

МЕТОДОЛОГІЯ УМОВНОЇ РЕНТИ: ПЕРЕОСМИСЛЕННЯ ВИТРАТ НА ВЛАСНЕ ЖИТЛО

Міжнародні порівняння витрат домогосподарств на житлово-комунальні послуги, попри значне зростання тарифів, вказують на необґрунтовано низький абсолютний і відносний рівень цих витрат в Україні. Аналізуючи цю проблему, у статті розглядається поняття умовної (імпутованої) ренти (орендної плати), яке в останні роки використовується як макроекономічною статистикою, так і статистикою доходів і умов життя населення. Необхідність достовірного визначення умовної ренти зумовлена відмінностями формування річних витрат і доходів домогосподарств, які мешкають у власному житлі, і тих, які орендують житло.

Метою статті є, однак, порівняння статистичних витрат домогосподарств на житлово-комунальні послуги, зокрема на житлові послуги щодо утримання та експлуатації будинку у випадках, коли домогосподарство є власниками чи орендарями житла, а національні статистичні спостереження відрізняються методами визначення умовної ренти або відсутністю такого визначення взагалі. Методологія дослідження у даній статті стосується визначення умовної ренти в Україні у наукових публікаціях з економіки житла. Такі публікації мають на меті уточнити уявлення про повні витрати власників житла, необхідні для його нормального відтворення. Відтак набуває значення і те, наскільки досконалою є методологія визначення умовної ренти за кордоном і яким чином вітчизняна статистика визначає (чи не визначає взагалі) умовну ренту.

Результати дослідження вказують на наявні загальні проблеми визначення умовної ренти, пов'язані з неповнотою інформаційної бази, необхідної для розрахунків. Разом з тим, у вітчизняній практиці виявлений методологічний розрив в відображенні умовної ренти у макроекономічній статистичній кінцевих споживчих витрат домогосподарств і відсутності відповідного показника у вибіркових дослідженнях доходів і витрат населення (умов життя). Робиться висновок про необхідність коректних порівнянь у вітчизняних дослідженнях, подальшого вдосконалення статистики житлової сфери та коригування абсолютних і відносних показників витрат домогосподарств, які користуються власним житлом, а відтак загального збільшення частки витрат на житлові послуги.

Ключові слова: *власність, оренда, житло, утримання, домогосподарства.*

Вступ. Витрати орендарів житла є частиною кінцевих споживчих витрат домогосподарств, які визначаються макроекономічною статистикою у ВВП за видатковим методом. З іншого боку, економічна діяльність орендодавця відображається у його доході. У країнах, де рівень володіння житлом відносно високий, обсяг реальної орендної плати у ВВП незначний, що створює видимість

негативного впливу приватної власності на житло на макроекономічні показники країни. Тому у статистиці витрати на власне житло розглядають як інвестиції власника, віддача від яких полягає у середньому споживанні житла і житлових послуг та в уникненні орендної плати. Але щоб нейтралізувати отримані неоднакові показники витрат на житло в різних країнах, до витрат домогосподарств, які мешкають у власному житлі, додається умовна орендна плата (умовна рента, імпутована рента – *imputed rent*). Власники ніби сплачують орендну плату як частину своїх кінцевих споживчих витрат і як орендодавці ніби отримують відповідні доходи самі від себе. Так усі житлові будинки додають певного внеску до ВВП незалежно від власності на житло користувачів. Розрахункова умовна орендна плата базується на фактичній орендній платі у подібних будинках та квартирах в тому самому районі.

Таким чином, кінцеві споживчі витрати домогосподарств у національних рахунках стають вищими за витрати на споживання з урахуванням лише реальної орендної плати. Аналогічно, наявний дохід домогосподарства-власника вже включає умовну ренту, що не розглядається, однак, як фінансова операція. Показуючи ці доходи від оренди разом з витратами, підсумок ніби не змінюється.

Разом з тим, умовна рента виявляється важливим концептуальним і методологічним інструментом економічних досліджень житла, адже визнається, що вартість споживання житлових послуг не залежить від того, чи ви її створюєте самі для себе, набуваючи квартиру у власність і користуючись нею, чи орендуєте у когось іншого. Економічна цінність цієї послуги зазвичай відома, оскільки для неї існує ринок оренди житла. У деяких країнах навіть практикується оподаткування умовної ренти.

Окремої уваги у статті заслуговують методологічні підходи, застосовані у концепції умовної ренти, та відповідні висновки, які можна зробити і поширити на аналіз реальних суміжних економічних явищ. Ми розглянемо наступні з них: як умовна рента впливає на визначення реальних витрат на власне житло (вартість домоволодіння); як вона змінює оцінку статків домогосподарств і як інвестиційна та виробнича сутність умовної ренти детермінують організаційно-правову форму домоволодіння як господарської системи.

Аналіз останніх досліджень і публікацій, виділення невіршених раніше частин загальної проблеми. Серед поодиноких вітчизняних наукових публікацій, де згадується умовна рента під демографічним кутом зору її впливу на різні економічні показники, слід відмітити хіба що статтю Н. Романчука [1] з аналізом матеріальної нерівності домогосподарств, а серед численних зарубіжних публікацій, що згадуватимуться у подальшому, статтю J. Frick та інших [2], де ураховано умовну ренту у сумі чистого доходу домогосподарств п'яти європейських країн і оцінено її вплив на ступінь нерівності та бідності у цих країнах. Автори показали, що застосування такого підходу істотно позначилося на оцінках рівня доходів власників житла та домогосподарств, які мешкають у соціальному житлі (або отримують субсидію на житло), що забезпечило помітне вирівнювання показників економічної диференціації населення в цілому.

Предметна увага до ролі умовної ренти економіці житла, а саме в оцінці витрат домоволодіння, уперше приділена у дисертаційному дослідженні П. Пантелеєва [3], який наводить по низці європейських країн дані мікростатистики з

вибіркового обстеження домогосподарств [4] (табл. 1) і потім порівнює їх з даними вітчизняної статистики.

