференцирования арендодателей для целей налогообложения в зависимости от количества объектов недвижимости в их собственности.

Ключевые слова: недвижимость, аренда, домохозяйство, жилье, налог на недвижимое имущество, местный бюджет, органы местного самоуправления, ипотека.

Рис.: 2. Библ.: 25.

Дуб Андрей Романович – кандидат экономических наук, доцент, старший научный сотрудник Института региональных исследований имени М. И. Долишнего НАН Украины (ул. Козельницкая, 4, Львов, 79026, Украина)

E-mail: oak_an@ukr.net

UDC 336:332.6

Dub A. R. The Rental Property as a Direction of Transformation of Household Savings into a Development Resource of Region

The article is aimed at identifying possibilities of transformation of household savings into resource of development of region on the basis of an analysis of directions of investment of household funds and assessment of the real estate market in Ukraine. The main directions of investment of household funds are characterized as follows: investment of funds in bank deposits, purchase and sale of foreign currency, and purchase of real estate. The volumes of investment of household funds in financial instruments and real estate are analyzed in the regional cut of Ukraine. The reasons of low investment activity of households are disclosed. It is identified that only investments in real estate, particularly in the primary market, can simultaneously influence the development of region and bring profit to households. Expediency of development and legalization of the market of rent of real estate for investors and bodies of local self-government is substantiated. Regional programs to promote and support the development of rental market through the provision of targeted credits are proposed to be implemented at the local level. Emphasis is made on the need to differentiate renters for taxation purposes depending on the number of property items in their property.

Keywords: real estate, rent, household, housing, real estate tax, local budget, local self-government bodies, mortgage.

Fig.: 2. Bibl.: 25.

Dub Andrii R. – PhD (Economics), Associate Professor, Senior Research Fellow of the Institute of Regional Research named after V. I. Dolishniy of the NAS of Ukraine (4 Kozelnytska Str., Lviv, 79026, Ukraine)

E-mail: oak_an@ukr.net

Формування потужних конкурентоспроможних регіонів є пріоритетною метою децентралізації в Україні. Проте як економічний, так і соціальний розвиток регіону неможливі без залучення до цього процесу мешканців громад з їх ресурсами та потенціалом. Одним із чинників ендogenous зростання можуть стати фінанси домогос-

подарств, сформовані у вигляді заощаджень. Однак ключове питання тут лежить не стільки у площині трансформації нагромаджених домогосподарствами коштів в інвестиційний ресурс, скільки в можливості їх перетворення саме в ресурс для розвитку регіону зі збереженням при цьому здатності приносити користь (прибуток) інвесторам.

Інвестиційні можливості домогосподарств досліджують у свої працях О. Драган [1], Т. Кізима [2], А. Рамський [3], В. Тропіна [4] та інші. Проте науковці здебільшого розглядають фінанси домогосподарств з позиції інвестування у фінансові інструменти та нерухомість, залишаючи поза увагою можливості залучення цих коштів для розвитку регіону.

Питання, пов'язані із фінансовим забезпеченням економічного та соціального розвитку регіонів, підіймають у своїх наукових доробках В. Жаворонков [5], М. Козоріз [6], Ю. Радіонов [7], І. Сторонянська [6] та ін. При цьому, потребують конкретизації шляхи залучення на вказані цілі коштів домогосподарств.

Метою статті є виявлення можливостей перетворення заощаджень домогосподарств у ресурс розвитку регіону на основі аналізу напрямів інвестування коштів домогосподарств та оцінки стану ринку нерухомості в Україні.

У вітчизняній науковій літературі під трансформацією заощаджень домогосподарств в інвестиції розуміють механізм перетворення тимчасово вільних коштів (грошових ресурсів) домогосподарств у фінансові та нефінансові (матеріальні та нематеріальні) активи з метою отримання майбутнього доходу на ці вкладення. При цьому повинні забезпечуватися зростання доходу за рахунок максимально прибуткового вкладення коштів та мінімізація інвестиційних ризиків [2, с. 282, 284]. Виходячи з такого трактування розглядати заощадження домогосподарств як ресурс розвитку регіону можна лише за умови, що користь від вкладення нагромаджених коштів отримують і домогосподарства-інвестори, і громада загалом.

Цілком природно, що кожне домогосподарство, інвестуючи кошти, керується, перш за все, можливістю покращити власний добробут шляхом отримання додаткових доходів. Тому, зважаючи на реалії розвитку національної економіки, інвестиційні інтереси домогосподарств лежать, головним чином, у площині банківських депозитів, операцій з іноземною валютою та нерухомістю.

Найпростішим і найзрозумілішим способом збереження і примноження грошових заощаджень для домогосподарств – і на сьогоднішній день головним напрямом їх інвестування – є банківський депозит [8, с. 816]. Про це свідчить 25% зростання обсягу гривневих депозитів домогосподарств у комерційних банках за останні два роки (з грудня 2015 р. до грудня 2017 р.). У грудні 2017 р. обсяг гривневих депозитів домогосподарств складав 252,4 млрд грн. А от обсяг вкладень домогосподарств в іноземній валюті (у доларовому еквіваленті) за аналогічний період зменшився на 2,3% і склав 8,6 млрд дол. США [9].

Операції з іноземною валютою як напрям примноження заощаджень домогосподарств вимагає постійного моніторингу ситуації на валютному ринку та

навичок прогнозування тенденцій зміни валютного курсу. Крім того, він пов'язаний з курсовими та операційними (конвертаційними) ризиками, у тому числі, і кримінального характеру. Тому для більшості українських домогосподарств іноземна валюта є лише інструментом захисту власних гривневих заощаджень від знецінення, а не інструментом отримання інвестиційного доходу. А зі зниженням відсоткових ставок за депозитами в іноземній валюті до 3,5–4,5%, та в умовах економічної нестабільності, домогосподарства здебільшого надають перевагу її зберіганню у формі неорганізованих заощаджень – удома.

