

КОНЦЕПТУАЛЬНЫЕ РАМКИ ОЦЕНКИ ЖИЛИЩ, ЗАНИМАЕМЫХ ИХ СОБСТВЕННИКАМИ, А ТАКЖЕ ОПЫТ СТРАН ЕС

МАРТ 2021 ГОДА

СЕССИЯ 5

**СЕМИНАР ПО ИЗМЕРЕНИЮ НЕФОРМАЛЬНОЙ ЭКОНОМИКИ ДЛЯ СТРАН ВЕКЦА
И ЮВЕ (ОНЛАЙН)**

ЖИЛИЩА, ЗАНИМАЕМЫЕ ИХ СОБСТВЕННИКАМИ ВВЕДЕНИЕ

Концептуальные рамки оценки жилищ, занимаемых их собственниками (ЖЗС), в национальных счетах

- установлены международным статистическим стандартом - СНС 2008
- совместимы с европейским стандартом ЕСС 2010
- дополнены Постановлением Европейской комиссии 1722/2005
- запиской ОЭСР (2008 г.) и руководящими принципами Всемирного банка (2015 г.)

Общие рамки оценки ЖЗС, в контексте ЕС

Опыт стран ЕС (методы и источники, проблемные вопросы, передовая практика)

ЖИЛИЩА, ЗАНИМАЕМЫЕ ИХ СОБСТВЕННИКАМИ ОБЩИЕ КОНЦЕПТУАЛЬНЫЕ РАМКИ

Основные методы

- Метод стратификации (основанный на фактической арендной плате, также известный как эквивалентность арендной платы) является наиболее предпочтительным методом
- Метод потребительских затрат (МПЗ) должен применяться только при определенных условиях
- Не следует использовать методы самооценки (в значительной степени субъективные, что приводит к существенной неопределенности результатов)
- Методы административной оценки (могут быть предвзятыми, не должны использоваться, если объективность и сопоставимость результатов не могут быть ясно продемонстрированы)

ЖИЛИЩА, ЗАНИМАЕМЫЕ ИХ СОБСТВЕННИКАМИ ОБЩИЕ КОНЦЕПТУАЛЬНЫЕ РАМКИ

Метод стратификации

- Жилой фонд стратифицирован по важным признакам (по крайней мере, по размеру, местоположению, дополнительному фактору) достаточно детально (минимум 30 единиц)
- Фактическая арендная плата за арендуемое жилье (средняя фактическая арендная плата по каждой типической группе, применяемая ко всем жилищам, относящимся к этой конкретной типической группе)
- Арендная плата, применяемая к жилым помещениям, занимаемым владельцами = арендная плата на частном рынке за право пользования жилым помещением без мебели
- Запасы \times арендная плата по каждой типической группе = выпуску жилья, занятого владельцами
- Базовый год обновляется путем экстраполяции (количество, цена, качественные показатели) с максимальным контрольным показателем в 10 лет для запасов и 5 лет для аренды

ЖИЛИЩА, ЗАНИМАЕМЫЕ ИХ СОБСТВЕННИКАМИ ОБЩИЕ КОНЦЕПТУАЛЬНЫЕ РАМКИ

Метод потребительских затрат (МПЗ)

- Когда рынок аренды недостаточно велик/развит, фактическая арендная плата согласно данным рынка аренды не является репрезентативной и метод стратификации не может быть использован. Условно считается, что это тот случай, когда одновременно выполняются 2 условия:
- (1) Количество сдаваемых в частную аренду жилых помещений $< 10\%$ от общего числа жилых помещений
- (2) Неравенство между частным рынком и другой платной арендой $>$ фактор 3
- Решение все еще условно, учитывая репрезентативность и сопоставимость результатов, а также ограниченность данных

ЖИЛИЩА, ЗАНИМАЕМЫЕ ИХ СОБСТВЕННИКАМИ ОБЩИЕ КОНЦЕПТУАЛЬНЫЕ РАМКИ

Метод потребительских затрат (МПЗ)

