



---

**Европейская экономическая комиссия**

**Конференция европейских статистиков**

**Группа экспертов по национальным счетам**

**Десятая сессия**

Женева, 26–29 апреля 2010 года

Пункт 8 предварительной повестки дня

**Вторые жилища**

**Вторые жилища за рубежом: норвежский опыт оценки  
экономических фондов и потоков**

**Записка Статистического управления Норвегии**

*Резюме*

В результате роста экономического благосостояния и производственной мобильности на глобальном уровне приобретать вторые дома за рубежом становится все более популярным. В настоящем документе рассматриваются некоторые важнейшие принципы учета стоимости фондов и потоков, связанных с приобретением вторых жилищ за рубежом. Используемые методы и гипотезы анализируются в контексте норвежского платежного баланса и национальных счетов.

## I. Введение

1. В последние несколько десятилетий приобретение вторых или загородных домов за рубежом стало получать все большую популярность. Это можно объяснить несколькими причинами, в том числе:

- общим повышением доходов домашних хозяйств;
- увеличением продолжительности досуга и отпусков;
- либерализацией потоков капитала;
- снижением стоимости и повышением эффективности перевозов;
- ослаблением пограничного контроля, облегчившим заграничные поездки людей.

2. Помимо этого, растет число людей, нуждающихся в нескольких жилых помещениях в разных странах в силу вызванных производственной необходимостью переездов из одной страны в другую. Эта ситуация сама по себе является проблематичной, поскольку в подобных случаях определить место постоянного проживания человека очень непросто.

3. В настоящем документе рассматриваются некоторые важнейшие принципы и гипотезы, используемые при учете в норвежском платежном балансе (ПБ) и национальных счетах (НС) стоимости экономических фондов и потоков, связанных с приобретением второго дома за рубежом. Основное внимание уделяется именно применяемым методам и гипотезам, а не результатам оценок.

## II. Основные принципы

4. При рассмотрении вопросов учета в ПБ и НС фондов и потоков, связанных с приобретением второго дома за рубежом, следует помнить о следующих трех основополагающих концепциях национальных счетов:

- О каких экономических единицах идет речь?
- Какие виды экономических операций имеют место и какие события или процессы оказывают влияние на рассматриваемые экономические единицы?
- Какие хозяйственные субъекты и стороны участвуют в экономических операциях?

5. Экономические единицы, представляющие интерес в данном случае, – это жилища. Заинтересованными хозяйственными субъектами являются владельцы жилья и жильцы, которые во многих случаях могут являться одними и теми же лицами. Можно сформулировать следующие принципы.

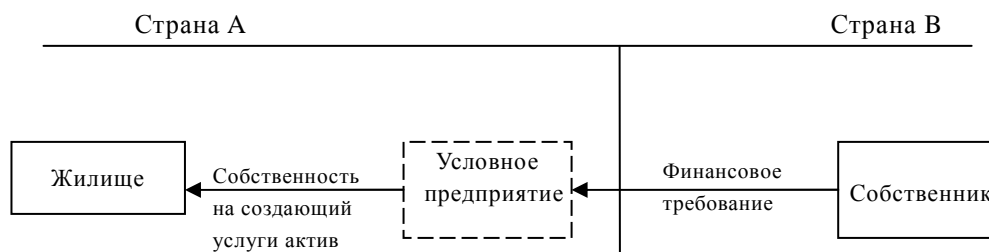
6. Все жилища, в том числе занимаемые владельцами, рассматриваются как экономические активы или факторы производства, поскольку они обеспечивают создание жилищных услуг, потребляемых занимающими жилье лицами, и стоимость этих услуг зачитывается той стране, где физически расположены жилища.

7. Если жилище принадлежит нерезиденту через юридическое лицо, domiciliрованное в стране, где расположено жилище, собственность принимает

форму паев, находящихся в руках нерезидента. Если же жилье принадлежит человеку напрямую, речь идет об условной экономической единице. Производственный капитал в стране, резидентом которой ее владелец не является, в НС и ПБ неизменно преобразуется в финансовый актив, отражающий требование его владельца по отношению к остальному миру (см. диаграмму 1).

Диаграмма 1

**Жилье, находящееся в прямой собственности за рубежом**



8. Когда юридическое лицо создается в стране А, а его собственником косвенно является резидент страны В, на диаграмме 1 условное предприятие заменяется реальным.

