



Онлайн-семинар по измерению неформальной экономики для стран ВЕКЦА и Юго-Восточной Европы, март 2021 года

Услуги, производимые владельцами жилых помещений в Грузии



Леван Карсаулидзе

Руководитель отдела национальных счетов
Национальное статистическое управление Грузии

Содержание



1. Методологические концептуальные рамки
2. Компоненты метода потребительских затрат
3. Окончательные результаты

Методологическая основа



Для оценки жилых помещений, занимаемых их владельцами, можно рассмотреть следующие подходы

- метод стратификации: требуется хорошо развитый рынок аренды жилья;
- метод потребительских затрат: предлагается, если метод стратификации не может быть применим;
- метод самостоятельной оценки;
- методы административной оценки;

Метод потребительских затрат



Рекомендации, когда следует применить метод потребительских затрат:

Регламент ЕС:

- Фактически арендуемое жилье составляет менее 10% от общего жилищного фонда;
- Разница между платой аренды за частное и прочие виды жилья превышает три раза;

ОЭСР, Всемирный банк:

- Менее 25 процентов всех жилых помещений фактически сдаются в аренду;
- Более половины арендуемых жилищ заняты иностранцами, платящими высокую арендную плату, или государственными или другими служащими, платящими низкую арендную плату;
- Арендуемое жилье не распределяется равномерно по всем сферам экономики;

Жилые помещения, занимаемые владельцами в Грузии



По данным обследования жилых помещений, проведенного в 2014 году наряду с переписью населения:

- 90 процентов всего жилья занимают их собственники;
- Арендное жилье распределено по стране неравномерно.

Компоненты метода потребительских затрат



Расходы на услуги, производимые владельцами жилых помещений, состоят из следующих компонентов:

- Промежуточное потребление;
- Другие налоги на производство;
- Потребление основного капитала;
- Чистая операционная прибыль.

Промежуточное потребление



Промежуточное потребление включает в себя:

- Расходы на техническое обслуживание и ремонт;
- Страховые премии;
- Дополнения к страховым премиям;
- Возмещения по страхованию (минус).

Источники: Обследование бюджетов домашних хозяйств; Служба государственного надзора за страхованием Грузии

Прочие налоги на производство



Прочие налоги на производство предусматривают:

- Налоги, уплачиваемые собственниками на стоимости занимаемого ими жилья и связанного с ним земельного участка - налог на недвижимость, уплачиваемый их собственниками.

Источник: Министерство финансов Грузии

Жилой фонд



Оценка запаса капитала необходимо для расчета потребления основного капитала и чистой операционной прибыли;

Источники данных:

- Жилая площадь из обследования жилищ, проведенного в 2014 году;
- Жилая площадь зданий, строительство которых завершено;
- Цены на вновь построенное жилье - взяты из Интернета с использованием методов веб-скрапинга в 2018 году.
- Стоимость земли под жилым помещением - 15% от стоимости жилья;
- Расчетный срок службы жилья - 75-80 лет, отличается по регионам;
- Снижение балансовой стоимости = 1.6

Предположение: цены снижаются одинаково каждый год и полностью амортизируются за последний год.

Цена жилья среднего возраста = средняя цена жилья (без учета земли) * $(1-(A/L))$

Где: А - средний возраст жилья, L- ожидаемый срок службы

Жилищный фонд определяется как произведение общей площади жилья и цены жилья со средним возрастом.

