

Глава 12

Жилищные услуги

Введение

Структура главы

Глава состоит из следующих трех основных частей:

- Первая часть содержит пояснения методов, которые могут быть использованы для оценки расходов на жилищные услуги, являющиеся частью расходов на конечное потребление домашних хозяйств. Отдельные разделы посвящены оценкам расходов, связанных с «современными» и «традиционными» жилищами. (См. ниже описание различия между современными и традиционными жилищами)
- Вторая часть содержит описание информации, необходимой для оценки арендной платы за жилье. Эта часть также содержит описание *количественного метода*, применяемого для прямой оценки индекса физического объема жилищных услуг. В этом случае не требуется информация о жилищной ренте, и ППС исчисляются косвенным путем с помощью сопоставления данных о расходах и индексов физического объема.
- В третьей части содержится обобщение данных о жилищных услугах, которые страны-участницы проекта, должны представить организаторам ПМС.

Охват арендной платы за жилье

Охват арендной платы за жилье (Первичная группа 11.04.00) поясняется в *Классификации конечных расходов на ВВП*.¹ Основные моменты, которые следует иметь в виду, изложены ниже:

- Арендная плата за жилье охватывает платежи за использование жилых помещений, земли, на которой они расположены, гаражей или мест для парковки, связанных с жильем.
- Арендная плата не включает следующие платежи за отдельные статьи расходов на конечное потребление домашних хозяйств: (Коды соответствующих товарных групп указаны в скобках.)
 - платежи за водоснабжение (11.04.41.1);
 - платежи за уборку мусора и услуги канализации (11.04.42.1);
 - расходы совладельцев многоквартирных домов по уходу, озеленению, поддержанию чистоты на лестничных клетках, отоплению, освещению, содержанию лифта и приспособлений для выброса мусора (11.04.42.1);
 - оплата электричества (11.04.51.1) и газа (11.04.52.1);
 - платежи за отопление и горячую воду, предоставляемые районными теплостанциями (11.04.55.1).
- Арендная плата за жилье включает расходы собственников жилья на текущий ремонт и содержание жилых помещений, такие как покраска помещений, замена поврежденных плиток на крыше и т.д. Она не включает расходы на значительную реконструкцию, капитальный ремонт или расширение помещений; эти расходы учитываются как валовое накопление основного капитала.

¹ В *Классификации конечных расходов на ВВП* используется термин «арендная плата за жилье дома». В данной главе используется термин «жилища», отражающий тот факт, что наряду с жилыми домами включаются также квартиры.

Современное и традиционное жилье

Измерение жилищных услуг в некоторых странах может быть затруднено, потому что многие домашние хозяйства живут в так называемых «традиционных» жилых помещениях, которые отличаются от «современных» жилых помещений.

- *Современные жилища* обычно возводятся строительными компаниями. Стены возводятся из долговечных материалов, таких как бетон, керамические кирпичи, цементные блоки или деревянные перекрытия, крыши, покрытые черепицей, металлическими листами или деревянным кровельным материалом. Большая часть жилищ в городской местности будут отнесены к современным жилищам.
- *Традиционные жилища* обычно построены членами семей. Стены сделаны из менее долговечных материалов, таких как высушенная глина, кирпичи, высушенные на солнце, бамбук, а крыши сделаны из соломы, тростника, пальмовых листьев. Традиционные жилища обычно находятся в сельской местности, а семьи, которые в них живут, обычно заняты сельским хозяйством.

Трактовка традиционных жилищ в национальных счетах и в международных сопоставлениях сопряжена со значительными трудностями, поскольку отсутствуют данные о затратах на их строительство. Члены домашних хозяйств сами собирают материалы и участвуют в строительстве, не получая денежного вознаграждения за труд. Кроме того, традиционные жилища редко продаются или сдаются в аренду.

В отношении современных и традиционных жилищ должны использоваться различные методы измерения жилищных услуг. Ввиду этого в странах, в которых имеется значительное число как современных, так и традиционных жилищ, первичная товарная группа *фактическая и условно исчисленная арендная плата за жилища* (11.04.10.0) должна быть подразделена на:

- *Фактическая и условно исчисленная арендная плата в отношении современных жилищ* (11.04.10.0/А); и
- *Фактическая и условно исчисленная арендная плата в отношении традиционных жилищ* (11.04.10.0/В).

В некоторых странах нет традиционных жилищ, а в других странах традиционные жилища, возможно, занимают небольшую часть жилого фонда. В этом случае, если традиционные жилища занимают менее 5 процентов, нецелесообразно делать оценки таких жилищ. Они будут исключены из оценок расходов на жилищные услуги, и в отношении их не будут исчисляться ППС.

Часть 1. Расходы на жилищные услуги

А. Современные жилища

Стандартная процедура

Расходы на жилищные услуги состоят из двух компонентов: **фактические платежи за аренду жилья**, производимые домашними хозяйствами, которые арендуют квартиры или дома у других лиц, являющихся владельцами жилья, и арендной платы, которая **условно исчислена** в отношении жилищ, в которых живут их собственники.

Данные о **фактически уплаченной арендной плате** могут быть получены из обследований расходов домашних хозяйств. Или она может быть определена для различных типов жилья путем умножения числа арендованных жилищ на соответствующую среднюю арендную плату. Источником данных для определения арендной платы будут, как правило, специальные обследования, осуществляемые для исчисления индексов потребительских цен. Число арендованных жилищ может быть установлено по данным переписей населения или переписей жилищ или в большинстве

промышленно развитых стран из административных отчетов о жилищном фонде, которые составляются местными органами власти для целей налогообложения.

На практике в некоторых странах применение описанной выше процедуры может быть затруднено ввиду того, что предприятия предоставляют своим служащим жилье по ценам, которые не возмещают им их издержек или ввиду того, что арендная плата субсидируется и контролируется правительством.

- Если служащим предоставляется бесплатное или дешевое жилье предприятиями, разница между тем, что они платят и рыночной арендной платой за жилье данного типа рассматривается в СНС 1993 как доход в натуральном выражении. Он включается в оплату труда и в том же размере добавляется к расходам на жилье в составе расходов домашних хозяйств на конечное потребление. В этом случае, арендная плата за жилье, сообщаемая домашними хозяйствами в обследованиях расходов, или арендной платы должна быть скорректирована для получения рыночной арендной платы, подлежащей отражению в расходах на жилищные услуги. Рыночная арендная плата получается путем прибавления дохода в натуральном выражении к фактическим платежам за предоставленное жилье.
- В некоторых странах правительства предоставляют субсидированное жилье малоимущим. В этом случае в СНС 1993 отражает субсидию как социальный трансферт в натуральном выражении, а не как доход в натуральном выражении. Субсидия отражается как расходы органов государственного управления на жилищные услуги, а не как расходы на конечное потребление домашних хозяйств. В результате арендная плата, сообщаемая домашними хозяйствами, не требует каких-либо корректировок; субсидированная арендная плата, оплаченная домашними хозяйствами, должна быть использована для исчисления расходов на жилищные услуги.
- Другая часто встречающаяся ситуация состоит в том, что правительство вводит контроль либо в отношении уровня арендной платы либо в отношении ежегодных повышений арендной платы. Обычно правила в отношении ежегодного повышения арендной платы касаются только жильцов, уже занимающих по контракту помещения, и собственники жилья могут определять уровень арендной платы в отношении новых жильцов. Это может привести к ситуации, когда арендная плата за аналогичные жилые помещения будет значительно варьироваться – от очень низкой для жильцов со стажем до значительно более высокой для новых жильцов. Это один из многих примеров того, как правительства могут вмешиваться в рыночные процессы, но никаких корректив в этом случае не требуются. Расходы на оплату жилья будут охватывать расходы с разными уровнями арендной платы.

