



ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ СТАТИСТИКИ

# Учет стоимости услуг по проживанию в собственном жилье в СНС Российской Федерации



**Семинар по неформальной экономике  
для стран ВЕКЦА и ЮВЕ**

С.Левит – заместитель начальника Управления  
национальных счетов Росстата

# ИСТОРИЯ ВОПРОСА

2012

- Семинар с участием ОЭСР по вопросам внедрения в статистическую практику оценки услуг по проживанию в собственном жилье в соответствии с международными рекомендациями

2012-2015

- Разработка и утверждение методологии оценки услуг по проживанию в собственном жилье в России
- Проведение экспериментальных расчетов
- Работа по подготовке пользователей статистики

Декабрь  
2015

- Первая публикация итогов расчета за 2011-2014 годы

# СОСТАВ ЖИЛОГО ФОНДА

- Жилой дом
- Квартира
- Комната (часть дома или квартиры)
- Садовые дома для постоянного проживания

Включаются  
в жилой  
фонд

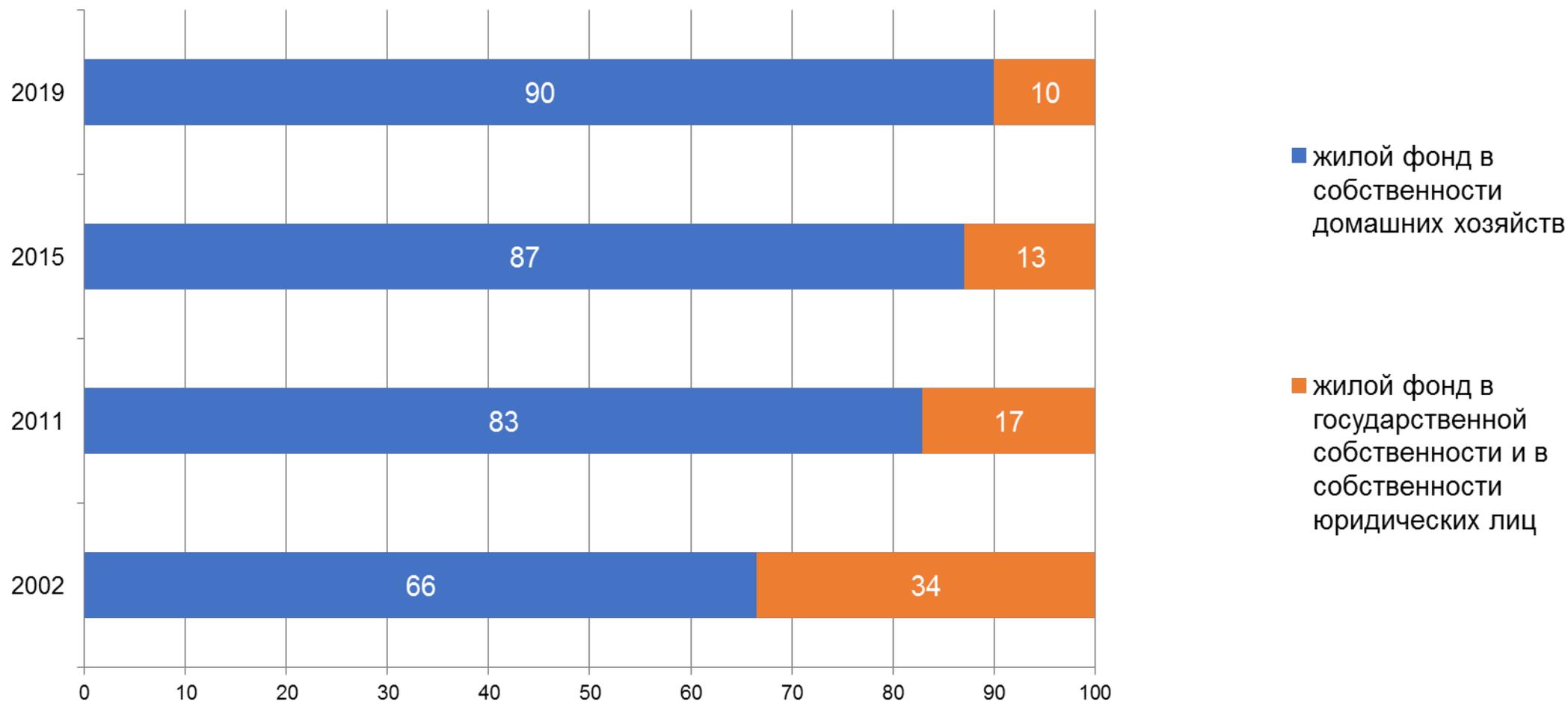


- Апартаменты
- Общежития
- Помещения вспомогательного использования
- Помещения общего пользования в многоквартирных домах
- Садовые дома для сезонного проживания