Нерухомість, як напрям інвестування фінансових ресурсів домогосподарств, є неоднозначним активом. Її купівля вимагає інвестування відразу значної суми коштів на середньо- або довгостроковий період. До того ж, український ринок нерухомості все ще проходить «дно», що, з одного боку, робить нерухомість доступнішою для домогосподарств через її відносно низьку вартість (зменшилась більш, ніж у два рази порівняно з докризовим періодом 2008 р.), проте, з іншого, – за таких умов швидко отримати прибуток через перепродаж не вдасться. Щоправда, можна окупити інвестовані кошти шляхом здавання житла в оренду. І хоча для цього потрібно 10–11 років, нерухомість залишатиметься у власності домогосподарства, а в період покращення ринкової кон'юнктури (на підйомі ринку) її можна продати і не лише повернути вкладені кошти, але й отримати додатковий прибуток. Отже, нерухомість, хоча і вважається консервативним і низьколіквідним напрямом інвестування коштів, здатна приносити власникам надійний і стабільний дохід.

Аналіз даних Державної служби статистики України свідчить, що у 2016 р. середні грошові витрати одного домогосподарства на інвестування у фінансові інструменти (в купівлю акцій, сертифікатів, валюти, вклади до банків, недержавних пенсійних фондів) зросли порівняно з 2015 р. на 15% і становили 1,4 тис. грн. Збільшились також і грошові витрати на нерухомість (купівлю нерухомості, капітальний ремонт, будівництво житла та інших будівель), щоправда, нижчими темпами, ніж витрати на фінансові інструменти (у 2016 р. зросли на 3,5% порівняно з 2015 р. і склали 292,1 грн у розрахунку на одне домогосподарство). Загалом у 2016 р. сукупні інвестиції у фінансові інструменти усіх домогосподарств України сягнули 21,2 млрд грн, а в нерухомість – 4,4 млрд грн. Проте питома вага грошових витрат за даними статтями в сукупних грошових витратах домогосподарств залишається незначною (на фінансові інструменти – 2,4%, на нерухомість – 0,5%) і далекою від докризового рівня (частка витрат на фінансові інструменти у 2013 р. становила 3,3%, на нерухомість – 1,5%, а у 2008 р. – на фінансові інструменти – 4,6%, на нерухомість – 2,5%) [10, с. 60].

У регіональному розрізі спостерігалася суттєва диференціація інвестиційної активності домогосподарств (рис. 1). Зокрема, у 2016 р. середні річні грошові витрати домогосподарств на інвестування у фінансові інструменти в десяти регіонах України були вищими, ніж у середньому по країні, а в шести з них (Дніпропетровській, Запорізькій, Луганській, Миколаївській, Сумській та Чернівецькій областях) перевищення становило більше, ніж 1,5 разу (а в Чернівецькій області – в 4,2 разу). Проте в решті регіонів грошові витрати на фінансові інструменти були нижчими, ніж середньоукраїнські (при цьому, в семи областях (Донецькій, Житомирській, Закарпатській, Івано-Франківській, Київській, Полтавській та Хмельницькій) – більше, ніж у 2 рази)). Щодо інвестицій в нерухомість, то лише в п'яти регіонах (Житомирській, Сумській, Вінницькій, Кіровоградській та Чернівецькій областях) грошові витрати домогосподарств перевищували середньоукраїнський показник (зокрема, в перших двох – в 10,1 та 8,2 разу відповідно). А в 13 регіонах домогосподарства інвестували в нерухомість більше, ніж у два рази менше порівняно із середньоукраїнським показником. Слід також відзначити, що частка грошових витрат домогосподарств Житомирської та Сумської областей на нерухомість у загальній структурі їхніх грошових витрат перевищувала 4,7%, а в домогосподарствах Запорізької, Миколаївської, Луганської, Сумської та Чернівецької областей частка грошових витрат на придбання фінансових інструментів перевищувала 4,5% їхніх загальних грошових витрат [10, с. 105–106].

Однак не варто обмежуватися лише офіційною статистикою. За оцінками аналітиків, поза банківською системою, «на руках» у домогосподарствах України перебуває від 22 до 86 млрд дол. США (нижня межа – оцінка на основі припущення, що валютна готівка відноситься до гривневої так само, як валютні депозити до гривневих, а верхня – оцінка НБУ станом на кінець 2013 р. на основі даних платіжного балансу, обрахованих як кумулятивна зміна обсягів готівкової валюти поза банками з 1995 р.) [11]. Тобто, можна стверджувати, що домогосподарства володіють потенційним інвестиційним ресурсом. Але через недовіру населення до фінансових інституцій, яка загострилася у 2014–2016 рр. через масове банкрутство банків (за період 2014–2016 рр. населення втратило в ліквідованих банках понад 56 млрд грн) [12], кошти здебільшого зберігаються у вигляді неорганізованих заощаджень та знецінюються під впливом інфляції.

До причин низької інвестиційної активності домогосподарств також можна віднести [2; 4]:

- ✦ високу питому вагу споживчих витрат у загальній структурі грошових витрат домогосподарств (у 2016 р. частка грошових витрат тільки на продукти харчування становила 47,8% сукупних грошових витрат домогосподарств);
- ✦ невисокий рівень доходів основних груп населення (у 2016 р. практично в половині домогосподарств країни середньодушовий еквівалент грошових доходів був нижчим за середньоукраїнський рівень (2543,84 грн));

