

Вишневський В.П.,

член-кореспондент НАН України,
доктор економічних наук, професор,
завідувач відділу фінансово-економічних проблем
використання виробничого потенціалу
Інституту економіки промисловості НАН України

Чекіна В.Д.,

кандидат економічних наук,
молодший науковий співробітник відділу
фінансово-економічних проблем
використання виробничого потенціалу
Інституту економіки промисловості НАН України

ОЦІНКА МОЖЛИВИХ НАСЛІДКІВ ВВЕДЕННЯ ПОДАТКУ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО ДЛЯ ЗАБУДОВНИКІВ ЖИТЛА

Проаналізовано зарубіжні дослідження щодо сфери дії оподаткування нерухомого майна. Побудовано модель поведінки забудовника за відсутності податку на житлове нерухомість і в разі його введення. Обґрунтовано, що в інституціональних умовах, які склалися в Україні, введення податку на нерухоме майно як регулятора ринку первинної житлової нерухомості є недоцільним.

The article analyzes foreign investigations concerning real-estate taxation. Developer's behavior model is built. Two cases are presented, the first case — there is no real-estate tax, the second — there is one. Based on the results of experiments, it is grounded that introduction of real-estate tax as a regulator of the primary housing market is inexpedient under present institutional conditions in Ukraine.

Ключові слова: податок на нерухоме майно, ринок житлової нерухомості, забудовники, наслідки оподаткування нерухомого майна.

На сьогодні для багатьох громадян України відсутність житла залишається найгострішою проблемою. У 2008 році в середньому на одного жителя припадало 22,8 кв. м житлового фонду країни¹, що істотно менше, ніж в ЄС, де цей показник становить 30—35 кв. м². Незважаючи на численні урядові програми (молодіжного житлового кредитування, будівництва доступного житла, іпотечного кредитування), ситуація із забезпеченням житлом залишається напруженою.

Однією з головних причин цієї проблеми є невеликі обсяги будівництва. Хоча за останні роки намітилася тенденція до збільшення розмірів введеного в експлуатацію житла (із 5,5 млн кв. м у 2000 році до 10,5 млн кв. м у 2008-му³), питання

¹ Житловий фонд України // Матеріали офіційного веб-сайту Держкомстату України, 2009. — http://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2007/zf/zf_u/2006_u.htm.

² Котенко А. Обеспечение жильем граждан Украины: реалии и перспективы // Матеріали офіційного порталу “Ассоциация специалистов по недвижимости (риэлторов) Украины”, 2007. — <http://www.asnu.net/rus/analytics/articles/03.html>.

³ Наприкінці 2008 — на початку 2009 років через світову фінансово-економічну кризу обсяги житлового будівництва різко скоротилися. Загальна площа житлових будинків, введених в експлуатацію за 6 місяців 2009 року, становила 56,1 % до відповідного періоду попереднього року (у Донецькій області — 40,3 %).

про насиченість ринку нерухомості доступним для основної маси населення житлом залишається відкритим. Це пов'язано з тим, що збільшилася не так кількість побудованих квартир, як їх розміри. Наприклад, у Донецькій області середня площа побудованих у 2007 році квартир порівняно з 2006-м збільшилася: однокімнатних квартир — на 8,3 кв. м, трикімнатних — на 3,8 кв. м, чотирікімнатних — на 8,3 кв. м; середній розмір загальної площі квартири у 2008 році дорівнював 107,3 кв. м⁴. У регіонах переважає будівництво житла бізнес-класу з нормою мінімальної загальної площі на одну людину до 40 кв. м⁵, тоді як обсяги будівництва житла масового вжитку знижуються.

Оскільки ринок самостійно не в змозі розв'язати цю важливу проблему, слід вжити заходів щодо поліпшення механізму державного регулювання житлового будівництва⁶, одним із основних методів якого є оподаткування.

Понад 10 років точаться дискусії навколо питання введення в Україні податку на нерухоме майно, відмінне від землі, який, за очікуваннями, може стати інструментом “справедливого перерозподілу соціальних благ”⁷. Найчастіше цей податок розглядають як стабільне джерело фінансування витрат місцевих бюджетів і менше уваги приділяють аналізу наслідків його введення в Україні, у тому числі оцінці його впливу на поведінку суб'єктів ринку нерухомості. Хоча очевидно, що за певних умов введення податку може істотно вплинути на функціонування будівельних підприємств.

Отже, метою статті є визначення можливих наслідків введення податку на нерухоме майно з позицій його впливу на поведінку забудовників житлової нерухомості.

У зарубіжній літературі економічні наслідки справляння податку на нерухомість досліджуються вже багато років. Велику кількість праць присвячено аналізу проблеми нейтральності податку на нерухоме майно, відмінне від землі. Початок цим дослідженням поклала гіпотеза Тібю (*Tiebout hypothesis*) щодо пропозиції товарів суспільного вжитку в умовах конкуренції між територіальними співтовариствами⁸. У подальшому внаслідок зняття деяких початкових обмежень цієї гіпотези

⁴ Соціально-економічне становище Донецької області за січень 2009 року / Держкомстат України. — Донецьк: Головне управління статистики в Донецькій області, 2008. — С. 19.