Стандартная процедура для измерения **условно исчисленных** расходов на жилищные услуги пояснена в Главе 3 (Конечные расходы). Для удобства раздел этой главы приведен ниже:

Общее правило состоит в том, что арендная плата за жилье, занимаемое его собственником, условно исчисляется, используя ставки арендной платы, фактически уплаченной за аналогичные жилища. Аналогичность в случае с жильем обычно определяется по типу жилья (односемейное или многоквартирное жилье), место расположения (центр города, окраина или сельская местность), наличие удобств (общая площадь, водопровод, туалет в помещении, электричество, центральное отопление и т.д.). Рекомендательный подход состоит в том, чтобы заполнить матрицу наподобие той таблицы, которая приведена ниже, содержащую среднюю арендную плату по каждому виду жилья. Число жилищ, занимаемых их владельцами, распределено в этой матрице с тем, чтобы получить общую стоимость условно исчисленных расходов на жилье, занимаемое его собственниками.

Иллюстративная матрица для условного исчисления арендной платы в отношении жилищ, занимаемых их владельцами 1) жилища для одной семьи						
Место расположения	Виды удобств					
	Общая площадь меньше 30 кв. м.		Общая площадь от 30 до 70 кв. м.		Общая площадь более 70 кв. м.	
	С водо- проводом	Без водо- провода	С водо- проводом	Без водо- провода	С водо- проводом	Без водо- провода
Столица						
Центр города						
Окраина						
Другие большие города						
Центр города						
Окраина						
Сельские местности						

Таблицы, аналогичные выше приведенной, необходимо составлять по каждому типу жилья. Следует отметить, что приведенная выше таблица имеет иллюстративный характер. В ней приведены только две характеристики удобств – общая площадь и наличие водопровода. Другие виды удобств, такие как наличие туалета в помещении, электроэнергии, центрального отопления, кондиционера воздуха и др. возможно потребуются ввести в качестве перекрестной классификации. Например, жилища, площадь которых меньше чем 30 кв. м. с водопроводом, могут быть подразделены на те, в которых есть туалет, и те, в которых его нет. Классификация жилищ по месту их нахождения и наличию удобств может быть определена в зависимости от того, в какой степени различные факторы влияют на арендную плату, а это будет варьироваться от одной страны к другой. Также важен фактор наличия данных. Ясно, что матрица не может быть более детальной, чем позволяет информация о характеристиках как арендуемого жилья так и жилья, занимаемого его владельцем.

Подход на основе данных о затратах для пользователя

В некоторых случаях стандартная процедура, описанная выше, не может быть применена. Это может произойти в тех случаях, когда фактически уплаченная арендная плата не может рассматриваться как типичная. В некоторых странах большая часть жилищ арендуется иностранцами или государственными служащими или крупными государственными предприятиями и уплачиваемая рента не может рассматриваться как типичная. В других случаях, жилища сдаются в аренду только в столице.

Следующие правила рекомендуются для решения вопроса о том, когда не следует применять стандартную процедуру:

- когда сдается в аренду менее 25 процентов всех жилищ страны;
- когда более половины всех арендуемых жилищ заняты иностранцами или лицами, платящими низкую арендную плату;
- когда жилища, занимаемые их собственниками, неравномерно распределены по территории страны.

Когда стандартная процедура не может быть применена, расходы на жилищные услуги оцениваются **на основе затрат для пользователя**. Подход, предполагающий оценку на основе затрат для пользователя, включает оценку всех затрат, которые владельцы

жилищ должны принять во внимание при установлении арендной платы, если бы они решили сдавать жилье в аренду, а не проживать в нем самим. Эти затраты в СНС 1993 года (коды в скобках) включают:

- Промежуточное потребление (P 2)
- Другие налоги на производство (D29)
- Потребление основного капитала (K 1)
- Чистую прибыль (B2)

Сумма потребления основного капитала и чистой прибыли может быть определена как *стоимость услуг капитала*, предоставляемых жилищами, а чистая прибыль иногда называют как *затраты капитала*. Здесь, однако, мы используем термины, которые применяются в национальных счетах

Таблица 1 представлена в форме разработочной таблицы и содержит перечень статей, которые необходимо принять во внимание для условной оценки расходов на жилищные услуги в отношении жилищ, занимаемых их собственниками, по затратам для пользователя.

Таблица заполняется для каждого типа жилищ, занимаемых их собственниками, которые могут быть идентифицированы в статистике жилищ в каждой стране. Как минимум следует выделить:

- жилища для одной семьи (дома и вилы)
- квартиры, площадь которых меньше определенного размера (например, меньше 30 м²)
- квартиры, площадь которых больше определенных размеров (например, более 30 м²)

Таблица 1.

Разработочная таблица для оценки расходов в отношении жилищ, занимаемых их собственниками, на основе метода затрат на производство

№ статьи	Описание статьи	Стоимость
Промежуточное потребление		
UC 01	Расходы на содержание и ремонт жилищ, занимаемых их собственниками	
UC 02	Валовые страховые премии, уплачиваемые в отношении жилищ, занимаемых их собственниками	
UC 03	Страховые возмещения, уплаченные собственникам (минус)	
UC 04	Чистые страховые премии, уплаченные собственниками (UC02)-(UC03)	
UC 05	Общая сумма промежуточного потребления (UC01)+(UC04)	
Другие налоги на производство		
UC 06	Налоги, уплаченные собственниками жилищ	
UC 07	Налоги, уплаченные собственниками на жилища, занимаемые собственниками, и земельную площадь, на которой они находятся	
UC 08	Общая сумма налогов, уплаченных собственниками (UC06)+(UC07)	
Потребление основного капитала		
UC 09	Потребление основного капитала в отношении жилищ, занимаемых их собственниками, в текущих ценах	
Чистая прибыль		
UC 10	Текущая рыночная стоимость жилищ, занимаемых их собственниками, на начало года	
UC 11	Текущая рыночная стоимость жилищ, занимаемых их собственниками, на конец года	

№ статьи	Описание статьи	Стоимость
UC 12	Текущая рыночная стоимость жилищ, занимаемых их собственниками, на середину года $((UC10)+(UC11))/2$	
UC 13	Норма прибыли на капитал, вложенный в жилища, занимаемые их собственниками, в процентах за год	
UC 14	Чистая прибыль $(UC13) \times (UC12) / 100$	
Расходы на жилищные услуги в отношении жилищ, занимаемых их собственниками		
UC 15	Расходы на жилищные услуги в отношении жилищ, занимаемых их собственниками $(UC05)+(UC08)+(UC09)+(UC14)$	

Пояснения к Таблице 1

(UC 01) Расходы на поддержание и текущий ремонт включают расходы на замену и ремонт частей жилых зданий, которые сломаны или пришли в ветхость, ремонт крыш, замену оконных рам, покраску помещений снаружи и др. Расходы на поддержание и текущий ремонт не продлевают срока службы жилищ и не имеют своим результатом расширение жилых помещений. (Расходы такого рода отражаются в СНС как валовое накопление основного капитала).