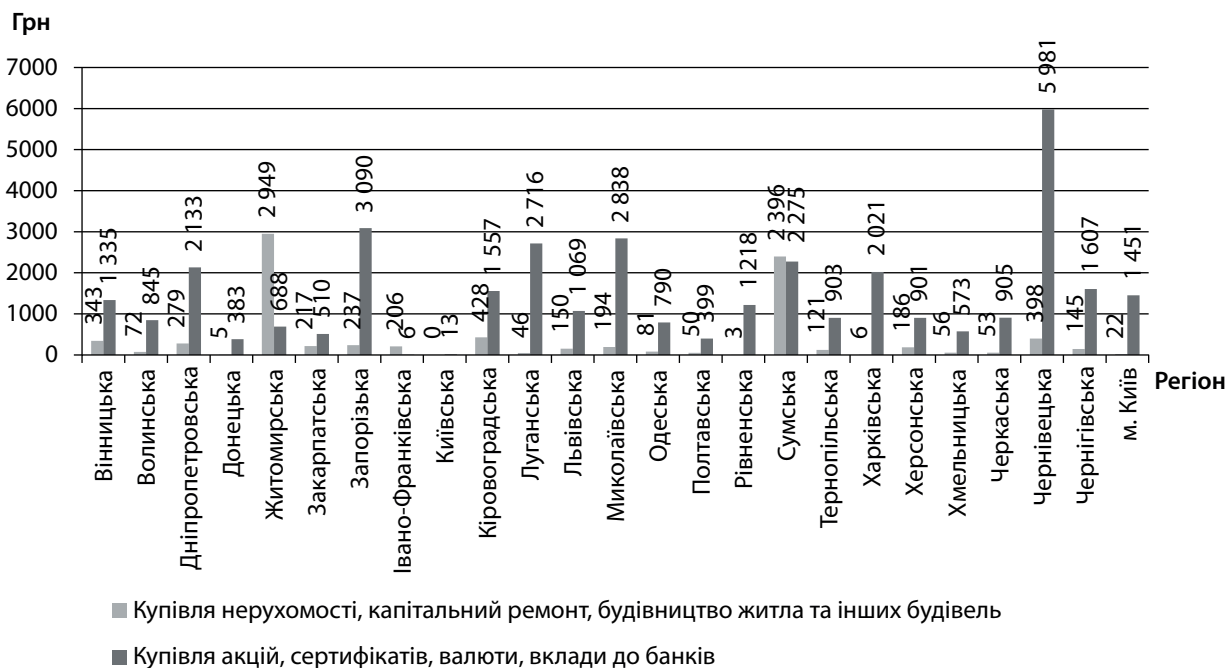


Рис. 1. Середні річні грошові витрати домогосподарств на інвестиційні цілі у 2016 р. (у розрахунку на одне домогосподарство за рік)

Джерело: розраховано за даними Державної служби статистики України http://www.ukrstat.gov.ua/druk/publicat/kat_u/2017/zb/07/zb_vrdu2016pdf.zip

- ✦ нелегальний характер отриманих доходів (на заробітках за кордоном, тіньова заробітна плата в Україні тощо) та необхідність їх легалізації при здійсненні капіталовкладень;
- ✦ недовіра населення до влади та фінансових посередників;
- ✦ низький рівень фінансової грамотності населення та відсутність культури інвестування нагромаджених коштів;
- ✦ відсутність доступної та зрозумілої для домогосподарств інформації про інвестиційні можливості та ринкову кон'юнктуру;
- ✦ непопулярність в Україні інституту фінансового консультування населення.

Таким чином, серед розглянутих основних напрямів трансформації заощаджень домогосподарств в інвестиції саме вкладення в нерухомість (зокрема, на первинному ринку) можуть мати вплив на розвиток регіону, оскільки дозволять:

- ✦ збільшити надходження до місцевих бюджетів (зокрема, податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки);
- ✦ вирішити питання щодо забезпеченості домогосподарств житлом (у тому числі, і тих, які проживають в проблемному житловому фонді, так званих «хрущовках», строк експлуатації яких закінчився, а реконструкції вони не підлягають);
- ✦ активізувати будівельну галузь, що зумовить ланцюгову реакцію на суміжні галузі економіки;
- ✦ поживити економічну діяльність та розвинути інфраструктуру в регіонах.

Упродовж останніх п'яти років на первинному ринку житлової нерухомості сформувався надлишок пропозиції. Тільки в столиці у 2017 р. пропозиція перевищувала попит на 76 тис. квартир [13]. Це спричинило те, що забудовники знизили ціну практично до собівартості (наприклад, у новобудовах Києва вартість квадратного метра коливається в межах 12–15 тис. грн) [14]. За даними Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України (Мінрегіон) майже 80% попиту припадає на бюджетний сегмент житла (вартістю від 30 до 50 тисяч доларів): малогабаритні квартири економ- та комфорт-класу. Але в Мінрегіоні також вважають, що пропозицію на первинному ринку житла потрібно ще збільшувати, оскільки майже 50% житлового фонду в Україні становить старе житло, термін експлуатації якого наближається до завершення. До того ж, в Україні забезпеченість населення житлом – нижча, ніж у країнах Європи (на одну особу в Україні припадає 22,9 м² житлової площі, у той час як у Німеччині – 41 м², у Великобританії – 44 м²). У результаті, 53,9% населення України проживає в перенаселеному житлі. Вирівнювання попиту та

пропозиції на ринку нерухомості Мінрегіон вбачає в модернізації державних житлових програм, а також у запровадженні муніципального орендного житла та продажу квартир через лізинг [15; 16].

Одним із головних чинників, що гальмують активність домогосподарств на ринку нерухомості (а отже, спричиняє низький попит), є обмеженість доступу (в тому числі, і через високу вартість) до інвестиційних інструментів. Мова йде про іпотечні кредити, програми сприяння забезпеченню населення житлом і фінансовий лізинг.

Дані Національного банку України свідчать, що у 2017 р. іпотечне кредитування фізичних осіб почало швидко зростати (збільшилося на 54% порівняно з 2016 р.), але його обсяги залишаються незначними (за 9 місяців 2017 р. становили 963 млн грн, у той час як у 2011 р. – понад 2,6 млрд грн) і не можуть суттєво вплинути на збільшення попиту на нерухомість. Пригальмовує процес повноцінного відновлення ринку іпотечного кредитування також і те, що в платоспроможних банках 90% валютних і 30% гривневих кредитів, виданих до кризи 2008 р., – проблемні [17].

