

положення, підчеркнута важність збереження індивідуальної малоетажної застройки як важної складової сучасного житлового фонду.

Ключевые слова: соціально-демографічна структура, житловий фонд, малоетажна застройка.

#### The summary

In clause are considered on the basis of statistical given feature of modern social-demographic structure of the population of Ukraine, basic characteristics of inhabited fund, level of an accomplishment and comfort of habitation. In connection with specificity of a socio-economic situation, the importance of preservation individual low building as by the important component of modern inhabited fund is underlined.

Key words: social-demographic structure, inhabited background, low building.

УДК 711.728.31

**І.П.Гнесь,**

*доц., канд. арх.,*

*Національний університет «Львівська політехніка»*

## **ПРОБЛЕМИ ФОРМУВАННЯ ФОНДУ ОРЕНДНОГО ЖИТЛА В УКРАЇНІ**

Анотація: розглядається і обґрунтовується доцільність будівництва орендного міського житла як ефективного засобу вирішення проблем доступного і комерційного житла і додаткового джерела стабільних фінансових надходжень до бюджету міста.

Ключові слова: соціальне житло, доступне житло, оренда, будинок, квартира, площа, вартість, житлова політика, фінансування.

**Актуальність дослідження.** Сьогодні оренда житлових приміщень є високорентабельним бізнесом. Так, в Парижі звичайна однокімнатна квартира коштує до 870 \$ на місяць, двокімнатна – 1240 \$, трикімнатна – 2250 \$, чотирикімнатна - 2300 \$ на місяць. У Римі однокімнатна квартира з мінімумом зручностей обходиться в 750 \$ на місяць (в престижному районі – до 1800 \$). В Токіо однокімнатна квартира готельного типу (маленька кімнатка з кухонькою в коридорі і санвузлом) обходиться наймачам в 400 \$. Найдорожча оренда квартир в Нью-Йорку і Лондоні. Однокімнатна квартира в цих містах коштує відповідно до 3000 \$ і 2400 \$ на місяць. В Москві однокімнатна квартира коштує до 2000 \$ на місяць в центрі і до 1000 \$ на місяць біля кінцевих станцій метро на периферії. В Берліні, найдешевшій із всіх західноєвропейських

столиць, оренда однокімнатної квартири коштує в середньому 380 \$ на місяць, двокімнатної - 650 \$, трикімнатної без меблів але в престижному районі – 1150 \$. В центрі Мінська однокімнатна квартира коштує від 500 \$ на місяць, в Баку – від 400 \$.

В Україні здача квартир у винайм також є досить поширеним явищем, правда в сфері тіншового бізнесу. В одному тільки Києві в докризовий період в оренду здавалась приблизно кожна третя новозбудована квартира. В цілому по Києву нараховується не менше 100 тис. зданих в оренду квартир, а сумарний оборот від їхньої оренди обчислюється по оцінках спеціалістів в 0,6 мільярдів доларів США на рік (3). У Львові вартість довготривалої (місяць і більше) оренди квартир складала від 350 до 1800 доларів США. Причому послугами ринку орендного житла користуються як заможні особи, так і особи із скромним достатком.

Для нас тема орендного житла першочергово цікава не так прибутками, які воно може забезпечити (хоча вони немалі і стабільні), а тим, що в дуже багатьох випадках оренда допомагає вирішити проблему доступного житла для малозабезпечених верств населення. В багатьох розвинутих країнах світу соціальний житловий фонд складається з невеликих по розмірах квартир, які надаються сім'ям *в оренду* на пільгових умовах або безкоштовно. В Україні, де проблема доступного житла стоїть надзвичайно гостро, орендне житло могло би стати додатковою альтернативою вирішення житлової проблеми і вагомою складовою державної житлової політики. Адже при сучасних відсоткових ставках банківських кредитів фінансовий тягар по виплаті позики і вартості квартири виходить приблизно в 2-3 рази більший, ніж орендна плата за квартиру аналогічних розмірів. Однак орендне житло як явище і тип досі залишається в Україні поза увагою спеціалістів. В ДБН відсутнє поняття «прибутковий будинок», не прописані правила і методики його проектування.