Информация о расходах на поддержание текущий ремонт жилья обычно получается из обследований расходов домашних хозяйств, хотя в некоторых странах для этого используются данные таблиц ресурсов и использования. В некоторых странах расходы на поддержание и текущий ремонт жилищ неверно отражаются как отдельный элемент расходов на конечное потребление домашних хозяйств. Когда применяется метод затрат для пользователя, они должны быть включены в состав стоимости жилищных услуг, а не как отдельный элемент расходов на конечное потребление домашних хозяйств. Следует иметь в виду, что когда страны применяют стандартную процедуру, платежи за аренду жилищ охватят эти расходы и поэтому регистрация их в качестве самостоятельного элемента расходов на конечное потребление домашних хозяйств означала бы повторный счет.

(UC 02) Валовые страховые премии, связанные с жилищами, должны включать только премии, связанные с самими жилищами, но не с тем, что в них находится. Премии за то, что находится в жилищах, отражаются как самостоятельный элемент расходов на конечное потребление домашних хозяйств. Когда данные имеются об общей сумме страховых премий, необходимая разбивка может быть сделана на основе пропорции между стоимостью жилищ и стоимостью имущества, которое в них находится.

(UC 03) Страховые возмещения включают только требования за повреждения самих жилищ. Как и в случае с UC 02, когда данные имеются только об общей сумме требований в отношении жилищ и находящегося в них имущества, необходимая разбивка на два компонента может быть сделана на основе пропорции между стоимостью жилищ, занимаемого их собственниками, и стоимостью находящегося в них имущества.

Во многих развивающихся странах жилища не страхуются и поэтому как UC 02 так и UC 03, будут равны 0. (Даже в странах, где жилища страхуются, чистые премии обычно меньше 1 процента промежуточного потребления.)

(UC 06) В некоторых странах начисляют налоги на условно исчисленную стоимость жилищных услуг, которые владельцы жилья предоставляют самим себе. Любые субсидии, которые владельцы жилищ, в которые они проживают, предоставляемые для оказания помощи в возмещении расходов на содержание жилья, такие как субсидии

правительства в рамках программ приобретения жилья по ипотечным кредитам, должны быть исключены как негативные налоги.

(УС 07) Налоги на жилища и землю – это налоги, определяемые от стоимости жилья и стоимости земли, на которой оно находится. Эти налоги часто называют налогами на собственность.

(УС 09) Потребление основного капитала в отношении жилищ, занимаемых их собственниками, исчисляется в текущих ценах и иногда называется *амортизацией в текущих восстановительных ценах*. Оценки потребления основного капитала должны быть основаны на оценках запасов жилищ, занимаемых их собственниками, в текущих ценах. Оценки запасов этого жилья желательны получать с помощью метода непрерывной инвентаризации, который детально описан в Руководстве ОЭСР «Измерение капитала»². Однако многие страны не располагают достаточной информацией для применения метода непрерывной инвентаризации и в Таблице 2 ниже приведена схема разработочной таблицы, которая содержит описание процедуры получения приблизительной оценки запаса жилищ, занимаемых их собственниками, и которая может быть использована в этих странах.

(УС 10, УС 11) Стоимость запасов жилищ, занимаемых их собственниками, представляет чистую стоимость (за вычетом накопленной амортизации) в текущих ценах. В таблице 1 сделано предположение, что оценка запасов жилья, занимаемого собственниками, относится к концу каждого года и что последующие оценки на конец года должны быть усреднены для исчисления среднегодовых оценок. Процедура, представленная в таблице 2, позволяет получить оценку запаса жилищ на середину года и поэтому упомянутого усреднения не требуется.

(УС 13) Выбор нормы прибыли на капитал для исчисления чистой прибыли обсуждается ниже.

(УС 14) Чистая прибыль в отношении жилищ, занимаемых их собственниками, исчисляется путем умножения нормы прибыли на среднегодовую стоимость жилищ в текущих ценах.

Основные трудности с применением метода затрат для пользователя состоят в следующем:

- оценка **запаса жилищ, занимаемых их собственниками**, которая необходима для определения потребления основного капитала и чистой прибыли;
- исчисление **потребления основного капитала** после того, как сделана оценка запаса жилья;
- выбор **нормы прибыли**, которая должна быть применена к запасу стоимости жилищ для определения чистой прибыли.

Каждая из этих проблем рассматривается ниже по очереди.

Запас жилищ, занимаемых их собственниками

Стандартная процедура для оценки запаса капитального актива состоит в применении метода непрерывной инвентаризации. Этот метод требует наличия данных за длительный период времени об инвестициях в основной капитал (валовое накопление основного капитала) и об индексах цен капитальных активов, а также предположения о

² *Измерение капитала: измерение запасов капитала, потребление основного капитала и услуги капитала*, ОЭСР, Париж, 2001.

средних сроках службы активов и о том, как выбытия активов распределяются вокруг этих средних сроков службы. Несколько стран, участвующих в ПМС 2005 г получают оценки запаса жилищ на основе метода непрерывной инвентаризации, но большинство стран, участвующих в сопоставлении, не имеют такие оценки и поэтому необходимо рассмотреть применение альтернативного метода.

Таблица 2 представляет разработочную таблицу, которая может быть использована для оценки в текущих рыночных ценах запаса жилья, занимаемого собственником, по видам жилищ. Она предназначена для стран, которые располагают только информацией, полученной из последней переписи населения о числе жилищ, занимаемых их собственниками, в разбивке по нескольким широким группам жилищ по видам.

Первый шаг состоит в том, чтобы составить классификацию жилищ, в которой проводится различие между основными типами жилищ в данной стране. Запасы жилищ, занимаемых их собственниками, будут оценены отдельно по каждому типу жилищ. Простая трехмерная классификация, обособливающая односемейные жилища (дома, вилы) и квартиры двух классов, предложена выше.

Таблица 2. Разработочная таблица для оценки запаса жилищ, занимаемых их собственниками, в текущих рыночных ценах для стран, которые не могут применять метод непрерывной инвентаризации

№ статьи	Описание статьи	Стоимость
К 1	Число жилищ, занимаемых их собственниками, на момент проведения последней переписи	
К 2	Темп роста жилищ, занимаемых их собственниками, в период между последней переписью и серединой текущего года	
К 3	Оценка числа жилищ, занимаемых их собственниками, на середину текущего года ((К 1)×(К 2))	
К 4	Средняя цена вновь построенных жилищ в текущем году	
К 5	Средняя чистая стоимость (после вычета накопленной амортизации) жилищ в текущем году ((К 4)×(A/L)) См. пояснения ниже	
К 6	Стоимость запаса жилищ, занимаемых их собственниками, в текущих ценах ((К 3)×(К 5))	

Пояснения к Таблице 2

(К 1) Переписи населения, как правило, содержат информацию о жилищах – как минимум о числе жилищ, занимаемых их собственниками, и некоторые сведения об их физических характеристиках. Чем позднее была проведена перепись, тем лучше для получения оценок запасов жилищ за текущий год. Во многих странах проводятся обследования *уровня жизни* и в рамках них собираются подробные данные о типе зданий и удобствах.