Не  
включаются в  
жилой фонд



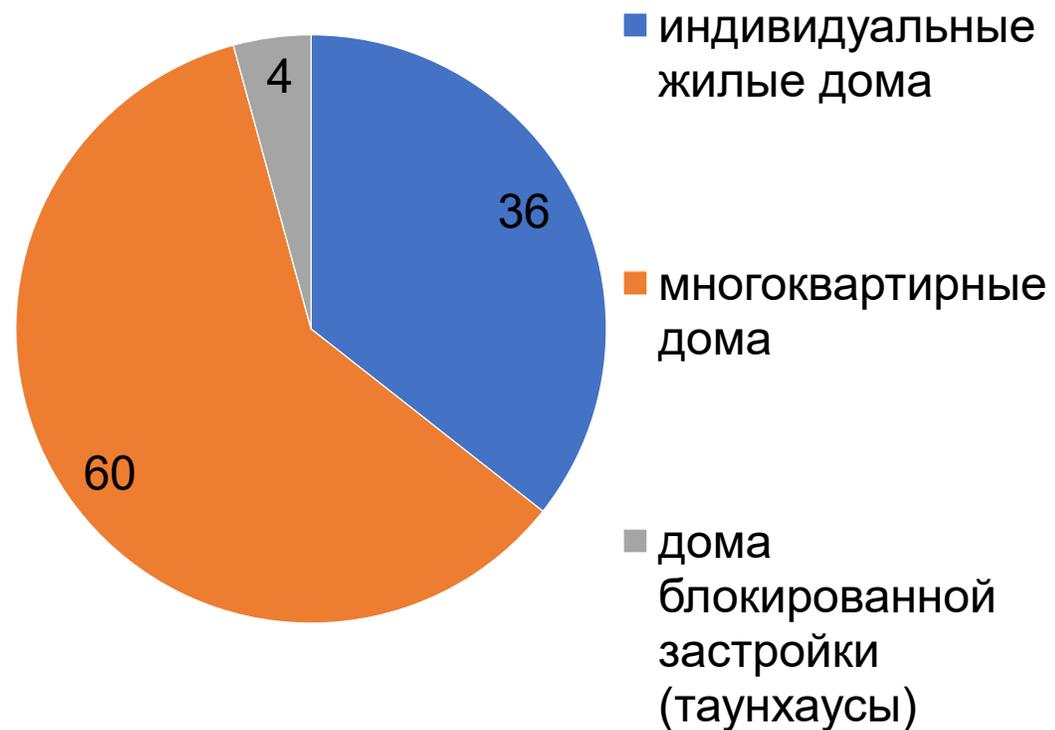
# Структура жилого фонда по формам собственности, в % к итогу