З іншого боку, скористатися іпотекою в Україні можуть лише ті особи, яким не вистачає певної частини коштів для придбання житла, що обумовлено необхідністю здійснення першого внеску для оформлення іпотечного кредиту (сягає 25–30% вартості нерухомості), а також високою вартістю самого кредиту. Середня ефективна ставка за іпотечними кредитами на купівлю житла на вторинному ринку у березні 2018 р. становила 21,16% [18]. За такої ставки переплата при поверненні десятирічного іпотечного кредиту складатиме близько 2,5 разу. До того ж, банківські інституції сьогодні здебільшого не ризикують надавати іпотечні кредити на придбання нерухомості на початкових стадіях будівництва, оскільки ризики надто високі (не поодинокі випадки, коли об'єкти будівництва з різних причин «заморожувалися», і вкладники не могли отримати ані житла, ані повернути свої кошти). Тому на ринку первинної нерухомості забудовники пропонують покупцям програми розстрочок під нижчі, ніж іпотека відсотки, але за умови першого внеску (30–40% вартості нерухомості) та на нетривалі періоди (переважно до завершення будівництва житлового комплексу). Такими програмами користується майже кожен другий покупець при купівлі житла економ-класу, у той час як іпотечними кредитами – менше 0,5% [19].

Сприяє забезпеченню населення житлом, окрім банків та забудовників, і держава через пільгове кредитування та участь у будівництві доступного житла. Проте скористатися державною підтримкою можуть лише певні категорії населення (молоді сім'ї, які потребують покращення житлових умов; учасники АТО і т. п.), і тільки в порядку черги, яка здебільшого триває від 3 до 10 років.

Заданими Державного фонду сприяння молодіжному житловому будівництву, у 2017 р. 568 сімей було забезпечено житлом на загальну суму 392,1 млн грн (на 72,6% більше, ніж у 2016 р.), з яких 171,5 млн грн – кошти місцевих бюджетів (на 44,6% більше, ніж у 2016 р.). Зокрема у 2017 р. за кошти місцевих бюджетів було профінансовано 70 програм пільгового кредитування молоді, 26 програм забезпечення житлом учасників АТО, 31 програма надання підтримки для будівництва доступного житла та 7 програм забезпечення житлом інших категорій громадян. У регіональному розрізі найбільше коштів на вказані цілі було виділено місцевими бюджетами Харківської (53,64 млн грн), Миколаївської (27,82 млн грн) та Черкаської (27,82 млн грн) областей. А в Київській, Одеській та Донецькій областях місцеві бюджети на такі програми кошти не виділяли [20].

Ще одним інструментом державного сприяння забезпечення населення житлом може стати фінансовий лізинг (оренда з правом викупу житла в кінці терміну дії лізингового договору). З цією метою у 2017 р. Кабінет Міністрів України розширив повноваження Державній іпотечній установі (ДІУ), дозволивши надавати квартири у фінансовий лізинг. А вже в лютому 2018 р. – схвалив залучення кредиту на суму 500 млн дол. США від Китайської національної корпорації генеральних підрядів (СЕС) для фінансування реалізації державного інвестиційного проекту «Забезпечення житлом на умовах іпотечного кредитування або фінансового лізингу» терміном на 15 років за ефективною процентною ставкою 4,5% річних. Вибірка кредиту здійснюватиметься окремими траншами згідно із затвердженим графіком фінансування [21; 22].

Головна відмінність придбання нерухомості на умовах фінансового лізингу від іпотечного кредитування полягає в тому, що лізинг має спрощену процедуру оформлення для клієнта, а також не потребує першого внеску та застави, оскільки предмет лізингу належить лізингодавцю (ДІУ), а право власності переходить до клієнта після повної виплати лізингових платежів. Для запобігання зловживанням ДІУ планує закуповувати житло безпосередньо в забудовників через систему ProZoggo і надавати його у фінансовий лізинг населенню. Але, як і у програмах фінансової підтримки іпотечного кредитування, категорії потенційних отримувачів обмежені: (у порядку черговості) учасники бойових дій; бюджетники (першочергово – правоохоронці і військові); громадяни, які потребують поліпшення житлових умов. Решта населення зможе придбати житло у власність через фінансовий лізинг лише за умови, що ринок цінних паперів буде стабільно розвиватися, бо ДІУ не отримує бюджетного фінансування, а залучає гроші на фінансовому ринку (від розміщення цінних паперів) [23]. Доречно зазначити, що банківські установи не кредитують

придбання житла фізичними особами на умовах фінансового лізингу.

В умовах обмеженості доступу для більшості домогосподарств до наявних інвестиційних інструментів ринку нерухомості перетворення заощадження домогосподарств у ресурс розвитку регіону вбачаємо лише у створенні сприятливих для інвестування умов, які передусім забезпечуватимуть отримання доходів домогосподарствами та, як наслідок, бюджетами різних рівнів. Особливо актуально це, на нашу думку, для розвитку та легалізації ринку оренди нерухомості (проте не комунальної, як пропонує Мінрегіон, а приватної), оскільки:

1) власники отримують доходи у вигляді орендної плати, а також, працюючи в правовому полі, зможуть відстоювати свої права у спорах з орендарями в судовому порядку, не боячись потрапити під штрафні санкції за незадекларовані доходи від надання нерухомості в оренду;

2) місцеві бюджети збільшать надходження від: а) податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки (в країнах Європи є одним з основних джерел наповнення місцевих бюджетів), суми яких будуть більшими, ніж від нерухомості, яка не є в оренді (бо при оподаткуванні наданої в оренду нерухомості податком на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, не застосовують пільгу у вигляді зменшення бази оподаткування на величину неоподаткованої площі); б) єдиного податку, якщо власник нерухомості (орендодавець) провадитиме діяльність як фізична особа-підприємець (при здачі кількох об'єктів в оренду власникам нерухомості вигідніше сплачувати єдиний податок, ніж податок з доходів фізичних осіб);

3) державний бюджет отримує надходження від оподаткування орендних платежів податком на доходи фізичних осіб, якщо орендодавець не реєструватиметься як фізична особа-підприємець (не буде платником єдиного податку).