⁵ Класифікатор житла // Матеріали сайту “Українська будівельна асоціація”, 2008. — <http://u-b-a.com.ua/ua/class/>

⁶ Слід наголосити, що поліпшення механізму державного регулювання не означає його обов'язкового посилення, а може включати заходи щодо лібералізації ринку землі, усунення зайвих адміністративних бар'єрів тощо.

⁷ Пояснювальні записки до проектів законів України “Про податок на нерухоме майно громадян” від 20.11.2003 № 3359, “Про податок на надлишки житлової площі громадян” від 10.07.2007 № 4009, “Про податок на нерухоме майно (нерухомість), відмінне від земельної ділянки” від 24.04.2008 № 2378.

⁸ *Tiebout C. A Pure Theory of Local Expenditures // The Journal of Political Economy. — 1956. — Vol. 64, № 5. — P. 416—424.*

(про повну мобільність споживачів, досконалу інформацію, велику кількість співтовариств, відсутність екстерналій тощо), а також через різні погляди вчених на вплив майнових податків, виникли дві гілки досліджень проблеми капіталізації податку на нерухомість.

У своїх дослідженнях М. Едел і Е. Склар, Б. Гамільтон, Д. Еппл, А. Зеленітц і М. Вісшер, В. Фішел⁹ вказують на відсутність зв'язку між вартістю майна, податковими ставками й рівнем надання місцевих суспільних послуг. Автори наводять аргументи на користь того, що за певних умов рівень якості комунального обслуговування й суми податкових платежів не впливають на рішення індивідів про вибір місця проживання.

Натомість дослідження Дж. Зодроу і П. Мішковського¹⁰, в яких було виконано аналіз сфери дії майнового податку в контексті моделі загальної рівноваги (моделі Харбергера), показали, що введення цього податку призводить до спотворень, особливо в розміщенні капіталу. Податок також має перерозподільний характер, оскільки основний податковий тягар несуть власники капіталу.

Ще одну велику групу праць присвячено сфері дії (*tax incidence*) і перекладанню цього податку (*tax shifting*). У результаті аналізу капіталізації податку на нерухоме майно В. Оутс і Дж. Йінгер¹¹ обґрунтували залежність вартості об'єкта оподаткування від якості наданих місцевих суспільних благ і ставок податку на нерухомість. Дослідження Д. Нетцера і Г. Саймона¹² показали, що наслідком введення податку на майно є повне його перекладення на покупця у формі збільшення цін на нерухомість, неефективне зменшення розміру житлового фонду, а тягар його сплати пропорційно лягає на споживачів житла.

Що стосується впливу податку на поведінку забудовників, то досліджень із цього питання значно менше. В основному, це праці, присвячені вивченню зв'язку між оподаткуванням нерухомості й інтенсивністю забудови прилеглих до міст територій. Результати досліджень зводяться до того, що при низькій еластичності заміщення житла іншими товарами податок на нерухоме майно, відмінне від

⁹ *Edel M., Sclar E.* Taxes, Spending, and Property Values: Supply Adjustment in a Tiebout-Oates Model // *The Journal of Political Economy*. — 1974. — Vol. 82, № 5. — P. 941—954; *Hamilton B.W.* Zoning and property taxation in a system of local governments // *Urban Studies*. — 1975. — № 12. — P. 205—211; *Epple D., Zelenitz A., Visscher M.* A Search for Testable Implications of the Tiebout Hypothesis // *The Journal of Political Economy*. — 1978. — Vol. 86, № 3. — P. 405—425; *Fischel W.A.* Municipal corporations, homeowners, and the benefit view of the property tax // *Property Taxation and Local Public Finance*. — Cambridge, Mass.: Lincoln Institute for Land Policy, 2000. — P. 33—77.

¹⁰ *Mieszkowski P.M., Zodrow G.R.* The new view of the property tax: a reformulation // NBER. Working paper — 1984. — № 1481. — 21 p.

¹¹ *Oates W.E.* The Effects of Property Taxes and Local Public Spending on Property Values: An Empirical Study of Tax Capitalization and the Tiebout Hypothesis // *The Journal of Political Economy*. — 1969. — Vol. 77, № 6. — P. 957—971; *Yinger J.* Bidding and Sorting // *State and Local Finance*. Teaching notes ECN 635/PPA735. — Syracuse University, 1999. — 21 p.

¹² *Netzer D.* Economics of the property tax. — Washington: Brookings Institution, 1966. — 326 p.; *Simon H.A.* The incidence of a tax on urban real property // *The Quarterly Journal of Economics*. — 1943. — Vol. 57, № 3. — P. 398—420.

землі, викривляє інтенсивність забудови міських територій: збільшення ставок податку призводить до зменшення площі забудовуваних земель, а зниження — до розширення міст і зниження щільності населення¹³.