9. Следующий вопрос заключается в том, какие экономические процессы или операции происходят с жильем. Во-первых, жилье является фактором производства, приносящим доход его собственнику. Если собственник не является резидентом, доход, созданный в стране А и доставшийся собственнику в стране В, должен быть зарегистрирован как в ПБ, так и в НС (см. диаграмму 2).

Диаграмма 2

**Создание и распределение дохода от второго жилища за рубежом**



10. Кроме того, жилищные услуги, созданные в стране А, должны быть потреблены вне зависимости от того, кто занимает это жилье. В случае, когда жилец является резидентом страны А, т.е. жилье сдается в аренду местному квартиросъемщику, компенсирующая проводка будет сделана по счету расходов домашних хозяйств на конечное потребление<sup>1</sup> в национальных счетах страны А.

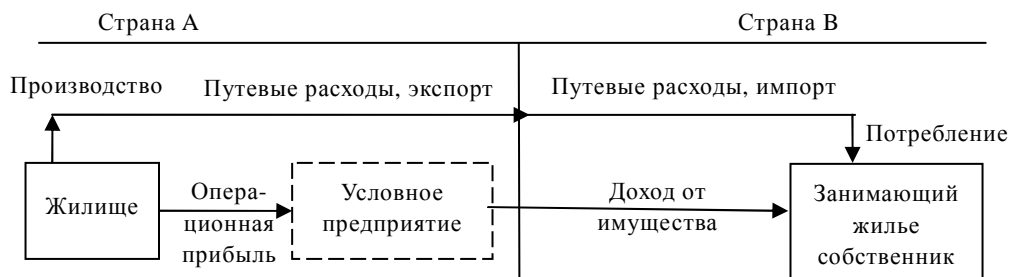
11. С другой стороны, если жилец не является резидентом страны А, компенсирующая проводка должна быть сделана не по счету расходов домашних хозяйств на конечное потребление в стране А, а проведена как экспорт по статье

<sup>1</sup> Если жилье сдается в аренду производственной единицей для передачи в субаренду, компенсирующая проводка будет сделана по счету промежуточного потребления производственной единицы.

путевых расходов страны А по отношению к остальному миру. Если же жилец является резидентом страны В, жилищные услуги должны будут учитываться по статье путевых расходов как дебет или импорт и компенсироваться проводкой по счету расходов домашних хозяйств на конечное потребление в ПБ и НС страны В (см. диаграмму 3).

Диаграмма 3

**Создание, распределение и потребление дохода от второго жилища за рубежом**



12. Наконец, необходимо задать такой важный принципиальный вопрос, зависит ли производство или создание (и потребление) жилищных услуг от того, заселено это жилье или нет. Этот вопрос важен потому, что собственники проживают во вторых домах непостоянно и часто даже не сдают их в аренду. В этой связи следует помнить о двух аспектах; во-первых, собственник получает доход лишь в случае создания жилищных услуг и, во-вторых, потребление жилищных услуг возможно лишь в случае их создания.

13. Эти вопросы важны не только для оценки потоков, связанных со вторыми домами, но и для оценки создаваемых услуг и дохода от жилья в целом. Поэтому необходимо руководствоваться одними и теми же принципами расчетов вне зависимости от того, идет ли речь о трансграничной собственности на жилье или об оценках рынка жилья в НС в целом.

14. Оценивая жилищные услуги в целом, Норвегия следует рекомендациям Европейского союза (European Commission, 2005). В них рассматривается не только традиционная проблема пустующего жилья, но и особый случай загородных домов<sup>2</sup>. Для оценки отдачи от загородного жилья предпочтительно пользоваться среднегодовой арендной платой или аналогичными показателями. В годовой арендной плате имплицитно учитывается средняя продолжительность использования жилья.

15. Далее можно перейти к источникам и методам оценки вышеупомянутых фондов и потоков, используемым в норвежской статистике НС и ПБ. Однако прежде в главе 3 кратко рассказывается о том, как развивалась такая статистика в Норвегии.

<sup>2</sup> См. пункт 1.4.2 Постановления 1722/2005 Европейской комиссии.

### III. Развитие норвежской статистики ПБ

16. В Норвегии ПБ составляется и публикуется как составная часть НС уже очень давно. После введения строгого валютного контроля сразу же после второй мировой войны появилась платежная информация, подготовкой которой занимался Норвежский центральный банк в рамках составления статистики межбанковских расчетов. Эта информация использовалась в статистических целях Статистическим управлением Норвегии и публиковалась в рубрике "Betalingsbalansestatistikk" – норвежского аналога статистики платежного баланса ("betaling" означает платеж). В середине 1950-х годов это название изменилось на "Utenriksregnskap", что переводится как "внешний счет", что стало важным шагом в деле интеграции статистики ПБ и НС.

