

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ СТАТИСТИКИ

**Методологические подходы
к оценке жилищных услуг, производимых и
потребляемых владельцами жилья,
в системе национальных счетов**

МОСКВА 2014

Содержание

1. Введение	3
2. Описание проблемы	3
3. Рекомендуемые подходы к оценке жилой ренты	4
4. Оценка услуг по проживанию в собственном жилье методом пользовательских расходов.	6
4.1 Расчет промежуточного потребления	6
4.2 Расчет валовой прибыли	14
5. Пересчет стоимости услуг по проживанию в собственном жилье в постоянные цены.	22
6. Выводы	23
Список литературы	25
Приложения	26

1. Введение

В настоящем документе определены методологические подходы к оценке жилищных услуг, производимых и потребляемых владельцами жилья, исходя из статистической оценки рыночной стоимости жилого фонда на основе сравнительного метода, а также фиксированной условной нормы прибыли на жилые здания в размере 2,5%, рекомендуемой ЕЭК ООН.

При изменении ситуации в финансово-кредитной сфере условная норма прибыли на жилые здания может быть изменена. После пересмотра оценок рыночной стоимости жилого фонда по всему динамическому ряду на основе итогов, полученных Росреестром по кадастровой оценке жилой недвижимости, произведенной в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.09.2005 г. № 560, настоящая методология может быть уточнена.

2. Описание проблемы

В 2008г. в рамках процедур по подготовки к вступлению Российской Федерации в состав ОЭСР экспертами этой организации была проведена работа по выявлению несоответствий российской статистической практики международным стандартам. Основным несоответствием в системе национальных счетов было признано расхождение действующей методики оценки жилищных услуг относительно международных стандартов.

В настоящее время для оценки выпуска жилищных услуг применяется специально разработанная методика, учитывающая специфику российского ЖКХ: высокую степень субсидированности этой отрасли, социальную поддержку государства, оказываемую в т.ч. и собственникам жилья.

По мнению международных экспертов, показатели производства по виду деятельности 70.20.1 «Сдача внаем собственного жилого недвижимого имущества» сильно занижены, что, в конечном итоге, ведет к занижению ВВП России. В 2002 – 2012 гг. доля услуг по проживанию в собственном

жилье в ВВП РФ составляла от 0,7% до 1,8%, что значительно ниже, чем в бывших социалистических странах, см. таблицу 1: .

Таблица 1. Доля услуг по проживанию в собственном жилище в ВВП в 2000 году, %

Чешская республика	4,9
Венгрия	6,2
Эстония	9,6
Латвия	8,2
Литва	5,7
Польша	4,7
Румыния	5,3
Словакия	7,3

Таким образом, перед разработчиками СНС была поставлена задача:

- Получить оценку услуг по проживанию в собственном жилье методом пользовательских расходов на основании методики расчета, предложенной экспертами ОЭСР.
- Оценить влияние методологических изменений в оценке услуг по проживанию в собственном жилье на величину основных макроэкономических показателей и их динамику.

3. Рекомендуемые подходы к оценке жилой ренты

В руководстве по СНС 1993 года, в п.6.89 об оценке услуг по проживанию в собственном жилье сказано: «...стоимость выпуска жилищных услуг, производимых владельцами жилых помещений для собственного потребления, оценивается по оценочной сумме арендной платы, которую выплачивал бы арендатор за аналогичное жилье...». Этот подход иначе называется **методом эквивалентной ренты** или методом стратификации. Его применение возможно при наличии в стране хорошо организованного рынка арендуемого жилья. В СНС 2008 года это положение дополнено рекомендацией развивать альтернативные подходы к оценке услуг по проживанию в собственном жилье. В Руководстве Европейской экономической комиссии ООН (Commission Regulation (EC) No 1722/2005 of 20 October 2005) в качестве альтернативного метода предлагается **метод**

пользовательских расходов (user cost approach). В 2008 году на совместном совещании ЕЭК ООН/Евростата/ОЭСР по национальным счетам в Женеве был представлен доклад Дерека Блейдса об оценке услуг жилья в собственности граждан методом пользовательских расходов. В этом докладе подробно изложен алгоритм расчета и сформулированы следующие критерии, согласно которым в стране не может быть использован метод эквивалентной ренты и следует применять метод пользовательских расходов:

1. в стране арендуется менее 25% жилья;
2. более половины всего арендованного жилья снимают иностранные арендаторы, платящие по завышенным ставкам, и(или) работодатели, предоставляющие жилье своим работникам по заниженным ставкам.
3. арендуемое жилье распространено по стране неравномерно.

В 2010 году эксперты ОЭСР представили новую, доработанную версию методики, где критерии применения метода пользовательских расходов были сформулированы следующим образом:

1. частным образом арендуется менее 10% жилья;
2. различия между арендной платой, уплачиваемой за проживание в частном и государственном жилье, составляет более 3-х раз.

Согласно данным переписи населения 2002 и ежегодным данным бюджетных обследований домашних хозяйств в 2012 году в России только около 4% семей проживало в жилье, арендованном на коммерческой основе (преимущественно у физических лиц). Что касается платы за найм, стоимость проживания в жилье, находящемся, например, в собственности города Москвы, в настоящее время не превышает 2,58 руб. за квадратный метр в месяц, что в десятки раз меньше стоимости коммерческой аренды жилья.

Таким образом, в настоящее время в России применение метода эквивалентной ренты нецелесообразно, и для оценки жилой ренты следует применять метод пользовательских расходов.

4. Оценка услуг по проживанию в собственном жилье методом пользовательских расходов.

Суть метода заключается в оценке каждой статьи затрат, которую собственник жилого помещения учел бы при определении рыночной арендной платы, если бы он решил сдать его в аренду. Это следующие статьи затрат:

- промежуточное потребление;
- другие чистые налоги на производство;
- валовая прибыль.