**Стан дослідженості проблеми.** Поодинокі дослідження присвячені в основному історичним аспектам формування прибуткових будинків. Зустрічаються публікації в спеціальних виданнях по нерухомості, які переважно є оглядом ситуації на ринку житла, а також статті публіцистичного характеру. На сайтах численних маклерських фірм зосереджено величезний обсяг статистичної інформації. Однак всебічного вивчення ситуації з орендним житлом досі не проводилось, незважаючи на те, що фактично в Україні на даний момент нагромаджено значний емпіричний матеріал по даній проблемі, який потребує систематизації і ґрунтовного аналізу.

**Мета статті** полягає в узагальненні наявної інформації по орендному житлу і виробленні конкретних рекомендацій по його впровадженню в

архітектурно-проектну практику, а також у виявленні проблемних ситуацій, які гальмують процес розповсюдження орендного житла в Україні.

**Достовірність** дослідження ґрунтується на вивченні масиву доступних вітчизняних і зарубіжних публікацій, обширному аналізі ринку пропозицій оренди різних типів квартир у Львові і Києві.

**Розгляд проблеми.** Орендне житло не є якимось абсолютно новітнім явищем. Першим прототипом орендного житла була інсула. Вона з'явилась в древньому Римі ще в I ст. до н.е. і призначалась для **здачі в найм** ремісникам, торговцям, ченцям. На першому поверсі були крамнички (таберни), решта 4-5 поверхів відводились під переважно 3-кімнатні квартири. В XII-XIII ст. у Венеції будувалось скромне дешеве житло для моряків та палігримів. В XVII ст. у Франції з'явилися **прибуткові будинки для здачі житлових приміщень в найм**, в яких на першому поверсі розміщувались крамниці, решта 4 поверхи і мансарда відводились під житлові приміщення – прототипи сучасних квартир. В XIX ст. в Німеччині будувались 5-поверхові непоказні будинки, які називались «казармами для здачі в найм».

В XIX ст.. прибуткові будинки набули значного поширення по всій Європі, в тому числі – в Галичині (у Львові прибуткові будинки або чиншові - від польського *czynsz* – оренда, квартирна плата - відомі ще з XVIII століття) і в Російській імперії. До більшовицького перевороту в 1917 р. прибуткових будинків в Росії було тисячі, в одній тільки Москві їх було понад 600. В кінці XIX – на початку XX ст. весь центр Києва був забудований прибутковими будинками. Суть і призначення прибуткових будинків полягала в тому, що власник житлового будинку здавав у винайм квартири на строк від кількох місяців до кількох років і мав з цього прибуток. Прибутковий будинок був на той час одним з найпривабливіших бізнесів: його рентабельність становила 10-12% (для прикладу, рента цінних паперів банків складала 4-4,5%), тому власники будинків входили в коло заможних людей дореволюційної Росії.

Особливою популярністю орендне житло користувалось у середнього класу та інтелігенції, хоча прибуткові будинки були розраховані на винаймачів з різними статками. В одному будинку могли жити представники різних верств населення, але помешкання для них передбачались на різних поверхах. Крім того, пожильці дешевих квартир зазвичай користувалися лише «чорними» дерев'яними сходами, а для поважних мешканців була парадова сходовою клітка і навіть ліфт. В київських прибуткових будинках було від 4 до 12 поверхів. Висота поверхів – від 3,8 до 6 м, але починаючи з п'ятого поверху вона зменшувалась: **верхні поверхи приносили менше прибутків, тому на них намагались економити**. Перші поверхи віддавались під магазини або ательє, другий – під контори, третій був самий дорогий (тут поселялись купці і

комерсанти), а мансарди здавались студентам і творчій інтелігенції. Альтернативою дорогому готельному номеру чи окремії квартирі слугували «мебльовані кімнати» - різновид дешевого готелю з кімнатами, що здавались щодобово або помісячно.

З приходом до влади більшовиків право приватної власності було скасовано, а прибуткові будинки були перетворені в звичайні комуналки. Така ж доля спіткала і орендне житло в Західній Україні, яке було досить поширеним до 1939 р. Парадоксально, але факт, що інститут прибуткових будинків в СРСР був ліквідований, але практично все міське багатоквартирне житло стало орендним. Тільки орендодавцем стала держава і оренда ця для держави була не прибутковою, а збитковою. Зі зміною соціально-економічної формації в 1991 р. і запровадженням ринкових відносин в Україні вдалися до інших крайнощів і внаслідок тотальної приватизації вчорашнє державне орендне житло враз стало приватним. Сьогодні частка приватного житла в структурі житлового фонду України є вищим ніж в розвинутих країнах Європи.

