



ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ СТАТИСТИКИ

Основные методологические подходы к организации статистического наблюдения за ценами на коммерческую недвижимость



Докладчик – Краснова Виктория Викторовна
Управление статистики цен и финансов



**Презентация подготовлена
на основе результатов научно-исследовательской работы
«Разработка основных подходов
к статистическому наблюдению
за ценами на рынке коммерческой недвижимости
с целью получения информации
для системы национальных счетов»,
проведенной специалистами
ФГБОУ ВО «РЭУ им. Г.В. Плеханова»**

ЦЕЛЬ НАБЛЮДЕНИЯ



Анализ ценовых процессов
в области операций с товарами и услугами
в производственном секторе экономики,
осуществляемых субъектами рынка недвижимости



Средние цены



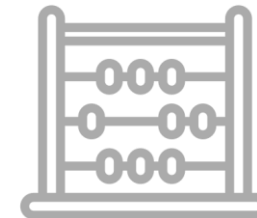
Индексы цен

- ✓ для формирования показателей СНС
- ✓ для анализа инфляционных процессов на макроэкономическом уровне
- ✓ для проведения международных сопоставлений
- ✓ для бизнеса - оценка недвижимости, заключение контрактов на аренду, куплю и продажу, принятие инвестиционных решений



ДЛЯ СИСТЕМЫ НАЦИОНАЛЬНЫХ СЧЕТОВ

необходимы



Показатели	Код ОКВЭД-2	Наименование вида деятельности
Индекс цен на нежилое недвижимое имущество (объединенный индекс цен на жилое и нежилое недвижимое имущество) <i>на первичном и вторичном рынках</i>	68.1	«Покупка и продажа собственного недвижимого имущества»
Индекс арендной платы, отражающий изменение платы за 1 кв. метр сдаваемой площади	68.20.2	«Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом»
Индекс услуг агентств по работе с недвижимым имуществом	68.31	«Деятельность агентств недвижимости за вознаграждение или на договорной основе»
Индекс услуг по управлению эксплуатацией нежилого фонда за вознаграждение или на договорной основе	68.32.2	«Управление эксплуатацией нежилого фонда за вознаграждение или на договорной основе»



ДЛЯ БИЗНЕСА И АНАЛИТИКОВ

необходимы средние цены и индексы цен на недвижимость

По видам

- ✓ Здания
- ✓ Сооружения
- ✓ Помещения
- ✓ Машино-места
- ✓ Другие



Торговые - магазины, автосалоны, аптеки



Офисные - для работы, приема клиентов, проведения конференций



Индустриальные - цеха, склады, сопутствующие им помещения



Социальные - больницы, институты, спортивные сооружения



Свободного назначения - для различных целей



КАК ОБЪЕКТ СТАТИСТИЧЕСКОГО НАБЛЮДЕНИЯ

коммерческая недвижимость – это нежилые помещения, здания, сооружения, которые предназначены для ведения предпринимательской деятельности в целях извлечения прибыли от продажи или сдачи в аренду



Сложности в наблюдении

- ✓ Разнообразие характеристик объектов
- ✓ Уникальность объектов
- ✓ Нерегулярность сделок
- ✓ Различия в качестве инфраструктуры



МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ



Разработка теоретических и практических вопросов статистического наблюдения за ценами на рынке коммерческой недвижимости



Межсекретариатская рабочая группа по статистике цен ООН
(Inter-secretariat Working Group on Price Statistics - IWGPS)
Оттавская группа

Банк
международных
расчётов

Европейский
центральный
банк

Евростат



Производители данных о ценах и индексах цен на коммерческую недвижимость в разных странах:

- ✓ национальные статистические службы
- ✓ центральные банки
- ✓ министерства
- ✓ частные компании



Руководство
«Индикаторы цен на коммерческую недвижимость: источники, методы и проблемы. Люксембург, 2017»



РАЗРАБОТКА СТАТДАННЫХ В СТРАНАХ МИРА

на национальных рынках коммерческой недвижимости

(обследуются здания и сооружения)