17. Со временем статистика банковских расчетов Норвежского центрального банка превратилась в статистику международных операций (ИТРС), которая вместе с таможенной статистикой внешней торговли и статистикой доходов и операционных расходов норвежского торгового флота легла в основу статистики ПБ Норвегии. Вместе с данными ежегодно проводимых с 1919 года переписей активов и пассивов по операциям с нерезидентами, эти макроданные давали пользователям полное представление об экономических связях норвежских резидентов с нерезидентами.

18. Со временем платежные операции Норвегии с остальными странами мира стали более многочисленными и сложными. Вопросы стали вставать не только в связи с расходами на сбор данных, но и в связи с их качеством, а следовательно, и качеством статистики взаимных расчетов. Это привело к отказу от ИТРС с начала 2005 года. Одновременно с этим Статистическому управлению Норвегии было поручено создать и запустить новую систему сбора данных, которая на начальном этапе должна была охватывать все отечественные секторы за исключением банков и кредитных учреждений. Впоследствии ее действие распространилось и на эти секторы.

19. Для сектора домашних хозяйств была создана новая система сбора данных, включающая в себя несколько подсистем, основанных на разных источниках и каналах представления данных. Как и в случае с данными о фондах и потоках, связанных с вторым жилищем за рубежом, по сравнению с предыдущими годами их охват был расширен.

20. В прежней ИТРС Норвежского центрального банка и статистике ПБ Статистического управления Норвегии не предпринималось серьезных попыток оценить фонд жилья за рубежом или размер дохода от владения этим жильем. Поскольку в основе ИТРС лежали платежи или движение средств на банковских счетах, в ней в принципе учитывались расходы на приобретение жилья за рубежом. В то же время, эти операции вполне могли смешиваться с операциями по счету путевых расходов.

21. С другой стороны, во второй половине 1990-х годов Норвежский центральный банк начал собирать данные о фонде вторых домов за рубежом и оценивать их стоимость для использования в финансовых счетах по институциональным секторам НС. Эта информация стала находить применение в новой статистике ПБ для оценки как международных инвестиционных позиций, так и соответствующих потоков доходов и расходов в нефинансовых разделах счетов по институциональным секторам. В следующих главах будут рассматриваться

методы, используемые для оценки этих фондов и потоков в нынешней статистике ПБ и НС.

## IV. Оценка стоимости фонда вторых домов за рубежом

### A. Стоимость жилищного фонда норвежцев за рубежом

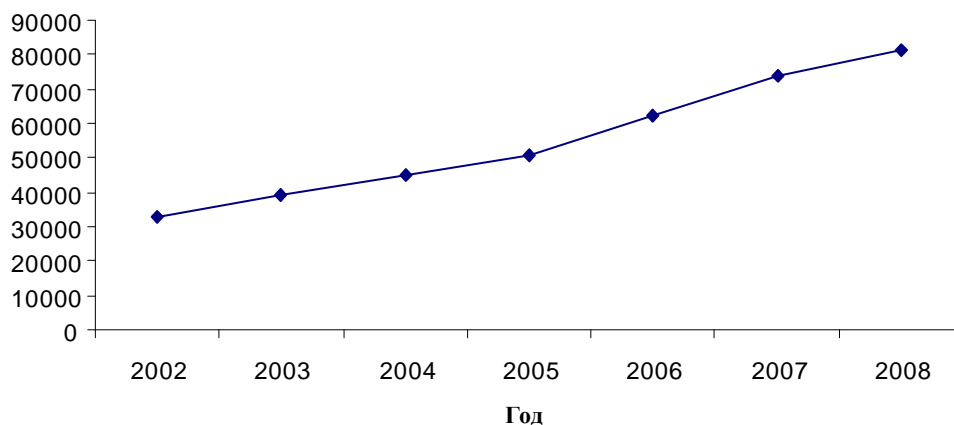
#### 1. Количество и местоположение вторых домов за рубежом

22. Количество зарубежных объектов недвижимости, принадлежащих постоянно проживающим в Норвегии домашним хозяйствам, оценивается на основе данных, ежегодно собираемых Статистическим управлением Норвегии, и результатов опроса, проведенного во второй половине 2002 года (Sentio, 2002). В ходе этого опроса было установлено, что жильем для отдыха за рубежом владеет 2% норвежских домашних хозяйств.