В Україні, за даними Державної служби статистики, 704,3 тис. домогосподарств орендують житло. Проте, за оцінками Мінрегіону, 70% ринку оренди житла в Україні перебуває «в тіні» [10; 24], тобто, цілком логічно припустити, що в дійсності домогосподарств, які орендують житло, у 2–2,5 разу більше, ніж наводить офіційна статистика. У країнах Європи ринок орендного житла становить від 50% до 70% усього житла, оскільки набагато вигідніше орендувати, ніж купувати (термін окупності житла при купівлі за кордоном сягає 40 років) [22].

В умовах нинішньої кон'юнктури на ринку нерухомості України інвестувати в житло з метою надання його в оренду – доволі вигідно (рис. 2). Середній термін окупності таких капіталовкладень становитиме 11 років, у той час як середній термін нагромадження коштів, необхідних для придбання житла, виходячи із середньомісячної заробітної плати в Україні в січні 2018 р. (7,7 тис. грн), складе 8 років.

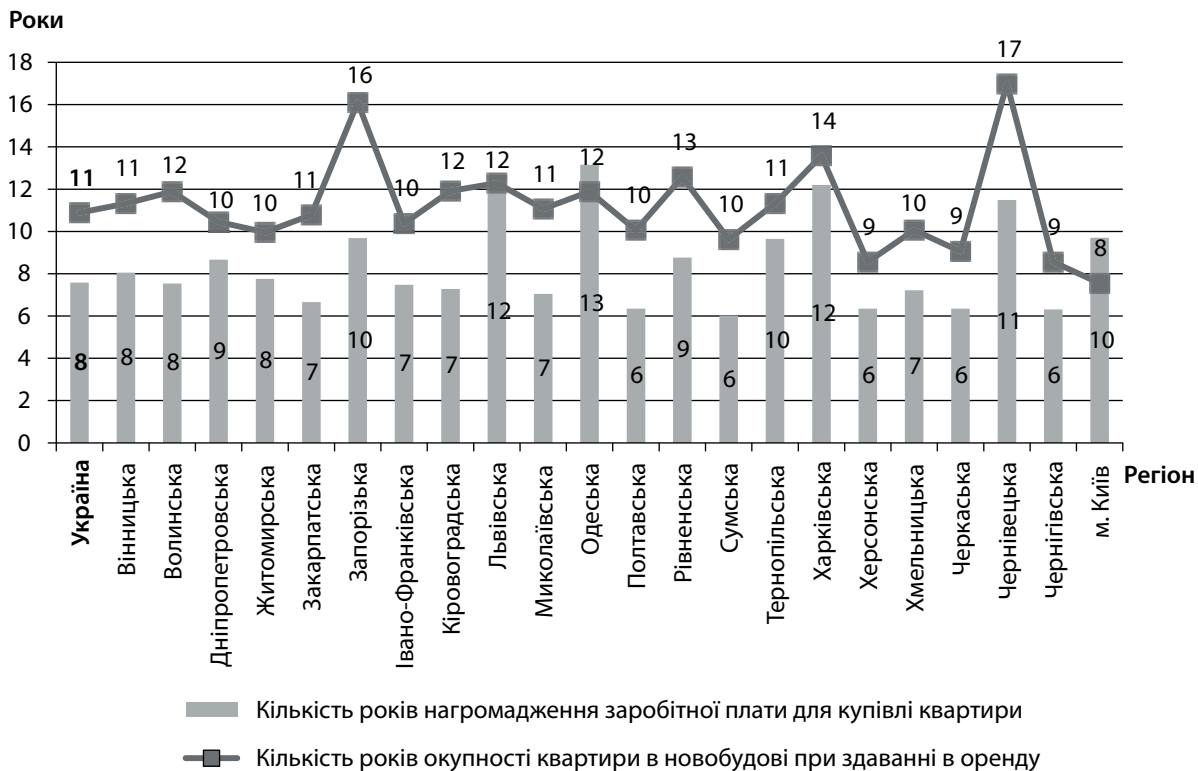


Рис. 2. Строки нагромадження коштів для придбання однокімнатної квартири в новобудові та окупності такої квартири від надання в оренду

Джерело: розраховано за даними інформаційно-аналітичного порталу нерухомості Domik.ua (<http://domik.ua>) про вартість однокімнатних квартир та цін на їх оренду в новобудовах в обласних центрах України в лютому – березні 2018 р.; даних Державної служби статистики України (<http://www.ukrstat.gov.ua>) про середню заробітну плату в регіонах України в січні 2018 р.; середньомісячного офіційного курсу долара США за лютий (27,17 грн) (<https://bank.gov.ua/control/uk/index>)

Зважаючи на сказане, доцільно зосередити увагу органів місцевого самоврядування – особливо в обласних центрах – на розробку і впровадження регіональних (територіальних) програм сприяння та підтримки розвитку ринку оренди житла, які б передбачали надання цільових кредитів (за нижчою, ніж середньоринкова, ціною) фізичним особам на придбання (будівництво) нерухомості з метою здачі її в оренду, або часткову компенсацію відсотків за кредитами, наданими комерційними банками, на вказані цілі. При цьому, для забезпечення майбутніх надходжень до місцевих бюджетів та запобігання можливих втрат, особи, які отримають фінансування за такими програмами, повинні зареєструватися як фізичні особи-підприємці та провадити діяльність з надання нерухомості в оренду (або для цілей оподаткування вважати, що така діяльність ними провадиться) впродовж певного строку (більшого, ніж потрібно для повного відшкодування за рахунок податкових надходжень витрат, здійснених за програмою сприяння та підтримки розвитку ринку оренди житла). А також встановити фіксовану суму, яку потрібно буде сплатити до місцевого бюджету власникові, який був залучений до вказаної програми, у разі продажу нерухомості впродовж вищезазначеного строку. Реалізація регіональних програм сприяння та

підтримки розвитку ринку оренди житла дозволить легалізувати ринок оренди та збільшити надходжень податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, до місцевих бюджетів, оскільки особи, які отримуватимуть фінансування за такими програмами, відразу декларуватимуть свої наміри щодо використання нерухомості для здачі в оренду, а отже, зобов'язані будуть працювати в правовому полі.

