

## Условно исчисленная арендная плата за жилища, занимаемые владельцами: сложности компиляции

В большинстве стран региона Восточной Европы, Кавказа и Центральной Азии (ВЕКЦА) и Юго-Восточной Европы (ЮВЕ) более 80 процентов населения проживает в своих собственных домах. Это создает трудности при условном исчислении арендной платы за жилье, занимаемое владельцами, в текущих ценах. В отличие от некоторых западноевропейских стран, где более половины жилья фактически сдается в аренду, в странах ВЕКЦА невозможно оценить условно исчисленную арендную плату с использованием фактических значений эквивалента арендной платы, поскольку существуют районы, особенно поселения сельского типа, где в отчетном периоде не было продано или сдано в аренду ни одно жилище.

В отсутствие достаточно большого рынка аренды Европейская система счетов (ЕСС 2010) предлагает использовать альтернативную методологию - метод пользовательских расходов<sup>1</sup>. В соответствии с этим методом валовая добавленная стоимость жилищных услуг измеряется как сумма следующих компонентов:

- Потребление основного капитала
- Другие налоги за вычетом субсидий на производство
- Чистая операционная прибыль

Экспертные оценки часто используются при составлении этих компонентов из - за отсутствия соответствующих источников данных.

Недавнее обследование ЕЭК ООН показало, что 11 из 15 стран ВЕКЦА и ЮВЕ внедрили метод потребительских затрат. Остальные четыре страны (Молдова, Монголия, Казахстан и Турция) используют метод эквивалентности арендной платы.

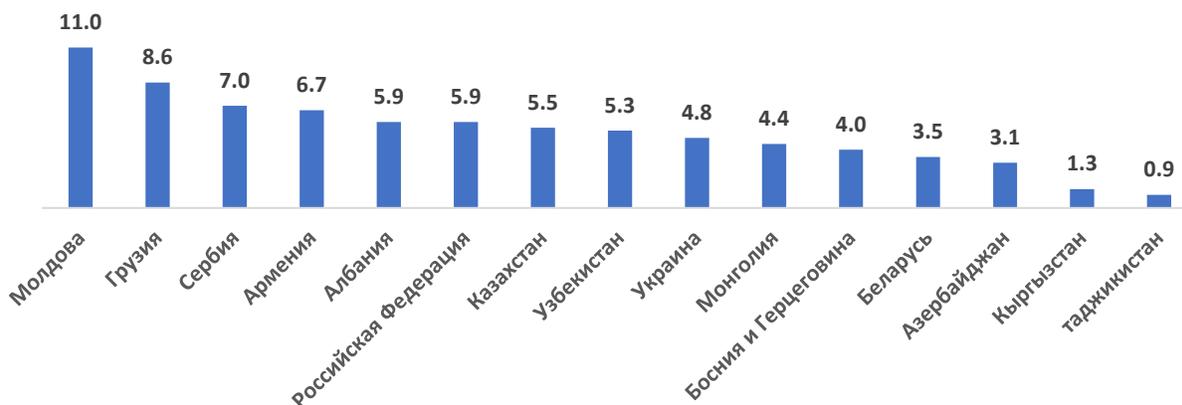
Хотя большинство стран ВЕКЦА и ЮВЕ применяют метод потребительских затрат, их конечные результаты существенно отличаются. На рисунке 1 показана доля условно исчисленной арендной платы в ВВП отдельных стран ВЕКЦА и ЮВЕ. В целом в большинстве стран ВЕКЦА и ЮВЕ условно исчисленная арендная плата за жилье,

---

<sup>1</sup> См. ЕСС 2010, параграф 3.79

занимаемое владельцами, составляет значительную долю ВВП, что также оказывает существенное влияние на реальный рост ВВП.