В той же час в деяких країнах Заходу орендне житло досі займає левову частку житлового фонду. Наприклад у Швейцарії в орендному житлі живе 75% населення країни (це найвищий відсоток серед розвинутих країн світу). Далі за нею слідує Німеччина та Австрія, відповідно 57% і 43%. У Швеції, Данії, Фінляндії орендне житло становить більше 40%, з яких принаймні половина - соціальне житло. Частка орендного житла в Норвегії складає 23%, з яких приблизно 4% - соціальне житло. У Великобританії до 90-х років частка соціального орендного житла складала 31% загального обсягу, в Ірландії – 18%. В Латвії та Чеській Республіці приватний орендний ринок складає відповідно 17% і 40% житлового фонду.

Соціальне житлове будівництво в ФРН по суті є орендним житлом і доповнює комерційне житлове будівництво. Його мета – створення квартир з **квартплатою, обладнанням, розмірами і комфортністю**, прийнятною для широких верств населення. В ФРН квартплата в орендному секторі житла складає 25-35% чистого доходу сім'ї. Відповідно, держава намагається, щоб сім'ї за соціальне житло платили також не більше 25-35% своїх невисоких доходів. В Німеччині закон, який захищає права **квартиронаймача**, не дає можливості примусити покинути дешеву соціальну квартиру сім'ю, дохід якої зріс настільки, що вона могла б дозволити собі значно дорожче житло. Тому останнім часом *приватні інвестори орендного житла заключають з муніципалітетами угоди, згідно яких вони, в обмін на надання ділянки під будівництво житла для соціально незахищених верств населення, зобов'язуються утримувати низьку орендну плату для цих категорій населення протягом певного відрізка часу (20 років)*. По закінченню цього

терміну власники орендного житла звільняються від зобов'язань і мають право на власний розсуд встановлювати орендну плату, згідно конкретної ринкової ситуації та власних інтересів.

В цілому, в країнах Заходу прийнято, щоб сумарні орендні платежі за квартиру не перевищували б в середньому 25% сукупного доходу сім'ї.

Сьогодні орендне житло починає стихійно відроджуватись і на теренах сучасної України та Росії для здачі в оренду заможним квартиронаймачам, молодим сім'ям, заробітчанами, студентам і ін. Існують думки експертів з нерухомості, що із насиченням ринку житла, перевищенням пропозиції над попитом, а головне – *із введенням податку на нерухомість - інвестування будівництва орендного житла стане дуже прибутковим бізнесом*. Крім того, ряд обставин, які сьогодні характерні для України, також об'єктивно сприяють появі і впровадженню орендного житла:

- значні ціни на житло постійного проживання;
- відміна інституту прописки;
- збільшення внутрішньої та зовнішньої міграції;
- досить низькі за західними мірками податки на оренду;
- наявність великої кількості потенційних інвесторів.

Тому ще одним напрямком в сфері забезпечення соціально незахищених верств населення доступним житлом є будівництво орендного житла, яке може здійснюватись як органами міської влади, так і приватними інвесторами. **Параметри квартир, призначених для оренди, мали би бути такими ж, як і розміри квартир доступного житла.** Важливо щоб орендна плата і експлуатаційні витрати на утримання орендного житла були б адекватними можливостям його мешканців.