Фахівці ринку нерухомості [25] вказують також на те, що на сучасному ринку оренди житла можна виділити два сегменти орендодавців: 1) орендодавці, які здають в оренду 1-2 квартири (при цьому часто обмежуючи себе в житловій площі) для отримання додаткового до заробітної плати доходу для забезпечення повсякденних потреб; 2) орендодавці, для яких оренда нерухомості – повноцінний бізнес (оперують великою кількістю нерухомості для здачі в оренду). Виходячи з цього слід диференціювати орендодавців для цілей оподаткування. Зокрема, для першої категорії орендодавців (наприклад, які здають в оренду лише одну квартиру) встановити невисоку фіксовану ставку податку з доходів, отриманих від орендної діяльності, а доходи орендодавців, які оперують двома і більше об'єктами нерухомості, оподатковувати за чинною системою. А з метою заохочення останніх до ведення легальної діяльності варто надавати їм ко-

роткострокові кредити на пільгових умовах для проведення поточних і капітальних ремонтів в орендно-му житлі.

Процеси реалізації регіональних програм сприяння та підтримки розвитку ринку оренди житла обов'язково повинні мати освітньо-інформаційний супровід. Це обумовлено низьким рівнем обізнаності громадян із сучасними тенденціями та перспективами ринку нерухомості, а також специфікою та нюансами діяльності на його орендовому сегменті. Тому підвищення поінформованості та популяризація даного напрямку капіталовкладень має стати чинником активізації інвестиційної діяльності домогосподарств, що в кінцевому результаті позитивно відобразиться на бюджетних надходженнях.

ВИСНОВКИ

Таким чином, аналіз основних напрямів інвестування заощаджень домогосподарств вказує на те, що перетворити їх у ресурс розвитку регіону можна шляхом активізації інвестиційної діяльності домогосподарств на ринку первинної нерухомості, зокрема його орендовому сегменті. Для цього потрібно впроваджувати регіональні програми сприяння та підтримки розвитку ринку оренди житла, які б легалізували отримувани домогосподарствами доходи від оренди нерухомості, що в кінцевому результаті сприятиме збільшенню надходжень до бюджетів різного рівня. ■