## Видовая структура жилого фонда, в % к итогу

Общая величина жилого фонда в собственности домашних хозяйств –

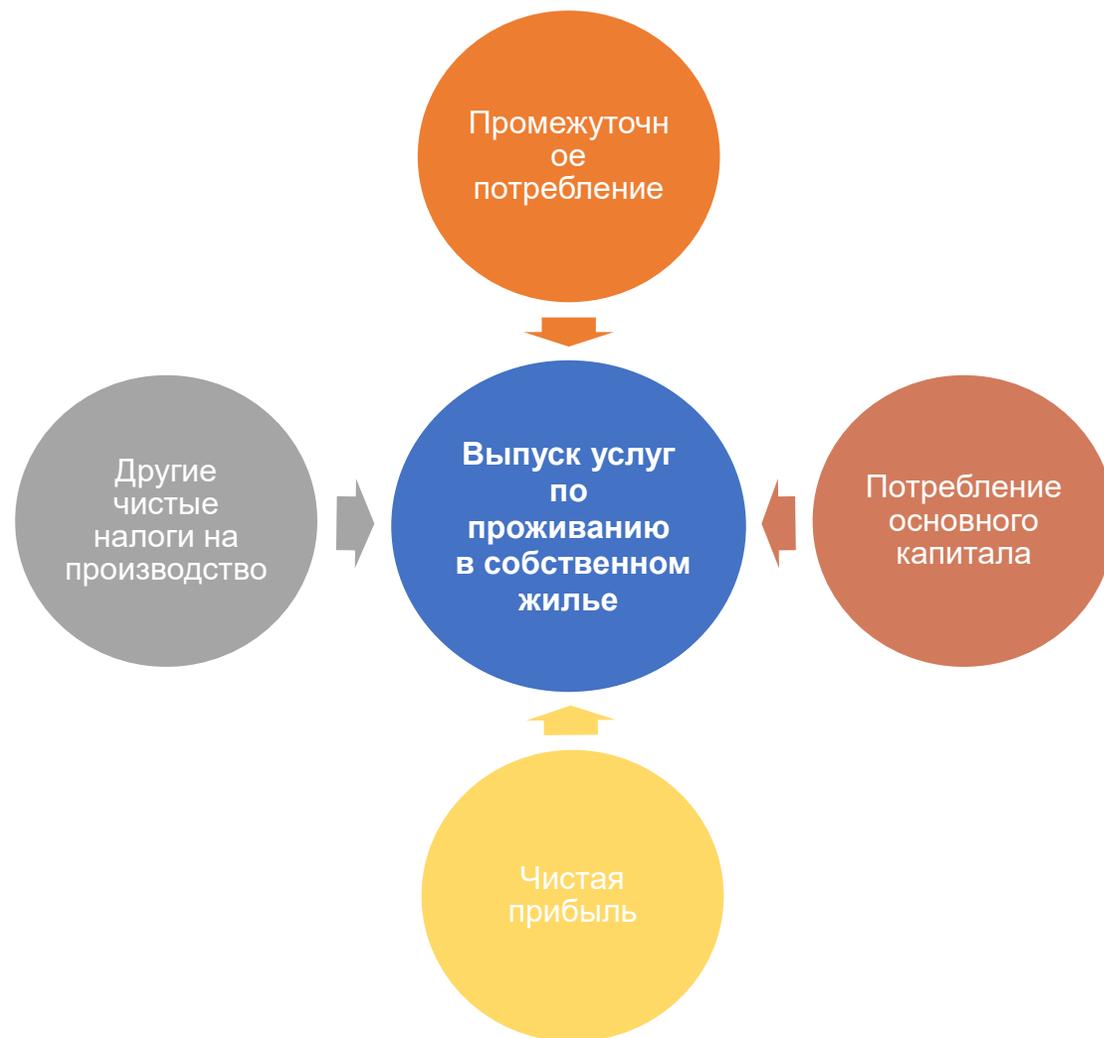
**3 472,8** млн м<sup>2</sup> (на конец 2019г.)



## Выбор метода оценки услуг по проживанию в собственном жилье

	Метод эквивалентной ренты	Метод пользовательских расходов
Доля жилья, арендуемого по рыночной стоимости, меньше 10%	—	$\sqrt{\approx 8\%}$
Разница в стоимости аренды 1м <sup>2</sup> коммерческого и муниципального жилья больше 3 раз	—	$\sqrt{\text{больше, чем в 20 раз}}$

# Метод пользовательских расходов



## Промежуточное потребление

### Включает:

- текущие расходы на ремонт и содержание жилья
- услуги по страхованию жилья
- FISIM по ипотечным кредитам

### Не включает:

- капитальные расходы на жильё
- коммунальные платежи

## Чистая прибыль от услуг по проживанию в собственном жилье

$$U = 0,025 * i * W, \text{ где}$$

$U$  – чистая прибыль

$i$  – индекс цен на вторичном рынке жилья

$W$  – стоимость жилого фонда в среднегодовых рыночных ценах

## Метод оценки рыночной стоимости жилого фонда

**Сравнительный подход** – это метод оценки стоимости объектов, основанный на сравнении объектов оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок либо предложений.