Таблиця 1

**Середні споживчі і житлово-комунальні витрати домогосподарств
у деяких країнах ЄС у 2010 році**

Річні витрати, євро за ППС	ЄС	Румунія	Словаччина	Угорщина	Польща
Середні споживчі витрати домогосподарств	25016	9623	15041	13504	15263
Житло і комунальні послуги	7107	3462	5084	5460	4986
%	28,4	36,0	33,8	40,0	32,7
Житло	5033	2354	2510	2767	2644
квартирна плата	1414	62	195	-	119
утримання та ремонт	279	55	288	148	356
умовна рента (Imputed Rent)	3340	2237	2027	2619	2169
- частка у витратах на житло і комунальні послуги, %	47,0	64,6	39,9	48,0	44,3
частка у витратах на житло, %	66,4	95,0	80,8	94,7	82,0
Водопостачання	160	174	100	187	149
Водовідведення	27	-	78	166	137
Утилізація відходів	33	-	24	24	96
Електропостачання	614	339	725	704	570
Газопостачання	404	297	644	744	323
Рідке паливо	149	0	1	0	7
Тверде паливо	95	188	94	223	448
Теплопостачання	110	77	583	204	318
Інше	209	31	325	229	296

Джерело: складено автором на основі:

https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/HBS_EXP_T121__custom_2133111/default/table?lang=en.

П. Пантелеєв доходить висновку, що без урахування витрат на капітальні ремонти, середня українська сім'я у 2014 році платила за житло (без комунальних послуг) близько 1100 грн на рік, або близько 40 євро. У ЄС загалом, при тому, що європейській сім'ї споживали товарів і послуг майже у десять разів більше ніж ми, житлово-комунальні послуги коштували майже у двадцять разів більше, причому в основному за рахунок саме житла, на яке в цілому витрачалося майже у 125 разів більше, ніж у нас. Попри деякі неточності, автор зробив слушний висновок, що нормальне утримання житла в Україні має коштувати у рази дорожче, у протилежному випадку будинки прискорено руйнуватимуться, що економічно не вигідно. Відтак подальшого дослідження для застосування вимагав показник умовної ренти, який, як виявилось, суттєво змінює загальну оцінку нормальних житлових витрат і вартості володіння житлом, створює ілюзію масової доступності власного житла.

Сутність умовної ренти автор, на відміну від інших, розумів не тільки як доходи, а як витрати домогосподарств, якби вони винаймали житло, а також і доходи власників житла, якби вони отримували їх від оренди. Не заглиблюючись у методологію, на його думку, це аналогічно урахуванню у щорічних поточних витратах домогосподарств здійснених інвестицій у придбання власного житла та

відсотків на інвестований капітал. Ураховуючи домінуючу приватну власність на житло в Україні, розрахунок такого показника призвів би до відображення повної вартості житла для власника і зростання ВВП на кілька відсотків. Разом з тим, умовна рента поглинула би в собі витрати на капітальний ремонт [4, с. 98-95].

Методологічною неточністю наведених у дисертації П. Пантелеєва порівнянь країн ЄС з Україною було використання лише показника середніх, а не й кінцевих споживчих витрат, причому по різних роках.

Деякі уточнення повних витрат на власне житло зробила у своєму дисертаційному дослідженні А. Бабак [5], яка запропонувала авторську модель умовної ренти у багатоквартирних будинках і, на відміну від П. Пантелеєва, застосувала для порівнянь не дані вибіркового обстеження домогосподарств (середні споживчі витрати), а показники кінцевих споживчих витрат у національних рахунках.

Виходячи з методологічного положення, що витрати, здійснені протягом року власником квартири та співвласником будинку і земельної ділянки призначені для отримання ним же як споживачем довготривалих послуг, «ціна власності» Y складається, на думку А. Бабака, з наступних економічних компонентів:

$$Y = U + D + P, \quad (1)$$

де: U – вартість спожитих власником-мешканцем житлово-комунальних послуг; D – знос будинку у частці співвласника, P – прибуток (рента) у частці співвласника.

У країнах з розвиненим ринком оренди житла підхід до визначення D та P аналогічний визначенню вартості оренди. Деталізуючи його з урахуванням структури витрат U у статистичних показниках національних рахунків країн ЄС та України у 2018 році, авторка отримала наступну модель річних витрат з розрахунку на одну особу (табл. 2).

Таблиця 2

Складові річної вартості власного житла у ЄС та в Україні у 2018 році

Показники	ЄС-27		Румунія		Україна	
	євро	%	євро	%	євро	%
Кінцеві споживчі витрати домогосподарств	15910	100	6480	100	1821	100
Житло, вода, електроенергія, газ та інші види палива	3740	23,5	1460	22,6	205,7	11,3
- Фактична оренда житла	710	4,5	20	0,3	-	
- Імпутована рента	1920	12,1	790	12,2		
- Утримання, ремонт і безпека квартири	160	1,0	320	4,9		
- Водопостачання та інші послуги стосовно квартири	290	1,8	50	0,8		
- Електропостачання, газопостачання та інші види палива	660	4,2	280	4,3		

Джерела: [6; 7].

У міркуваннях А. Бабак щодо повних витрат власника житла застосована наступна логіка: порівнюються дві сусідні країни – Україна та Румунія – з найвищою часткою власного житла і найнижчим рівнем доходів населення.