ЛІТЕРАТУРА

1. Драган О. О. Заощадження домогосподарств як джерело інвестицій у національну економіку. *Науковий вісник Херсонського державного університету*. 2015. Вип. 10. Ч. 2. С. 132–135.
2. Кізіма Т. О. Фінанси домогосподарств: концептуальні засади теорії і практики : дис. ... д-ра екон. наук : 08.00.08. Тернопіль, 2011. 466 с.
3. Рамський А. Ю. Інвестиційний потенціал домогосподарств : монографія. Київ : КНУТД, 2014. 352 с.
4. Тропіна В. Б. Фінансові ресурси домогосподарств у структурі інвестиційного потенціалу регіону // *Фінанси в умовах модернізації регіональної економіки* : збірник матеріалів II Міжнародної науково-практичної конференції (м. Київ, 23 квітня 2015 р.). Київ, 2016. С. 94–95.
5. Жаворонков В. О. Соціально-економічний розвиток регіону: інституціональний аспект. *Бізнес Інформ*. 2012. № 5. С. 99–103.
6. Козоріз М. А., Сторонянська І. З. Концептуальні засади управління фінансовим потенціалом регіону. *Економіст*. 2011. № 5. С. 24–27.
7. Радіонов Ю. Д. Розвиток регіонів: проблеми реалізації пріоритетів, ефективності використання бюджетних коштів. *Соціально-економічні проблеми сучасного періоду України*. 2015. Вип. 1. С. 39–44.
8. Дуб А. Р. Перспективи залучення фінансових ресурсів домогосподарств у розвиток територіальних громад Карпатського регіону. *Глобальні та національні проблеми економіки*. 2017. Вип. 20. С. 815–820.
9. Макроекономічний та монетарний огляд. Лютий 2018 року / Національний банк України. Департамент монетарної політики та економічного аналізу. URL: <https://bank.gov.ua/doccatalog/document?id=65125341>
10. Витрати і ресурси домогосподарств України у 2016 році (за даними вибіркового обстеження умов життя домогосподарств України) : стат. зб. Київ : Державна служба статистики України, 2017. Ч. 1. 380 с.
11. Сіра зона: скільки готівкових доларів і який обсяг чорного ринку валюти в Україні. URL: <https://voxukraine.org/uk/grey-zone-ua/>
12. 26 миллиардов долларов – скрытые возможности для инвестиций в экономику Украины (и это как минимум). URL: <http://businessviews.com.ua/ru/business/id/26-milliardov-dollarov-skritye-vozmozhnosti-dlja-investicij-v-ekonomiku-ukrainy-i-eto-kak-minimum-1651/>
13. Букатюк У. Будувати більше, будувати гірше. Чи справді квартири в Україні досягли дна цін. URL: https://espresso.tv/article/2017/10/31/rynok_nerukhomosti_v_ukrayini
14. Черная Н. Рынок недвижимости: стоит ли в 2018 году покупать жилье. URL: <https://economics.unian.net/realestate/2365488-ryinok-nedvijimosti-stoit-li-v-2018-godu-pokupat-jile.html>
15. Парцхаладзе: «Щоб попит на купівлю нерухомості активізувався, потрібно, аби реально запрацювали державні житлові програми та іпотечне кредитування». URL: <http://www.minregion.gov.ua/press/news/partshaladze-shhob-popit-na-kupivlyu-neruhomosti-aktivizuvavsya-potribno-abi-realno-zapratsyuvali-derzhavni-zhitlovi-programi-ta-ipotechne-kredituvannya/>
16. Парцхаладзе: Більше 80% українців не влаштовують існуючі житлові умови. URL: <http://www.minregion.gov.ua/press/news/partshaladze-bilshe-80-ukrayintsiv-ne-vashtovuyut-isnuyuchi-zhitlovi-umovi/>
17. Національний банк України. Звіт про фінансову стабільність. Грудень 2017. URL: <https://bank.gov.ua/doccatalog/document?id=60764561>
18. Іпотека на купівлю житла на вторинному ринку в банках України. URL: <http://www.bankchart.com.ua/personal/mortgagecredit>
19. Іпотека VS розстрочка: українці обирають житло в кредит. URL: <https://tsn.ua/groshi/ipoteka-vs-rozstrochka-ukrayinci-obirayut-zhitlo-v-kredit-895494.html>
20. Публічний звіт про роботу Державної спеціалізованої фінансової установи «Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву» у 2017 році. URL: <https://www.molod-kredit.gov.ua/>
21. Житло в лизинг: Кабмін схвалив залучення \$500 мільйонів китайського кредиту. URL: <https://economics.unian.net/realestate/2394950-jitlo-v-lizing-kabmin-shvaliv-zaluchennya-500-milyoniv-kitayskogo-kreditu.html>
22. Парцхаладзе: «Якісного житла в Україні недостатньо, тому його потрібно будувати і робити більш комфортним для придбання». URL: <http://www.minregion.gov.ua/press/news/yakisnogo-zhitla-v-ukrayini-nedostatno-tomu-yogo-potribno-buduvati-i-roboti-bilsh-komfortnim-dlya-privbannya-partshaladze/>
23. Литвин О. Чи зможуть українці купувати житло за ціною оренди: що означає запуск лізингу і як це буде працювати. URL: <https://ukr.segodnya.ua/economics/enews/smogut-li-ukraincy-pokupat-zhile-po-cene-arendy-cto-oznachat-zapusk-lizinga-i-kak-eto-budet-rabotat-1052220.html>
24. 70% в тіні: уряд хоче врегулювати правила оренди житла. URL: https://economics.unian.net/realestate/2384920-70-v-tini-uryad-hoche-vregulyuvati-pravila-orendi-jitla.html?utm_source=unian&utm_medium=related_news&utm_campaign=related_news_in_post
25. Олег Приходько об измененіях на украинском рынке аренды жилья. URL: <http://domik.ua/novosti/oleg-prixodko-ob-izmeneniyax-na-ukrainskom-rynke-arendy-zhilya-n255144.html>

REFERENCES

Bukatiuk, U. "Buduvaty bilshе, buduvaty hirshe. Chy spravdi kvartyry v Ukraini dosiahly dna tsin" [Build more, build worse. Did Apartments in Ukraine really reach the bottom of prices]. https://espresso.tv/article/2017/10/31/rynok_nerukhomosti_v_ukrayini

Chernaya, N. "Rynok nedvizhimosti: stoit li v 2018 godu pokupat zhile" [The real estate market: is it worth buying housing in 2018?]. <https://economics.unian.net/realestate/2365488-rynok-nedvizhimosti-stoit-li-v-2018-godu-pokupat-jile.html>

Drahan, O. O. "Zaoshchadzhennia domohospodarstv yak dzherelo investytsii u natsionalnu ekonomiku" [Savings of households as a source of investment in the national economy]. *Naukovyi visnyk Khersonskoho derzhavnoho universytetu*. Vol. 2, no. 10 (2015): 132-135.

Dub, A. R. "Perspektyvy zaluchennia finansovykh resursiv domohospodarstv u rozvytok terytorialnykh hromad Karpatskoho rehionu" [Prospects of attracting financial resources of households to the development of territorial communities of the Carpathian region]. *Hlobalni ta natsionalni problemy ekonomiky*. 2017. <http://global-national.in.ua/issue-20-2017>

"Ipoteka na kupivliu zhytla na vtorynnomu rynku v bankakh Ukrainy" [Mortgage for the purchase of housing on the secondary market in Ukrainian banks]. <http://www.bankchart.com.ua/personal/mortgagecredit>

"Ipoteka VS rozstochka: ukrainsi obyraiut zhytlo v kredyt" [Mortgage VS installment: Ukrainians choose housing on credit]. <https://tsn.ua/groshi/ipoteka-vs-rozstochka-ukrayinci-obirayut-zhitlo-v-kredit-895494.html>

Kizyma, T. O. "Finansy domohospodarstv : kontseptualni zasady teorii i praktyky" [Household Finance: Conceptual Principles of Theory and Practice]: *dys. ... d-ra ekon. nauk* : 08.00.08, 2011.

Kozoriz, M. A., and Storonianska, I. Z. "Kontseptualni zasady upravlinnia finansovym potentsialom rehionu" [Conceptual bases of management of financial potential of the region]. *Ekonomist*, no. 5 (2011): 24-27.