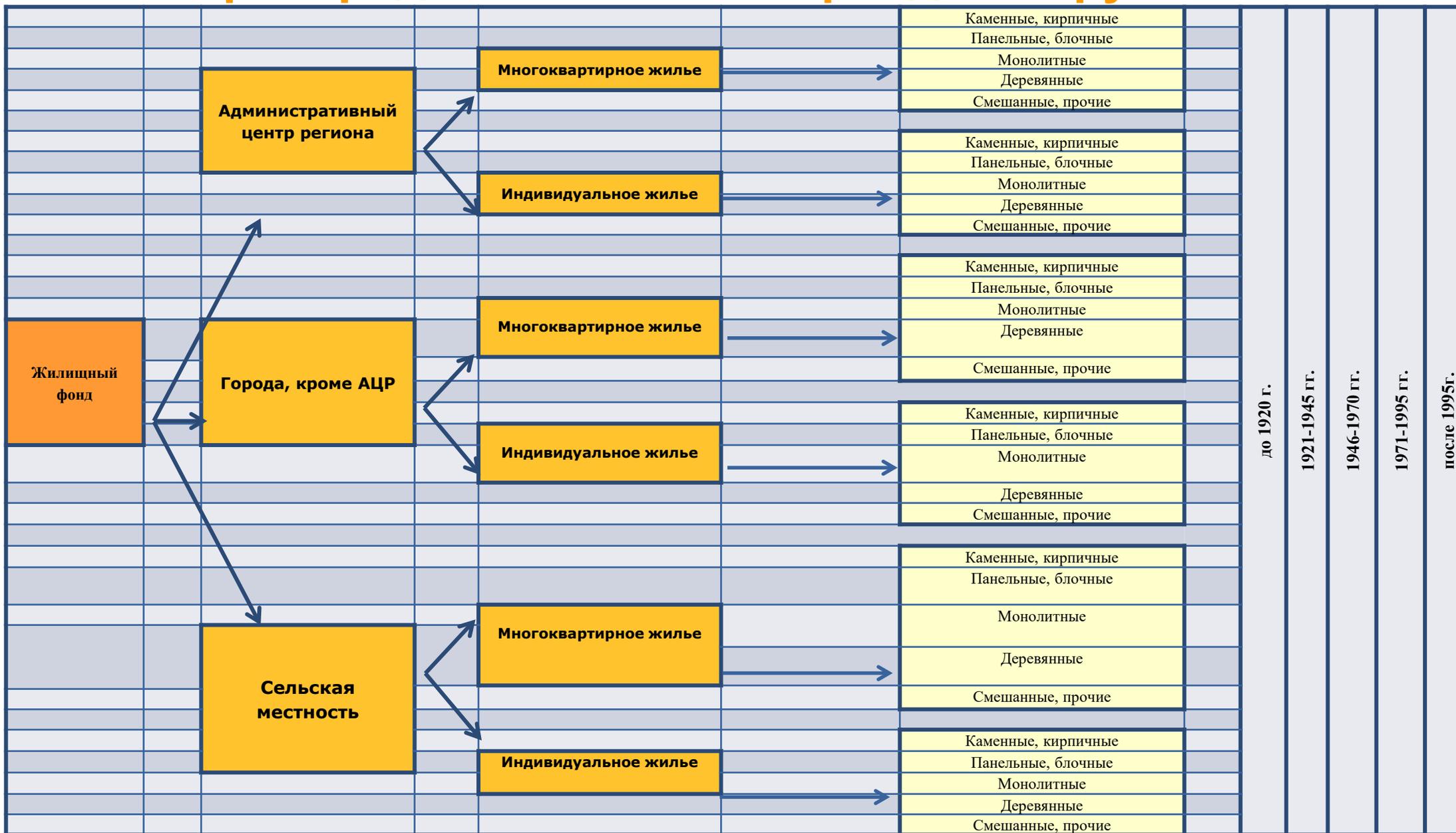
**Основное требование сравнительного метода оценки** - обеспечение структурного соответствия жилья, по которому определяются цены сделок на вторичном рынке, и всего имеющегося жилья.

