

## 2. Оценка жилищной ренты (стоимости услуг по проживанию домовладельцев в собственном жилье) при расчете ВВП

	комментарии
<b>1. Применяемый метод для оценки жилищной ренты и доля собственников жилья в общем жилом фонде</b>	
Азербайджан	Метод пользовательских расходов; доля домашних хозяйств-собственников жилья составляет 93,3 % (данные за 2012 г.)
Армения	Метод пользовательских расходов; доля собственников жилья в общем жилом фонде составляет 96,8%.
Беларусь	Порядка 86% жилого фонда находится в частной собственности.
Казахстан	Доля общей площади частного жилищного фонда в общей площади жилищного фонда составляет более 95% (по данным за 2012 г.). Определения из сборника «О жилищном фонде Республики Казахстан»: Жилищный фонд – находящиеся на территории Республики Казахстан жилища всех форм собственности. В составе жилищного фонда не учитываются общежития, детские дома и дома для престарелых, дачи, летние садовые домики, спортивные и туристические базы, мотели, санатории, дома отдыха, пансионаты, дома для приезжих, гостиницы, казармы, и другие строения и помещения, предназначенные для отдыха, сезонного и временного проживания, независимо от длительности проживания в них граждан.
Кыргызстан	Собственный метод расчета (удельный вес общей площади жилья, находящегося в собственности граждан, ко всей площади жилья); Данные социальной статистики. Отчет по форме 1-Жилфонд. Доля собственников жилья в общем жилом фонде составляет 98,4%.
Молдова	Собственный метод расчета; Источник: статистическое обследование №1-Жилой фонд «Сведения о жилищном фонде» Доля собственников жилья в общем жилом фонде составляет 97,5%.
Россия	Метод пользовательских расходов; доля домашних хозяйств-собственников жилья составляет 83% (данные за 2011 г.).
Таджикистан	Оценки не осуществляются.
Туркменистан	Около 80% жилищного фонда Туркменистана занимает жилфонд частного сектора.

	комментарии
Украина	Метод эквивалентной ренты. Доля приватизированного жилого фонда кв.м. составляет 90,8%.
<b>2. Расчет рыночной стоимости жилья</b>	
Азербайджан	Осуществляется
Армения	Не осуществляется
Беларусь	Осуществляется
Казахстан	Осуществляется
Кыргызстан	Осуществляется частично
Молдова	Не осуществляется
Россия	Осуществляется
Таджикистан	Не осуществляется
Туркменистан	Осуществляется
Украина	Не осуществляется
<b>3. Краткое описание методологии и нормативной базы такого расчета; кто и с какой периодичностью публикует данные</b>	
Азербайджан	Средняя рыночная цена квадратного метра жилищного фонда рассчитывается в отделе статистики цен. Данные не публикуются.

	<b>комментарии</b>
Армения	<p>Расчеты не осуществляются.</p> <p>На территории всей страны рыночная стоимость жилья не рассчитывается. Однако частные агентства недвижимости оценивают рыночную стоимость при покупке-продаже жилья.</p> <p>При оценке рыночной стоимости жилья применяются:</p> <p>Доходный подход- подход к оценке недвижимости базируется на определении стоимости объекта недвижимости на основе расчета ожидаемых доходов от владения (использования) этим объектом. Этот показатель является очень важным, поскольку позволяет прогнозировать стоимость объекта на перспективу.</p> <p>Затратный подход (подход на основе активов) — совокупность методов оценки, в которых стоимость объекта равна сумме стоимости земельного участка и стоимости воспроизводства (замещения) всех улучшений, за вычетом накопленного износа, и стоимости обязательств, то есть стоимость объекта оценки зависит от стоимости создания аналогичного объекта. Данный подход применяется для оценки отдельно стоящих зданий, домовладений.</p> <p>Сравнительный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами — аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.</p> <p>Объектом — аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (см. Федеральный стандарт оценки № 1).</p>
Беларусь	<p>На базе данных Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь осуществляется расчет средних цен и индексов цен одного метра общей площади жилья на первичном и вторичном рынках. При расчете средних цен не учитываются цены на реализованное жилье, расположенное в сельской местности, коттеджное и деревянное жилье.</p> <p>Методика по расчету средних цен одного квадратного метра общей площади жилого помещения и индексов цен на рынке жилья, постановление Белстата № 44 от 27.04.2012 г.</p> <p>Данные публикуются ежеквартально.</p>
Казахстан	<p>Департаментом статистики цен на ежемесячной основе проводится наблюдение за ценами на рынке жилья. Наблюдение за ценами на рынке жилья осуществляется в областных центрах, городах Астана, Алматы, Жезказган, семей по выборочному кругу организаций, совершающих операции с недвижимостью по городскому фонду, включая строительные компании, и на основе информации из объявлений о продаже жилья.</p> <p>Регистрируются цены за один квадратный метр жилья на квартиры в домах, со специально подобранными характеристиками (число комнат, материал стен дома, год постройки, район расположения в городе и т.п.).</p>