4.1 Расчет промежуточного потребления

Расходы на промежуточное потребление собственников жилья складываются из расходов, связанных с содержанием и обслуживанием жилья, ремонтом жилого помещения, не продлевающим срок службы жилья и не приводящим к улучшению его количественных и качественных характеристик. Это расходы на косметический ремонт (материалы и услуги по его производству) и текущее содержание жилья (плата за техническое обслуживание в многоквартирных домах). Информация о затратах на косметический ремонт собирается в ходе **обследований бюджетов домашних хозяйств**.

В разработочной таблице 133 ОБДХ выделяются следующие статьи расходов домашних хозяйств на текущий ремонт:

№ стр.	Наименование показателей
	<i>Стройматериалы</i>
227	Краски и лаки
228	Обои
229	Стекло оконное
230	Сантехническое оборудование
231	Пиломатериалы, плиты древесностружечные, древесноволокнистые, фанера
232	Кирпич
233	Цемент
234	Шифер, рубероид и другие кровельные материалы

235	Другие строительные и отделочные материалы
268	Линолеум и другие покрытия для пола

Эта разработка делается по всей генеральной совокупности домашних хозяйств. Поскольку для расчета жилой ренты необходима информация только по собственникам жилья, следует рассмотреть возможность получения группировки этих показателей по домашним хозяйствам, проживающим в собственном жилье. В настоящее время для расчетов можно, исходя из предположения, что и собственники, и наниматели жилья несут примерно одинаковые расходы по его текущему содержанию, взять в расчет долю, пропорциональную соотношению всего жилого фонда и жилого фонда в собственности граждан. Такая информация содержится в форме федерального статистического наблюдения Росстата **1-жилфонд** «Сведения о жилищном фонде». Эта форма предоставляется юридическими лицами, осуществляющими деятельность по техническому учету и инвентаризации объектов градостроительной деятельности (организации технического учета и технической инвентаризации) по всему жилищному фонду, независимо от целей его использования и формы собственности.

Соответствующие данные представлены в таблице 2:

Таблица 2

	Площадь жилого фонда, всего, тыс. м ²	Площадь жилого фонда в собственности граждан, тыс. м ²	Доля жилого фонда в собственности граждан	Текущие расходы домашних хозяйств на содержание жилья, всего, тыс. руб.	Из них – расходы собственников жилья, тыс. руб.
	1	2	3=2/1	4	5=3*4
2002	2852776	1896894	0.6649	83941828	55815356
2003	2884542	1935471	0.6710	110195469	73938983
2004	2917240	2014434	0.6905	138933459	95937357
2005	2953595	2177518	0.7372	220734477	162735025

2006	3003614	2298970	0.7654	299626783	229334681
2007	3058519	2385539	0.7799	405416302	316186782
2008	3116231	2469021	0.7923	405865265	321571020
2009	3176623	2575968	0.8109	320961365	260271993
2010	3228993	2654136	0.8220	364110906	299288403
2011	3288153	2725240	0.8288	365331182	302788540
2012	3348852	2794789	0.8346	470708564	392830490

Кроме того, к промежуточному потреблению относится плата за содержание жилья, вносимая жителями многоквартирных домов, обслуживаемых РЭУ. Такую информацию Росстат получает из формы **22-ЖКХ (сводная)** «Сведения о работе жилищно-коммунальных организаций в условиях реформы». Эта форма предоставляется органами местного самоуправления, юридическими лицами независимо от формы собственности и организационно-правовой формы, осуществляющими управление многоквартирными домами (управляющие организации, жилищные кооперативы (ЖК), жилищно-строительные кооперативы (ЖСК), товарищества собственников жилья (ТСЖ) и другие), оказывающими коммунальные услуги населению и бюджетофинансируемым организациям, а также осуществляющими начисление жилищно-коммунальных платежей (расчетные центры и т.п). В разделе 3 этой формы собираются данные о начисленной населению стоимости услуг по содержанию и ремонту жилого помещения (строка 39, графа 3).

Для получения оценки объема платежей, приходящихся на долю собственников жилья, также можно использовать распределение жилого фонда по собственникам из формы №1-жилфонд «Сведения о жилищном фонде». Но в данном случае в расчет следует принимать только площадь в многоквартирных домах, т.к. согласно Жилищному Кодексу РФ «плата за содержание и ремонт жилого помещения» представляет собой плату «за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию,

текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, расположенного как внутри, так и вне жилого помещения».

Таблица 3

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Площадь жилого фонда в многоквартирных домах, всего, тыс. м2	2020010	2057939	2081743	2113569	2148265	2178689	2209868	2242474
Площадь жилого фонда в многоквартирных домах в собственности граждан, тыс. м2	1340482	1441608	1496123	1549987	1626672	1681880	1724153	1763934
Доля жилого фонда в многоквартирных домах в собственности граждан	0.6636	0.7005	0.7187	0.7334	0.7572	0.7720	0.7802	0.7866

Информация о площади квартир в многоквартирных домах доступна только с отчета за 2005 год. Для проведения расчетов за 2002 – 2004гг. исходя из динамики долей, приведенной в таблицах 2 и 3, были приняты следующие условные соотношения: в 2002г. – 0,61, в 2003г. – 0,63, в 2004г. – 0,65. На основе рассчитанных соотношений определялись суммы, уплаченные собственниками квартир:

Таблица 4

	Содержание и ремонт жилого помещения, начислено населению, тыс.руб.	Доля жилого фонда в многоквартирных домах в собственности граждан	Содержание и ремонт жилого помещения, фактически оплачено собственниками квартир, тыс.руб.
	1	2	3=1*2
2002	56450789	0.61*	33870473
2003	75042274	0.63*	47276633
2004	91024473	0.65*	59165907
2005	123221692	0.6636	81770110
2006	146846227	0.7005	102867325

2007	171126979	0.7187	122986895
2008	198000679	0.7334	145203938
2009	244761473	0.7572	185334056
2010	290780875	0.7720	224473819
2011	327962330	0.7802	255878322
2012	355394687	0.7866	279554140

* – данные за 2002-2004г.г. отсутствуют, доли получены экстраполяцией по линейному тренду

Чистые премии по страхованию жилья также являются частью промежуточного потребления. Чистые премии представляют собой разность между фактически заработанными премиями (полученные за расчетный период премии минус изменение страховых резервов плюс доход от инвестирования страховых резервов) за минусом выплат. Информация о полученных премиях и выплатах собирается Росстрахнадзором (**форма 2-С «Сведения о деятельности страховой (страховой медицинской) организации»**, подраздел 3.3.1, строка 141 «страхование имущества, в т.ч. строений граждан», графы 3 и 6). Кроме того, начиная с отчета за 2012г. эта информация содержится в форме 1-СК «Сведения о деятельности страховщика» в стр. 36, гр. 3, 4.