В Москві в 2003 р. розпочався експеримент по експлуатації першого після 1917р. прибуткового будинку (Большой Николоворобьинский переулок, 10). За допомогою прибуткових будинків міська влада столиці Росії планує знайти альтернативний спосіб вирішення житлової проблеми в мегаполісі. Сьогодні цей будинок належить місту, яке і здає його в оренду. Однак він став офіційно прибутковим тільки після внесення відповідних змін в російське законодавство, оскільки в законодавстві не було поняття «прибутковий будинок», і згідно закону про приватизацію, винаймач квартири міг через деякий час її приватизувати практично безплатно, оплативши тільки вартість оформлення документів. Тому уряд Москви вважав за можливе розпочати експеримент тільки після внесення необхідних поправок в закон про приватизацію, за яким **житлові приміщення в прибуткових будинках державної муніципальної чи іншої форми власності не підлягають приватизації.**

Ідея відродження прибуткових будинків належить Департаменту інвестиційних програм будівництва (ДІПБ) Москви. Згідно досліджень ДІПБ, на ринку житла в Москві ця ніша в бізнесі заповнена тільки власниками приватного житла. Тому міська влада вирішила вийти з програмою будівництва прибуткових будинків, оскільки їх експлуатація може **суттєво поповнювати казну міста**. В Москві розроблена програма будівництва десятків прибуткових будинків. Причому це не тільки елітні будинки, але і житло для всіх категорій населення, в тому числі і тих, які не можуть самотужки придбати власне житло. Місто може запропонувати квартиронаймачам кращі умови, аніж приватна особа, а головне – забезпечити юридичні гарантії винаймачу:

- якщо квартирвинаймач акуратно виконує свої обов'язки, то угода з ним не може бути розірвана;
- місто не має права раптово підняти вартість оренди;
- місто не має права несподівано вимагати від винаймача звільнити квартиру у випадку непередбачених обставин.

Вищезгаданий орендний будинок має підземну автостоянку на 50 авто з мийкою. Територія оточена огорожею, передбачена цілодобова охорона. Кожна квартира забезпечена системою сигналізації, оптико-волоконним зв'язком, який забезпечує підключення до Інтернету і сателітарного телебачення, індивідуальними системами забезпечення гарячою водою. Кухні, ванні і санвузли повністю викінчені, оздоблені і укомплектовані меблями і сантехнікою. Питання наповнення житлових кімнат меблями вирішується в індивідуальному порядку між власником будинку і квартирвинаймачем. Згідно досліджень маркетологів, *умеблювання квартир є однією з обов'язкових вимог населення в дешевому сегменті ринку нерухомості, але не в елітних прибуткових будинках*.

Мешканцям даного прибуткового будинку надаються додаткові послуги: прибирання квартир, закупка продуктів, доставка обідів і вечері до дому, покупка білетів в кіно, театри, і інші мироприємства, покупка білетів на авіа- та залізничний транспорт, догляд за дітьми, оренда автомобілів та ін. Даний будинок розрахований на категорію заможних людей, яким не потрібне власне житло, наприклад представникам іноземних компаній, а також компаній з інших міст країни. Мінімальна тривалість оренди – рік, максимальна – не обмежена. Вартість щомісячної плати складає:

- |   |                      |
|---|----------------------|
| - 2-кімнатних квартир (84 м <sup>2</sup> )      | – 3500 доларів США;  |
| - 3-кімнатних квартир (101-123 м <sup>2</sup> ) | – 4000 доларів США;  |
| - 4-кімнатних квартир (143-175 м <sup>2</sup> ) | – 6000 доларів США;  |
| - 6-кімнатної квартири (299 м <sup>2</sup> )    | – 12000 доларів США; |

В сучасному Києві перший прибутковий будинок з'явився в 1992р. на вул. Великій Васильківській. 80% площ будинку обладнали під квартири (для здачі в оренду дипломатам і керівникам представництв закордонних компаній), решта 20% площ – під офіси. Але реально будинок став міжнародним офісно-готельним центром, в якому тільки 15% площ здаються в оренду як житло. В будинку №10 на вул. Кропивницького можна орендувати 4-кімнатні VIP-апартаменти загальною площею 270 м<sup>2</sup> за 8000 дол. США на місяць. В прибутковому будинку на вул. Пирогова (керуюча компанія позиціонує його як комплекс сервісних апартаментів) послуги комплексу включають цілодобову охорону, послуги швейцара, регулярне прибирання, зміна білизни, доставка напоїв, закусок і очищеної води. Цінова політика даного прибуткового будинку спрямована на залучення довготривалого заможного орендаря.