23. Число норвежских домашних хозяйств, имевших в 2002 году вторые дома за рубежом, берется за базу. Оценки за последующие годы можно получить, экстраполируя эту базу при помощи индекса физического объема, который рассчитывается на основе налоговой статистики (готовится Статистическим управлением Норвегии), в которой ежегодно регистрируется число тех, кто указал, что имеет недвижимость за рубежом. Таким образом, базовые данные за 2002 год экстраполируются с учетом годового прироста числа лиц, сообщающих о том, что они имеют жилье за рубежом.

Диаграмма 4

**Оценки числа норвежских домашних хозяйств, имеющих вторые дома за рубежом**



25. Диаграмма 4 выше свидетельствует о росте числа домашних хозяйств, имеющих вторые дома за рубежом; по оценкам, их число увеличилось с 32 900 домашних хозяйств в 2002 году до 81 172 в 2008 году. Следует упомянуть, что, по данным налоговой статистики (готовится Статистическим управлением Норвегии), число лиц, сообщивших о том, что они имеют недвижимость за рубежом, выросло за этот период с 14 045 до 34 670 человек. Главным источником налоговой статистики является налоговый регистр индивидуальных налогоплательщиков, в котором учтены все лица, подлежащие налогообложению в Норвегии в соответствующем финансовом году. По закону Норвегии собственность за рубежом облагается налогом. Поскольку данные берутся из налоговых деклараций, ошибки в них в некоторых случаях могут быть преднамеренными, сделанными респондентами в попытке избежать налогообложения. Поэтому имеются все основания считать, что налоговые данные занижают число лиц, имеющих собственность за рубежом. Таким образом, данные налоговой статистики могут братья лишь за основу индекса физического объема.

26. Для того чтобы понять, в каких странах были сделаны вложения, использовались данные платежного баланса, полученные на основе существовавшей прежде Международной системы представления данных об операциях (ИТРС), в которой учитывалась в первую очередь информация платежного характера<sup>3</sup>. Эта статистика помогает увязать сектор домашних хозяйств с платежами за зарубежную недвижимость в странах ее местонахождения. По месту положения зарубежные дома подразделяются на дома в Испании, Швеции, Франции, Дании и других странах<sup>4</sup>. С учетом этих категорий рассчитывается частотное распределение, по результатам которого на Испанию приходится 50%, на Швецию – 20%, на Францию – 10%, на Данию – 7% и на другие страны – 13% общего объема инвестиций норвежских домашних хозяйств.

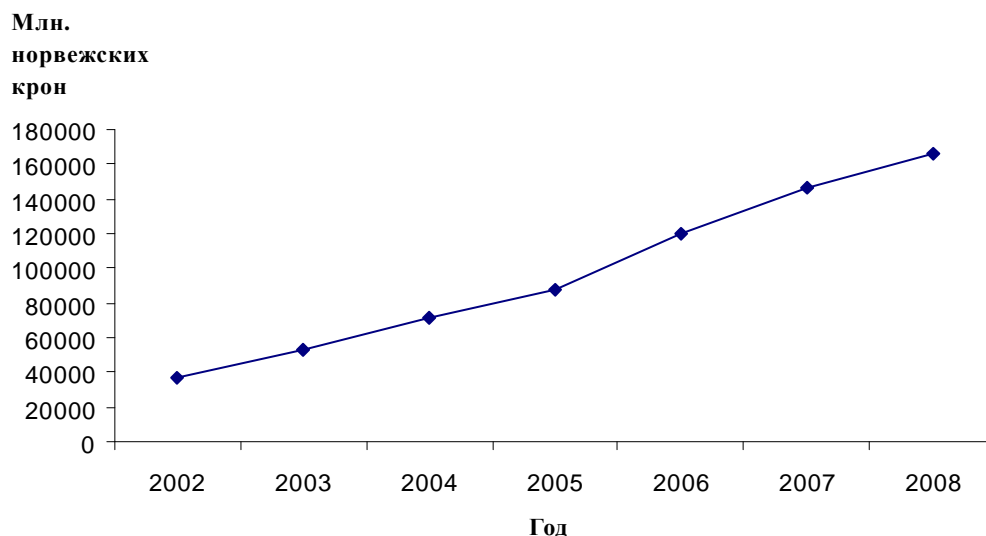
## 2. Средние цены вторых домов за рубежом

