

КОНТРАКТ ТВІННІНГ

Comment [U1]:

Розробка нових статистичних методологій і показників в окремих сферах статистики згідно зі статистичними стандартами ЄС

Україна



ЗВІТ ПРО РОБОТУ МІСІЇ

щодо

Індексів цін на житло та індексів цін в будівництві

Компонент № 4.2

Місія здійснена Девідом Фенвіком, Консультантом, який працює на Статистику Данії

20 - 24 лютого 2012 р.

Версія: Остаточна

		 STATISTICS DENMARK

IPA 2007

Девід Фенвік

*Приватна адреса:
22 Calverley Park
Tunbridge Wells
Kent TN1 2SL
Велика Британія
Тел.: +441892 541694
Ел. пошта: fenwickabuja@yahoo.com*

*Адреса Статистики Данії:
Sejrogade 11
DK-2100 Copenhagen Ø
Данія*

Зміст

Стислий опис.....	4
1. Загальні зауваження.....	6
2. Оцінка та результати.....	7
3. Висновки та рекомендації.....	11
Додаток 1. Технічне завдання.....	15
Додаток 2. Особи, з якими було проведено зустрічі.....	18

Перелік скорочень

ТЗ	Технічне завдання
ДССУ	Державна служба статистики України

Стислий опис

Метою місії є удосконалення статистичної методології розрахунків щодо індексів цін на житло та індексів цін в будівництві, а також наданні методологічних консультацій щодо обох індексів. Завдання місії було виконано.

Мали місце обговорення зі спеціалістами країни-бенефіціара щодо концептуальних основ двох індексів та методик, які повинні бути застосовані. Відбувся обмін відповідним досвідом з питань розрахунку таких індексів цін в інших країнах. Обговорення кожного індексу супроводжувалось презентацією в Power Point.

Я вважаю, що статистичні дані, які включені до цього звіту, складені згідно з надійними та об'єктивними статистичними методами, за умови врахування наступних пунктів та відповідних заходів. Ці заходи є необхідними для забезпечення того, що статистика є актуальною та відповідає поставленій меті. Такі дані вирішують важливі проблеми, які, в разі їх не вирішення, могли б серйозно порушити статистичну цілісність індексів.

Індекс цін на житло

Для побудови індексу в якості вагів використовується вартість продажу квартир. Це є прийнятним цільовим індексом для користувачів, для яких індекс буде впроваджено в Україні. Інформація щодо типу власності збирається і використовується для змішаного коригування індексу з метою розробки індексу, який відображає розвиток цін на житло постійної "якості". "Змішане коригування" є найпростішим способом контролю змін у складі проданого житла. Він задовольняє також будь-які потреби користувачів в субіндексах, які стосуються різних сегментів ринку житла. Проте, існують побоювання, що успіху запропонованої методики може зашкодити обмежений успіх у зборі актуальних даних.

У зв'язку з цим є три рекомендації.

Рекомендація 1: ДССУ повинна вирішити питання щодо можливого низького ступеню відповідей, отриманих під час перед-пілотного вивчення і вжити заходів щодо покращання якості і повноти інформації, отриманої від агентів з нерухомості стосовно цін та характеристик житла.

Рекомендація 2: ДССУ повинна забезпечити найближчим часом виділення достатніх ресурсів для проведення та оцінки пілотного вивчення, а в довгостроковій перспективі – для збору даних та складання індексу. Останнє питання має бути вирішено до початку проведення навчального семінару, який запланований на кінець 2012 року. (У 2012р. навчальний семінар не планувався)?.

Рекомендація 3: ДССУ повинна розглянути у довгостроковій перспективі питання включення витрат власника житла в Індекс споживчих цін на основі "собівартості придбання" – метод, який обговорюється у зв'язку з ПІСЦ Євростату. Оскільки від ІСЦ вимагається включення витрат на придбання житла, що є новим для ринку житлового фонду, то ДССУ повинна передбачити окремі індекси цін для первинного та вторинного ринку житла.

Індекси цін в будівництві

Основна методологія, яка використовується для складання індексів цін в будівництві, є надійною. Підхід, який використовується, є стандартним для типового ціноутворення розрахунку індексів цін.

Проте, існує низка сфер, де ДССУ потрібно вдосконалити розрахунок індексу і таким чином зробити його більш актуальним для користувачів. Робота в цьому напрямку повинна вестись у пріоритетному порядку для гарантування того, що індекс є репрезентативним і неупередженим.

Рекомендація 1: Моделі, які використовуються для розрахунку індексів цін, повинні бути вдосконалені для відображення сучасних будівельних технологій та матеріалів, а також для забезпечення майбутніх зобов'язань щодо перегляду цих моделей щонайменш один раз на п'ять років. Ця робота не для статистиків. Потрібно найняти фахівців, які мають спеціальні знання у сфері будівництва та архітектури для складання детальних описів типових будівель та конструкцій. Систематична співпраця з цих питань зі статистичними установами сусідніх країн може полегшити роботу ДССУ у визначенні того, наскільки ці діючі моделі відповідають сучасним технологіям будівництва.

Рекомендація 2: Потрібно зробити переоцінку маржі компаній (накладні витрати та прибуток) на основі інформації, отриманої від будівельних фірм або від експертів, які працюють в цій сфері. Маржа *прибутку*, яка використовується при розрахунку індексу, в даний час ґрунтується на фіксованому процентному співвідношенні витрат на матеріали, де фіксоване процентне співвідношення приймається в межах показників, рекомендованих Держбудом за погодженням з Мінекономіки. Маржа *накладних витрат* визначається Держбудом за погодженням з Мінекономіки і виражається у вигляді фіксованої суми, але не як процентне співвідношення інших витрат в рамках контракту. Таке використання фіксованої суми, ймовірно, може призвести до зміщення зверху вниз.

Всі вищезазначені рекомендації потребують певних витрат і в подальшому може виникнути потреба в перегляді методологій.