Страны	Географический охват			Источник информации о ценах			Год начала наблюдения / частота
	вся страна	города	столица	Фактические сделки	Экспертная оценка	Ценовое предложение / обследование	
Бразилия ¹	✓	✓			✓	✓	2000; квартальная
Дания ²	✓			✓	✓		1992; квартальная
Еврозона ¹	✓			✓	✓		2000; квартальная
Германия ¹	✓	✓		✓	✓		1995; годовая , 2013; квартальная
Греция ¹	✓		✓		✓		2006; полугодовая
Исландия ¹	✓			✓			1995; квартальная
Индонезия ¹			✓	✓			2002; квартальная
Япония ³	✓	✓	✓		✓	✓	1955; полугодовая, 2008; квартальная
Польша ¹		✓	✓	✓			2000; годовая
Португалия ²	✓			✓			2009; годовая
Саудовская Аравия ²	✓		✓	✓			2014; квартальная
Сингапур ³	✓			✓			1998; квартальная
США ³	✓			✓	✓		1945; квартальная

¹ Центральный банк

² Национальная статистическая служба

³ Министерства и частные компании

МОДЕЛИ СТАТИСТИЧЕСКОГО НАБЛЮДЕНИЯ

за ценами на рынке коммерческой недвижимости в зарубежной практике



1. Американская модель

2. Европейская модель

3. Модель ИПЦ

Вид обследования

сплошное, основанное на документах фактических сделок или их оценок

сплошное, основанное на документах фактических сделок или их оценок

выборочное, основанное на наблюдении за ценами на товары (услуги)

Источник информации

ресурс альтернативной статистики – частных компаний, аккредитованных государством (закреплено законодательно)

административный ресурс

статистическая отчетность

Масштаб применения

в странах, имеющих значительный исторический опыт ведения этой сферы статистики и жёсткое законодательство в сфере регистрации сделок с недвижимостью (Япония, США, Германия)

в значительной части европейских стран, целенаправленно начавших развитие этой сферы статистики после 2015 г. (Франция, Греция, Португалия)

в странах, не имеющих жёсткого законодательства в сфере регистрации сделок с недвижимостью и альтернативных источников информации у частных поставщиков данных (в настоящее время в Республике Казахстан, до 2016 г. – в Польше, Венгрии и странах Балтии)

Для России

недоступна

предпочтительна

неприемлема, как устаревшая



ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ В РОССИИ



Ведомственный



Росреестр

(данные из ЕГРН – Единого государственного реестра недвижимости)

Коммерческий



Коммерческие организации

(данные по Москве): сайты ЦИАН, Avito, WinNER

Статистический



Новая форма статистического наблюдения

Дополнительный источник о характеристиках



БТИ (техническая, строительная и паспортная документация по состоянию объектов недвижимости)



НОРМАТИВНАЯ БАЗА ВЕДЕНИЯ ЕГРН



Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ (ред. от 31 июля 2020 г.) «О государственной регистрации недвижимости»



Приказ Минэкономразвития России от 16 декабря 2015 г. № 943 «Об установлении порядка ведения единого государственного реестра недвижимости, формы специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, состава сведений, включаемых в специальную регистрационную надпись на документе, выражающем содержание сделки, и требований к ее заполнению, а также требований к формату специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, в электронной форме, порядка изменения в едином государственном реестре недвижимости сведений о местоположении границ земельного участка при исправлении реестровой ошибки»

ЕГРН СОДЕРЖИТ ИНФОРМАЦИЮ

(в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ)



Вид объекта недвижимости

(земельный участок, здание, сооружение, помещение, машино-место, объект незавершенного строительства, Единый недвижимый комплекс, предприятие как имущественный комплекс или иной вид)



Кадастровый номер объекта

недвижимости и дата его присвоения



Описание местоположения

объекта недвижимости



Площадь

если объектом недвижимости является земельный участок, здание, помещение или машино-место



Основная характеристика

объекта недвижимости (протяженность, глубина, глубина залегания, площадь, объем, высота, площадь застройки) и ее значение, если объектом недвижимости является сооружение



Количество этажей

в том числе подземных этажей, если объектом недвижимости является здание или сооружение (при наличии этажности у здания или сооружения)



Номер этажа

здания или сооружения, на котором расположено помещение или машино-место



Материал наружных стен

если объектом недвижимости является здание



Год ввода в эксплуатацию

здания или сооружения по завершении его строительства:



Цена сделки.



