

Секція 3

ВДОСКОНАЛЕННЯ МЕХАНІЗМІВ НАГРОМАДЖЕННЯ ВАРТОСТІ КАПІТАЛУ І МЕТОДОЛОГІЇ ОЦІНЮВАННЯ НЕРУХОМОГО МАЙНА, ЕКОНОМІЧНА І ФІНАНСОВА БЕЗПЕКА БУДІВНИЦТВА

Засідання 07-08 червня 2022 о 14³⁰

В.П. Ніколаєв

д. екон. наук, професор

ORCID: 0000-0003-0014-1340

*Вроцлавський університет науки і технологій «Політехніка
Вроцлавська», м. Вроцлав, Польща*

А.А. Щербина

канд. екон. наук

ORCID: 0000-0001-8744-3418

*Київський національний університет будівництва і архітектури, м.
Київ, Україна*

УМОВНА РЕНТА, АБО ЯК ВИЗНАЧИТИ ВАРТІСТЬ ПРОЖИВАННЯ У ВЛАСНОМУ ЖИТЛІ

Міжнародні порівняння вітчизняних витрат домогосподарств на житлово-комунальні послуги, попри значне зростання тарифів, вказують на їх низький абсолютний і відносний рівень. Аналізуючи цю проблему, розглянемо поняття *imputed rent* - умовної (імпутованої) ренти (орендної плати), яке в останні роки використовується за кордоном як макроекономічною статистикою, так і в обстеженнях статистикою доходів і умов життя населення [1; 2]. Необхідність достовірного визначення умовної ренти зумовлена відмінностями формування річних витрат і доходів домогосподарств, які мешкають у власному житлі, і тих, які орендують житло. Концепція умовної ренти передбачає, що власники ніби сплачують орендну плату як частину своїх споживчих витрат і як орендодавці ніби отримують відповідні доходи самі від себе. Умовна рента формується також і тоді, коли люди проживають у чужому житлі без оплати, або коли орендна плата, нижча за ринкову. Певною мірою, умовна рента може бути ототожнена і з житловими субсидіями. Важливе значення для нас має саме витратна сутність умовної ренти, бо вона характеризує вартість нормального утримання і відтворення житла.

Спроби різних авторів, які звернули увагу на концепцію умовної

ренти і здійснювали спроби визначити її показники і повну вартість користування власним житлом в Україні, давали різні результати, свідчивши, однак, про недооцінку таких витрат у статистиці [3; 4].

Крім загальної доцільності обчислення умовної ренти у більшості розвинених країн, окремої уваги заслуговують і різні методологічні підходи, застосовані при цьому різними країнами. Відтак набуває значення те, наскільки досконалою є методологія визначення умовної ренти за кордоном і яким чином вітчизняна статистика визначає (чи не визначає) умовну ренту. Ми розглянемо, як умовна рента впливає на визначення реальних витрат на власне житло (вартість домоволодіння) і як інвестиційна сутність умовної ренти детермінують організаційно-правову форму домоволодіння як господарського товариства.

Результати порівняння витрат [5] деяких європейських країн та в Україні на житло і житлово-комунальні послуги (за результатами обстеження домогосподарств) відображена у табл. 1.

Таблиця містить дані, у яких нами ураховано ПКУ (паритет купівельної спроможності). Тим не менше, видно, що рівень витрат помітно нижчий, ніж у сусідніх країнах, а дані про умовну ренту взагалі відсутні. У Румунії (з подібними умовами у житловій сфері), умовна рента складає 60% вартості житлових і комунальних послуг.

У макроекономічній статистиці в Україні умовна рента вважається окремою статтею доходів, починаючи з 2011 року, але також може трактуватися, як витрати на власне житло в поточних цінах [6]. Однак відповідні статистичні зміни мало відомі фахівцям з економіки ЖКГ, що призводить до висновків стосовно занижених витрат, необхідних на утримання та експлуатацію власного житла без урахування відтворення основного капіталу власника.

У вітчизняній практиці виявлений методологічний розрив у відображенні умовної ренти у макроекономічній статистиці кінцевих споживчих витрат домогосподарств і відсутності відповідного показника у вибіркових дослідженнях доходів і витрат населення (умов життя).

Для отримання достовірних результатів на макrorівні необхідно враховувати: можливість порівняння між собою лише аналогічних даних статистики національних рахунків або мікростатистики доходів і витрат населення; вимірювання у поточних цінах чи за ПКС; дані по домогосподарству й на одну особу. Також важко порівнювати країни з різними підходами до визначення умовної ренти.