Я б рекомендував проведення наступної місії в квітні 2013 року за умови, що ДССУ досягне задовільних успіхів. В рамках місії можна було б розглянути питання індексів цін на житло та індексів цін в будівництві. Можна було б здійснити огляд запропонованої методології у світлі перших результатів пілотного вивчення індексів цін на житло. В рамках місії буде також проаналізована діяльність щодо удосконалення розрахунків індексів цін в будівництві в частині оновлення моделей, накладних витрат і маржі прибутку, а також, в разі необхідності, будуть надані методологічні поради.

Місія не може бути проведена до середини квітня, оскільки результати пілотного вивчення індексів цін на житло не будуть підготовлені до 15 квітня.

1. Загальні зауваження

Цей звіт про роботу місії було складено в рамках Проекту Твіннінг „Розробка нових статистичних методологій і показників в окремих сферах статистики згідно зі статистичними стандартами ЄС”. Це була перша місія, яка присвячена індексам цін на житло та індексам цін в будівництві, в рамках Компоненту 4.2 Проекту. Мета місії полягала у визначенні стратегічного плану, що складає підґрунтя для подальшого впровадження Проекту у цій сфері статистики.

Метою місії є удосконалення статистичної методології щодо розрахунків індексів цін на житло та індексів цін в будівництві, а також надання методологічних рекомендацій щодо обох індексів. Нижче наведено подальші пояснення.

Індекс цін на житло

Робота над індексом цін на житло зосереджена стосовно об'єднання трьох заходів, які попередньо передбачались під час обговорень на ранніх етапах Проекту Твіннінг, а саме.

Захід 4.2.1 Оцінка сучасної системи індексу цін на ринку житла

Захід 4.2.2 Методологія щодо змін цін та індексу цін на ринку житла I

Захід 4.2.3 Методологія щодо змін цін та індексу цін на ринку житла II (продовження Заходу 4.2.2)

Методологія, розроблена на основі рекомендацій, наданих експертами INSEE під час їхньої місії, відпрацьована в рамках двостороннього співробітництва. Це стосується, в основному, змісту запитальника та деяких питань вибірки. Було домовлено з Бенефіціаром, що розгляд методології щодо індексів цін на житло повинен стати частиною теперішньої місії і потрібні були подальші методологічні рекомендації.

Завдання включали наступне:

- Вдосконалення знань та практичних навичок спеціалістів ДССУ щодо спостережень за змінами цін на житло і розрахунок індексів цін. Це включало ймовірне використання індексу цін на житло в індексі споживчих цін для розрахунку витрат житла, яке займають власники (а також використання індексу цін на житло як макроекономічного показника) з урахуванням напрацювань щодо ГІЦ ЄС та міжнародних домовленостей стосовно методологій.
- Подальша оцінка методологічних положень щодо статистичного спостереження за змінами цін на первинному та вторинному ринку житла, з наданням спеціальної уваги аспектам, які не були обговорені під час місії INSEE, а також робочим питанням.

Індекс цін в будівництві

Діяльність щодо індексів цін в будівництві була зосереджена в рамках Заходу 4.2.1: *Вивчення та аналіз існуючої методології статистичних спостережень за змінами цін на будівельно-монтажні роботи і розрахунок індексів цін.*

Завдання полягали в обміні досвідом щодо розрахунку індексів цін в будівництві з урахуванням джерел даних та надання рекомендацій стосовно методології індексів, включаючи: питання вибірки та збір первинних даних; методи обробки даних та розрахунок індексів цін в будівництві.

На сьогодні *індекс цін на будівельно-монтажні роботи (ІЦ БМР)* розраховується на основі ресурсно-технологічних моделей об'єктів-представників (25 моделей), за видами економічної

діяльності та типами будівель і споруд. Розрахунки здійснюються шляхом співвідношення вартості прямих витрат, інших накладних витрат і прибутку.

Існує нагальна потреба в оновленні вибраних моделей та інших аспектів ціноутворення розрахунків цін, які включають збір та обробку даних, а також огляд методології індексу на основі досвіду інших країн.

Коротко кажучи, конкретними завданнями місії є наступні.

- Вдосконалення знань та практичних навичок спеціалістів ДССУ щодо спостережень за змінами цін на житло і в будівництві.
- Визначення та подальша розробка методологічних положень щодо складання індексів цін на житло та індексів цін в будівництві.

Консультанти хотіли б висловити свою вдячність усім посадовцям та окремим особам, з котрими відбулися зустрічі, за люб'язну підтримку та цінну інформацію, яка була отримана під час перебування в Україні, оскільки така інформація значною мірою допомогла в роботі. Окрім того, я вдячний перекладачу, який працював зі мною впродовж мого візиту.

Висновки та спостереження, що містяться у цьому звіті, відображають думки та погляди консультанта, і не обов'язково співпадають з висновками представників ЄС, ДССУ або Статистики Данії.

2. Оцінка та результати

Заходи 4.2.1- 4.2.3 Оцінка сучасної системи індексу цін на ринку житла, запропонована методологія та план розвитку.

- Вдосконалення знань та практичних навичок спеціалістів ДССУ щодо спостережень за змінами цін на житло і розрахунок індексів цін. Це включало ймовірне використання індексу цін на житло в індексі споживчих цін для розрахунку витрат житла, яке займають власники (а також використання індексу цін на житло як макроекономічного показника) з урахуванням напрацювань щодо ГІСЦ ЄС та міжнародних домовленостей стосовно методологій.
 - Мали місце обговорення з представниками бенефіціара щодо різних концептуальних основ індексу цін на житло в залежності від основної мети індексу і, більш конкретно: різних схем зважування (житловий фонд по відношенню до продажів і обсяги по відношенню до вартості); масштаб (все житло власників по відношенню тільки до нових будинків); потреба, або в іншому випадку розбивка між компонентами будівель та землі; різні варіанти для коригування якісних відмінностей з часом, наприклад, встановлення кращих кухонь та ванн, а також інші покращання в будинку.
 - Було зроблено презентацію в Power Point на основі рекомендацій, що містяться в новому Посібнику щодо індексів цін на житлову нерухомість; такий посібник можна знайти на веб-сторінці Євростату, а незабаром він буде оприлюднений в паперовій формі.
 - Індекс цін на житло, який розроблений ДССУ, в основному використовується як макроекономічний індикатор, хоча, потрібно визнати, що подальше використання з часом, ймовірно, зростатиме. Очевидно, що індекс повинен використовуватись як дефлятор в національних рахунках. З цією метою індекс, який зважується на вартість продажів, є більш прийнятним. ДССУ підтвердила, що це було її рішенням. Питання того, як це буде здійснено практично, описано в другому основному пункті, виділеному чорною крапкою.

