

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ДОНЕЦЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ ІМЕНІ ВАСИЛЯ СТУСА

КОРЧЕВСЬКИЙ ВЛАДИСЛАВ БОГДАНОВИЧ (_____)

Допускається до захисту:
в.о. завідувача кафедри
прикладної математики та
кібербезпеки
д-р. філ. з матем.

_____ Алла ЛУЦЕНКО

« _____ » _____ 20__ р.

**СТАТИСТИЧНИЙ АНАЛІЗ ТА ОЦІНКА ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОСТІ В
УКРАЇНІ**

Спеціальність 113 Прикладна математика

Кваліфікаційна (магістерська) робота

Науковий керівник
Оксана ДАНИЛЬЧУК, доцент кафедри
прикладної математики та
кібербезпеки,
к. пед. наук, доцент

(Підпис)

Оцінка: _____ / _____ / _____
(бали/за шкалою ЕКТС/за національною шкалою)

ГОЛОВА ЕК: _____
(підпис)

Вінниця 2024

АНОТАЦІЯ

Корчевський В.Б. Статистичний аналіз та оцінка об'єктів нерухомості в Україні. Спеціальність 113 «Прикладна математика», освітня програма «Прикладна математика». Донецький національний університет імені Василя Стуса, Вінниця, 2024.

У кваліфікаційній роботі представлені визначення типів житла, яка правова та юридична складова при оренді житла, як розвивалась оренда житла в Україні впродовж останніх десятиліть. В роботі був проведений аналіз динаміки оренди житла по регіонах України в період пандемії та до початку повномасштабної війни і після та зроблені висновки, щодо розвитку оренди житла у майбутньому.

Ключові слова: оренда жита, орендатор, укладання договору, попит, пропозиція, динаміка, законодавство України, ринок нерухомості.

Рис. 26. Таблиць 8. Бібліограф.: 41 найм.

Korchevskiy V.B. Statistical analysis and evaluation of real estate in Ukraine. Specialty 113 "Applied Mathematics", educational program "Applied Mathematics". Vasyly' Stus Donetsk National University, Vinnytsia, 2024.

The qualification work presents definitions of types of housing, what is the legal and legal component of renting a house, how renting a house in Ukraine has developed over the past decades. The work analyzed the dynamics of housing rent in the regions of Ukraine during the pandemic and before the start of a full-scale war and after, and made conclusions regarding the development of housing rent in the future.

Keywords: rye lease, lessee, conclusion of contract, demand, supply, dynamics, legislation of Ukraine, real estate market.

Fig. 26. Table 8. Bibliography: 41 items

ЗМІСТ

ПЕРЕЛІК УМОВНИХ СКОРОЧЕНЬ.....	4
ВСТУП.....	5
РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ ОРЕНДИ ЖИТЛА.....	8
1.1. Основні поняття та визначення.....	8
1.2. Типи оренди житла.....	12
1.3. Юридичні аспекти укладання договорів оренди.....	15
1.4. Права та обов'язки орендодавця і орендаря.....	20
РОЗДІЛ 2. ІСТОРИЧНИЙ ОГЛЯД РИНКУ ОРЕНДИ ЖИТЛА.....	22
2.1. Етапи розвитку ринку оренди житла.....	22
2.2. Зміни у законодавстві щодо оренди житла.....	32
2.3. Вплив економічних показників та соціокультурних факторів..	39
РОЗДІЛ 3. АНАЛІЗ СТАТИСТИЧНИХ ДАНИХ РИНКУ ОРЕНДИ ЖИТЛА В УКРАЇНІ.....	47
3.1. Загальна динаміка ринку за останні роки.....	47
3.2. Регіональні відмінності у структурі оренди житла.....	57
3.3 Вплив економічних та соціокультурних чинників на попит і пропозицію.....	61
РОЗДІЛ 4. ПЕРЕВІРКА ГІПОТЕЗ ДЛЯ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ ЗА ДОПОМОГОЮ КРИТЕРІЄМ МАТЕМАТИЧНОЇ СТАТИСТИКИ	64
4.1. Критерій згоди χ^2	64
ВИСНОВКИ.....	73
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....	74
ДОДАТКИ.....	78
ДОДАТОК А.....	78
ДОДАТОК Б.....	80

ПЕРЕЛІК УМОВНИХ СКОРОЧЕНЬ

ОЖП – оренда житлових приміщень

ЖКГ – житлово-комунальне господарство

ЦК України – Цивільний кодекс України

ПДВ – податок на додану вартість

ПК – Податковий кодекс України

ПДФО – податок на доходи фізичних осіб

ВСТУП

Актуальність дослідження. Сьогоднішній ринок нерухомості в Україні вкрай важко піддається будь-яким прогнозам. Вплив військових дій може дуже швидко змінювати ситуацію, особливо в секторі нерухомого майна. Проте, станом на зараз, фахівці окреслюють певні тренди та тенденції в сфері.

Нажаль, обстріли України продовжуються, руйнувань зазнали десятки населених пунктів, в тому числі великих міст, а будівництво нового житла проводиться здебільшого на відносно безпечних локаціях, при цьому обсяги будівництва значно впали. Тим не менш, національний ринок нерухомості, який не вперше зазнає складнощів та випробувань, яскраво демонструє свою стійкість та здатність працювати в надскладних умовах. Зараз спостерігається поступове відновлення в усіх сферах нерухомості. Зростає попит на об'єкти комерційного типу, що суттєво впав після початку повномасштабного вторгнення.

Фахівці вважають, що українська нерухомість зберігає значні перспективи розвитку. Відбудова після військових дій без сумніву стимулюватиме зростання попиту на житло та нерухомість комерційного типу. Крім того, планується розвиток інфраструктури українських міст: будівництво та ремонт доріг, медичних закладів, навчальних закладів, що сприятиме привабливості різних локацій для потенційних мешканців, або представників підприємництва.

Придбання різних об'єктів нерухомості і зараз цікавить значну кількість потенційних інвесторів, як всередині держави, так і на міжнародному рівні. Ціни на житлову або комерційну нерухомість після кризових ситуацій можуть бути набагато нижче, ніж в інших державах. Цей фактор дозволяє вкладати фінансові ресурси зі значним потенціалом для прибутку в подальшому.

У сучасних умовах, особливо, враховуючи економічну і політичну ситуацію в країні, однією з важливих потреб є оренда житла. Виникає об'єктивна необхідність у статистичних даних оренди та їх вивчення і прогнозування за

допомогою моделей. Без цього неможливе раціональне планування оренди житлових та промислових приміщень.

Головна властивість статистики оренди житла полягає в тому, що вона надає об'єктивні та кількісні дані про ринок оренди житла на певний період часу. Статистика оренди житла включає в себе різні показники та параметри, які дозволяють зрозуміти динаміку ринку, попит та пропозицію, а також виявляти фактори, що впливають на цей ринок.

Об'єктом дослідження є сам процес оренди житла та його характеристики в Україні.

Предметом дослідження є конкретні аспекти або явища, які ми будемо досліджувати в межах об'єкту роботи.

Методом дослідження є різні підходи для збору, аналізу та інтерпретації інформації.

Метою даної кваліфікаційної (магістерської) роботи є розгляд та оцінка сучасного стану ринку оренди житла, його розміру, структури та динаміки.

Для досягнення даної цілі нам необхідно розглянути та розв'язати наступні **завдання дослідження**:

- аналіз тенденцій і змін у цінах на орендне житло протягом певного періоду;
- аналіз чинників, таких як економічна ситуація, демографічні зміни, законодавство та інші, які впливають на ринок оренди житла в Україні;
- вивчення різниць та особливостей ринку оренди в різних регіонах України;
- на основі проведених аналізів та виявлених тенденцій надати конкретні рекомендації для удосконалення ринку оренди житла в Україні;
- розглянути різні моделі розрахунку вартості оренди житла на майбутнє за відомими гіпотезами та моделями математичної статистики.

Структура роботи: дана робота складається із вступу, чотирьох розділів, висновків, списку використаних джерел та додатків.

Проведенні в роботі дослідження моделі статистичних даних оренди житла в Україні можуть бути цікавими для орендарів. Тому актуальність роботи не викликає сумніву.



РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ ОРЕНДИ ЖИТЛА

1.1 Основні поняття та визначення

В економічній літературі особлива увага приділяється поняттю «житло», однак загальноприйнятого визначення немає. Дослідники пояснюють поняття «житло» інакше. Наприклад, Сміт (1776) визначає житло як товар; Рікардо (1817) – як матеріальний актив із потенційним поверненням; Джевонс (1871) – як виправлено майно незалежно від того, чи є житло у власності чи в оренді; Маршал (1890) – як капітал, що подібний до машини, якщо нею керує робітник, але як товар, якщо це так не прооперований. Дослідники *Grimes & Orville* 1976 пояснюють, що в минулому поняття «житло» асоціювалося з фізичним явищем і політикою країни для його надання, в основному пов'язані з витратами на будівництво, які можуть значною мірою змінюватися в залежності від виду матеріалу конструкції, різних корпусів, стандартів та якості будівництва [2].

В рамках житлової політики дослідник Торгерсен (1987) пояснює поняття «житло» як «хиткий стовп під державою добробуту», оскільки на відміну від забезпечення охорони здоров'я та освіти, держава не бачить своєї ролі, як основний постачальник послуг у цій сфері. Згодом підходи до характеристики поняття «житло» змінилися, що залежить від зміни політики, економіки та інших галузей. Словник Вебстера, як одне з пояснень, поняття «житло» передбачає наступне: під житлом розуміються житлові приміщення, які надаються людям. Діловий словник визначає житло, як будівлю або будівельну конструкцію з дотриманням вимог законів і нормативних актів. Подібне поняття «житло» подано у Словнику Макміллана, де житло визначається, як будівлі для людей, що живуть у них [2].

Поняття «житло» має схоже поняття – «будинок», яке було описано Мельникасом (1998), як специфічний і відносно обмежене, фізично, біологічно соціально близьке місце, де люди та групи людей можуть жити своїми біосоціальним життям, шляхом отримання послуг, виконанням домашніх обов'язків та іншої біосоціальної діяльності. Автор вважає, що в наш час більше

уваги приділяється пільгам і витратам на житло, тобто наявність житла комфортного, зручного та відповідного, але водночас і енергоефективного; витрати на його придбання, будівництво та обслуговування повинні бути пропорційними вигодам, які можуть бути отримані з цього житла [2].

Оренда житлових приміщень (ОЖП) [3] – господарська операція, що передбачає надання житлового будинку або квартири її власником у користування іншій фізичній чи юридичній особі на визначений строк або безстроково, для цільового використання та за орендну плату. Максимальний розмір орендної плати, що сплачується фізичними особами за ОЖП для його використання як місця постійного проживання, підлягає регулюванню у порядку, визначеному Кабінетом Міністрів України. Величина орендної плати, що сплачується фізичними особами за ОЖП для його використання в інших цілях, ніж як місце постійного проживання, а також величина орендної плати, що сплачується юридичними особами, регулюванню не підлягають. [8] Порядок здійснення операцій з ОЖП встановлюється Кабінетом Міністрів України відповідно до положень Житлового кодексу України. Лізинг (оренда) інших споруд і будівель здійснюється на умовах, що визначені договорами лізингу (оренди).

ОЖП, а саме квартир, на 2021 рік набула великого попиту у Києві та інших великих містах України. Але під час російського вторгнення акцент змінився на Захід України та її центральну частину.

Дослідження житлового фонду, як елемента регіонально соціально-економічного розвитку Sidełska (2014), використовує поняття «житло», як нерухомість або її частину в будівлі, включаючи нежитлову будівлю, яка використовується для проживання цілей цілий рік. [2]

У житловому законодавстві скандинавських країн переважно поняття «житло» використовується в поєднанні з терміном «форми житла», який пов'язаний з різними формами квартир (квартири в приватній власності, квартири в оренді, кооператив квартири тощо) (Рада міністрів Північних країн, 1998).

У більш широкому масштабі дослідження, проведене дослідником Доннером (2000) щодо житлової політики в 15 державах Європейського Союзу, де теоретичні та уніфіковано практичні аспекти житлової політики, роз'яснено поняття «житло» з різними схожими та взаємопов'язаними поняттями такими, як «недороге житло, соціальне житло, субсидоване житло, нестандартне житло».

У Європі житло традиційно визначають, як групу взаємопов'язаних приміщення, яке фізично відокремлене від зовнішнього середовища і складається зі стін, даху, вікон та дверей, інженерних комунікації та інших технічних елементів. Кімнати повинні бути придатні для самостійного проживання людей. Право на використання квартири завжди ексклюзивне, адже власник квартири може вирішувати хто, крім нього, зможе користуватися квартирою. Ці права на використання квартири більш-менш закріплені в договорі оренди. Крім того, кожна квартира в житловому будинку має також наявну всередині спільну майнову частку, будинок або внутрішній (зовнішній коридор будинку, льох тощо), або зовнішній (подвір'я тощо), що належить власникам квартири житлового будинку і використовується всіма власниками будинку. Проживаючи в квартирі, її користувач отримує різноманітні житлово-комунальні послуги, які реагують на життя людей дуже по-різному і важливість яких змінюється протягом життєвого циклу людини.

Кожна квартира по відношенню до людини, яка в ній проживає, характеризує такі аспекти, як фізичний захист (наприклад, дах захищає від дощу, холоду, тощо), психологічний захист (наприклад, може ховатися від інших людей), статус (наприклад, користування квартирою показує соціальний статус домогосподарства, але місце розташування і характеристики житла служать орієнтиром для соціального статусу осіб, які проживають у житлі), виробництва (на сьогоднішній день це дуже важливий аспект через те, що робота вдома, наприклад, у сфері модерн інформаційних технологій, дуже затребувані), багатство (без практичного значення

та застосування житла створює одиницю інвестованого капіталу, наприклад, для ринку оренди квартир і ринку купівлі-продажу квартир).

Щодо поняття «дешеве житло», точаться дискусії в політиці ЖКГ щодо двох понять – «дешево/недороге житло» та «вартісне/дороге житло». Хоча існує ряд відносних концепцій, які визначають термін «недороге житло», є кілька еталонних значень, за якими його можна охарактеризувати, тобто [2]:

– «Недорого по відношенню до собівартості продукції», що означає, що орендна плата за квартири визначається відповідно до її витрат і планованого прибутку з орендної плати. Орендна плата визначається за ринковими цінами, без урахування обліку доходів наймача квартири;

– «Недорого відносно доходу орендатора», що означає, що попри визначеній орендної плати за квартиру, враховується дохід орендатора. При цьому одна і та сама квартира може коштувати дешевше одному орендатору, але дорожче – для іншого, залежно від прибутку орендатора.

– «Недороге відносно іншого житла» містить основний принцип, тобто квартири на ринку житла дешевші, якщо вони менші за площею, старіші, менш обладнані, або в гіршому технічному стані, ніж інші. На ціну квартири впливає місце розташування, наявна інфраструктура, населення та інші фактори. Всі ці показники зменшують вигоду, які користувач квартири може отримати від квартири, а також, у конкретному випадку, вони впливають на ринкову ціну квартири.

– «Недорого порівняно з іншими товарами» містить основний принцип, щоб оцінити вартість конкретної квартири, яку має особа подібного або еквівалентного товару (квартири), в іншому випадку, та сама квартира може бути недорогою квартирою для одного орендатора і дорогою квартирою для іншого.

– «Зовні недороге житло» включає квартири, на які покупець або орендар не сплачує повну купівлю або орендну плату. Ця група квартир викликає найменше дискусій серед політиків у сфері ЖКГ. Найчастіше це поняття називають так званим

«соціальним житлом». Подібний наприклад, у випадку, коли здобувач проживає з батьками в квартирі та сплачує за неї часткову орендну плату.

Також є субсидоване житло – це квартири, для яких здійснюється виробництво та/або фінансування витрати зменшуються за рахунок постачання дотацій, відсоткових субсидій або позики з відсотковими ставками нижчими за ринкові.

1.2 Типи оренди житла

В сучасному світі існує два типи оренди житла: короткостроковий (щодобово) та довгостроковий. Розглянемо обидва типи, їхні нюанси та, що можемо отримати від кожного з них.

Потрібно відзначити, що з розвитком ринку короткострокової оренди таким класифікатором в першу чергу стали користуватися самі гості, так як в деяких випадках ціни на короткострокову оренду квартир і будинків стали прирівнюватися до готельних. Тож складемо перелік вимог до укомплектованості кожного з класів житла і розібратися, як це впливає на його вартість.

Економ. [4] Найбільш невибагливий клас щодобового житла. Його вибирають бюджетні туристи, які приїжджають в місто на кілька днів і не планують витратити багато на оренду. Для цього відмінно підійдуть квартири в передмісті або віддалених районах міста в будинках старої панельної або цегляної будівлі, без передбаченого паркомісця на прибудинковій території. Як правило, це невеликі за площею однокімнатні квартири, іноді без балкона, з недорогим, але охайним ремонтом. З предметів інтер'єру тільки найнеобхідніше: ліжко або диван, шафа, стіл з парою стільців, невеликий кухонний гарнітур. Тут може не бути телевізора і підключення до інтернету. З побутової техніки: газова або електрична плита, чайник, холодильник, набір посуду на 2-3 чоловік, постільна білизна та рушники.

Стандарт. [4] До добових квартир стандарт-класу вимоги трохи жорсткіше. Таке житло найчастіше знаходиться не в центральних районах, але з хорошим транспортним сполученням. Так, щоб зручно добиратися до вокзалу чи аеропорту.

У будинку обов'язково повинен бути ліфт, а в квартирі – плита, холодильник, пральна машина, кондиціонер, бойлер, праска, фен, електрочайник, мікрохвильова піч, постільна білизна, ванні приналежності. Це вже повноцінні 1-2-кімнатні квартири з добротним сучасним ремонтом, де може розміститися до 4-5 чоловік, завдяки чому вартість за добу вище, ніж на економ-варіанти, в середньому на 15-20%. Таке житло користується попитом у туристів із середнім рівнем доходів.

Комфорт+. [4] Житло комфорт-класу під короткострокову оренду – це житло в центральних районах міста біля головних визначних пам'яток, урядових установ і бізнес-кварталів. Тут обов'язково цілодобове відеоспостереження за прибудинковою територією і вільне паркомісце. Дизайн апартаментів повинен бути виконаний в єдиному стилі із застосуванням дорогих оздоблювальних матеріалів. Сантехніка – також дорога і високоякісна. До вже згаданої раніше побутової техніки додається посудомийна машина і укомплектована пральна кімната. На кухні є міні-бар. Квартири комфорт-класу відрізняє наявність окремої переговорної кімнати або робочого кабінету із засобами зв'язку та доступом до інтернету. Однак для комфортного перебування всієї родини тут повинні бути: окрема вітальня, спальня з вбиральною і дитяча. Цей тип житла може забезпечити домашній затишок і можливість проводити ділові зустрічі і переговори. Звичайно, такий великий перелік послуг вимагає відповідної оплати. Так, ціни на апартаменти комфорт-класу традиційно найвищі на ринку.

Люкс. [4] До квартир люкс-класу схожі вимоги, що і до квартир комфорт-класу, за винятком переговорної кімнати. Відрізняє їх перш за все те, що вони розраховані на гостей, які приїжджають в місто виключно відпочити. Як правило, таке житло розташоване на верхніх поверхах будівель з виходом на терасу, звідки відкривається панорамний вид на місто, і може бути багаторівневим. Тут також має бути дорогий дизайнерський ремонт, а інтер'єр – витриманий в єдиному стилі. Апартаменти можуть бути прикрашені предметами мистецтва. Вартість такого класу житла формується за тим же принципом, що і вартість житла комфорт-класу.

Щодо довгострокових типів оренди житла, для них потрібні певні вимоги та критерії. Поступово епоха однотипних стандартизованих квартир по одному плану йде в минуле. З'являється все більше незвичайних варіантів житла, про яке ще років десять тому ніхто і не чув. Досі деякі нові модні поняття викликають питання. Спробуємо розібратися в видах сучасної нерухомості.

Гостьова. [5] Гостьовими називають невеликі компактні квартири, оснащені передпокоєм, санвузлом і маленькою кухнею. Від типових однокімнатних їх відрізняє менша площа. В середньому, 11-18 м². Іноді кімната суміщена з кухнею або вітальнею, а іноді зустрічаються навіть гостьові зі своїм балконом. Це бюджетний варіант нерухомості.