Відсутність пильної уваги до вивчення впливу податку на нерухоме майно на поведінку забудовників у розвинених країнах, мабуть, пов'язана з тим, що зарубіжні ринки житлової нерухомості заповнені, пропозиції житла вистачає й житлова проблема в цих країнах не є такою гострою, як в Україні.

Однією з небагатьох робіт, в якій розглянуто вплив податку на нерухоме майно на рішення забудовника про вибір типу нерухомості, є праця Р. Арно і Дж. Янга¹⁴, де поставлено завдання визначити вплив податку на нерухоме майно на рішення забудовника про вибір якості житла, що зводиться.

У запропонованій авторами моделі передбачено, що забудовник отримує рентний дохід, який дорівнює $r(t)$:

$$r(t) = re^{-\delta t},$$

де δ — індекс довговічності;

t — термін експлуатації житла.

Чим більший δ , тим менший рівень міцності (довговічності) побудованого житла. При однаковій вихідній якості витрати на будівництво міцнішого житла будуть більшими на суму витрат, пов'язаних зі збільшенням міцності будівлі:

$$C''(\delta) > 0 > C'(\delta),$$

де C'' , C' — витрати на будівництво відповідно міцнішого і менш міцного житла.

Забудовник вибирає такий індекс довговічності, за якого можна отримати максимальний прибуток, зменшити витрати на будівництво й майбутні зобов'язання з податку на нерухомість.

У результаті було встановлено залежність зміни індексу довговічності від ставки податку на нерухомість, згідно з якою збільшення ставки податку на нерухоме майно стимулює прийняття забудовником рішення про зниження вартості будівництва житла за рахунок економії на якості.

Проте модель, запропонована Р. Арно і Дж. Янгом, не може бути прямо використана в Україні.

По-перше, це суто теоретична модель, яка не була параметризована й перевірена емпірично. По-друге, на практиці якість житла можна знижувати лише до

¹³ Brueckner J.K., Huiun-A K. Urban Sprawl and the Property Tax // International Tax and Public Finance. — 2003. — № 10. — P. 5—23; Song Y., Zenou Y. Property Tax and Urban Sprawl: Theory and Implications for U.S. Cities. — Stockholm: The Research Institute of Industrial Economics. — Working Paper № 648. — 2005. — 30 p.; Lavery N. Urban Sprawl And The Split-Rate Property Tax: Evidence From Pennsylvania // A Thesis submitted to the Faculty of the Graduate School of Arts and Sciences of Georgetown University. — Washington, 2006. — 44 p.; Soule D.C. Urban sprawl: a comprehensive reference guide. — Greenwood Publishing Group, 2006. — P. 348.

¹⁴ Amott R., Young G. The property tax as a tax on durability // Canadian Journal of Economics. — 1979. — Vol. 12, № 3. — P. 485—494.

певного рівня, регульованого будівельними стандартами і правилами¹⁵. По-третє, квартири, що будуються в Україні, відрізняються не так якістю (що визначає терміни експлуатації житла), як розмірами¹⁶.

Враховуючи особливості вітчизняного ринку житлової нерухомості, завдання Р. Арно і Дж. Янга можна перефразувати і сформулювати таким чином: як вплине введення податку на нерухомість на рішення забудовника про вибір розміру квартир, що будуються, і чи можна з допомогою цього податку стимулювати будівництво житла масового вжитку?

Для відповіді на ці запитання пропонується створити спеціальну економіко-математичну модель, яка дасть можливість розрахувати різні варіанти поведінки забудовників в Україні під впливом податку на нерухомість.

1. *Постановка завдання.* Об'єктом дослідження є поведінка забудовника, зумовлена впливом податку на нерухоме майно. Суб'єктом виступає забудовник, а саме підприємство — представник будівельних компаній, яке працює на ринку первинної житлової нерухомості України.

Оподатковується нерухоме майно у вигляді поліпшень на землі — житлові будинки, що знаходяться у власності платника податку. База податку — оподатковувана площа об'єкта, розрахована як різниця між загальною площею об'єкта нерухомості й неоподатковуваним мінімумом. Ставка податку встановлена у відсотках до 1 кв. м оподаткованої площі нерухомого майна й переводиться у грошовий еквівалент шляхом множення на законодавчо встановлений прожитковий мінімум¹⁷.

Завдання полягає в тому, щоб:

- визначити можливі економічні наслідки введення податку на нерухоме майно для забудовників;
- обґрунтувати доцільність (недоцільність) введення податку як інструмента регулювання ринку первинної житлової нерухомості;
- обґрунтувати можливі значення податкової ставки й неоподаткованого мінімуму площі об'єкта оподаткування.

¹⁵ В Україні обов'язкові вимоги до якості об'єктів будівництва викладено в ГСТУ (галузеві стандарти України), ДСТУ (Державні стандарти України), ДБН (Державні будівельні норми), БНіП (будівельні норми і правила).

