

Державна служба статистики України

СХВАЛЕНО

Рішення Комісії з питань
удосконалення методології
та звітної документації
(протокол від 27.12.2019
№ КПУМ/27-19)

**СТАНДАРТНИЙ ЗВІТ З ЯКОСТІ
ДЕРЖАВНОГО СТАТИСТИЧНОГО СПОСТЕРЕЖЕННЯ
"ЗМІНИ ЦІН НА РИНКУ ЖИТЛА"
2.06.01.02**

електронна пошта: N.Lysenko@ukrstat.gov.ua
телефон: (044) 235 50 02
керівник державного
статистичного спостереження: Лисенко Н. І.

Київ – 2019

ЗМІСТ

1. Вступ.....	3
2. Компоненти якості державного статистичного спостереження	4
2.1. Відповідність	4
2.2. Точність	5
2.3. Своєчасність та пунктуальність.....	6
2.4. Доступність та зрозумілість	6
2.5. Послідовність та зіставність.....	7
2.6. Оцінка потреб та очікувань користувачів.....	8
2.7. Ефективність, витрати та навантаження на респондентів	8
2.8. Конфіденційність, прозорість та захист.....	9
3. Заключна частина.....	10

1. Вступ

Стандартний звіт з якості державного статистичного спостереження "Зміни цін на ринку житла" (далі – звіт) підготовлено з метою інформування користувачів стосовно основних критеріїв та індикаторів якості його результатів. Звіт містить загальну інформацію, яка не залежить від результатів за конкретний період державного статистичного спостереження, а визначена чинною методологією, процедурами обробки даних і методами вимірювання статистичних даних і процесів.

Наведені у звіті компоненти якості, такі як відповідність, точність, своєчасність та пунктуальність, доступність та зрозумілість, послідовність та зіставність, відповідають принципам виробництва статистичної продукції, які визначені розділом III Принципів діяльності органів державної статистики України, затверджених наказом Держстату від 17.08.2018 № 170.

Метою проведення державного статистичного спостереження "Зміни цін на ринку житла" (далі – ДСС, спостереження) є формування інформації щодо індексів цін на житло для інформаційного забезпечення моніторингу впливу на економічну активність та фінансову стабільність країни, статистики національних рахунків, потреб користувачів.

Спостереження запроваджене з 2013 року відповідно до Стратегії розвитку державної статистики на період до 2012 року.

ДСС відповідно до Довідника розділів статистики належить до розділу 2.06 "Ціни" за тематикою статистичного виробництва 2.06.01 "Споживчі ціни".

Нормативно-правовою основою проведення спостереження є закони України "Про державну статистику", "Про інформацію", щорічні плани державних статистичних спостережень, затверджені Кабінетом Міністрів України, а також інші нормативно-правові документи.

Порядок проведення ДСС визначений Методологічними положеннями щодо організації державного статистичного спостереження за змінами цін на ринку житла (далі – Методологічні положення), затвердженими наказом Держстату від 06.02.2019 № 48 та розміщеними на офіційному вебсайті Держстату (www.ukrstat.gov.ua) в розділі "Методологія та класифікатори"/ "Статистична методологія"/ "Економічна статистика"/"Ціни" за таким посиланням:

http://www.ukrstat.gov.ua/metod_polog/metod_doc/2019/48/mp_cr_zh.pdf

Методологічні положення базуються на загальних міжнародних принципах побудови індексів цін і спільному документі Євростату, МОП, МВФ, ОЕСР, ЄЕК ООН, Світового банку (2013) "Керівництво щодо індексів цін на житлову нерухомість", Регламенті Комісії (ЄС) № 93/2013 від 01.02.2013, що визначає детальні правила для запровадження Регламенту Ради (ЄС) № 2494/95 стосовно гармонізованих індексів споживчих цін у частині запровадження індексів цін на житло, яке займають власники, та Регламенті (ЄС) 2016/792 від 11.05.2016 про

гармонізовані показники споживчих цін та індексів цін на житло.