ДАННЫЕ ИЗ ЕГРН



продажа

помещения

- ✓ Наименование объекта
- ✓ Назначение (жилое, нежилое)
- ✓ Площадь объекта
- ✓ Цена

здания

- ✓ Вид объекта
- ✓ Наименование объекта
- ✓ Площадь объекта
- ✓ Год ввода в эксплуатацию
- ✓ Материал стен
- ✓ Цена

аренда

здания

- ✓ Вид объекта
- ✓ Назначение (нежилое)
- ✓ Наименование объекта
- ✓ Адрес объекта
- ✓ Площадь
- ✓ Цена
- ✓ Текстовое описание цены



ДАННЫЕ ИЗ ЕГРН

пример информации о продаже объектов



№ п/п	Кадастровый номер	Вид объекта	Наименование объекта	Площадь объекта, м ²	Год ввода в эксплуатацию	Материал стен	Цена, рублей
1	xx:xx:xxxxxx:xx	Сооружение	Газопровод высокого давления				8 412 515,88
2	xx:xx:xxxxxx:xx	Здание	Здание магазина	118,00	1990	Кирпичные	30 000,00
3	xx:xx:xxxxxx:xx	Здание	Гараж	24,00		Кирпичные	30 000,00
4	xx:xx:xxxxxx:xx	Здание	Магазин хозяйственных товаров	337,80		Кирпичные	990 000,00
5	xx:xx:xxxxxx:xx	Сооружение	Газопровод-отвод высокого давления в с. xxx				174 065,41
6	xx:xx:xxxxxx:xx	Здание	Здание картофелехранилища	571,70	2009	Кирпичные	500 000,00
7	xx:xx:xxxxxx:xx	Здание	Административное здание	1252,10	1976	Кирпичные	242 868,00
8	xx:xx:xxxxxx:xx	Здание	Бензоколонка	23,00	1990	Кирпичные	2 309,00
9	xx:xx:xxxxxx:xx	Здание	Ангар	517,10		Из прочих материалов	39 386,00
10	xx:xx:xxxxxx:xx	Здание	Котельная	578,10	1974	Кирпичные	82 897,00
11	xx:xx:xxxxxx:xx	Здание	Битумохранилище	1143,00	1986	Кирпичные	2 531,00
12	xx:xx:xxxxxx:xx	Здание	Склад	79,90	1958	Деревянные	1 266,00
13	xx:xx:xxxxxx:xx	Здание	Здание магазина	93,70	2008	Бетонные	1 200 000,00



ДАННЫЕ ИЗ ЕГРН

пример информации об аренде объектов



№ п/п	Вид объекта	Назначение	Наименование объекта	Адрес объекта	Площадь объекта, м2	Цена, рублей	Текстовое описание цены
1	Здание	Нежилое здание	Магазин	xxx область, р-н xxx, xxx	153,00		Арендная плата составляет 100 руб. в месяц, без НДС
2	Здание	Нежилое здание	Магазин	xxx область, р-н xxx, xxx	129,90		Постоянная часть арендной платы составляет в течении 60 календарных дней -1 000 рублей, с 61 календарного дня, последующие 5 месяцев, арендная плата составит -150 000 руб., с 6 месяца составит- 160 000 рублей в месяц.
3	Здание	Нежилое здание	Строения хозблока	xxx область, р-н xxx, xxx	152,80	8 398,84	
4	Здание	Нежилое здание	Здание магазина	xxx область, р-н xxx, xxx	241,90		Размер постоянной арендной платы составляет 45 000 рублей в месяц
5	Здание	Нежилое здание	Здание магазина	xxx область, р-н xxx, xxx	43,40	6 000,00	Размер арендной платы 6 000 рублей в год
6	Здание	Нежилое здание	здание столовой	xxx область, р-н xxx, ул. xxx	296,20	10 000,00	размер арендной платы составляет 10 000 рублей в год
7	Здание	Нежилое здание	Трансформаторная подстанция	xxx область, г. xxx, ул. xxx	59,60	45 000,00	45 000 рублей в месяц, НДС не предусмотрен