**Реализуется** путем осуществления расчетов по достаточно дифференцированным типам и группам жилых зданий, а в ряде случаев – применением поправочных коэффициентов к ценам на продаваемое жилье.

## Оценка среднегодовой рыночной стоимости жилого фонда

1. Данные о среднегодовой рыночной стоимости жилых зданий формируются путем перемножения общей площади и рыночной стоимости 1 кв. метра жилья по детализированным группам жилого фонда.
2. Определяется доля жилья, приходящегося на ветхое и аварийное, стоимость которого принимается со скидкой вплоть до утилизационной путем применения понижающего коэффициента.
3. Определяется доля жилых помещений, находящихся в собственности домашних хозяйств отдельно по каждой группе жилых зданий. Среднегодовая рыночная стоимость индивидуального и многоквартирного жилья умножается на полученные доли.
4. Значения рыночной стоимости индивидуального и многоквартирного жилья в собственности домашних хозяйств суммируются.

# Схема распределения жилого фонда на группы



# Информационные источники о ценах на жилье

Данные о ценах за единицу площади жилья на вторичном рынке, полученные от юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, осуществляющих операции с недвижимостью

материал стен:

- 1) крупно-панельные и крупно-блочные
- 2) кирпичные
- 3) монолитные

категории жилья:

- 1) низкого качества
- 2) среднего качества (типовое)
- 3) улучшенного качества
- 4) элитное

Результаты кадастровой оценки объектов недвижимости, осуществленной Росреестром

Цены 1 кв. метра в жилых зданиях, находящихся в сельской местности, индивидуальных жилых домов по всем типам по материалам наружных стен, а также деревянных, смешанных материалов стен многоквартирных жилых зданий

# Оценка потребления основного капитала

## Метод непрерывной инвентаризации

Функция зависимости эффективности от  
возраста

- гиперболическая

Функция ликвидации

- логарифмически нормального распределения

# Расчет стоимости услуг по проживанию в собственном жилье

в текущих ценах, млрд.руб.

		2017	2018	2019
<b>Промежуточное потребление</b>				
01	Расходы на текущее содержание жилья, занимаемого владельцами	927,4	933,3	1023,6
02	Чистые страховые премии, уплаченные владельцами жилья	19,8	18,9	21,1
03	Всего промежуточное потребление (01 + 02)	<b>947,2</b>	<b>952,3</b>	<b>1 044,7</b>
<b>Другие налоги на производство</b>				
04	Налоги, уплаченные владельцами со стоимости занимаемого жилья (налог на имущество физ. лиц)	<b>36,3</b>	<b>41,8</b>	<b>42,3</b>
<b>Валовая прибыль</b>				
05	Индекс цен на вторичном рынке жилья, %	97,7	101,6	104,3
06	Норма прибыли по жилым помещениям для собственного пользования, % в год	2,5	2,5	2,5
07	Среднегодовая стоимость жилья в собственности граждан, в текущих ценах	121 156,3	124 865,1	131880,7
08	Потребление основного капитала	2 068,4	2 142,2	2309,2
09	Валовая прибыль от проживания в собственном жилье 05*06*07 + 08	<b>5 026,4</b>	<b>5 313,1</b>	<b>5 748,4</b>
<b>Выпуск</b>				
10	Стоимость услуг по проживанию в собственном жилье (03 + 04 + 09)	<b>6 009,9</b>	<b>6 307,2</b>	<b>6 835,4</b>