В Києві, у зв'язку із кризою, вартість оренди квартир (в доларах США) за останні 2 роки суттєво впала, але залишається все одно найвищою в Україні:

|                                  | січень 2008р.       |                | січень-березень 2010р. |  |
|----------------------------------|---------------------|----------------|------------------------|--|
|                                  | вартість середня та | мінімальна (б) | вартість середня       |  |
| 1-кімнатні                       | 706                 | 407            | 377                    |  |
| 2-кімнатні                       | 1096                | 530            | 486                    |  |
| 3-кімнатні                       | 1747                | 775            | 655                    |  |
| «малосімейки»                    | -                   | -              | 311                    |  |
| окремі кімнати 15 м <sup>2</sup> | -                   | -              | 125                    |  |

Дуже показовою, навіть не зважаючи на кризу, є динаміка росту вартості місячної оренди квартир у Львові за останні 4 роки (в доларах США):

|                                   | початок 2006р. | кінець 2006р. | початок 2010р. | ріст вартості |
|-----------------------------------|----------------|---------------|----------------|---------------|
| 1-кімнатних(36 м <sup>2</sup> ) - | 100            | 230           | 186            | 1,86          |
| 2-кімнатних(50 м <sup>2</sup> ) - | 120            | 270           | 240            | 2,00          |
| 3-кімнатних(65 м <sup>2</sup> ) - | 180            | 290           | 250            | 1,39          |

Необхідно відмітити, що вартість оренди квартир на початок (січень-квітень) 2010 р. приведена для найдешевшого спального району Львова (Сихівського), в той час як вартість оренди в 2006р. виведена усередненою з урахуванням вартості найдорожчих квартир в центральній частині міста.

Згідно оцінки Міністерства регіонального розвитку й будівництва України, у 2010 р. вартість квадратного метра будівництва житла складатиме 5267 грн. Виходячи з приведених орієнтирів, можна розрахувати приблизні терміни окупності орендного житла. Тож, якщо не враховувати вартості інфраструктури (зовнішніх інженерних мереж, проїздів) і робіт по підготовці території, то окупність будівництва у Львові прибуткових будинків з квартирами економ - та стандарт-класу на основі прогнозів вартості оренди і

собівартості будівництва (при умові збереження існуючих тенденцій на ринку житла) складатиме 8-9 років для одно-двокімнатних квартир і 7,5 років – для квартир особливо малих квартир гостиничного типу. З урахуванням вартості інфраструктури вказані терміни окупності можуть бути збільшені приблизно на 25-30%.

Згідно оцінок українських девелоперів, дохідність від вкладень у бізнес орендного житла, становить приблизно 10% (для порівняння, дохідність від здачі площ у сучасних офісних або торгових центрах складає 15-20%, однак необхідно мати на увазі, що потенційна ємність житлового ринку набагато більша). Якщо ж врахувати, що ціни на нерухомість в крупних містах України в докризовий період постійно росли, то інвестиції в прибутковий будинок можуть окупитись значно швидше.

За розрахунками російських спеціалістів ріелторських і приватних будівельних компаній, будинки, збудовані для здачі в найм, почне приносити прибуток через 8-10 років. ДІПБ Москви вважає, що прибутковий будинок еліт-класу може окупитись за 4-5 років. Як свідчать агентства, які займаються орендою елітного житла, рентабельність квартир класу «А» в приватному секторі може складати 25% річних за рахунок грамотного менеджменту, гнучкої цінової політики на ринку, налагодження вигідної співпраці з солідними ріелтерськими агентствами, співробітниками яких знають де шукати заможних людей і як пропонувати їм житло.

Відмінності в оцінках дохідності орендного житла пояснюються тим, що оцінювались різні класи прибуткових будинків. Наприклад, для Києва середня собівартість 1 м<sup>2</sup> прибуткового будинку складає 1200 \$ США. Відповідно можна отримати наступну картину стосовно термінів окупності:

- прибуткові будинки в спальних районах з дешевими квартирами для довготривалої (безстрокової) оренди для незаможних верств населення можуть окупитись за 10 і більше років;

- прибуткові будинки еліт-класу близько центру міста з умебльованими квартирами можуть окупитись за термін від 9-10 до 4-6 років;

- VIP- апартаменти площею понад 100м<sup>2</sup> з дорогими меблями в прибутковому будинку в центральному районі Києва вартістю 10-15 тис. доларів США на місяць можуть окупитись ще швидше: за 3-4 роки.