Імпутована рента (*термінологія А. Бабак*) співставлялася з кінцевими споживчими витратами. Кінцеві споживчі витрати у досліджених країнах (ЄС, Румунія по відношенню до України) складаються у співвідношенні 8,74 : 3,6 : 1, тоді як житлово-комунальні витрати 18,2 : 7,1 : 1, що вірогідно свідчить про заниженість даних вітчизняної статистики щодо витрат на житло і житлово-комунальні послуги унаслідок відсутності обліку ренти. Якщо урахувати цей показник аналогічно або близько до його значення у Румунії (12,2% кінцевих споживчих витрат при 10%, що припадають на житлово-комунальні послуги), то відповідний показник витрат «Житло, вода, електроенергія, газ та інші види палива» зросте в Україні більш ніж у 2 рази і його відносне значення стане наближеним до даних інших європейських країн. Відповідне збільшене абсолютне значення вказаного показника складе приблизно 450 євро на особу на рік, що залишиться більш ніж у три рази нижчим, ніж у Румунії при вірогідно близьких за рівнем цінах на житло і тарифах на житлово-комунальні послуги. Це вимагає поглибленого методологічного аналізу таких розбіжностей.

Дослідження авторки дозволяє зробити кілька висновків стосовно удосконалення загального методологічного підходу до управління власністю у багатоквартирному будинку.

Так, специфічна для України модель формування прав і відносин власності на квартиру як об'єкт нерухомості у багатоквартирному будинку зміщує акценти у витратах співвласників будинку саме на вартість придбання квартири, а подальші витрати на утримання будинку та експлуатацію приміщень спільного користування залишаються поза контролем. Аналіз вартості життєвого циклу натомість показує, що ринкова вартість квартир і витрати власників на утримання та експлуатацію будинку і квартир залежать і від достатності та раціональності здійснення власниками поточних і капітальних витрат. Класифікація і наскрізний контроль цих витрат за конструктивними і просторовими елементами будинку стає відтак необхідною функцією управління багатоквартирним будинком. Однак статистичні порівняння структури і величини витрат життєвого циклу у кінцевих споживчих витратах домогосподарств свідчить про неврахування в Україні їхньої капітальної складової, тобто вартості придбання квартири (частки у будинку) та відповідних капітальних ремонтів. Наближені порівняння дозволяють побачити більш ніж подвоєння вартості житлово-комунальних послуг, обрахованих за підходами європейської статистики, що корінним чином зменшує оцінку доступності житла в Україні [5; с. 151-153].

На нашу думку, методологічними вадами викладеної позиції авторки, крім порівнянь країн ЄС з Україною за обмінним курсом євро, розгляду умовної ренти у складі кінцевих споживчих витрат, а не житлово-комунальних, а тим більше - житлових витрат, була упевненість, що умовна рента у кінцевих споживчих витратах і житлово-комунальних послугах у нас не врахована. І дійсно, на відміну від структури даних Євростату, такого рядка у стандартному переліку даних «Житло, вода, електроенергія, газ та інші види палива» немає. Однак наші поглиблені дослідження і спілкування з фахівцями Держстату дозволили виявити, що у статистиці національних рахунків цей показник нещодавно почав розраховуватися на підставі Методологічних положень [8], про що дослідникам економіки житлово-комунального господарства не завжди відомо. Це обґрунтовує

здійснення нами нової спроби міжнародних порівнянь і уточнення вартості власного житла для українських домогосподарств.

Метою статті є порівняння статистичних витрат домогосподарств на житлово-комунальні послуги, зокрема на житлові послуги щодо утримання та експлуатації будинку у випадках, коли домогосподарства є власниками чи орендарями житла, а національні статистичні спостереження відрізняються методами визначення умовної ренти або відсутністю такого визначення взагалі.

Викладення основного матеріалу. Для порівняння з Україною обрано ЄС загалом і сусідні країни: Польщу, Словаччину, Угорщину, Румунію та прибалтійські республіки Латвію та Литву.

У статистиці національних рахунків, за даними Євростату за 2015 та 2020 роки (обрано для наступних порівнянь з наявними даними по Україні), можна бачити, що житлово-комунальні послуги (ЖКП) – це значна частина витрат громадян ЄС – 24,1% і 25,7% відповідно по роках, а основну частину витрат – 74,0% і 75,5%, порівняно з витратами на комунальні послуги (КП), що легко порохувати, складають витрати, пов’язані саме з житлом – житлові послуги (ЖП) (табл. 3). Разом з тим, серед витрат на житло зазначається їх основна частина – 69,1% та 68,9% – умовна рента, частка якої переважає і у житлово-комунальних послугах загалом – 51,1% та 52,1%.

Таблиця 3

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

Країни	2015/2020, євро на особу								
	Кінцеві споживчі витрати, поточні ціни	З них ЖКП	Частка ЖКП, %	ЖКП				КП	Частка умовної ренти, %
				ЖП					
				утримання і ремонт	орендна плата	умовна рента	разом		
ЄС-27	14679 15100	3540 3880	24,1 25,7	140 160	670 750	1810 2020	2620 2930	920 950	51,1 52,1
Румунія	4850 6780	970 1280	20,0 18,9	30 80	20 20	650 820	700 920	270 360	67,0 64,1
Словаччина	7860 9630	2340 2960	29,8 30,7	60 70	140 200	1190 1610	1390 1880	950 1080	50,9 54,4
Угорщина	5750 6860	1160 1560	20,2 22,7	10 20	50 70	700 1080	760 1170	400 390	60,3 69,2
Польща	6520 7660	1390 1600	21,3 20,9	250 310	80 80	350 390	680 780	710 820	25,2 24,4
Латвія	7400 8680	1580 2020	21,4 23,3	30 30	60 90	1040 1340	1130 1460	450 560	65,8 66,3
Литва	8030 10370	1260 1610	15,7 15,5	160 250	60 100	540 760	760 1110	500 500	42,9 47,2

Джерело:

https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/NAMA_10_CO3_P3__custom_2104007/default/table?lang=en.

Подібна картина прослідковується і у європейській статистиці середніх споживчих витрат домогосподарств, у т.ч. за показником ПКС, на основі періодичних обстежень SILK, останнє – у 2015 році (табл. 4).