¹⁶ Заможні українці або вже мають житлову нерухомість в Україні та за її межами, або є замовниками житла за індивідуальними проектами. Тому, як правило, квартири в багатопверхових будинках, що будуються, розраховані на середньозабезпеченого споживача. Ринок житла пропонує квартири, що побудовані за певними стандартами й відрізняються, швидше, розміром, ніж вишуканим плануванням і матеріалами. Тому собівартість будівництва 1 кв. м квартири певного класу є приблизно однаковою, тобто зводиться житло приблизно однакової якості, але з різними розмірами (площею) квартир.

¹⁷ Такий вид ставки запропоновано в останніх проектах Закону України "Про оподаткування нерухомого майна в Україні" від 22.02.2008 № 2113 і від 22.12.2008 № 3533. У країнах, де існують розвинені ринки житлової нерухомості та є надійні інститути оцінювачів, ставка податку зазвичай встановлюється не у відсотках до площі, а у відсотках до вартості майна оподаткування. В Україні цей механізм застосувати не можна, зважаючи на нестійкість ринку житлової нерухомості й можливі маніпуляції з її оцінкою.

2. *Основні передумови моделі.* Модель будується на звичайних передумовах про раціональну поведінку суб'єкта господарювання, направлену на максимізацію прибутку в умовах повної інформованості. Це, у принципі, відповідає українським реаліям ринку первинної житлової нерухомості, оскільки на ньому діє обмежена кількість будівельних підприємств, які добре поінформовані щодо ситуації на цьому ринку.

Вважається, що будівельне підприємство-представник володіє обмеженим капіталом, який використовує для будівництва житла бізнес-класу, що є основним на ринку первинної нерухомості¹⁸. У межах цього класу можуть будуватися одно-, дво-, три- й чотирикімнатні квартири, які мають найбільший попит і в цьому класі є найпоширенішими¹⁹.

Капітал забудовника через значні витрати виходу з ринку не може бути перенаправлено на інші види економічної діяльності. Підприємство розподіляє його так, щоб максимізувати чистий прибуток від будівництва квартир. Собівартість 1 кв. м квартири є приблизно однаковою для всіх типів квартир даного класу.

Вважається також, що покупець житла поінформований про податкові зобов'язання, які виникають у зв'язку з придбанням нерухомості, і не купуватиме ті квартири, податок на які спричинить додаткові витрати. Отже, тягар сплати податку повністю перекладається на забудовника (незалежно від того, кого згідно із законом визнано платником податків)²⁰.

3. *Опис моделі.*

3.1. *Модель поведінки забудовника за відсутності податку на житлову нерухомість.* Ринок первинної житлової нерухомості представлений сукупністю підприємств-збудовників ($j = 1, 2, \dots, n$), які володіють сумарним капіталом K :

$$K = \sum_j K_j. \quad (1)$$

Використовуючи цей капітал, підприємства мають можливість будувати квартири одного класу, але різної площі s ($s = l, l + 1, l + 2, \dots, m, l > 0$).

Залежність кількості квартир, які користуються попитом, від їх розміру (площі однієї квартири) визначається функцією $q(s)$, а сумарний попит на квартири, як:

$$\hat{q} = \int_l^m q(s) ds. \quad (2)$$

¹⁸ Краткий обзор рынка жилой недвижимости г. Донецка // Аналітичний звіт відділу маркетингу ТОВ "Донбасская инвестиционная строительная компания", 2008. — http://www.disk.dn.ua/files/%20Донецк%202007_Интерфакс.pdf; Донецк: рынок жилой недвижимости 2008 // Матеріали сайту АТ "Строительный торговый дом", 2008. — <http://www.std.kh.ua/news/2008/04/19/110>.

¹⁹ Інвестиції та будівельна діяльність у Донецькій області у 1996—2007 роках: Стат. зб. — Донецьк, 2008. — С. 75.

²⁰ Зрозуміло, можливою є ситуація, коли тягар податку перекладається на покупця через механізм підвищення цін. Проте в умовах відносно низьких доходів населення України, високих цін на житло, які в умовах кризи вже різко знизилися, це є маловірогідним, і в даній статті ця гіпотеза не досліджується.

Функція загальної площі квартир даного розміру $a(s)$ використовується для визначення всієї площі планованої забудови (сумарної площі всіх квартир усіх розмірів):

$$\hat{a} = \int_l^m a(s) ds. \quad (3)$$

Сумарні витрати на будівництво всіх квартир становитимуть:

$$\hat{c} = K = \tilde{c} \int_l^m a(s) ds, \quad (4)$$

де \tilde{c} — собівартість 1 кв. м квартири, що будується, $\tilde{c} = \text{const}$.