- Розрахунки житла, яке займають власники в ІСЦ (а також ГІСЦ) обговорювалася у контексті принципу “чистої вартості придбання”, тобто, де ІСЦ включає вартість придбаного житла, яке є новим на ринку нерухомості (останнє включає будинки, якими раніше володіла держава і право власності було передано громадянам – якщо було за це заплачено). Крім того, обговорювалось також питання землі – і той факт, що згідно з національними рахунками, вартість землі, окрім будь-яких вдосконалень, розглядається як інвестиція. Обговорювались також й інші концептуальні підходи до житла, яке займають власники в ІСЦ, включаючи метод оплати (це включає відсотки за позиками) і метод витрат користувача (з використанням імпутованої орендної плати). ІСЦ в даний час не охоплює витрати власників житла. Питання включення ЖЗВ повинні розглядатись у майбутньому огляді ІСЦ, оскільки цей сектор, ймовірно, з часом зростатиме.
- Подальша оцінка методологічних положень щодо статистичного спостереження за змінами цін на первинному та вторинному ринку житла, з наданням спеціальної уваги аспектам, які не були обговорені під час місії INSEE, а також робочим питанням.
 - Було здійснено огляд звіту, складеного експертами INSEE. Робота, яку виконали експерти, стосувалась, в основному, структури вибірки та дизайну бланка форми звітності щодо отримання *цін* на квартири різних типів (первинний та вторинний ринки плюс однокімнатна квартира, двокімнатна тощо і стандарт проживання, наприклад, покращена квартира).
 - Будинки не включаються до обстеження, оскільки існує дуже мало угод на продаж будинків і цей сегмент ринку призначений для дуже багатих людей. Існує також звичайна ситуація, коли купується ділянка землі, а потім дається замовлення на розробку індивідуального проекту будинку.
 - Основна зміна на ринку нового житла може відбутися, якщо в 2013 році набере чинності Закон про землю, що дасть можливість продавати сільськогосподарські землі.
 - Агентства з нерухомості повинні знати реальну ціну, оскільки це є основою їхніх комісійних.
 - Вибірка агентств з нерухомості отримується з реєстру підприємств (КВЕД2010, код діяльності - 68.31) і оновлюється щорічно.
 - Обстеження має здійснюватись територіальними органами.
 - В принципі, загальний підхід і структура бланка форми звітності є задовільними (хоча, потрібно додати дату будівництва до остаточної версії запитальника), але невелике пілотне обстеження, яке було проведено, не дало жодної корисної інформації. Агентства з нерухомості дуже неохоче заповнювали запитальники – більшість з них не надали відповіді.
 - В ДССУ є два основних варіанти.
 - Виділити ресурси для того, щоб умовити не-респондентів дати відповідь або
 - Зібрати інформацію за допомогою відвідувань на місцях.
 - Дотримання правових зобов'язань щодо заповнення форм не розглядалось як варіант. Коментар: Не дуже зрозуміло, що мається на увазі.
 - Інші варіанти включали визначення професійного органу (агентів з нерухомості), які могли б сприяти у заповненні запитальників, або перейти до збору цін на центральному рівні, можливо, зосередивши увагу на місті Києві.
 - Існує також побоювання того, чи мають територіальні органи ресурси для належного забезпечення якості звітів стосовно повноти, відсутніх значень, викидів тощо.
 - Не існує можливості в альтернативному підході розглянути правові документи “передача власності” - ціна “продажу” зважаючи на те, що така ціна є заниженою з метою уникнення податків.

- Ваги для нових квартир формуються на основі даних статистики будівництва, яка щоквартально надає цифри стосовно інформації щодо типу будівель, площі квартир тощо. Теоретично, наявний проміжок часу не є проблемою – він дає приблизну цифру щодо “придбань” (передбачає квартири, продані за період = квартири, збудовані за період).
- Ваги продажів для старих квартир, які оцінені на основі запитальників, надсилаються агентам з нерухомості – в цифрах обстежень потрібно збільшити вартість для отримання загальної цифри стосовно всієї України (примітка: різні частини вибірки для різних регіонів).
- Було домовлено, що ваги повинні бути вагами вартості (не кількості).
- Ваги оновлюватимуться щорічно і будуть ланками одного ланцюжка.
- Здійснюється розробка календарного плану.
- Пілотний індекс складений цін буде розраховуватися з 1-го кварталу 2013 року,, але він не буде оприлюднюватись.
- На кінець 2012 для навчання заплановано проведення регіонального семінару. Коментар: навчальний семінар не заплановано.
- Якщо все пройде успішно, то індекс для всієї України буде оприлюднено у квітні 2014 року.
 - В рамках альтернативного варіанту увага надаватиметься, в першу чергу, індексу, який стосується Києва (згадувалося раніше).
- Календарний план є реальним, якщо будуть знайдені відповідні ресурси, що дасть можливість рухатись вперед, і потрібно буде створити корисний індекс, якщо буде задовільний ступінь відповідей від агентств з нерухомості.
- Якщо агентствам з нерухомості не вдасться надати корисну інформацію щодо цін на квартири, які вони допомагали продати, тоді увага може бути надана методам на основі оцінки.
 - Використання “оцінки” вартості від агентств з нерухомості.
 - Зроблено з посиланням на “подібну” нерухомість, яку було продано.
 - Може бути менш обтяжливим для агентств з нерухомості та менш нав’язливим (отже, агентства з нерухомості можуть не дуже переживати з приводу можливого оприлюднення ціни для податкових органів).
 - Але цей метод потребує висновку експерта.
 - Окрім того, цей метод не дасть інформації щодо кількості та вартості продажів.
 - Інші джерела інформації стосовно вартості продажів можуть включати реєстрацію продажів. Ця інформація могла б використовуватись для вартості продажів, якщо заниження цін є однаковим стосовно всіх типів нерухомості, оскільки ваги, насправді, є розподілом “акцій”. В рамках наступного перепису населення буде можливість отримати інформацію щодо ринку житла, але це не може використовуватись для індексу в якості вагів.