**Рисунок 1. Доля условно исчисленной аренды в ВВП, проценты**



*Источник: обследование ЕЭК ООН; данные по Албании соответствуют 2011 году; Армении - 2018 году; данные по другим странам - 2019 год*

Значительная доля условно исчисленной арендной платы указывает на то, что предоставление жилищных услуг является потенциально прибыльной экономической деятельностью в этих странах, которая может приносить дополнительный доход домашним хозяйствам или другим институциональным единицам. Однако на практике этот потенциал не реализуется. Учитывая, что аренда недвижимости является бизнесом с низким риском и умеренным, но стабильным доходом, а большинство домохозяйств в странах ВЕКЦА и ЮВЕ страдают от безработицы и низких доходов, еще более странно, почему доля фактически арендуемых квартир в этих странах значительно ниже, чем в развитых западноевропейских странах. Может быть, это связано с тем, что страны ВЕКЦА и ЮВЕ предлагают жителям больше возможностей для ведения высокодоходного бизнеса, чем в странах Западной Европы? Это вряд ли похоже на правду. Может быть, страны ВЕКЦА и ЮВЕ вводят более строгие ограничения в виде налогов, связанных с арендой недвижимости? На самом деле налоговая политика в странах ВЕКЦА и ЮВЕ более мягка, и зачастую значительная часть сектора аренды недвижимости носит неформальный характер. Кажется, что единственное и достаточно простое объяснение заключается в том, что в странах ВЕКЦА и ЮВЕ наблюдается

низкий спрос на аренду недвижимости, а это приводит к низкому предложению. Если это так, то мы должны признать, что условно исчисленная аренда не является прибыльным бизнесом в странах ВЕКЦА и ЮВЕ и завышена в их национальных счетах.

Риск завышения оценки очень высок. Для метода потребительских затрат требуются данные о стоимости объектов жилищного фонда<sup>2</sup>. Во многих случаях прямые источники данных отсутствуют, и используются экспертные оценочные данные.

Расчет чистой операционной прибыли и потребления основного капитала основан на оценочной стоимости объектов жилищного фонда, которая также основана на экспертных оценках и представляет собой постоянное соотношение. Например, в западноевропейских странах годовая норма прибыли оценивается в 2,5 процента от общей стоимости жилья. Это соотношение просто копируется в практике компиляции многих стран ВЕКЦА и ЮВЕ, что приводит к завышенной оценке этой составляющей.

Страны ВЕКЦА и ЮВЕ отличаются от западноевропейских стран уровнем развития сельских районов. В то время как в западноевропейских странах существует небольшая разница в развитии поселений городского и сельского типа, в некоторых странах ВЕКЦА и ЮВЕ эта разница более существенна. Некоторые деревни часто отрезаны от внешнего мира, расположены более чем в 10 милях от ближайшего рынка, там нет больниц, нет школ и т. д. Кроме того, отсутствие дорог и другой инфраструктуры препятствует развитию туризма в этих районах. Учитывая это, неудивительно, что во многих сельских населенных пунктах за отчетный период ни одно жилье не продается и не сдается в аренду. На этом фоне реальная норма прибыли для некоторых сельских районов может составлять 0 или даже быть отрицательной вместо 2,5 процентов.

В некоторых странах ВЕКЦА и ЮВЕ государственные чиновники признают, что жизнь в некоторых сельских районах является «убыточным делом», и поэтому призывают к проживанию в этих районах с помощью субсидий. Субсидии предоставляются не только на фактическую аренду недвижимости, но и на условно исчисленную сдачу жилья в аренду. Давайте рассмотрим следующие распространенные случаи:

---

<sup>2</sup> См. "ICP Guidelines for the User Cost Method", 2010 г.

- При оказании социальной помощи государство учитывает географическое положение домохозяйств. Например, если домохозяйство расположено выше чем 800 метров над уровнем моря, оно получает дополнительную помощь из бюджета. Если человек переехал куда-то ниже 800 метров над уровнем моря, то эта дополнительная социальная помощь будет отменена. В этом случае единственным мотивом для выдачи дополнительного социального пособия является то, что человек живет в неразвитой высокогорной деревне. Эту дополнительную сумму можно было бы рассматривать как субсидии на производство, а в хозяйственной деятельности условно начисляется арендная плата за проживание в собственном жилье.
- Финансируемый правительством образовательный проект направлен на обеспечение доступа к образованию для сельского населения. В рамках этого проекта учителя переезжают в сельскую местность для долгосрочного проживания и трудоустройства, а их расходы возмещаются государством. В этом случае недвижимость сдается в аренду по льготным ценам. При использовании метода эквивалентности арендной платы применение той же цены к другим жилищам в этом районе приведет к завышению условно исчисленной арендной платы.