27. Стоимость фонда зарубежной недвижимости рассчитывается путем умножения средних цен жилья на количество домов за рубежом. Примерным показателем цен загородных домов служат официальные средние цены. Рынок недвижимости делится на категории согласно ИТРС. Средние цены жилья в Испании, Франции, Италии, Соединенных Штатах и Соединенном Королевстве берутся из базы данных "EcoWin" агентства "Рейтерс" (Thomson Reuters), а данные о средних ценах домов в Швеции и Дании собираются соответственно Статистическим управлениями Швеции и Дании. Затем полученные данные пересчитываются в норвежские кроны по обменному курсу на конец периода. С учетом полученного благодаря ИТРС частотного распределения оценочное число домашних хозяйств, имеющих вторые дома за рубежом, распределяется между странами инвестиций. Расчетное число домов по каждой стране затем умножается на соответствующую цену жилья в норвежских кронах. В результате общая стоимость фонда зарубежной недвижимости, принадлежащей норвежским домашним хозяйствам, представляет собой сумму фондов жилья в каждой из стран.

<sup>3</sup> Временные ряды заканчиваются 2004 годом.

<sup>4</sup> К "другим странам" относятся Соединенные Штаты, Италия и Соединенное Королевство.

Диаграмма 5  
**Стоимость фонда инвестиций норвежских домашних хозяйств в зарубежную недвижимость (вторые дома)**



28. На диаграмме 5 видно, что за период с 2002 по 2008 год общая стоимость зарубежной собственности норвежских домашних хозяйств увеличилась почти на 130 млрд. норвежских крон, достигнув в 2008 году, по оценкам, 166 млрд. норвежских крон. С 2005 по 2008 год стоимость имущества норвежских домашних хозяйств за рубежом выросла более чем вдвое.

### 3. Инвестиции норвежских домашних хозяйств в зарубежную недвижимость

29. Поток инвестиций в недвижимость за рубежом оценивается по изменению фонда зарубежной собственности. Разница между нынешним и предыдущим уровнями жилищного фонда равна сумме операций и эффекту переоценки, который отражает изменения в рыночной стоимости имущества в связи с колебаниями обменных курсов и цен.

$$(a) \quad E = X + Y,$$

$$(b) \quad Y = E - X,$$

где

$E$  = разница между нынешним и прежним уровнями жилищного фонда,

$Y$  = эффект переоценки,

$X$  = инвестиции в зарубежную недвижимость.

30. Инвестиции в зарубежную недвижимость рассчитываются путем вычета числа норвежских домашних хозяйств, имевших такую недвижимость в предыдущий период в конкретной стране ( $N_{t-1}$ , страна А), из соответствующего показателя за текущий период ( $N_t$ , страна А). Затем эта разница умножается на среднюю цену вторых домов в текущий период  $P_t$  в стране А.

$$(c) \quad X_{\text{страна А}} = (N_{t, \text{страна А}} - N_{t-1, \text{страна А}}) \times P_{t, \text{страна А}}$$



31. Инвестиции рассчитываются по каждой стране, и их сумма представляет собой общий объем инвестиций в зарубежную недвижимость.

$$(d) \quad X = X_{\text{Испания}} + X_{\text{Швеция}} + X_{\text{Франция}} + X_{\text{Дания}} + X_{\text{Другие страны}}$$

32. Вычитание инвестиций из изменений в уровнях между нынешним и предыдущим периодами позволяет оценить эффект переоценки.

## **В. Стоимость жилищного фонда в Норвегии, принадлежащего нерезидентам**

33. Число иностранцев, имеющих недвижимость в Норвегии, ежегодно регистрируется в налоговой статистике (готовится Статистическим управлением Норвегии). Для целей этой статистики под иностранцами понимаются лица, постоянно не проживающие в Норвегии. Кроме того, учет средней цены покупки вторых домов ведется ежеквартально в регистре перехода права собственности на имущество (ведется Статистическим управлением Норвегии).

34. Стоимость жилищного фонда, принадлежащего иностранцам, рассчитывается путем умножения средней цены вторых домов на число иностранцев, имеющих собственность в Норвегии. Оценка размера инвестиций начинается с расчета разницы между числом иностранцев, имевших недвижимость в Норвегии в нынешний и предыдущий периоды. Затем полученная разница умножается на текущую среднюю цену, что дает стоимость инвестиций. Эффект переоценки высчитывается путем вычета инвестиций из изменений в жилом фонде в текущем периоде.

