

Расчет стоимости услуг, производимых владельцами жилых помещений в Грузии

Краткое изложение

Производимые услуги занимаемых владельцами жилищ (ЗВЖ) входят в производственную границу в соответствии с Системой национальных счетов. В зависимости от уровня развития рынка жилья могут быть выбраны различные методы измерения услуг ЗВЖ. В документе представлена оценка услуг, производимых владельцами жилых помещений, на основе метода потребительских затрат, который заменил метод самостоятельной оценки в 2019 году в Национальных счетах Грузии при общем пересмотре временных рядов.

Ключевые слова: занимаемые владельцами жилища, условно исчисленная арендная плата, метод потребительских затрат.

Автор: Леван Карсаулидзе – Руководитель отдела национальных счетов Национального статистического управления Грузии

Введение

Условно исчисленная арендная плата, представляющая собой услуги занимаемых владельцами жилищ (ЗВЖ), всегда включалась в производственную границу Национальных счетов и также является частью официальной оценки ВВП Грузии.

В 2019 году в Национальных счетах Грузии был осуществлен переход¹ на СНС 2008 года с СНС 1993 года, сопровождавшийся общим пересмотром временных рядов. Наряду с другими существенными изменениями, связанными с вновь принятой методологией, для измерения условно исчисленной арендной платы за жилища, занимаемые их владельцами, был внедрен метод потребительских затрат, а до 2019 года использовался метод самостоятельной оценки.

В документе описываются методологические основы и детальные этапы расчета условно исчисленной арендной платы за ЗВЖ в Грузии, основанные на методе потребительских затрат, кратко обобщаются широко распространенные подходы к оценке услуг за ЗВЖ и приводятся аргументы в пользу принятия метода потребительских затрат в стране. Окончательные результаты представлены в последней части документа.

1. Методологическая основа

¹ Переход на СНС 2008 года был поддержан миссиями экспертов Международного валютного фонда и Статистического управления Дании в рамках программы Twinning (Проект партнерства).

Методология измерения условно исчисленной арендной платы за жилища, занимаемые их владельцами, различается в зависимости от страны и обусловлена уровнем развития рынка аренды жилья. Согласно Регламенту Европейской комиссии (ЕС) №1722/2005, метод стратификации является наиболее предпочтительным, и для его реализации требуется высокоразвитый рынок аренды. В этом методе используется общий жилищный фонд с разбивкой по жилым домам в соответствии с конкретными особенностями, а фактическая арендная плата определяется для каждого жилого дома отдельно. Странам с менее развитым рынком аренды жилья предлагается метод потребительских затрат в случае, если: 1) доля частного арендуемого жилого помещения составляет менее 10 процентов от общего общего числа жилищ и 2) разница между платой аренды за частное и прочие виды жилья превышает три раза. Согласно практическим рекомендациям Программы международных сопоставлений 2011 года (World Bank Group, 2015), использование метода потребительских затрат предлагается, если: «1) Менее 25 процентов всех жилых помещений фактически сдаются в аренду; 2) Более половины арендуемых жилых помещений заняты иностранцами, платящими высокую арендную плату, или государственными или другими служащими, платящими низкую арендную плату; 3) Арендуемое жилье неравномерно распределено по всем секторам экономики (World Bank Group, 2015). Другими подходами являются методы самостоятельной и административной оценки, на которые в первом случае может влиять субъективное влияние респондентов, а во втором случае - предвзятое отношение, если речь идет о налогообложении.

Результаты обследования жилых помещений, проведенного в 2014 году наряду с переписью населения, оказались решающими для выбора метода потребительских затрат, так как около 90 процентов жилых помещений заняты владельцами, а арендованным остается только 10 процентов жилья. Результаты обследования жилищного фонда также показали, что жилье в основном сдается в аренду в столице и других крупных городах и распределено по стране неравномерно, что является дополнительным показателем уровня развития рынка аренды жилья.

Обследование жилых помещений охватывало только жилые строения, а информация о дачных домиках и гаражах не учитывалась.

2. Расчет компонентов метода потребительских затрат

Выпуск услуг ЗВЖ, измеряемый методом потребительских затрат, представляет собой сумму следующих расходов жильцов, проживающих в собственных жилищах: промежуточное потребление, прочие налоги на производство, потребление основного капитала (ПОК) и чистая операционная прибыль. Деагрегирование основных категорий представлено в таблице 1, в то время как для оценки

ПОК и чистой операционной прибыли требуется измерение жилищного фонда, который рассчитывается на основе компонентов, приведенных в таблице 2.