Захід 4.2.1: Вивчення та аналіз існуючої методології статистичних спостережень за змінами цін на будівельно-монтажні роботи і розрахунок індексів цін.

- Вдосконалення знань та практичних навичок спеціалістів ДССУ щодо спостережень за змінами цін в будівництві та розрахунку індексів цін.
 - Мали місце обговорення з представниками бенефіціара щодо різних концептуальних основ індексу цін на будівельно-монтажні роботи та пов’язані з ними питання вимірювання.
 - Щодо вищезазначеного було наведено приклад Великої Британії, де оприлюднюються три серії індексів, які стосуються ціни та вартості будівництва.

- Індекси цін тендерів (ІЦТ). Вони означають витрати, яких замовник готовий зазнати по відношенню до будівлі, і ці індекси відповідають ціновій пропозиції, зробленій підрядником під час тендеру: ціна відображає погляди підрядника на майбутні витрати на роботу та матеріали, а також їхнє очікування впливу ринку на маржу прибутку.
 - Індекси цін випуску (ІЦВ). Вони означають зміни в цінах, які фактично сплачуються за будівельні роботи і ґрунтуються на значеннях індексів цін тендерів за попередні періоди, але враховують також зміни в вартості додаткових позицій, наприклад, робоча сила та матеріали. Індекси відповідають вартості за поточними цінами на роботи, які були виконані за відповідний квартал, на основі контрактів, розміщених в той самий квартал або раніше, і поділені на обсяг такої роботи. Ці індекси використовуються як дефлятори для перетворення вартості нових будівельних робіт підрядника з поточних в постійні ціни для використання в Національних Рахунках.
 - Індекси вартості ресурсів (ІВР). Вони вимірюють зміни в витратах, які зазначені будівельниками при завершенні будівельних проектів стосовно таких позицій як зарплати, ціни на матеріали та витрати на підтримання підприємства. Вони відображають поточні витрати, а не майбутні витрати, які включені в тендери, за винятком будь-якого прибутку підрядника.
- Було описано основні етапи у створенні індексу: розробка специфікацій типових будівель; вибір організацій для вибіркового обстеження; вибір компонентів будівель для визначення ціни; місячні/квартальні коригування цін.
- Деякі обговорення стосувались трьох найпроблемніших аспектів створення індексу.
 - Потреба в моделях, які дуже детально визначаються. Ця вимога висунута зважаючи на неоднорідний характер будівельної галузі.
 - Потреба в оновленні цих моделей таким чином, щоб вони залишались актуальними і репрезентативними для включення в індекс і, отже, підрядники можуть надавати ціни.
 - Необхідність регулярної переоцінки маржі компанії (накладні витрати та прибуток). Маржа може коливатися з часом – в залежності від зміни економічних циклів, коли найважливішими є точні дані.
- Було зроблено презентацію в Power Point стосовно досвіду кран.
- Визначення методологічних положень щодо статистичного спостереження за змінами цін в будівництві.
 - Було обговорено сучасну методологію, яка використовується в ДССУ, а також проблеми, які повинні бути вирішені.
 - Сучасну методологію було розроблено в 2002 році. Оприлюднення індексу почалося в 2003 році і співпало з переходом від Національної Класифікації будівельних конструкцій до NACE1.
 - Індекс охоплює всі 27 регіонів. Територіальні органи надсилають електронні запитальники компаніям, запитуючи їх про “ціни придбаних матеріалів протягом звітного місяця”, наприклад, цегли, бетону, заготовок зі скла, фундаменту для будівель. Це робилося незалежно від того, чи використовувались придбані матеріали для будівництва у звітному місяці. Проводилось обстеження різних матеріалів і були отримані ціни за одиницю, наприклад, ціна кубічного метру бетону.
 - Було обстежено близько тисячі підприємств і з 2010 року здійснювався їхній відбір на центральному рівні. Обстеження 2011 року ґрунтувалось на вибірці з реєстру підприємств за 2009 рік. План полягає в тому, щоб оновлювати вибірку кожних три роки, наприклад, наступне оновлення вибірки відбудеться в 2014 році з використанням реєстру підприємств 2012 року.

- Вибірка щодо житлового будівництва оновлюється щорічно. Коментар: не зрозуміло, що мається на увазі
- Інформація надсилається до головного офісу у зведеній формі в електронному вигляді, а ДССУ розраховує індекс для України. Розрахунок регіональних індексів не здійснюється.
- ДССУ складає вартість 25 стандартних “моделей”: 3 житлові будівлі; 11 нежитлових будівель; 2 транспортні споруди (автомобільні дороги, залізничні колії); 5 інженерних споруд, що відносяться до трубопроводів, комунікацій та ліній електропередачі; 3 комплексні промислові споруди (наприклад, вугільні шахти); 1 інша інженерна споруда (стадіони та спортивні майданчики).
- Оцінки витрат ґрунтуються на експертних висновках відповідних спеціалістів з матеріалів, які потрібні для будівництва – вони формують моделі. Останні були визначені в 2002 році колишнім державним проектним інститутом, який знаходиться в Києві, і надає послуги на платній основі.
- Специфікації моделей вважаються застарілими. ДССУ вважає, що в даний час актуальними залишаються 13 моделей та існує потреба в додаванні 5 нових. Але, на мій погляд, було б доцільним переглянути структуру старих моделей. До 5 нових моделей потрібно додати детальні специфікації.
- Не були взяті до уваги регіональні коливання в будівельних конструкціях, наприклад, відмінності в будівельних матеріалах, які використовуються в Криму, в порівнянні з районами північно-східної України, але коливання не вважається значним, щоб забезпечити спеціальну увагу в індексі. Кваліфікований експерт міг би зробити професійний висновок з цього питання.
- Визначення належним чином описаних характеристик компонентів моделей для будівель та споруд є функцією фахівців, що потребує знань інженерів-проектувальників та геодезистів. Ця діяльність не є завданням статистичного органу.
- На практиці, принцип ефективно визначених моделей не стосується розрахунків індексів цін в будівництві – конкретні матеріали, ціна на які визначена в наступні місяці, не є постійними. Таким чином, не здійснюється дотримання концепції фіксованих ваг, яка є основою індексу Ласпейра. Цей аспект фіксованого кошика є стандартною вимогою при складанні індексів цін в будівництві, як і з будь-яким індексом Ласпейра. Необхідно зазначити, що будівлі та споруди є неоднорідними, але наскільки важливо пристосувати його до фіксованого кошика, залежить від особливостей країни.
- Сучасна методологія щодо відбору організацій була затверджена в 2010 році на прагматичній основі одночасно із впровадженням нової форми, в якій від підприємства вимагалось менше інформації. Підприємства все частіше відмовляються надавати детальну інформацію щодо витрат, яка потрібна для розрахунків цін визначених моделей. Відчувалось, що стара форма створювала велике навантаження на респондентів, які також мали труднощі в розрахунках цін на матеріальні ресурси, оскільки останні були застарілими і не є актуальними для сучасних будівельних компаній. Більш загальний характер нових форм отримання цін зробив би їх легшими для визначення цін на нові більш сучасні матеріали. На мій погляд, мало ймовірно, щоб більш загальні описи моделей спричиняли серйозні відхилення в індексі, але вони призвели до деякого “статистичного шуму” в індексі з одного місяця до іншого. Проте, це може єдиним реальним варіантом, зважаючи на місцеві обставини.
- Впровадження більш загальних описів моделей є прагматичним підходом, але він належним чином не вирішує проблеми застарілих моделей. Коментар: не зрозуміло про що йдеться
- Важливо ефективно вирішити питання із застарілими моделями. Об’єднання детальних описів нових моделей вимагає професійних знань як інженерів-проектувальників, так і геодезистів з проектного інституту в Києві або іншої подібної організації. Ця діяльність не є завданням статистиків.

