

Економічний вплив змін, створюваних законопроектом 5600, на ринок нерухомості та національну економіку: резюме дослідження

Особливий режим застосування ПДВ до постачання житла – принцип, коли оподаткуванню підлягає лише перша операція купівля-продажу об'єкту первинної нерухомості, а друга та наступні перепродажі об'єкта звільнюються від цього податку – пропонується припинити. Як це вплине на ринок житла й більше, якими є соціально-економічні наслідки цієї міри на рівні національної економіки?

Україна на останньому місці серед країн ЄС за житловою площею на 1 особу (близько 24 м²)¹. Відстаємо ми за цим показником й від Росії. Таке порівняння важливе, оскільки значна частина житлового фонду – це будинки радянського часу, тобто стартові умови були схожими. Застарілість національного житлового фонду виражається у відсутності капітального ремонту для 23% будинків, зведених у 1950-х, 36% – побудованих у 1960-х та 40% – для будов 1970-х років. У будинках, введених з 2001 року проживає 400 тис. сімей, тоді 14.4 млн. сімей живуть у приміщеннях, побудованих до 2001².

Країни ЄС стимулюють будівництво житла, оскільки воно розглядається як основа для існування. Це стало причиною для розвитку політики щодо спеціальних фінансових інструментів, виділення окремих інституцій для підтримки розвитку житла та підтримку з державних бюджетних фондів. Наприклад, Національна житлова програма Польщі “Помешкання плюс” передбачає створення Національного житлового фонду задля розбудови житла для оренди з можливістю її подальшого придбання, підтримку кооперативів та заохочення до заощаджень у формі спеціальних індивідуальних житлових рахунків. Житлова стратегія Федерального уряду Німеччини передбачає ряд ініціатив для отримання житла за доступною ціною. Елементи програми - це підтримка будівництва соціального житла (1 млрд. євро щорічно для 2020 та 2021), зміна законів, програма “Baukindergeld” - підтримка сімей з дітьми (прямі виплати для кожної дитини протягом 10 років), таргетування залежно від рівня доходів, збільшення частки знецінення капіталу при побудові житла протягом чотирьох років до 5% (понад 2% основних) та інше. Щодо оподаткування, то якщо ставка ПДВ у загальному випадку 23%, помешкання до 150 кв.м. та індивідуальні будівлі до 300 кв.м. обкладаються ставкою у 8%. Якщо ж поставка житла є винятком з обкладання ПДВ, до неї застосовується трансфертний податок у розмірі до 2% від вартості житла. Тобто доступність житла підтримується нижчими податками. У нашому випадку, введення додаткового податку стримуватиме будівництво³.

¹ ст. 9, рис. 4 Звіту

² ст. 10, рис. 5 Звіту

³ ст. 11-14 Звіту

Нерозвиненість ринку житла проявляється яскраво у порівнянні за показниками джерел придбання та надання житла в оренду. 95% житлового фонду придбано за власні кошти (в тому числі на виплату від забудовника). На оренду, іпотеку та інше припадає решта 5%. Звісно, нелегальний ринок оренди є досить великим, але занижка частка іпотеки є важливою для подальших висновків. Для порівняння, в Чехії оренда становить до 15%, іпотека становить близько 10% та близько 62% – купівля за власні кошти⁴. За низької ролі іпотеки, малозрозумілої доступності або напівлегальних умов оренди, ужорсточення на ринку житла за однакового бюджетного обмеження фактично означатиме відкладення попиту до накопичення суми, еквівалентної подорожчанню та посилення млявості житлового будівництва.

Згідно з рейтингом Doing Business (2020), Україна займає досить високу - 20-ту позицію у категорії “процедури отримання дозволів на будівництво”. Це означає, що як явні так і неявні витрати на отримання дозволів насправді навряд чи можуть бути оптимізованими більше, що знижує гнучкість коригування фінансових планів будівельних компаній при збільшенні інших видатків.