Джерелами інформації ДСС є:

дані за формою № 1-ціни (житло) (квартальна) "Звіт про ціни на ринку житла", яка затверджена наказом Держстату від 04.07.2014 № 207 (зі змінами) та розміщена на офіційному вебсайті Держстату в розділі "Для респондентів"/"Альбом форм державних статистичних спостережень на 2019 рік"/"Ціни"/"Споживчі ціни";

адміністративні дані Мін'юсту про кількість договорів купівлі-продажу квартир;

дані ДСС "Основні показники щодо початку та завершення будівництва" про загальну площу введеного в експлуатацію житла;

дані ДСС "Наявність та рух житлового фонду" про наявність, рух та характеристики житлового фонду.

Основними статистичними публікаціями, в яких поширюються дані ДСС, є статистичні продукти (статистична інформація, статистичні публікації), що розміщуються на офіційному вебсайті Держстату.

Статистична інформація за результатами спостереження оприлюднюється на офіційному вебсайті Держстату в розділі "Статистична інформація"/"Економічна статистика"/"Ціни"/"Індекси цін на житло".

Інформацію за результатами ДСС Держстат також надає за запитом користувачів у порядку та на умовах, визначених чинним законодавством.

2. Компоненти якості державного статистичного спостереження

2.1. Відповідність

Відповідність – це ступінь, з яким результати державних статистичних спостережень задовольняють поточним та потенційним потребам користувачів.

Основними статистичними показниками ДСС є:

індекси цін на житло;

індекси цін на первинному ринку житла, у т.ч. за кількістю кімнат;

індекси цін на вторинному ринку житла, у т.ч. за кількістю кімнат.

Одиницями спостереження є підприємства, які за Класифікацією інституційних секторів економіки України (KICE) належать до секторів S.11 "Нефінансові корпорації" та S.12 "Фінансові корпорації" (крім S.121, S.129), за видами економічної діяльності – до класів 41.10 "Організація будівництва будівель", 41.20 "Будівництво житлових і нежитлових будівель" секції F "Будівництво" та до класів 68.10 "Купівля та продаж власного нерухомого майна", 68.31 "Агентства нерухомості", секції L "Операції з нерухомим майном" за Класифікацією видів економічної діяльності ДК 009:2010 (КВЕД).

При проведенні спостереження використовуються КВЕД, КІСЕ, Класифікатор об'єктів адміністративно-територіального устрою України (КОАТУУ) Класифікація організаційно-правових форм господарювання (КОПФГ).

Розробка та проведення розрахунків показників ДСС за змінами цін на житло здійснюються на державному рівні в цілому по Україні.

2.2. Точність

Точність – це ступінь наближеності розрахунку до дійсних значень.

Відповідно до Методологічних положень спостереження за ступенем охоплення одиниць є несутільним, проводиться з квартальною періодичністю і охоплює всі регіони країни. Показники базуються на методологічних принципах побудови індексів цін відповідно до міжнародних стандартів.

Спостереження проводиться шляхом збору даних безпосередньо від респондентів, даних інших ДСС, а також використання адміністративних даних. ДСС для первинного ринку житла охоплює підприємства, які здійснюють будівництво житлових будівель і мають повноваження офіційно здійснювати послуги з купівлі, продажу житла, для вторинного – агентства нерухомості.

Ці показники збираються за кількістю кімнат та видами будинків. Набір товарів-представників є єдиним для всіх регіонів країни. Відбір товарів-представників здійснюється за даними ДСС "Основні показники щодо початку та завершення будівництва" на основі методу стратифікації, який передбачає відбір товарів-представників відповідно до їх важливих цінових характеристик, а саме: за регіонами, кількістю кімнат і видами будинків, що забезпечує розрахунки індексів цін на житло постійної якості. Критерієм відбору квартир за кількістю кімнат є частка площі, яка перевищує 15% у загальній площі, уведених в експлуатацію квартир за рік. Критерієм відбору квартир у будинках різного виду є частка їх площі, яка перевищує 40% в загальному обсязі площі квартир, які введені в експлуатацію.