- Як альтернатива, можна було б звернутись до сусідніх країн, які мають подібні технології будівництва, щодо отримання типових специфікацій, що використовуються в їхніх індексах цін в будівництві. Це можна було використати або для забезпечення якості специфікацій, які використовуються ДССУ, або для заміни таких специфікацій. Проте, це рішення є значною мірою другорядним найкращим варіантом і немає гарантії, що воно дасть можливість отримати яку-небудь корисну інформацію.
- Компонент прибутку є фіксованим процентним співвідношенням витрат на матеріали, де фіксоване процентне співвідношення коливається від 5% до 10% згідно з конкретним типом проекту, наприклад, складний проект, який впроваджується впродовж багатьох років, матиме вищий ризик і, таким чином, більшу маржу прибутку. Маржа прибутку стосується припущення, зробленого відповідними органами з метою оподаткування і, в загальному, розглядається як реальна цифра, яка буде набагато вищою. Індекс повинен ґрунтуватись на фактичній маржі прибутку компаній і повинен оновлюватись регулярно.
- Такі маржі прибутку були визначені кілька років тому проектним інститутом в Києві і вони не відображатимуть ринкових умов, які переважають протягом базового періоду індексу.
- Накладні витрати (включають компонент зарплат) також юридично визначаються Міністерством за погодженням з Мінекономрозвитку як фіксована величина. Окрім того, вона не виражається як процентне співвідношення інших витрат в рамках контракту. В кожній моделі використовуються різні фіксовані накладні витрати.
- В даний час накладні витрати складають від 0,4 до 0,69 грн/люд-год. нормативної кошторисної трудомісткості робіт, що передбачаються в прямих витратах. відображаючи той факт, що хоча витрати на будівництво зросли впродовж певного періоду часу, то фіксована сума, яка характеризує накладні витрати, не змінилась. Існує нагальна потреба в перегляді накладних витрат з використанням фактичних накладних витрат, які зазначені компаніями і виражені в процентних співвідношеннях.
- Індекс розраховується для кожної моделі, які агрегуються з використанням ваг вартості. Ваги розраховуються щорічно. Відповідну інформацію можна отримати від статистики будівництва (фактичні витрати на будівельні роботи за видами економічної діяльності, типами будівель і споруд, об'єктами-представниками за рік).

3. Висновки та рекомендації

Офіційна статистика є “інструментом”, який використовується для прийняття рішень в уряді та за його межами. Для того, щоб цей інструмент був ефективним, його потрібно розробити так, щоб він задовольняв потреби користувачів. Я вважаю, що статистика, яка описана в цьому звіті, складена згідно з надійними та об'єктивними статистичними методами за умови виконання рекомендацій, що викладені нижче. Рекомендовані заходи повинні забезпечити актуальність та придатність статистичних даних.

Я би рекомендував проведення ще однієї місії у квітні 2013 року за умови задовільних успіхів в ДССУ. В рамках місії можна було б розглянути питання індексів цін на житло та індексів цін в будівництві. Бажано було б обговорити та оцінити перші результати пілотного вивчення індексів цін на житло, а також переглянути запропоновану методологію у світлі цих результатів та надати поради щодо будь-яких необхідних методологічних змін. Були б надані поради стосовно будь-яких потрібних подальших заходів та будь-яких технічних або робочих питань, які можуть виникнути. Під час місії можна було б здійснити також огляд роботи, виконаної щодо розробки індексів цін в будівництві стосовно моделей для розрахунків індексів цін та

накладних витрат і маржі прибутку, а також надати, в разі необхідності, подальші методологічні рекомендації.

Місія не може бути проведена до середини квітня 2013 року, оскільки результати пілотного розрахунку індексів цін на житло не будуть готові до 15 квітня 2013 року.

Індекси цін на житло

В загальному, методологія, яка затверджена для нового індексу цін на житло, є задовільною. Цей індекс є індексом зваженим на основі продажів у вартісному виразі. Це є прийнятним цільовим індексом для індексу цін на житло, який розроблений для використання в якості дефлятора в національних рахунках. Це є також прийнятним цільовим індексом для індексу цін на житло, що використовується як макроекономічний показник. Методологія є узгодженою із запропонованим використанням індексу в Україні.