К страхуемым строениям, помимо жилых помещений, могут также относиться гаражи, хозяйственные постройки, дачи, поэтому в расчет включено 95% заявленных в форме 2-С сумм.

Таблица 5

	Премии по страхованию строений граждан	Выплаты по страхованию строений граждан	Премии за минусом выплат по страхованию жилья граждан
2003	2352148	590046	1762102
2004	3977531	739854	3237677
2005	5326228	974477	4351751
2006	7455488	1366047	6089441
2007	9835972	1339283	8496689

2008	10632431	1846735	8785696
2009	11218615	2163201	9055414
2010	14509786	3397966	11111820
2011	16410926	3428031	12982895
2012	20158716	4317960	15840756

На основании этих данных рассчитаны чистые премии по страхованию жилых строений. Для этого на разность между премиями и выплатами по страхованию жилья наложено соотношение разности и чистых премий по всем видам прямого страхования, относящимся к сектору ДХ, кроме страхования жизни, полученных из регулярных расчетов Управления национальных счетов по страхованию.

Таблица 6

	Чистые премии сектора ДХ по договорам прямого страхования, кроме страхования жизни	Разность между премиями и выплатами по договорам прямого страхования, кроме страхования жизни	Разность между премиями и выплатами по страхованию жилья граждан	Чистые премии по страхованию жилья граждан
	1	2	3	4=3*2/1
2002	32 771 138	31 616 991	1 216 069*	1 260 460
2003	60 779 948	57 420 445	1 762 102	1 865 197
2004	77 229 989	68 619 876	3 237 677	3 643 926
2005	83 709 113	75 846 900	4 351 751	4 802 849
2006	107 555 063	98 790 851	6 089 441	6 629 664
2007	138 660 756	123 570 052	8 496 689	9 534 327
2008	150 093 138	131 954 589	8 785 696	9 993 382
2009	99 581 262	78 125 111	9 055 414	11 542 378
2010	135 434 333	105 718 460	11 111 820	14 235 186
2011	174 821 749	151 555 756	12 982 895	14 975 956
2012	245 407 044	216 559 563	15 840 756	17 950 873

*Поскольку сведения о страховании строений граждан в форме 2-С разрабатываются начиная с 2003 года, разность премий и выплат за 2002 год получена экстраполированием ряда за 2003-2012г.г.

В качестве других налогов на производство следует принять налог на недвижимость, уплачиваемый собственниками жилья. Информация об общей сумме налога на имущество физических лиц содержится в отчетности ФНС (форма 1-НМ «Отчет о начислении и поступлении налогов, сборов и иных обязательных платежей в бюджетную систему российской федерации», код строки 1520), а также в отчете о доходах бюджета Федерального казначейства (код дохода 10601000000000110). В настоящее время объектами налогообложения являются следующие виды имущества:

- 1) жилой дом;
- 2) квартира;
- 3) комната;
- 4) дача;
- 5) гараж;
- 6) иное строение, помещение и сооружение;
- 7) доля в праве общей собственности на имущество, указанное в пунктах 1 - 6 (по правоотношениям, возникшим с 1 января 2009 года).

Для исключения налогов, уплаченных за дачи, гаражи и другие строения, не являющиеся жильем, в расчет жилой ренты было включено 90% от общей суммы уплаченного налога на имущество физических лиц.

Таблица 7

	Налог на имущество физических лиц, тыс. руб.	Налог на производство собственников жилья, тыс. руб.
2002	2099647	1679718*
2003	2536317	2282685
2004	3090300	2781270
2005	4331006	3897905

2006	5529970	4976973
2007	7647690	6882921
2008	10124643	9112179
2009	15630835	14067752
2010	15575806	14018225
2011	17628482	15865634
2012	22282708	20054438

* в 2002 к налогооблагаемой базе относились не только недвижимое имущество физических лиц, но и водно-воздушные транспортные средства. Поэтому в расчет было взято 80% от общей суммы налога на имущество физических лиц.

Теоретически, к другим налогам на производства должен быть также отнесен земельный налог в части, уплачиваемой владельцами индивидуальных домов за землю, занимаемую этими домами. Но, поскольку в настоящее время на практике оценить эту часть налога чрезвычайно сложно, в расчете он был проигнорирован. В ближайшей перспективе ожидается введение налога на недвижимость взамен действующих земельного налога и налога на имущество физических лиц.

Другие налоги на производство должны быть уменьшены на величину субсидий на производство. К таким субсидиям, согласно методологии ОЭСР, относятся любые субсидии собственникам жилья на его содержание, например государственные субсидии по ипотечным платежам. В Налоговом кодексе Российской Федерации (подпункт 2 пункта 1 статьи 220) предусмотрен налоговый вычет в сумме фактически произведенных налогоплательщиком расходов на погашение процентов по жилищным кредитам. Если суммы таких налоговых вычетов удастся оценить, их следует в дальнейшем учитывать в расчете как другие субсидии на производство.

Что касается субсидий населению на оплату жилищных услуг, они представляют собой социальные трансферты в натуральной форме от сектора государственного управления домашним хозяйствам и учитываются в счете перераспределения доходов в натуральной форме.