	комментарии
Кыргызстан	<p>Производятся специализированные расчеты для баланса основных фондов, где оценивается стоимость жилищного фонда в собственности граждан. Но он не полностью соответствует рыночной стоимости.</p> <p>По данным статистики строительства и инвестиций на основе формы 1-ИЖС производится расчет ввода жилья по рыночной стоимости. Эти данные ежегодно добавляются в баланс основных фондов, и по ним рассчитывается потребление основного капитала (ПОК).</p> <p>Данные публикуются статистикой строительства и инвестиций «Инвестиции в Кыргызской Республике».</p> <p>В сводном виде в целом по виду деятельности в публикации «Национальные счета Кыргызской Республики».</p> <p>Данные публикуются с годовой периодичностью.</p>
Молдова	Расчеты не осуществляются.
Россия	<p>Сравнительный подход – с использованием данных о ценах продаж на вторичном рынке жилья и сведений о наличии жилья различных типов в натуральном выражении, расположенного в городской и сельской местности.</p> <p>Методологические указания по расчету текущей рыночной стоимости жилых зданий в соответствии с требованиями СНС, утверждены приказом Росстата № 459 от 22.08.2012.</p> <p>Данные не публикуются. Росстатом ведутся экспериментальные расчеты на годовой основе.</p>
Таджикистан	Расчеты не осуществляются.
Туркменистан	Расчеты осуществляются. Методология не представлена.
Украина	Расчеты не осуществляются.
<b>4. Каковы различия между арендной платой в частном и государственном жилье</b>	
Азербайджан	Отсутствуют различия.
Армения	Арендные операции государственного жилья не производятся.
Беларусь	Прямых источников информации нет. Различия между платой в частном и государственном жилье обусловлены территориальной принадлежностью и наличием государственного арендного жилья в конкретном населенном пункте. По оценкам эта разница составляет не менее чем 3-5 раз.

	комментарии
Казахстан	<p>В соответствии с Приказом Председателя Агентства Республики Казахстан по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства от 26 августа 2011 года №306 “Об утверждении Методики расчета размера платы за пользование жилищем из государственного жилищного фонда”, касающимся подпункта 10-2) статьи 10-2 Закона Республики Казахстан от 16 апреля 1997 года №94-І “О жилищных отношениях”, в размер платы за пользование жилищем из государственного жилищного фонда не включается плата за коммунальные услуги.</p> <p>Определение из Закона:</p> <p>Государственный жилищный фонд – жилища, принадлежащие на праве собственности государству и находящиеся в ведении местных исполнительных органов (государственный коммунальный жилищный фонд) либо в ведении государственного предприятия (жилищный фонд государственного предприятия).</p> <p>Частный жилищный фонд – жилища, принадлежащие на праве собственности физическим или негосударственным юридическим лицам и их объединениям.</p>
Кыргызстан	Данные отсутствуют.
Молдова	<p>Арендная плата: в государственном жилье – 0,08 \$/м2, в частном жилье – 1,6 \$/м2</p> <p>Источники: Жилищно Эксплуатационные Конторы, данные организаций, оказывающих посреднические услуги по аренде и продаже жилья.</p>
Россия	Прямых данных нет, по оценкам – не менее, чем в 10 раз.
Таджикистан	Не осуществляет расчеты.
Туркменистан	Частный сектор – рыночная цена аренды; Государственное жилье – квартирная плата.
Украина	<p>В 6 раз выше.</p> <p>Рассчитано для городского жилого фонда без учета оплаты услуг водоснабжения, канализации, отопления.</p>
<b>5. Концентрация арендуемого жилого помещения по территории страны (в столице, городах, сельской местности)</b>	
Азербайджан	Информацией не располагает.
Армения	Информацией не располагает.
Беларусь	Прямых источников информации нет, но совершенно очевидно, что арендуемое жилье сосредоточено в столице, областных центрах и их пригородах.
Казахстан	Информацией не располагает.
Кыргызстан	Данные интегрированного обследования бюджетов домашних хозяйств.