Таблиця 4

Середні споживчі витрати домогосподарств

Країни	Середні споживчі витрати, поточні ціни 2015 р.						ЖКП домогосподарств, євро за ПКС					
	на дорослого		на домогосподарство				ЖП				КП	Частка умовної ренти, %
	євро	євро за ПКС	євро	євро за ПКС	з них ЖКП за ПКС	частка ЖКП %	утримання і ремонт	орендна плата	Умовна рента	разом		
ЄС-27	16647	17257	25687	26959	8570	31,8	250	1521	4526	6297	2273	52,8
Румунія	3447	6750	5833	11422	4040	35,4	53	92	2425	2570	1470	60,0
Словаччина	6980	10550	12795	19341	6111	31,6	244	272	2564	3080	3031	42,0
Угорщина	5866	10319	9095	15998	5922	37,0	133	303	3138	3574	2348	53,0
Польща	5798	10692	9998	18436	6271	34,0	339	183	3017	3592	2679	48,1
Латвія	6108	8883	9921	14428	3415	23,7	91	194	1373	1658	1757	40,2
Литва	6602	10851	9889	16254	5430	33,4	152	46	3638	3836	1594	67,0

Джерела: складено автором на основі:

https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/HBS_EXP_T111_custom_2120432/default/table?lang=en,

https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/HBS_EXP_T121_custom_2103104/default/table?lang=en.

Щодо ситуації в Україні, аналогічні джерела вітчизняної статистики національних рахунків показують наступну картину (табл. 5).

Таблиця 5

Кінцеві споживчі витрати і витрати на ЖКП в Україні

Витрати, млн грн	Роки					
	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Кінцеві споживчі витрати домогосподарств	1331526	1569702	1977640	2438778	2918278	3079246
- у тому числі «Житло і житлово-комунальні послуги»	170175	188777	213416	276485	388882	435410
%	12,8	12,0	10,8	11,3	13,3	14,1
- у тому числі Умовна рента	84801	101946	128649	160537	189897	210644
%	49,8	45,0	60,3	58,1	48,8	48,4

Джерело: Національні рахунки України. 2019.

http://www.ukrstat.gov.ua/druk/publicat/kat_u/2021/zb/02/Nac_rah_19.pdf

При цьому дані про умовну ренту, яка називається «умовна оплата послуг з проживання у власному житлі», змістовно входять до графі «операції з нерухомим майном», але містяться лише у прикінцевій примітці рахунку виробництва і утворення доходу у статистиці національних рахунків. Житло, вода, електроенергія, газ та інші види палива названі у наших таблицях «Житло і житлово-комунальні послуги». З наведених даних та кількості домогосподарств у країні (14784,3 тис.) можна обрахувати, що вартість житла і житлово-комунальних послуг у кінцевих споживчих витратах середнього домогосподарства, наприклад, за 2020 рік складала 29419 грн (955 євро при середньозваженому курсі 1:30,79), у тому числі, умовна рента 1188 грн, а решта послуг – 1267 грн. У цей період,

наприклад, у Румунії витрати на ЖКП становили 1280 євро, а по ЄС-27 – 3880 євро (табл. 3).

Натомість у статистиці витрат і ресурсів домогосподарств, з розрахунку на рік, згідно вибіркового обстеження 2020 року опубліковані наступні дані (табл. 6).

Таблиця 6

Витрати на житло і житлово-комунальні послуги і доходи у 2020 році за даними вибіркового обстеження

Грошові витрати домогосподарств, грн	Сукупні витрати, грн	Грошові доходи, грн	Загальні доходи, грн	Сукупні ресурси, грн			
106608	114288	140052	146976	149184			
Житло і ЖКП							
14532 (13,6%)	14700 (12,9%)	у т.ч. пільги і субсидії					
	168				1164	168	-

Джерело: складено автором на основі:

http://www.ukrstat.gov.ua/druk/publicat/kat_u/2021/zb/06/vrd_20_ue.pdf

Це ж джерело містить дещо інші відносні показники часток грошових витрат на житло та ЖКП: у грошових споживчих витратах – 15,1% і у грошових витратах – 13,6%; часток сукупних споживчих витратах – 14,1% і у сукупних витратах – 12,9%.

Як видно, абсолютна частина ЖКП у грошових витратах склала 1211 грн (472,0 євро), а у сукупних, включно з пільгами і субсидіями, 1225 грн (477,4 євро). Тобто, умовна рента виявилася відсутньою, на відміну від аналогічних даних SILK Євростату.

Співставлення основних даних по країнах наведено на рис. 1. Дані про частку житлово-комунальних послуг у кінцевих споживчих витратах і частки в них умовної ренти демонструють значну розбіжність по країнах, що вимагає поглибленого аналізу методології розрахунків як причини розбіжностей, зокрема в Україні.

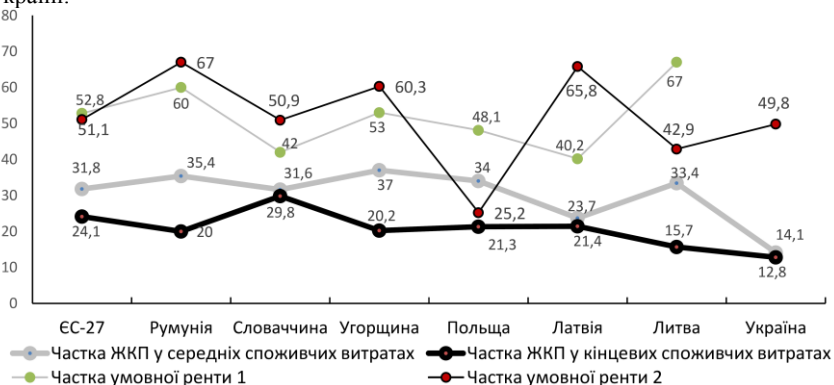


Рис. 1. Частки житлово-комунальних послуг у витратах громадян та умовної ренти у житлово-комунальних послугах

Джерело: розраховано автором на основі табл. 3-6

Розглянемо, яким чином методика визначення умовної ренти може вплинути на результати обчислень показника.

