

## **ЖИТЛОВО-ОРЕНДНИЙ НАПРЯМ ІННОВАЦІЙНО-ІНВЕСТИЦІЙНОГО РОЗВИТКУ ЖИТЛОВО-КООПЕРАТИВНОГО СЕКТОРУ ЕКОНОМІКИ УКРАЇНИ**

Стратегічним напрямом інноваційно-інвестиційного розвитку житлово-кооперативного сектору економіки України є житлово-орендний. Вважаємо, що, як і житлово-будівельний, він є надзвичайно актуальним і важливим у сучасних умовах. Цьому є кілька пояснень.

1. Протягом 2009-2015 рр. в Україні зменшилися обсяги будівництва нового житла. В Україні за 2013 р. було збудовано лише 6,8 млн. кв. метрів нового житла – по 0,15 «квадратів» на одного жителя в рік. В країнах з розвинутою економікою будують в 5-10 разів більше, ніж в Україні [1, с. 10].

Спочатку це було викликано дією світової економічної кризи, потім ситуація погіршилася у зв'язку зі зміною влади у лютому 2014 р., політичними подіями літа-осені 2014 р. (вибори Президента, Верховної Ради, формування Кабінету Міністрів), захопленням Російською Федерацією Криму. «Втеча» іноземного капіталу з України, і, особливо, бойові дії в Донецькій та Луганській областях, звісно, також не сприяли зростанню будівництва нового житла.

2. В умовах банківської кризи, значного відтоку депозитів, суттєвого збільшення частки проблемних кредитів, переважна більшість українських та іноземних банків відмовлялася від іпотечного кредитування.

Навіть ті банки, що продовжували надавати кредити, почали з більш суворими вимогами підходити до позичальників, збільшили відсоткову ставку за користування кредитом.

3. За умов складної економічної ситуації відбувалося скорочення рівня заробітної плати, збільшення безробіття, зростання цін на предмети першої необхідності та комунальні послуги. В цій ситуації відбувалося зменшення рівня заощаджень, більшість українців були не здатні купувати житло.

4. Для тих, хто не мав можливості придбати житло, завжди існувала можливість оренди. Слід відзначити, що традиційно українські робітники, студенти, інші малозабезпечені верстви населення орендували житло. Наприклад, у кінці XIX – на початку XX ст. переважна більшість ремісничих робітників м. Києва проживала в найманих квартирах. Але поняття «квартира» тут потребує уточнення. З них лише 40% були справді

окремими квартирами – здебільшого однокімнатними; решта знімала кімнати, а то й пів кімнати, закуток чи ліжко. Жили вони, звісно, у страшній тисняві, але іншого виходу не було – доводилося заощаджувати. найдешевше – буквально кілька копійок за ніч або зовсім даром – обходилися нічліжні притулки, але їх було мало, тож охочі потрапити туди займали довгі черги ще засвітла.

Домовласники в гонитві за «наваром» підтримували надто високі тарифи. Як свідчила статистика, за дорожнечею житла Київ займав одне з перших місць у світі. Місячна оренда окремої однокімнатної квартири з кухнею обходилася киянину в середньому в 12,8 руб. За двокімнатну він мав викласти вже 15,24 руб., тоді як парижанин у перерахуванні на рублі витрачав на ті ж кімнати 12,4 руб., лондонець – 12 руб., берлінець – 11,44 руб. У міру збільшення кількості кімнат різниця ставала ще разючішою: за трикімнатну квартиру, приміром, у Києві платили 24,11 руб. У Парижі – 14,8 руб., у Лондоні – 15 руб., у Берліні – 16,64 руб. (Це при тому, що середній показник заробітної плати кваліфікованого київського робітника-чоловіка у 1913 р. становив на рік 445 руб. 11 коп. [2, с. 69]).

6. Європейські та американські традиції оренди житла поступова приходять і в нашу країну. (У Європі до 60% громадян проживають у орендованих будинках і квартирах, у США – 35% населення [1, с. 10]).