ГЕНЕРАЛЬНАЯ СОВОКУПНОСТЬ РЕСПОНДЕНТОВ

для нового наблюдения

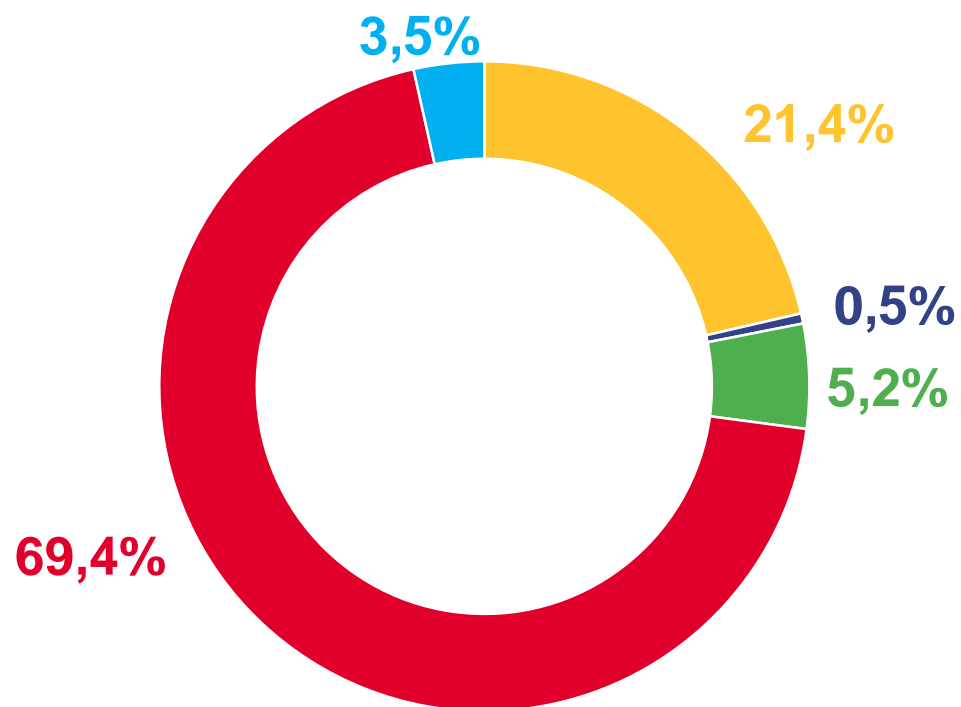


Наименование вида деятельности	Количество организаций и индивидуальных предпринимателей, тыс. ед.					ИТОГО
	предприятие, не относящееся к субъектам МСП	среднее предприятие	малое предприятие	микропредприятие	индивидуальный предприниматель	
«Покупка и продажа собственного недвижимого имущества» (68.10)	49,3	1,1	12,0	159,9	8,1	230,4
«Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом» (68.20.2)	39,8	2,8	20,1	157,5	69,4	289,5
«Деятельность агентств недвижимости за вознаграждение или на договорной основе» (68.31)	61,9	0,8	11,8	189,6	21,1	285,3
«Управление эксплуатацией нежилого фонда за вознаграждение или на договорной основе» (68.32.2)	12,4	0,4	7,1	44,7	0,7	65,4

