



Оценка жилищ, занимаемых их собственниками:
особенности практики в Канаде

Март 2021 г.



Delivering insight through data for a better Canada



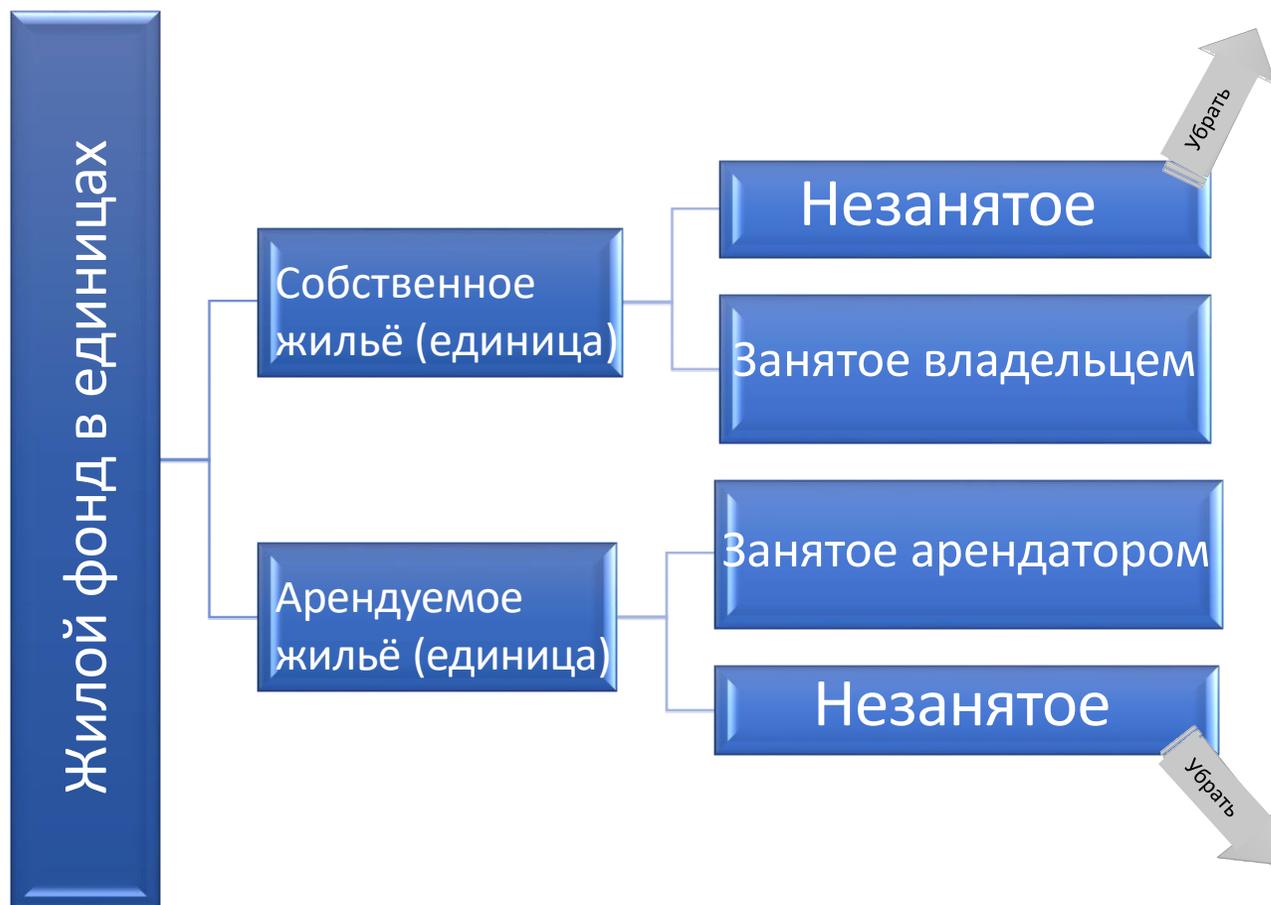
Сводная информация

- Долгие годы система уплаты арендной платы считалась **«единственной стабильной составляющей ВВП»**
- Продолжая использовать метод эквивалентности аренды, входные данные для расчета арендной платы были значительным образом оптимизированы:
 - Более надежная методология расчета компонентов средней арендной платы
 - Программа сопоставления запасов жилищного фонда с актуальным сроком аренды
 - Корректировка для учета аренды частного жилья
 - Уточненная корректировка для самозанятых лиц