**Крім того, прибутковий будинок не лише стабільно приносить прибуток, але й залишається у власності інвестора. Причому вартість будинку постійно збільшується за рахунок зростання цін на нерухомість.**

Спорудження прибуткових будинків особливо вигідне, якщо інвестор користується довгостроковими дешевими позиками іноземних банків. Відповідно можна припустити, що найближчим часом основним інвестором



подібного житла може стати іноземний капітал, для якого дохідність на рівні 7-10% на рік цілком прийнятна, в той час як вітчизняні забудівники звикли заробляти швидкі гроші на продажі житла. Однак ці звички можуть дуже швидко помінятися під впливом кризових явищ, коли купівельний ресурс населення вичерпався і постали проблеми із збутом збудованого житла.

***Зведення прибуткових будинків стримується:***

- серйозною конкуренцією з боку приватних орендодавців, які можуть запропонувати аналогічну квартиру в 3-5 разів дешевше. Так в центрі Києва оренда квартири в приватної особи може обійтись в \$700-3500 на місяць або \$40-200 на добу, в прицентральних і спальних районах така ж квартира коштуватиме \$300-1000 на місяць або \$20-50 на добу.

- відносно невеликою чисельністю орендарів, які можуть заплатити за квартиру \$ 3-5 тис. на місяць. Це здебільшого іноземці з річним доходом від \$100 тис. зазвичай житло їм оплачують компанії, в яких вони працюють. Мінімальний термін оренди – від кількох днів до 3-4 місяців. Власне іноземці забезпечують сьогодні в Києві до 70% попиту на елітну нерухомість, що здається в найм, решта 30% - приїжджі з регіонів.

За кордоном прибуткові будинки (кондомініуми) – це переважно бізнес приватних компаній домовласників. В Швеції, наприклад, найчастіше власниками міських орендних багатоквартирних житлових будинків є акціонерні товариства, рідше – приватні особи.

В Росії і Україні приватні інвестори поки що не виявляють великого інтересу до прибуткових будинків, у них немає намірів конкурувати з містом в цій сфері. Для них поки що вигідніше і безпечніше зводити будинки для продажу. В цьому випадку терміни окупності проекту мінімальні, що дуже важливо при поверненні банківських позик, взятих на будівництво житла. Однак, якщо такі інвестори і з'являться у Києві, то, за прогнозами експертів, вони скорше за все підуть доприцентральних районів, де споруджуватимуть будинки з відносно невисокими орендними ставками квартир - \$ 400-500 на місяць. Тобто відбудеться переорієнтація з ексклюзивного багатого але нечисельного клієнта на менш заможного але масового споживача.

Необхідно також відмітити, що попит на орендне житло суттєво залежить від податкової політики. На початку ХХ ст. існували високі податки на нерухомість, тому купляти квартири було не вигідно, що і призвело до широкого розповсюдження прибуткових будинків. Будинки зводились з залученням кредитів на 30 років. В сучасному Українському законодавстві податку на нерухомість взагалі немає. Прибутковий будинок як сегмент ринку може успішно розвиватись при здоровій економіці, стабільній політичній ситуації і ***високих податках на нерухомість***. При цьому у потенційного

споживача має бути альтернатива: або купляти квартиру і платити великий прибуток на нерухомість, або винаймати житло і не мати жодних клопотів.

На думку експертів, коли з'явиться повноцінне поняття «прибутковий будинок», подібне житло буде будуватись для населення з *різними статками*. Причому будинок для осіб з невисокими доходами також може приносити немалі прибутки, оскільки в ньому оселяться велика кількість квартирвинаймачів за рахунок меншої площі квартир, парковочних місць, нижчих вимог до придомових територій.

Форми винайму орендного житла також можуть бути різними. За кордоном воно може бути муніципальним або приватним, або належати об'єднанням мешканців чи житлових компаній. Так в Швеції, наприклад, поширені два види винайму:

- **перший** – найвигідніший і найдешевший варіант - це оренда житла у великих житлових компаній, які спеціалізуються на даному бізнесі. Ціна винайму у великих містах – від 650 доларів США на місяць (порядок винайму квартир і орендні ставки у Швеції регулюють на державному рівні). У вартість оплати входить вода, опалення, іноді кабельне телебачення. Помешкання здаються не умебльованими, але з повністю обладнаною і укомплектованою технікою кухнею. Цей тип оренди ще називають «контрактом першої руки». За ним можна жити необмежений час, і виселити квартиронаймача практично неможливо, якщо він вчасно розраховується і не конфліктує з сусідами. Даний вид оренди настільки популярний в Швеції, що у великих містах країни для отримання «контракту першої руки» приходиться чекати в черзі декілька років.