	комментарии
Молдова	Существует информация о площади жилого фонда Республики Молдова с делением на городской и сельский жилой фонд.
Россия	Прямых данных нет, но очевидно, что арендуемое жилье распределяется по территории страны неравномерно, в основном оно сосредоточено в крупных городах, что связано с миграцией рабочей силы.
Таджикистан	Информацией не располагает.
Туркменистан	Будет располагать информацией после обработки данных переписи жилфонда 2012 г.
Украина	Существует информация о площади жилого фонда по областям Украины с делением на городской и сельский жилой фонд.
<b>6. Процентное соотношение арендуемого жилого фонда по территории страны</b>	
Азербайджан	Национальная статистическая служба информацией не располагает.
Армения	Национальная статистическая служба информацией не располагает.
Беларусь	На основе данных переписи населения 2,3% домохозяйств проживает в арендованном жилье.
Казахстан	Национальная статистическая служба информацией не располагает.
Кыргызстан	% концентрации рассчитан от общего количества домохозяйств страны, 2012г. Всего – 3,5%; Город – 7,3%; Село – 0,8%.
Молдова	Национальная статистическая служба информацией не располагает.
Россия	По оценкам на основе данных переписи населения – примерно 3% семей проживает в арендованном жилье.
Таджикистан	Национальная статистическая служба информацией не располагает.
Туркменистан	Национальная статистическая служба информацией не располагает.
Украина	Удельный вес в приватизированном жилом фонде Данные ОУЖДХ за 2012 год – 9%.

	комментарии
<b>7. Методологические указания (рекомендации, положения и т.д.), регламентирующие проведение расчетов</b>	
Азербайджан	Информация не представлена.
Армения	Методологические подходы к оценке жилищных услуг, производимых и потребляемых владельцами жилья в системе национальных счетов.
Беларусь	Методика по формированию счета производства.
Казахстан	Информация не представлена.
Кыргызстан	В соответствии с СНС 1993. «Методологическое положение по расчету валового внутреннего продукта (ВВП) методом производства», утверждено постановлением коллегии Нацстаткома 8 июля 2008г.. №66, «Методологическое положение по расчету валового внутреннего продукта (ВВП) методом конечного использования, утверждено постановлением коллегии Нацстаткома 17 декабря 2008г. №91, размещены на сайте: <a href="http://www.stat.kg/stat.files/metod">http://www.stat.kg/stat.files/metod</a>
Молдова	Информация не представлена.
Россия	«Разработка методик и проведение экспериментальных расчетов по отдельным блокам показателей СНС в целях приведения их к формату представления в ОЭСР».
Таджикистан	Информация не представлена.
Туркменистан	Информация не представлена.
Украина	Методологические положения по годовым расчетам ВВП по категориям конечного потребления.
<b>8. Когда и кем утверждены методологические указания (рекомендации, положения), регламентирующие проведение расчетов?</b>	
Азербайджан	Записка Организации экономического сотрудничества и развития (ОЭСР), Конференция Европейских Статистиков, Совместное совещание ЕЭК ООН/Евростата/ОЭСР, Девятое совещание, Женева, 21-24 апреля 2008 года
Армения	28.08.2012г. Федеральная служба государственной статистики России, утверждено И.Д. Масакова