Компоненты арендной платы в рамках канадской СНС



Метод оценки: эквивалентность аренды



- Используйте информацию о занятости для разделения жилищного фонда в единицах на собственное жильё, занятое арендатором или незанятое
- Уберите единицы незанятого жилья
- По типу единицы жилья
- По провинциям/территориям

Метод оценки, продолжение



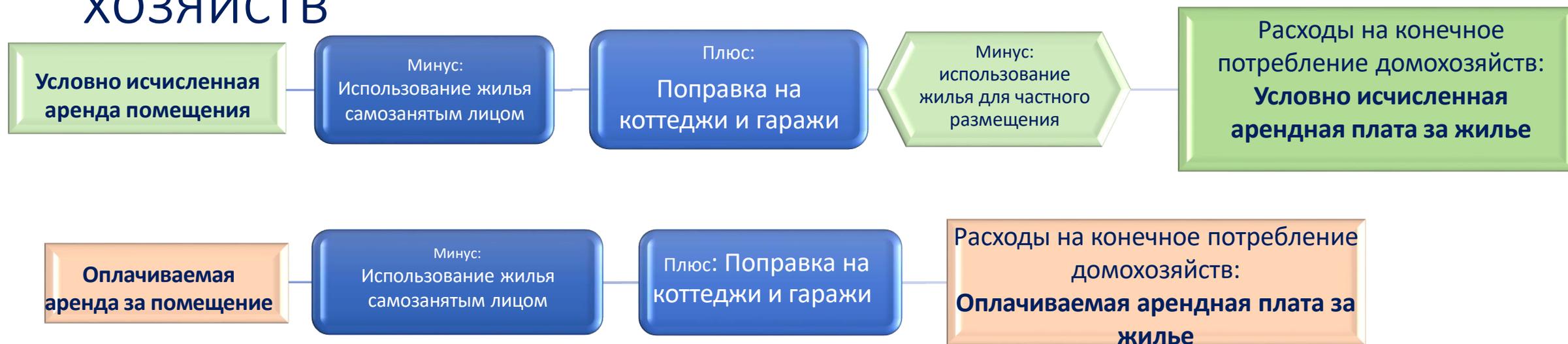
- Установить среднее значение оплачиваемой аренды:
 - Применить среднее значение аренды из программы Индекса потребительских цен к единицам жилищ, занятых арендаторами, по типу и региону
 - Вычесть предполагаемые расходы на помещение, указанные в контракте (например, оплата услуг привратника, оплата за воду, отопление)
 - Это дает общую сумму оплачиваемой аренды за помещение, разделенную на количество единиц жилья, чтобы получить **средний размер оплачиваемой аренды**, по типу строения

Метод оценки, продолжение



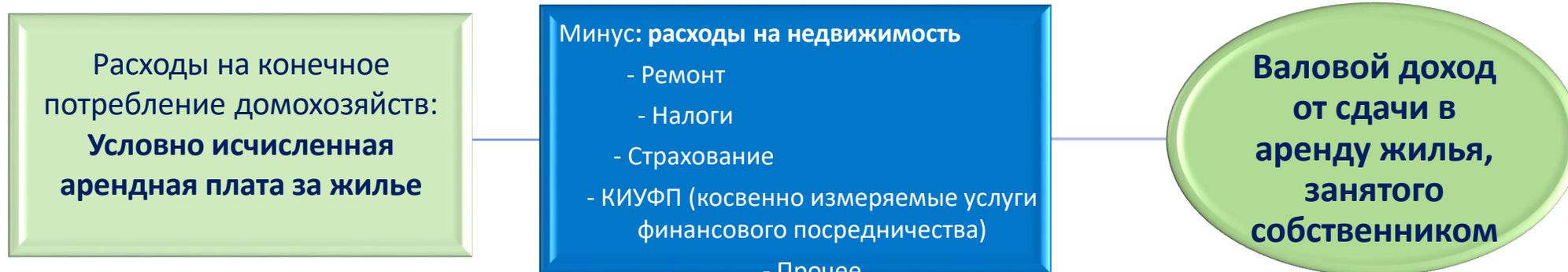
- Среднее значение оплачиваемой аренды, применяется к единицам жилья, занимаемого владельцами, в разбивке по типам
- Корректировка на качество применяется для покрытия разницы в качестве между жильем, занимаемым собственником, и жильем, занимаемым арендатором