– **другий** вид винайму – це «контракт другої руки» - суборенда у приватної особи, яка має «контракт першої руки». Суборенда поширена, коли квартира потрібна негайно або ненадовго. При даному виді оренди квартири здаються здебільшого умебльованими. Вартість оренди двокімнатної квартири у великому місті обходиться в 750 – 900 доларів США (6).

У Франції дуже успішно виявилась державна схема залучення коштів громадян всіх без виключення країн світу - від мільйонерів до представників середнього класу - у сферу орендного житла, запропонована урядом в середині 80-х років. Приватним інвесторам пропонувалось вкладати гроші в певні квартири, котеджі, вілли із зобов'язанням на декілька подальших років здавати в оренду збудовану чи реконструйовану власність через уповноважені державою фірми - фахівці по здачі нерухомості в оренду. Цей бізнес звільнений від сплати ПДВ, фірма-партнер платить за інвестора всі інші податки, а також покриває поточні витрати на утримання квартири, включаючи комунальні платежі і умеблювання. Інвестор отримує гарантований чистий дохід, зростаючий з врахуванням інфляції, і навіть може пару тижнів в році своєю

квартирою користуватися. Ця форма орендного житла виявилась особливо успішною в сфері туристичного бізнесу.

При будівництві орендного житла для малозабезпечених верств населення у Франції також практикується прийом, коли частина квартир в будинку *продається за комерційними цінами (для забезпечених сімей) і частина - з використанням іпотечних кредитів*. Робиться це умисне для того, щоб не створювати в малозабезпечених шарів населення відчуття ізольованості і менш вартості.

Спільною стійкою тенденцією не тільки для України, але і інших європейських країн є те, що на ринку орендного житла найбільшим попитом користуються 1-кімнатні квартири. В Парижі, наприклад, 45% ринку орендного житла складають 1-кімнатні квартири, 38% - 2-кімнатні і тільки 17% ринку орендного житла приходить на 3-4-5-кімнатні квартири. Більше того, популярність, і відповідно вартість 1м<sup>2</sup> житлової площі росте оберненопропорційно величині квартири. Так, у Львові вартість оренди 1м<sup>2</sup> 2-кімнатної квартири на 18% менше аналогічного показника 1-кімнатної квартири. А вартість оренди 1м<sup>2</sup> однокімнатної квартири гостиничного типу загальною площею біля 22 м<sup>2</sup> (у Львові їх називають «кавалерками») на 25% більше аналогічного показника 1-кімнатної квартири. Накінець пропозиція «кавалерок» у Львові дуже невелика, оскільки вони користуються підвищеним попитом і пропозиції не затримуються на сайтах маклерських фірм.

Заслуговує уваги оренда квартир для малосімейних в Києві (так звані квартири гостиничного типу 60-х років і «малосімейки» 70-х рр.) із середньою площею житлової кімнати 12,2 м<sup>2</sup> і площею кухні 5,3 м<sup>2</sup>. Середня вартість місячної оренди таких квартир, складає 307 доларів США. Вартість місячної оренди 1м<sup>2</sup> складає 18 доларів США, що на 16% більше вартості місячної оренди 1м<sup>2</sup> сумарної житлової площі кімнати і кухні середньої однокімнатної квартири, і на 52,5% більше вартості місячної оренди 1 м<sup>2</sup> середньої 2-кімнатної квартири. Особливо слід відмітити, що *такі популярні квартири всі належать до старого житлового фонду, сьогодні їх неможливо проектувати і будувати, оскільки ні їх житлова площа, ні загальна площа квартири не відповідає чинним в Україні проектним нормам*.