Квартира-студія. [5] Студії відрізняються від однокімнатних квартир мінімальною кількістю внутрішніх стін і перегородок. Спальня, вітальня та кухонна зони поєднані в одному приміщенні. Для поділу переважно використовується продумане планування та інтер'єрні дизайнерські рішення. При цьому площа студій може бути майже будь-якою: від 20-70м². Є і двокімнатні студії, в яких одна кімната повністю відокремлена, а друга – так само поєднана з кухнею, передпокоєм та вітальнею.

Смарт-квартира. [5] Смарт-квартири – це сучасний тренд, особливо популярний в нових модних житлових кварталах. За своєю суттю це проміжний етап між гостьовою та квартирою-студією. Суть такої квартири в максимальній функціональності та використанні кожного квадрата простору. Вже при будівництві всередині не закладаються перегородки, крім окремої ванної кімнати. Ще одна поширена фішка – високі стелі. Це дозволяє обладнати два рівня.

Апартаменти. [5] До апартаментів відносяться досить великі одно- або двокімнатні приміщення, які найчастіше обладнані в готелях або адміністративних будівлях. Традиційно від квартир їх відрізняє юридичний статус і наявність сервісної служби. Технічно, більшість апартаментів можна використовувати і для

життя, і як офіс. За ціною вони дешевші, а от комунальні платежі у приміщень, неоформлених як житлові, вищі.

Лофт. [5] Традиційний лофт – це переобладнані промислові будівлі. З’явилися вони в США, де за часів великої депресії для життя облаштовували покинуті фабрики. Особливо цей формат полюбили художники і просто творчі люди, адже можливості для експериментів дійсно були безмежні. В Україні практика лофтів в класичному розумінні не дуже поширена. Але тим не менше таке явище існує.

Пентхаус. [5] Пентхаус – це повноцінний приватний будинок, але на даху багатоповерхового будинку. Це дво- або трирівневе житло з високими стелями. До нього додається мальовничий панорамний вид. Більшість пентхаусів відноситься до елітного житла.

Таунхаус. [5] Таунхаус – це міський будинок на кілька поверхів, але його стіни безпосередньо примикають до сусіднього будинку. Від квартири їх відрізняє планування, наявність невеликої прилеглої території та власний вхід. За облаштуванням таунхаус майже не відрізняється від власного котеджу. Але за рахунок сусідства обійдеться дешевше.

1.3 Юридичні аспекти укладання договорів оренди

Договір найму (оренда) – це домовленість двох сторін, за якою наймодавець передає або зобов’язується передати наймачеві майно у користування за плату на певний строк. Договір найму (оренди) вважається укладеним з моменту передання укладення договору, за яким майно передається у тимчасове користування (реальний договір), або коли майно буде передане у тимчасове користування після укладення договору (консенсуальний договір). [6]

Наймодавець — фізична або юридична особа (власник майна або особа, яка має право передавати майно у найм, наприклад, довірчий управитель). [6]

Предмет: річ, яка визначена індивідуальними ознаками і яка зберігає свій первісний вигляд при неодноразовому використанні (неспоживна річ); майнові права. [6]

Строк користування майном: на строк, встановлений договором. Якщо сторони не встановили строку користування річчю, він визначається відповідно до мети користування нею. Кожна із сторін договору найму, укладеного на невизначений строк, може відмовитися від договору в будь-який час, письмово попередивши про це другу сторону за один місяць, а у разі найму нерухомого майна – за три місяці (якщо інший строк для такого попередження не встановлений договором). [6]

Якщо наймач продовжує користуватися майном після закінчення строку договору найму, то, за відсутності заперечень наймодавця протягом одного місяця, договір вважається поновленим на строк, який був раніше встановлений договором.

Плата за користування майном: встановлюється за певний період за домовленістю між сторонами (як правило, за один місяць) у грошовій або натуральній формі за вибором сторін. Договором або законом може бути встановлено періодичний перегляд, зміну (індексацію) розміру плати за користування майном. Наймач має право вимагати зменшення плати, якщо через обставини, за які він не відповідає, можливість користування майном істотно зменшилася. [6]

Відповідно до статті 762 Цивільного кодексу України за користування майном з наймача справляється плата, розмір якої встановлюється договором найму. Якщо розмір плати не встановлений договором, він визначається з урахуванням споживчої якості речі та інших обставин, які мають істотне значення. Плата за користування майном може вноситися за вибором сторін у грошовій або натуральній формі. Форма плати за користування майном встановлюється договором найму. Договором або законом може бути встановлено періодичний перегляд, зміну (індексацію) розміру плати за користування майном. Наймач має

право вимагати зменшення плати, якщо через обставини, за які він не відповідає, можливість користування майном істотно зменшилася. Плата за користування майном вноситься щомісячно, якщо інше не встановлено договором. Наймач звільняється від плати за весь час, протягом якого майно не могло бути використане ним через обставини, за які він не відповідає. [9]

Що стосується оренди житлових приміщень, то відповідно до статті 820 Цивільного кодексу України розмір плати за користування житлом встановлюється у договорі найму житла. Якщо законом встановлений максимальний розмір плати за користування житлом, плата, встановлена у договорі, не може перевищувати цього розміру. Одностороння зміна розміру плати за користування житлом не допускається, якщо інше не встановлено договором або законом. Наймач вносить плату за користування житлом у строк, встановлений договором найму житла. Якщо строк внесення плати за користування житлом не встановлений договором, наймач вносить її щомісяця. Орендні платежі за договором оренди житла з викупом[1] – періодичні платежі, які особа-орендар сплачує підприємству-орендодавцю відповідно до умов договору оренди житла з викупом[1] протягом усього строку дії договору. Орендні платежі включають платежі на викуп обраного особою-орендарем житла, винагороду (дохід) орендодавця. Особа-орендар також зобов'язана компенсувати підприємству-орендодавцю витрати, визначені законом. [10]

Таким чином, підсумовуючи викладене варто зазначити, що зважаючи на принцип свободи договору, визначений Цивільним кодексом України, розмір орендної плати встановлюється сторонами шляхом переговорів, під час яких досягається згода щодо будь-якого розміру орендної плати, на який погодилися обидві сторони договору.

Відповідно до ч. 6 ст. 762 ЦКУ наймач звільняється від плати за весь час, протягом якого майно не могло бути використане ним через обставини, за які він не відповідає. [9]

До того ж у деяких випадках зобов'язання може бути припинено неможливістю його виконання у зв'язку з обставиною, за яку жодна із сторін не відповідає (ч. 1 ст. 607 ЦКУ). Як зазначають коментатори ЦКУ, неможливість виконання зобов'язання може бути спричинена загибеллю майна, що є предметом зобов'язання, унаслідок дії непереборної сили (зокрема загибеллю нерухомого майна, урожаю сільськогосподарських культур тощо), перешкодами для виконання зобов'язання, які виникли в результаті дії непереборної сили, та іншими обставинами, за яких у разі виявлення належної дбайливості боржник не в змозі виконати зобов'язання через дію непереборної сили. [11]

З огляду на це, якщо орендар зможе підтвердити, що використання майна є неможливим, його буде звільнено від сплати орендної плати.

Форма договору. Усна: між фізичними особами щодо речей побутового призначення. Письмова форма: між юридичними особами, між юридичною та фізичною особою, а також щодо найму будівлі, іншої капітальної споруди (їх окремої частини) автотранспорту, житла.

Письмова нотаріальна та підлягає державній реєстрації: щодо найму будівлі, іншої капітальної споруди (їх окремої частини) строком не менше 3 років).

За договором найму (оренди) житла одна сторона - власник житла (наймодавець) передає або зобов'язується передати другій стороні (наймачеві) житло для проживання у ньому на певний строк за плату. [28]

Підстави, умови, порядок укладення та припинення договору найму житла, що є об'єктом права державної або комунальної власності, встановлюються законом. До договору найму житла, крім найму житла, що є об'єктом права державної або комунальної власності, застосовуються положення ЦК, якщо інше не встановлено законом.

Для договору найму (оренди) житла притаманні всі ті ж ознаки, що й для договору найму (оренди) загалом. Тобто, цей договір є консенсуальним (укладеним з моменту досягнення згоди між сторонами щодо всіх істотних його умов) чи

реальним (укладеним з моменту передачі житла наймачу), двостороннім (права й обов'язки виникають і у наймодавця, і у наймача) і відплатним (наймодавець передає житло наймачу за плату), строковим та таким, що спрямований на передачу майна у володіння та користування іншій особі.

Основною особливістю договору найму (оренди) житла як різновиду договору найму (оренди) є предмет договору – житло, яке передається наймачеві для проживання у ньому.

ЦК у ст. 810-1 ЦК окремо виділяє також оренду житла з викупом. Оренда житла з викупом[1] є особливим видом найму (оренди) житла, що може передбачати відступлення орендодавцем права вимоги боргу іншій особі – вигодонабувачу. [12]

За договором оренди житла з викупом[1] одна сторона підприємство-орендодавець передає другій стороні – фізичній особі (особі-орендарю) житло за плату на довготривалий (до 30 років) строк, після закінчення якого або достроково, за умови повної сплати орендних платежів, житло переходить у власність орендаря.

Підприємство-орендодавець набуває право власності на попередньо обране особою-орендарем житло з метою подальшої передачі такого житла у довгострокову оренду з викупом[1] такій особі та здійснює розпорядження таким житлом до його повного викупу.

Укладення та припинення договору оренди житла з викупом[1] здійснюються на умовах та у порядку, визначених законом. До договору оренди житла з викупом[1] застосовуються положення статей 811 [13], 813 – 820 [14], 823, ч. 2 ст. 825 [15], статей 826 [16], 1232-1 [17].

Згідно з ст. 1232-1 [17] ЦК до спадкоємців переходять усі права та обов'язки за договором оренди житла з викупом, які мав спадкодавець. Відмова спадкоємців від договору оренди житла з викупом[1] здійснюється у порядку, встановленому ЦК. Дострокове припинення договору оренди житла з викупом[1] за ініціативою спадкоємців здійснюється у порядку, визначеному законом.

Договір оренди житла з викупом[1] є документом, що свідчить про перехід права власності на нерухоме майно від підприємства-орендодавця до особи-орендаря з відкладальними обставинами, визначеними законом.

Форма договору найму житла (ст. 811 ЦК) [13]. Договір найму житла укладається у письмовій формі. Договір оренди житла з викупом[1] підлягає обов'язковому нотаріальному посвідченню.

1.4 Права та обов'язки орендодавця і орендаря

Хто має право здавати в оренду приміщення: право передачі майна у оренду має власник речі або особа, якій належать майнові права. Орендодавцем може бути також особа, уповноважена на укладення договору оренди. [7]

Орендар (наймач) [7] – це фізична або юридична особа (суб'єкт господарювання, організація) яка бере у тимчасове користування нерухоме або рухоме майно. У договорі оренди це – сторона, якій передано майно в оренду за окрему плату у тимчасове користування, де друга сторона – орендодавець (власник, суб'єкт господарювання, організація), який передає в оренду майно для орендаря.

Якщо наймачем є юридична особа, вона може використовувати житло лише для проживання у ньому фізичних осіб (частина друга статті 813 Цивільного кодексу України (далі - ЦК України). Правовою підставою для цього може бути договір суборенди (піднайму) житла (стаття 823 ЦК України) [18].

Згідно зі статтею 810 ЦК України за договором найму (оренди) житла одна сторона – власник житла (наймодавець) передає або зобов'язується передати другій стороні (наймачеві) житло для проживання у ньому на певний строк за плату [12].

ЦК України встановлює низку прав і обов'язків сторін договору оренди приватного житла, які ніяким чином не можуть бути змінені ними в договірному порядку.

Згідно з частиною третьою статті 6 ЦК України [19] сторони в договорі не можуть відступити від положень актів цивільного законодавства, якщо в цих актах прямо вказано про це, а також у разі, якщо обов'язковість для сторін положень актів

цивільного законодавства впливає з їх змісту або із суті відносин між сторонами (табл. 1.1. Додаток А).

Підстави припинення договору найму: у разі смерті фізичної особи (наймача) або ліквідації юридичної особи (наймача або наймодавця).

Підстави розірвання договору: на вимогу наймодавця: [7]

- 1) наймач не вносить плату за користування річчю протягом 3 місяців підряд;
- 2) наймач користується річчю всупереч договору або призначенню речі;
- 3) наймач без дозволу наймодавця передав річ у користування іншій особі;
- 4) наймач не розпочав проведення капітального ремонту речі, у випадку коли обов'язок проведення капітального ремонту був покладений на нього.

На вимогу наймача:

- 1) наймодавець передав у користування річ, якість якої не відповідає умовам договору та призначенню речі;
- 2) наймодавець не виконує свого обов'язку щодо проведення капітального ремонту.

Позовна давність. [7] До вимог про відшкодування збитків у зв'язку з пошкодженням речі, яка була передана у користування наймачеві, а також до вимог про відшкодування витрат на поліпшення речі застосовується позовна давність в один рік. Перебіг позовної давності щодо вимог наймодавця починається з моменту повернення речі наймачем, а щодо вимог наймача - з моменту припинення договору найму.

РОЗДІЛ 2. ІСТОРИЧНИЙ ОГЛЯД РИНКУ ОРЕНДИ ЖИТЛА В УКРАЇНІ

2.1 Етапи розвитку ринку оренди житла

У класичному розумінні ринок – це система економічних відносин, що виникають на основі стійкої взаємодії товарного і грошового обігу. Суть ринкових відносин зводиться до відшкодування витрат продавців (виробників) і одержання ними прибутку, а також задоволення платоспроможного попиту покупців на основі вільної, взаємної згоди, відшкодування, еквівалентності і конкурентності. [22]

Зміст поняття «ринок» досліджувався представниками класичної, неокласичної, неоінституціональної економічних шкіл і на думку науковців Державної установи «Інститут економіки та прогнозування НАН України» розглядався як закономірності поведінки покупців та продавців в умовах децентралізованого товарного обміну, а сутність – як відносини з купівлі-продажу товарів, що виникають між людьми. Також доводилось, що ринок здатний забезпечити оптимальний розподіл виробничих ресурсів у процесі товарного виробництва та зменшити трансакційні витрати учасників ринку під час товарного обміну. Тобто ринок виступає у формі одного з найбільш складних суспільних механізмів організації економічної діяльності.

Ринковий механізм – це механізм взаємозв'язку і взаємодії основних елементів ринку: пропозиції, попиту і ціни. Закордонний досвід вирішення житлової проблеми заснований на становленні і розвитку ринку житла.

Становлення ринку житла в Україні розпочалося з прийняттям Верховною Радою України Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» від 19.06.1992 р., що дозволило українцям стати законним власником об'єкта житлової нерухомості. [20]

Житловий фонд складає найбільшу частку національного багатства держави, оскільки житло належить до головних потреб людини і є первинною цінністю для більшості громадян України. На 1 січня 2020 р. житловий фонд країни становив 1086,0 млн.м² загальної площі, в т. ч. міських поселень – 64,0%, включаючи

житловий фонд (2,2 млн.м²), що знаходився на балансі підприємств-банкрутів та тих, що припинили свою діяльність. Майже весь житловий фонд (98,1%) розміщувався в житлових будинках квартирних типу, а 1,9% (20,1 млн.м²) – площа гуртожитків та житлових приміщень у нежилых будівлях. Частка приватного житлового фонду в загальному обсязі становила – 93,4%, комунального – 5,2%, державного – 1,4%. Станом на 1 січня 2020 р. житловий фонд налічував 10161,8 тис. будинків, а в експлуатації знаходилось 5,1 млн.м² ветхого та аварійного житлового фонду, або 0,5% від усього житлового фонду, в якому проживало 118,6 тис. осіб. Динаміка основних показників житлового фонду України представлена у таблиці 2.1 додаток Б.

Загальна кількість квартир в Україні становила у 2019 р. 19,327 млн., з яких: 19,3% – однокімнатні, 37,1% – двокімнатні, 32,9% – трикімнатні, 10,7% квартир мали чотири і більше кімнат. За 2013-2019 рр. хоча й відбулось зростання житлового фонду та квартир, однак воно було дуже незначним.

Ринок житла, як складова більш широкого ринку – ринку нерухомості, займає важливе місце в соціально-економічному розвитку України і є тим індикатором, який дає змогу досить об'єктивно оцінювати програмні установки та результати реформ, що здійснюються в державі.

Оскільки попит і пропозиція на ринку житла виходять від різних його суб'єктів як з погляду повноти наявного у них права власності, так і з погляду їх організаційної форми (домогосподарства, товариства власників житла, девелоперські компанії, муніципальні та державні органи влади тощо), і враховуючи різноманітність ринкових відносин у житловій сфері (купівля-продаж, оренда, найм, передача, застава тощо), ринок житла можна визначити як сукупність економічних відносин між власниками (користувачами), що виступають у різних організаційних формах, з приводу виробництва, розподілу, обміну та використання житла.

Ринок житла в Україні є достатньо диференційований і гнучкий, оскільки в межах регіону формуються власні локальні ринки, які пов'язані не стільки з якістю житла, скільки з попитом на житло.

Сучасний вітчизняний ринок житла перебуває в стадії становлення, що пояснює недостатню розробленість сутності і категоріально-понятійного апарату його функціонування. У цьому зв'язку доцільно систематизувати основні поняття даної категорії для уточнення тлумачення ринку житла.

Голландський дослідник Д. Рейтсма також сутність ринку зводить до взаємодії ринку житлового фонду і ринку житлових послуг. «На першому ринку як учасники виступають суб'єкти, що бажають придбати житло у власність і суб'єкти, що бажають продати або побудувати його. На другому – домовласники, що проживають у своїх будинках і квартирах, власники житла, що бажають здати його в оренду, а також квартиронаймачі». Така точка зору розділяється багатьма авторами. «Ринок житла є двопредметним, поєднуючи в собі одночасно і товар, і послугу, де остання виробляється товаром. Як суб'єктів ринку виділяють домашні господарства, юридичні особи, підприємства житлово-будівельного комплексу, агентства нерухомості».

Отже, ринок житла містить у собі два істотно різних елемента – житловий фонд і житлові послуги. Перший з них (будинки, квартири) унікальний у плані розмаїтості та високої вартості. Другий відноситься до поточного функціонування житла, оскільки кожна його одиниця може виробляти безперервний потік споживчих послуг – слугувати притулком, засобом розвитку родини, місцем відпочинку тощо.

У наведених визначеннях під ринком житла розуміють систему економічних відносин купівлі-продажу житлового фонду, у рамках якої на ньому формується попит, пропозиція і ціна. Проте в літературі є й інший підхід, який заслуговує на нашу думку більшої уваги, коли як об'єкти ринку розглядаються всі види житла, а не тільки житловий фонд. Так Райзберг Б.А. відзначає, що ринок житла поширює

свою дію на всі житлові приміщення. При цьому основними учасниками даного ринку є покупець, держава і продавець. Підхід до ринку житла як до ринку готового житла дозволяє виділити ті об'єкти ринку, із приводу яких виникають економічні відносини суб'єктів саме на ринку житла. До них можна віднести об'єкти житлового фонду і об'єкти житла, що не включають в склад житлового фонду.

Після введення права приватної власності на нерухоме майно і проведення приватизації в Україні держава перестала бути єдиним власником значної кількості об'єктів нерухомості, що власне і стало основою формування ринку нерухомості. Проведені дослідження сутності житла показують, що ототожнення об'єктів житла і об'єктів житлової нерухомості на сучасному етапі розвитку ринкових відносин неправомірне. Слід уточнити, що земельні ділянки під житлове будівництво розділяються на земельні ділянки під індивідуальне (і/або колективне) будівництво для цілей самовикористання і земельні ділянки під комерційне житлове будівництво. Такий підхід дозволяє виділити додатковий об'єкт відносин на ринку житла: земельні ділянки під індивідуальне (і/або колективне) будівництво для цілей самовикористання.

Ринок житла – це сукупність ринку будівництва житла і ринку готового житла. Сучасний ринок житла являє собою систему економічних відносин між замовниками, підрядниками, державою, інвесторами, постачальниками і кредитними установами в області безпосереднього будівництва житла, його розподілу, обміну і споживання з використанням основних факторів виробництва: землі, праці, капіталу і підприємницької діяльності. Ринок житла містить у собі все різноманіття учасників ринку будівництва житла (ринку підрядних робіт і ринку будматеріалів); ринку готового житла (ринку житлового фонду і ринку житлових послуг) і взаємодіючих з ними ринків; а також відносин між ними і є не просто їхньою сумою, а їхнім взаємозв'язком і взаємодією, що надає системі якісну визначеність соціально-економічного розвитку [22]. Така точка зору підтримується і уточнюється через введення поняття «житловий ринок», що означає систему

субринків, таких як первинний і вторинний ринки житла, ринок оренди житла, ринок інвестицій, ринок будівельних матеріалів, проектної продукції, ріелторських послуг і інші. Загальним елементом цих визначень є включення до складу ринку житла житлового будівництва. При цьому ні в той період, ні в цей час ринок готового житла дослідники не пов'язували безпосередньо із процесом житлового будівництва. Аналогічне відношення до даного ринку простежується і у поглядах закордонних учених Дж. Фрідмана, Н. Ордуея, Г. Харісона.