Потребление основного капитала, чистая операционная прибыль

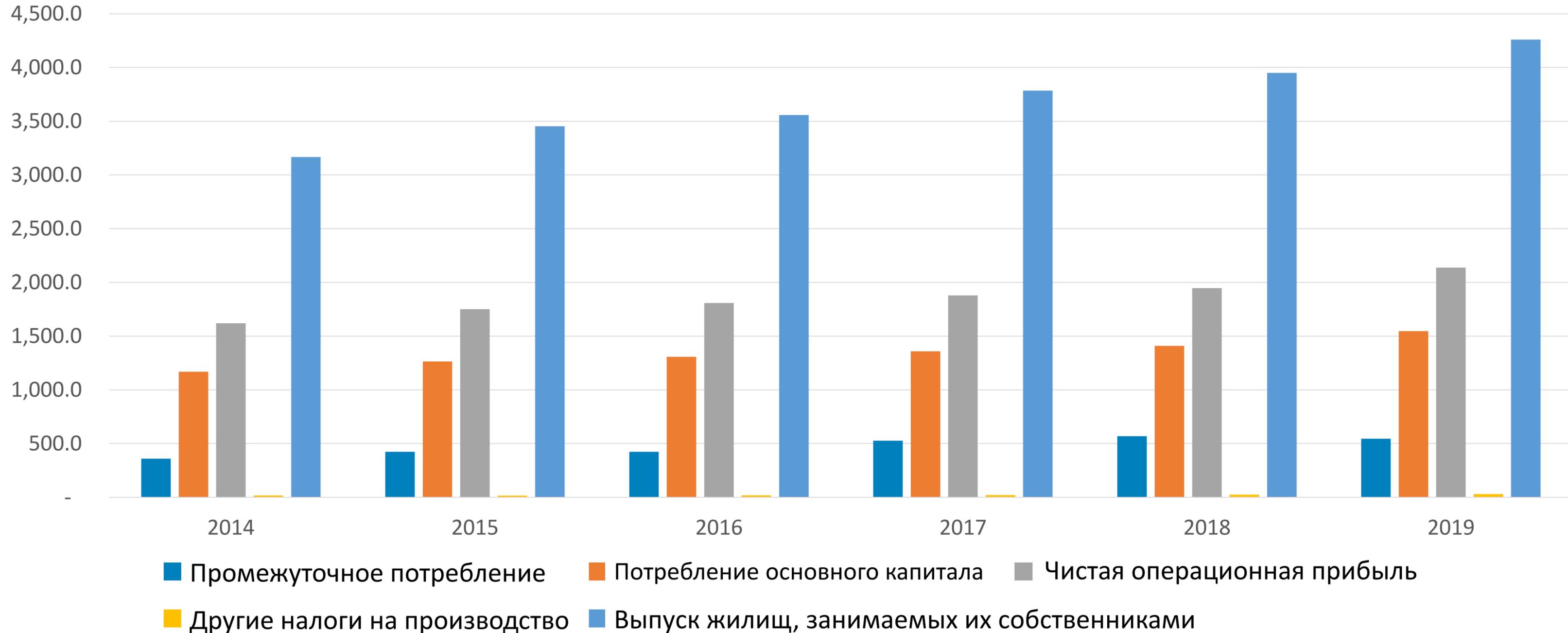


Потребление основного капитала (ПОК) рассчитывается с помощью метода геометрического амортизации без функции выбытия;

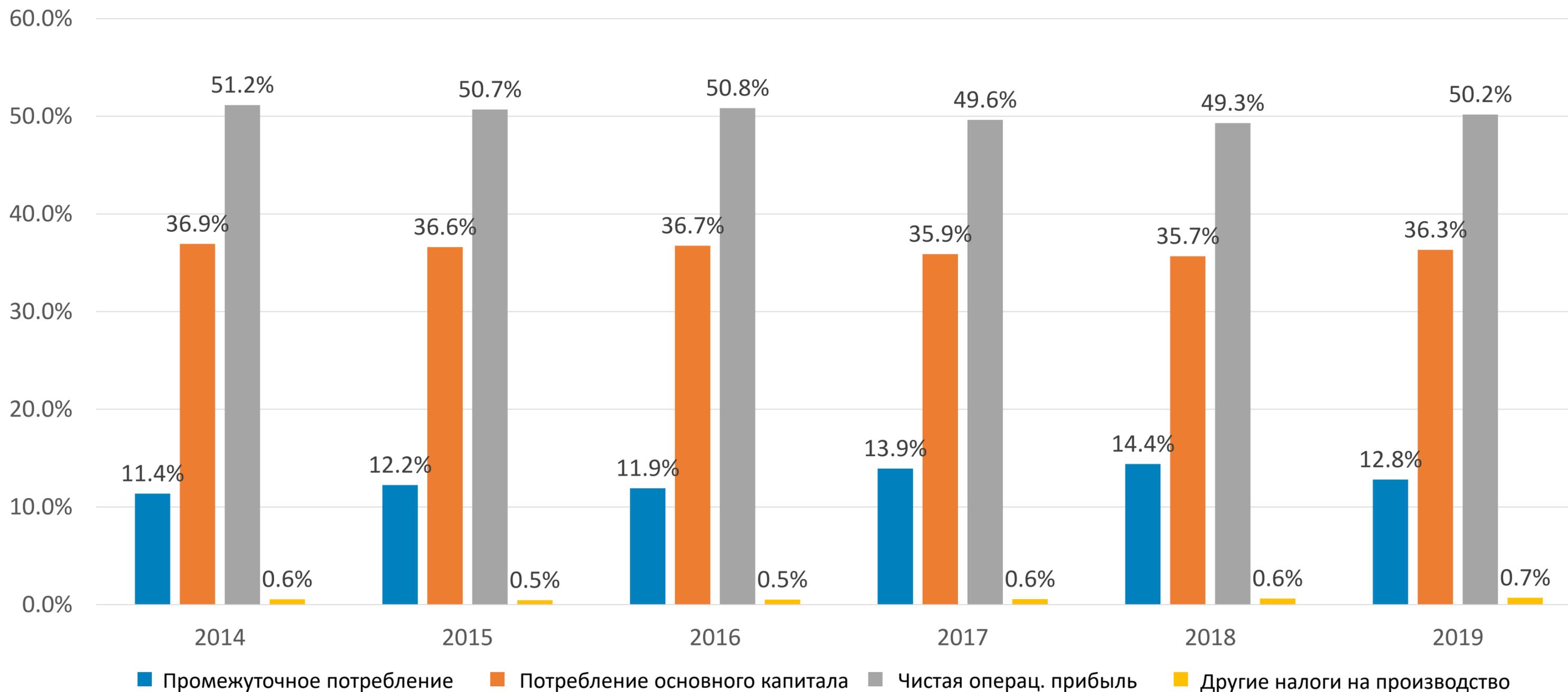
Потребление основного капитала = Стоимость жилого фонда (без учета земли) * коэффициент амортизации