(К 2) Темп роста числа жилищ, занятых их собственниками со времени последней переписи может быть получен из ряда источников. Они включают данные статистики накопления основного капитала, разрешения на строительство, данные административных источников о завершении строительства и сносе зданий. В отсутствии любой информации этого рода, можно принять предположение о том, что запас жилищ, занимаемых их собственниками, растет тем же темпом, что и население.

(К 4) Информация о ценах может быть получена из различных источников, включая агентов по недвижимости, рекламных объявлений в журналах, которые специализируются на вопросах продажи жилищ. Альтернативный источник – получение данных о затратах на строительство новых зданий у строительных компаний или у департаментов общественных работ, которые в некоторых странах строят жилища для государственных служащих. Если используется метод затрат на производство, данные о затратах потребуются скорректировать путем добавления оценки прибыли и стоимости земли, на которой находятся здания.

(К 5) Поскольку К 4 представляет цену на вновь построенное жилье, эта цена должна быть скорректирована в сторону понижения с тем, чтобы она представляла цену жилища среднего возраста. Для того, чтобы сделать это необходимо принять предположение о том, как снижаются цены на жилища по мере их старения. Самое простое предположение, и рекомендованное здесь, состоит в том, чтобы предположить, что цены жилищ снижаются на одну и ту же величину ежегодно и достигают нулевой величины в последний год своей жизни. В соответствии с этим предположением, цена жилища среднего возраста ($P_{\text{среднего}}$) будет равна цене нового жилища ($P_{\text{нового}}$), умноженной на отношение среднего возраста жилища в запасе (A) к среднему сроку службы жилищ (L), то есть

$$P_{\text{среднего}} = P_{\text{нового}} \left(\frac{A}{L} \right) \quad (1)$$

Интуитивно можно ожидать, что если запас жилищ является постоянной величиной ввиду того, что число вновь построенных жилищ каждый год равно тому же числу ликвидированных жилищ каждый год, средний возраст будет равен половине среднего срока службы, то есть (A/L) будет равно 0,5, и цена жилища среднего возраста будет равна половине цене нового жилища. Обычно, однако, запас жилья не остается постоянной величиной. Когда запас возрастает или сокращается, средний возраст (A) жилищ в запасе можно представить с помощью следующего выражения:

$$A = \frac{1}{L} \sum_{i=1}^L i(1+r)^{i-1} \quad (2)$$

где: L – средний срок службы жилищ,
 r – годовой темп роста запаса жилищ,
 i – принимает значения $1, 2, 3, \dots, L$.

Отметим, что когда запас жилья стабилен (то есть $r=0$), выражение в скобках равно 1 и поскольку сумма первых L равна $L(L+1)/2$, уравнение (2) принимает вид $(L+1)/2$. Это средняя точка в ряду между 1 и L , которая очень близка $L/2$ и подтверждает интуитивный результат, упомянутый выше.

Если запас возрастает, средний возраст будет меньше, чем средняя точка, так как число недавно построенных жилищ будет больше числа давно построенных жилищ (и наоборот, если запас сокращается). Если запас предположительно растет, величина A должна быть определена при r , величина которого использована для исчисления К.2, и L равной оценке среднего срока службы жилищ.

Стоимость запаса жилищ (К.6) тогда может быть получена как: число жилищ в запасе (К.3) умноженное на цену вновь построенного жилья (К.4) и умноженное на (A/L) .

Потребление основного капитала.

Страны, которые оценивают запас жилищ, используя метод непрерывной инвентаризации, получают одновременно оценки потребления основного капитала.

Страны, которые не применяют этот метод, должны использовать какой-то другой метод, и один такой метод описан здесь.

Когда применяется метод непрерывной инвентаризации, наиболее простой способ оценки потребления основного капитала состоит в принятии предположения о том, что *амортизация основного капитала имеет характер прямой линии*, то есть, что происходит снижение стоимости основных фондов ежегодно равными частями, и в принятии предположения о том, что выбытие основных фондов распределены вокруг среднего срока службы в соответствии с *функцией выбытия, имеющей форму колокола*³. Этот метод исчисления потребления основного капитала может быть описан как метод «прямой линии амортизации с функцией выбытия, имеющей форму колокола».

Этот метод может быть аппроксимирован с помощью простой процедуры, в которой годовое потребление основного капитала исчисляется как постоянная часть запаса стоимости жилищ в текущих рыночных ценах. Этот метод исчисления потребления основного капитала известен как исчисление «геометрической амортизации без функции выбытия».

Хотя это только аппроксимация *амортизации, исчисленной по методу прямой линии и с функцией дожития в форме колокола, геометрическая амортизация без функции выбытия* обладает тем достоинством, что она не предполагает наличия рядов данных о валовом накоплении основного капитала за длительный период для применения функции дожития.

Для стран, которые не используют метод, описанный в Таблице 2 для оценки запаса жилищ, занимаемых их собственниками, единственная возможность состоит в использовании метода исчисления *геометрической амортизации без функции выбытия*. Потребление основного капитала (ПОК) получается путем умножения среднегодовой стоимости чистых запасов капитала на *норму амортизации*.

Норма амортизации, используемая для исчисления геометрической амортизации, обычно записывается как D/L , где D – норма балансового сокращения и L – средний срок службы активов. D обычно предполагается находящейся между 1 и 3, и было обнаружено, что для жилищ в Европе и Северной Америке величина 1,6 дает оценку потребления основного капитала, которая аналогична той, которая получается когда используется метод прямой линии с функцией выбытия в форме колокола. В отсутствие информации рекомендуется принять D , равной 1,6. Таким образом, если например, среднегодовая чистая стоимость какого либо типа жилья, занимаемого его собственником, равна 4000 и если средний срок службы этого типа жилищ составляет 70 лет, потребление основного капитала составит $4000 \times (1,6/70) = 91$.

Таблица 3 представляет разработочную таблицу для исчисления потребления основного капитала. Как было пояснено выше относительно запаса жилищ,

³ Функция выбытия определяет, какой процент установленных в данном году активов будет выведен из эксплуатации в годы, предшествующие среднему сроку службы, в год, когда они достигнут среднего срока службы, и в годы после среднего срока службы. Для этих целей используются несколько различных функций, включая функции Вейбулла, Винфрея и нормального логарифмического распределения. Более подробно см. *Измерение капитала: измерение запасов капитала, потребление основного капитала и услуги капитала*, ОЭСР, Париж, 2001

занимаемых их собственниками, оценки делаются для каждого типа жилищ, о котором имеется отдельная информация.

Таблица 3. Разработочная таблица для оценки потребления основного капитала в текущих ценах в отношении жилищ, занимаемых их собственниками

<i>№ статьи</i>	<i>Описание статьи</i>	<i>Стоимость</i>
CFC 1	Среднегодовая стоимость запаса жилищ, занимаемых их собственниками, в текущих рыночных ценах	
CFC 2	Оценка срока службы жилищ, занимаемых их собственниками (в годах)	
CFC 3	Норма амортизации жилищ, занимаемых их собственниками 1,6/(CFC2)	
CFC 4	Потребление основного капитала в текущих рыночных ценах в отношении жилищ, занимаемых их собственниками (CFC1)×(CFC3)	

Пояснения к Таблице 3

(CFC 1) Стоимость запаса жилищ, занимаемых их собственниками, в текущих рыночных ценах берется из Таблицы 2, К.6.