Умовна рента у статистиці національних рахунків в Україні визначається як «вартість послуг проживання у власному житлі» – вартість проживання домогосподарства у подібному житлі, за мінусом фактично сплаченої ренти, отриманих субсидій, витрат на ремонт.

Системою національних рахунків у Європі рекомендовано визначати умовну оплату послуг з проживання у власному житлі на основі цін фактичної орендної плати за аналогічне житло. Проте у випадку, якщо на ринку країни винаймається (або моніториться) частка, менша за 25% житлового фонду, такий метод оцінки вважається неприйнятним. Це зумовлює необхідність застосування складного методу витрат користувачів [8], який полягає в оцінюванні кожного виду витрат, які власники житла повинні були б узяти до уваги при встановленні ринкової квартирної плати наймачам (орендарям). Обчислення за методом витрат користувачів ґрунтується на рекомендаціях Організації економічного співробітництва і розвитку [9].

До таких витрат входять споживання основного капіталу, інвестованого у житло, вартість фінансових послуг, податки і нормальний прибуток. Тобто, ринкова фактична орендна плата прирівнюється до розрахункової. Оплата послуг із проживання у власному житлі IR обчислюється за формулою:

$$IR = M + I + FS + T + CFC + P, \quad (2)$$

де: M – (*Maintenance*) витрати на утримання і поточний ремонт житла; I – (*Insurance*) страхові премії, сплачені власниками житла, за винятком страхового відшкодування; FS – (*Financial Services*) оплата фінансових послуг; T – (*Tax*) податки на житлові послуги, житлову нерухомість, землю; CFC – (*Consumption of Fix Capital*) споживання основного капіталу у поточних цінах; P – (*Profit*) умовний прибуток на поточну вартість житлової нерухомості (прийнято 2,5%).

У свою чергу, поточна вартість житлової нерухомості, для якої обчислюється умовна оплата послуг із проживання у власному житлі, у поточних цінах (C) визначається за формулою:

$$C = (C_n / S_n) S_t (1 - (A / L)) Q (S_p / S_t) (1 - (S_r / S_p)), \quad (3)$$

де: C_n – вартість житлового фонду, введеного у звітному періоді; S_n – його площа; S_t – загальна площа житлового фонду; S_p – площа приватного житлового фонду; S_r – площа житлового фонду, який фактично здається в оренду; A – середній вік житлового фонду; L – очікувана тривалість використання житлового фонду (середня для країн Європи – 70 років); Q – коефіцієнт якості наявного житлового фонду відносно нового (визначається експертним шляхом).

Як бачимо, деякі параметри в Україні навряд чи можуть бути визначені з достатньою точністю. Але вдосконалення методики обчислення послуг із проживання у власному житлі шляхом урахування умовної ренти є необхідним, а крім того, воно збільшує випуск, валову додану вартість і кінцеві споживчі витрати домашніх господарств, а відповідно – і обсяг ВВП.

Умовна рента в обстеженнях доходів і ресурсів домогосподарств (у методиці [10] – імпутована рента) – значення, що має бути обчислене для домогосподарств, які не звітують про сплату повної ренти, оскільки є власниками або проживають у приміщеннях безкоштовно чи з орендною платою, нижчою від ринкової. Умовна

рента оцінюється зазвичай лише для основного місця проживання. Значення, що обчислюється, має бути еквівалентним ринковій орендній платі за подібні немебльовані помешкання, за вирахуванням будь-якої фактично сплаченої суми (у випадку оренди за ціною, нижчою від ринкової), а також витрат на поточний ремонт, що його зазвичай здійснюють орендодавці. Не включається вартість комунальних послуг та капітального ремонту. Знос також не враховують, оскільки його буде відображено змінами ринкової вартості помешкань.

У рамках вітчизняних обстежень після розробки окремої методики показник "імпутована рента" буде щорічно обраховуватися на основі регресійної моделі, побудованої з використанням методу стратифікації (усі домогосподарства будуть розподілені на 4 страти: м. Київ, інші великі міста, малі міста та сільська місцевість [10, с. 19-20]. На даний час показник умовної ренти в обстеженнях домогосподарств ще не використовується.

Так само у інших країнах, де спроби впровадження концепції умовної ренти реалізуються із застосуванням різних методів. Так, існують декілька методів оцінки умовної ренти: еквівалентний підхід і метод регресії/стратифікації на основі фактичної орендної плати на ринку; розглянутий вище метод вартості користування, побудований на оцінках витрат при домоволодінні за рахунок відмови від можливості інвестувати у інші фінансові активи, що створюють грошові потоки; а також метод самооцінки (суб'єктивна рента) та метод адміністративної оцінки у податкових цілях.

Підхід вартості користування передбачає оцінку альтернативного розміщення капіталу, який може бути використаний для придбання житла або інвестування у фінансові ризик-еквівалентні активи. Основним недоліком зазначеного підходу є суб'єктивність оцінки поточної ринкової вартості будинку, яка може мати істотну похибку, а крім того, результати істотно залежать від об'єктивності та точності вибору процентної ставки розміщення активів.

Різноманітність підходів до розрахунку умовної ренти, на жаль, призводить і до відмінностей у їхньому виборі різними країнами. Так, за результатами опитування (табл. 7), проведеного у 2016 році у 26 країнах Організації економічного співробітництва та розвитку (OECD), виявилось наступне:

Таблиця 7

Отримані відповіді

Результати опитування		Країни
Розрахунок проводять	- щорічно	20
	- раз на два роки	2
	- раз на 5 років	1
Результати публікують у статусі:	- офіційної статистики	11
	- статистичних публікацій	5
	- досліджень	3
	- мікродат	4
Застосовують:	- коли витрати нижче ринкових	17
	- тільки для власного житла	6
	- тільки для основного власного житла	22
Застосовують методики	- стратифікації	7
	- різні методи регресії	4/3/2
	- комбіновані	3
	- суб'єктивні	1

Джерело: [11].

