

Індекси цін на житло

Україна, лютий 2012 р.

Вихідна інформація

Індекси цін на житло

- Методологія повинна враховувати різні ситуації, які порівнюються країнами
 - Найвірогідніше, наявність даних
- Але
 - Посилена однаковість стосовно найкращого досвіду
 - Посібник RPP1
 - Посилена міжнародна співставність може бути досягнута за допомогою впровадження і затвердження стандартів концептуальних, методологічних і обчислювальних аспектів
 - Концептуальна основа індексу
 - Тип індексу, який має бути складений, залежатиме від його мети
 - Система національних рахунків (СНР) 1993 повинна використовуватись як концептуальна основа

Індекси цін на житло - зважування

- Різні схеми зважування дають індекси цін, які вимірюють різні концепції цін на житло та коливань цін на житло
 - Або індекс є “запасом” або “трансакція” зважена
 - Використовуються або обсяг або ваги значення
- Важливо мати чітке розуміння того, що таке цільове вимірювання
 - Таким чином, індекси можуть бути оцінені по відношенню до цільового вимірювання для визначення відповідності для мети

Table 10.1. Index purpose and weighting

Transactions		Stock	
Volume	Value	Volume	Value
Market monitoring, price of a typical house sold?	Macro-economic Indicator. Deflators for National Accounts. Owner-occupier housing costs in a consumer price index.	Market monitoring, price of a house typical of the stock?	Housing stock deflator. Macro-economic indicator. Lender exposure.

Індекси цін на житло - зважування

- Індекс зважування з використанням запасів є прийнятним тоді, коли вимірюються матеріальні цінності, пов'язані з правом власності на житлове майно
 - Індекс зважування з використанням запасів є також прийнятним для показника фінансової стабільності, зокрема, для визначення фіктивної власності.
- Індекс зважування з використанням продажів є прийнятним для вимірювання *фактичної продуктивності* сектору житлової нерухомості
 - Це узгоджується з розглядом питання щодо придбання або купівлі товарів та послуг в індексі споживчих цін.

Індекси цін на житло – обсяг

- Індекс цін, який охоплює всю житлову нерухомість і є прийнятним для вимірювання *матеріальних цінностей*, пов'язаних з власністю на житло
 - Індекс повинен охоплювати існуючу нерухомість та нерухомість, яка була нещодавно збудована (включаючи акти продажу та дарування)
- Індекс, який охоплює всю житлову нерухомість, є прийнятним також тоді, коли він використовується як показник фінансової спроможності
- Індекс цін, який охоплює тільки нову нерухомість, є прийнятним для *фактичної продуктивності* сектору житлової нерухомості
- Вартість нового житла є частиною *валової суми капіталовкладень*
 - Має бути виключена вартість землі, окрім вартості будь-яких вдосконалень, здійснених до цього компоненту
- Індекс цін, обмежений новою власністю, є також прийнятним для включення витрат на житло власника-орендатора на основі вартості загального придбання
 - Тобто, там, де індекс споживчих цін охоплює вартість придбаної нерухомості, яка є новою для ринку житла власника-орендатора

Індекси цін на житло– (1) розбивка між компонентами будівлі та землі і (2) постійної якості

- Розбивка між будівлею та землею є додатковою складністю
 - Вона повинна здійснюватись там, де оцінки національного багатства в балансовому звіті країні роблять таке розмежування
 - Може вимагатись також, коли індекс цін на житлову нерухомість є внеском в СРІ (індекс споживчих цін) для вимірювання витрат на житло власника-орендатора з використанням методу загального придбання
- Індекс цін на житлову нерухомість порівнює значення запасів або продажі житлової нерухомості між двома часовими періодами
 - після передбачення змін у властивостях нерухомості
 - Зміни в цінах повинні бути розбиті на компоненти, які пов'язані зі змінами у властивостях, і залишок, який стосується основної зміни “чистої ціни”
- Індекс ціни постійної якості є прийнятним для всіх цілей
 - Як для запасів, так і для індексу ціни зважування з використанням продажів
- В Главі 13 наведено зауваження щодо кількості практичних методик, які можуть використовуватись для забезпечення постійної якості і вирішення питання землі

Індекси цін на житло – Статистичні методи складання індексів постійної якості

- Проблеми, пов'язані з наступними трьома факторами
 - Житлова нерухомість є неоднорідною
 - Два види нерухомості не є однаковими
 - Ціни часто підлягають обговоренню
 - Ціна продавця нерухомості не є фіксованою і може змінюватись протягом процесу трансакції до остаточного затвердження ціни
 - Ринкова вартість нерухомості може бути відома з упевненістю тільки після її продажу
 - Продажі нерухомості є нечастими
 - Наприклад, як правило, менш ніж десять відсотків житлового фонду переходить з рук в руки щороку
 - Даний будинок, ймовірно, має підтверджену вартість не більше ніж кожних десять років
- В посібнику було детально представлено чотири методології
 - Стратифікація або “поєднання коригування”; гедонічна регресія; повторні продажі; методи, засновані на оцінці (зокрема, метод SPAR)

Індекси цін на житло – Рекомендації та інструкції - Статистичні методи складання індексів постійної якості

- *Стратифікація або “поєднання коригування”*
 - Найбільш простий метод для контролю змін в складі або ‘якісному поєднанні’ проданої нерухомості
 - Вирішуються також будь-які потреби щодо під-індексів стосовно різних сегментів ринку житла
- Стратифікація або “поєднання коригування” є прийнятним методом, де
 - Прийнятний рівень деталізації вибирається для кількості житлових будівель і може застосовуватись на практиці
 - Не вимагається розбивки індексу на компоненти конструкцій та землі
- *Стратифікація/поєднання коригування рекомендується тоді, коли обсяги продажів є достатньо великими для підтримки детальної класифікації нерухомості*