(CFC 2) Средний срок службы это число лет, которое этот тип жилищ, как ожидается, будет оставаться в эксплуатации от года его возведения до года ликвидации. Оценка среднего срока службы важна, так как она эффективно определяет норму амортизации. Оценки срока службы для жилищ значительно варьируют. В Европейских странах оценивают средний срок службы в пределах между 50 и 90 годами. В отсутствии надежной информации, можно использовать средний срок службы, равный 70 годам.

(CFC 3) Норма снижения балансовой стоимости в размере 1,6 должна быть применена, с тем, чтобы норма амортизации была равна $1,6/(CFC 2)$. Как отмечено выше, пришли к выводу, что величина 1,6 представляет подходящую модель потребления основного капитала в отношении жилищ в Европе и Северной Америке. При норме снижения балансовой стоимости в размере 1,6 и средним сроком службы в 70 лет, норма амортизации будет $1,6/70=0,023$, так что потребление основного капитала будет исчислено путем умножения 0,023 на запас жилищ, занимаемых их собственниками, в текущих рыночных ценах.

Норма прибыли, используемая для оценки чистой прибыли

Экономисты предполагают, что люди, приобретающие капитальные активы потому, что чистая прибыль, которую они могут получить, по крайней мере не ниже ставки процента, которую они могли бы получить инвестируя деньги в финансовый актив. Эта аргументация верна независимо от того, является ли капитальный актив зданием фабрики, машиной, грузовиком или жилищем.

На практике существует много ставок процента, которые могли бы быть использованы в качестве нормы прибыли для оценки чистой прибыли. В странах, в которых существует и широко используется система жилищного кредитования, ставка процента на такие кредиты была бы наилучшей для использования. Там, где такая система кредитования не существует, может быть использована ставка по долгосрочным (8 лет и более) корпоративным или государственным облигациям. Отметим, что все ставки должны относиться к новым долговым обязательствам, а не к средней ставке, уплачиваемой по всем долговым обязательствам, которая включает ставки процента, существовавшие в предыдущие годы.

В странах, в которых финансовые рынки развиты недостаточно, ни одна из этих альтернатив не может быть применена. В этом случае рекомендуется использовать среднюю норму прибыли в размере 2,5 процентов. Это означает, что чистая прибыль может быть исчислена путем умножения 0,025 на стоимость запаса жилищ, занимаемых их собственниками, в текущих рыночных ценах.

Б. Традиционные жилища

Традиционные жилища редко или вообще никогда не сдаются в аренду и поэтому в большинстве стран стандартная процедура не применима для условной оценки арендной платы.

В нескольких развивающихся странах периодически проводятся обследования уровня жизни часто с поддержкой Всемирного банка или Программы развития ООН. Эти обследования позволяют получить значительный объем данных о жилищах и в некоторых обследованиях владельцев жилищ просят оценить годовую арендную плату за их жилища. В ситуации, когда жилища сдаются в аренду редко или вообще не сдаются, оценки владельцами арендной платы могут быть крайне ненадежными и поэтому не рекомендуется использовать их для условной оценки расходов на жилищные услуги. В отношении традиционных жилищ рекомендуется применять метод затрат для пользователя.

Таблицы 1-3 могут быть использованы для оценок в отношении традиционных жилищ с некоторыми модификациями.

Таблица 1

Промежуточное потребление. В случае традиционных жилищ расходы на поддержание и текущий ремонт обычно единственные статьи промежуточного потребления поскольку такие жилища обычно не страхуются. Традиционные жилища могут требовать значительных расходов на содержание, поскольку они построены из недолговечных материалов, которые требуют частой замены. Поскольку поддержание осуществляется членами семей бесплатно, стоимость таких работ может быть условно оценена. Это требует данных о числе часов, израсходованных за год на ремонт и поддержание жилищ и о ставках часовой или дневной оплаты труда.

Оценка часовой или дневной оплаты труда является важным компонентом в применении метода затрат на производство для пользователя применительно к традиционным жилищам. Ставка оплаты труда может быть рыночной ставкой оплаты труда неквалифицированных сельскохозяйственных работников; она может рассматриваться как оценка упущенной выгоды работниками, занятыми ремонтом или строительством жилищ, так как следующее наиболее выгодное применение этого труда – это работа в качестве неквалифицированного сельскохозяйственного работника. Во многих странах имеется юридически установленный минимум оплаты труда сельскохозяйственных работников, и он может быть использован, если он достаточно реалистичен. В некоторых случаях может потребоваться корректировка минимального уровня оплаты труда в сторону понижения с целью приближения к реальному уровню оплаты труда в сельской местности.

Другие налоги на производство. В некоторых странах правительство облагает налогом простые жилища. Он обычно представляет плоский налог, выступающий как замена налога на доход. Если эти налоги не связаны с услугами жилищ, они не должны

включаться в УС 06 или УС 07. В большинстве стран *другие налоги на производство* будут равны нулю в отношении традиционных жилищ.

Чистая прибыль. Чистая прибыль является компонентом арендной платы за современные жилища, так как у собственников есть выбор между приобретением жилья или инвестированием в финансовые активы. Однако традиционные жилища возводятся собственниками или членами их семей, используя для этого естественные материалы, которые они сами собирают. Для каждого здания норма прибыли очень низкая и на практике она может быть принята равной нулю. Это означает, что в отношении традиционных жилищ не следует условно исчислять чистую прибыль.

Оценка **потребления основного капитала** обсуждается в связи с Таблицей 3 ниже.

Таблица 2

Таблица 2 применима для традиционных жилищ, но существует проблема в отношении оценки затрат на строительство, так как материалы собираются членами семьи, а здания возводятся ими без оплаты. Как в случае с ремонтом и поддержанием жилищ, затраты могут быть оценены путем оценки числа часов, необходимых для сбора материалов и строительства жилищ и умножением их на ставку оплаты труда неквалифицированных сельскохозяйственных работников.

Таблица 3

Срок службы традиционных жилищ намного короче срока службы традиционных жилищ. Оценки стран варьируют от 5 до 15 лет. Используя геометрическую амортизацию без функции выбытия, годовая норма амортизации ($1,6 / T$) будет варьироваться от 0,32 до 0,10. В отсутствие такой информации рекомендуется принять срок службы равным 10 годам; в результате норма амортизации становится равной 0,16. Отметим, что она выше, чем норма амортизации, которая будет использована для современных жилищ (0,023), так как у традиционных жилищ срок службы короче.