Аналіз ринку показав, що на відміну від собівартості прибуток з 1 кв. м квартир різного розміру не є постійним. Залежність прибутку з 1 кв. м квартири від її площі описується функцією $\tilde{i}(s)$. Тоді прибуток від продажу квартир даного розміру дорівнює:

$$i(s) = \tilde{i}(s)a(s), \quad (5)$$

а сумарний прибуток від продажу всіх квартир усіх розмірів можна визначити за формулою:

$$\hat{i} = \int_l^m i(s) ds. \quad (6)$$

Рівняння (6) описує попит на ринку первинної житлової нерухомості через категорію прибутку. Вважатимемо, що цей попит відомий деякому підприємству-представникові ($j = x$), яке має намір будувати житло. Капіталу підприємства K_x недостатньо, щоб задовольнити попит усього ринку ($K_x < K$). Тому воно вибиратиме будівництво таких квартир i в такій кількості, щоб максимізувати свій прибуток:

$$\hat{i}_x = \int_{l_x}^{m_x} i_x(s) ds \rightarrow \max, \quad (7)$$

при обмеженнях:

$$\hat{a}_x = K_x / \tilde{c} < \hat{a}; \quad (8)$$

$$l_x \geq l; \quad (9)$$

$$m_x \leq m. \quad (10)$$

3.2. *Модель поведінки забудовника при введенні податку на житлову нерухомість.* Нехай встановлено неоподатковуваний мінімум площі житла $l < r_0 < m$ і введено податок за ставкою t у грошовому еквіваленті:

$$t = (\tilde{t} / 100) M \mu, \quad (11)$$

де \tilde{t} — ставка податку до 1 кв. м оподаткованої площі, %;

M — прожитковий мінімум, грн;

μ — поправочний коефіцієнт²¹.

²¹ Використання цього коефіцієнта (за аналогією з платою за землю населених пунктів) направлено на вирівнювання сум податкових надходжень з урахуванням особливостей ринків нерухомості різних населених пунктів України. Аналіз даних ринку житлової нерухомості показав,

Тоді сумарний прибуток від продажу всіх квартир можна представити, як:

$$\hat{i} = \int_l^{r_0} i(s)ds + \left(\int_{r_0}^m i(s)ds - t \int_{r_0}^m a(s)ds \right). \quad (12)$$

Тепер із урахуванням того, що встановлено неоподатковуваний мінімум площі квартири, забудовник, який діє раціонально і прагне максимізувати свій прибуток, може опинитися в трьох різних ситуаціях:

$$l_x < r_0 < m_x \rightarrow \hat{i}_x = \int_{l_x}^{r_0} i(s)ds + \left(\int_{r_0}^{m_x} i(s)ds - t \int_{r_0}^{m_x} a(s)ds \right); \quad (13)$$

$$r_0 \leq l_x \rightarrow \hat{i}_x = \int_{l_x}^{m_x} i(s)ds - t \int_{l_x}^{m_x} a(s)ds; \quad (14)$$

$$m_x \leq r_0 \rightarrow \hat{i}_x = \int_{l_x}^{m_x} i(s)ds, \quad (15)$$

де \rightarrow — імплікація “якщо, то”.

Якщо встановлено межі інтегрування l'_x і m'_x , при яких забудовник ($j = x$) отримує максимальний прибуток при деяких даних ставки податку t і неоподатковуваного мінімуму r_0 , тоді завдання полягає в тому, щоб дослідити функції $l'_x(t, r_0)$ і $m'_x(t, r_0)$.

4. Параметризація й верифікація моделі.

Як вихідні дані в моделі використано показники, що характеризують фактичне функціонування первинного ринку житлової нерухомості в м. Донецьку у 2007 році²² (табл. 1).

Використовуючи формули (2) і (3), при допущенні, що мінімальне значення площі квартири становить $l = 30$ кв. м, а максимальне — $m = 150$ кв. м, розраховано значення сумарної кількості квартир, яке відповідає статистичним даним про число фактично побудованих у м. Донецьку квартир (рис. 1), а також розрахункове значення сумарної площі планованої забудови, яке відповідає фактичним даним із табл. 1 (159,9 тис. кв. м).

Для розрахунку параметрів функції розподілу прибутку з 1 кв. м квартир різної площі було розраховано першообразну розподілу функції прибутку з 1 кв. м квартир середнього розміру й різного типу. На підставі даних “Девелоперської компанії “ГЕРЦ” про ціни на квартири різних типів²³, нормативних і аналітичних

що для м. Донецька він дорівнює ≈ 15 . При податковій ставці в розмірі 5% від площі й поправочному коефіцієнті $\mu = 15$ сума податку на житлову нерухомість приблизно дорівнює податковому зобов'язанню в розмірі 1% від вартості об'єкта нерухомого майна (ця ставка використовується при оподаткуванні нерухомості в багатьох зарубіжних країнах).

²² Інвестиційна та будівельна діяльність у Донецькій області у 1996—2007 роках: Стат. зб. — Донецьк, 2008. — 146 с.; Короткий огляд ринку житлової нерухомості м. Донецька (станом на 01.01.2008) // Матеріали відділу маркетингу ТОВ “ДИСК”.