Таблиця 1

Житлово-комунальні витрати домогосподарств у сусідніх країнах ЄС

Роки	Річні витрати, євро за ПКС	Україна	ЄС	Румунія	Словаччина	Угорщина	Польща
2010	Житло і комунальні послуги	676,1	7107	3462	5084	5460	4986
	Житло		5033	2354	2510	2767	2644
	- без умовної ренти		1693	117	483	148	475
	- умовна рента		3340	2237	2027	2619	2169
	- частка у витратах на житло і комунальні послуги, %		47,0	64,6	39,9	48,0	44,3
	- частка у витратах на житло, %		66,4	95,0	80,8	94,7	82,0
2015	Житло і комунальні послуги	987,6	8570	4040	6111	5922	6271
	Житло		6297	2570	3080	3574	3592
	- без умовної ренти		1771	145	516	436	522
	- умовна рента		4526	2425	2564	3138	3017
	- частка у витратах на житло і комунальні послуги, %		52,8	60,0	42,0	53,0	48,1
	- частка у витратах на житло, %		71,9	94,4	83,3	87,8	84,0

Джерело: розраховано авторами

Таблиця 2

Кінцеві споживчі витрати і витрати на житло і житлово-комунальні послуги (ЖКП)

Країни	2020, євро на особу									
	Кінцеві споживчі витрати, поточні ціни	З них ЖКП	Частка ЖКП, %	ЖКП					КП	Частка умовної ренти, %
				ЖП				разом		
				утримання і ремонт	орендна плата	умовна рента	разом			
ЄС-27	15100	3880	25,7	160	750	2020	2930	950	52,1	
Румунія	6780	1280	18,9	80	20	820	920	360	64,1	
Словаччина	9630	2960	30,7	70	200	1610	1880	1080	54,4	
Угорщина	6860	1560	22,7	20	70	1080	1170	390	69,2	
Польща	7660	1600	20,9	310	80	390	780	820	24,4	
Україна		955				38,6	79,7			

Джерело: розраховано авторами

Ураховуючи низький рівень оренди, Державна служба статистики України визначає умовну ренту методом витрат користувачів, що

передбачає оцінку кожного виду витрат, які власники житла мають урахувати при встановленні плати за власне житло за умови здавання його в оренду. На нашу думку, метод витрат користувачів урахує лише окупність первинних капітальних інвестицій у придбання житла. За такої практики можливі викривлення у розрахунках, спричинені приватизацією, а також ігноруванням інших капітальних витрат на ремонт.

Результати дослідження вказують на наявні загальні проблеми визначення умовної ренти, пов'язані з неповнотою інформаційної бази, необхідної для розрахунків. Разом з тим, робиться висновок про необхідність коректних порівнянь у вітчизняних дослідженнях, подальшого вдосконалення статистики житлової сфери та коригування абсолютних і відносних показників витрат домогосподарств, які користуються власним житлом, а відтак загального збільшення частки витрат на житлові послуги.

Цікавою проблемою, пов'язаною з умовною рентою, є не визнання в Україні виробничої сутності будинку як об'єкта чи активів і організації співвласників та менеджменту як суб'єктів управління. Ця проблема може розглядатися як напрямок наступних досліджень.

Список використаних джерел:

1. Final consumption expenditure of households by consumption purpose. Eurostat. URL: https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/NAMA_10_CO3_P3_custom_123743/default/table?lang=en.
2. European Union Statistics on Income and Living Conditions (EU-SILK). URL: <https://ec.europa.eu/eurostat/web/microdata/european-union-statistics-on-income-and-living-conditions>.
3. Пантелеев П.О. Оцінювання стану і вартості утримання житлових будинків будівельно-експлуатаційними підприємствами: дис. канд. ек. наук 08.00.04. Київ, 2018. 211 с.
4. Бабак А.В. Адаптація вартісно-орієнтованого управління підприємством до об'єктів житлової нерухомості: дис. канд.ек.наук. 08.00.04. Київ, КНУБА, 2001. 200 с.
5. Методика розрахунку показників доходів та ресурсів домогосподарств. Наказ Державної служби статистики України 28.11.2014 № 372 (зі змінами, затвердженими наказом Державної служби статистики України від 23.12.2019 № 433). Держстат, 2014. 56 с.
6. Методологічні положення оновленої версії системи національних рахунків 2008 року: затверджені наказом Державної служби статистики України від 17.12.2013 р. № 398. URL: http://www.ukrstat.gov.ua/metod_polog/metod_doc/2013/398/met_polog.zip.
9. The comparability of imputed rent (2010). Luxembourg: Publications Office of the European Union, 50 pp.