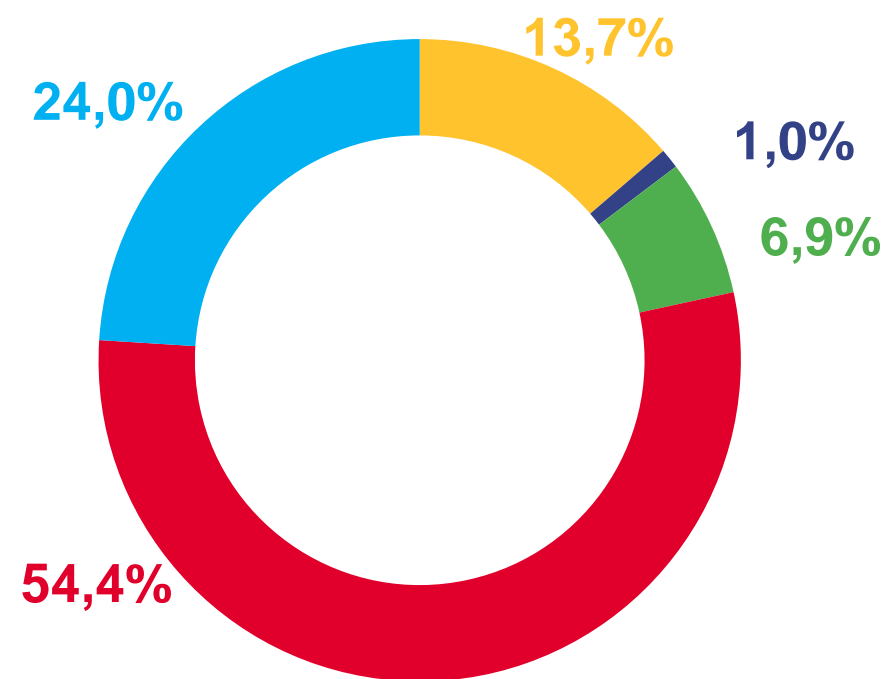


РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ГЕНЕРАЛЬНОЙ СОВОКУПНОСТИ РЕСПОНДЕНТОВ

Покупка и продажа
собственного недвижимого имущества (68.10)



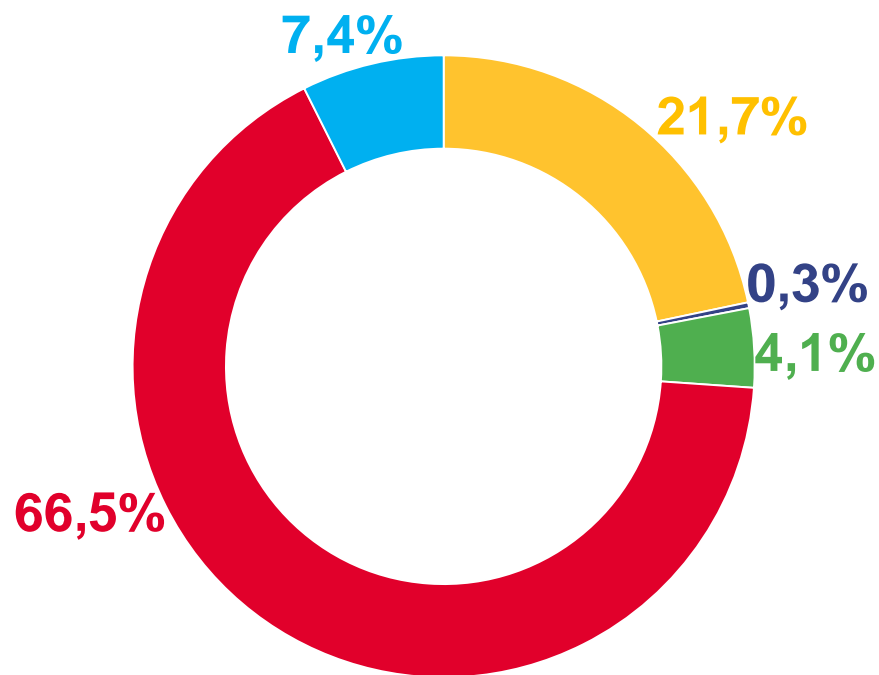
Аренда и управление собственными
или арендным недвижимым имуществом (68.20.2)



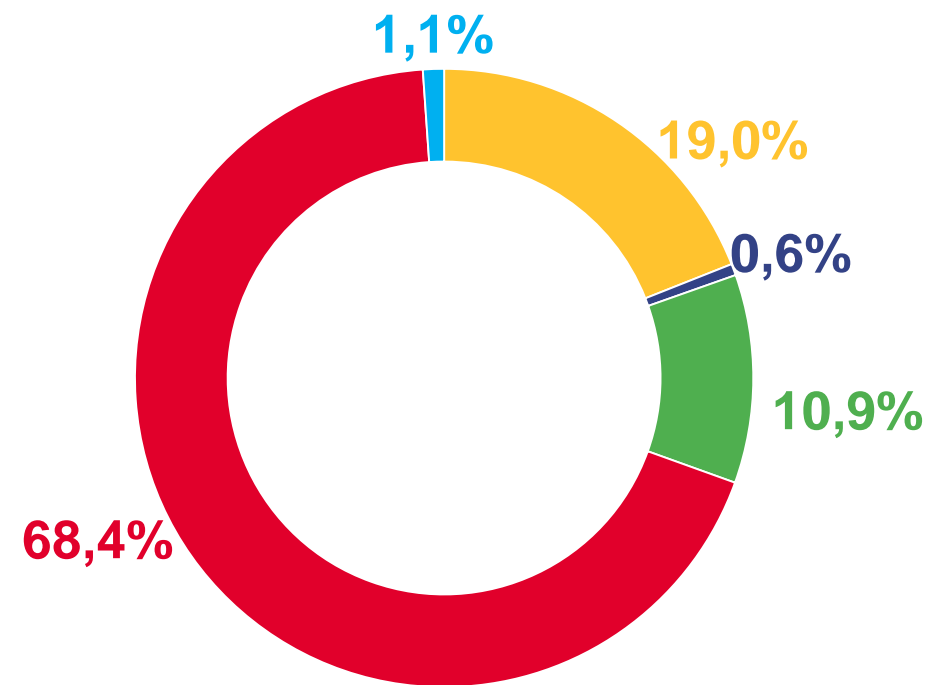
- крупные предприятия
- средние предприятия
- малые предприятия
- микробизнес
- индивидуальные предприниматели