²³ Індекс цін // Матеріали аналітичного відділу “Девелоперської компанії “ГЕРЦ”, 2007. — <http://www.gerc.com.ua/media-center/cat.3/>

Таблиця 1. Вихідні дані для економіко-математичного моделювання

Показник	Значення
Кількість побудованих квартир у м. Донецьку у 2007 році всього, од.	1402
однокімнатних	140
двокімнатних	377
трикімнатних	474
чотирикімнатних	266
Середній розмір побудованих квартир, кв. м:	
однокімнатні	52,2
двокімнатні	63,8
трикімнатні	91,4
чотирикімнатні	134,4
Загальна площа побудованих у 2007 році житлових будинків у м. Донецьку, тис. кв. м	159,9
Загальний показник розміру прожиткового мінімуму (IV квартал 2007 року), грн*	532,0

* Закон України “Про Державний бюджет України на 2007 рік” від 19.12.2006 № 489-V // Відомості Верховної Ради. — 2007. — № 7 (7—8). — 23 лют. — Ст. 62.

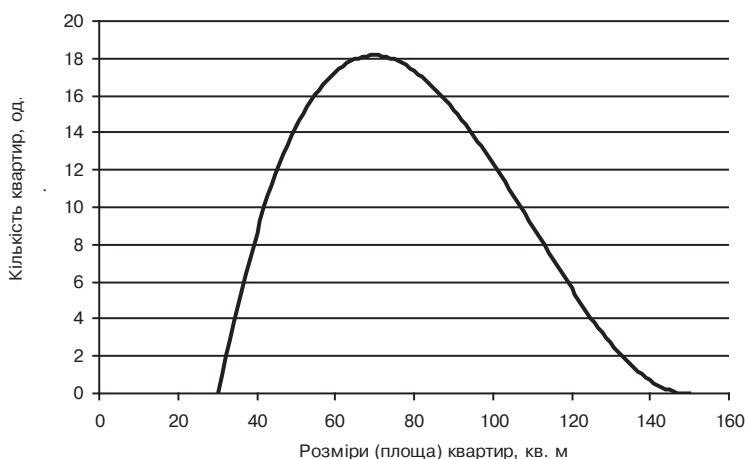


Рис. 1. Графік функції кількості квартир

матеріалів про собівартість будівництва житла в Україні²⁴ виконано розрахунки прибутку з 1 кв. м квартир середньої площі й різного типу, а також встановлено розрахункове значення планованого сумарного прибутку від продажу всіх квартир усіх розмірів (рис. 2).

²⁴ Накази Міністерства регіонального розвитку та будівництва України “Про показники опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України” від 25.10.2006 № 355, від 30.07.2007 № 119 та від 22.10.2007 № 272; Себестоимость жилья в Киеве составляет \$600 за квадратный метр // 15 минут. — 2007. — 9 янв. — С. 7; Ю. Тимошенко: Себестоимость жилья станет ниже минимум на 45 % // Матеріали інформаційного агентства РБК-Україна, 2008. — <http://www.rbc.ua/rus/top/2008/08/27/419912.shtml/>; Эксперт: Себестоимость жилья в Киеве составляет около 800 дол. /1 кв. м // Матеріали сайту Finance.ua, 2008. — <http://www.news.finance.ua/ru/~1/0/all/2008/05>

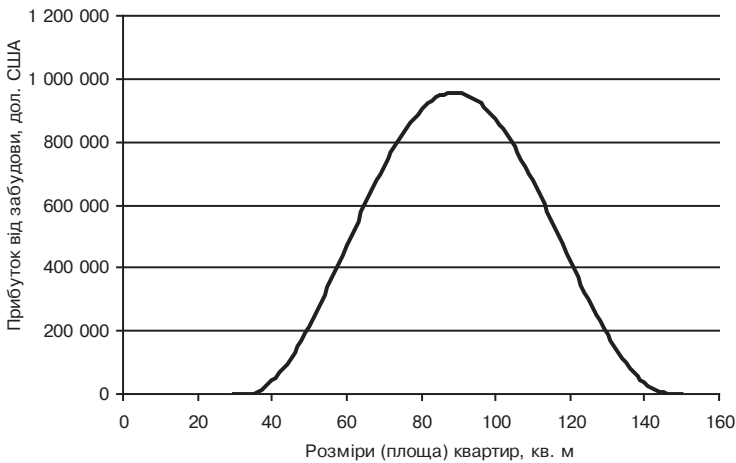


Рис. 2. Графік функції сумарного прибутку від забудови квартир

5. Модельні експерименти.

5.1. Максимізація прибутку забудовника при $K_x < K$ за відсутності податку на житлову нерухомість. При значенні капіталу $K_x = 0,2K$ загальна площа забудови дорівнює $a_x = 20,0$ тис. кв. м²⁵ (табл. 2).

Таблиця 2. Вихідні дані

Показник	Значення
Вихідне значення площі забудови, тис. кв. м	94,9
Значення мінімальної площі квартири, кв. м	30,0
Значення максимальної площі квартири, кв. м	150,0
Задане значення площі забудови, тис. кв. м	20,0

Тепер, щоб отримати найбільший прибуток, підприємство повинне вибрати певні значення $l \geq 30$ і $m \leq 150$. Максимальні значення цільової функції (7) при обмеженнях (8), (9), (10) розраховувалися з допомогою надбудови “Пошук рішення” пакету прикладних програм Microsoft Excel 2007.