Поряд з житловою сферою сформульовані такі поняття, як «житловий сектор», «житлова система». Житловим сектором економіки називають або житлову сферу, або житлову сферу в поєднанні з інституціональною підсистемою житлової системи.

Житлова система виникає в будь-якій соціально-економічній системі та містить наступні підсистеми: інституціональну, ресурсну, організаційно-технологічну, підсистему житлового фонду і підсистему потреб у житлі, що активізує всі інші підсистеми.

Інституціональна підсистема житлової системи допускає приватну власність на житло і приватну оренду житла, що відповідно впливає на виникнення ринку житла як сукупності економічних відносин між постачальниками і споживачами житла та механізмів реалізації цих відносин. Таким чином, ринок житла є вбудованим у житлову систему і є формою взаємодії підсистеми житлового фонду і підсистеми потреб у житлі. Тобто такий підхід дозволяє констатувати, що саме на ринку житла відбувається задоволення постійних і/або тимчасових житлових потреб.

Основною мотивацією поведінки орендарів на ринку житла є споживча мотивація. Потреби – це «об'єктивний нестаток у чому-небудь об'єктивно необхідному для підтримки життєдіяльності і розвитку організму, розвитку особистості, що вимагає задоволення». Потреба в житлі відноситься до первинних (базових) матеріальних потреб, без задоволення яких нормальне людське життя

неможливе. Відмітна їхня особливість полягає в тому, що задоволення потреби може бути тільки за допомогою використання яких-небудь предметів (речей), матеріальних субстанцій різного виду, тоді об'єктом ринку житла стає житло-послуга, її продавцями є приватні домовласники, приватні організації. Покупцями є домогосподарства, не спроможні або бажаючі придбати житло у власність і реалізуючи житлову потребу на інших сегментах ринку.

Аналізуючи потребу в житлі, варто звернути увагу на ту обставину, що задоволення потреби в ньому має форму використання його властивостей і знаходить свою реалізацію в різних формах цього використання. По-перше, наймання житла як варіант задоволення житлової потреби в основному для осіб з невисокими доходами. По-друге, оренда житла як варіант задоволення потреби, що залежить від величини доходу орендаря. По-третє, придбання житла у власність - це один з самих головних мотивів споживчої поведінки, він жорстко пов'язаний із платоспроможністю, рівнем доходів потенційного покупця.

Можливість орендаторів стати власниками житла (у тому числі і за допомогою держави) робить житло самим дохідним придбанням родин і підвищує соціальну свідомість населення, сприяючи реалізації цілей житлової політики держави.

Варто мати на увазі що, з одного боку, потреба може формуватися стосовно офіційно визнаного в країні стандарту гідного житла (потреба існує, коли житлові умови населення не відповідають цим стандартам); а з іншого боку, вона формується стосовно переваг населення, які стають все більш вимогливими. Як базові критерії виділення різних типів переваг використовуються географічні, демографічні, соціально-економічні і інші параметри.

Ринок житла поділяють на ряд ринків залежно від особливостей об'єктів купівлі-продажу, специфіки їх призначення тощо. Найбільш поширеним є поділ ринку житла на первинний і вторинний. Первинний ринок житла пов'язаний з

будівництвом і продажем нових будівель і споруд, а вторинний ринок – операції, пов'язані з купівлею-продажем наявних будівель, споруд, житла.

Первинний ринок житла є індикатором розвитку національної економіки, оскільки розгортання житлового будівництва має мультиплікаційний ефект, адже розвиток сфери житлового будівництва стимулює розвиток суміжних галузей, таких, наприклад, як промисловість будівельних матеріалів, галузь побутової техніки та електроніки, деревообробний комплекс. Він включає: об'єкти – новозбудоване житло, яке відображає обсяги житлового будівництва; суб'єкти різноманітних форм власності: будівельні компанії, підрядні організації, замовники, інвестори, фінансово-кредитні установи, фінансові посередники, органи місцевого самоврядування, органи державного управління тощо. Вторинний ринок житла – це операції, які пов'язані з купівлею, продажем, обміном та здаванням в оренду збудованого раніше житла. Тобто такий ринок являє собою механізм перерозподілу між громадянами житлового фонду, що функціонує без його нарощування.

Кожен із ринків має свої об'єкти, суб'єкти, організаційну структуру, навколишнє середовище та джерела фінансування, що й дозволяє запропонувати сегментацію ринку житла як результату проведеної житлової політики країн (таблиця 2.2 додаток Б).

Розподіл ринку житла за різними ознаками сприяє більш повному дослідженню ринку і полегшує розробку та застосування методів діагностики розвитку різних сегментів даного ринку і їхнього регулювання. У процесі класифікації виділяються окремі сегменти ринку, які мають подібні характеристики функціонування, що визначає можливість однакових підходів до оцінки об'єктів даного сегмента ринку і можливість розробки механізмів узгодження інтересів суб'єктів ринку житла.

Сама розповсюджена схема етапів життєвого циклу ринку житла окремих країн досить проста і припускає чотири етапи: початковий, реорганізація,

стабілізація, самодостатність. Зафіксовані основні закономірності розвинених ринків: циклічні коливання активності і цін разом з економічними, інвестиційними і іншими циклами; зв'язок між ринком нерухомості та іншими ринками (валютним, фондовим); формування цін на основі рівноваги попиту і пропозиції або залежність тенденцій зміни цін від співвідношення попиту та пропозиції.

Економічний аналіз практики функціонування закордонного ринку житла показав наступні переваги ринкової системи: ринок виступає як гнучкий інструмент, що відкриває можливість поліпшення житлових умов всім групам населення та стимулює не тільки будівництво нового житла, але і поліпшення використання існуючого житлового фонду; створення ринку в житловій сфері набагато спрощує обмін, переїзд в інше місце проживання, передачу житлової площі в спадщину, поліпшує відношення людей до житлового фонду, сприяє реалізації надлишку житлової площі, усуває численні махінації з житлом, його прихований продаж.

Концепція ринку має на увазі здатність товарів і/або послуг переходити з рук у руки без зайвих обмежень діяльності продавців і покупців. Кожна із зацікавлених сторін діє відповідно до співвідношення попиту та пропозиції і інших ціноутворюючих факторів, у міру своїх можливостей і компетенції, розуміння відносної корисності конкретних товарів і/або послуг, а також з врахуванням своїх індивідуальних потреб і бажань. Виходячи із загального визначення ринку, що ринок – це інститут або механізм, що поєднує разом покупців (що формують попит) і продавців (постачальників), окремі товари і послуги.

Ринок житла виступає як інститут, що забезпечує, взаємодію економічних суб'єктів житлової сфери із приводу специфічного об'єкта – житла. За підходом Г. Поляковського ринок житла включає як сукупність об'єктів (житло), так і діяльність щодо забезпечення їхнього використання для задоволення потреби людей у володінні захищеним простором життєдіяльності». Дане визначення розглядає як механізм взаємодії суб'єктів ринку управлінську діяльність і дозволяє

розширити уявлення про механізми узгодження інтересів учасників ринку житла. Збільшення кількості власників житла, інтереси яких треба врегулювати, диктують необхідність втручання держави.

Сучасна економіка містить надскладні конфлікти інтересів, які неможливо вирішити без сильної держави, яка створює правила і примуси, яка володіє системою, для того, щоб ці правила виконувалися.

Зміст «житла» як соціально значимого блага викликає необхідність державного регулювання житлових відносин. Право на житло визнано як у Загальній декларації прав людини, так і у конституціях і законах більшості країн світу. Держава створює необхідні умови і вживає відповідних заходів для того, щоб це право було ефективним. «Будь-яка система, представлена самій собі, без впливу на неї планетарного явища – мислячого мозку людини – дезорганізується, у ній зростає безладдя, хаос, відбувається втрата енергії, і, зрештою, наступить розпад».

Розробка механізмів реалізації прав на житло відбувається через формування житлової політики. Вироблення і реалізація відповідної житлової політики припускає адекватну уяву про природу, типи, форми і різновиди інтересів, способи їхнього узгодження і реалізації, які враховують специфіку перехідної економіки в період становлення ринкових відносин. Як відзначають деякі дослідники, ринку житла властиві такі недоліки («провали ринку»), як неповний ринок.

Феномен неповного житлового ринку полягає в тому, що зі сфери його діяльності фактично випадає частина населення, яка не має засобів для покупки або оренди в приватному ринковому господарстві. Отже, будівництво і утримання соціального житла має бути складовою частиною державної житлової політики, що забезпечує право всіх громадян на житло, і, поряд з ринковим механізмом регулювання житлових відносин, варто розглядати і механізм державного регулювання ринку житла.

Розгляд житла як об'єкта правових відносин також є основою формулювання сутності ринку житла. У ст. 379 ЦК України [23] житло характеризується через

наведений перелік його видів, як житловий будинок, квартира, інше приміщення, призначені та придатні для постійного проживання в них. Житло визначається як особлива споруда або приміщення спеціального призначення для проживання людей: житловий будинок, квартири, кімната разом з відповідною допоміжною площею (кухня, коридор, ванна кімната тощо), а також інші об'єкти житлового фонду (ліфти, інженерне обладнання). Житло є об'єктом і видом нерухомого майна, призначеним для постійного проживання громадян, нерозривно пов'язаного із землею, і може бути об'єктом цивільних та житлових правовідносин.

У вузькому розумінні житло – це призначений для постійного проживання та визначений цивільним правом різновид нерухомого майна як складова частина загально-правового конституційного інституту житла у вигляді обраного місця, адресно-географічні координати якого визначають приміщення, а у широкому – спеціально призначене місце для вільного проживання людини.

Неординарність стартової ситуації в нашій країні, що істотно впливає на функціонування ринку житла, полягає в наступних моментах. По-перше, становлення ринку житла, позбавлене еволюційної передісторії, припускало виняткову роль державних структур, що здійснюють реформацію всієї житлової системи. По-друге, на відміну від західних країн, житлові проблеми яких зосереджені в області вдосконалення якісних параметрів житлових умов, в Україні існує абсолютний дефіцит житла. Тому основним завданням державного регулювання було і залишається стимулювання відтворювальної підсистеми. По-третє, загальносистемна криза в країні підірвала економічні основи соціального вирівнювання житлових умов територій, тому вплив державної влади на місцевий ринок обмежений створенням рамкових умов правової сфери; реальне регулювання здійснюється муніципальними органами в міру можливостей кожної території.

2.2 Зміни у законодавстві щодо оренди житла

На початку липня 2021 року Верховна рада України підтримала у першому читанні Закон України №5600 «Про внесення змін до Податкового кодексу України та деяких законодавчих актів України щодо забезпечення збалансованості бюджетних надходжень» (Закон №5600) про внесення змін до Податкового кодексу України та деяких законодавчих актів України щодо забезпечення збалансованості бюджетних надходжень. Серед переліку заходів для підвищення податкових надходжень є норми, які змінюють принципи оподаткування постачання житлової нерухомості податком на додану вартість (ПДВ) та податком на доходи фізичних осіб (ПДФО). [24]

Оцінка впливу зміни принципів справляння ПДВ відповідно до огляду заяв окремих експертів та представників будівельної галузі різняться від незначимого до вкрай сильного. Аналіз покриває як прямий ефект через зміни у поведінці забудовників та покупців нерухомості, так й вторинний ефект на суміжні галузі – виробництво будівельних та ремонтних матеріалів, транспортних послуг, меблів тощо. Будівельна галузь є одним з рушіїв української економіки та забезпечує значну частку національного валового продукту та зайнятості населення. Будівництво відіграє значну роль саме через орієнтацію на внутрішній ринок, створення робочих місць та забезпечення потреб українських громадян. Останнє є ключовим аспектом житла, так, його сутність як основи для існування, стало причиною для розвитку політики щодо спеціальних фінансових інструментів, виділення окремих інституцій для підтримки розвитку житла та підтримку з державних бюджетних фондів у ЄС.

Щодо подальшого порівняння, то забезпеченість житлом українського населення є найнижчою – дещо більше 23 м² на одну особу (рис. 2.1). Останні країни ЄС в ранжирі за забезпеченістю житлом – Румунія та Польща – мають дещо більше 25 м² на одну особу. [26]

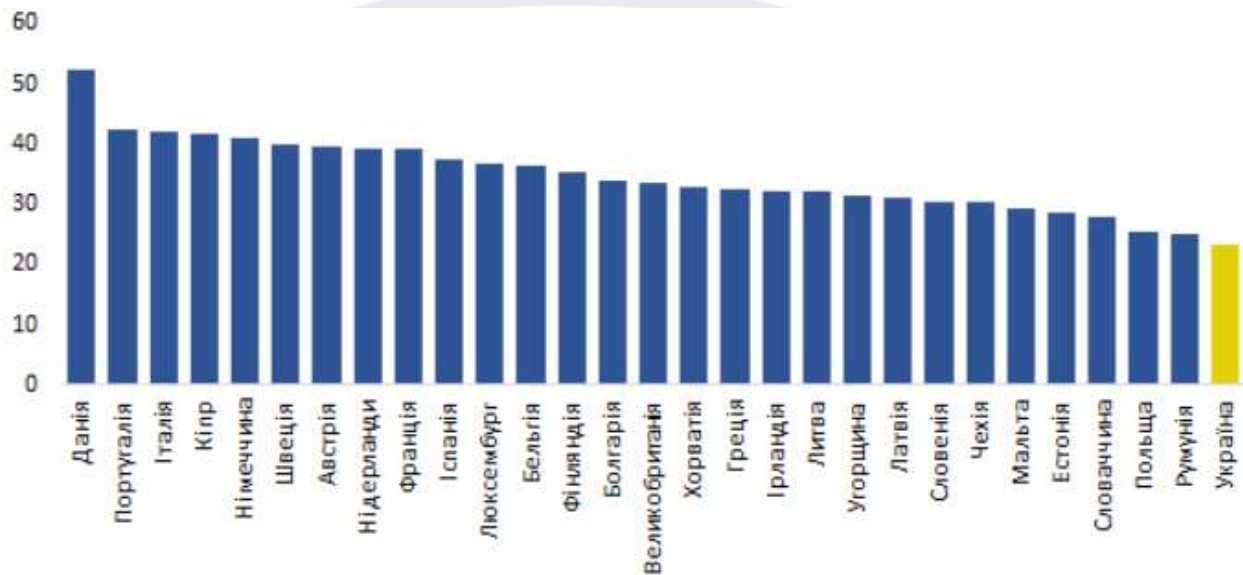


Рис.2.1. Житлова площа на одну особу в Україні та країнах ЄС, м². Джерело: ДССУ, Євростат, власні розрахунки

Варто зазначити, що більшість житла в Україні було побудовано в часи, коли Україна була у складі СРСР, насамперед, у 60-х, 70-х та 80-х роках минулого століття. Серед домогосподарств, які живуть у житлі, побудованому з середини минулого століття, лише 3% домогосподарств живуть у будівлях, споруджених у 2001-му році та пізніше. Застарілість національного житлового фонду виражається у відсутності капітального ремонту для 23% будинків, зведених у 1950-х, 36% – побудованих у 1960-х та 40% – для будов 1970-х років. [26]

У будинках, введених з 2001 року проживає 400 тис. сімей, тоді 14.4 млн. сімей живуть у приміщеннях, побудованих до 2001 року (рис. 2.2. Додаток Б). Тобто темпи будівництва досить уповільнилися, зокрема через помірніші урбанізаційні процеси та негативні демографічні показники, зокрема скорочення чисельності населення. [26]

Країни ЄС стимулюють будівництво житла, оскільки воно розглядається як основа для існування. Це стало причиною для розвитку політики щодо спеціальних

фінансових інструментів, виділення окремих інституцій для підтримки розвитку житла та підтримку з державних бюджетних фондів.

Наприклад, Національна житлова програма Польщі “Помешкання плюс” передбачає створення Національного житлового фонду задля розбудови житла для оренди з можливістю її подальшого придбання, підтримку кооперативів та заохочення до заощаджень у формі спеціальних індивідуальних житлових рахунків. Житлова стратегія Федерального уряду Німеччини передбачає ряд ініціатив для отримання житла за доступною ціною. Елементи програми – це підтримка будівництва соціального житла (1 млрд. євро щорічно для 2020 та 2021), зміна законів, програма “Baukindergeld” – підтримка сімей з дітьми (прямі виплати для кожної дитини протягом 10 років), таргетування залежно від рівня доходів, збільшення частки знецінення капіталу при побудові житла протягом чотирьох років до 5% (понад 2% основних) та інше. [26]

Україна досить сильно вирізняється поміж країн сусідів (рис. 2.3. Додаток Б) за формою володіння домогосподарствами житлом, в якому вони проживають. У розвинених країнах досить поширені іпотечні програми, високі податки на інвестиції в житло, а також значна частка тимчасових робочих мігрантів – все це пояснює досить низьку частку житла придбаного за власні кошти, а відносно високу частку – придбаного в іпотеку та орендованого.

Щодо України, то наявна офіційна статистика дозволяє їй очолити ранжир країн за розміром частки житла у власності домогосподарств та ще й придбаного за власні кошти (рис. 2.3). Основними фактами є практично незначима роль іпотеки в Україні не викликає сумнівів, та низька частка орендованого житла. Хоча слід визнати можливу недооцінку ринку оренди унаслідок ухиляння від офіційних стосунків між орендодавцями та орендарями з метою мінімізації сплати податків.

За низької ролі іпотеки, малозрозумілої доступності або напівлегальних умов оренди, ужорсточення на ринку житла за однакового бюджетного обмеження фактично означатиме відкладення попиту до накопичення суми, еквівалентної

подорожчання та посилення млявості житлового будівництва. Згідно з рейтингом Doing Business (2020), Україна займає досить високу – 20-ту позицію у категорії «процедури отримання дозволів на будівництво». [26]

Це означає, що як явні так і неявні витрати на отримання дозволів насправді навряд чи можуть бути оптимізованими більше, що знижує гнучкість коригування фінансових планів будівельних компаній при збільшенні інших видатків. Роль держави, як сторони попиту на ринку нерухомості радикально змінилася за останні десятиріччя.

Політика житлової черги або ж невідповідності стандартам проживання, що виражалася у масових закупівлях житла державою, наразі звузилася лише до спеціальних випадків. Фокус діяльності змістився до компенсації відсоткової ставки, однак, розмір та умови програм стосуються низькобюджетного житла та у цілому не виявляють впливу на ринок. За вартістю житла, скоригованою на паритет купівельної спроможності (з урахуванням різниці в доходах), Україна посідає приблизно середнє місце серед країн Європи (рис. 2. 4. Додаток Б). Тим не менше, доступність житла визначається не лише доходами, а й розвитком іпотечного кредитування. [26]

В Україні такий вид кредитування є досить пригніченим через високі ризики (насамперед, ризик платоспроможності позичальника, курсовий ризик та ризик знецінення предмету застави). Крім того, часто висока ставка рефінансування формує завищений нижній поріг для будь-якого виду кредитування. Як наслідок, іпотечне кредитування в Україні є дорогим (рис. 2.5. Додаток Б) та малодоступним.

Отже, через низьку доступність іпотеки, нерівномірний розподіл доходів, а також підвищену міграцію значна частка населення в Україні задовольняється орендою житла, формуючи підвищений попит на відповідне житло. Як наслідок, ціни на оренду житлової нерухомості в Україні є завищеними – розрив між вартістю покупки житла та його орендною вартістю є одним з найменших у Європі (якщо аналізувати за цінами на житло в столицях) та найменшим у східній Європі.

Крім вищезазначених чинників, такі позиції України пояснюються також тим, що вартість оренди житла в Україні досить часто включає плату за певні комунальні послуги, а отже завищена на розмір такої плати. Житлова нерухомість залишається одним з ключових об'єктів для інвестицій з ціллю заощадження. Існує припущення (не підтвержене через відсутність статистики), що значна частка квартир, придбаних як засіб заощадження, не здаються в оренду та залишаються незаселеними – цей фактор також звужує пропозицію на ринку орендованого житла.