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ГЕНЕРАЛЬНОЙ СОВОКУПНОСТИ РЕСПОНДЕНТОВ

Деятельность агентств недвижимости за вознаграждение или на договорной основе (68.31)



Управление эксплуатацией нежилого фонда за вознаграждение или на договорной основе (68.32.2)



- крупные предприятия
- средние предприятия
- малые предприятия
- микропредприятия
- индивидуальные предприниматели



ОБЩЕРОССИЙСКИЙ КЛАССИФИКАТОР ОСНОВНЫХ ФОНДОВ (ОКОФ)

ОК 013-2014 (СНС 2008)

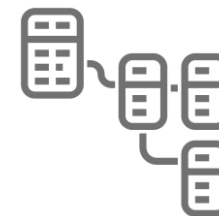


Код	Наименование
210.00.00.00.000	ЗДАНИЯ (КРОМЕ ЖИЛЫХ)
210.00.11.10.000	Здания производственные
210.00.11.10.260	Здания магазинов всех типов
210.00.11.10.280	Здания ресторанов
210.00.11.10.290	Здания столовых
210.00.11.10.470	Здания гаражей наземных
210.00.11.10.490	Здания гаражей подземных
210.00.11.10.520	Здания складов производственных
...	...
210.00.12.10.000	Здания прочие
210.00.12.10.110	Здания гостиниц общего типа
210.00.12.10.150	Здания общежитий гостиничного типа
210.00.12.10.230	Здания больниц
210.00.12.10.290	Здания поликлиник
210.00.12.10.440	Здания высших учебных заведений
210.00.12.10.560	Здания клубов
...	...
220.00.00.00.000	СООРУЖЕНИЯ
220.25.1	Металлоконструкции строительные
220.25.2	Резервуары, цистерны и аналогичные емкости из металлов
220.41.20.20.300	Сооружения топливно-энергетических, нефтехимических, газохимических и химических предприятий



ОБЩЕРОССИЙСКИЙ КЛАССИФИКАТОР ПРОДУКЦИИ ПО ВИДАМ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ОКПД-2)

ОК 034-2014 (КПЕС 2008)



Код ОКПД-2	Наименование услуг
68.31	Услуги агентств недвижимости, предоставляемые за вознаграждение или на договорной основе
68.31.14.110	Услуги посреднические при купле-продаже нежилых зданий и занимаемых ими земельных участков за вознаграждение или на договорной основе
68.31.14.120	Услуги консультационные при купле-продаже нежилых зданий и занимаемых ими земельных участков за вознаграждение или на договорной основе
68.31.14.130	Услуги посреднические по аренде нежилых зданий и занимаемых ими земельных участков за вознаграждение или на договорной основе
68.31.14.140	Услуги консультационные по аренде нежилых зданий и занимаемых ими земельных участков за вознаграждение или на договорной основе
68.31.16	Услуги по оценке недвижимого имущества, предоставляемые за вознаграждение или на договорной основе
68.32	Услуги по управлению недвижимым имуществом, предоставляемые за вознаграждение или на договорной основе
68.32.13.120	Услуги по управлению нежилым фондом, предоставляемые за вознаграждение или на договорной основе, кроме услуг по технической инвентаризации недвижимого имущества нежилого фонда