Індекс включає тільки квартири, але виключення будинків не є проблемним питанням в цей період часу, оскільки майже всі будинки є новими і збудовані за спеціальним замовленням: власник купує ділянку землі і потім дає замовлення на будівництво за індивідуальним проектом. Це є дуже специфічний ринок для дуже багатих людей. Але я би порадив здійснювати моніторинг цієї ситуації в довгостроковій перспективі. Основні зміни на ринку нового житла відбудуться тоді, коли набере чинності Закон про землю, який дасть можливість продавати сільськогосподарські землі для забудови. Коментар: остаточно невідомо, коли буде прийнятий закон.

Ціни повинні надаватися агентствами з нерухомості в кожному регіоні. Таке обстеження передбачатиме запит стосовно цін на нерухомість, яка продана в базовий період за типом проданої власності, наприклад, однокімнатна або двокімнатна квартира, нова(первинний ринок) та стара(вторинний), або стара модернізована чи ні. Під час обстеження будуть також отримані ваги щодо кількості продажів.

Інформація стосовно типу власності використовуватиметься для змішаного коригування індексу з метою складання індексу, який відображає розвиток цін постійної "якості", де останній стосується всіх характеристик, які визначають ціни. "Змішане коригування", яке іноді стосувалось стратифікації, є найпростішим способом контролю змін в складі або "якісному складі" проданої власності. Це задовольняє також будь-які вимоги користувачів щодо субіндексів, які стосуються різних сегментів ринку житла.

Під час підтримки загальної статистичної структури та підходу існує низка проблем, які, як я вважаю, мають бути вирішені. Індекс цін на житло є статистичним і його важливість підвищується, тому потрібно виділити необхідні ресурси для його розробки згідно з планом державних статистичних спостережень. Я б закликав ДССУ надати цьому питанню першочергову увагу. Коментар: Що маєтись на увазі?

Рекомендація 1: Продумати способи, за допомогою яких можна покращити ступінь відповідей під час пілотного вивчення разом з якістю та повнотою інформації, яка надається. Агентства з нерухомості дуже неохоче заповнювали запитальники і більшість з них не дали відповіді. Варіанти, які повинні бути розглянуті фахівцями ДССУ: визначення професійного органу (або агентств з нерухомості), які могли б сприяти у заповненні запитальників; збір потрібної інформації за допомогою особистих відвідувань; виділення в подальшому необхідних ресурсів для переконання тих, хто не надає відповідь; збір цін на центральному рівні. Існують очевидні вартісні наслідки, але збільшення ступеню надання відповіді і якості статистичних звітів неминуче призведуть до отримання цінової інформації. Робота в цьому напрямку повинна розпочатись перед пілотним вивченням.

Рекомендація 2: Забезпечити у короткостроковій перспективі виділення достатніх ресурсів для проведення та оцінки пілотного вивчення у майбутньому з метою збору даних та складання індексу. Єдине, що мене цікавило, так це те, чи мають територіальні органи ресурси для належного забезпечення якості звітів на предмет їхньої повноти, відсутніх значень, відхилень тощо та переконання респондентів у наданні відповідей.

Рекомендація 3: В довгостроковій перспективі розглянути наслідки включення в індексі споживчих цін житла, яке займають власники на основі “чистої вартості придбання”. Оскільки це вимагає від ІСЦ включення вартості придбаної нерухомості, яка є новою для ринку житлового фонду (останній включає будинки, якими раніше володіла держава, де право власності було передано фізичним особам), а не старі будинки, то ДССУ повинна передбачити окремі індекси для первинного та вторинного житла. Питання землі – і той факт, що згідно з національними рахунками вартість землі, незалежно від будь-яких вдосконалень, розглядається як інвестиція – повинно вивчатися окремо.

Індекси цін в будівництві

Індекси цін в будівництві є особливо корисними для тих, хто займається аспектами макроекономічного управління економікою. Вони є важливими для державних бухгалтерів, які використовують такі індекси як дефлятори для перетворення вартості результатів підрядників стосовно нових будівельних робіт з поточних цін в постійні для використання в Національних Рахунках.

Основна методологія, яка використовується в побудові індексів цін в будівництві, є надійною. Підхід, який застосовується, є стандартним для типового розрахунку індексів цін.

Проте, потрібно визначити деякі сфери, де відчувається, що ДССУ могла би вдосконалити процес розрахунку індексу і таким чином зробити його більш актуальним для користувачів. Робота в цьому напрямку повинна просуватись як пріоритетна діяльність для підтримки статистичної цілісності індексів – для гарантування того, що індекс є репрезентативним і не зміщується.

Рекомендація 1: Моделі, які використовуються для розрахунків індексів цін, повинні бути оновлені з метою відображення сучасних будівельних і структурних технологій та матеріалів, а також в майбутньому потрібно взяти зобов'язання переглядати ці моделі щонайменш один раз на п'ять років. ДССУ усвідомлює, що моделі, які в даний час оцінюються, є застарілими і вимагають зовнішньої оцінки з боку інженерів-проектувальників або архітекторів для складання належним чином описаних характеристик типових будівель та споруд. Це є, зокрема, важливим зважаючи на неоднорідний характер будівельної галузі. Такі фахівці, які мають знання щодо оновлення та визначення подробиць цих моделей, навряд чи існують в державних організаціях і не зможуть дати свою оцінку без визначення ціни. Подібна робота не є завданням статистиків. Потрібно визначити організації, які наймають відповідних фахівців, котрі можуть виконати це завдання. ДССУ повинна також розглянути можливість звернення з проханням до статистичних служб інших країн щодо надання інформації про специфікації моделей, які оцінюються у зв'язку з розрахунком індексів цін в будівництві. Систематичне залучення таких організацій може, щонайменш, дати ДССУ уявлення про те, наскільки ці сучасні моделі підходять для українських реалій. Більш того, може бути можливим пристосувати деякі специфікації до українського індексу цін в будівництві. Але цей варіант є другим найкращим рішенням і немає гарантії, що результати будуть прийнятними.

Рекомендація 2: Потреба в переоцінці маржі компанії на постійній основі (накладні витрати та прибуток). Маржа може коливатися з часом – в залежності від зміни економічних циклів, коли найважливішими є точні дані.