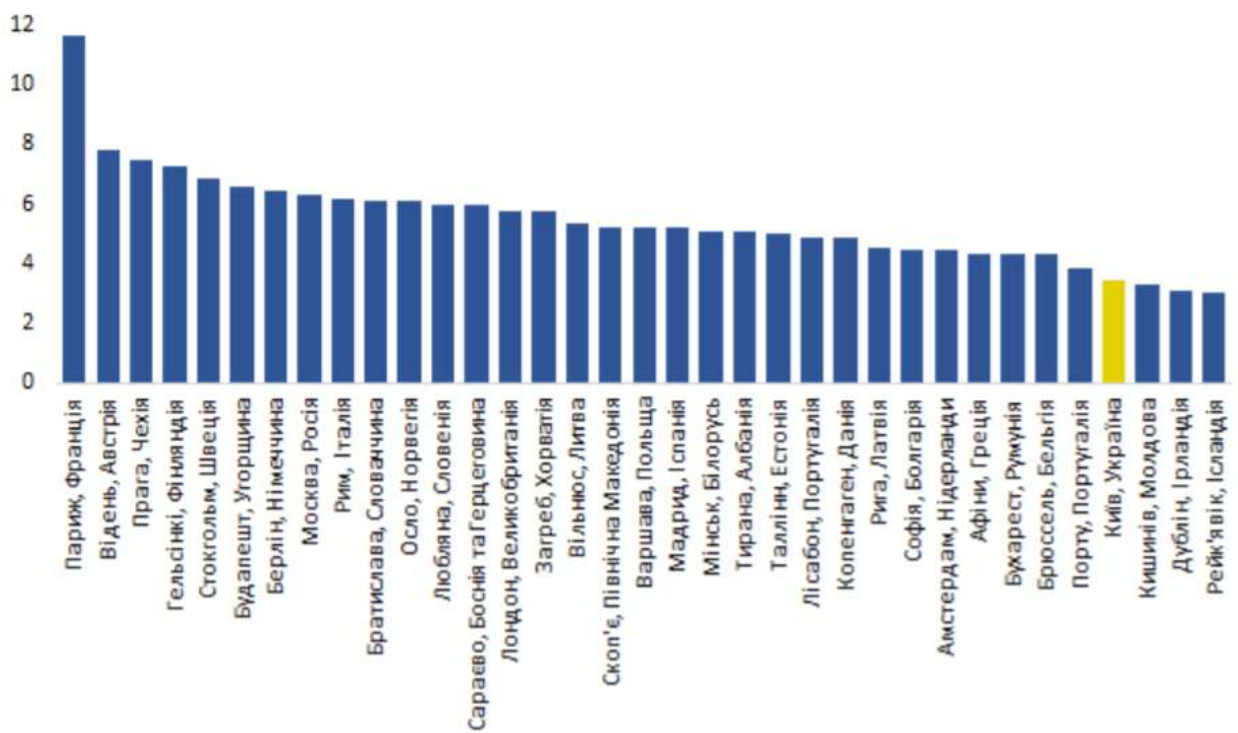


Рис. 2.6. Співвідношення між вартістю житла (за 1 м²) та середньою місячною орендною платою за житло у великих містах східної Європи. Джерело: www.numbeo.com, власні розрахунки

Поточна редакція податкового кодексу передбачає особливий режим застосування ПДВ до постачання житла. Стаття 197.1 «Операції, звільнені від оподаткування» визначає, що від сплати ПДВ звільнюються операції з постачання житла (об'єктів житлового фонду), крім їх першого постачання (крім першого

постачання доступного житла та житла, що будується із залученням державних коштів). Іншими словами оподаткуванню ПДВ підлягає лише перша операція купівля-продажу об'єкту первинної нерухомості, в друга та наступні перепродажі об'єкта звільняються від цього податку.

До проекту Закону 5600 було внесено зміни: статтю 197.1 пропонується викласти у наступній редакції: «Звільняються від оподаткування операції з: ...першого постачання доступного житла та житла, що будується із залученням державних коштів». Відповідно, у такому формулюванні пільга у сплаті ПДВ більше не буде поширюватися за перепродаж нерухомості і різниця між вартостями також буде оподатковуватися ПДВ за ставкою 20%. Кількісна оцінка наслідків відміни пільг сплати ПДВ на другу та наступні операції продажу житлового об'єкта на економічний добробут ускладнюється обмеженою інформацією щодо кількості збудованої та реалізованої нерухомості, цін реалізації квартир у розрізі першої та наступних операцій продажу, класів нерухомості (економ, комфорт, бізнес та преміум) та регіонів України, а також оцінок еластичностей попиту та пропозиції.

Головним інструментом моделювання впливу відміни пільг сплати ПДВ стала спрощена модель часткової рівноваги. Оскільки фактичні цінові еластичності попиту та пропозиції квартир у багатоквартирних будинках ринку є невідомими, для визначення потенційного діапазону витрат та/або користь крім зміни податкового навантаження при формуванні сценаріїв використовуються різні їх рівні. Сценарії для моделі часткової рівноваги базуються на трьох факторах: (I) збільшенні податкового навантаження через відміну ПДВ пільг, (II) варіації цінової еластичності пропозиції та (III) варіації цінової еластичності попиту.

Результати оцінки та використання моделі часткової рівноваги показує, що відміна пільг ПДВ призведе до:

- скорочення будівництва квартир на 55-175 тисяч м² щорічно (1,3-4,2%). В Києві будівництво зменшиться на 11-35 тисяч м² щорічно, що складає 20% усього впливу;

- зростання вартості квартир на 626-2063 гривні за 1 м² (1,7-5,6%);
- до 0,9-2,9 млрд гривень економічних втрат українських виробників щорічно;
- 0,9-3,08 млрд гривень економічних втрат українських споживачів щорічно;
- бюджет отримує додатково 2,4-4,7 млрд гривень щороку у вигляді податкових надходжень та основним бенефіціаром 5600.

Симуляція зміни ПДВ в моделі загальної рівноваги передбачає збільшення ставки ефективного ПДВ в житловому будівництві на 5,6 %. Результатами такого зростання ставки є падіння приватного споживання на 0,15% (орієнтовно 4.6 млрд. грн.) та падіння випуску будівельної галузі на 2,5%. До інфляції додається близько 0,1 %. Оскільки доходи від податку отримує Уряд, який у свою чергу автоматично підвищує видатки, то у цілому за рахунок вищих видатків вплив змін 5600 на рівні усієї економіки є незначущим – ВВП знижується лише на 0,001%. Однак, у реальності ця цифра може бути меншою з огляду на те, що перерозподіл супроводжується додатковими витратами. Введення податку негативно позначиться на кінцевому споживачеві – українській сім'ї, додаткові втрати яких можуть сягнути близько 4.6 млрд. грн. [26]

Основним бенефіціаром є бюджет, кілька програм якого спрямовані на підтримку придбання житла, тому подорожчання житла зумовить й необхідність більших трансферів, а тому ставить під сумнів ефективність ініціативи щодо ПДВ за 5600. [26]

Низка факторів:

- низька забезпеченість житлом та застарілий житловий фонд;
- слабка купівельна спроможність та чисті втрати населення як остаточного платника вартості житла з новим ПДВ у разі запровадження 5600;
- практична відсутність або рідкісність альтернативних інструментів – іпотечних програм, сталої підтримки з сторони бюджету;
- чіткої перспективи подальшого стійкого зростання доходів людей;
- ставлять під сумнів доцільність досліджуваної міри щодо ПДВ.

Основною рекомендацією є відновлення попередньої ситуації (звільнення від сплати другої та наступної продажів) та сприяння розвитку іпотечного кредитування (основний спосіб придбання житла у розвинених країнах). Поточні кредитні ставки є надвисокими внаслідок значної премії за ризик, а тому посилення захисту прав кредиторів дозволить досягти кращих умов іпотечного кредитування.

2.3. Вплив економічних та соціокультурних факторів на ринок

У великих містах України питання про тимчасове користування житлом є завжди актуальним, але сьогодні і ті, хто мали житло у власності, вимушені винаймати його там, де їхнє життя буде в безпеці.

Що змінилось з початком війни? Гарантоване Конституцією в статті 47 право на житло не обмежується Указом Президента України №64/2022 від 24 лютого 2022 року «Про введення воєнного стану в Україні», а тому ніхто не може бути примусово позбавлений житла інакше як на підставі закону за рішенням суду. [25]

Це стосується як власників, так і орендарів. З початком повномасштабного вторгнення росії і до сьогодні чинне законодавство України щодо оренди житлових приміщень не зазнало змін, а тому, як і раніше, діятиме принцип свободи договору між власником житла і його користувачем. Проте, такий договір має відповідати загальним засадам цивільного законодавства. Найм (оренда) житла регулюється главою 59 ЦК України.

Що важливо врахувати при оформленні договору оренди? Орендодавцем (наймодавцем) може бути тільки власник. За договором найму (оренди) житла одна сторона – власник житла (наймодавець) передає або зобов'язується передати другій стороні (наймачеві) житло для проживання у ньому на певний строк за плату.

Тому наймач має право пересвідчитися, що наймодавець дійсно є власником – шляхом перевірки відповідних документів (зазвичай, це договір купівлі-продажу нерухомого майна, витяг з Державного реєстру прав на нерухоме майно, свідоцтво

про право власності, свідоцтво про право на спадщину, рідше – судові рішення, що набрало законної сили, щодо набуття права власності на нерухоме майно).

Важливо знати. [27] Під час дії воєнного стану більшість відкритих державних реєстрів недоступна, серед яких Єдиний державний реєстр юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань, Єдиний державний реєстр судових рішень, тож перевірити дійсність пред'явлених даних складно, але залишається можливість користуватися іншими платними або безкоштовними сервісами щоб отримати інформацію з реєстру речових прав на нерухоме майно, наприклад Порталом Дія та інш.

Не буде зайвим зафіксувати відповідні дані про власника і про наймача у договорі найму, включно із паспортними даними та даними з інших документів, які сторони пред'являють одна одній. Також слід враховувати, що якщо ви укладаєте договір не з власником, а з іншим наймачем, ви укладаєте договір піднайму, і в такому випадку не матимете самостійного права володіння та користування житлом. Ризики також полягають в тому, що строк піднайму буде залежати від строку оренди за основним договором, і у випадку дострокового припинення останнього договір піднайму автоматично припиняється. Тому важливо вимагати пред'явлення основного договору для ознайомлення.

Письмова (але довільна) форма договору. Договір найму житла укладається у письмовій формі, і не підлягає обов'язковому нотаріальному посвідченню, на відміну від договору оренди житла з викупом.

Законодавством також не передбачено обов'язкової форми для укладення такого договору, тому сторони можуть самостійно вирішувати яким буде його зміст і реквізити, та якими будуть умови щодо реалізації основних прав і обов'язків сторін.

Важливо пам'ятати. Ви можете скористатися будь-яким типовим договором найму житла, наприклад цим або цим, але рекомендуємо максимально деталізувати його для своїх потреб, тобто зафіксувати всі умови, які ви вважаєте важливими для

захисту своїх прав і заздалегідь узгодити їх з іншою стороною, наприклад, яким чином ви будете контактувати, фіксувати нові домовленості на час дії договору, вирішувати конфлікти та вносити зміни до договору у разі потреби.

Не треба дублювати ті права і обов'язки, які вже закріплені ЦК України і наведені в цьому матеріалі, вони будуть чинними на період дії договору та після його розірвання в частині виконання зобов'язань сторонами. Втім, окремі положення ви можете персоналізувати і закріпити в договорі, якщо положення кодексу для вас є непрактичними. Відповідні «гнучкі» норми завжди доповнюються фразою «якщо інше не встановлено договором».

1. Орендоване житло має бути житловим приміщенням.

Предметом договору можуть бути помешкання, зокрема квартира або її частина, житловий будинок або його частина. Помешкання має бути придатним для постійного проживання у ньому. Тож, якщо вам, до прикладу, пропонують частину приміщення, яка не призначена для проживання (підвал, горище, прибудова господарського призначення тощо), вона не може бути предметом договору найму. Під час укладення договору важливо зафіксувати стан найманого житла (у договорі, за допомогою фото-, відеозаписів) та зазначити про виявлені недоліки, а також обов'язки сторони, яка їх усуватиме, за потреби.

2. Правила користування житлом.

Наймач зобов'язаний використовувати житло лише для проживання у ньому, забезпечувати збереження житла та підтримувати його в належному стані, і не має права провадити перевлаштування та реконструкцію житла без згоди наймодавця; своєчасно вносити плату за найм житла, а також самостійно вносити плату за комунальні послуги, якщо інше не встановлено договором найму.

У договорі найму житла мають бути вказані особи, які проживатимуть разом із наймачем. Ці особи набувають рівних з наймачем прав та обов'язків щодо володіння та користування житлом. Наймач несе відповідальність перед наймодавцем за порушення умов договору особами, які проживають разом з ним.

Якщо наймачами житла є кілька осіб, їхні обов'язки за договором найму житла є солідарними. Наймач та особи, які постійно проживають разом з ним, мають право за їхньою взаємною згодою та за згодою наймодавця вселити у житло інших осіб для постійного проживання у ньому. Останні набувають рівних з іншими особами прав володіння та користування житлом, якщо інше не було передбачено при їх вселенні. Порядок володіння та користування житлом наймачем та особами, які постійно проживають разом з ним, визначається за домовленістю між ними, а у разі спору – встановлюється за рішенням суду.

3. Плата за оренду.

Розмір плати за найм житла встановлюється у договорі найму житла. Наймач вносить плату за найм житла у строк, встановлений договором найму житла. Якщо строк внесення плати за найм житла не встановлений договором, наймач вносить її щомісяця. Звісно, спосіб плати за найм житла також визначається сторонами. Якщо сторони обирають безготівковий спосіб оплати, відповідні реквізити рахунку наймодавця мають бути зафіксовані у договорі.

Важливо знати. ЦК України не передбачено найму житлових приміщень на безоплатній основі, а відтак всі наведені в цьому матеріалі норми і рекомендації застосовні тільки до оплатних договорів.

Втім, безоплатне проживання в житловому приміщенні можливе для тимчасових мешканців: наймач та особи, які постійно проживають разом з ним, за їхньою взаємною згодою та з попереднім повідомленням наймодавця можуть дозволити тимчасове проживання у помешканні іншої особи (осіб) без стягнення плати за найм житла. Тимчасові мешканці не мають самостійного права володіння та користування житлом і повинні звільнити житло після спливу погодженого з ними строку проживання або не пізніше 7 днів від дня пред'явлення до них наймачем або наймодавцем вимоги про звільнення помешкання.

4. Строк оренди.

Договір найму житла укладається на строк, встановлений договором. Якщо у договорі строк не встановлений, договір вважається укладеним на п'ять років.

Важливо знати. Строк найму житла до одного року вважається короткостроковим наймом, за якого наймач не має переважного права на укладення договору на новий строк, не може розміщати тимчасових мешканців, не може укладати договір піднайму і не може бути змінений на іншого наймача серед повнолітніх осіб, які проживають з ним, без розірвання поточного договору.

5. Обов'язки щодо ремонту житла.

Поточний ремонт житла, переданого у найм, зобов'язаний здійснювати наймач, якщо інше не встановлено договором, а капітальний – наймодавець, якщо інше не встановлено договором. Переобладнання житлового будинку, в якому знаходиться житло, передане у найм, якщо таке переобладнання істотно змінить умови володіння та/або користування житлом, не допускається без згоди наймача.

Важливо знати. Чинне законодавство не передбачає жодних додаткових витрат для наймача окрім сплати орендної плати на період найму житла, проте так звані «застави» на випадок пошкодження майна є доволі розповсюдженою практикою у цій сфері. Враховуючи положення статті 546 ЦК України, такий вид забезпечення виконання зобов'язання є допустимим, але не обов'язковим, до того ж слід чітко визначити: для виконання якого саме зобов'язання, передбаченого договором оренди, він застосовується. Таким зобов'язанням може бути вчасна оплата оренди, зберігання житла і майна у належному стані, дотримання правил користування житлом тощо.

Грошова сума, яку власник за згодою сторін може утримувати на весь період оренди, може бути витрачена виключно за згодою сторін та у спосіб, визначений ними у договорі, або повернена наймачеві у повному обсязі після закінчення строку оренди. В такому разі відповідні пункти мають бути закріплені в договорі.

Як бути зі сплатою оренди на період війни? За загальним правилом, одностороння зміна розміру плати за найм житла не допускається, якщо інше не встановлено договором або законом[26].

Тож, можливі наступні варіанти:

- 1) Якщо особливими умовами договору про найм житла було передбачено як діяти сторонам на період обставин непереборної сили (форс-мажору), тобто під час війни, слід керуватися відповідними положеннями договору, якими може допускатися звільнення від орендної плати та/або оплати комунальних послуг, взаємне звільнення від виконання обов'язків за договором до зникнення обставин непереборної сили та інше.
- 2) Якщо ж існуючий договір оренди не передбачав виникнення таких обставин – слід керуватися тими положеннями договору, які регулюють внесення до нього змін, укладання додаткових угод між сторонами або вирішення конфліктів. В такому разі зверніть увагу на умови договору щодо комунікації між сторонами (засоби зв'язку), адже тільки в такий спосіб сторона буде вважатись належно повідомленою про вимоги/пропозиції іншої сторони.
- 3) У разі виникнення спору його слід вирішувати у спосіб, передбачений договором та/або в судовому порядку. Тоді кожна сторона має довести, що вона зробила все можливе для виконання обов'язку за договором або для повідомлення іншої сторони про поважні причини для звільнення від нього та/або про спроби нівелювати негативні наслідки такого невиконання для іншої сторони.

Важливо знати. Якщо договір укладений після 24 лютого 2022 року, треба уважно ставитися до визначення обставин непереборної сили. Недарма цей пункт віднесений до інших або особливих умов договору: відповідне положення є виключним та передбачає, що сторони були позбавлені фактичної можливості виконати обов'язки, про які домовилися у договорі, через настання обставин, які не

існували на момент його укладення, і саме тому починають діяти «додаткові умови», які в нормі не застосовуються.

До прикладу, укладаючи договір на території тих областей, які не перебувають в зоні ведення бойових дій, можна зазначити, що обставинами непереборної сили, крім погодних катаклізмів, сторони вважатимуть: початок бойових дій в регіоні/посилення режиму безпеки, пов'язаного із загрозою для життя мешканців регіону/припинення функціонування критичної інфраструктури в регіоні тощо. Досить істотною умовою буде те, чи користується наймач житлом на період дії обставин непереборної сили в тому ж обсязі, що і до їх виникнення, якщо так – власник фактично виконує свої обов'язки за договором і справедливо очікує того ж від іншої сторони. Проте, за наявності поважних причин, наприклад втрати або суттєвого зниження доходу, та відповідних доказів неможливості здійснити оплату оренди, наймач може бути звільнений від відповідних обов'язків за договором – на період існування таких поважних причин.

Важливо пам'ятати. Для власників здача житла в оренду могла бути важливим джерелом доходу, з якого відповідно сплачуються податки, а це зараз важливо для підтримки держави.

Згідно з підпунктом 266.4.3 пункту 266.4 статті 266 Податкового кодексу України [29] (надалі ПК України) пільги з податку, передбачені для фізичних осіб, не застосовуються до об'єкта оподаткування, що використовуються їх власниками з метою одержання доходів (здаються в оренду, лізинг, позичку, використовуються у підприємницькій діяльності). Розмір податкового зобов'язання з доходу від здачі житла в оренду обчислюють на основі орендної плати, зазначеної в договорі. Сума фіскального зобов'язання не може бути меншою за мінімальну суму платежу за повний чи неповний місяць оренди. Кожен громадянин, який не є підприємцем, але здає квартиру, будинок чи навіть кімнату в оренду, довгострокову або щодобову, має сплатити з отриманого доходу ПДФО (податок на доходи фізичних осіб) у розмірі 18% та 1,5% військового збору. Орендодавець в поточному році сам

обчислює і сплачує податок щокварталу. Сплату податку, за правилами статті 170 ПК України [30], треба зробити протягом 40 календарних днів, після останнього дня звітного (податкового) кварталу. Сума отриманого доходу, сума сплаченого протягом звітного податкового року податку та податкового зобов'язання за результатами такого року відображаються у річній податковій декларації.

Чи може власник виселити наймача з орендованого житла під час війни? На час створення цієї роботи не існує окремої заборони на розірвання або припинення договору оренди житлових приміщень у зв'язку із введенням воєнного стану. Але розірвання і припинення оренди має провадитися відповідно до закону та умов договору. Якщо договір передбачає припинення домовленостей із настанням обставин непереборної сили – варто керуватися відповідним порядком розірвання договору. В іншому випадку діятимуть інші загальні норми [32].