Актуалізація переліку територіальних одиниць та переліку товарів-представників для проведення ДСС здійснюється на державному рівні раз на п'ять років.

Формування генеральної сукупності одиниць, сукупностей одиниць, які безпосередньо будуть досліджуватись, і переліків респондентів ДСС здійснюється щорічно на державному рівні. Генеральна сукупність одиниць ДСС формується на основі Реєстру статистичних одиниць. Для відбору одиниць, які здійснюють послуги з купівлі, продажу житла, використовується вибіркового метод. Цей метод передбачає відбір одиниць із генеральної сукупності шляхом надання кожній одиниці ймовірності включення у вибірку, яка пропорційна певній допоміжній змінній, а саме обсягу реалізованої продукції (робіт, послуг). Обсяг реалізованої продукції (робіт, послуг) відібраних одиниць повинен

становити більше 50% від їх загального обсягу реалізованої продукції (робіт, послуг) у регіоні.

Одержана від респондентів первинна інформація перевіряється на правильність та точність заповнення, повноту інформації, наданої респондентами, арифметичний та логічний контроль. Може здійснюватися зв'язок з респондентами, за необхідністю дані доопрацьовуються та коригуються.

У випадках відсутності даних від окремих респондентів виявляються причини неотримання інформації. За підсумками аналізу сукупності одиниць ДСС рівень невідповідей становив 6,9%. Більшість одиниць не надали звіт з причини призупинення діяльності чи невідповідності критеріям одиниці спостереження. Однак це не вплинуло на точність показників індексів цін на житло.

При проведенні ДСС коригування рядів динаміки з урахуванням фактору сезонності не здійснюється. У розробці спостереження застосовуються метод імпутації відсутніх даних (зведений індекс по регіону) та перенесення середніх цін.

2.3. Своєчасність та пунктуальність

Своєчасність – це період часу між подією або явищем, що описують статистичні дані, та публікацією цих статистичних даних.

Пунктуальність – це період часу між фактичною датою публікації даних та плановою датою, яка визначена в офіційному календарі публікацій.

Терміни оприлюднення статистичної інформації та публікацій за результатами розробки спостереження визначені планом державних статистичних спостережень. Для зручності користувачів на офіційному вебсайті Держстату розміщений Календар оприлюднення інформації, де зазначені відповідні дати оприлюднення статистичних продуктів.

Збір, обробка, аналіз і поширення інформації за результатами спостереження здійснюється у такі терміни:

Збір даних	Обробка даних	Аналіз даних	Перше оприлюднення статистичної інформації
не пізніше 3 числа місяця, наступного за звітним періодом	на 6 день місяця, наступного за звітним періодом	до 19 день місяця, наступного за звітним періодом	на 20 день місяця, наступного за звітним періодом

Запити користувачів щодо надання інформації виконуються в терміни, передбачені Законом України "Про доступ до публічної інформації".

2.4. Доступність та зрозумілість

Доступність – це характеристика простоти та легкості, з якою

користувач може отримати статистичні дані; вона визначається фізичними умовами, за наявності яких користувачі можуть отримати доступ до статистичних даних.

Зрозумілість – це характеристика простоти та легкості розуміння користувачем статистичних даних; вона вимірюється через інформаційне середовище, в якому представлені статистичні дані, що супроводжуються відповідними метаданими.

Результати спостереження розміщуються у вільному доступі у форматах (*.doc, *.xls, *.pdf) на офіційному вебсайті Держстату в розділі "Статистична інформація"/"Економічна статистика"/"Ціни"/"Індекси цін на житло", у відповідних статистичних продуктах (статистична інформація, статистичні публікації). Крім того, вони можуть надаватися користувачам на підставі їхніх запитів.