Маржа *прибутку*, яка використовується в розрахунку індексу, в даний час ґрунтується на фіксованому процентному співвідношенні витрат на матеріали, де співвідношення коливається від 5% до 10% згідно з конкретним типом проекту, наприклад, складний проект, який впроваджується впродовж багатьох років, матиме вищий ризик і, таким чином, більшу маржу прибутку. Така маржа прибутку стосується припущення, зробленого відповідними органами з метою оподаткування і, в загальному, розглядається як реальна цифра, яка буде набагато вищою. ДССУ повинна визначити фактичну маржу прибутку або шляхом надання запитів підприємствам або за допомогою експертної оцінки на місцях. ДССУ повинна також періодично оновлювати маржі. Використання даних з метою оподаткування, порушує основний принцип – що статистика має ґрунтуватись на фактах.

Маржа *накладних витрат* також повинна бути переглянута. Цифра накладних витрат (включає компонент зарплат) також юридично визначається Мінрегіоном за погодженням з Мінекономрозвитку як фіксована сума. Більш того, вона виражається як фіксована сума, а не як процентне співвідношення інших витрат в рамках контракту. Для кожної “моделі” використовуються різні фіксовані значення – від 0,4 до 0,69 грн/люд-год. відображаючи той факт, що хоча витрати на будівництво зросли впродовж певного періоду часу, то фіксована сума, яка характеризує накладні витрати, не змінилась. Було погоджено, що цифра на рівні 0,4-0,69 є нереальною. Ймовірно, що таке використання фіксованої суми може призвести до зміщення “зверху-вниз” в індексі. Я вважаю, що ДССУ потрібно отримати дані фактичних накладних витрат для різних секторів та моделей будівництва, або шляхом надання запитів підприємствам або за допомогою експертної оцінки на місцях. ДССУ повинна відобразити їх як процентні співвідношення та періодично оновлювати маржі.

Діюча форма звітності статистичного спостереження за цінами придбання матеріальних ресурсів у будівництві була затверджена в 2010р. і передбачає менше інформації від респондентів, ніж це було раніше.. Це було прагматичним рішенням. Стара форма покладала великий тягар на респондентів, які мали також труднощі з визначенням ціни конкретних матеріалів, оскільки вони були застарілими і не дуже актуальними для сучасних будівельних компаній. Більш загальний характер нових форм отримання цін повинен зробити їх простішими для визначення ціни нових більш сучасних матеріалів і очікується, що ступінь відповіді зросте. Більш загальні описи матеріалів призвели до відхилення від методу “фіксованого кошика”, який є основою індексу Ласпейреса і може призвести до деякого “статистичного шуму” в індексі з одного місяця до іншого, але, на мій погляд, малоімовірно, що він може призвести до серйозного зміщення в індексі. Розробникам індексів цін в будівництві потрібно буде докласти більше зусиль для перевірки цього з метою гарантування того, що коливання в номенклатурі матеріалів не змінюються до надмірного ступеня, і правильне припущення того, що немає жодного відхилення – тобто, я не бачу причини сумніватись в ефективності нової структури запитувальника і хотів би порадити, щоб першочергова увага надавалась рекомендаціям 1 та 2.

Заходи, що необхідні для підготовки наступної місії – в разі необхідності, заповнити та додати таблиці.

Захід	Кінцевий термін	Хто відповідає
Індекси цін на житло – вжити заходів для підвищення ступеню відповідей від агентів з нерухомості до проведення пілотного вивчення	грудень 2012 р. – до початку пілотного вивчення	О. С. Калабуха
Індекси цін на житло – виділити достатньо ресурсів для подальшої діяльності	грудень 2012 р. – до початку пілотного вивчення	О. С. Калабуха
Індекси цін на житло –	довгострокова перспектива –	О. С. Калабуха

включення потреб в ІСЦ	кінцевий термін залежить від майбутнього зростання на ринку житла	
<i>Індекс цін в будівництві</i> – пошук джерел інформації для оновлення моделей, які використовуються в індексі цін в будівництві	грудень 2012 р. – до розрахунку індексу в січні 2013 року	О. С. Калабуха
<i>Індекс цін в будівництві</i> – впровадження нової методології для розрахунку маржі прибутку та накладних витрат	грудень 2012 р. – до розрахунку індексу в січні 2013 року	О. С. Калабуха

Додаток 1. Технічне завдання

Примітка: це Технічне завдання було розроблено, з доповненнями після того, як розпочалась місія, але такі доповнення були зроблені за умови їх подальшого розгляду зі спеціалістами країни-Бенефіціара у контексті програми місії. Окрім того, за домовленістю з Бенефіціаром було дещо змінено черговість порядку Програми місії.

на короткострокову місію до Державної служби статистики України

Компонент 4.2: Індекси цін у будівництві

Захід 4.2.1: Вивчення і аналіз існуючої методології статистичних спостережень за змінами цін щодо будівельних і монтажних робіт та розрахунку індексів цін

Основна інформація

Статистика Данії, у партнерстві зі Статистикою Фінляндії, Статистикою Литви, Центральним статистичним бюро Латвії, Статистичним офісом Словацької Республіки, Статистичним офісом Іспанії та Статистикою Швеції, реалізовує в Україні проект ЄС Твіннінг "Розробка нових статистичних методологій та показників в окремих галузях статистики відповідно до статистичних стандартів ЄС". Бенефіціаром виступає Державна служба статистики України (Держстат України).

Цей захід реалізовується в рамках компоненту 4.2: Індекси цін у будівництві. Метою цього компоненту є вивчення питань щодо досвіду та практики розрахунків індексів цін у будівництві в країнах ЄС з урахуванням національних особливостей та джерел даних та визначення методики розрахунку індексів цін у будівництві, у тому числі вивчення методів збору первинної інформації разом з визначенням кола респондентів з даного питання, а також вивчення методів обробки та алгоритму розрахунку індексів цін у будівництві. На кінцевому етапі – визначення методу розрахунків індексів цін у будівництві, який може бути запроваджений у статистичну практику України.