	комментарии
Беларусь	Методика утверждена постановлением Национального статистического комитета Республики Беларусь от 27.12.2010 №282 (ред. от 13.05.2011)
Казахстан	Информация не представлена.
Кыргызстан	Утверждены постановлениями коллегии Нацстаткома Кыргызской Республики.
Молдова	Информация не представлена.
Россия	В 2012 г. методика была одобрена НМС Росстата, согласована с Минэкономразвития.
Таджикистан	Информация не представлена.
Туркменистан	Информация не представлена.
Украина	Приказ Государственного комитета статистики Украины от 01.12.2006 г. №581
<b>9. Краткий методологический комментарий по проводимым расчетам; наименование показателей с указанием источников информации</b>	
Азербайджан	<p>Стоимость услуг по проживанию в собственном жилье складывается из следующих элементов: промежуточное потребление, налог на жилые здания, потребление основного капитала, чистая прибыль.</p> <p>Источники информации: Данные статистики индекс цен, услуг, выборочных обследований бюджетов семей и другие административные источники.</p> <p>Первым шагом является расчет ремонтных и эксплуатационных расходов владельцев квартир.</p> <p>Последующим шагом оценивается стоимость жилищного фонда в текущих рыночных ценах.</p> <p>Потребление основного капитала = (среднегодовая рыночная стоимость жилого фонда) x (норма амортизации жилого фонда), где норма амортизации = срок эксплуатации /норму амортизации, норма амортизации принимается равной 1,6.</p> <p>Для нахождения чистой прибыли нужно умножить норму прибыли на среднегодовой жилищный фонд в текущих рыночных ценах. Среднегодовой жилищный фонд в текущих рыночных ценах получатся путём умножения одного квадратного метра площади, находящейся в собственности населения на рыночную цену.</p> <p>Норма прибыли принимается в размере 2,5 %.</p> <p>Информация о налогах, уплаченных в связи с жилищными услугами, получается из отчётов о доходах бюджетов муниципальных органов и Отчета об исполнении государственного бюджета.</p> <p>Таким образом, стоимость условно рассчитанных жилищных услуг состоит из суммы промежуточного потребления, прочих налогов на производство, износа основных фондов, чистой прибыли, получаемой от сдачи в аренду частных квартир.</p>



	комментарии
Армения	Основными источниками информации являются данные статистических отчетностей 1-жилфонд, 2-жилфонд, 3-жилфонд, данные бюджетных обследований домашних хозяйств, Государственного бюджета о налогах, финансовых учреждений по ипотечным кредитам и т.д.
Беларусь	Условно исчисленная стоимость по проживанию в собственном жилище определяется с использованием данных о среднегодовой площади жилищного фонда, находящегося в собственности физических лиц и затратах по эксплуатации 1 квадратного метра общей площади по организациям, имеющим на своем балансе жилищный фонд, на основании сводных статистических данных формы государственной статистической отчетности 1-жкх (жилфонд) «Отчет о жилищном фонде». К рассчитанным данным прибавляется плата населения за найм (аренду) жилых помещений (без учета коммунальных платежей), полученная на основании сводных статистических данных выборочного обследования домашних хозяйств.
Казахстан	<p><b>1</b> Жилищный фонд, находящийся в частной собственности граждан, тыс. кв. метров</p> <p><b>2</b> Средние цены на благоустроенное и неблагоустроенное жилье, сдаваемое в аренду за 1 кв. метр</p> <p><b>3=1*10%</b> 10% нового жилья не используется, тыс. кв. метров</p> <p><b>4=1-3</b> Итого жилищный фонд, тыс. кв. метров</p> <p><b>5=4*2/1000</b> Арендная плата за 1 месяц, млн. тенге</p> <p><b>6=5*12</b> <b>Арендная плата за год, млн. тенге</b></p> <p><b>7=6</b> Выпуск, млн. тенге</p> <p><b>8</b> Промежуточное потребление, млн. тенге (Коммунальные услуги, содержание жилья и ремонт, млн. тенге + Материалы для текущего содержания и ремонта жилых помещений, млн. тенге)</p> <p><b>9=7-8</b> <b>ВДС, млн. тенге</b></p>
Кыргызстан	Расчет производится как со стороны производства, так и использования доходов ВВП. Расчеты аналогичные. Оцениваются затраты на техобслуживание и ремонт, стоимость материалов для текущего ремонта, добавляются данные по соответствующим налогам, ПОК = Условно-исчисленная оплата услуг по проживанию в собственном жилище. (Ф.№ 1-жилфонд, статистика бюджетов домашних хозяйств, торговли и услуг). К полученным объемам добавляются доходы от сдачи имущества в аренду (статистика обследования бюджетов домашних хозяйств).