**Конкретные виды услуг для наблюдения будут определены в рамках пилотного проекта формы.
Потребуется создание локального справочника.**



ВЕСА ДЛЯ РАСЧЕТА ИНДЕКСОВ ЦЕН

ФОРМА

№ С-1 «Сведения о вводе в эксплуатацию зданий и сооружений»

средние и крупные предприятия для первичного рынка

№ 11 (сделка) «Сведения о сделках с основными фондами на вторичном рынке и сдаче их в аренду»

средние и крупные предприятия для вторичного рынка

№ 1-предприятие «Основные сведения о деятельности организации»

средние и крупные предприятия

№ П-1 «Сведения о производстве и отгрузке товаров и услуг»

средние и крупные предприятия

№ ПМ «Сведения об основных показателях деятельности малого предприятия»

№ МП(микро) «Сведения об основных показателях деятельности микропредприятия»

№ 1-ИП «Сведения о деятельности индивидуального предпринимателя»

ПОКАЗАТЕЛИ СТОИМОСТНЫЕ ТЫСЯЧ РУБЛЕЙ

Фактическая стоимость для застройщика

Фактическая стоимость сделки купли-продажи

Величина выплаченной (для взятых в аренду) или полученной (для сданных в аренду) арендной платы за отчетный год

Оборот по видам экономической деятельности

Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами

Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами

Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами

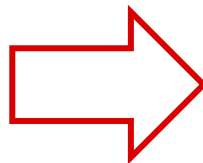
Объем выручки (с учетом налогов и аналогичных обязательных платежей) от продажи товаров, продукции, работ, услуг по видам предпринимательской деятельности

ПОКАЗАТЕЛИ ОБЪЕМА МЕТРОВ КУБИЧЕСКИХ

→ Общая площадь зданий

→ Площадь объекта

→ Площадь объекта



АНАЛИЗ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ



Нестабильный ресурс

Информация за плату

Территориально ограничен



Коммерческие источники



Не подходит

Остаются два источника

Ограниченное количество характеристик для обеспечения сопоставимости

Отсутствие информации об услугах



Росреестр



Отсутствие дополнительной нагрузки на респондентов

Максимальный охват сделок

Нагрузка на респондентов

Выборочность наблюдения



Новая форма

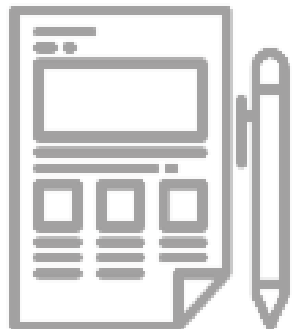


Введение в форму максимального количества характеристик в целях обеспечения сопоставимости

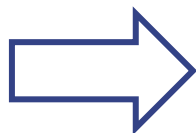
Возможность внесения в форму контроля причины изменения цен



ВОЗМОЖНЫЕ ВАРИАНТЫ СБОРА ЦЕН

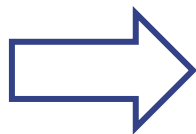


Росреестр



- данные о продаже коммерческой недвижимости
- данные об аренде коммерческой недвижимости

**Новая форма
федерального
статистического
наблюдения**



- данные о ценах на услуги агентств по работе с недвижимым имуществом
- данные о ценах на услуги по управлению эксплуатацией нежилого фонда

ОСНОВНОЕ ТРЕБОВАНИЕ

в целях отражения инфляционных процессов в области покупки и аренды коммерческой недвижимости

соблюдение принципа
сопоставимости цен во времени по качественным характеристикам
для построения релевантного индекса цен



для реализации требования необходимы:



учет максимального количества
характеристик
объекта наблюдения



построение гедонических моделей
для оценки изменения
качественных характеристик





ВЫВОДЫ



Заключение соглашения с Росреестром об информационном взаимодействии, в части предоставления информации о ценах на коммерческую недвижимость с подробными характеристиками объектов (срок – 1 квартал 2021 года)

Проведение научно-исследовательской работы:

- ✓ I этап - определение пилотного проекта формы федерального статистического наблюдения за ценами на коммерческую недвижимость (срок – конец 2021 года)
- ✓ II этап - разработка алгоритмов построения индексов цен на рынке коммерческой недвижимости на основе гедонических моделей (срок – конец 2022 года)