Часть 2. ППС для жилищ

А. Современные жилища

Существует три метода исчисления ППС для современных жилищ после того, как установлены веса в отношении расходов:

- Стандартный подход, основанный на использовании унифицированного описания продуктов (УОП): ППС исчисляются для каждого детального типа жилищ, В соответствии с этим методом процедура расчетов такая же, как в отношении большинства потребительских товаров и услуг – сопоставление осуществляется в отношении идентичных продуктов.
- Модифицированный подход, основанный на применении УОП: ППС исчисляются на основе существующих данных, получаемых из *детальных* обследований арендных платежей за жилища. В соответствии с этим методом жилища должны быть описаны в более общем виде, так как основная информация, получаемая из обследований арендной платы значительно варьирует между странами в отношении охваченных жилищ.
- Количественный метод: ППС исчисляются косвенным методом. *Индексы физического объема* исчисляются путем сопоставления объемных характеристик жилищ в странах: ППС исчисляются путем деления *индекса стоимости* на индекс физического объема.

Стандартный метод на основе УОП

УОП для арендной платы содержится в Приложении 1. Отметим, что УОП для арендной платы содержит больший выбор характеристик, чем УОП для большинства других товаров и услуг. Оно охватывает в деталях типы конструкций, предоставляемые удобства и место расположения жилищ. *Место расположения* жилищ включает тип района (для высоко обеспеченных, для среднего класса, для бедных и т.д.), тип местности (городская, сельская), а также близость шоссе, магазинов, общественного транспорта и т.д. Место расположение жилищ – одна из важных характеристик, влияющих на цену. Большое число *удобств* также упомянуто в УОП, включая наличие кухни, число и тип комнат, наличие туалета и ванной комнаты, системы отопления, тип топлива, используемого для обогрева и приготовления пищи, наличие кондиционера и т.д. Эти характеристики оказывают существенное влияние на арендную плату.

Стандартный подход на основе УОП был апробирован в ранних раундах сопоставлений, но затем от него отказались, и он не используется в ПМС 2005 г. Основная причина этого состоит в очень большой дифференциации арендных ставок ввиду значительного числа факторов, влияющих на них. Ввиду значительной дифференциации было бы необходимо собирать данные об арендной плате в отношении очень большого числа конкретных типов жилья для исчисления надежных ППС. Число наблюдений арендной платы могло бы быть несколько сокращено, если бы страны могли предоставить данные о весах для каждого типа жилищ, но это оказалось невозможным.

Модифицированный метод на основе УОП

Модифицированный метод на основе УОП может быть применен в странах, в которых имеется *подробная* информация об арендной плате. Выражение «подробная информация» означает информацию, которая охватывает все или значительную часть всех *типов жилищ* и все или большинство *мест расположения жилищ в стране*. Во многих странах существует значительный рынок жилищ, предлагаемых для сдачи в аренду, и они проводят детальные обследования арендной платы, так как такие данные необходимы для исчисления индекса потребительских цен.

Не существует единого стандарта проведения обследований арендной платы, и данные о типах арендованных жилищ значительно варьируют по странам. В результате, когда группа стран использует модифицированный метод на основе УОП, возникает необходимость сократить число деталей о жилищах с тем, чтобы элиминировать различия в типах жилищ, в отношении которых собираются данные об арендной плате. Когда применяется модифицированный метод на основе УОП, УОП модифицируется путем игнорирования многих характеристик, которые были бы приняты во внимание при использовании стандартного метода. На практике даже достаточно широкие описания жилищ, которые обычно используются в рамках модифицированного метода, требуют от стран внесения некоторых поправок с тем, чтобы согласовать данные обследований арендной платы с согласованной классификацией.

Вставка 1 показывает типы жилищ, в отношении которых страны, участвующие в сопоставлениях ВВП, проводимых ОЭСР – Евростатом, должны были представлять информацию, полученную из обследований арендной платы для сопоставлений за 2002 год.

Вставка 1.
Критерии, используемые в сопоставлении ОЭСР – Евростат
в раунде за 2002 год

Тип	Возраст в годах	Число комнат	Общая площадь жилища в м ²	Площадь жилища для определения арендной платы в м ²	Центральное отопление
Квартира	> 49	1 - 2	25 - 75	50	Нет
Квартира	> 49	1 - 2	25 - 75	50	Есть
Квартира	> 49	≥ 3	70 - 150	110	Нет
Квартира	> 49	≥ 3	70 - 150	110	Есть
Квартира	24 – 49	1 - 2	25 - 75	50	Нет
Квартира	24 – 49	1 - 2	25 - 75	50	Есть
Квартира	24 - 49	≥ 3	70 - 150	110	Нет
Квартира	24 - 49	≥ 3	70 - 150	110	Есть
Квартира	< 24	1 - 2	25 - 75	50	Нет
Квартира	< 24	1 - 2	25 - 75	50	Есть
Квартира	< 24	≥ 3	70 - 150	110	Нет
Квартира	< 24	≥ 3	70 - 150	110	Есть
Дом	> 49	3	70 - 120	95	Нет
Дом	> 49	3	70 - 120	95	Есть
Дом	> 49	4 - 5	80 - 150	115	Нет
Дом	> 49	4 - 5	80 - 150	115	Есть
Дом	24 - 49	3	70 - 120	95	Нет
Дом	24 - 49	3	70 - 120	95	Есть
Дом	24 - 49	4 - 5	80 - 150	115	Нет
Дом	24 - 49	4 - 5	80 - 150	115	Есть
Дом	< 24	3	70 - 120	95	Нет
Дом	< 24	3	70 - 120	95	Есть
Дом	< 24	4 - 5	80 - 150	115	Нет
Дом	< 24	4 - 5	80 - 150	115	Есть

Для сопоставлений, проводимых ОЭСР – Евростатом за 2002 год, были использованы пять критериев с тем, чтобы классифицировать жилища между 24 категориями. Эти критерии следующие: *квартира или дом, возраст здания, число комнат, полезная площадь* и наличие *центрального отопления*. Полезная площадь для определения арендной платы – это размер площади, в отношении которой по возможности должны быть предоставлены данные о средней арендной плате, однако арендная плата в пределах, указанных в предыдущей колонке, также приемлемы.

Отметим, что только несколько характеристик в УОП, содержащемся в Приложении 1, используются в модифицированном методе на основе УОП в том виде как он применялся странами, участвовавшими в сопоставлении, проведенном ОЭСР – Евростатом. Это неизбежно, когда используются только данные, полученные из обследований арендной платы; если бы использовалась более детальная классификация, многие страны не смогли бы представить запрашиваемую информацию. На практике не все страны могли представить данные о возрасте жилищ, и от этого критерия пришлось отказаться для нескольких стран, участвовавших в сопоставлении за 2002 год.

Отметим также, что хотя месторасположение жилищ является ключевой характеристикой, влияющей на арендную плату, она не предусмотрена во Вставке 1, информация для заполнения каждой клетки вставки берется из обследований арендной платы и следовательно она представляет среднюю арендную плату, уплаченную во всех местах расположения жилищ. ППС, полученные в результате применения модифицированного метода на основе УОП, отразят различия в размерах арендной платы, возникающие в силу того, что жилища расположены в более или менее желательных местах расположения.