При цьому умовну ренту не розраховували 2 країни, 19 використовували однакові вихідні дані, 20 країн – еквівалентний підхід, 4 – метод вартості користування. Все це призвело до певних розбіжностей. Наприклад, при еквівалентному підході у Польщі і методі вартості користування – у Чехії чи Словаччині або Естонії.

Приклад застосування методу стратифікації/регресії. Розглянемо насамкінець, яким чином можна визначити умовну ренту методом регресії на основі даних статистики в Україні¹.

Як ми вказували, з метою міжнародних порівнянь рекомендовано використовувати метод регресії/стратифікації, побудований на оцінці ринкової ренти з використанням економетричних моделей, що враховують наявні дані про ринок оренди. Для всіх моделей рекомендовано застосувати змінні щодо типу місцевості проживання, площі помешкання (у квадратних метрах та кількості кімнат), наявності зручностей.

Найбільш прийнятним підходом у виявленні чинників, які впливають на рівень оплати за ЖКП, є використання лінійних регресійних моделей зі структурними змінними. Наведемо приклад.

Загальний вигляд лінійної моделі задається формулою:

$$P = \beta_0 + \beta_1 x_1 + \beta_2 x_2 + \dots + \beta_n x_n, \quad (4)$$

де: P – середньомісячні витрати на утримання житла; x_i – бінарні змінні (тип житла, тип власності житла, розмір домогосподарства та ін.), $i = 1, 2, \dots, n$; β_0 – вільний член, який має значення емпіричного рівня витрат на утримання житла, що відповідає нульовим значенням всіх бінарних змінних; β_i – коефіцієнти регресії, які відображають вплив кожної змінної на рівень оплати ЖКП.

За даними обстеження умов життя домогосподарств (ОУЖД), у 2019 році нами здійснено оцінювання рівня витрат на утримання житла для домогосподарств, що проживають у великих містах з чисельністю населення понад 100 тис. осіб, де практика оренди житла поширеніша, ніж у малих містах та сільській місцевості.

Для оцінювання рівня витрат на утримання житла домогосподарствами, в структурі доходу яких може бути врахована умовна рента, відібрано наступні характеристики: тип житла (квартира у багатоквартирному будинку; індивідуальний будинок або його частина); тип власності житла (приватне; орендоване); розмір домогосподарства (одна або дві особи/ трое та більше осіб).

Таким чином, оцінювання рівня витрат на утримання житла (P) включає такі змінні: x_1 – тип житла (змінна приймає значення 1, якщо домогосподарство проживає в квартирі; 0 – якщо домогосподарство проживає в індивідуальному будинку чи його частині); x_2 – тип власності житла (1 – приватне житло чи кооперативна власність; 0 – орендоване житло); x_3 – розмір домогосподарства (1 – домогосподарство складається з однієї чи двох осіб; 0 – у складі домогосподарства три та більше осіб).

Кінцевий вигляд моделі (середньомісячні витрати на утримання житла):

$$P = 923,98 + 575,79 \cdot x_1 + 2635,48 \cdot x_2 + 258,04 \cdot x_3 \quad (5)$$
$$\left(\begin{array}{ll} R^2 = 0,858 & R_{\text{крит}}^2 = 0,699 \\ F = 15,1 & F_{\text{крит}} = 4,07 \end{array} \right)$$

¹ Розраховано за допомогою докт. екон. наук В. Саріогло.

Критичні значення наведених характеристик якості моделі відповідають 95% імовірності наявності зв'язку між результативною та факторними змінними.

Оскільки фактичні значення коефіцієнта детермінації R^2 та F – відношення перевищують їх критичні значення, є підстави стверджувати, що зв'язок між результативною та факторними ознаками адекватно описується одержаним рівнянням. Наближеність фактичного R^2 до одиниці означає, що зв'язок між ознаками достатньо щільний: типом житла, типом власності житла та розміром домогосподарства пояснюється 85,8% варіації витрат на утримання житла. t – статистики свідчать про достатню значимість коефіцієнтів регресії. Їх значення, а також інтерпретація параметрів моделі наведено в табл. 8.

Таблиця 8

Інтерпретація значень параметрів моделі

Факторні змінні	Значення параметра	Пояснення параметру моделі
Вільний член рівняння	+923,98 ($t=2,296$)	Середньомісячні витрати на утримання житла домогосподарствами, у складі однієї чи двох осіб, які проживають у власному будинку.
x_1 – тип житла – квартира в багатоквартирному будинку	+575,79 ($t=1,430$)	За інших рівних умов, для домогосподарств, які проживають у квартирі багатоквартирного будинку, P збільшується в середньому на 575,79 грн. Тобто, середньомісячні витрати на утримання житла для таких домогосподарств складають в середньому 1499,77 грн на місяць.
x_2 – тип власності житла – орендоване	+2635,48 ($t=6,548$)	За інших рівних умов, для домогосподарств, які орендують житло, P збільшується в середньому на 2635,48 грн. Тобто, середньомісячні витрати на утримання житла для таких домогосподарств складають в середньому 3559,45 грн на місяць.
x_3 – розмір домогосподарства – три та більше осіб	+258,04 ($t=0,641$)	За інших рівних умов, для домогосподарств, які складаються з трьох та більше осіб, P збільшується в середньому на 258,04 грн. Тобто, середньомісячні витрати на утримання житла для таких домогосподарств складають в середньому 1182,02 грн на місяць.

Джерело: складено автором на основі розрахунків В. Саріогло.

Таким чином, при визначенні рівня середньомісячних витрат на утримання житла за регресійною моделлю використано 8 комбінацій змінних з можливих наборів ознак (табл. 9).