Таблица 1

№	Описание компонента
	Промежуточное потребление
01	Расходы на содержание и ремонт жилых помещений, занимаемых владельцами
02	Валовые страховые взносы, уплаченные за жилые помещения, занимаемые владельцами
03	Дополнительные выплаты
04	Страховое возмещение, выплаченное собственникам (минус)
05	Чистые страховые взносы, уплаченные собственниками. $(02) + (03) - (04)$
06	КИУФП (косвенно измеряемые услуги финансового посредничества)
07	Общее промежуточное потребление. $(01) + (02) - (04) + (06)$
	Прочие налоги на производство
08	Налоги, уплачиваемые собственниками на стоимость занимаемых собственниками жилых помещений и относящихся к ним земельных участков
	Потребление основного капитала
09	Потребление основного капитала на жилье, занимаемое владельцами, в текущих ценах (без учета земельных участков)
	Чистая операционная прибыль
10	Текущая рыночная стоимость жилищного фонда, занимаемого владельцами на начало года (включая земельные участки)
11	Текущая рыночная стоимость жилищного фонда, занимаемого владельцами на конец года (включая земельные участки)
12	Текущая рыночная стоимость жилищного фонда, занимаемого владельцами на середину года (включая земельные участки) $((10) + (11))/2$
13	Реальная норма доходности на жилые помещения, занимаемые владельцами (включая земельные участки), в процентах годовых
14	Реальная чистая операционная прибыль. $(13) * (12) / 100$
	Общие расходы на услуги, производимые владельцами жилых помещений
15	Общие расходы на услуги, производимые владельцами жилых помещений $(07) + (08) + (09) + (14)$

Таблица 2

	Описание элемента
K1	Площадь занимаемых владельцами жилых помещений согласно переписи 2014 года (млн кв. м)
K2	Расчетная площадь ЗВЖ в середине текущего года (млн кв. м)
K3	Средняя стоимость вновь построенного жилья в текущем году (за квадратный метр), без учета земельного участка
K4	Средняя чистая стоимость жилого помещения в отчетном периоде (за квадратный метр)
K5	Стоимость "чистого" фонда ЗВЖ в текущих ценах (млн лари)
K6	Стоимость земли под жилыми помещениями как доля стоимости жилищного фонда
K7	Стоимость земли под жилыми помещениями (K5) * (K6)
K8	Расчетный срок эксплуатации ЗВЖ
K9	Коэффициент амортизации для ЗВЖ (1,6/K8)

Условно исчисленная арендная плата за ЗВЖ рассчитана по 11 регионам Грузии (столичный Тбилиси и 10 регионов) в разбивке по сельским и городским районам.

- **Промежуточное потребление** включает в себя:

01 - Расходы на содержание и ремонт жилых помещений, занимаемых владельцами. Источником данных является исследование бюджета домашних хозяйств;

02 - Страховые взносы, покрывающие расчетный год, уплачиваемые собственниками-владельцами страховым компаниям. Источником данных является Служба государственного надзора за страхованием Грузии;

03 - Дополнительные выплаты, доход от инвестиций страховых компаний считаются доходом страхователя, переданным страховой компании. Источником данных является Служба государственного надзора за страхованием Грузии;

04 - Страховое возмещение, выплаченное собственникам за отчетный период, и обеспеченное страховым покрытием;

05 - Чистые страховые взносы, уплаченные владельцами, рассчитываются как (02) + (03) – (04);

06 - КИУФП рассчитывается только для ипотечных кредитов.

- **Прочие налоги на производство**

08 - Налоги, уплачиваемые владельцами собственных жилищ, состоят из налога на имущество, уплачиваемого домовладельцами в соответствии со стоимостью жилого помещения и земельного участка под строением. Данные предоставлены Министерством финансов.

- **Потребление основного капитала**

Потребление основного капитала требует оценочной стоимости основного капитала, которая рассчитывается при помощи следующей информации:

K1 - Площадь занимаемых владельцами жилых помещений. Результаты обследования жилых помещений, проведенного одновременно с переписью населения в 2014 году, используются в качестве базовой информации, а жилая поверхность отстроенных жилых зданий используется для оценки жилой поверхности за отчетный период;

K2 - Расчетная площадь ЗВЖ в середине текущего года рассчитывается как среднее значение площадей поверхности конечного периода за два года подряд;

K3 - Средняя стоимость вновь построенного жилья в текущем году без учета земельного участка. Средние цены на вновь построенное жилье были рассчитаны в 2018 году на основе информации, полученной из Интернета с использованием методов веб-скрапинга самых популярных агентств недвижимости страны. Предполагается, что цена земли под жилым помещением составляет 15% от общей цены во всех регионах. Средние цены до 2018 года оценивались с использованием индекса жилой ренты, рассчитанного для получения индекса потребительских цен, в то время как средние цены в последовательные периоды рассчитывались на основе индекса стоимости строительства.

K4 - Средняя чистая стоимость жилого помещения (на квадратный метр) в отчетном периоде. Предположим, что цены на жилье снижаются на равную величину каждый год и полностью амортизируются в каждом прошедшем году, цена жилья среднего возраста будет равна $(K3) * (1-(A/L))$, где A-средний возраст жилья, а L-ожидаемый срок службы (см. OECD, 2008; World Bank Group, 2015);

K5 - Стоимость "чистого" фонда ЗВЖ в текущих ценах представляет собой произведение расчетной площади ЗВЖ и средней чистой стоимости жилого помещения (на квадратный метр): $(K2) * (K4)$;

K6 - Стоимость земли под жилыми помещениями как доля стоимости жилищного фонда оценивается на основе допущения, приведенного в пункте K3;