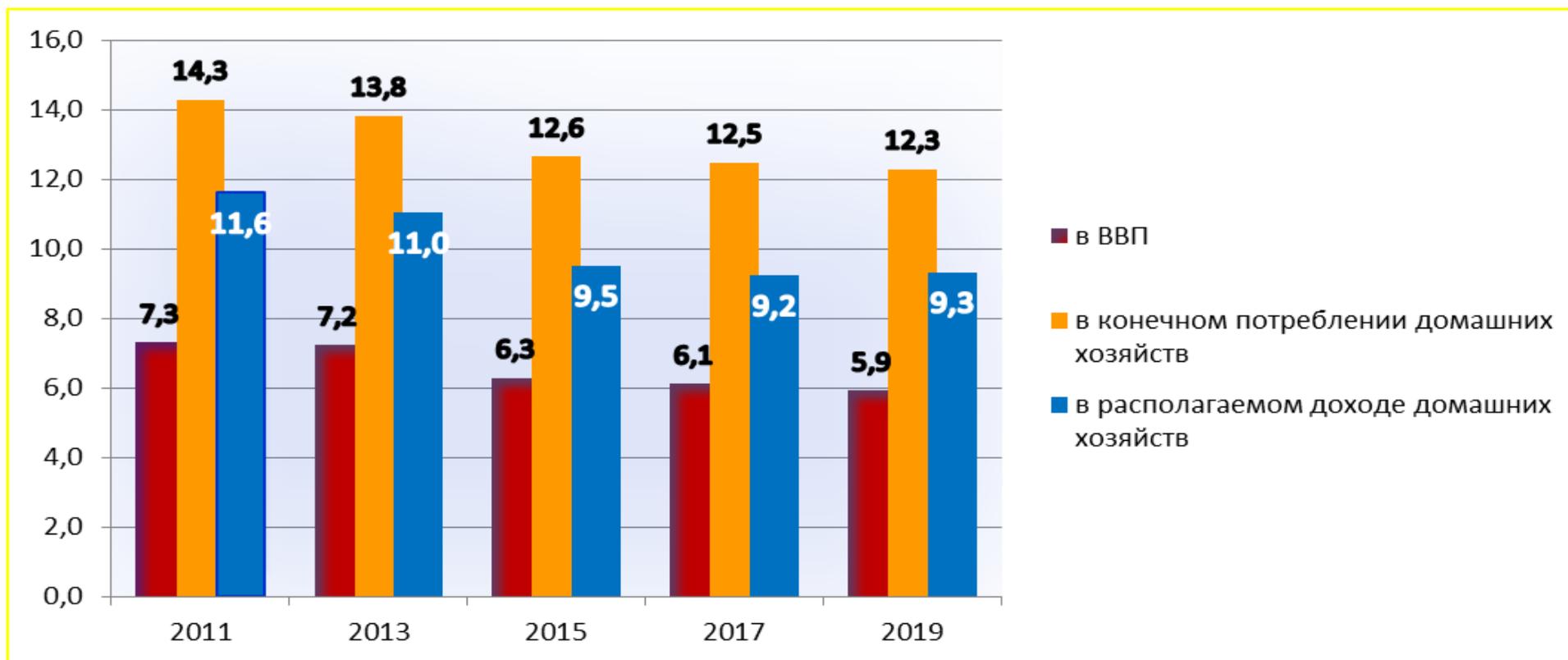
## Переоценка в постоянные цены

1=2+3+4+5	<b>Промежуточное потребление</b>	Дефлятирование по индексам цен:
2	Материалы для текущего содержания и ремонта жилья	ИПЦ на строительные материалы
3	Услуги по текущему содержанию и ремонту жилья	ИПЦ на услуги по ремонту жилищ
4	Техническое обслуживание жилья	ИПЦ на содержание и ремонт для собственников жилья
5	Чистые страховые премии	ИПЦ на стоимость полиса добровольного страхования жилья от стандартных рисков