Классификация во Вставке 1 охватывает большую часть жилищ в странах, принимающих участие в сопоставлении, хотя в ней исключены дома и квартиры, полезная площадь которых более 150 м² и дома, в которых число комнат меньше трех. Кроме того, для стран, принимающих участие в сопоставлении, проводимом ОЭСР – Евростатом, арендная плата запрашивается только в отношении жилищ, имеющих электрическое освещение и водопровод; на практике это небольшое ограничение, так как очень небольшое число жилищ в странах ОЭСР не имеют этих удобств. Регионы, которые используют модифицированный метод на основе УОП, могут конечно отобрать различные критерии из Вставки 1 (в частности, центральное отопление может быть не подходящей характеристикой и ее возможно придется заменить наличием кондиционера воздуха), но важно, чтобы классификация охватывала большую часть запаса жилищ.

В *Части 1* было пояснено, что когда предприятия предоставляют работникам жилье бесплатно или по низким ценам, арендная плата должна быть скорректирована с тем, чтобы в расходах на конечное потребление была отражена рыночная арендная плата. Это означает, что арендная плата, уплаченная работниками, не должна быть принята во внимание для оценки арендной платы, уплаченной за разные типы жилищ. Это же положение относится к арендной плате, субсидируемой государством. Субсидируемая арендная плата не должна использоваться для оценки арендной платы, уплачиваемой за конкретные типы жилищ, если только она не скорректирована до уровня рыночной арендной платы (то есть арендная плата, фактически уплаченная плюс субсидия).

Также отметим, что модифицированный метод на основе УОП должен применяться, когда арендная плата, фактически уплаченная, может рассматриваться как репрезентативная для всего запаса жилищ, то есть для арендованных и занимаемых их собственниками. Правило для решения вопроса является ли арендная плата репрезентативной имеет следующий вид:

- по крайней мере больше 25 процентов всех жилищ страны сдаются в аренду;
- менее половины арендованных жилищ сдаются либо иностранцам, либо служащим по низким ставкам;
- арендованные жилища равномерно распределены по территории страны.

Если эти условия не выполняются, ППС не может быть оценен достаточно точно путем сопоставления арендной платы в разных странах и поэтому должен быть применен *количественный метод*, который описан ниже.

Обследования арендной платы осуществляются различными способами. В некоторых странах они основываются на обследовании бюджетов или расходов домашних хозяйств, но чаще на сборе данных об аренде, получаемых по запросам от агентов по операциям с недвижимостью. Также можно использовать данные различных рекламных объявлений в общей прессе или специализированных изданиях. Организация, апробирование и уточнение обследований арендной платы может занять несколько лет и поэтому не ожидается, что такие обследования могут быть

организованы для ПМС за 2005 год. Если в стране уже не проводятся обследования арендной платы, которые бы обеспечивали подробную информацию об арендной плате, применение модифицированного метода на основе УОП не возможно. В этом случае следует применять *количественный метод*.

Количественный метод

Количественный метод не требует данных об арендной плате. Вместо этого, сравниваются по странам **объемы** жилищных услуг в отношении как арендуемых жилищ, так и жилищ, занимаемых их собственниками. Отметим, что страны, использующие количественный метод, все еще должны представить данные о расходах на жилищные услуги для определения весов; эти веса будут представлять суммы фактических арендных платежей и условно исчисленных арендных платежей в отношении жилищ, занимаемых их собственниками, по методу затрат на производство для пользователей.

При использовании количественного метода ППС определяются косвенным методом путем деления индекса стоимости жилищных услуг (соотношение расходов на жилищные услуги в двух странах) на индекс физического объема жилищных услуг. Общеизвестно, что ППС, полученные таким методом, невысокого качества, они могут значительно колебаться от одного периода к другому и представляться неправдоподобными при сравнении с ППС для других потребительских товаров и услуг. Это возможно результат того, что количества, которые в явной или неявной форме использованы для исчисления расходов на жилищные услуги, отличаются от количеств, которые используются в контексте количественного метода. Или возможно связано с тем, что цены, использованные для определения расходов на жилищные услуги, неверны. Важно иметь ввиду, что основная цель ПМС состоит в том, чтобы обеспечить надежные *сопоставления физических объемов*, а не ППС. В отсутствии надежной информации об арендной плате, количественный метод является наилучшим методом сопоставлений физических объемов.

Количественный метод предполагает использование как *количественных*, так и *качественных* данных для исчисления индекса *физического объема*.

- *Количественные* данные, в порядке предпочтения: полезная площадь жилищ; число комнат; число жилищ. Один или несколько из этих показателей используется для исчисления индекса количества.
- *Качественные* данные это проценты жилищ, имеющие такие удобства как электрическое освещение, водопровод, туалет в помещении, кондиционер и центральное отопление. Проценты жилищ, имеющие указанные удобства, усредняются с тем, чтобы получить индекс качества.
- Индекс количества, умноженный на индекс качества, дает *индекс физического объема*, и он используется для измерения относительных физических объемов жилищных у слуг в каждой стране.

Вставка 2 показывает тип данных, которые необходимы для применения количественного метода. Отметим, что данные, которые должны быть предоставлены, относятся ко всему жилищному фонду, как сдаваемого в аренду, так и занимаемого собственниками жилищ.

Вставка 2.
Данные, необходимые для количественного метода

	Современные жилища			Традицион- ные жилища
	Дома или виллы	Квартиры	Все жилища	
<i>Количественные индикаторы</i>				
Число жилищ (<i>тысяч</i>)				
Число комнат (<i>тысяч</i>)				
Полезная площадь (<i>тыс. кв. м.</i>) Примечание. Укажите здесь, если использовалась мера, отличная от кв. м.				
<i>Индикаторы качества</i>				
Число жилищ с: (<i>тысяч</i>)				
Электроэнергия				
Водопровод				
Туалет в помещении				
Кондиционер воздуха				
Центральное отопление				
Общее число жилищ				

Пояснения к Вставке 2

Дома или виллы включают отдельные дома, дома, соединенные с одним или большим числом других домов, дома-террасы, городские дома. Дом или виллу отличает от квартиры то, что собственник дома или виллы несет ответственность за содержание и текущий ремонт крыши и внутренних стен.

Квартиры обычно находятся в многоэтажных зданиях и ответственность за их содержание и ремонт крыш и внешних стен несут собственники на долевой основе.

Полезная площадь это площадь пола в гостиной, кухне, прихожей, ванной и всех смежных комнатах кроме толщины стен и дверей и оконных проемов. Лестницы, открытые балконы и террасы, подвалы (если они не приспособлены для проживания помещения) не включаются. В случае наличия чердака, включается только часть с потолком по крайней мере высотой в 1,7 метра.

Комнаты включает спальни, гостиные, столовые, рабочие кабинеты, комнаты для игр и т.д., но не включают кухни, прихожие, душевые и ванны комнаты и туалеты.

Процедура количественного метода поясняется с помощью примера во Вставке 3. В этом примере, индекс количества рассчитан на основе данных о полезной площади, а индекс качества представляет средний процент жилищ, которые имеют один из трех видов удобств – электрическое освещение, водопровод, туалет в помещении. Отметим, что жилища, которые, например, имеют электрическое освещение *и* водопровод будут включены дважды, то есть один раз как жилища с электрическим освещением и один раз как жилища с водопроводом.

Было бы более целесообразно исчислять индекс качества с весами, которые отражают важность каждого вида удобств и его влияние на арендную плату, но такие веса трудно определить и рекомендуется использовать систему равного взвешивания.