РОЗДІЛ 3. АНАЛІЗ СТАТИСТИЧНИХ ДАНИХ РИНКУ ОРЕНДИ ЖИТЛА В УКРАЇНІ

3.1. Загальна динаміка ринку за останні роки

Як змінилися ціни на оренду житла у 2020? [31] Ціни на оренду житла в Україні виросли на 5% з грудня минулого року, коли однокімнатну квартиру в Україні можна було винайняти за 3 700 гривень. У жовтні ціни піднялися і тепер орендувати однокімнатну коштує в середньому 3 890 гривень.

Який рівень інфляції? Станом на жовтень інфляція в річному вимірі становить 2,7% за даними Держстату. Тож ціни на оренду подорожчали більше, ніж в середньому інші ціни на товари та послуги в Україні.

Пандемія не обійшла ринок оренди житла і вплинула на ціни. Як видно на графіку, орендна плата у перші місяці року зростала, але у квітні та травня впала через введення локдауну, який знизив не лише попит на оренду житла, але й купівельну спроможність потенційних клієнтів.



Рис. 3.1 Динаміка вартості оренди квартири у 2020. Середня вартість 1-кімнатної квартири

Весною квартиранти домовлялися про відтермінування виплат чи зниження орендної плати. Цікавою тенденцією була також зміна вподобань орендарів. Квартири у містах втратили популярність та впали в ціні, натомість

будинки за містом навпаки виросли в ціні. Через вимушений карантин сім'ї з дітьми за можливості надавали перевагу саме приватному будинку.

Які ціни на оренду житла були у 2020 році? [31] У жовтні середні ціни на оренду однокімнатної квартири була на рівні 3890 гривень, але варто розуміти, що ціни у великих містах та області суттєво відрізняються.

Найдорожче жити у столиці – 7565 гривень в середньому обходиться однокімнатна квартира. А найдешевше винаймати житло у Сумській області – 2149 гривень.

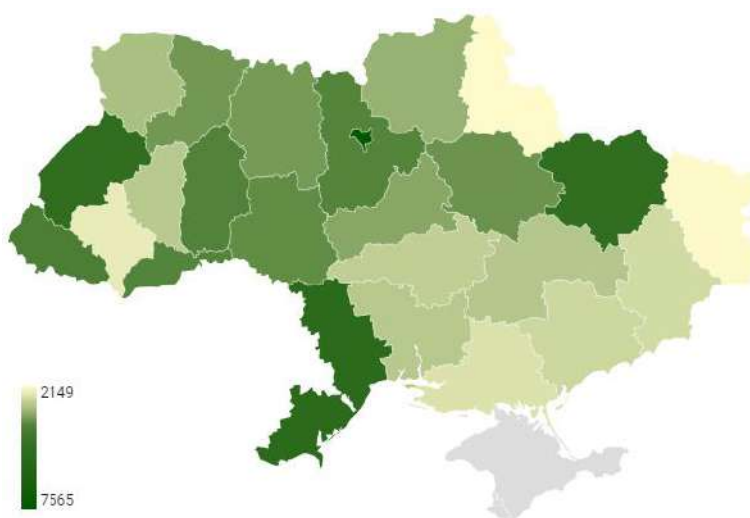


Рис. 3.2 Ціни на оренду житла в Україні. Середні ціни у жовтні 2020.

Зверніть увагу, що, по-перше, ці дані включають статистику з цілої області, тож у великих містах ціни відчутно вище. По-друге, через тіньову економіку до офіційної статистики не входить весь ринок оренди, тож і тут офіційна статистика може не відповідати реальності.

Проте варто розуміти, що в різних областях відрізняються не лише ціни, але й доходи. Аналітики Рісоді склали рейтинг доступності оренди житла в обласних центрах.

Найвигідніше співвідношення вартості оренди житла до зарплати в Кропивницькому. Сім'я, в якій 2 людини отримують середню зарплату витратить

Ще на початку червня середня вартість одного квадратного метра київської новобудови була на рівні 30600 гривень, а у вівторок, 8 грудня, вартість піднялася до понад 34200 тисяч гривень, досягаючи 35 тисяч у листопаді.

Різке падіння цін відбулося у вересні, але дуже швидко відновилися та продовжили повільний ріст.



Рис. 3.4 Динаміки ціни за м² новобудови у Києві (червень - грудень 2020)

Зазвичай ціни на житло реагують на курс долара. А національна валюта за рік девальвувала на понад 4 гривні, тож це стало одним із факторів подорожчання житла.

Насправді ціни не мали б реагувати одразу, адже будинки збудовані на матеріалах та за допомогою техніки, які закупили раніше, коли курс був сильнішим. Але таким чином забудовники страхуються непередбачуваності на валютному ринку. Адже отримані гроші компанія одразу ж інвестує в наступні проєкти.

Найдорожча нерухомість традиційно у Києві: 34 266 грн. за м². Дорого придбати житло у Львові (24233 грн.), Одесі (23772 грн.) та Харкові (22595 грн.).

Найдешевше придбати житло у Чернігові. В середньому метр квадратний там коштує 11567 грн. До речі, 24 канал слідував за цінами з початку пандемії і Чернігів – це єдине місто, де ціни впали. До трійки найдешевших міст також увійшли Хмельницький (12692) та Тернопіль (13586 грн.).

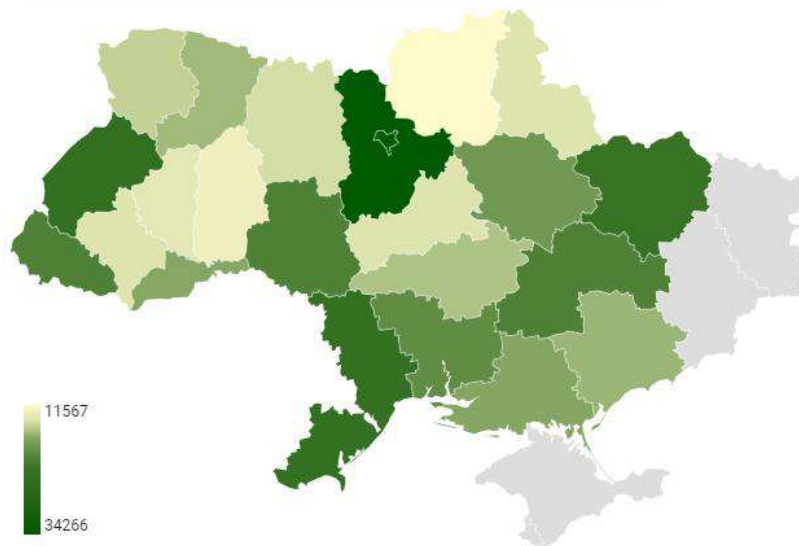


Рис. 3.5 Середня вартість квадратного метра в містах України (Станом на 9 грудня 2020 року)

Наразі ціни на нерухомість ростуть. Але з погляду історії – це невластива українському ринку реакція на кризу, адже у 2008 та 2014 роках ринок нерухомості обвалився і не оговтався ще досі.

Було проаналізовано, як змінилися ціни на нерухомість з 2008 року. Після початку фінансової кризи, ціни на нерухомість впали більш ніж на третину. Різке падіння припало на 2009, але продовжувалося до 2012, коли ситуація більш менш стабілізувалася.

Та це тривало не довго, оскільки у 2014-2015 країну охопила нова локальна криза через російсько-українську війну та несприятливу ситуацію на світовому ринку сировини. Знову ж таки, тоді ціни на нерухомість в доларовому еквіваленті впали на третину. [31]

Ще на початку пандемії президент Асоціації фахівців з нерухомості України Юрій Піта розповів 24 каналу, що ця криза не матиме таких наслідків для ринку нерухомості, як мали попередні.



Рис. 3.6 Середня вартість квадратного метра в Києві, 2008-2020

Середня ціна місячної оренди однокімнатної квартири в Україні за рік зросла з 3903 грн. до 4294 грн., що становить близько 10%. Такі дані надає Держстат. Найдорожча оренда у Києві – минулого року середня ціна зросла з 7624 до 8513 грн. На другому місці Львівська область – 5 191 грн. та Одеська область – 5081 грн. Найбільше подорожчала оренда житла у Дніпропетровській області – майже на 26% (з 2933 до 3694 грн.). найдешевше житло, за даними Держстату, у Івано-Франківській області (2619 грн.), Сумській області (2364 грн.) та Луганській області (2256 грн.). [32]

Регіон	грудень 2020	грудень 2021	зміна, %
Україна	3 903	4 294	10,0
м.Київ	7 624	8 513	11,7
Львівська	4 776	5 191	8,7
Одеська	5 029	5 081	1,0
Харківська	4 862	4 966	2,1
Закарпатська	4 012	4 399	9,6
Хмельницька	3 785	4 202	11,0
Житомирська	3 598	4 110	14,2
Полтавська	3 633	4 094	12,7
Чернівецька	3 793	3 958	4,3
Рівненська	3 596	3 936	9,4
Київська	3 721	3 883	4,3
Черкаська	3 509	3 809	8,6
Вінницька	3 659	3 723	1,7
Дніпропетровська	2 933	3 694	25,9
Волинська	3 062	3 421	11,7
Чернігівська	3 322	3 363	1,2
Миколаївська	2 923	3 256	11,4
Донецька	2 659	3 110	16,9
Тернопільська	2 930	3 038	3,7
Запорізька	2 727	2 998	9,9
Херсонська	2 607	2 852	9,4
Кіровоградська	2 791	2 823	1,2
Івано-Франківська	2 423	2 619	8,1
Сумська	2 215	2 364	6,7
Луганська	2 173	2 256	3,8

Рис. 3.7 Плата за оренду 1-кімнатної квартири у 2021 році, грн.

Нагадаємо, що середня плата за місячну оренду 1-кімнатної квартири за 2020 рік в Україні зросла на 5,5% з 3701 до 3903 грн. Середня плата за місячну оренду 1-кімнатної квартири за 2022 рік по Україні зросла на 32,7% з 4294 до 5699 грн. При цьому на перше місце за вартістю оренди вийшла Львівська область, де оренда подорожчала у 2,1 рази до 10977 грн. Про це свідчать дані Держстату. На друге місце вийшла Закарпатська область, де вартість оренди зросла майже вдвічі до 8706 грн. Столиця опустилася на третє місце за вартістю оренди. У Києві оренда подешевшала на 10,3% до 7637 грн. Вартість оренди зросла у західних та деяких центральних областях України. Водночас ціни впали в Харківській (на 30,9% до 3430 грн), в Одеській (на 9,5% до 4600 грн.) та Запорізькій (на 2,2% до 2931 грн.) областях. [33]

Регіон	грудень 2021	грудень 2022	Зміна, %
Україна	4 294	5 699	32,7
Львівська	5 191	10 977	111,5
Закарпатська	4 399	8 706	97,9
м.Київ	8 513	7 637	-10,3
Хмельницька	4 202	7 165	70,5
Чернівецька	3 958	7 095	79,3
Дніпропетровська	3 694	6 080	64,6
Черкаська	3 809	5 958	56,4
Полтавська	4 094	5 560	35,8
Рівненська	3 936	5 314	35,0
Вінницька	3 723	5 082	36,5
Волинська	3 421	5 049	47,6
Кіровоградська	2 823	4 906	73,8
Івано-Франківська	2 619	4 794	83,1
Одеська	5 081	4 600	-9,5
Житомирська	4 110	4 440	8,0
Київська	3 883	4 066	4,7
Тернопільська	3 038	4 047	33,2
Чернігівська	3 363	3 740	11,2
Харківська	4 966	3 430	-30,9
Миколаївська	3 256	3 373	3,6
Запорізька	2 998	2 931	-2,2
Херсонська	2 852	2 905	1,9
Сумська	2 364	2 473	4,6
Донецька	3 110	немає даних	-
Луганська	2 256	немає даних	-

Рис. 3.8 Плата за оренду 1-кімнатної квартири у 2022 році, грн

Протягом року в Україні здали в експлуатацію 108 новобудов на 214 секцій, серед них – 13 нових ЖК на 32 секції в Києві. Ще 18 нових багатоповерхівок звели

в Київській області. Загалом в Україні працює 75,4% відділів продажу новобудов. У Києві цей показник становить 74,7%, натомість у Тернопільській області – 97%. Кількість активних відділів продажу зменшилася в Запорізькій і Сумській областях на 18%. [34]



Рис 3.9 Середня вартість за м² в новобудові (порівняння зміни ціни у грудні 2023 до грудня 2022 року)

Найбільше зростання ціни на первинному ринку нерухомості зафіксували в Івано-Франківській області – 79,4%. У Кіровоградській області ціна зросла на 47,5%, у Києві вартість квартири виросла на 18,5%, а в області – на 12%. [34]

Якщо аналізувати зміни середньої ціни за м², то вартість однокімнатної квартири по всій Україні зросла на 8,5%, а двокімнатної – на 9,4%.

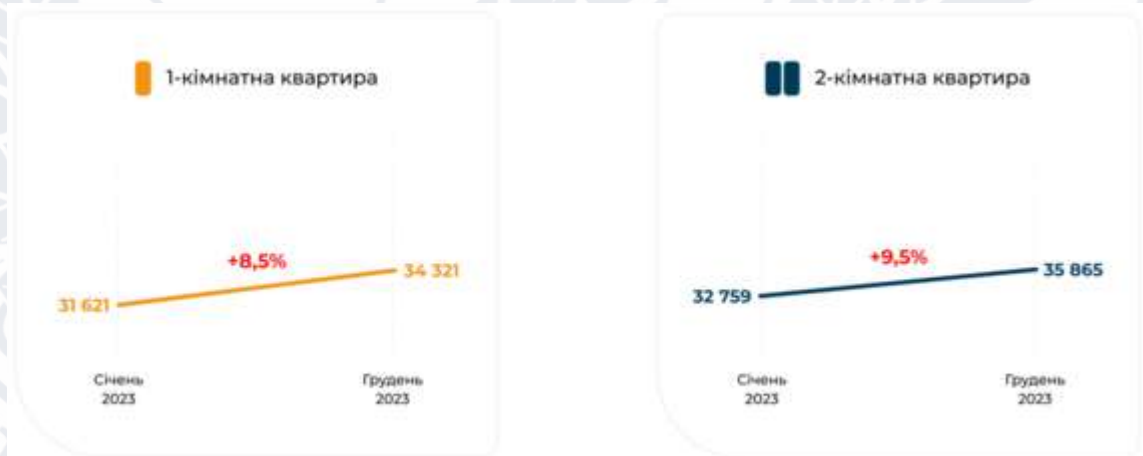


Рис. 3.10 Зростання середньої вартості за м² в Україні за 2023 рік, грн

Якщо порівнювати пропозиції продажу з груднем 2022 року, то кількість оголошень зросла в усіх областях України. Найсуттєвіші зміни в пропозиції

фіксують у Київській області, падіння кількості оголошень є лише в Сумській області – на 45%.



Рис. 3.11 Кількість пропозицій на ринку продажу вторинного житла (порівняння зміни ціни у грудні 2023 до грудня 2022 року)

Середня ціна однокімнатної квартири на вторинному ринку в Києві становить 88,7 тисяч доларів, у Львівській області – 66,6 тисяч доларів, а в Закарпатській – 53,4 тисяч доларів.

Найбільш суттєве зростання ціни фіксують у Закарпатській області – 43%. Середня вартість квартири в Україні станом на грудень виросла на 6%, а будинку впала на 7,5%. [34]



Рис 3.12 Середня вартість за 1-кімнатну квартиру, вторинний ринок (порівняння зміни ціни у грудні 2023 до грудня 2022 року)

Найбільший стрибок кількості оголошень оренди протягом року фіксували в жовтні – 24%. Натомість найменшу кількість оголошень спостерігали в липні. Кількість оголошень зменшилася майже в усіх областях, але в Чернігівській і Харківській областях вона зростає на 100% і 36% відповідно. [34]



Рис. 3.13 Кількість пропозицій на ринку оренди (порівняння зміни ціни у грудні 2023 до грудня 2022 року)

Середня ціна оренди однокімнатної квартири в Києві станом на грудень становить 16 425 гривень, а в області – 9293 гривні. Якщо порівнювати з січнем 2023 року, то вартість житла в Києві виросла на 48%. [34]

Наприклад, у Волинській області середня ціна на однокімнатне житло зростає на 70%, а в Чернівецькій і Кіровоградській областях упала на 9% і 10% відповідно.



Рис 3.14 Середня вартість за оренду 1-кімнатної квартири (порівняння зміни ціни у грудні 2023 до грудня 2022 року)

Вартість оренди однокімнатної квартири в Києві становить 78% від середньої зарплати. Найнижче співвідношення оренди й зарплати в Херсоні: на винайм однокімнатної квартири припадає 21% середньої зарплати, а найбільшу частку зарплати сплачують у Львові – 80% від середньої зарплати.

3.2. Регіональні відмінності у структурі оренди житла

Майже в кожному населеному пункті України люди стикаються з проблемами у житловій сфері, але ці проблеми дуже різні. У великих містах новоприбулим важко знайти житло для оренди, у менших – власники житла втрачають кошти через здешевлення їхньої нерухомості, в селах люди покидають домівки в пошуках кращих умов для життя. Але всюди люди стикаються з низьким рівнем житлових умов, нерегульованою забудовою, нестачею соціальної та транспортної інфраструктури. Часто вважають, що такі проблеми треба вирішувати локально – на рівні міста або району. У таких негараздах звинувачують виключно забудовників та чиновників. Але, незважаючи на їхню особисту причетність, не треба забувати, що вони діють у певних структурних умовах. Звичайно ж, протистояння загарбницькій забудові та локальні зміни від низових ініціатив – незамінний рушій покращення простору й житла, але і тут свої обмеження накладають ті ж таки макро соціально-економічні фактори. [35]

Важливий індикатор регіональної нерівності – рівень заробітних плат.

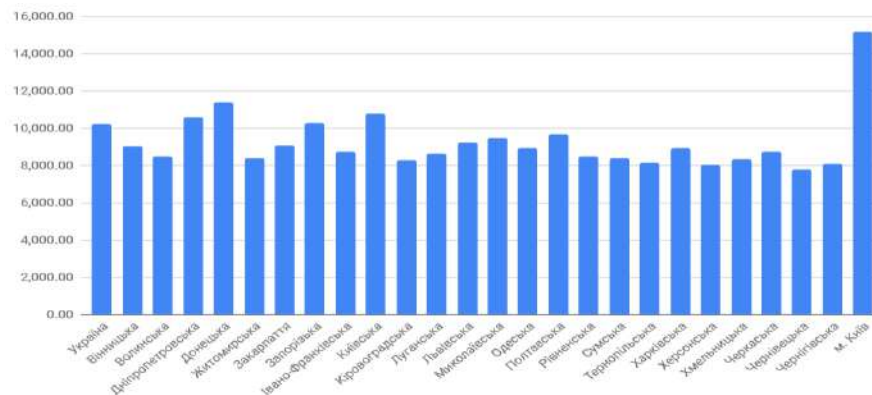


Рис. 3.15 Середня заробітна плата по регіонах, гривні, травень 2019 року (до вирахування податків)

Знову ж таки, Київ радикально відрізняється від решти країни. Ба більше, рівень доходів у Києві сильно викривлює середнє по Україні, роблячи його доволі віддаленим від реалій Чернівецької або Херсонської областей. Але найцікавіше – це не сам рівень регіональної нерівності, а те, що вона є абсолютно не випадковим результатом слідування певним моделям національного розвитку. На це вказують дослідження регіональної нерівності як України, так і інших пострадянських країн.

Оскільки українська економіка до 2008 року зростала переважно завдяки позиковому фінансовому капіталу та експортній торгівлі продуктами промисловості, не дивно, що Україна сильно постраждала від глобальної фінансової кризи. І в першу чергу постраждали індустріалізовані регіони, на фоні яких сільськогосподарські регіони стали відносно успішнішими [38]. Добиває українську промисловість й конфлікт на Сході країни. В останні роки експорт продуктів сільського господарства став переважати над продуктами хімічної, металургійної чи машинобудівної промисловості. Наявна модель навряд чи буде змінюватись, адже вона конструюється під тиском глобальних процесів – надлишку металургійних виробничих потужностей у світі, фізичного та морального застаріння потужностей через брак інвестицій, що сильно знижує конкурентоздатність України у світі. Через це нерівність між великими містами, де сконцентрована сервісна економіка, та рештою країни буде лише поглиблюватись, бо сільське господарство має нижчу додану вартість в порівнянні з промисловістю.