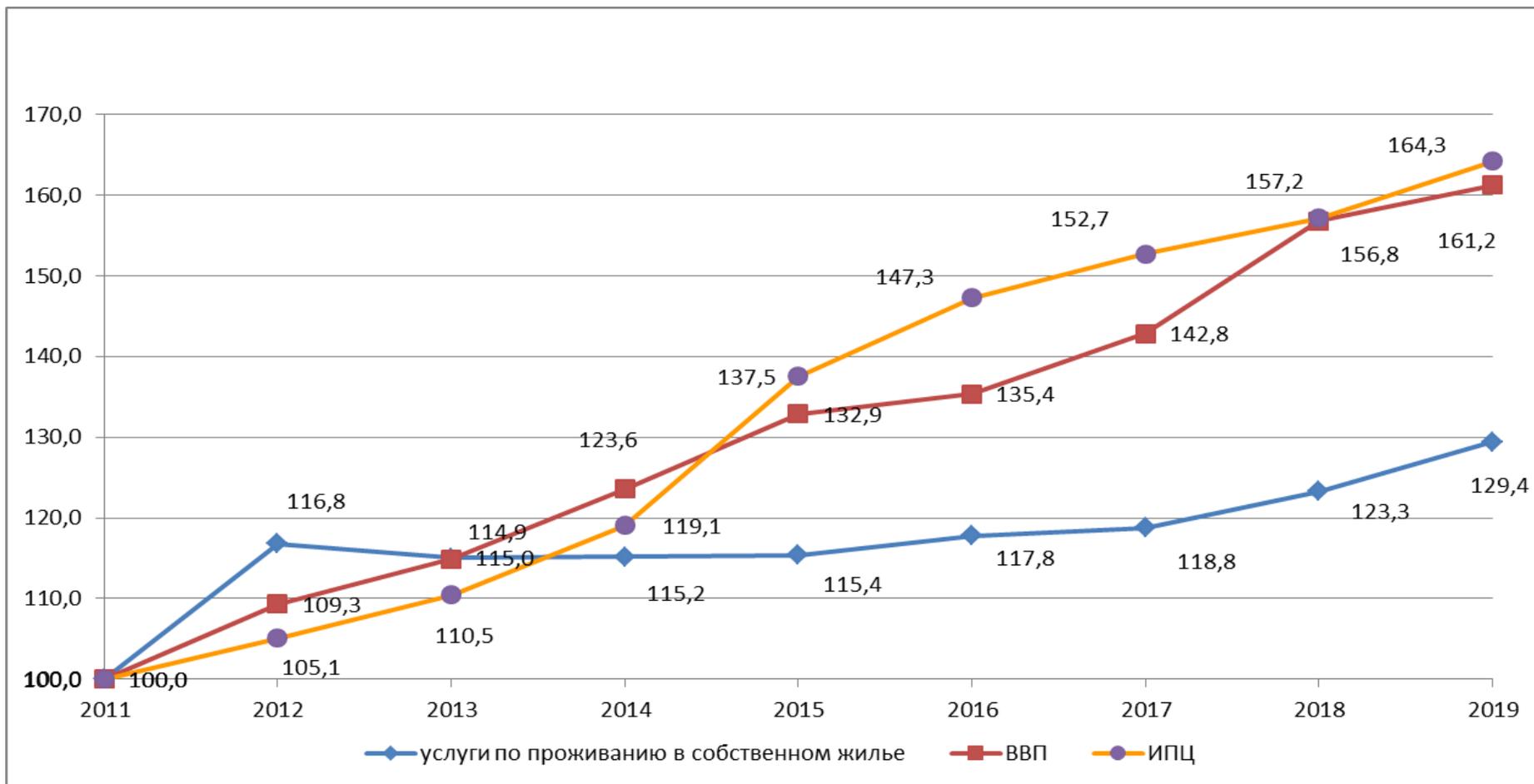
## Переоценка в постоянные цены (продолжение)

6	<b>Другие чистые налоги на производство</b>	Среднегодовая стоимость жилого фонда текущего года в ценах предыдущего года, умноженная на долю налогов на жилые строения в среднегодовой стоимости жилого фонда предыдущего года
7	<b>Потребление основного капитала</b>	Среднегодовая стоимость жилого фонда текущего года в ценах предыдущего года, умноженная на норму ПОК
8	<b>Чистая прибыль</b>	Среднегодовая стоимость жилого фонда текущего года в ценах предыдущего года, умноженная на норму чистой прибыли предыдущего года
9=1+6+7+8	<b>Услуги по проживанию в собственном жилище</b>	