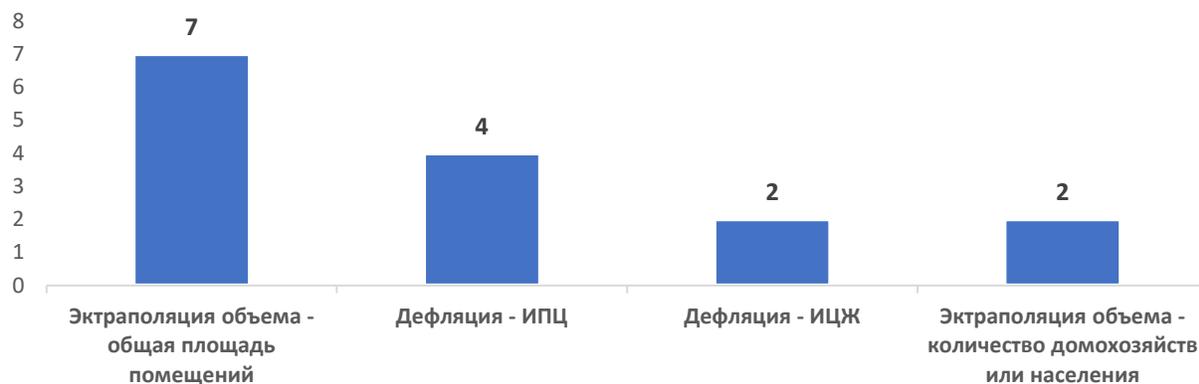
#### **Рекомендуемые действия по улучшению составления в текущих ценах:**

- Если имеются подробные источники данных, то условное исчисление должно производиться на детальном уровне путем применения метода эквивалентности арендной платы. В деревнях, где ни одно из жилых помещений не было продано или сдано в аренду в течение отчетного периода, валовая добавленная стоимость условно исчисленной арендной платы должна считаться равной нулю. Эквивалент арендной платы по рыночным ценам не должен зависеть от льготных цен.
- Если подробные источники данных недоступны, то следует применять метод потребительских затрат. Чистая операционная прибыль должна быть рассчитана на более детальном уровне путем применения основанных на фактических данных норм реальной доходности. Субсидии на условно исчисленную аренду должны включаться в национальные счета.

## Составление в постоянных ценах

Увеличение условно исчисленной аренды в постоянных ценах должно соответствовать расширению общей площади и улучшению других условий жизни. В некоторых странах ВЕКЦА, где имеется информация об общей площади помещений, реальный рост рассчитывается как экстраполяция объема путем применения общей площади помещений в качестве показателя объема. Хотя этот метод не в полной мере учитывает изменения качества, он наиболее часто используется в регионе ВЕКЦА и ЮВЕ. На рисунке 2 показано, что 7 из 15 стран региона используют общую площадь помещений в качестве показателя объема.

Рисунок 2. Количество стран ВЕКЦА и ЮВЕ по методам составления в постоянных ценах



Источник: обследование ЕЭК ООН

Некоторые страны применяют экстраполяцию объема по количеству домашних хозяйств или населения. В основном это происходит, когда данные об общей площади помещения недоступны. Очевидно, что этот метод еще хуже и должен использоваться только тогда, когда нет альтернативы.

Методология Евростата<sup>3</sup> оказывает предпочтение использованию индекса потребительских цен (ИПЦ), когда метод стратификации не используется для текущих цен. В этом случае достоверность оценок постоянных цен зависит от качества индекса цен.

<sup>3</sup> См. "Handbook on prices and volume measures in national accounts", 2016 г., стр. 110-111

Было бы лучше использовать индекс цен на жилье (ИЦЖ), но на данном этапе во многих странах он не составляется. Страны, которые составляют ИЦЖ, не используют его в своих национальных счетах главным образом потому, что этот индекс не является репрезентативными. В настоящее время реализуется несколько международных проектов по внедрению ИЦЖ и повышению его качества. Было бы здорово, если бы внедрение ИЦЖ полностью учитывало всех пользователей, включая специалистов в области национальных счетов.