В Руководстве ОЭСР по применению метода пользовательских расходов рекомендуется оценивать жилую ренту отдельно как минимум по трем категориям жилья: низкого качества, типовое и элитное. Форма 1-жилфонд «Сведения о жилищном фонде» содержит информацию о распределении жилья по материалам стен и дате возведения, а также сведения об аварийном и ветхом жилье. Эти данные уже применяются для оценки рыночной стоимости жилого фонда и в перспективе могут быть также использованы для расчета промежуточного потребления услуг по проживанию в собственном жилье по типам жилья в соответствии с требованиями ОЭСР.

4.2 Расчет валовой прибыли

Оценка валовой прибыли от проживания в собственном жилье – наиболее важная и сложная часть метода пользовательских расходов. В СНС2008 и втором издании Руководства ОЭСР «Измерение капитала» сказано о возможности непосредственного измерения этого показателя. В методике Дерекы Блейдса оценку валовой прибыли предлагается получать перемножая среднегодовое изменение рыночной стоимости жилого фонда (включая стоимость земли под ним) и норму прибыли по соответствующему жилью, выраженную в годовых процентах, и добавляя потребление основного капитала. Показатель реальной нормы прибыли по своему экономическому смыслу связан с ожидаемыми доходами от приобретаемого капитального актива, в данном случае – жилья. Т.е. если рассматривать приобретение жилья в собственность как способ инвестирования средств, то используемая в расчете норма прибыли должна быть, по крайней мере, не ниже реальных процентных ставок по предлагаемым населению финансовым активам. В то же время проценты по жилищным кредитам должны примерно соответствовать ожидаемой прибыли от приобретенного жилья.

Таким образом, в руководстве ОЭСР в качестве нормы прибыли предполагается использовать процентную ставку по жилищным кредитам. При недостаточно развитой системе жилищного кредитования рекомендуется использовать ставку по долгосрочным (более 8 лет) корпоративным или государственным облигациям. Причем ставки должны браться по обязательствам, возникшим в рассматриваемом периоде, без учета выплат по ставкам, существовавшим в прошедшие годы. И обязательное условие – выбранная норма прибыли в реальном выражении должна быть стабильной в течение ряда лет.

Формула для расчета реальной процентной ставки:

$$i_r = \frac{1 + i_n}{1 + \pi} - 1 = \frac{i_n - \pi}{1 + \pi}, \text{ где}$$

i_r - реальная процентная ставка,

i_n - номинальная процентная ставка,

π - показатель инфляции

Анализ имеющейся информации о процентных ставках по жилищным кредитам и государственным долгосрочным облигациям выявил их нестабильность даже на коротком отрезке времени и, соответственно, непригодность для использования в расчете.

Процентные ставки по жилищным кредитам, выданным с начала года:

Таблица 8

год	Номинальные ставки*, %	ИПЦ, %	Реальные ставки, %
2006	14,2	109,7	4,10
2007	12,8	109,0	3,49
2008	13,0	114,1	-0,96
2009	14,6	111,7	2,60
2010	13,3	106,9	5,99

* по данным ЦБ

Другой предлагаемый вариант – долгосрочные государственные ценные бумаги – вообще оказывается отрицательным в реальном выражении.

Таким образом, предлагаемые в Руководстве инструменты не пригодны для оценки прибыли от проживания в собственном жилье в РФ. В качестве альтернативы реальным процентным ставкам в Руководстве ЕЭК ООН предлагается использовать фиксированную условную норму прибыли, равную 2,5%. По информации экспертов ОЭСР, все страны ЕС, бывшие ранее государствами с централизованной плановой экономикой (Болгария, Чехия, Эстония, Венгрия, Латвия, Литва, Польша, Румыния, Словения, Словакия), а также Мальта, применяют эту норму прибыли при расчетах методом пользовательских расходов, и все эти страны, кроме Чехии, вполне удовлетворены получаемыми результатами.

На проведенном в 2010 году в Росстате семинаре эксперты ОЭСР предложили уточненный метод расчета валовой прибыли. В соответствии с этими уточнениями валовая прибыль должна оцениваться отдельно для жилых строений и для земли, занятой жилыми строениями:

$$U_t^L = [(1 + s_t)r_t^*]W_t^{LC}$$

$$U_t^S = [(1 + s_t)r_t^* + d_t]W_t^{SC}, \text{ где}$$

U_t^L – валовая прибыль для земли, занятой жилыми строениями

U_t^S – валовая прибыль для жилых строений

W_t^{LC} – среднегодовая рыночная стоимость земли, занимаемой жилыми строениями

W_t^{SC} – среднегодовая рыночная стоимость жилого фонда,

r_t^* – годовая реальная норма прибыли

d_t – коэффициент потребления основного капитала

$(1 + s_t)$ – показатель инфляции за расчетный год

В настоящее время в России не представляется возможным провести отдельную оценку жилых строений и земли, находящейся под ним. Поэтому в расчетах валовой прибыли использовался упрощенный вариант формулы:

$$U_t = [(1 + s_t) * r_t^* + d_t] W_t$$

Наибольшую проблему представляет собой оценка рыночной стоимости жилого фонда. До недавнего времени эта информация отсутствовала, а запасы основных фондов, в том числе и жилых зданий, учитывались по первоначальной стоимости с включением изменений в ходе проведенных переоценок и в результате их достройки, модернизации, дооборудования, реконструкции и частичной ликвидации, т.е. в смешанных ценах; а также по остаточной балансовой стоимости (за вычетом износа, нормы и методы начисления, которого определяются порядком бухгалтерского учета). Данная оценка базируется на данных бухгалтерского учета и соответствует реалиям хозяйственной жизни.

В мировой статистической практике применяются следующие базовые методики оценки основного капитала:¹

Затратный метод

Это совокупность методов оценки стоимости, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки. (ФСО-1, п.15)

¹ «Методологические рекомендации по практическому определению текущей рыночной стоимости основного капитала», Институт финансово-экономического мониторинга и Русская служба оценки

Таким образом, затратный подход основывается на том факте, что покупатель не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую ему обойдется воссоздание аналогичного по назначению и качеству объекта на дату оценки без существенных дополнительных издержек.

Текущая рыночная стоимость в рамках затратного подхода определяется как разница между полной восстановительной стоимостью и накопленным потреблением основных фондов.