Lytvyn, O. "Chy zmozhut ukrainsi kupuvaty zhytlo za tsinoiu orendy: shcho oznachaie zapusk lizynhu i yak tse bude pratsiuvaty" [Will Ukrainians be able to buy housing at the price of a lease: what does it mean to start a lease and how it will work]. <https://ukr.segodnya.ua/economics/enews/smogut-li-ukraincy-pokupat-zhile-po-cene-arendy-chto-oznachat-zapusk-lizinga-i-kak-eto-budet-rabotat-1052220.html>

"Makroekonomichni ta monetarnyi ohliad. Liutyi 2018 roku" [Macroeconomic and Monetary Review. February 2018]. Natsionalnyi bank Ukrainy. Departament monetarnoi polityky ta ekonomichnoho analizu. <https://bank.gov.ua/doccatalog/document?id=65125341>

"Oleg Prikhodko ob izmeneniyakh na ukrainskom rynke arendy zhilya" [Oleg Prikhodko on the changes in the Ukrainian rental market]. <http://domik.ua/novosti/oleg-prixodko-ob-izmeneniyakh-na-ukrainskom-rynke-arendy-zhilya-n255144.html>

"Partskhaladze: «Shchob popyt na kupivliu nerukhomosti aktyvizuavsya, potribno, aby realno zapratsiuvaly derzhavni zhytlovi prohramy ta ipotechne kredyuvannia»" [Partskhaladze: "In order for the demand for the purchase of real estate to intensify, it is necessary that real housing programs and mortgage lending be used"]. <http://www.minregion.gov.ua/press/news/partshaladze-shhob-popit-na-kupivlyu-nerukhomosti-aktivizuvavsya-potribno-abi-realno-zapratsiyuvali-derzhavni-zhitlovi-programy-ta-ipotechne-kredituvannia/>

"Partskhaladze: Bilshе 80 % ukrainsiv ne vlashtovuiut isnuvachi zhytlovi umovy" [Partskhaladze: More than 80 % of

Ukrainians do not suit the existing living conditions]. <http://www.minregion.gov.ua/press/news/partshaladze-bilshе-80-ukrayintsiv-ne-vlashtovuyut-isnuvachi-zhitlovi-umovi/>

"Publichnyi zvit pro robotu Derzhavnoi spetsializovanoi finansovoi ustanovy «Derzhavnyi fond spriannia molodizhnomu zhytlovomu budivnytstvu» u 2017 rotsi" [Public report on the work of the State Specialized Financial Institution "State Fund for the Promotion of Youth Housing Construction" in 2017]. <https://www.molod-kredit.gov.ua/>

Radionov, Yu. D. "Rozvytok rehioniv: problemy realizatsii pryoritetiv, efektyvnosti vykorystannia biudzhethnykh koshtiv" [Development of regions: problems of implementation of priorities, efficiency of using budget funds]. *Sotsialno-ekonomichni problemy suchasnoho periodu Ukrainy*. 2015. http://nbuv.gov.ua/UJRN/sepspu_2015_1_10

Ramskyi, A. Yu. *Investytsiyni potentsial domohospodarstv* [Investment potential of households]. Kyiv: KNUTD, 2014.

"Sira zona: skilky hotivkovykh dolariv i yakyi obsiah chornoho rynku valiuty v Ukraini" [Gray zone: how many cash dollars and what volume of black currency market in Ukraine]. <https://voxukraine.org/uk/grey-zone-ua/>

Tropina, V. B. "Finansovi resursy domohospodarstv u strukturi investytsiinoho potentsialu rehionu" [Financial resources of households in the structure of investment potential of the region]. *Finansy v umovakh modernizatsii rehionalnoi ekonomiky*. Kyiv, 2016. 94-95.

"26 milliardov dollarov – skrytye vozmozhnosti dlya investitsiy v ekonomiku Ukrainy (i eto kak minimum)" [26 billion dollars – hidden opportunities for investment in the economy of Ukraine (and this is at least)]. <http://businessviews.com.ua/ru/business/id/26-milliardov-dollarov-skrytye-vozmozhnosti-dlja-investitsiy-v-ekonomiku-ukrainy-i-eto-kak-minimum-1651/>

Vytraty i resursy domohospodarstv Ukrainy u 2016 rotsi (za danymi vybirkovoho obstezhennia umov zhyttia domohospodarstv Ukrainy) [Expenditures and resources of households in Ukraine in 2016 (according to the sample survey of household living conditions in Ukraine)]. Part 1. Kyiv: Derzhavna sluzhba statystyky Ukrainy, 2017.

"Partskhaladze: «Yakisnoho zhytla v Ukraini nedostatnyo, tomu yoho potribno buduvaty i robyty bilsh komfortnym dlia prydbannia», – Partskhaladze" ["Quality housing in Ukraine is not enough, so it needs to be built and made more comfortable for purchase"]. <http://www.minregion.gov.ua/press/news/yakisnogo-zhitla-v-ukrayini-nedostatno-tomu-yogo-potribno-buduvati-i-robiti-bilsh-komfortnim-dlya-pridbannia-partshaladze/>

"Zhytlo v lizynh: Kabmin skhvalyv zaluchennia \$ 500 milioniv kytais'koho kredytu" [Leasing housing: The Cabinet approved the attraction of a \$ 500 million Chinese loan]. <https://economics.unian.net/realestate/2394950-jitlo-v-lizing-kabminshvaliv-zaluchennia-500-milyoniv-kitayskogo-kreditu.html>

"Zvit pro finansovu stabilnist. Hruden 2017" [Financial Stability Report. December 2017]. Natsionalnyi bank Ukrainy. <https://bank.gov.ua/doccatalog/document?id=60764561>

Zhavoronkov, V. O. "Sotsialno-ekonomichni rozvytok rehionu: instytutsionalnyi aspekt" [Socio-economic development of the region: the institutional aspect]. *Biznes Inform*, no. 5 (2012): 99-103.

"70% v tini: uriad khoche vrehuliuvaty pravyla orendy zhytla" [70% in the shadow: the government wants to regulate the rules for renting housing]. https://economics.unian.net/realestate/2384920-70-v-tini-uryad-hoche-vreguliyuvati-pravila-orendi-jitla.html?utm_source=unian&utm_medium=related_news&utm_campaign=related_news_in_post