Чистая операционная прибыль = 2,5% * стоимость жилого фонда, включая землю

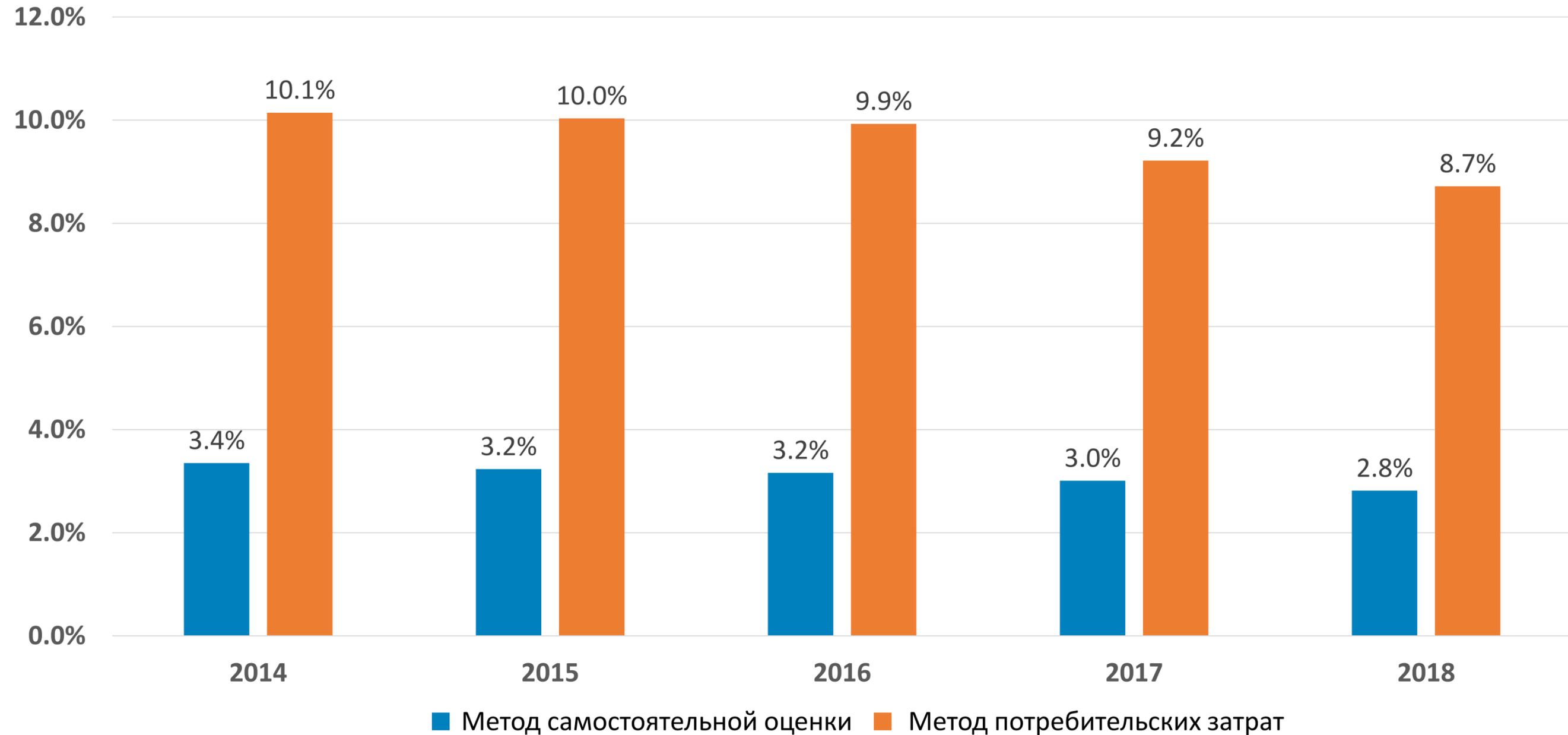
Компоненты затрат пользователя



Структура затрат пользователя



Доля добавленной стоимости условно исчисленной ренты в ВВП, в базовых ценах





Спасибо за внимание!

Леван Карсаулидзе

Руководитель отдела национальных
счетов

Национальное статистическое
управление Грузии

LKarsaulidze@geostat.ge

www.geostat.ge