Сравнительный метод

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. Объектом - аналогом Объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный Объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость» (ФСО-1, п. 14).

Таким образом, сравнительный подход – это совокупность методов оценки стоимости объектов, основанных на сравнении объектов оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок, либо предложения. Он основан на принципе, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит за собственность больше, чем цена приобретения другой собственности, имеющей равную полезность. В условиях «пассивного» рынка продаж некоторые выводы могут быть также сделаны исходя из информации о ценах предложения, которые демонстрируют факт существования подобных объектов на рынке.

Доходный метод

Доходный подход в соответствии с российскими стандартами оценки – это совокупность методов оценки стоимости объекта, основанных на определении ожидаемых доходов от использования Объекта оценки (ФСО-1, п.13). Доходный подход подразумевает, что стоимость оцениваемых объектов на дату оценки есть текущая стоимость чистых доходов, которые

могут быть получены владельцем в течение будущих лет от использования или размещения на территории объектов доходного бизнеса.

Текущая рыночная стоимость в рамках доходного подхода определяется как произведение годовой арендной платы на фактор текущей стоимости.

Независимая оценка

Данный метод основан на использовании зависимостей между характеристиками оцененных основных фондов (учетные стоимости, возраст) и их рыночной стоимостью. Зависимости получаются в результате анализа оцененных независимыми оценщиками основных фондов.

До настоящего времени практическое внедрение в России расчета текущей рыночной стоимости запасов основных фондов было затруднено. Осложнена оценка объектов, оставшихся от плановой экономики, затраты на воспроизводство которых, выраженные в современных ценах, значительны, а возможности получения доходов от их эксплуатации в условиях рыночной экономики низки; небольшие объемы сделок с основными фондами на вторичном рынке обостряют проблему сравнимости характеристик продаваемых и имеющихся объектов; отсутствие данных о доходах, получаемых от эксплуатации основных фондов, сдачи в аренду сдерживает их оценку доходным методом.

В настоящее время развитие рынка жилой недвижимости позволило Росстату разработать методику и провести экспериментальные расчеты текущей рыночной стоимости жилых зданий. При этом применялся **сравнительный подход**, т. е. метод, основанный на использовании данных о ценах на вторичном рынке жилья.

Для расчетов использовались данные о жилищном фонде, представляемые организациями технического учета и технической инвентаризации, и данные выборочного обследования уровня цен на рынке жилья, представляемые юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями,

осуществляющими операции с недвижимостью в территориальных центрах и отдельных городах субъектов Российской Федерации.

Расчет рыночной стоимости жилых зданий осуществлялся путем перемножения соответствующей площади жилых зданий, распределенной по двум признакам - по материалу стен и году постройки, на соответствующие цены отдельно в многоквартирных домах и индивидуальных домах. Расчет велся отдельно для городских и сельских населенных пунктов.

Средняя цена индивидуального дома, а также жилых зданий, находящихся в сельских населенных пунктах, определялись путем применения к наблюдаемым ценам поправочных коэффициентов, которые в свою очередь рассчитывались по соответствующим соотношениям стоимости строительства одного квадратного метра площади жилых домов, сложившейся у юридических и у физических лиц, в городской и сельской местности. Полученные результаты расчетов рыночной стоимости жилых зданий корректировались на стоимость аварийного и ветхого жилищного фонда. Оценка рыночной стоимости аварийного жилищного фонда принималась со скидкой, вплоть до его утилизационной стоимости.

В результате произведенных расчетов рыночная стоимость жилого фонда значительно превысила его балансовую стоимость.

Расчет был проведен по всему жилому фонду РФ, а также с выделением жилого фонда, находящегося в собственности граждан (физических лиц). Получены результаты расчета на федеральном уровне по среднероссийским показателям, а также результаты, скорректированные на соотношение региональных и федеральных данных.

Что касается потребления основного капитала, в Руководстве ОЭСР рекомендуется рассчитывать его методом непрерывной инвентаризации. Этот метод применяется в Росстате, но на основании данных бухгалтерского учета по балансовой стоимости. До 2011 года потребление основного

капитала оценивалось в целом по жилым и нежилым зданиям на уровне порядка 2%. Впервые оценка уровня потребления основного капитала по рыночной стоимости жилых зданий была получена за 2011г. и составила 1,72%, за 2012г. – 1,83%. Для проведения экспериментального расчета, пока не получена оценка этого показателя за предыдущие годы, коэффициент потребления основного капитала (d_t) был взят на уровне 2011 года.

Соответственно, объем потребления основного капитала за рассматриваемый период:

Таблица 11

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
ПОК = рыночная стоимость жилого фонда*0,0172 млн. руб.	189312	278127	373177	489442	939593	1144985	1449619	1439652	1513447

	2011	2012
ПОК, млн. руб.	1578895	1846106

Таким образом, исходя из формулы расчета $U_t = [(1 + s_t) * r_t^* + d_t] W_t$, валовая прибыль от проживания в собственном жилье составит:

Таблица 12

	Рыночная стоимость жилого фонда в собственности граждан, тыс. руб. (W_t)	ИПЦ, % ($1 + s_t$)	Реальная норма прибыли, % (r_t)	Потребление основного капитала, тыс. руб. ($d_t * W_t$)	Валовая прибыль от проживания в собственном жилье, тыс. руб. (U_t)
	1	2	3	4=1*2%	5=1*2*3+4
2002	11006507000	115,79	2,5	189311920	507922781,8
2003	16170192000	113,66	2,5	278127302	737603308,1
2004	21696350000	110,89	2,5	373177220	974654282,9
2005	28455931000	112,68	2,5	489442013	1291045589,5

2006	54627531000	109,68	2,5	939593533	2437480433,2
2007	66568900000	109,01	2,5	1144985080	2959154027,3
2008	84280200000	114,10	2,5	1449619440	3853712145,0
2009	83700705000	111,66	2,5	1439652126	3776157306,1
2010	87482460480	106,85	2,5	1513446575	3850321814,8
2011	91796247000	108,44	2,5	1578895448	4067491704,6
2012	100880095000	105,07	2,5	1846105738	4495973633,9

Пересчет стоимости услуг по проживанию в собственном жилье в постоянные цены.