## **V. Оценка трансграничных потоков дохода**

### **A. Доход от имущества за рубежом**

35. Вмененный доход от вторых домов за рубежом рассчитывается по той же норме доходности, что и доход от общего жилищного фонда в Норвегии<sup>5</sup> в соответствии с НС.

$$(a) \quad \frac{O_A}{S_A} = \frac{O_N}{S_N}, \text{ где}$$

OA = операционная прибыль от зарубежного жилищного фонда, принадлежащего норвежцам;

SA = стоимость зарубежного жилищного фонда, принадлежащего норвежцам;

ON = операционная прибыль в жилищном секторе Норвегии в соответствии с НС;

SN = стоимость норвежского жилищного фонда в соответствии с НС.

36. Так, например, в 2002 году операционная прибыль в жилищном секторе Норвегии составила 49 млрд. норвежских крон, а стоимость всего жилищного фонда – 11 890 млрд. крон. Таким образом, годовая доходность жилищного фонда составила  $49/1180 = 4,2 \%$ .

<sup>5</sup> Правильнее было бы использовать показатель доходности жилищного фонда в разных странах, однако эти сведения получить не удалось.

37. В то же время, во второй главе говорилось, что операционная прибыль имеет место лишь тогда, когда создаются жилищные услуги, а жилищные услуги создаются лишь тогда, когда жилье заселено. Предполагается, что владелец дома за рубежом проживает в нем менее полугода, поскольку в противном случае он мог бы считаться резидентом страны, где расположен дом. Не имея информации о времени, проводимом владельцем в своем втором доме за рубежом, мы предполагаем, что он живет в нем один месяц в году. Помимо этого, следует учесть, что дом может использоваться не только его владельцем. С учетом этого мы считаем, что среднегодовая продолжительность использования дома или проживания в нем составляет 25% и что операционная прибыль, как следствие, создается на протяжении четверти года.

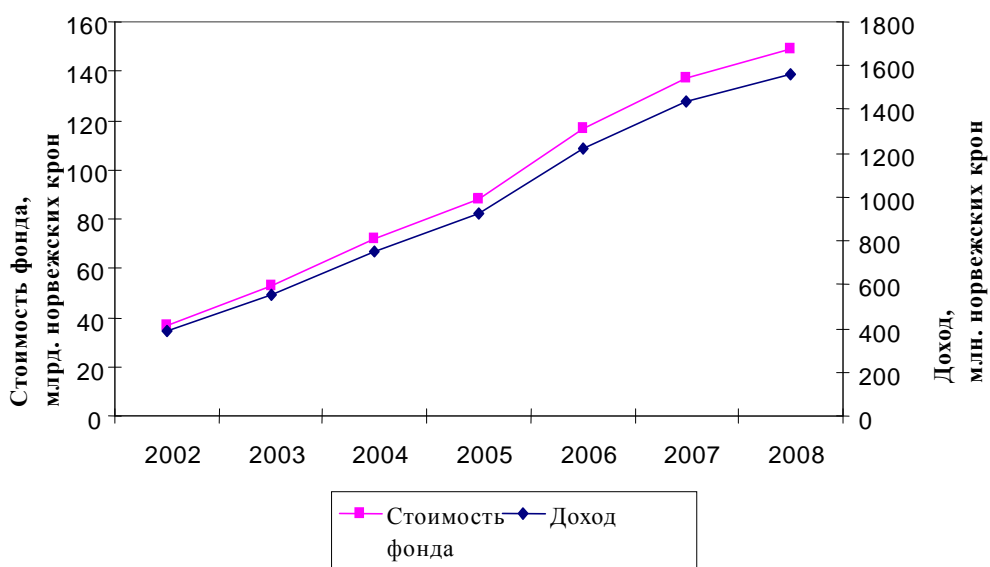
38. Исходя из оценочной стоимости жилищного фонда за рубежом (см. диаграмму 5, главу 4) и рассчитанных выше доходности и продолжительности использования жилья, можно сказать, что зарубежный жилищный фонд принес в 2002 году операционную прибыль (дивиденды) в размере 388 млн. норвежских крон (77 млрд. норвежских крон  $\times 0,042 \times 0,25$ ).