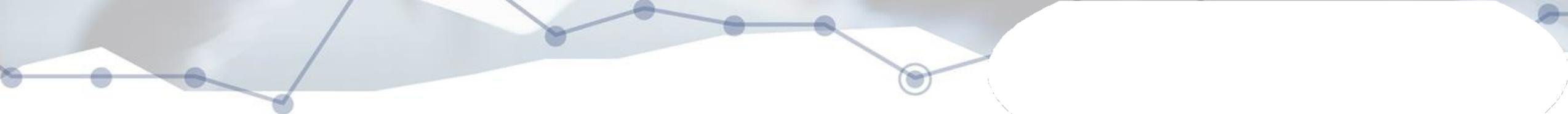
Метод оценки: потребление домашних хозяйств



- Корректировка применяется как к условно исчисленной, так и к оплачиваемой аренде за помещение, чтобы учесть:
 - жилую площадь, используемую самозанятыми лицами (промежуточные расходы)
 - охват коттеджей и гаражей

Метод оценки: доход от сдачи имущества в аренду





Совершенствование расчета среднего значения аренды

- Сбор данных на основе дополнения к ежемесячному обследованию рабочей силы
- Ранее оценка проводилась на основе общей уплаченной аренды, разделенной на количество домохозяйств в выборке. Результатом было очень *стабильное* среднее значение арендной платы
- Здесь не хватало сходства с внешними источниками по динамике цен на аренду
 - *Обновление расчета для охвата новых данных с использованием гедонистического метода*
 - ***Новая среднее значение аренды в большей степени отражает рынок аренды***

Совершенствование расчета среднего значения аренды, продолжение



Совершенствование расчета среднего значения аренды, продолжение





Улучшение качества учета единиц жилья

- В прошлые годы: количество жилых единиц в последний раз выравнилось по данным Переписи населения 1996 г.; ежегодное накопление основано на подсчете чистого прироста
- **Обновленный жилищный фонд в единицах** – по данным Переписи населения 2016 г., с данными обследования начала и завершения строительства и периферийных данных о перестройках, сносу и изменении типа владения жильем; жилищный фонд в разбивке по:
 - типу жилья (одиночные, многоквартирные, передвижные дома)
 - типу владения (незанятое, под аренду, находящееся в собственности, размещение)
 - по провинциям/территориям
 - ежеквартальной периодичности



Аренда частного жилья

- Корректировка, применяемая к сектору жилищ, занимаемых их собственниками, для учета аренды частной жилой единицы
 - хозяевами считаются домашние хозяйства, сдающие в аренду свои частные жилища
 - для того чтобы избежать двойного учета выпуска, потребовалась корректировка предоставления услуг, производимых владельцами жилых помещений
 - предполагалось, что, когда домовладелец сдает свое основное жилье в аренду, выпуск переводится из сферы услуг, производимых владельцами жилых помещений, в сферу услуг по размещению путешественников
 - Было произведено частичное компенсирующее сокращение в выпуске сектора жилищ, занимаемых их собственниками
- *Корректировка произведена на основе ограниченной информации*



Перспективы на будущее

- Статистическая служба Канады разрабатывает Статистический регистр зданий (Statistical Building Register) - исчерпывающий перечень зданий, составленный путем объединения административных данных
 - Почтовые адреса
 - Адреса для выставления счетов за электроэнергию
 - Файлы оценки налога на имущество
 - Регистр населения
 - ***Фактическая замена для фондов жилья в единицах***
- Обновление оценки аренды частного жилья в контексте цифровых таблиц ресурсов и использования
 - ***Ведут ли другие страны такую оценку?***



Справочная информация:

- Руководство пользователя: Канадская система макроэкономических счетов
<https://www150.statcan.gc.ca/n1/pub/13-606-g/13-606-g2016001-eng.htm>
- Экономические счета
https://www.statcan.gc.ca/eng/subjects-start/economic_accounts
- Новый подход к оценке рентной составляющей индекса потребительских цен
<https://www150.statcan.gc.ca/n1/pub/62f0014m/62f0014m2019002-eng.htm>

Контактная информация:

Бренда Бугге, Национальные Экономические Счета

brenda.bugge@Canada.ca