Поскольку услуги по проживанию в собственном жилье являются частью ВВП, при пересчете их стоимости в постоянные цены и построении динамических показателей применяются те же подходы, что и для других компонентов ВВП. Сначала осуществляется пересчет стоимости услуг в цены предыдущего года, а затем – методом сцепления – в цены базисного года (2008). Стоимость услуг по проживанию в собственном жилье в ценах предыдущего года складывается из промежуточного потребления, других налогов на производство, потребления основного капитала, чистой прибыли, пересчитанных в цены предыдущего года.

При этом для элементов промежуточного потребления используется метод дефлятирования по индексам потребительских цен: на строительные материалы, кроме сборных железобетонных конструкций и деталей; услуги по ремонту жилищ; на содержание и ремонт жилья для граждан-собственников жилья; на годовой полис добровольного страхования жилья от стандартных рисков.

Пересчет остальных элементов услуг по проживанию в собственном жилище осуществляется на основе использования рыночной стоимости жилого фонда в собственности домашних хозяйств в среднегодовых ценах предыдущего года, которая определяется методом экстраполяции рыночной стоимости

жилого фонда предыдущего года по индексу изменения ее площади в текущем году относительно предыдущего. Применение этого метода с использованием дифференцированных данных о площади жилого фонда по его типам (городская/сельская местность, многоквартирные/индивидуальные дома, материал стен, время возведения) позволит получить более корректные оценки стоимости жилого фонда в собственности домашних хозяйств в постоянных ценах.

Другие налоги на производство в ценах предыдущего года определяются как произведение рыночной стоимости жилого фонда в собственности домашних хозяйств текущего года в среднегодовых ценах предыдущего года и доли других налогов на производство в стоимости услуг по проживанию в собственном жилье предыдущего года.

Потребление основного капитала в ценах предыдущего года определяется как произведение рыночной стоимости жилого фонда в собственности домашних хозяйств текущего года в среднегодовых ценах предыдущего года и нормы потребления основного капитала.

Чистая прибыль в ценах предыдущего года определяется как произведение рыночной стоимости жилого фонда в собственности домашних хозяйств текущего года в среднегодовых ценах предыдущего года и номинальной нормы чистой прибыли в стоимости услуг по проживанию в собственном жилье предыдущего года.

6. Выводы

Данные методологические подходы к расчету услуг по проживанию в собственном жилье полностью основываются на информации, разрабатываемой Росстатом или доступной для получения (налоги, показатели страхования жилья).

Применение метода пользовательских расходов для оценки услуг домашних хозяйств по проживанию в собственном жилье позволит устранить

остающееся до сегодняшнего дня расхождение между российской СНС и СНС-93. Полученные результаты сопоставимы с аналогичными показателями в бывших социалистических странах.

Во многом качество расчетов жилой ренты (услуг по проживанию в собственном жилище) зависит от адекватной оценки рыночной стоимости жилья. В связи с этим необходимо и в дальнейшем направлять усилия на развитие соответствующей методологии.

Дальнейшее направление развития данной методики - проработка таких вопросов, как:

оценка услуг по проживанию в собственном жилище на квартальной основе;
оценка услуг по проживанию в собственном жилище в разрезе субъектов Российской Федерации.

Внедрение результатов экспериментального расчета услуг по проживанию в собственном жилье в статистическую практику сопряжено с проблемой оценки потребления основного капитала по всем видам экономической деятельности на основе рыночной стоимости основных фондов. Особенно это важно для нерыночных услуг, выпуск по которым определяется как стоимость текущих затрат и потребления основного капитала. При этом величина потребления основного капитала влияет на величину добавленной стоимости и, соответственно, ВВП.

Кроме того, необходимо определить подходы к оценке стоимости услуг по проживанию в государственном и ведомственном жилье, не принадлежащем домашним хозяйствам.

Список литературы:

«Система национальных счетов 1993», Комиссия Европейский сообществ, МВФ, ОЭСР, ООН, Всемирный банк, Брюссель\Люксембург, Вашингтон, Нью-Йорк, Париж, 1998.

Comission 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

URL: <http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=OJ:L:2005:276:0005:0016:EN:PDF>

(дата обращения 17.05.2011)

«User cost approach», Derek Blades

www.adb.org/statistics/icp/files/6483/User-Cost-Approach.pdf (дата обращения

10.04.2011)

«Перспективы оценки основного капитала в рыночных ценах», Г.Н. Ромашкина, М.Ю. Гордонов, А.А. Марчук, Н.С. Шадрина, А.А. Богус. Журнал Вопросы статистики 9/2011

Приложения

Таблица 1. Экспериментальный расчет жилищных услуг, произведенных и потребленных владельцами жилья в текущих ценах, млн. руб.

		2002	2003	2004	2005	2006	2007
01	Расходы на текущее содержание жилья, занимаемого владельцами	89 685,8	121 215,6	155 103,3	244 505,1	332 202,0	439 173,7
02	Чистые страховые премии, уплаченные владельцами жилья	1 260,5	1 865,2	3 643,9	4 802,8	6 629,7	9 534,3
03	Промежуточное потребление (01+02)	90 946,3	123 080,8	158 747,2	249 307,9	338 831,7	448 708,0
04	Другие налоги на производство	1 469,8	2 282,7	2 781,3	3 897,9	4 977,0	6 882,9
05	ИПЦ, %	115,79	113,66	110,89	112,68	109,68	109,01
06	Норма прибыли по жилым помещениям для собственного пользования, % в год	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5
07	Среднегодовая текущая рыночная стоимость жилого фонда	11 006 507	16 170 192	21 696 350	28 455 931	54 627 531	66 568 900
08	Доля потребления основного капитала в среднегодовой стоимости жилья, % в год	1,72	1,72	1,72	1,72	1,72	1,72
09	Валовая прибыль от проживания в собственном жилье 07*(05*06 + 08)	507 922,8	737 603,3	974 654,3	1 291 045,6	2 437 480,4	2 959 154,0
10	Выпуск (03+04+09)	600 338,8	862 966,8	1 136 182,7	1 544 251,5	2 781 289,1	3 414 745,0
11	Добавленная стоимость (04+09)	509 392,5	739 886,0	977 435,6	1 294 943,5	2 442 457,5	2 966 037,0