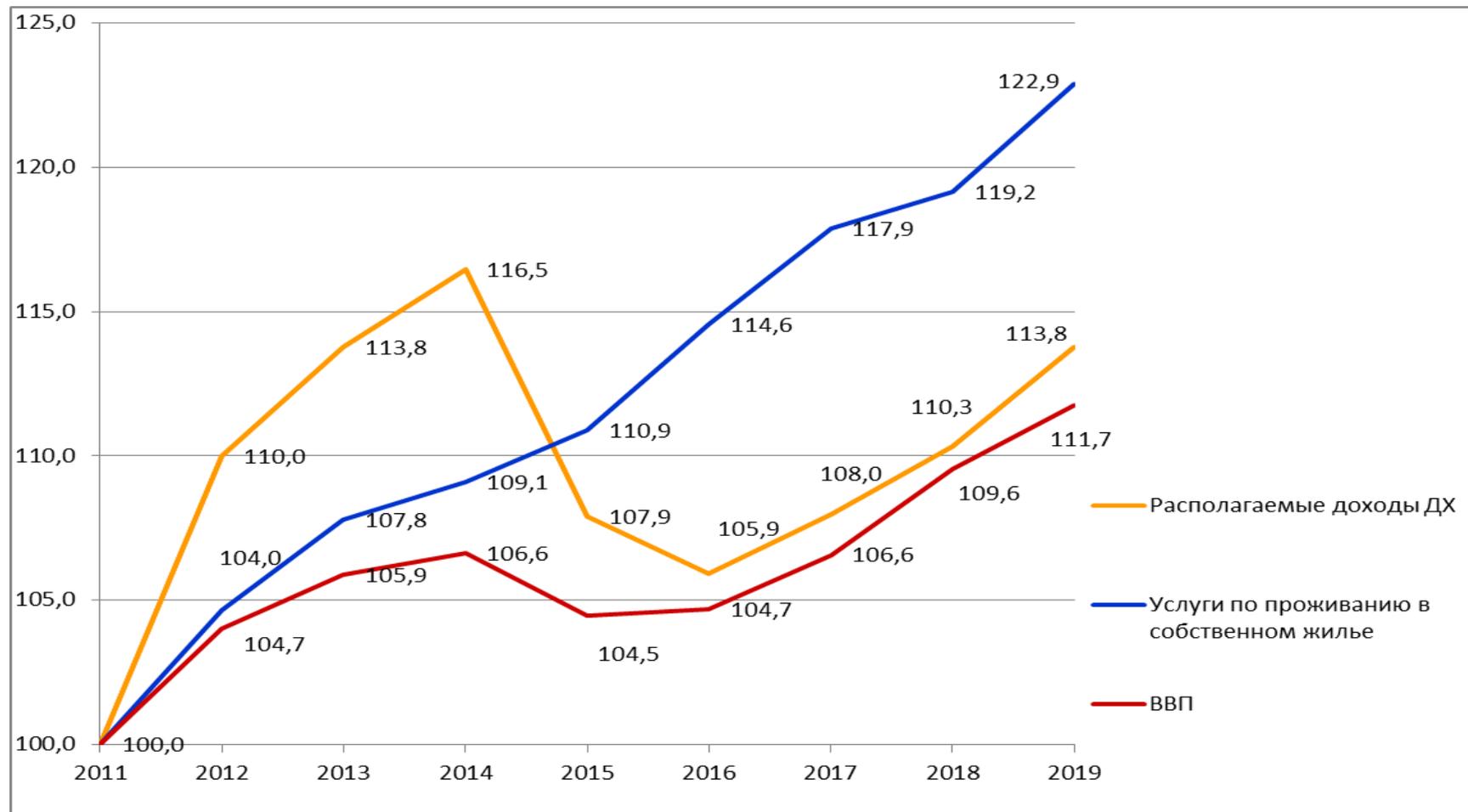
# Доля услуг по проживанию в собственном жилье в макроэкономических показателях, %



## Дефляторы, % 2011 г. = 100



# Индексы физического объема, % 2011 г. = 100



## Доля услуг по проживанию в собственном жилье в ВРП, % (2018 г.)

Федеральные округа	Старая методология	Новая методология
<b>РФ</b>	1,8	<b>6,1</b>
Центральный	2,4	<b>6,7</b>
Северо-Западный	1,8	<b>7,7</b>
Южный	2,4	<b>8,3</b>
Северо- Кавказский	0,6	<b>8,6</b>
Приволжский	1,3	<b>6,2</b>
Уральский	1,2	<b>6,3</b>
Сибирский	1,5	<b>5,0</b>
Дальневосточный	1,0	<b>4,2</b>

## Направления дальнейших исследований

- Включение в состав стоимости услуг по проживанию в собственном жилье оценки FISIM по ипотечным кредитам
- Разделение стоимости услуг по проживанию в собственном жилье на фактическую и вмененную
- Методы оценки стоимости жилищных услуг по проживанию в государственном и ведомственном жилье, апартаментах