39. Можно предположить, что в связи с финансированием жилья за рубежом возникают расходы на проценты по кредиту, по крайней мере часть из них – за границей. В идеале эти потоки должны оцениваться и отражаться в ПБ и НС. Однако в нашем случае они игнорируются, и это означает, что 388 млн. норвежских крон и есть доход от имущества, т.е. дивиденды, поступающие из-за рубежа.

40. На диаграмме 6 показана оценочная стоимость жилищного фонда и потоки дохода от вторых домов норвежцев за рубежом за период 2002-2008 годов. Следует помнить, что стоимость жилищного фонда указана в млрд. норвежских крон, а доход – в млн. норвежских крон.

Диаграмма 6

**Оценочная стоимость жилищного фонда и дохода, полученного от норвежских вторых домов за рубежом**



## **В. Доход от имущества, поступающий за рубеж**

41. В разделе А говорилось о доходе, который приносят норвежцам принадлежащие им вторые дома за рубежом. Аналогично этому принадлежащие нерезидентам дома в Норвегии приносят вмененный доход, который из Норвегии поступает в другие страны. Эти потоки оцениваются на основе тех же принципов, которые описывались в разделе А выше.

42. Операционная прибыль, которую приносит принадлежащее нерезидентам жилье, рассчитывается на основе такой же доходности, что и прибыль от эксплуатации жилищного фонда в Норвегии.

$$(a) \quad \frac{O_B}{S_B} = \frac{O_N}{S_N}, \text{ где}$$

$O_B$  = операционная прибыль от принадлежащего нерезидентам жилищного фонда в Норвегии;

$S_B$  = стоимость принадлежащего нерезидентам жилищного фонда в Норвегии;

$O_N$  = операционная прибыль в жилищном секторе Норвегии в соответствии с НС;

$S_N$  = стоимость норвежского жилищного фонда в соответствии с НС.

43. Так, например, в 2002 году стоимость принадлежащего нерезидентам жилищного фонда в Норвегии оценивалась в 21 млрд. норвежских крон, и при доходности на уровне 4,2% и 25-процентном использовании жилья доход или дивиденды зарубежных стран должны были составить 217 млн. норвежских крон.

## **VI. Оценка потребительских расходов за рубежом**

### **А. Потребление жилищных услуг нерезидентами в Норвегии**

44. Потребление нерезидентами жилищных услуг, в основе которых лежит их собственное жилье, в Норвегии рассчитывается при помощи Норвежской системы вспомогательных туристических счетов (НСВТС). В рамках этой системы потребительские расходы нерезидентов в Норвегии, которые в полном объеме проводятся по статье путевых расходов в ПБ, распределяются по детализированным потребительским корзинам и даже по детализированным категориям товаров и услуг, среди которых фигурируют и "Вмененные жилищные услуги, связанные с загородным жильем". Эти данные включаются в основные таблицы ресурсов и использования НС.

45. Итоговый результат по данной категории услуг опирается на оценки и расчеты, сделанные на основе данных из двух разных источников: данных НС по жилищному сектору, в частности по вмененным услугам, связанным с занимаемым владельцами жильем, и информации бюджетных обследований нерезидентов, посещающих Норвегию.

46. В норвежских НС услуги, создаваемые в секторе занимаемого владельцами жилья, оцениваются по методу стратификации, в соответствии с которым реальная рента от жилья, принадлежащего разным слоям населения, используется для оценки жилищных услуг применительно к каждому такому слою. К вторым или загородным домам применяется отдельная процедура оценки. При-

менительно к вторым жилищам базовый уровень жилищных услуг, связанных с вторыми домами, рассчитывается исходя из того, что отношение жилищных услуг от вторых домов к жилищным услугам от всего жилищного фонда должен соответствовать соотношению стоимости соответствующих фондов жилья<sup>6</sup>, т.е.:

$$(a) \quad \frac{Q_S}{Q_N} = \frac{S_S}{S_N} \quad \Longrightarrow \quad \frac{Q_S}{S_S} = \frac{Q_N}{S_N}, \text{ где}$$

$Q_S$  = жилищные услуги от второго жилья в Норвегии;

$Q_N$  = жилищные услуги от всего жилищного фонда в Норвегии;

$S_S$  = стоимость фонда вторых домов в Норвегии;

$S_N$  = стоимость всего жилищного фонда Норвегии.

47. Стоимость фонда вторых жилищ оценивается на основе информации, полученной в ходе обследования уровня жизни в 1991 году, когда владельцам предлагалось самостоятельно оценить стоимость вторых или загородных домов с учетом того, что домашнее хозяйство может владеть несколькими загородными домами.