Хоча промисловість економіка та сільське господарство домінують у виробництві доданої вартості, найвищі рівні доходів мають працівники «нематеріальних» сфер економіки, сконцентрованих у великих містах. І лише цей невеликий кластер населення може приносити прибутки забудовникам. В той час, як Київ не перестає забудовуватись, незважаючи ані на економічні кризи, ані на

збройний конфлікт в країні, навіть відносно великі та економічно важливі міста не розбудовуються. Погляньмо, наскільки сильним є цей розрив.

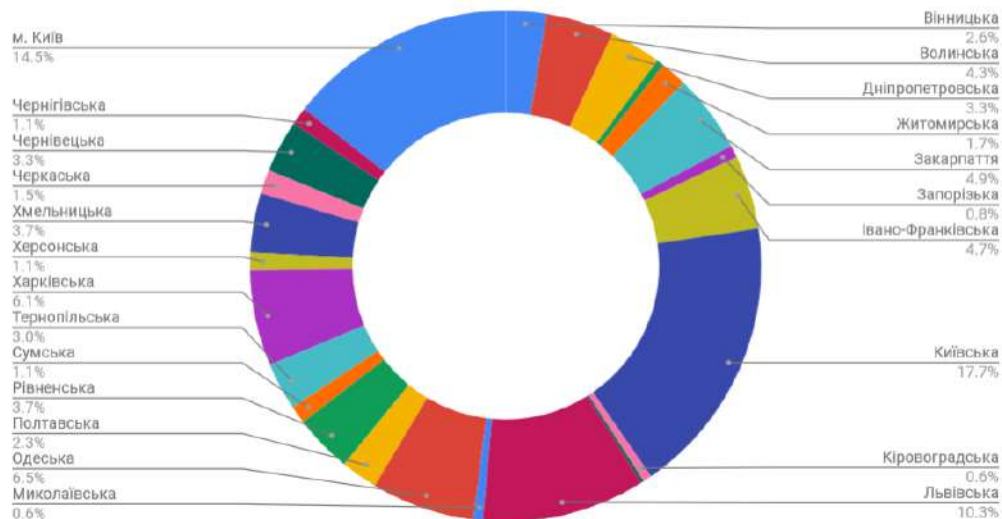


Рис. 3.16 Новозбудоване житло у різних регіонах України у 2018 році, частка від загальнонаціональної кількості

У Києві та Київській області будують третину українського житла. Важливо розглядати Київ разом із передмістями, які формально є вже областю, хоча економічно та соціально пов'язані з Києвом. Ці дані описують саме квадратні метри жилої площі, а не кількість нових домогосподарств, тобто лише опосередковано відображають кількість сімей, яким вдалося переїхати у нове житло. В цьому вимірі один двоповерховий будинок у Закарпатті може дорівнювати десятку київських «смарт-квартир». Цікавим є те, що саме західні області йдуть за Київською на шкалі нерівності. Очевидно, будівництво в цих регіонах фінансується грошовими переказами трудових мігрантів. З падінням у 2014 році курсу гривні, а відповідно й цін на житло, які із 1990-х на практиці обраховуються в доларах, інвестиції у житло стали для трудових мігрантів ще більш поширеним способом зберігання зароблених грошей. На рисунку 4 показані п'ять областей, в яких будівництво житла різко прискорилось у 2014 році. Київська область лідирує, але західні області – Львівська, Івано-Франківська, Волинська та Хмельницька – пережили небачені до того темпи зростання. [35]

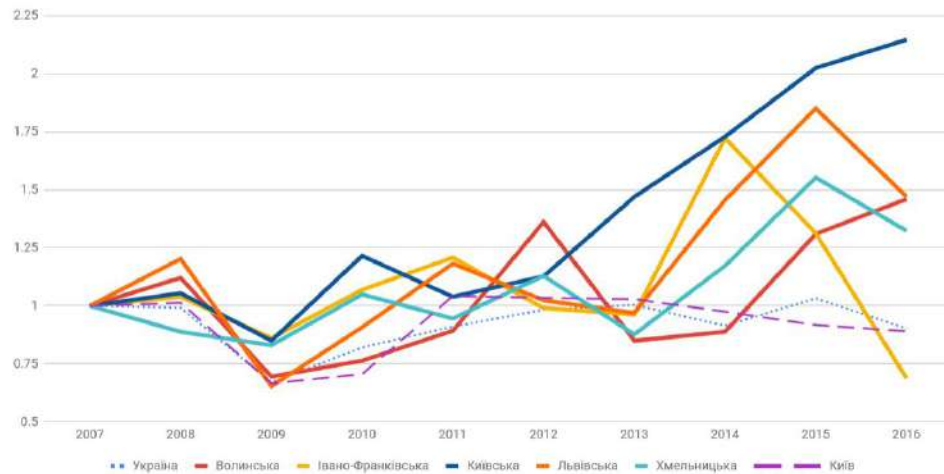


Рис. 3.17 Темпи введення в експлуатацію новозбудованого житла, топ-5 областей, 2007–2016

Такий активний приріст у житловому будівництві відбиває світову тенденцію до делокалізації ринків нерухомості, коли місцевих жителів, що хотіли б використовувати житло за його прямим призначенням, з ринку витісняють інвестори, які часто не проживають навіть поряд, а куплену нерухомість розглядають як спосіб зберегти або примножити статки. Купівля російськими елітами нерухомості у Лондоні є, можливо, найвідомішим, але далеко не єдиним прикладом. Україна теж переживає схожі процеси. Це аж ніяк не сприяє доступності житла в регіонах, бо підштовхує до зростання цін коштом міжнародного потоку фінансів, які підвищують попит, і як наслідок – ціни.

Економічна стагнація решти міст та сіл по всій Україні не сприяє будівництву нових житлових площ. Але навіть наявність або відкриття нових підприємств не є запорукою розвитку житлової сфери. Таку ситуацію підкріплює високий рівень безробіття та плинності найманих працівників.

Але оскільки сфера житла тісно пов'язана із фінансовою, а останніми роками самі забудовники виконують функції банків та стають фінансовими інституціями, залучаючи кошти населення у власні будівельні фонди, то будівництво житла можливо лише там, де сконцентровані фінансові потоки. Поки житлове будівництво

буде вотчиною забудовників та банків, що шукають прибутків, не варто очікувати рівномірного розвитку житлової сфери у різних куточках країни.

Відсутність державних інвестицій у житло є іншим важливим фактором нерівномірного розвитку. За останні п'ять років (2014-2018) за програмою «Доступне житло» було надано підтримку для будівництва або придбання 571 квартири, за програмами доступних кредитів Держмолодьжитла було надано 1774 пільгових кредитів молодим сім'ям, низка інших програм була призупинена. Ці цифри є настільки мізерними, що дозволяють стверджувати про фактичну відсутність державної підтримки доступності житла.

3.3 Вплив економічних та соціокультурних чинників на попит і пропозицію

За рік пандемії COVID-19 ринок нерухомості в Україні зазнав суттєвих змін. Зокрема, різко впав попит на оренду житла: не можуть здати житло деякі власники квартир у столиці по півтора чи й два місяці не можуть здати житло через те, що орендарі, які навчалися чи працювали в Києві, поїхали.

За експертними оцінками, впродовж березня й квітня 2020 року звільнилось від 3 до 5 тисяч квартир. Аналітики кажуть: угоди на оренду впали у вартості вдвічі, у центральних районах Києва ціна опускалася до 7 тис.грн.; орендарів стало менше, а вимоги до житла у них змінюються. [36]

Учасники ринку розповідають, що раніше, до пандемії, люди частіше орендували ліжко-місце, ніж квартиру. Так відбувалося через те, що люди більше часу проводили на роботі, для них були важливі лише наявність кухні й спальної кімнати. Зараз багато хто почав працювати віддалено, з дому. При цьому платоспроможне населення перейшло на дистанційну роботу і з'явилася вимога організації робочого простору. З початком локдауну чимало роботодавців скоротили зарплати на 30-40%. Якщо раніше для однокімнатних квартир термін здачі був у межах місяця, а максимум півтора, то наразі він сягає двох з половиною

місяців мінімум і може доходити до 3-4 місяців. Тобто квартири простоюють, їх довше не можуть зняти, люди втрачають свій заробіток.

Ціни на замиську нерухомість піднялися у майже 3 рази. З квітня по вересень 2020-го будинки здавали в оренду за 3,5 тис. доларів при тому, що раніше ціна становила максимум 2,5 тис. доларів. Восени ринок не набагато, але відновився, ціна на оренду знову пішла вгору. Зараз такого буму, щоб зростали ціни, не спостерігається. [36]

Війна на території України суттєво змінила динаміку нерухомості в різних регіонах країни, зробивши її менш стабільною та непередбачуваною. Повномасштабне вторгнення призвело до загального зниження попиту на житло, особливо в регіонах, що прилягають до зони конфлікту. Зниження попиту створило надлишок житла, що призвело до падіння цін на нерухомість. Це змушує власників та забудовників змагатися за обмежену кількість покупців.

Найбільших змін зазнав вторинний ринок нерухомості. Замість того, щоб продати квартиру чи будинок, люди почали здавати їх в оренду через те, що пріоритети покупців змінилися. Звісно, був великий попит на дешеву оренду квартир, тож не рідкісними були випадки, коли квартири здавались за вартість комунальних послуг.

Перша хвиля міграції призвела до раптового попиту на житло у регіонах, які знаходяться далеко від зони бойових дій. Наприклад, у деяких регіонах Закарпаття житла для оренди критично бракувало – як квартир, так і готельних номерів.

Така ситуація напряму вплинула на ціни, які зросли удвічі порівняно з передвоєнними цифрами. Наприклад, якщо у січні 2022 року однокімнатну квартиру у Львові можна було орендувати за 7 000 гривень, навесні ціна піднялася до понад 10000 грн., а ближче до літа – до 15000 грн. У грудні середня вартість однокімнатних квартир становила 16250 гривень на місяць. [37]

Так, переселенців приймали не тільки західні регіони. Наприклад, люди переїжджали з Києва, Чернігова та Сум до Черкас, Вінниці та Хмельницького. Жителі сходу орендували квартири у Полтаві, Дніпрі та Запоріжжі.

Навесні 2022 року вторинний ринок житла практично не існував через те, що реєстри нерухомості були закриті. Коли вони знову почали працювати, частину продажів становили угоди, які мали укластися ще в лютому, інші – випадки, коли власники майна були вимушені продати своє житло за низькими цінами через фінансові труднощі або через песимістичні прогнози на майбутнє.

Влітку діяли обмеження, згідно з якими продати житло можна було лише через нотаріуса, який територіально перебував в області реєстрації нерухомості. Також обов'язковою була присутність власника квартири, що суттєво обмежувало пропозицію.

На ринку нерухомості Києва помітно зменшилася кількість попиту. Весною в столиці залишилося менше 30% населення. На кінець 2022 року інтерес до купівлі квартири у Київській області становить 37% від лютого, а попит на оренду повністю відновився лише у липні 2022 року. [37]

Ціни на квартири в оголошеннях та пропозиціях ріелторів не поспішали знижуватись, більшість умов обговорювалися безпосередньо напяму між продавцем та покупцем.

Згодом з'явилася державна програма доступного кредитування житла «Соселя», яка суттєво вплинула на вторинний ринок. Вона розповсюджуються лише на певні типи осель, певної площі і певної дати будівництва – лише квартири у багатоповерхівках, вік висотки не повинен перевищувати 10 років. Також під програму підпадає житло у стані будівництва з 20-30% готовності. Станом на кінець 2022 року, українці подали понад 15000 заявок на отримання пільгових кредитів.

У січні 2023 року на порталі «Дія» знову з'явилась можливість отримати витяг з реєстру про нерухоме майно та підтвердження права власності на майно. Мінус одне обмеження для вторинного ринку.

РОЗДІЛ 4. Перевірка гіпотез для ринку нерухомості за допомогою критерієм математичної статистики

4.1 Критерій згоди χ^2

Критерій χ^2 засновано на порівнянні емпіричної гистограми розподілу випадкової величини з її теоретичною щільністю. Діапазон вимірних емпіричних даних розбивають на k інтервалів і розраховують статистику

$$\chi_{\text{емп}}^2 = \sum_{i=1}^k \frac{(m_i - np_i)^2}{np_i}, \quad (4.1)$$

де m_i – кількість значень випадкової величини, що потрапили в i -й інтервал: n – обсяг вибірки: p_i – теоретична ймовірність випадкової величини потрапити в i -й інтервал. [41]

Для гіпотетичного теоретичного розподілу, який має закон розподілу $F(x)$, теоретична ймовірність p_i визначається як $p_i = F(x_{i+1}) - F(x_i)$, тобто

$$p_i = \int_{x_i}^{x_{i+1}} F(x)dx = \int_{-\infty}^{x_{i+1}} F(x)dx - \int_{-\infty}^{x_i} F(x)dx = F(x_{i+1}) - F(x_i). \quad (4.2)$$

За умов $k \ll n$ і $\sum_{i=1}^n \frac{1}{p_i} \ll n$ вважається, що статистика $\chi_{\text{емп}}^2$ має розподіл близький до розподілу χ^2 -квадрат для $k - 1$ ступенів вільності. Нульова гіпотеза H_0 відхиляється на рівні значущості α якщо, $\chi_{\text{емп}}^2 > \chi_{\alpha}^2$. [41]

Перевіримо гіпотезу для ринку нерухомості України за критерієм згоди про нормальний розподіл на основі емпіричних даних минулих років.

Послідовність рішення:

1. Формування гіпотез:

H_0 : емпіричний розподіл не відрізняється від нормального(середня вартість оренди квартири буде сталою);

H_1 : емпіричний розподіл відрізняється від нормального(середня вартість оренди квартири буде змінюватись).

2. Маємо таблицю даних про середню вартість оренди 1-кімнатної квартири в різних областях

Таблиця 4.1.

Середня вартість оренди 1-кімнатної квартири

		2020	2021	2022	2023
1	м.Київ	7,62	8,51	7,64	16,43
2	Львівська	4,78	5,19	10,98	14,45
3	Одеська	5,03	5,08	4,6	7,66
4	Харківська	4,86	4,97	3,43	6,01
5	Закарпатська	4,01	4,4	8,71	12,46
6	Хмельницька	3,79	4,2	7,17	9,06
7	Житомирська	3,6	4,11	4,44	9,36
8	Полтавська	3,63	4,09	5,56	9,83
9	Чернівецька	3,79	3,96	7,1	5,34
10	Рівненська	3,6	3,94	5,31	10,09
11	Київська	3,72	3,88	4,07	9,29
12	Черкаська	3,51	3,81	5,96	12
13	Вінницька	3,66	3,72	5,08	11,53
14	Дніпропетровська	2,93	3,69	6,08	13,42
15	Волинська	3,06	3,42	5,05	12,7
16	Чернігівська	3,32	3,36	3,74	6,17
17	Миколаївська	2,92	3,26	3,37	5,46
18	Тернопільська	2,93	3,04	4,05	6,45
19	Запорізька	2,73	3	2,93	6,62
20	Херсонська	2,61	2,85	2,91	2,8
21	Кіровоградська	2,79	2,82	4,91	6,29
22	Івано-Франківська	2,42	2,62	4,79	9,36
23	Сумська	2,22	2,36	2,47	4,53

Складаємо варіаційний ряд, розташував спостережені значення у порядку зростання:

Таблиця 4.2

Варіаційний ряд

2,22	2,36	2,42	2,47	2,61	2,62	2,73	2,79	2,8	2,82
2,85	2,91	2,92	2,93	2,93	2,93	3	3,04	3,06	3,26
3,32	3,36	3,37	3,42	3,43	3,51	3,6	3,6	3,63	3,66
3,69	3,72	3,72	3,74	3,79	3,79	3,81	3,88	3,94	3,96
4,01	4,05	4,07	4,09	4,11	4,2	4,4	4,44	4,53	4,6
4,78	4,79	4,86	4,91	4,97	5,03	5,05	5,08	5,08	5,19
5,31	5,34	5,46	5,56	5,96	6,01	6,08	6,17	6,29	6,45

6,62	7,1	7,17	7,62	7,64	7,66	8,51	8,71	9,06	9,29
9,36	9,36	9,83	10,09	10,98	11,53	12	12,46	12,7	13,42
14,45	16,43								

Об'єм даної вибірки (загальна кількість значень) дорівнює $n = 92$. Частоти варіант 2,93 дорівнюють 3; 3,6; 3,72; 3,79; 5,08 та 9,36 дорівнюють 2 усі інші варіанти мають частоту 1. Найменша варіанта дорівнює $x_{min} = 2,22$, найбільша – $x_{max} = 16,43$. [40]

3. Будуємо інтервальний ряд розподілу. По-перше, обчислюємо розмах варіації за формулою

$$R = x_{max} - x_{min} = 16,43 - 2,22 = 14,21.$$

За формулою Стерджеса [39] знаходимо кількість часткових інтервалів. Оскільки $1 + 3,322 \lg n = 1 + 3,322 \lg 92 \approx 7,52$, то, округляючи до більшого цілого числа, отримаємо $s = 8$.

Обчислюємо довжину часткового інтервалу за формулою

$$h = \frac{R}{s} = \frac{14,21}{8} = 1,78.$$

Тепер формуємо інтервали (додаємо h до кінця попереднього інтервалу, починаючи з найменшої варіанти x_{min}) і обчислюємо кількість даних, що потрапили до них спостережених значень – інтервальні частоти n_j . [40]

Для побудови емпіричної функції $F^*(x)$ розподілу знаходимо її значення в граничних точках інтервалів:

$$F^*(x) = \frac{n_x}{n} = \begin{cases} 0 & \text{при } x = 2,22, \\ \frac{40}{92} = 0,43 & \text{при } x = 4, \\ \frac{40 + 24}{92} = \frac{64}{92} = 0,7 & \text{при } x = 5,78, \\ \frac{64 + 9}{92} = \frac{73}{92} = 0,79 & \text{при } x = 7,56, \\ \frac{73 + 7}{92} = \frac{80}{92} = 0,87 & \text{при } x = 9,34, \\ \frac{80 + 5}{92} = \frac{85}{92} = 0,92 & \text{при } x = 11,12, \\ \frac{85 + 2}{92} = \frac{87}{92} = 0,95 & \text{при } x = 12,9, \\ \frac{87 + 4}{92} = \frac{91}{92} = 0,99 & \text{при } x = 14,68. \end{cases}$$

Усі одержані за інтервальним рядом розрахунки заносимо до таблиці.