Як свідчать результати виконаних розрахунків, найбільше значення прибутку досягається при будівництві квартир площею від $l = 90$ кв. м до $m = 106$ кв. м²⁶ (рис. 3).

5.2. Максимізація прибутку забудовника при $K_x < K$ і введенні податку на житлову нерухомість. Введення податку на житлову нерухомість спричиняє те, що оптимальний вибір підприємства-збудовника змінюється (табл. 3).

/26/127774/; Ружинский Ю. Осиновый кол для квартирного спекулянта // 2000. — 2009. — № 12 (454). — 20—26 марта. — В1—3.

²⁵ Значення $20 \approx 94,9/5$ встановлено умовно, виходячи з числа великих забудовників у м. Донецьку.

²⁶ Такий діапазон розмірів (площі) квартир пояснюється тим, що, за даними аналітичних матеріалів будівельних компаній, максимальний прибуток з 1 кв. м досягається при продажу квартир із середньою площею в межах 96—100 кв. м.

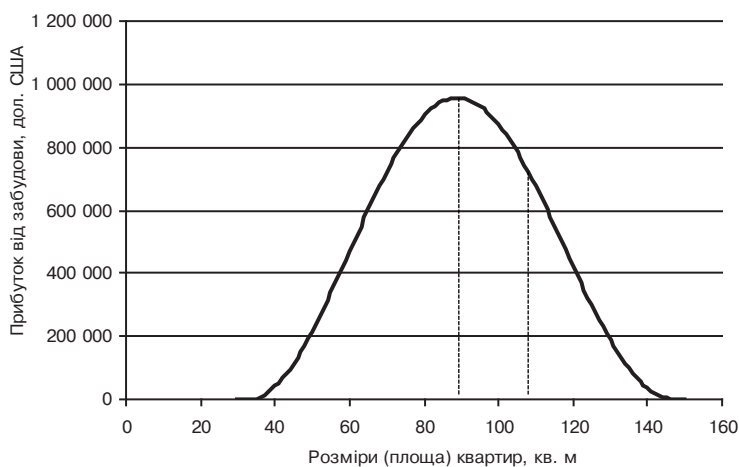


Рис. 3. Максимізація прибутку забудовника за відсутності податку на нерухомість шляхом вибору оптимальних розмірів квартир

Таблиця 3. Оптимальні розміри квартир, що будуються, при оподаткуванні житлової нерухомості, кв. м

Неоподатковуваний мінімум площі	Ставка податку, % до 1 кв. м площі						
	0	5	25	125	250	375	500
	Ставка податку, % до вартості квартири*						
	0	1	5	25	50	75	100
50 кв. м	90—106	90—106	87—103	79—93	71—86	66—81	62—78
75 кв. м	90—106	90—106	89—104	84—99	80—94	77—91	75—89
100 кв. м	90—106	90—106	90—106	89—105	88—104	88—103	87—103
125 кв. м	90—106	90—107	91—108	94—112	97—115	98—117	99—119

* Розрахунки показали, що ставка податку у відсотках до 1 кв. м площі житлової нерухомості еквівалентна ставці, що встановлюється до вартості об'єкта оподаткування, помноженої на ≈ 5 .

Як свідчать дані табл. 3, збільшення ставки податку призводить до поступового зниження розмірів квартир, що будуються, — незалежно від установленого неоподаткованого мінімуму площі (за винятком випадку, коли $r_0 = 0$, див. нижче). Це пов'язано з тим, що при такому неоподаткованому мінімумі (наприклад, $r_0 = 100$ кв. м) підвищення ставки призводить до посилення податкового тягара на квартири з площею, яка перевищує цей мінімум. Коли ставка наближається до значень, що забезпечують вилучення всього прибутку, верхнє значення площі квартир, які будуються, наближається до неоподаткованого мінімуму.

При заданій ставці податку (наприклад, $t = 25\%$ з 1 кв. м площі) підвищення неоподаткованого мінімуму, з одного боку, веде до зростання відносної рентабельності квартир більшого розміру. При нульовому мінімумі ($r_0 = 0$) податок взагалі є регресивним у тому сенсі, що його менший тягар припадає на квартири більшого

розміру²⁷. Але, з другого боку, підвищення r_0 стимулює забудовника до прийняття рішення про будівництво просторіших квартир (чим вищий r_0 , тим меншою стає площа, що потрапляє під оподаткування). Встановлення досить високого неоподаткованого мінімуму взагалі унеможливорює стимулювання будівництва житла масового вжитку з допомогою податку на нерухоме майно.