Таблица 1 (продолжение)

		2008	2009	2010	2011	2012
01	Расходы на текущее содержание жилья, занимаемого владельцами	466 775,0	445 606,1	523 762,2	558 666,9	672 384,6
02	Чистые страховые премии, уплаченные владельцами жилья	9 993,4	11 542,4	14 235,2	14 975 956,3	17 950 872,6
03	Промежуточное потребление (01+02)	476 768,3	457 148,4	537 997,4	573 642,8	690 335,5
04	Другие налоги на производство	9 112,2	14 067,8	14 018,2	15 865,6	17 956,4
05	ИПЦ, %	114,1	111,66	106,85	108,44	105,07
06	Норма прибыли по жилым помещениям для собственного пользования, % в год	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5
07	Среднегодовая текущая рыночная стоимость жилого фонда	84 280 200	83 700 705	87 482 460	91 796 247	100 880 095
08	Доля потребления основного капитала в среднегодовой стоимости жилья, % в год	1,72	1,72	1,72	1,72	1,83
09	Валовая прибыль от проживания в собственном жилье 07*(05*06 + 08)	3 853 712,1	3 776 157,3	3 850 321,8	4 067 491,7	4 495 973,6
10	Выпуск (03+04+09)	4 339 592,7	4 247 373,5	4 402 337,4	4 657 000,2	5 204 265,6
11	Добавленная стоимость (04+09)	3 862 824,3	3 790 225,1	3 864 340,0	4 083 357,3	4 513 930,0

Таблица 2. Изменение стоимостного объема относительно результатов расчета по утвержденной методике

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Выпуск в 70.20.1 сектора ДХ (услуги по проживанию в собственном жилище)	633%	748%	374%	366%	512%	526%	585%	525%	467%	433%	414%
Добавленная стоимость в 70.20.1 сектора ДХ (услуги по проживанию в собственном жилище)	641%	779%	387%	373%	557%	597%	661%	558%	481%	438%	420%
Выпуск в целом по экономике	102,5%	103,0%	102,6%	102,8%	104,6%	104,6%	104,8%	104,8%	103,9%	103,4%	103,4%
ВВП	104,0%	104,9%	104,3%	104,4%	107,4%	107,4%	107,9%	108,0%	106,6%	105,7%	105,6%
Конечное потребление ДХ	108%	110%	108%	109%	115%	115%	116%	115%	113%	112%	111%
Валовой располагаемый доход ДХ	107%	108%	108%	108%	114%	113%	115%	113%	111%	110%	110%

Таблица 3. Сопоставление результатов расчета жилищных услуг, полученных на основе действующей и экспериментальной методик в текущих ценах, млн. руб.

	2002		2003		2004		2005	
	действующая методика	экспериментальный расчет	действующая методика	экспериментальный расчет	действующая методика	экспериментальный расчет	действующая методика	экспериментальный расчет
Выпуск в 70.20.1 сектора ДХ (услуги по проживанию в собственном жилище)	94 885,1	600 338,8	115 381,1	862 966,8	303 857,3	1 136 182,7	422 243,3	1 544 251,5
Добавленная стоимость в 70.20.1 сектора ДХ (услуги по проживанию в собственном жилище)	79 497,1	509 392,5	95 007,7	739 886,0	252 646,5	977 435,6	346 730,1	1 294 943,5
Выпуск в целом по экономике	18 973 673,6	19 445 256,9	23 273 089,5	23 973 398,6	29 490 622,6	30 263 782,1	37 020 602,0	38 060 840,0
ВВП	10 819 212,3	11 249 107,8	13 208 233,8	13 853 112,1	17 027 190,9	17 751 980,0	21 609 765,5	22 557 978,9
Конечное потребление ДХ	5 409 157,7	5 844 636,3	6 537 401,5	7 175 077,8	8 438 484,1	9 130 161,6	10 652 857,8	11 596 726,8
Валовой располагаемый доход ДХ	6 263 391,3	6 693 286,8	7 604 243,0	8 249 121,3	9 576 132,1	10 300 921,2	12 047 419,1	12 995 632,5
Доля услуг по проживанию в собственном жилье в общем выпуске	0,5%	3,1%	0,5%	3,6%	1,0%	3,8%	1,1%	4,1%
Доля услуг по проживанию в собственном жилье в ВВП	0,7%	4,5%	0,7%	5,3%	1,5%	5,5%	1,6%	5,7%
Доля услуг по проживанию в собственном жилье в конечном потреблении ДХ	1,8%	10,3%	1,8%	12,0%	3,6%	12,4%	4,0%	13,3%
Доля услуг по проживанию в собственном жилье в валовом располагаемом доходе ДХ	1,3%	7,6%	1,2%	9,0%	2,6%	9,5%	2,9%	10,0%

Таблица 3 (продолжение)