Таблиця 4.3

Інтервальний ряд

№ <i>j</i>	інтервал (<i>x'_j</i> ; <i>x'_{j+1}</i>)	інтервальна частота, <i>n_j</i>	$F^*(x'_j) = \frac{n_x}{n}$	(<i>x'_j</i> ; $F^*(x'_j)$)
1	(2,22;4)	40	0	(2,22;0)
2	(4;5,78)	24	0,43	(4;0,43)
3	(5,78;7,56)	9	0,70	(5,78;0,7)
4	(7,56;9,34)	7	0,79	(7,56;0,79)
5	(9,34;11,12)	5	0,87	(9,34;0,87)
6	(11,12;12,9)	2	0,92	(11,12;0,92)
7	(12,9;14,68)	4	0,95	(12,9;0,95)
8	(14,68;16,43)	1	0,99	(14,68;0,99)

Побудуємо емпіричну функцію розподілу. Для цього з'єднаємо точки площини з координатам (*x'_j*; $F^*(x'_j)$) відрізками прямих (рис.4.1). Додатково

вважаємо: $F^*(x) = \begin{cases} 0 & \text{при } x \leq 2,22, \\ 1 & \text{при } x \geq 16,43. \end{cases}$

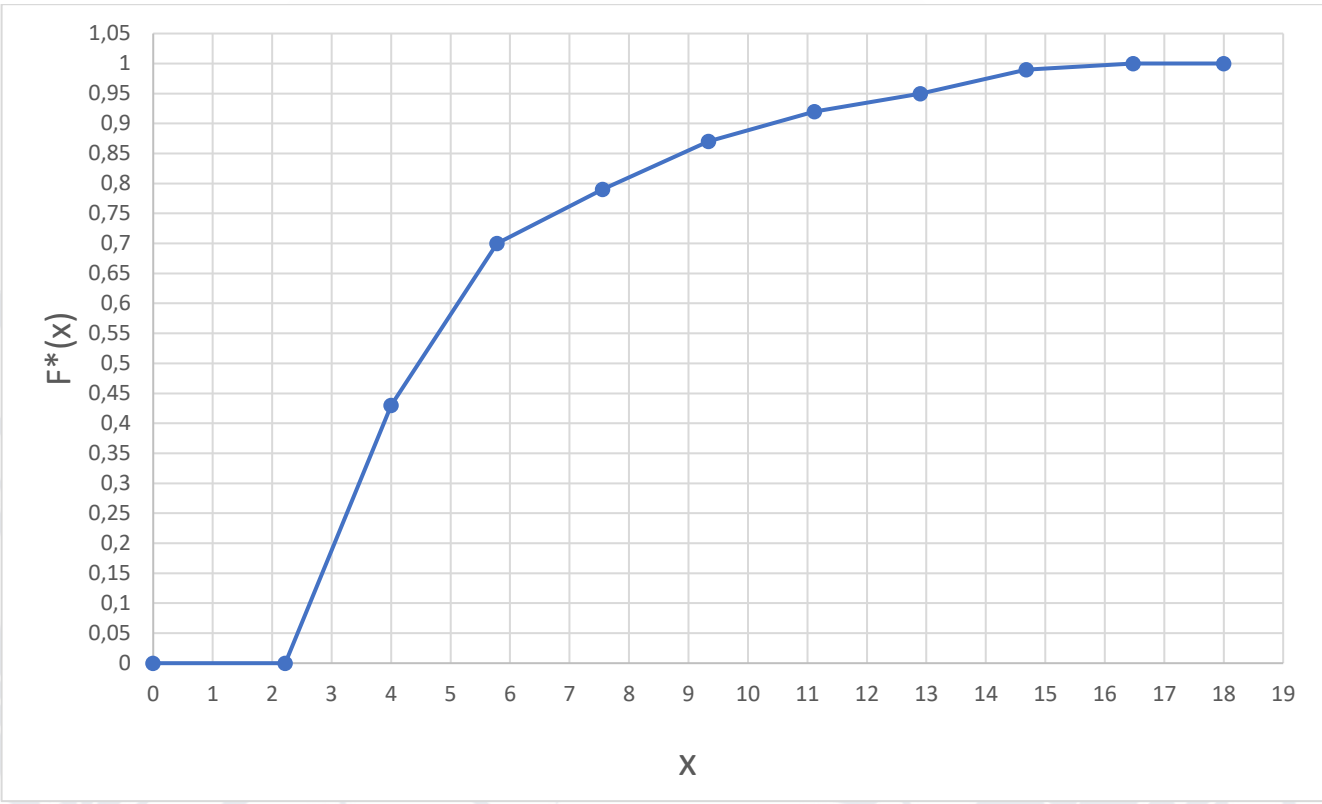


Рис.4.1. Графік емпіричної функції розподілу

4. Побудуємо гістограми частот та відносних частот.

Таблиця 4.4

Таблиця даних

№ j	інтервал ($x'_j; x'_{j+1}$)	інтервальна частота, n_j	$H_j = \frac{n_j}{h}$	$W_j = \frac{n_j}{nh}$
1	(2,22;4)	40	22,47	0,24
2	(4;5,78)	24	13,48	0,15
3	(5,78;7,56)	9	5,06	0,05
4	(7,56;9,34)	7	3,93	0,04
5	(9,34;11,12)	5	2,81	0,03
6	(11,12;12,9)	2	1,12	0,01
7	(12,9;14,68)	4	2,25	0,02
8	(14,68;16,43)	1	0,56	0,01

На рис. 4.2 і 4.3 зображено гістограми частот і відносних частот, що побудовані за одержаними даними.

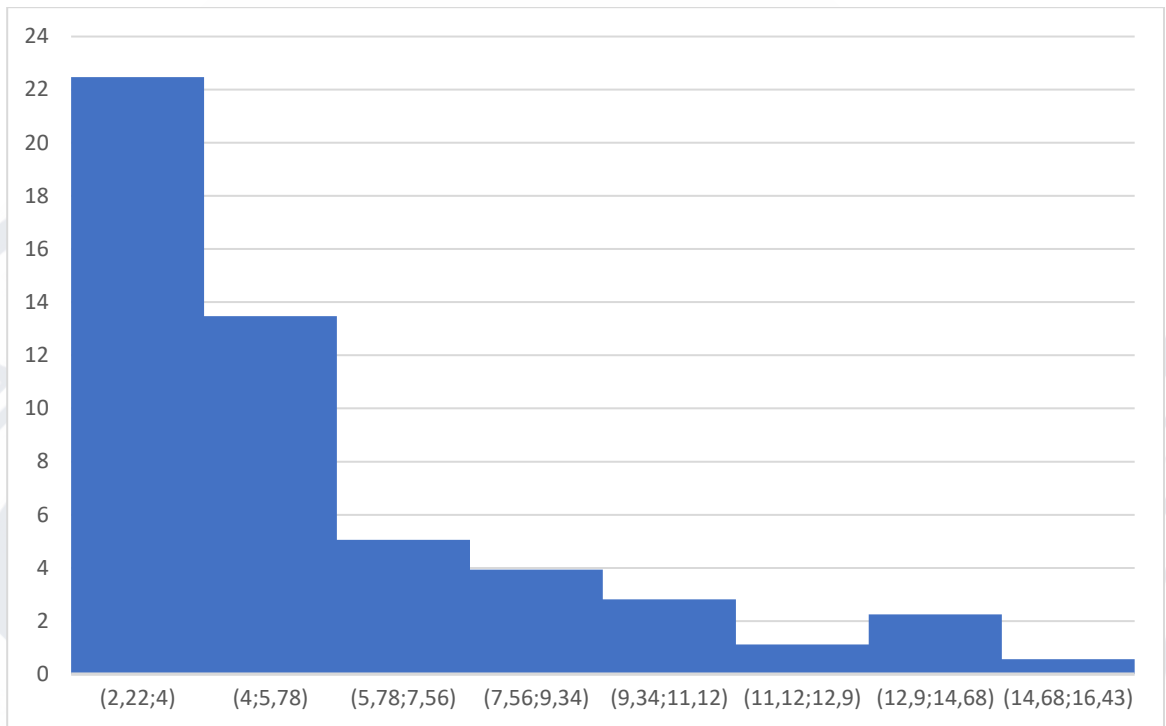


Рис.4.2. Гістограма частот

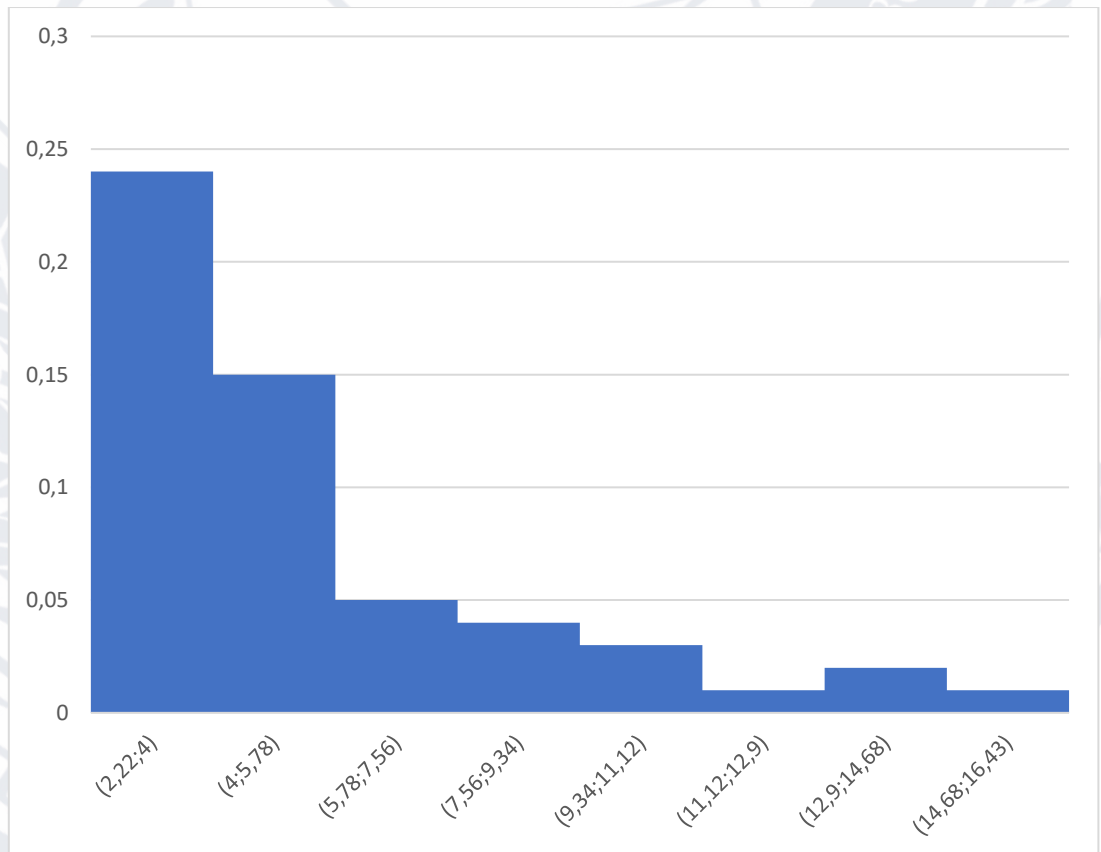


Рис.4.3. Гістограма відносних частот

5. Знаходимо числові характеристики варіаційного ряду.

Вибіркова середня:

$$\begin{aligned}\bar{x}_B &= \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n x_i \\ &= \frac{1}{92} (2,22 + 2,36 + 2,42 + 2,47 + 2,61 + 2,62 + 2,73 + 2,79 \\ &\quad + 2,8 + 2,82 + 2,85 + 2,91 + 2,92 + 2,93 + 2,93 + 2,93 + 3 \\ &\quad + 3,04 + 3,06 + 3,26 + 3,32 + 3,36 + 3,37 + 3,42 + 3,43 + 3,51 \\ &\quad + 3,6 + 3,6 + 3,63 + 3,66 + 3,69 + 3,72 + 3,72 + 3,74 + 3,79 \\ &\quad + 3,79 + 3,81 + 3,88 + 3,94 + 3,96 + 4,01 + 4,05 + 4,07 + 4,09 \\ &\quad + 4,11 + 4,2 + 4,4 + 4,44 + 4,53 + 4,6 + 4,78 + 4,79 + 4,86 \\ &\quad + 4,91 + 4,97 + 5,03 + 5,05 + 5,08 + 5,08 + 5,19 + 5,31 + 5,34 \\ &\quad + 5,46 + 5,56 + 5,96 + 6,01 + 6,08 + 6,17 + 6,29 + 6,45 + 6,62 \\ &\quad + 7,1 + 7,17 + 7,62 + 7,64 + 7,66 + 8,51 + 8,71 + 9,06 + 9,29 \\ &\quad + 9,36 + 9,36 + 9,83 + 10,09 + 10,98 + 11,53 + 12 + 12,46 \\ &\quad + 12,7 + 13,42 + 14,45 + 16,43) \approx 5,0884.\end{aligned}$$

Вибіркова дисперсія:

$$\begin{aligned}D_B &= \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n x_i^2 - (\bar{x}_B)^2 = \\ &= \frac{1}{92} (2,22^2 + 2,36^2 + 2,42^2 + 2,47^2 + 2,61^2 + 2,62^2 + 2,73^2 + 2,79^2 \\ &\quad + 2,8^2 + 2,82^2 + 2,85^2 + 2,91^2 + 2,92^2 + 2,93^2 + 2,93^2 + 2,93^2 + 3^2 \\ &\quad + 3,04^2 + 3,06^2 + 3,26^2 + 3,32^2 + 3,36^2 + 3,37^2 + 3,42^2 + 3,43^2 \\ &\quad + 3,51^2 + 3,6^2 + 3,6^2 + 3,63^2 + 3,66^2 + 3,69^2 + 3,72^2 + 3,72^2 + 3,74^2 \\ &\quad + 3,79^2 + 3,79^2 + 3,81^2 + 3,88^2 + 3,94^2 + 3,96^2 + 4,01^2 + 4,05^2 \\ &\quad + 4,07^2 + 4,09^2 + 4,11^2 + 4,2^2 + 4,4^2 + 4,44^2 + 4,53^2 + 4,6^2 + 4,78^2 \\ &\quad + 4,79^2 + 4,86^2 + 4,91^2 + 4,97^2 + 5,03^2 + 5,05^2 + 5,08^2 + 5,08^2 \\ &\quad + 5,19^2 + 5,31^2 + 5,34^2 + 5,46^2 + 5,56^2 + 5,96^2 + 6,01^2 + 6,08^2 \\ &\quad + 6,17^2 + 6,29^2 + 6,45^2 + 6,62^2 + 7,1^2 + 7,17^2 + 7,62^2 + 7,64^2 + 7,66^2 \\ &\quad + 8,51^2 + 8,71^2 + 9,06^2 + 9,29^2 + 9,36^2 + 9,36^2 + 9,83^2 + 10,09^2 \\ &\quad + 10,98^2 + 11,53^2 + 12^2 + 12,46^2 + 12,7^2 + 13,42^2 + 14,45^2 \\ &\quad + 16,43^2) - (5,0884)^2 \approx 13,0311.\end{aligned}$$

Вибіркове середнє квадратичне відхилення: $\sigma_B = \sqrt{D_B} \approx 3,6099$.

Виправлена вибіркова дисперсія:

$$s^2 = \frac{n}{n-1} * D_B = \frac{92}{91} * 13,0311 \approx 13,1743.$$

Виправлене середнє квадратичне відхилення:

$$s = \sqrt{s^2} \approx 3,6296.$$

Оскільки вибіркова середня та виправлене середнє квадратичне відхилення є незміщеними оцінками математичного сподівання та середнього квадратичного відхилення, беремо їх в якості точкових оцінок невідомих параметрів розподілу генеральної сукупності:

$$a \approx 5,0884, \quad \sigma \approx 3,6296.$$

б. Перевіримо гіпотезу ... про нормальний розподіл спостереження ознаки.

По-перше, необхідно, щоб інтервальні частоти задовольняли умову $n_j \geq 6$. Для цього в нашому випадку потрібно об'єднати перший і другий інтервали, а також сьомий і восьмий.

Для кожного з шести інтервалів $(a_j; b_j), j = 1, \dots, 6$ одержаного розбиття обчислюємо:

- емпіричну частоту n_j інтервалу;
- імовірність p_j попадання в інтервал $(a_j; b_j)$ за формулою

$$P(a_j < X < b_j) = \Phi\left(\frac{b_j - a}{\sigma}\right) - \Phi\left(\frac{a_j - a}{\sigma}\right);$$

- теоретичну частоту за формулою $n'_j = n \cdot p_j$;

- величину $\frac{(n_j - n'_j)^2}{n_j}$ розбіжності частот.

Результати розрахунків заносимо до таблиці.

Таблиця 4.5

j	Частковий інтервал $(a_j; b_j)$	Емпіричні частоти, n_j	Імовірності попадання, p_j	Теоретичні частоти, n'_j	$\frac{(n_j - n'_j)^2}{n_j}$
1	$(-\infty; 5,78)$	64	0,5239	48,1988	5,180
2	$(5,78; 7,56)$	9	0,1764	16,2288	3,220
3	$(7,56; 9,34)$	7	0,1273	11,7116	1,895
4	$(9,34; 11,12)$	5	0,0725	6,67	0,418

5	(11,12;12,9)	2	0,0323	2,9716	0,318
6	(12,9;+∞)	5	0,0676	6,2192	0,239
Σ		92	1	92	11,270

Отримали значення емпіричного критерію $\chi_{\text{емп}}^2 \approx 11,27$.

Також отримали критичне значення критерію $\chi_{0,1}^2 \approx 1,61$ і $\chi_{0,05}^2 \approx 1,15$.

Оскільки $\chi_{\text{емп}}^2 \approx 11,27$ перевищує критичне значення $\chi_{0,1}^2 \approx 1,61$, нульова гіпотеза про нормальний розподіл генеральної сукупності H_0 не приймається.

7. Формулювання висновку: розбіжності емпіричного і теоретичного нормального розподілів можуть мати стабільний характер.

Що може означати зміну в вартості оренди квартир у майбутньому.

ВИСНОВКИ

У даній кваліфікаційній роботі розглянуто питання ринку нерухомості України за минулі роки та його майбутнє, його теоретичні, юридичні, економічні та статистичні аспекти.

У першому розділі були розглянуті теоретичні питання, які стосуються поняття нерухомості. Сформульовано основні поняття та визначення. Наведено та порівняно види оренди житла, всі тонкощі та нюанси. Зокрема розглянуте юридичне питання, яке необхідне при укладанні договору оренди. Також взяли до відома права та обов'язки обох сторін при укладанні договору.

У другому розділі проаналізовано історичний розвиток оренди нерухомості. Як створювався ринок житла від початку незалежності України та які зміни вносились з роками. Розглянуто вплив Цивільного та Податкового кодексів, Конституції та низки законів України на процеси укладання договорів про оренду. Розкрито питання економічних та юридичних змін в процесі найму враховуючи економічні та соціокультурні фактори. Особливо критично розглянуте питання впливу військових дій на території України.

У третьому розділі були зібрані статистичні дані про те, як змінювався ринок нерухомості за останні роки. В яких областях це виражалось сильніше та що на це впливало. Зокрема проведено аналіз регіональних відмінностей у структурі оренди житла по всій країні. Наведено конкретні приклади того, як економічні та політичні фактори змінили життя орендаторів та орендодавців. Через події всесвітньої пандемії та війни в Україні висвітлено нестабільність ринку нерухомості.