Загалом же вплив податку на нерухомість при реальних (тобто зазвичай використовуваних) значеннях ставок (до 25 % з 1 кв. м або до 5 % з 1 грн вартості) є незначним. Причина полягає в тому, що в нинішніх умовах прибуток, який отримує забудовник від реалізації квартир, є відносно великим порівняно з податковими зобов'язаннями. За наявними даними, рентабельність продукції будівельних підприємств (рентабельність будівництва) становить від 35 % до 50 %²⁸ (за неофіційними даними, у докризовий період вона сягала 70—100 %). Для порівняння: у зарубіжних країнах рівень рентабельності будівництва становить 10—20 %²⁹. Тому, з урахуванням великих транзакційних витрат, пов'язаних із здійсненням будівельних проєктів в Україні, введення податку за звичайними ставками, можливо, істотно не вплине на поведінку підприємств-збудовників.

Підсумовуючи викладене, доходимо таких висновків.

1. Введення податку на нерухоме майно матиме певний вплив на поведінку будівельних підприємств України. Проте в нинішніх соціально-економічних умовах при звичайних значеннях податкових ставок він, швидше, буде незначним, тому цей податок не може стати дієвим інструментом регулювання обсягів будівництва житла масового вжитку.

2. У зв'язку з цим введення податку на нерухоме майно як регулятора ринку первинної житлової нерухомості в Україні є недоцільним. Цей крок, можливо, матиме сенс лише тоді, коли ринок стане більш відкритим і конкурентним, а транзакційні витрати буде знижено до звичайного в розвинених країнах рівня,

²⁷ Сума податку є ідентичною з розрахунку на 1 кв. м площі, але не на 1 грн прибутку з 1 кв. м. Таким чином, квартири більшого розміру стають відносно рентабельнішими порівняно з квартирами меншого розміру.

²⁸ Рентабельність застройщиков достигает 100 % // Матеріали сайту Novostrojka.com, 2007. — <http://www.novostrojka.com/pressa/publications/rentabelnost-zastrojshhikovdostigaet-100/1753/>; Президент Nares Group Харєс Юсеф: Рентабельность строительства в Украине колеблется между 60 % и 100 % годовых. На меньшее строители просто не согласны // Матеріали сайту Izvestia.info, 2007. — <http://www.izvestia.info/inter/econ/22248/>; Рентабельность строительства достигает 100 % — исследование АМК // Матеріали сайту Деньги.ua, 2007. — <http://www.kredit.dengi.ua/news/9535.html/>; Строители в шоке: рентабельность упала с 300 % до 90 % // Интернет-газета “Жилая и деловая недвижимость”, 2008. — <http://www.gdn.com.ua/27r.08.2008.html>; Инвестиционный прогноз 2008. Строительство и недвижимость // Матеріали інформаційного агентства ЛІГАБізнесІнформ, 2008. — <http://www.smi.liga.net/articles/IT080358.html>.

²⁹ Хрущ М. Иван Куровский: на рынок недвижимости возвращаются спекулянты // Матеріали сайту UNIAN, 2008. — <http://www.economics.unian.net/rus/detail/16526/>; Curry P. Ticket to Ride // Builder. The Information source for the Home Building Industry, 2005. — <http://www.builderonline.com/sales/ticket-to-ride.aspx/>; Kingsly C. “State of Custom Home Building” program forecasts higher costs // Daily Record and the Kansas City Daily News-Press. — Feb. 23, 2005. — http://www.findarticles.com/p/articles/mi_qn4181/is_-20050223/ai_n9779714/

у тому числі за рахунок зниження витрат входу на ринок, масштабів корупції тощо.

3. Стосовно визначення величини ставки податку (якщо його буде введено), то, виходячи з прийнятих передумов і результатів виконаних розрахунків, однозначне рішення відсутнє. Низька ставка не має сенсу з позицій регулювання обсягів будівництва житла масового вжитку, а висока ставка не є реальною з причин соціального й інституціонального характеру.

Щодо значення неоподаткованого мінімуму також немає повної визначеності. Нульовий мінімум небажаний, оскільки в цьому разі податок матиме регресивний характер (у тому сенсі, що відносно менший тягар податку припадає на квартири більшого розміру, які зазвичай купують заможніші громадяни). Високий неоподатковуваний мінімум також небажаний, оскільки він нівелює регулюючий вплив податку на поведінку забудовників (крім того, знижує витрати на ухилення від оподаткування з допомогою штучного “ділення” квартир). Тому, мабуть, потрібен якийсь середній мінімум (наприклад, 75 кв. м або 100 кв. м), тобто щоб, з одного боку, зменшити міру регресії податку, з другого — створити стимул для будівництва неоподаткованого житла масового вжитку й підвищити витрати на ухилення від оподаткування.

Отже, загальний висновок такий: у тих інституціональних умовах, що склалися наразі в Україні, перспективи введення податку на нерухоме майно як інструмента цілеспрямованої дії на поведінку суб'єктів ринку нерухомості залишаються невизначеними. Коли ринок є недосконалим і трансакційні витрати не виправдано великими, введення податку може лише погіршити ситуацію, спричинивши важко передбачувані наслідки.

Як паліативний захід можна запропонувати або адміністративний примус для приватних компаній щодо будівництва житла масового вжитку, або його зведення безпосередньо державними будівельними підприємствами. Проте ефективність цих заходів у нинішніх умовах з очевидних причин викликає сумніви.