48. Затем, общий объем жилищных услуг от вторых домов в Норвегии необходимо разбить на их потребление резидентами и нерезидентами. Здесь важно оценить и сбалансировать информацию о посещающих Норвегию лицах, полученную из разных источников. Одним из важнейших источников информации является обследование, проводимое раз в пять лет частным исследовательским институтом, который организует выборочное обследование расходов посещающих Норвегию нерезидентов. По итогам анализа полученных из этих источников сведений пропорция конечного потребления жилищных услуг от вторых домов в Норвегии резидентами и нерезидентами была окончательно установлена как 80/20.

$$(a) \quad Q_S = C_R + C_N = 0.8 Q_S + 0.2 Q_S, \text{ где}$$

$Q_S$  = жилищные услуги от вторых домов в Норвегии;

$C_R$  = потребление жилищных услуг от вторых домов в Норвегии резидентами;

$C_N$  = потребление жилищных услуг от вторых домов в Норвегии нерезидентами.

49. Базовая стоимость вмененных жилищных услуг от загородных домов, потребляемых нерезидентами, была рассчитана за 1992 год и впоследствии экстраполировалась с учетом данных об изменении фонда второго жилья. Применение этой методики показало, что стоимость потребляемых нерезидентами услуг от вторых домов в Норвегии, занимаемых их владельцами, составила в 2002 году 270 млн. норвежских крон.

<sup>6</sup> По сравнению с методикой оценки дохода используемый метод может показаться асимметричным, поскольку в нем прямо не делается предположений относительно средней продолжительности использования жилья. Здесь открываются возможности для дальнейшей работы.

## В. Потребление жилищных услуг норвежцами за рубежом

50. Для того чтобы оценить конечное потребление норвежцами жилищных услуг от занимаемых владельцами домов за рубежом можно предположить, что отношение потребляемых услуг к стоимости жилищного фонда является одинаковым как в том случае, когда дома за рубежом принадлежат норвежцам, так и в случае, когда занимаемые владельцами дома в Норвегии принадлежат нерезидентам.

$$(a) \quad \frac{C_A}{S_A} = \frac{C_N}{S_N}, \text{ где}$$

CA = потребление жилищных услуг от вторых домов за рубежом;

SA = стоимость фонда вторых домов за рубежом;

CN = потребление жилищных услуг от домов в Норвегии, принадлежащих нерезидентам;

SN = стоимость жилого фонда, принадлежащего в Норвегии нерезидентам.

51. На основе данных 2002 года потребление жилищных услуг от вторых домов, принадлежащих норвежцам в других странах, можно оценить в 483 млрд. норвежских крон.

## VII. Выводы

52. Рост числа вторых домов за рубежом вызвал необходимость в оценке стоимости жилищного фонда, а также потоков дохода и потребления как в ПБ, так и во внешнем счете НС. В таблице 1 обобщаются оценки, сделанные в норвежских НС и в ПБ за 2002 год.

Таблица 1

**Сводная таблица за 2002 год (в млн. норвежских крон)**

	<i>Жилье, принадлежащее норвежцам за рубежом</i>	<i>Жилье, принадлежащее нерезидентам в Норвегии</i>
Жилищный фонд	36 936	20 629
Годовые инвестиции	10 985	988
Доход от собственности	388	217
Потребление жилищных услуг	483	270

53. Как видно из таблицы, соотношение стоимости жилищного фонда, принадлежащего норвежцам за рубежом, и фонда, принадлежащего в Норвегии нерезидентам, включая соответствующие экономические потоки, составило в 2002 году почти 2:1. Этот результат выглядит вполне правдоподобным, если учесть как место Норвегии по уровню дохода на душу населения среди других стран, так и соотношение дебета и кредита по статье путевых расходов в норвежском ПБ<sup>7</sup>. В то же время, следует признать, что для получения более качественных оценок требуется более актуальная и точная информация. В частности,

<sup>7</sup> В 2002 году дебет по статье путевых расходов составил 18 млрд. норвежских крон, а кредит – 41 млрд. норвежских крон.

прогресса можно будет добиться, если получить доступ к данным НС стран-партнеров, связанным с жилищным сектором, и обеспечить их использование в расчетах.

## **VIII. Справочная литература**

European Commission (2005): Regulation 1722/2005

Sentio Research Group (2002): Opinionsundersøkelse om nordmenns fritidsboliger, Trondheim.

---