K7 - Стоимость земли под жилыми помещениями рассчитывается как $(K5) * (K6)$, что означает: стоимость земли под жилыми помещениями как доля стоимости жилищного фонда * стоимость чистого фонда занимаемых собственниками жилых помещений в текущих ценах;

K8 - Расчетный срок службы ЗВЖ в столичном городе составляет 75 лет, а в других регионах - 80 лет;

K9 – Коэффициент амортизации рассматривается как $1,6/K8$ (OECD, 2008; World Bank Group, 2015);

09 – Потребление основного капитала (ПОК) на жилье, занимаемое владельцами, в текущих ценах, (за исключением земельных участков) оценивается с помощью метода геометрического списания без функции выбытия. ПОК равно $(K5) * (K9)$: стоимость чистого фонда занимаемого собственниками жилья в текущих ценах (без учета земельных участков) * норма амортизации ЗВЖ;

- **Чистая операционная прибыль**

10 - Текущая рыночная стоимость жилищного фонда, занимаемого владельцами на начало года (включая земельные участки);

11 - Текущая рыночная стоимость жилищного фонда, занимаемого владельцами на конец года (включая земельные участки);

12 - Текущая рыночная стоимость жилищного фонда, занимаемого владельцами на середину года (включая земельные участки) равна: $((10) + (11))/2$;

13 - Реальная норма доходности на жилые помещения, занимаемые владельцами (включая земельные участки), составляет 2,5 процента как международно признанное допущение (OECD, 2008; World Bank Group, 2015);

14 - Реальная чистая операционная прибыль равняется средней рыночной стоимости фонда ЗВЖ (включая земельные участки), умноженной на реальную норму доходности: $(13) * (12)/100$.

Реальный рост условно исчисленной арендной платы измеряется с использованием темпов роста жилой площади домов, занимаемых владельцами, в качестве показателя динамики физического объема.

3. Окончательные результаты

Сводные результаты метода потребительских затрат представлены в таблице 3, а в таблице 4 представлено сравнение добавленной стоимости, рассчитанной методом самостоятельной оценки, а также методом потребительских затрат. Результаты показывают, что добавленная стоимость, рассчитанная по методу потребительских затрат, значительно выше по сравнению с результатами ранее использовавшегося метода.

Таблица 3

Данные по условно исчисленной арендной плате за жилища, занимаемые их владельцами, с использованием метода потребительских затрат

	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.
Промежуточное потребление	360,0	422,9	423,6	527,1	568,6	545,0
Потребление основного капитала	1,169.3	1,264.0	1,306.8	1,358.0	1,408.7	1,546.8
Чистая операционная прибыль	1,619.7	1,750.2	1,808.1	1,878.0	1,947.1	2,137.1
Прочие налоги на производство	17,5	15,8	18,3	21,4	24,8	29,9
Выпуск услуг аренды ЗВЖ	3,166.5	3,452.9	3,556.7	3,784.4	3,949.2	4,258.7
Добавленная стоимость ЗВЖ	2,806.5	3,030.0	3,133.1	3,257.3	3,380.6	3,713.7

Таблица 4

Доля добавленной стоимости ЗВЖ в ВВП, в базовых ценах

	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.
Метод самостоятельной оценки	3.4%	3.2%	3.2%	3.0%	2.8%	...
Метод потребительских затрат	10.1%	10.0%	9.9%	9.2%	8.7%	8.6%

Заключение

Внедрение метода потребительских затрат для измерения условно исчисленной арендной платы за жилища, занимаемые их владельцами, является наилучшим подходом для Грузии, учитывая текущий уровень развития рынка аренды жилья в стране, поскольку арендуемое жилье составляет около 10 процентов от общего жилищного фонда и распределено по стране неравномерно. Внедрение метода потребительских затрат в Национальные счета Грузии, наряду с переходом на СНС 2008 года и планируемым общим пересмотром временных рядов, повысило качество ВВП страны, так как обновленные оценочные данные существенно отличаются от результатов предыдущей оценки.

Библиография

- Commission Regulation (EC) No 1722/2005 of 20 October 2005, on the principles for estimating dwelling services for the purpose of Council Regulation (EC, Euratom) No 1287/2003 on the harmonisation of gross national income at market prices, OJ L 276, 21.10. Retrieved February 21, 2021, from <https://op.europa.eu/en/publication-detail/-/publication/fbe83178-0336-4aa1-99b8-1071bd7b9e99/language-en>
- Organisation for Economic Cooperation and Development (OECD), D. Blades. (2008). Measuring the Non-observed Economy in National Accounts, Estimating Owner-Occupied Dwelling Services: User Cost Approach. *Joint UNECE/Eurostat/OECD meeting on National Accounts, Ninth meeting*. Geneva. Retrieved February 21, 2021, from <https://unece.org/fileadmin/DAM/stats/documents/ece/ces/ge.20/2008/3.e.pdf>
- World Bank Group. (2015). *Operational Guidelines and Procedures for Measuring the Real Size of the World*. Washington DC. Retrieved February 21, 2021, from <http://pubdocs.worldbank.org/en/777881487094209758/OG-eBook.pdf>