7. Дослідники відзначають, що в Україні «...з 2014 р. намітився попит на квартири великої площі (100-120 кв. м.), що купуються для створення в них «міні-готелів»... і з 2015 р. повертається практика, так званих, доходних будинків, що були дуже популярні у Києві на початку ХХ століття. Найбільш відомий з них – дім з Химерами архітектора Городецького. Деяким його прообразом стане прибутковий будинок Eluseum, будівництво якого, неподалік від проспекту Перемоги у Києві, розпочала львівська компанія «Ріел» [3]. Планується, що квартири у цьому будинку, починаючи з 2 по 14 поверх будуть продаватися виключно інвесторам, котрі зможуть здавати, так звані «сьюти» (їх площа складе від 29 до 36 кв. м.) в оренду. Збережеться попит на квартири площею 80-120 кв. м. Вони здаються у вигляді хостелів, або так званих «sharehouses», тобто сучасних комуналок де проживають кілька сімей [4].

Інвестори купують житло виключно для подальшої здачі в оренду. Орендар отримує сучасну квартиру поблизу центру міста і за гроші, співставні з орендою малометражної квартири на околиці. «Орендна плата фіксована, налагоджена інфраструктура (прання, прибирання, харчування та інші побутові потреби), соціальний склад будинку однорідний», – розповідає співзасновник компанії Kiev Standard Олег Перегинець. Причому, вже з першого року, особа, що купила «метри» у доходному будинку, починає заробляти щомісячно [3].

Таким чином, в умовах недостатнього фінансування державних житлових програм необхідно запровадити нові інноваційні механізми. Найбільш прийнятною схемою для вирішення поставлених завдань є запровадження житлово-орендних кооперативів. Для ефективного функціонування житлово-орендних кооперативів необхідне якісне наповнення інноваційно-інституційного змісту даного механізму.

Список використаної літератури:

1. Новосвітня Е. Иван Салий: «Надо восстановить в столице квартирную очередь. Государство имеет моральные обязательства перед людьми, ожидающими жилье по 15-20 и более лет» / Екатерина Новосвітня // Факты. – 2014. – 16 мая – С. 10.
2. Кальницький М. Хліб без видовищ / Михайло Кальницький // Контракти. – 2007. – № 14. – С. 68–71.
3. Что будет с ценами на недвижимость в 2015 году? [Електронний ресурс] – Режим доступу <http://news.address.ua/chto-budet-s-tsenami-na-nedvizhimost--v-2015-godu-10381/>
4. Костицын П. Метры дорогие: что происходит с рынком недвижимости [Електронний ресурс] – Режим доступу : <http://politica-ua.com/metry-dorogie-chto-proisxodit-s-rynkom-nedvizhimosti/?72771>

**Лужняк Христина, Ціх Галина**

Тернопільський національний технічний університет імені Івана Пулюя

## **ЕКОНОМІКА ОСВІТИ ЯК ГАЛУЗЬ ЕКОНОМІКИ ТА ЕКОНОМІЧНА НАУКА**

В Україні освіта є могутнім фактором розвитку духовної культури українського народу, відтворення продуктивних сил суспільства. Ця гуманітарна сфера спрямована на забезпечення фундаментальної наукової, загальнокультурної, професійно-практичної підготовки особистості, формування інтелектуального потенціалу нації та всебічний розвиток особистості як найвищої цінності суспільства, тому потребує дієвої підтримки з боку держави.

Економічне значення освіти зазвичай вбачають у її активному впливі на розвиток виробничих сил країни, на підвищення ефективності суспільної праці. Головна роль освіти полягає в тому, що вона охоплює специфічну галузь народного господарства.

Під галуззю економіки розуміється якісно однорідна сукупність підприємств, закладів та інших господарських одиниць, що характеризуються схожістю умов праці (виробництва),