Цей захід сприятиме досягненню зазначеної вище мети і контрольних показників, вказаних у контракті:

- вдосконалення знань і практичних навичок фахівців Держстату щодо спостереження за змінами цін у будівництві і розрахунків індексів цін;
- розроблення проекту методологічних положень щодо організації статистичного спостереження за змінами цін у будівництві

Мета місії

Першочерговою метою місії є:

Ознайомлення з:

- наявними джерелами даних, що потрібні для проведення статистичного спостереження за змінами цін на будівельно-монтажні роботи;
- діючою методологією за змінами цін на будівельно-монтажні роботи;
- розрахунками індексів цін;
- способами поширення інформації для користувачів.

Вибір прийнятної для Держстату України методології щодо організації статистичного спостереження за змінами цін у будівництві на основі методик, що використовуються в країнах ЄС з урахування національних особливостей

Очікувані результати

- Отримання від експерта рекомендацій щодо методології для організації статистичного спостереження за змінами цін у будівництві з урахуванням джерел даних та національних особливостей.
- Отримання методологічної та методичної документації для перекладу з метою ознайомлення спеціалістів Держстату з конкретною методикою, що пропонується експертом

Заходи

Графік місії є такий: 20.02.2012 - 24.02.2012.

Завдання, що мають бути виконані Держстатом для полегшення місії

Бенефіціар буде:

- Будуть присутні керівники підрозділів та виконавці, які безпосередньо займаються організацією, проведенням та удосконаленням методології статистичних спостережень щодо змін цін на будівельно-монтажні роботи та розрахунку індексів.

Статистика цін виробників

На сьогодні Україні здійснюються розрахунки **індексу цін на будівельно-монтажні роботи (ІЦ БМР)** на основі ресурсно-технологічних моделей об'єктів-представників (25 моделей) за видами економічної діяльності та типами будівель і споруд. Розрахунки здійснюються шляхом співвідношення вартості прямих витрат, інших накладних витрат і прибутку при будівництві об'єкта-представника у звітному та попередньому місяцях.

У зв'язку з інфляційними процесами у країні виникає необхідність перераховувати відібрані моделі разом з актуалізацією матеріальних ресурсів, що використовуються у будівництві. Такі роботи не можуть бути виконані силами фахівців статистики, до їх виконання потрібно залучати спеціалістів проектних організацій.

З огляду на вищевикладене існує необхідність у вивченні питання щодо досвіду та практики розрахунку індексів цін у будівництві в країнах ЄС іншим методом, який принципово відрізнятиметься від існуючого в Україні.

Таким чином, потреба Держстату у рекомендаціях міжнародних експертів обумовлена необхідністю визначення методики розрахунку індексів цін у будівництві, у тому числі вивчення методів збору первинної інформації, обробки та алгоритм розрахунку цін у будівництві з урахуванням національних особливостей.

Запровадження нового методу розрахунку індексів цін у будівництві дозволить у подальшому забезпечити якісні та надійні розрахунки індексів цін згідно з європейськими

стандартами та забезпечити користувачів у достовірних нових показниках, що характеризуватимуть цінову ситуацію країни.

Доповнення до контракту Твіннінг "Розробка нових статистичних методологій та показників в окремих галузях статистики відповідно до статистичних стандартів ЄС"

У заходах щодо реалізації проекту Твіннінг "Розробка нових статистичних методологій та показників в окремих галузях статистики відповідно до статистичних стандартів ЄС" у рамках статистики цін був представлений Компонент 4.2 "Індекс цін на житло". Разом з тим через перенесення термінів початку фактичної реалізації проекту Твіннінг зазначене питання було розглянуто та відпрацьовано в рамках двостороннього співробітництва з Національним інститутом статистики та економіки Франції (INSEE). Експертом названого інституту під час місії було розглянуто проект Методологічних положень щодо організації статистичного спостереження за змінами цін на первинному та вторинному ринку житла і розрахунку індексів цін, підготовлений працівниками Держстату, й надані рекомендації до зазначеного проекту. Тому, на нашу думку, розгляд питання щодо індексів цін на житло у рамках проекту Твіннінг недоцільний.

Разом з тим, існують інші проблеми, вирішення яких ми хотіли б здійснити за допомогою проекту Твіннінг. Одна з них – вдосконалення методології організації статистичного спостереження за змінами цін у будівництві та розрахунки індексів цін.

На сьогодні в Україні здійснюються розрахунки **індексу цін на будівельно-монтажні роботи (ІЦ БМР)** на основі ресурсно-технологічних моделей об'єктів-представників (25 моделей) за видами економічної діяльності та типами будівель і споруд. Розрахунки здійснюються шляхом співвідношення вартості прямих витрат, інших накладних витрат і прибутку при будівництві об'єкта-представника у звітному та попередньому місяцях.

У зв'язку зі змінами, які відбуваються у галузі будівництва (нові технології, матеріальні ресурси тощо), необхідно актуалізувати відібрані моделі разом з переглядом матеріальних ресурсів, що використовуються у будівництві. Для виконання зазначеної роботи потрібна допомога спеціалістів проектних організацій.

З огляду на вищевикладене існує необхідність у вивченні питання щодо досвіду та практики розрахунків індексів цін у будівництві в країнах ЄС з використанням інших методів, які не застосовуються в Україні, зокрема метод розрахунків індексів цін продукції (випуску) будівництва для житлового і не житлового будівництва. Даний індекс відслідковує зміни цін на будівництво шляхом моніторингу змін конкретно визначених репрезентативних будівельних операцій.

Таким чином, потреба Держстату у рекомендаціях міжнародних експертів обумовлена необхідністю визначення методики розрахунку індексів цін у будівництві, у тому числі вивчення методів збору первинної інформації, обробки та алгоритму розрахунку цін у будівництві з урахуванням національних особливостей.

Запровадження нового методу розрахунків індексів цін у будівництві дозволить у подальшому здійснювати якісні та надійні розрахунки індексів цін згідно з європейськими стандартами та забезпечити користувачів достовірними даними.

Додаток 2. Особи, з якими було проведено зустрічі

ДССУ:

О. С. Калабуха, Директор департаменту статистики цін, Державна служба статистики України.

Л. А. Кузьміна, начальник відділу.

Г. Г. Бугайчук, головний економіст.

Команда ПРП:

Ірина Бернштайн, ПРП

Володимир Кузка, помічник ПРП

Олег Слюсаренко, перекладач