Как показано во Вставке 3, индекс физического объема может быть исчислен с помощью перемножения индекса количества на индекс качества. Отметим, что хотя страна В имеет больше полезной площади, чем страна А, качество жилищ в стране В ниже, чем в стране А. Когда показатель полезной площади скорректирован на качество, физический объем жилищных услуг в двух странах становится почти тем же самым. Хотя пример разработан для двух стран, показатель физического объема, полученный таким методом, будет транзитивным в рамках многостороннего сопоставления.

Вставка 3.

Пример количественного метода: Современные жилища в странах А и В

1. Оценка индекса количества для страны В по отношению к стране А	Полезная площадь жилищ в стране А: 240 миллионов м ² Полезная площадь жилищ в стране В: 375 миллионов м ² Индекс количества для страны В по отношению к стране А: $375 / 240 = 1,56$																																		
2. Оценка индекса качества для страны В по отношению к стране А	<table border="1" style="border-collapse: collapse; width: 100%;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Виды удобств</th> <th colspan="2">Число жилищ с данным видом удобств (тысяч)</th> <th rowspan="2">Вес</th> <th colspan="2">Доля жилья с данным видом удобств (%)</th> </tr> <tr> <th>Страна А</th> <th>Страна В</th> <th>Страна А</th> <th>Страна В</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Электроэнергия</td> <td>2900</td> <td>7556</td> <td>0,333</td> <td>100</td> <td>99</td> </tr> <tr> <td>Внутренний водопровод</td> <td>2863</td> <td>4503</td> <td>0,333</td> <td>99</td> <td>59</td> </tr> <tr> <td>Туалет внутри помещения</td> <td>2729</td> <td>3739</td> <td>0,333</td> <td>94</td> <td>49</td> </tr> <tr> <td>Итого</td> <td>2900</td> <td>7632</td> <td>1,000</td> <td>98</td> <td>64</td> </tr> </tbody> </table> <p>Индекс качества для страны В по отношению к стране А: $64 / 98 = 0,65$</p>	Виды удобств	Число жилищ с данным видом удобств (тысяч)		Вес	Доля жилья с данным видом удобств (%)		Страна А	Страна В	Страна А	Страна В	Электроэнергия	2900	7556	0,333	100	99	Внутренний водопровод	2863	4503	0,333	99	59	Туалет внутри помещения	2729	3739	0,333	94	49	Итого	2900	7632	1,000	98	64
Виды удобств	Число жилищ с данным видом удобств (тысяч)		Вес	Доля жилья с данным видом удобств (%)																															
	Страна А	Страна В		Страна А	Страна В																														
Электроэнергия	2900	7556	0,333	100	99																														
Внутренний водопровод	2863	4503	0,333	99	59																														
Туалет внутри помещения	2729	3739	0,333	94	49																														
Итого	2900	7632	1,000	98	64																														
3. Оценка индекса физического объема для страны В по отношению к стране А	Индекс физического объема равен индексу количества, умноженному на индекс качества: $1,56 \times 0,65 = 1,01$																																		

В. Традиционные жилища

В общем случае традиционные жилища не сдаются в наем, поэтому применительно к ним необходимо использовать *количественный метод*.

Для традиционных жилищ вполне вероятно, что доля жилищ, оборудованных каким-либо из трех *качественных* видов удобств, предложенных выше, будет очень низкой, а то и равной нулю. Из практических соображений рекомендуется использовать для традиционных жилищ *индекс количества* в качестве *индекса физического объема*.

Часть 4. Требования к данным

А. Современные жилища

Приведенное ниже дерево решений систематизирует информацию, необходимую в отношении современных жилищ. Она касается как весов для расходов, так и информации, необходимой для аренды. Отметим, что всем странам требуется обеспечить информацию, необходимую для количественного подхода, путем заполнения *жилищного вопросника*.



В. Традиционные жилища

Во-первых, предполагается, что традиционные жилища не сдаются в наем, и, во-вторых, предполагается, что только небольшое число традиционных жилищ оборудовано какими-либо удобствами, перечисленными во вставке 1, поэтому индекс качества для традиционных жилищ не исчисляется. Таким образом, данные, необходимые для традиционных жилищ, уменьшаются до:

- Расчета **весов для расходов** методом затрат пользователя
- Обеспечения следующей **количественной** информации о жилищах:
 - используемая площадь традиционных жилищ;
 - число комнат в традиционных жилищах;
 - количество традиционных жилищ.

Приложение 1. Унифицированное описание продукта (УОП) для первичной товарной группы 11.01.11.1 Фактическая сумма арендной платы за жилье

Данное структурированное описание продукта может быть использовано либо для *стандартного метода на основе УОП (СМУ)*, либо для *модифицированного метода на основе УОП (ММУ)*. Оно не подходит для *количественного метода*.

СМУ не рекомендуется для ПМС 2004, однако ММУ может использоваться странами, применяющими обследования арендной платы для сбора развернутой информации об арендной плате. Когда для ММУ используется унифицированное описание продукта, обычно лишь некоторые из перечисленных в нем характеристик имеют отношение к делу. Они включают *тип жилого помещения, число комнат и общую площадь*.

Программа международных сопоставлений – Унифицированное описание продукта

Первичная группа ПМС	11.01.11.1	Фактическая сумма арендной платы за жилье
ПМС кластер	01	Фактическая сумма арендной платы за жилье

Количество и упаковка

Нет данных

Источник/Назначение

Нет данных

Наличие по сезонам

В течение всего года						
Январь		Апрель		Июль		Октябрь
Февраль		Май		Август		Ноябрь
Март		Июнь		Сентябрь		Декабрь

Репрезентативность

Репрезентативен	
Имеется в наличии, но не репрезентативен	
Нет в наличии	

Характеристики продукта

Вид		Тип дома		Возраст		Лифт	
Квартира		Кирпичный		>49		Есть	
Дом для одной семьи/Особняк		Деревянный		24-49		Нет	
Таун-хауз		Саманный		12-24			
Другое	Т	Жестяной		<12			
		Оштукатуренный		Другое	Т		
		Другое	Т				

Количество комнат

- 1
- 2
- 3
- Другое

T

Центральное отопление

- Есть
- Нет

Кондиционирование воздуха

- Есть
- Нет

Место расположения

- Для высоко обеспеченных
- Для среднего класса
- Для бедных
- Трущобы
- Другое

T

Площадь в кв. м.

- 25-75
- 70-150
- 70-120
- 80-150
- Другое

T

Освещение

- Газовое
- Керосиновое
- Электрическое
- Другое

T

Период аренды

- Год
- Шесть месяцев
- Месяц
- Две недели
- Неделя
- Дни (укажите число дней)

Другое

T

Оборудование для приготовления пищи

- Угольное
- Дровяное
- Газовое
- Керосиновое
- Электрическое
- Другое

T

T

Район

- Центр
- Окраина
- Сельский
- Другое

T

Близость к

- Транспортным магистралям
- Общественному транспорту
- Магазинам
- Другое

T

Какой первичный вид**Наличие туалета**

Древесный уголь/дрова
Солнечная энергия
Другое

Никакого

T

Общественная водона-
порная/ручная колонка
Общественный колодезь
Река/ручей/пруд
Другое

T

Другие характеристики объекта

	L
	L
	L

Комментарии

	L
	L
	L