	комментарии
Молдова	<p>Первоначально расчет услуг по проживанию в собственном жилище производился в соответствии с рекомендациями Статкомитета СНГ и включал в себя только текущие расходы по содержанию жилищ, налоги на недвижимость и износ. Последние 10 лет в расчетах был использован комбинированный метод.</p> <p>Услуги по проживанию в собственном жилище условно оцениваются по рыночным ценам найма (аренды) для двух крупных городов страны с использованием данных организаций, оказывающих посреднические услуги по аренде и продаже жилья. Для остальных населенных пунктов и для сельской местности услуги по проживанию условно рассчитываются по фактическим текущим затратам.</p>
Россия	<p>Стоимость услуг по проживанию в собственном жилье складывается из следующих элементов: промежуточное потребление, налог на жилые здания, потребление основного капитала, чистая прибыль</p> <p>Данные статистики торговли, услуг, выборочных обследований бюджетов семей.</p> <p>Данные МНС</p> $U_t = [(1 + st) \cdot rt^* + dt] W_t$ <p><math>U_t</math> – валовая прибыль  <math>W_t</math> – среднегодовая рыночная стоимость жилого фонда,  <math>rt^*</math>– годовая реальная норма прибыли = 2,5%.  <math>dt</math> – коэффициент потребления основного капитала =2%  <math>(1 + st)</math> – показатель инфляции за расчетный год (ИПЦ)</p>
Таджикистан	Информация не представлена.
Туркменистан	Информация не представлена.
Украина	<p>Оплата за аренду жилья у физических лиц определяется на основе экспертной оценки с использованием данных специального обследования.</p> <p>К расходам домашних хозяйств добавляют стоимость услуг, произведенных для собственного конечного потребления. К ним относится: условно исчисленная оплата по проживанию в собственном жилье. Оценка этого показателя производится на основе количества квадратных метров приватизированного жилья, за жилья, арендованного у физических лиц. Цена ренты за 1 кв. м принимается эквивалентной цене аренды на жилье у физических лиц.</p>
<b>10. Периодичность расчетов</b>	
Азербайджан	Годовая
Армения	Годовая
Беларусь	Квартальная

	комментарии
Казахстан	Квартальная, годовая
Кыргызстан	Годовая
Молдова	Квартальная
Россия	Годовая
Таджикистан	Информация не представлена
Туркменистан	Информация не представлена
Украина	Квартальная
<b>11. На какой день после отчетного периода завершаются расчеты?</b>	
Азербайджан	25-й день августа. Расчеты совершенствуются по мере поступления необходимой информации.
Армения	Через год после отчетного периода.
Беларусь	На 90-й день.
Казахстан	Информация не представлена.
Кыргызстан	Через 8-10 месяцев после отчетного года.
Молдова	На 75-й день после отчетного периода.
Россия	В настоящее время эта работа выполняется в экспериментальном порядке по мере поступления необходимой информации.
Таджикистан	Информация не представлена.
Туркменистан	Информация не представлена.
Украина	На 70-й день.
<b>12. Планы по развитию методологии оценки жилищной ренты на жилье, занимаемое владельцами</b>	
Азербайджан	Информация не представлена.
Армения	Дальнейшее совершенствование расчетов по оценке жилищной ренты на жилье, занимаемое владельцами, методом пользовательских расходов, а также изучение возможности внедрения метода стратификации.

	<b>комментарии</b>
Беларусь	Начата работа по осуществлению экспериментальных расчетов оценки жилищной ренты методом затрат пользователей.
Казахстан	Планируется изучение методологии ОЭСР в рамках проекта КАЗСТАТ «Укрепление национальной статистической системы Республики Казахстан» совместно с Всемирным Банком.
Кыргызстан	Информация не представлена.
Молдова	На данный момент проводятся работы по разработке методологии оценки стоимости услуг проживания в собственном жилище методом расходов пользователей в соответствии с рекомендациями ОЭСР. На базе этой методологии был произведен экспериментальный расчет по оценке жилищной ренты за 2011 год.
Россия	После сопоставления оценок текущей рыночной стоимости жилых зданий, проводимых Росстатом, с результатами работы Роскадастра по оценке кадастровой стоимости жилого фонда расчеты жилищных услуг будут уточнены и будет решаться вопрос о внедрении их в регулярную статистическую практику.
Таджикистан	Информация не представлена.
Туркменистан	Информация не представлена.
Украина	Рассматривается возможность перехода к оценке услуг занимаемых владельцами жилищ на основе метода пользовательских расходов (доклад Дерека Блейдса на КЕС 21-24 апреля 2008 года).