Заслуговує також на увагу оренда окремих кімнат в Києві. Середня вартість місячної оренди кімнати складає 125 доларів США. Вартість місячної оренди 1м<sup>2</sup> складає 8,1 доларів США. За кордоном для споживачів такого типу орендного житла проектують спеціальні так звані колективні квартири.

Проведене дослідження дозволило зробити ще один висновок, який стосується не тільки орендного, але і житла економ-класу і соціального житла:

*при однаковій загальній площі квартири більшим попитом користуються квартири з більшою кількістю малих кімнат.* Так у Києві:

- невеликі 3-кімнатні квартири (сумарною площею житлових кімнат і кухні 51 м<sup>2</sup>), збудовані в 60-70-х рр., часто в безліфтових будинках, які давно вже потребують ремонту, мають практично таку ж саму вартість оренди, як і великі сучасні 2-кімнатні квартири такої ж площі в нових будинках з ліфтами і сміттєпроводами (відповідно 546 і 555 доларів США, різниця в межах статистичної похибки 1.7%);

- невеликі 2-кімнатні квартири (сумарною площею житлових кімнат і кухні 35 м<sup>2</sup>), збудовані в 60-70-х рр., часто в безліфтових будинках, нерідко з прохідними кімнатами, які давно вже потребують ремонту, мають вартість оренди на 5,3% більшу, ніж великі сучасні 1-кімнатні квартири такої ж площі в нових будинках з ліфтами і сміттєпроводами (відповідно 497 і 448 доларів США).

## ВИСНОВКИ

1. Орендне житло є повноцінною складовою житлового фонду країни. Воно може мати попит серед потенційних мешканців з різним рівнем матеріальних статків.
2. Орендне житло може виконувати роль доступного житла.
3. При розробці орендних житлових будинків для соціально незахищених верств населення доступним на даному етапі рекомендується проектувати переважно *малометражні* 1-2-кімнатні квартири.
4. Необхідно здійснити таке коригування ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення», які б допускали можливість проектувати і будувати для здачі в оренду малі однокімнатні квартири гостиничного типу загальною площею 20-24 м<sup>2</sup> і спеціальні комунальні квартири для здачі у винайм окремих кімнат.
5. Частину квартир в орендних житлових будинках рекомендується продавати за ринковими цінами (для матеріально забезпечених сімей), а частину – по іпотечних кредитах.
6. Широкому впровадженню в практику орендного житла має передувати вдосконалення законодавства про орендне житло і приватизацію.

## Література

1. Лебедько С. В Москве появятся доходные дома. – «Строительство и реконструкция», №7, 2002, с. 40.
2. Федоровская О. Доходный дом: между прошлым и будущим. «Дом Индекс», №1-2 (10), 2007, с.68-74.

3. Сеннікова Е. Подорова та довготривала оренда квартир економ- та стандарт-класу. «Маклер», №3-4, 2006, с.28-29.
4. Міністерство оцінило собівартість будівництва. «Маклер», №8, 2007, с.5.
5. Українські новини коротко. «Маклер», № 1 (16), 2008, с.
6. Козак В. Країна, де дбають і думають про людей. «Маклер», №2, 2008, с.44-47.
7. [www.zhytlo.kiev.ua/rent.rus.php](http://www.zhytlo.kiev.ua/rent.rus.php) (26.03.2010).
8. Сільник О.І. Розвиток архітектури прибуткових будинків Львова 1772-1918 рр.—Автореф. дис. на здоб. науков. ступ. канд. арх.- Львів, 2008.
9. Скібіцька Т. Прибутковий будинок як провідний архітектурний тип у забудові міст України кінця ХІХ-ХХ ст.
10. [www/info-build.com.ua](http://www/info-build.com.ua) Міністерство Освіти і Науки України.

#### Аннотация

Рассматривается и обосновывается целесообразность строительства арендного городского жилья как эффективного средства решения проблем доступного и коммерческого жилья и дополнительного источника стабильных финансовых поступлений в бюджет города.

Ключевые слова: социальное жилье, доступное жилье, аренда, дом, квартира, площадь, стоимость, жилищная политика, финансирование.

#### Abstract

Consider the necessity of building and urban rental housing as an effective means of solving the problems of affordable housing and commercial and additional stable source of financial revenue to the city budget.

Keywords: social housing, affordable housing, rent, house, apartment, area, cost, housing policy, financing.