- Выпуск услуг = Промежуточное потребление (ПП)+Потребление основного капитала (ПОК)+[другие налоги за вычетом субсидий на производство]+Чистая операционная прибыль (ЧОП)
- Расчет ПОК производится на основе модели непрерывной инвентаризации (МНИ) или других утвержденных методов, если должны быть доступны отдельные оценочные данные по жилым помещениям, занятым владельцами
- ЧОП = 2,5% к чистой стоимости фонда занимаемого собственниками жилья в текущих ценах (восстановительная стоимость). Те же 2,5% к стоимости земли по текущим ценам, на которой расположены занимаемые владельцами жилые помещения. Другие альтернативы возможны.
- ПП должно включать в себя обычные расходы на техническое обслуживание и ремонт, услуги финансового посредничества, измеряемые косвенным образом (УФПИК) и страховые расходы в отношении жилья, занимаемого владельцами (страхование жилой структуры).

ЖИЛИЩА, ЗАНИМАЕМЫЕ ИХ СОБСТВЕННИКАМИ ОБЩИЕ КОНЦЕПТУАЛЬНЫЕ РАМКИ

Особые случаи

- Бесплатное и дешевое жилье (жилье, которое сдается в аренду по нулевой или очень низкой стоимости арендной платы)
- Дома для отдыха (все виды домов отдыха, таких как близлежащая дача или более отдаленный «курортный» дом)
- Жильцы, снимающие свободные комнаты (свободные комнаты в жилых помещениях, сдаваемых в аренду другим лицам)
- Пустующие жилые помещения (не арендуемые жилые помещения, которые не используются владельцем, т.е. которые могут быть проданы или сданы в аренду)
- Гаражи (части жилого строения, но также могут располагаться отдельно от жилых помещений и использоваться собственником в совокупности с использованием жилого помещения)

ЖИЛИЩА, ЗАНИМАЕМЫЕ ИХ СОБСТВЕННИКАМИ ОПЫТ СТРАН ЕС

Основные методы

- Страны ЕС: 60% приходится на стратификацию, 40% - на МПЗ.
- Жилищный фонд за базовый год (стратификация, МПЗ): переписи населения, повторяющиеся каждые десять лет, обновляемые посредством использования показателей (например, строительство новых домов, снос). Регистры административных зданий.
- Фактическая арендная плата за базовый год (стратификация): переписи населения, повторяющиеся каждые десять лет, или выборочные обследования (обследование бюджета домашних хозяйств или специальное обследование арендной платы). Экстраполяция с использованием соответствующих индексов цен (например, индекс цен на аренду, оплачиваемую из индекса потребительских цен).

ЖИЛИЩА, ЗАНИМАЕМЫЕ ИХ СОБСТВЕННИКАМИ ОПЫТ СТРАН ЕС

Метод стратификации

- Самой сложной выявленной проблемой является метод экстраполяции. Наиболее распространенные аспекты относятся к используемым (а) периоду проведения сопоставительного анализа, уровню детализации и (б) показателям.
- Сложности решаются главным образом за счет (а) увеличения частоты предоставления источников данных или использования дополнительных источников данных и (б) применения более совершенных и последовательных индексов экстраполяции, которые проверяются с течением времени.

ЖИЛИЩА, ЗАНИМАЕМЫЕ ИХ СОБСТВЕННИКАМИ ОПЫТ СТРАН ЕС

Метод потребительских затрат (МПЗ), источники данных по компонентам затрат

- ПП, включающее в себя техническое обслуживание и ремонт: обследования домашних хозяйств (ОБДХ, статистика доходов и условий жизни(SILS)).
- УФПИК как часть ПП: концептуальные рамки расчета УФПИК, финансовая и денежно-кредитная статистика (предоставление жилищных кредитов домашним хозяйствам как владельцам жилья).
- Страхование как часть ПП: концептуальные рамки расчетов для страхования, административных источников (надзорные органы для контроля страховых корпораций).
- ПОК: модель МНИ, долгосрочный ряд валового накопления основного капитала. В качестве альтернативы применяется показатель "чистого" жилого фонда на середину года и амортизационная норма.
- ЧОП: чистая стоимость жилого фонда, стоимость земли (отношение земли к зданию).
- Другие налоги за вычетом субсидий на производство: данные органов государственного управления.