Роль держави як сторони попиту на ринку нерухомості радикально змінилася за останні десятиріччя. Політика житлової черги або ж невідповідності стандартам проживання, що виражалася у масових закупівлях житла державою, наразі звузилася лише до спеціальних випадків. Фокус діяльності змістився до компенсації відсоткової ставки, однак, розмір та умови програм стосуються низькобюджетного житла та у цілому не виявляють впливу на ринок. Для прикладу, у РФ державна програма надавала масштабну підтримку молодим сім'ям - тільки за перші три роки майже 45 тис. молодих сімей одержали свідоцтва про право на отримання соціальної виплати.

Як висновок, фінансування купівлі житла майже виключно здійснюється самими людьми. Відповідно, будь-які зміни вартості житла автоматично переходять на сторону покупця.

Оцінка впливу відміни пільгового режиму ПДВ здійснювалася за допомогою моделі часткової рівноваги та обчислювальної моделі загальної рівноваги, сучасних та поширених у світі інструментів економічних досліджень⁵.

Сценарії для моделі часткової рівноваги базуються на трьох факторах: (i) збільшенні податкового навантаження через відміну ПДВ пільг, (ii) варіації цінової еластичності пропозиції та (iii) варіації цінової еластичності попиту.

⁴ ст. 11, рис. 6 Звіту

⁵ В рамках дослідження було побудовано кілька економетричних залежностей для оцінки коефіцієнтів еластичності попиту до цін для різних класів житла. В підсумку такі коефіцієнти було зважено за структурою продажів новобудов у Києві та отримано середньозважений коефіцієнт еластичності попиту до цін на житло розміром в -0.61 . Детальніше - ст. 25-43 Звіту

Відміна пільг ПДВ призведе до:

- i. скорочення будівництва квартир на 55-175 тисяч квадратних метрів щорічно (1,3-4,2%). В Києві будівництво зменшиться на 11-35 тисяч квадратних метрів щорічно, що складає 20% усього впливу.
- ii. зростання вартості квартир на 626-2063 гривні за 1 кв метр (1,7-5,6%).
- iii. до 0,9-2,9 млрд гривень економічних втрат українських виробників щорічно
- iv. 0,9-3,08 млрд гривень економічних втрат українських споживачів щорічно
- v. бюджет отримує додатково 2,4-4,7 млрд гривень щороку у вигляді податкових надходжень та основним бенефіціаром 5600

Симуляція зміни ПДВ в моделі загальної рівноваги передбачає збільшення ставки ефективного ПДВ в житловому будівництві на 5.6 в.п. Результатами такого зростання ставки є **падіння приватного споживання на 0.15% (орієнтовно 4.6 млрд. грн.) та падіння випуску будівельної галузі на 2.5%. До інфляції додається близько 0.1 в.п.** Оскільки доходи від податку отримує Уряд, який у свою чергу автоматично підвищує видатки, то у цілому за рахунок вищих видатків вплив змін 5600 на рівні усїєї економіки є незначущим - ВВП знижується лише на 0.001%⁶. Однак, у реальності ця цифра може бути меншою з огляду на те, що перерозподіл супроводжується додатковими витратами.

Введення податку негативно позначиться на кінцевому споживачеві - українській сім'ї, додаткові втрати яких можуть сягнути близько 4.6 млрд. грн. Основним бенефіціаром є бюджет, кілька програм якого спрямовані на підтримку придбання житла, тому подорожчання житла зумовить й необхідність більших трансферів, а тому ставить під сумнів ефективність ініціативи щодо ПДВ за 5600.

Низка факторів:

- i. низька забезпеченість житлом та застарілий житловий фонд
- ii. слабка купівельна спроможність та чисті втрати населення як остаточного платника вартості житла з новим ПДВ у разі запровадження 5600
- iii. практична відсутність або рідкісність альтернативних інструментів - іпотечних програм, сталої підтримки з сторони бюджету
- iv. чіткої перспективи подальшого стійкого зростання доходів людей

ставлять під сумнів доцільність досліджуваної міри щодо ПДВ

⁶ ст. 35 та додаток А Звіту

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