	2006		2007		2008		2009	
	действующая методика	экспериментальный расчет	действующая методика	экспериментальный расчет	действующая методика	экспериментальный расчет	действующая методика	экспериментальный расчет
Выпуск в 70.20.1 сектора ДХ (услуги по проживанию в собственном жилище)	543 733,6	2 781 289,1	649 354,9	3 414 745,0	741 790,4	4 339 592,7	809 090,5	4 247 373,5
Добавленная стоимость в 70.20.1 сектора ДХ (услуги по проживанию в собственном жилище)	438 339,9	2 442 457,4	496 500,5	2 966 036,9	584 683,2	3 862 824,3	679 716,5	3 790 225,1
Выпуск в целом по экономике	46 223 866,5	48 358 554,6	57 752 132,5	60 394 535,6	71 601 657,9	75 054 256,2	68 115 332,7	71 368 281,6
ВВП	26 917 201,4	28 921 318,9	33 247 513,2	35 717 049,7	41 276 849,2	44 554 990,3	38 808 747,9	41 919 256,5
Конечное потребление ДХ	12 974 743,4	14 973 369,2	16 031 739,8	18 487 227,6	19 966 954,7	23 231 657,8	20 985 936,1	24 087 166,9
Валовой располагаемый доход ДХ	14 842 912,4	16 847 029,9	18 316 404,7	20 785 941,1	22 284 394,0	25 562 535,2	24 562 747,4	27 673 256,0
Доля услуг по проживанию в собственном жилье в общем выпуске	1,2%	5,8%	1,1%	5,7%	1,0%	5,8%	1,2%	6,0%
Доля услуг по проживанию в собственном жилье в ВВП	1,6%	8,4%	1,5%	8,3%	1,4%	8,7%	1,8%	9,0%
Доля услуг по проживанию в собственном жилье в конечном потреблении ДХ	4,2%	18,6%	4,1%	18,5%	3,7%	18,7%	3,9%	17,6%
Доля услуг по проживанию в собственном жилье в валовом располагаемом доходе ДХ	3,0%	14,5%	2,7%	14,3%	2,6%	15,1%	2,8%	13,7%

Таблица 3 (продолжение)

	2010		2011		2012	
	действующая методика	экспериментальный расчет	действующая методика	экспериментальный расчет	действующая методика	экспериментальный расчет
Выпуск в 70.20.1 сектора ДХ (услуги по проживанию в собственном жилище)	941 910,9	4 402 337,4	1 074 452,2	4 657 000,2	1 255 759,8	5 204 265,5
Добавленная стоимость в 70.20.1 сектора ДХ (услуги по проживанию в собственном жилище)	802 918,9	3 864 340,0	931 516,4	4 083 357,3	1 075 648,4	4 513 930,0
Выпуск в целом по экономике	82 054 614,9	85 290 567,6	97 048 142,2	100 374 811,8	107 968 739,3	111 637 690,9
ВВП	46 308 541,2	49 369 962,3	55 644 017,9	58 795 858,8	61 810 839,0	65 249 120,6
Конечное потребление ДХ	23 617 623,3	26 679 791,2	27 192 523,7	30 345 679,0	30 831 521,6	34 271 888,9
Валовой располагаемый доход ДХ	28 054 605,2	31 116 026,3	31 651 634,9	34 803 475,8	35 699 621,1	39 137 902,7
Доля услуг по проживанию в собственном жилье в общем выпуске	1,1%	5,2%	1,1%	4,6%	1,2%	4,7%
Доля услуг по проживанию в собственном жилье в ВВП	1,7%	7,8%	1,7%	6,9%	1,7%	6,9%
Доля услуг по проживанию в собственном жилье в конечном потреблении ДХ	4,0%	16,5%	4,0%	15,3%	4,1%	15,2%
Доля услуг по проживанию в собственном жилье в валовом располагаемом доходе ДХ	2,9%	12,4%	2,9%	11,7%	3,0%	11,5%

Таблица 4. Изменение динамики основных макроэкономических показателей в постоянных ценах

	2004		2005		2006	
	действующая методика	экспериментальный расчет	действующая методика	экспериментальный расчет	действующая методика	экспериментальный расчет
Добавленная стоимость в 70.20.1 сектора ДХ (услуги по проживанию в собственном жилище)	168,7%	104,9%	106,9%	109,0%	117,7%	108,1%
Выпуск в 70.20.1 сектора ДХ (услуги по проживанию в собственном жилище)	168,4%	104,1%	106,1%	105,2%	116,6%	105,7%
Выпуск в целом по экономике	108,0%	107,5%	105,7%	105,9%	108,9%	108,8%
ВВП	107,2%	106,4%	106,4%	106,3%	108,2%	107,8%
Конечное потребление ДХ	112,5%	109,7%	112,2%	111,6%	112,2%	111,0%
Валовой располагаемый доход ДХ	113,6%	111,7%	111,6%	110,6%	112,2%	111,0%

Таблица 4 (продолжение)

	2007		2008		2009	
	действующая методика	экспериментальный расчет	действующая методика	экспериментальный расчет	действующая методика	экспериментальный расчет
Добавленная стоимость в 70.20.1 сектора ДХ (услуги по проживанию в собственном жилище)	108,9%	106,1%	100,8%	102,3%	98,9%	102,1%
Выпуск в 70.20.1 сектора ДХ (услуги по проживанию в собственном жилище)	107,6%	104,5%	99,5%	103,6%	98,0%	103,9%
Выпуск в целом по экономике	108,8%	108,6%	105,0%	104,9%	92,6%	93,1%
ВВП	108,5%	108,2%	105,2%	105,2%	92,2%	93,1%
Конечное потребление ДХ	114,3%	112,6%	110,6%	109,4%	94,9%	96,4%
Валовой располагаемый доход ДХ	113,2%	111,9%	106,6%	106,3%	98,7%	99,5%

Таблица 4 (продолжение)

	2010		2011		2012	
	действующая методика	экспериментальный расчет	действующая методика	экспериментальный расчет	действующая методика	экспериментальный расчет
Добавленная стоимость в 70.20.1 сектора ДХ (услуги по проживанию в собственном жилище)	110,0%	104,6%	104,7%	102,2%	110,6%	106,1%
Выпуск в 70.20.1 сектора ДХ (услуги по проживанию в собственном жилище)	110,3%	103,7%	104,0%	102,6%	110,3%	105,2%
Выпуск в целом по экономике	105,0%	104,9%	104,3%	104,2%	103,7%	103,8%
ВВП	104,5%	104,3%	104,3%	104,1%	103,4%	103,5%
Конечное потребление ДХ	105,5%	105,2%	106,8%	106,2%	107,9%	108,0%
Валовой располагаемый доход ДХ	106,9%	106,3%	104,3%	104,1%	107,1%	106,7%