Індекси цін на житло - Статистичні методи складання індексів постійної якості

- *Гедонічна регресія*
- Проста концепція
 - Статистичний метод, який вимірює емпіричний взаємозв'язок між властивостями, що спостерігаються, товарів або послуг, наприклад, будинку
- Але немає узгодженості в практичному застосуванні гедоніки або угоді щодо того, яким є найкращий досвід
 - Хоча 'найкраща' форма гедонічної функції може бути лінійною, а не лог-лінійною
 - Відображає той факт, що вартість нерухомості, в загальному, дорівнює сумі ціни конструкції і ціни землі
- Два альтернативні методи застосування гедоніки
 - Фіктивні змінні часу по відношенню до прогнозованих цін

Індекси цін на житло - Статистичні методи складання індексів постійної якості (гедоніка)

- Гедонічна регресія є, зазвичай, найкращим методом для створення індексу цін житлової нерухомості постійної якості
- Гедонічна регресія з використанням методу прогнозованих цін (імпутації) є рекомендованим методом
- Рекомендується також, щоб стратифіковані гедонічні індекси були розраховані так, щоб мінімізувати потенціал для будь-якого залишкового зміщення
 - За умови, що існують потрібні дані

Індекси цін на житло - Статистичні методи складання індексів постійної якості (повторні продажі)

- *Повторні продажі*
 - Спостерігається розвиток цін конкретного будинку за період часу з посиленням на ціну продажу кожного разу, коли будинок продається
 - Розвиток ціни “представницького” вибору будинків протягом періодів часу, що співпадають, може пізніше спостерігатись для отримання одиниці виміру загальної тенденції в цінах житлової нерухомості
 - Вимірювання змін середньої ціни в повторних продажах щодо тих самих властивостей гарантує щось подібне для ймовірного порівняння
 - Але відхилення вибіркового вибору та “той самий” будинок можуть змінювати його характеристики, наприклад, реконструкція (або амортизація)

Індекси цін на житло - Статистичні методи складання індексів постійної якості (повторні продажі)

- Метод повторних продажів не є переважаючим над гедонічним методом для створення індексу цін житлової нерухомості постійної якості
- Але методологія є задовільною, коли
 - Існує обмежена інформація або немає жодної інформації щодо характеристик житла
 - Існує відносно велика кількість повторних трансакцій
 - Для надання достатніх інформаційних точок з метою заповнення потрібних типів проживання і де відхилення вибіркового вибору не є проблемою
- Метод повторних продажів не є рекомендованим, коли потрібне розмежування між ціною конструкції та ціною землі

Індекси цін на житло - Статистичні методи складання індексів постійної якості (методи на основі оцінки)

- *Методи на основі оцінки (застосовуються до придатних моделей)*
 - Використання “оцінених” значень, наприклад, оцінка з метою оподаткування або від спеціально доручених обстежень із залученням експертів з нерухомості
 - Часто здійснюється з посиланням на подібну нерухомість, яка була продана
 - Вирішуються дві основні проблеми, які пов’язані з методологією повторних продажів
 - Відносно невелика кількість цінних спостережень, які сформовані
 - Сприйняття відхилення вибіркового вибору
 - Методи на основі оцінки
 - Не можуть відповідним чином стосуватись змін в якості для окремих будинків (теж саме, що й повторні продажі)
 - Залежать від експертного висновку

Індекси цін на житло - Статистичні методи складання індексів постійної якості (метод SPAR)

- Зважений на основі вартості арифметичний індекс співвідношення оцінки ціни продажів (або SPAR)
 - Повторно визначає індекси на основі оцінки за допомогою поділу на значення базового періоду
 - Коригує потенційні відхилення, які можуть виникати від неточних оцінок
 - Відхилення може виникати від частотних переоцінок, а недостатня точність з часом може виникнути від нових оцінок

Індекси цін на житло - Статистичні методи складання індексів постійної якості (метод SPAR)

- Перевага надається методології повторних оцінок
 - Якщо існують дані оцінки достатньої якості
- Методологія SPAR усуває деякі слабкі сторони методології повторних продажів
 - Напр., відхилення вибору
- Методологія SPAR має свої недоліки, але вона рекомендована тоді, коли гедоніка є неможливою, зокрема, у поєднанні зі стратифікацією

Індекси цін на житло – рух вперед

Який метод є найкращим залежить від місцевих обставин – “найкращий” може не бути “ідеальним”

- Різні використання – різні концепції.
 - Потребують з’ясування і встановлення пріоритетів щодо різного використання
 - Консультування потенційних покупців
 - Впливи на
 - зважування
 - обсяг
 - розбивку між будівлею і землею
 - постійну якість

Індекси цін на житло – рух вперед

- Посилення однаковості щодо найкращого міжнародного досвіду, але
 - Гнучкий підхід, який є прийнятним для відображення місцевих обставин
- Обмеження даних
 - Які дані вже існують
 - Якими є сильні та слабкі сторони наявних даних?
 - Чи можуть бути вдосконалені існуючі джерела даних?
 - Варто спробувати (збір нових даних є дорогим)
- Яким чином нестача даних обмежує складання індексу та методології?
 - Впливи руху вперед з цільового вимірювання на практичність індексу.

Індекси цін на житло

Закінчення презентації