У табл. 9 набір ознак за номером 1 відповідає домогосподарствам, які мають найнижчий рівень витрат на утримання житла: це домогосподарства, які проживають в індивідуальному будинку (оскільки $x_1=0$), який є їхньою приватною власністю (оскільки $x_2=0$), сім'я складається з однієї чи двох осіб (оскільки $x_3=0$). Для цих домогосподарств середньомісячний рівень витрат на утримання та експлуатацію житла становить 923,98 грн.

Таблиця 9

Значення ознак для побудови моделі

№	x_1	x_2	x_3	P
1	0	0	0	923,98
2	0	0	1	1182,02
3	0	1	0	3559,45
4	0	1	1	3817,50
5	1	0	0	1499,77
6	1	0	1	1757,81
7	1	1	0	4135,24
8	1	1	1	4393,29

Джерело: складено автором.

Набір ознак за номером 8 відповідає домогосподарствам з найвищим рівнем витрат на утримання житла: це домогосподарства, які проживають в квартирах багатоквартирних будинків (оскільки $x_1 = 1$), житло вони орендують (оскільки $x_2 = 1$), при цьому у складі домогосподарства є три чи більше осіб (оскільки $x_3 = 1$). Для цих домогосподарств середньомісячний рівень витрат на утримання житла становить 4393,29 грн.

Таким чином, в залежності від набору ознак домогосподарств, рівень витрат на утримання житла серед них коливається від 923,98 грн до 4393,29 грн. на місяць. У багатоквартирному будинку у власній квартирі на 1-2 особи витрати на ЖКП становили 18000 грн на рік, або 622 євро, а в орендованій квартирі – 49620 грн, або 1714 євро.

У таблиці 10 наведено коефіцієнти співвідношення витрат на утримання житла для різних категорій населення залежно від типу житла.

Таблиця 10

Показники співвідношення рівня витрат на утримання житла для домогосподарств різних категорій

Тип житла	Склад домогосподарства	Тип житла		Співвідношення
		Власне	Орендоване	
Квартира в багатоквартирному будинку	1-2 особи	1499,77	4135,24	2,8
	3 і більше осіб	1757,81	4393,29	2,5
Індивідуальний будинок	1-2 особи	923,98	3559,45	3,9
	3 і більше осіб	1182,02	3817,50	3,2

Джерело: складено автором.

За даними таблиці 10 можна зробити висновок, що домогосподарства, які проживають у власному індивідуальному будинку витрачають понад 3 рази менше на його утримання, ніж ті домогосподарства, що аналогічне житло орендують.

Висновки.

Умовна рента описує можливу вигоду, отриману домогосподарством, яке використовує власне житло для проживання у ньому, у порівнянні з відповідним домогосподарством, яке проживає в орендованому житлі з ринковою орендною платою. Умовна рента формується також і тоді, коли люди проживають у чужому житлі без оплати, або коли орендна плата, нижча за ринкову. Певною мірою, умовна рента може бути ототожнена і з житловими субсидіями.

Основними причинами врахування умовної ренти у витратах на ЖКП є наступні:

- за рівності всіх інших умов, власники житла мають переваги, оскільки здійснюють менші поточні витрати на житло або отримують прибуток від власної нерухомості;

- домогосподарства, які проживають у приватизованих помешканнях, або наданих в оренду державою за зниженою ціною, також мають перевагу, оскільки вартість їх проживання є нижчою за середню ринкову вартість оренди.

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

Спроби різних авторів, які звернули увагу на концепцію умовної ренти і здійснювали спроби визначити її показники і повну вартість користування власним житлом в Україні, давали різні результати, свідчивши, однак, про недооцінку таких витрат у статистиці.

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

Нами було обраховано, що вартість житла і житлово-комунальних послуг у кінцевих споживчих витратах середнього домогосподарства, наприклад, за 2020 рік складала 29419 грн (955 євро при середньозваженому курсі 1:30,79), у тому числі, умовна рента 1188 грн, а решта послуг – 1267 грн.

Розрахунок за моделлю методом стратифікації/регресії на основі вихідних даних мікростатистики 2019 року показав, що у багатоквартирному будинку у власній квартирі на 1-2 особи витрати на ЖКП становили 18000 грн на рік, або 622 євро, а в орендованій квартирі – 49620 грн, або 1714 євро. Умовна рента склала 3160 грн, або 63,7%.

Державна служба статистики України визначає, однак, умовну ренту методом витрат користувачів, що передбачає оцінку кожного виду витрат, які власники житла мають урахувати при встановленні плати за власне житло за умови здавання його в оренду. Разом з тим, у мікроекономічній статистиці умовна рента поки що не визначається, що призводить до певних розбіжностей в оцінці вартості утримання власного житла.

Список літератури:

1. Романчук Н.М. Оцінка економічної нерівності домогосподарств України за концепцією розширеного доходу. *Демографія та соціальна економіка*. 2018. № 1. С. 153-165. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/dse_2018_1_13.
2. Frick, J.R., Grabka, M.M., Smeeding, T.M. & Tsakloglou, P. (2010). Distributional effects of imputed rents in five European countries. *Journal of Housing Economics*, 19, 167-179. URL: <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S1051137710000288>.

3. Пантелеєв П.О. Оцінювання стану і вартості утримання житлових будинків будівельно-експлуатаційними підприємствами: дис. канд. ек. наук 08.00.04. Київ, нац. ун-т буд-ва і архітектури, 2018. 211 с.

4. European Union Statistics on Income and Living Conditions (EU-SILK). URL: <https://ec.europa.eu/eurostat/web/microdata/european-union-statistics-on-income-and-living-conditions>.

5. Бабак А.В. Адаптація вартісно-орієнтованого управління підприємством до об'єктів житлової нерухомості: дис....канд.ек.наук. 08.00.04. Київ, КНУБА, 2001. 200 с.

6. Final consumption expenditure of households by consumption purpose. Eurostat. URL: https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/NAMA_10_CO3_P3__custom_123743/default/table?lang=en.