У четвертому розділі на основі критерію згоди χ^2 було розглянуто гіпотезу про стабільність чи нестабільність українського ринку нерухомості в майбутньому. Після проведених розрахунків зроблено висновок, що розбіжності емпіричного і теоретичного нормального розподілів буде мати стабільний характер. Ціни на оренду будуть збільшуватись.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Оренда житла з правом викупу [Електронний ресурс]. – <https://wiki.legalaid.gov.ua/index.php/%D0%9E%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%B4%D0%B0%D0%B6%D0%B8%D1%82%D0%BB%D0%B0%D0%B7%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%BE%D0%BC%D0%B2%D0%B8%D0%BA%D1%83%D0%BF%D1%83#%D0%92%D0%B8%D0%B7%D0%BD%D0%B0%D1%87%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D1%8F%D0%BF%D0%BE%D0%BD%D1%8F%D1%82%D1%82%D1%8F>
2. I. Henilane HOUSING CONCEPT AND ANALYSIS OF HOUSING / CLASSIFICATION Baltic Journal of Real Estate Economics and Construction Management – November 2016, 4, 168–179
3. Оренда житлових приміщень [Електронний ресурс]. – <https://uk.wikipedia.org/wiki/%D0%9E%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%B4%D0%B0%D0%B6%D0%B8%D1%82%D0%BB%D0%BE%D0%B2%D0%B8%D1%85%D0%BF%D1%80%D0%B8%D0%BC%D1%96%D1%89%D0%B5%D0%BD%D1%8C>
4. Класифікація житла під подобову оренду типи і вимоги [Електронний ресурс]. – <https://doba.ua/ukr/blog/klasifikaciya-zhitla-pid-podobovu-orendu-tipi-i-vimogi.html>
5. ВИДИ НЕРУХОМОСТІ: ТАУНХАУС, СМАРТ-КВАРТИРА, ПЕНТХАУС ТА ІНШІ [Електронний ресурс]. – <https://comfort-realty.com.ua/vydy-neruhomosti-taunhaus-smart-kvartyra-penthaus-ta-inshi>
6. Договір найму (оренди) [Електронний ресурс]. – [https://wiki.legalaid.gov.ua/index.php/%D0%94%D0%BE%D0%B3%D0%BE%D0%B2%D1%96%D1%80%D0%BD%D0%B0%D0%B9%D0%BC%D1%83_\(%D0%BE%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%B4%D0%B8\)](https://wiki.legalaid.gov.ua/index.php/%D0%94%D0%BE%D0%B3%D0%BE%D0%B2%D1%96%D1%80%D0%BD%D0%B0%D0%B9%D0%BC%D1%83_(%D0%BE%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%B4%D0%B8))
7. Права та обов'язки орендодавця та орендаря житлового приміщення [Електронний ресурс]. – <https://wiki.legalaid.gov.ua/index.php/%D0%9F%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%B0%D1%82%D0%B0%D0%BE%D0%B1%D0%BE%D0%B2%27%D1%8F%D0%B7%D0%BA%D0%B8%D0%BE%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%B4%D0%BE%D0%B4%D0%B0%D0%B2%D1%86%D1%8F%D1%82%D0%B0%D0%BE%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%B4%D0%B0%D1%80%D1%8F%D0%B6%D0%B8%D1%82%D0%BB%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D0%B3%D0%BE%D0%BF%D1%80%D0%B8%D0%BC%D1%96%D1%89%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D1%8F>

8. Вісник податкової служби / Питання-відповідь / Для здійснення господарської діяльності підприємство орендує під офіс жиле приміщення. Чи відносяться на валові витрати підприємства витрати на оренду жилих приміщень? – від 03.2005 — 2005 р., № 11, стор. 16
9. ЦИВІЛЬНИЙ КОДЕКС УКРАЇНИ. Стаття 762. Плата за найм (оренду) майна № 1201-ІХ від 04.02.2021 ст.234
10. ЦИВІЛЬНИЙ КОДЕКС УКРАЇНИ. Стаття 820. Плата за найм житла № 1201-ІХ від 04.02.2021 ст.249
11. ЦИВІЛЬНИЙ КОДЕКС УКРАЇНИ. Стаття 601. Припинення зобов'язання зарахуванням № 435-ІV від 16.01.2003 ст.190
12. ЦИВІЛЬНИЙ КОДЕКС УКРАЇНИ. Стаття 810-1. Оренда житла з викупом № 2367-VI від 29.06.2010 ст.246
13. ЦИВІЛЬНИЙ КОДЕКС УКРАЇНИ. Стаття 811. Форма договору найму житла № 800-VI від 25.12.2008 ст.247
14. ЦИВІЛЬНИЙ КОДЕКС УКРАЇНИ. Стаття 813 - 820 ст. 247-250
15. ЦИВІЛЬНИЙ КОДЕКС УКРАЇНИ. Стаття 825. Розірвання договору найму житла № 1201-ІХ від 04.02.2021 ст. 251-252
16. ЦИВІЛЬНИЙ КОДЕКС УКРАЇНИ. Стаття 826. Правові наслідки розірвання договору найму житла № 435-ІV від 16.01.2003 ст.252
17. ЦИВІЛЬНИЙ КОДЕКС УКРАЇНИ. Стаття 1232-1. Спадкування прав та обов'язків за договором оренди житла з викупом, договором купівлі-продажу неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж), договором про участь у фонді фінансування будівництва № 2518-ІХ від 15.08.2022 ст.368-369
18. ЦИВІЛЬНИЙ КОДЕКС УКРАЇНИ. Стаття 823. Договір піднайму житла № 1201-ІХ від 04.02.2021 ст.250-251
19. ЦИВІЛЬНИЙ КОДЕКС УКРАЇНИ. Стаття 6. Акти цивільного законодавства і договір № 435-ІV від 16.01.2003 ст.7-8
20. ЗАКОН УКРАЇНИ / Про приватизацію державного житлового фонду (Відомості Верховної Ради України (ВВР), 1992, № 36, ст.524)
21. О. П. Ковалевська КОНЦЕПЦІЯ ФОРМУВАННЯ І РОЗВИТКУ РИНКУ ЖИТЛА В УКРАЇНІ / Державне управління: удосконалення та розвиток № 8, 2012
22. Горемикін В. А. Економіка нерухомості [Текст]: підручник / В. А. Горемикін. - М.: Дашков і К, 2003. - 836 с.
23. ЦИВІЛЬНИЙ КОДЕКС УКРАЇНИ. Стаття 379. Поняття житла № 1673-VII від 02.09.2014 ст.126

24. ЗАКОН УКРАЇНИ. Про внесення змін до Податкового кодексу України та деяких законодавчих актів України щодо забезпечення збалансованості бюджетних надходжень. - м. Київ 30 листопада 2021 року № 1914-IX
25. УКАЗ ПРЕЗИДЕНТА УКРАЇНИ №64/2022. Про введення воєнного стану в Україні . – 24 лютого 2022 року
26. П. Яворський, Ю. Шоломицький, І. Дейсан Економічний вплив змін, створюваних законопроектом 5600, на ринок нерухомості та національну економіку. Київ: Kyiv School of Economics, 6 вересня 2021
27. Про оренду житла під час війни / Українська Гельсінська спілка з прав людини. - 07.04.2022
28. Поняття та юридична характеристика договору найму(оренди житла) [Електронний ресурс]. – <https://testderz.com/zno-pravo/civil-law-lecture/%d0%bf%d0%be%d0%bd%d1%8f%d1%82%d1%82%d1%8f-%d1%82%d0%b0-%d1%8e%d1%80%d0%b8%d0%b4%d0%b8%d1%87%d0%bd%d0%b0-%d1%85%d0%b0%d1%80%d0%b0%d0%ba%d1%82%d0%b5%d1%80%d0%b8%d1%81%d1%82%d0%b8%d0%ba%d0%b0-%d0%b4-8/>
29. ПОДАТКОВИЙ КОДЕКС УКРАЇНИ. Стаття 266. Податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки № 71-VIII від 28.12.2014 ст.815-822
30. ПОДАТКОВИЙ КОДЕКС УКРАЇНИ. Стаття 170. Особливості нарахування (виплати) та оподаткування окремих видів доходів № 1946-IX від 14.12.2021 ст.504-534
31. Ю. Поскробюк Як змінилися ціни на нерухомість та оренду житла у 2020: інфографіка. - 10 грудня 2020 [Електронний ресурс]. – https://24tv.ua/economy/tsini-na-neruhomist-orendu-zhitla-2020-infografika-zmin_n1481582
32. Я. Голобородько Оренда квартир у 2021 подорожчала на 10%. - 13 січня 2022 [Електронний ресурс]. – <https://minfin.com.ua/ua/2022/01/13/79090323/>
33. МінФін Як змінився ринок оренди квартир в Україні за 2022 рік. - 14 січня 2023 [Електронний ресурс]. – <https://minfin.com.ua/ua/2023/01/14/98995852/>
34. О. Морозов Як змінилися ціни на новобудови й оренду житла в Україні за 2023 рік. - 28 грудня 2023 [Електронний ресурс]. – <https://www.village.com.ua/village/city/city-news/346381-yak-zminilisya-tsini-na-novobudovi-y-orendu-zhitla-v-ukrayini-za-2023-rik-analitika-dim-ria>
35. А. Ляшева Житло та регіональна нерівність. Чому в українських містах і селах некомфортно жити. - 27 вересня 2019 [Електронний ресурс]. – <https://commons.com.ua/uk/zhitlo-ta-regionalna-nerivnist/>
36. К. Бугайченко "Хочу, щоб у квартирі було робоче місце, а краще — кабінет". Як пандемія вплинула на оренду житла. - 13 квітня 2021 [Електронний ресурс]. – <https://commons.com.ua/uk/zhitlo-ta-regionalna-nerivnist/>

ресурс]. – <https://suspilne.media/122197-hocu-sob-u-kvartiri-bulo-roboce-misce-a-krase-kabinet-ak-pandemia-vplinula-na-orendu-zitla/>

37. М. Мигал Оренда та купівля квартири: як війна змінює ринок нерухомості в регіонах України. - 29 вересня 2023 [Електронний ресурс]. – <https://iaa.org.ua/articles/orenda-ta-kupivlya-kvartyry-yak-vijna-zminyuye-rynok-neruhomosti-v-regionah-ukrayiny/>
38. Kallioras, D., Tsiapa, M., 2015. “The Regional Dimension of Economic Growth in Ukraine” In: Eastern European Business and Economics Journal, 1 (3), pp. 71—95.
39. Гмурман В.Є. Керівництво до вирішення завдань з теорії ймовірностей і математичної статистики. – : Вища школа, 2006. – 405 с.
40. М.Є. Резуненко Розрахунково-графічна робота з дисципліни «Теорія ймовірностей і математична статистика» / УКРАЇНСЬКИЙ ДЕРЖАВНИЙ УНІВЕРСИТЕТ ЗАЛІЗНИЧНОГО ТРАНСПОРТУ. – Харків 2023р.
41. В.М. Руденко Математична статистика / Навчальний посібник. – Київ «Центр учбової літератури» 2012р.

ДОДАТКИ

ДОДАТОК А

Таблиця 1.1

Права та обов'язки сторін

Сторони	Права	Обов'язки
Наймодавець	<ul style="list-style-type: none"> • вимагати від наймача сплати встановленої договором суми за користування майном; • вимагати здійснення поточного ремонту наймача (якщо інше не встановлено договором); • вимагати від наймача виконання інших обов'язків, встановлених договором законом. 	<ul style="list-style-type: none"> • передати наймачеві майно в користування негайно або в строк, встановлений договором найму (оренди); • передати наймачеві річ у комплекті і в стані, що відповідають умовам договору найму (оренди) та її призначенню; • попередити наймача про відомі наймодавцю недоліки майна; • повідомити наймача про всі права третіх осіб на річ, що передається в найм (оренду).
Наймач	<ul style="list-style-type: none"> • у випадку, якщо наймодавець не передає наймачеві майно, наймач має право за своїм вибором: <ol style="list-style-type: none"> 1) вимагати від наймодавця передання майна і відшкодування збитків, завданих затримкою; 	<ul style="list-style-type: none"> • користуватися річчю відповідно до її призначення та умов договору найму (оренди); • вчасно сплачувати плату за користування майном;

	<p>2) відмовитись від договору найму і вимагати відшкодування завданих йому збитків;</p> <p>6. вимагати зменшення плати, якщо через обставини, за яких наймач не відповідає, можливість користування майном істотно зменшилась;</p> <p>7. вимагати здійснення капітального ремонту речі наймодавцем (крім випадку, коли обов'язок проводити капітальний ремонт покладений договором на наймодавця);</p> <p>8. вимагати від наймодавця виконання інших обов'язків, встановлених договором законом;</p> <p>9. передати річ у користування іншій особі (<i>піднайм</i>) лише за згодою особи (строк договору піднайму не може перевищувати строк договору найму).</p>	<p>• усунути погіршення речі, які сталися з його вини (при цьому наймач не відповідає за погіршення речі, якщо це сталося внаслідок нормального її зношення або упушень наймодавця.</p>
--	--	---

ДОДАТОК Б

Таблиця 2.1

Динаміка формування житлового фонду України

Показники	2013 р.	2014 р.	2015 р.	2016 р.	2017 р.	2018 р.	2019 р.	2019 р. у % до 2013 р.
Весь житловий фонд, загальної площі, млн.м ²	1046,44	1049,24	1057,64	1066,64	1072,24	1079,54	1086,04	103,8
У середньому на одного жителя, м ²	22,0	22,2	22,5	22,8	23,0	23,3	23,5	106,8
Кількість квартир, усього, тис. шт.	19132,4	19107,4	19183,4	19255,4	19288,4	19322,3	19327,4	101,0
однокімнатних	3697	3688	3693	3705	3709	3719	3722	100,7
двокімнатних	7132	7112	7127	7145	7154	7156	7156	100,3
трикімнатних	6331	6313	6339	6352	6358	6355	6340	100,1
чотири- і більше кімнатних	1967	1987	2006	2025	2039	2054	2072	105,3

Сегментація ринку житла

Ознаки	Сегменти ринку житла
Попит	
За типом житла	ринок будинків; ринок квартир; ринок житла тимчасового проживання.
За якістю житла	ринок елітного житла; ринок типового житла; ринок пересувного житла.
За ступенем доступності готового житла	ринок соціального житла; ринок орендного житла; ринок комерційного житла.
За способом придбання	ринок оплаченого житла; ринок неоплаченого житла.
За цільовим призначенням	ринок будинків особистого споживання; ринок дохідних будинків; ринок будинків соціального призначення.
За ступенем використання	ринок використовуваної житлової площі; ринок вільної житлової площі.
Пропозиція	
За формами власності	ринок житла приватної власності; ринок житла муніципальної власності; ринок житла власності житлових кооперативів; ринок житла спільної власності (кондомініуми); ринок власності житла підприємств і житлових компаній.
За ступенем участі в процесі обігу	первинний ринок житла; вторинний ринок житла.
За місцем розташування	міський ринок житла; приміський ринок житла.
За споживчою мотивацією	ринок житлового фонду; ринок житлових послуг.
За купівельною спроможністю	ринок житла приватного сектора; ринок житла добровільного (колективного) сектора; ринок житла суспільного сектора.



Рис. 2.2. Розподіл домогосподарств України в 2020 році за часом будівництва їх житла та проведення останнього капітального ремонту Джерело: ДССУ.

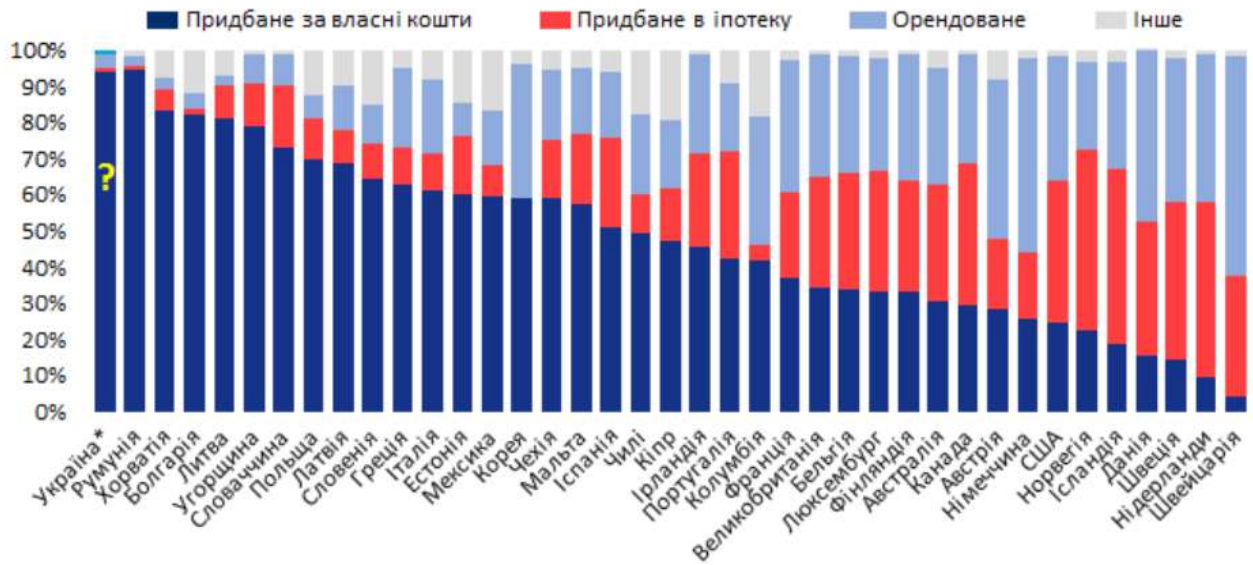


Рис. 2.3. Розподіл житлового фонду за типом власності Джерело: ДССУ;
власні розрахунки

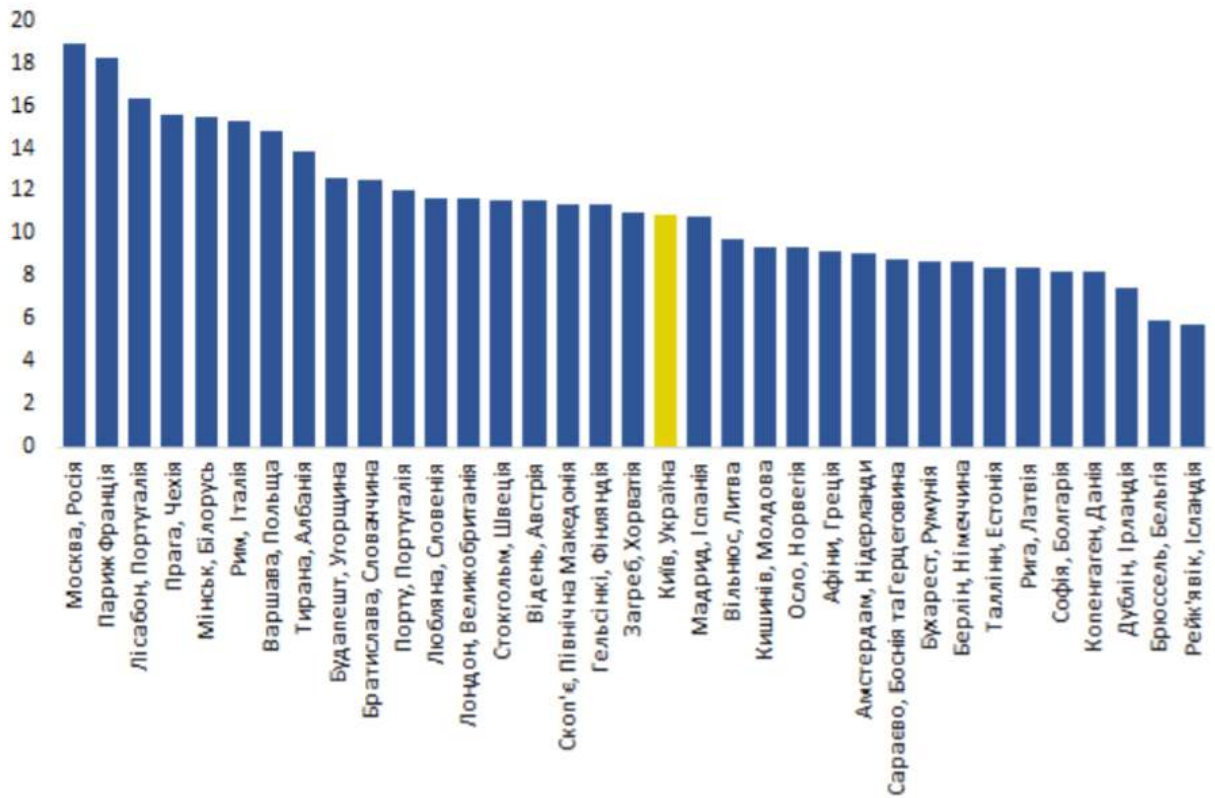


Рис. 2. 4. Вартість житла, скоригована на ПКС* в окремих столицях Європи (тис. дол. США). *Корекція на співвідношення між заробітною платою в певному місті та заробітною платою в місті з максимальною оплатою праці (серед перелічених на графіку - це Лондон). Джерело: www.numbeo.com, власні розрахунки

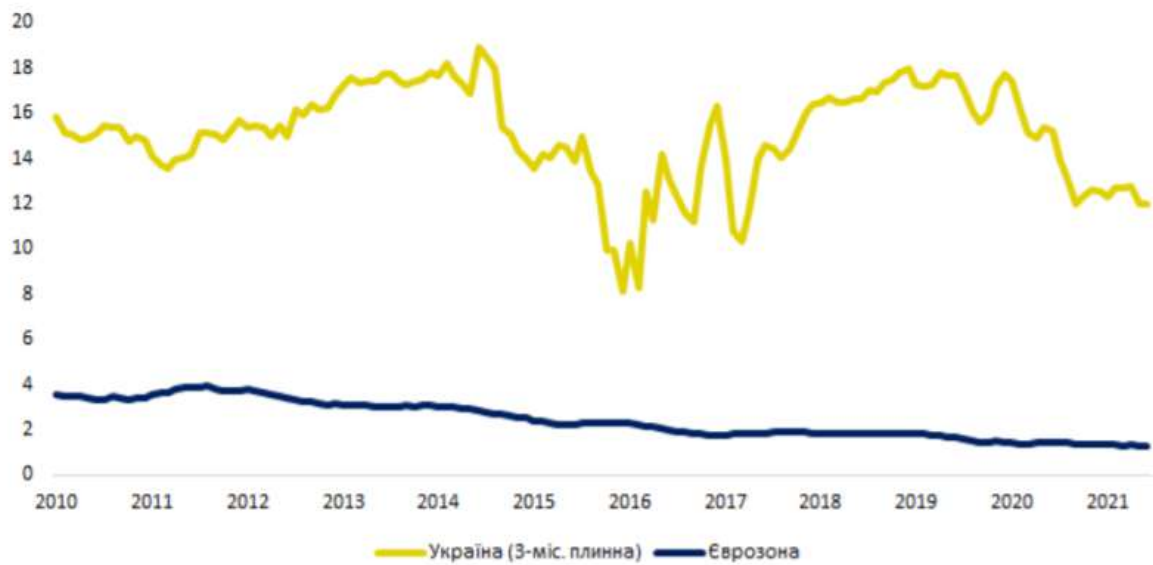


Рис. 2.5. Ставка за іпотечними кредитами населенню в Україні та в Єврозоні, % річних. Джерело: www.euro-area-statistics.org, НБУ, власні розрахунки