ЖИЛИЩА, ЗАНИМАЕМЫЕ ИХ СОБСТВЕННИКАМИ ОПЫТ СТРАН ЕС

Метод потребительских затрат (МПЗ)

- Наиболее сложным выявленным вопросом является оценка ЧОП
- Стоимость земли часто трудно рассматривать ежегодно во многих случаях.
- Фиксированные соотношения (земли к зданию) должны часто обновляться.
- Соотношения в разных типических группах могут быть выведены из анализа состава затрат на новые дома и относящиеся к ним земли. В качестве альтернативы коэффициенты могут быть получены на основе соответствующей информации в земельном кадастре.
- Никаких особых сложностей для расчета ПОК не было выявлено, кроме необходимости более частого пересмотра среднего срока службы в некоторых случаях.

ЖИЛИЩА, ЗАНИМАЕМЫЕ ИХ СОБСТВЕННИКАМИ ОПЫТ СТРАН ЕС

Промежуточное потребление (ПП)

- Наиболее сложные задачи: (а) правильное разграничение обычного технического обслуживания и ремонта, (б) правильная оценка и распределение УФПИК и платы за страховые услуги в ПП жилых помещений, занимаемых владельцами.
- Практические рекомендации для (а): проведения обследований домашних хозяйств для выявления расходов собственников и арендаторов, оценки средних расходов на жилое помещение/квадратный метр на раздельной основе по собственникам и арендаторам, разницы, умноженной на количество занятых владельцами жилых помещений, и итоговой цифры, рассматриваемой как ПП.
- Практические рекомендации для (б): оценки в согласованных концептуальных рамках, а затем распределения на основе соответствующих статистических данных или ключей для распределения затрат.

ЖИЛИЩА, ЗАНИМАЕМЫЕ ИХ СОБСТВЕННИКАМИ

ОПЫТ СТРАН ЕС

Особые случаи

- Наиболее сложным вопросом в случае обоих методов (стратификация, МПЗ) является правильная идентификация и разграничение пустующих жилищ.
- Идентификация пустующих жилищ может быть основана на соответствующем заявлении владельца или соседей (переписи населения). При отсутствии такой ясной информации наличие мебели может быть использовано в качестве указания на то, что помещение занято жильцами.
- Анализ причин незанятости жилья, зафиксированный переписчиками, может быть использован вместе с правдоподобными предположениями (например, основанными на характеристиках незанятого жилья).
- Можно использовать и другие дополнительные источники (специальные исследования, данные от специалистов по рынку недвижимости, опросы домохозяйств).

ЖИЛИЩА, ЗАНИМАЕМЫЕ ИХ СОБСТВЕННИКАМИ ОПЫТ СТРАН ЕС

Особые случаи

- Бесплатное и дешевое жилье: идентификация и обработка данных для отражения полных сведений о предоставлении жилья с помощью инструкций по анкетированию и анализа всей информации об аренде.
- Дома для отдыха: правильный охват и оценка выпуска, для обеспечения полноты данных во избежание двойного учета. Случай онлайн-платформ. Корректировка ЧОП для расчета среднего времени занятости жилья в рамках МПЗ.
- Гаражи: полнота охвата и оценка выпуска. Упрощенные модели оценки, используемые в случаях, когда в переписях и регистрах жилищного фонда имеются устаревшие источники или отсутствует информация..

ЖИЛИЩА, ЗАНИМАЕМЫЕ ИХ СОБСТВЕННИКАМИ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Основные моменты

- Оценка ЖЗС, является комплексной задачей со многими взаимосвязанными аспектами и высокими требованиями к данным.
- Опыт ЕС может быть полезным руководством в решении проблем в определенных случаях. Последствия: выделение времени и ресурсов на несколько действий (например, улучшение существующих источников, использование дополнительных источников, разработка новых, пересмотр существующих допущений или введение новых, разработка упрощенных моделей проведения оценки, корректировка результатов из основных источников).
- Хорошие альтернативные решения можно найти в руководящих принципах ОЭСР и Всемирного банка.
- Непрерывное совершенствование оценки ЖЗС, и положительные результаты с течением времени для оценки национальных счетов.

ЖИЛИЩА, ЗАНИМАЕМЫЕ ИХ СОБСТВЕННИКАМИ

Спасибо за ваше внимание.