7. Кінцеві споживчі витрати домашніх господарств за цілями у 2018 році. Держстат України. URL: http://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2018/vvp/kkv_vvp/kkv_vvp_u/arh_ksv_dg2018_ost_u.htm.

8. Про затвердження Методологічних положень оновленої версії системи національних рахунків 2008 року: наказ Державної служби статистики України від 17.12.2013 р. № 398. URL: http://www.ukrstat.gov.ua/metod_polog/metod_doc/2013/398/398_2013.htm

9. The comparability of imputed rent. Luxembourg: Publications Office of the European Union. URL: <https://ec.europa.eu/eurostat/web/products-statistical-working-papers/-/ks-ra-10-022>

10. Про затвердження Методики розрахунків показників доходів та ресурсів домогосподарств: наказ Державної служби статистики України від 28.11.2014 № 372. URL: http://www.ukrstat.gov.ua/metod_polog/metod_doc/2014/372/372_2014.htm

11. Sarka Sustova (2016). The measurement of imputed rents and social transfers in kind in the OECD: results from a questionnaire. OECD, Statistics Directorate & Czech Statistical Office.

References:

1. Romanchuk, N.M. (2018). Otsinka ekonomichnoi nerivnosti domohospodarstv Ukrainy za kontseptsiiu rozshyrenoho dokhodu. *Demohrafiia ta sotsialna ekonomika*. No 1, pp. 153-165. Available at: http://nbuv.gov.ua/UJRN/dse_2018_1_13

2. Frick, J.R., Grabka, M.M., Smeeding, T.M. & Tsakoglou, P. (2010). Distributional effects of imputed rents in five European countries. *Journal of Housing Economics*, 19, 167-179. Available at: <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S1051137710000288>

3. Panteleiev, P.O. (2018). *Otsiniuvannia stanu i vartosti utrymannia zhytlovykh budynkiv budivselno-eksploatatsiynymy pidpriemstvamy*. Ph.D. Thesis. 08.00.04. Kyiv National University of Construction and Architecture. Ukraine.

4. European Union Statistics on Income and Living Conditions (EU-SILK). Available at: <https://ec.europa.eu/eurostat/web/microdata/european-union-statistics-on-income-and-living-conditions>

5. Babak, A.V. (2001). Adaptatsiia vartisno-orientovanoho upravlinnia pidpriumstvom do obektiv zhytlovoi nerukhomosti. Ph.D. Thesis. 08.00.04. Kyiv National University of Construction and Architecture. Ukraine.

6. Final consumption expenditure of households by consumption purpose. Eurostat. Available at: https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/NAMA_10_CO3_P3__custom_123743/default/table?lang=en.

7. Kintsevi spozhyvchi vytraty domashnikh hospodarstv za tsiliamy u 2018 rotsi. Derzhstat Ukrainy. Available at: http://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2018/vvp/kkv_vvp/kkv_vvp_u/arh_ksv_dg2_018_ost_u.htm

8. On approval of the Methodological provisions of the updated version of the system of national accounts in 2008: order of the State Statistics Service of Ukraine dated 17.12.2013 № 398. Available at: http://www.ukrstat.gov.ua/metod_polog/metod_doc/2013/398/398_2013.htm

9. The comparability of imputed rent (2010). Luxembourg: Publications Office of the European Union. Available at: <https://ec.europa.eu/eurostat/web/products-statistical-working-papers/-/ks-ra-10-022>

10. On approval of the Methodology for calculating indicators of income and resources of households: order of the State Statistics Service of Ukraine dated 28.11.2014 № 372. Available at: http://www.ukrstat.gov.ua/metod_polog/metod_doc/2014/372/372_2014.htm

11. Sarka Sustova (2016). The measurement of imputed rents and social transfers in kind in the OECD: results from a questionnaire. OECD, Statistics Directorate & Czech Statistical Office.

A. Shcherbyna

Methodology of imputed rent: rethinking of the own housing costs

International comparisons of household expenditures on housing and communal services, despite a significant increase in tariffs, indicate an unreasonably low absolute and relative level of these expenditures in Ukraine. Analyzing this problem, the article considers the concept of conditional (imputed) rent (rent), which in recent years has been used as macroeconomic statistics and statistics on income and living conditions. The need to reliably determine the conditional rent is due to the differences in the formation of annual expenditures and incomes of households living in their own homes and those who rent housing.

The aim of the article is, however, to compare the statistical expenditures of households on housing and communal services, in particular on housing maintenance services in cases where households are homeowners or tenants and national statistical observations differ in the methods of determining conditional rent or no such definition at all.

The research methodology in this article deals with the definition of conditional rent in Ukraine in scientific publications on housing economics. Such publications are intended to clarify the idea of the full cost of homeowners necessary for its normal reproduction. Therefore, it is important how perfect the methodology for determining the conditional rent abroad is and how domestic statistics determine (or do not determine at all) the conditional rent.

The results of the study indicate the general problems of determining the conditional rent, related to the incompleteness of the information base required for calculations. At the same time, in domestic practice there is a methodological gap in the reflection of conditional rent in macroeconomic statistics of final consumption expenditures of households and the lack of a corresponding indicator in sample surveys of income and expenditure (living conditions). It is concluded that correct comparisons in domestic surveys, further improvement of housing statistics and adjustment of absolute and relative indicators of household expenditures using their own housing, and thus an overall increase in the share of expenditures on housing services.

Key words: property, rent, housing, maintenance, households.

Посилання на статтю

АРА: Shcherbyna A. (2022). Methodology of imputed rent: rethinking of the own housing costs. *Shliakhy pidvyshchennia efektyvnosti budivnytstva v umovakh formuvannia rynkovykh vidnosyn*, 49 (1), 131-147.

ДСТУ: Щербина А.А. Методологія умовної ренти: переосмислення витрат на власне житло. *Шляхи підвищення ефективності будівництва в умовах формування ринкових відносин*. 2022. № 49 (1). С. 131-147.