Контакти для отримання додаткової інформації щодо результатів цього ДСС, відповідного методологічного забезпечення, а також довідок щодо умов розповсюдження його результатів:

адреса: вул. Шота Руставелі, 3, м. Київ, 01601

телефон: (044) 235 50 02

електронна пошта: N.Lysenko@ukrstat.gov.ua; office@ukrstat.gov.ua

Контактна інформація для оформлення інформаційного запиту:

телефон: (044) 287 06 72, факс: (044) 235 37 39

електронна пошта: el.zapyt@ukrstat.gov.ua

2.5. Послідовність та зіставність

Послідовність двох або більше статистичних даних означає, наскільки в державних статистичних спостереженнях, у рамках яких вони вироблялися, використовувались однакові метадані – класифікації, визначення і сукупність, що вивчається, а також гармонізовані методи.

Зіставність – це окремий випадок послідовності, коли статистичні дані відносяться до тих самих об'єктів даних, а ціль їхнього об'єднання – зробити порівняння у часі або за регіонами, або за іншими сферами діяльності.

Спостереження передбачає єдині підходи до системи показників (їхнього змісту, визначень), звітного періоду та періодичності обстеження, географічного охоплення, методів збору та обробки даних, а також формування та перегляду вагової структури.

Відповідно до визначеного переліку товарів-представників раз на рік визначаються вагові коефіцієнти для формування індексів цін на житло. На первинному ринку житла використовуються дані щодо вартості проданих квартир, загальної площі введених в експлуатацію квартир за попередній рік (ДСС "Основні показники щодо початку та завершення будівництва"), на вторинному ринку – дані щодо вартості проданих квартир за попередній рік,

отриманих у рамках цього ДСС.

Вагові коефіцієнти для розрахунків індексів цін на житло за регіонами та Україні в цілому розраховуються з використанням адміністративних даних Мін'юсту щодо кількості договорів купівлі-продажу квартир за попередній рік та ДСС "Наявність та рух житлового фонду".

Розрахунки індексів цін за новою ваговою структурою починаються із першого кварталу кожного року. За допомогою вагових коефіцієнтів на державному рівні здійснюється агрегація індивідуальних індексів до загальних.

Статистичні показники ДСС щодо індексів цін на первинному та вторинному ринку житла можна порівнювати у динаміці з 2016 року, щодо індексів цін на житло по Україні в цілому – з 2019 року.

2.6. Оцінка потреб та очікувань користувачів

Користувачами інформації, отриманої за результатами спостереження, є органи державної статистики, міністерства, інші органи виконавчої влади, наукові організації та установи, що проводять дослідження з питань ринку житла, інші зацікавлені користувачі.

У грудні 2015 року проведено семінар з користувачами на тему: "Індекси цін на ринку житла" для визначення оцінки потреб та очікувань користувачів, а також для їх інформування стосовно основних методологічних засад побудови індексів цін на житло.

З метою подальшого вдосконалення організації ДСС, у рамках реалізації заходів за програмою Міжнародного Валютного Фонду "Розвиток потенціалу щодо побудови індексів цін на житлову нерухомість" у червні 2019 року проведено семінар з фахівцями Міністерства юстиції та ДП "Національні інформаційні системи".

Крім того, потреби користувачів вивчаються шляхом аналізу відповідей на їхні запити щодо отримання статистичної інформації про ринок житла, які надходять відповідно до законів України "Про доступ до публічної інформації", "Про звернення громадян" та інші.

2.7. Ефективність, витрати та навантаження на респондентів

Держстат здійснює щорічну оцінку звітного навантаження на респондентів на підставі Методики вимірювання звітного навантаження на респондентів, затвердженої наказом Держстату від 14.05.2013 №149.

Звітне навантаження на респондентів у 2019 році порівняно із 2018 роком за формою 1-ціни (житло) (квартальна) зменшилося на 9,8%, час її заповнення респондентами зменшився з 42 хв у 2017 році до 39 хв у 2019 році.

Індекс задоволеності респондентів у 2019 році за формою 1-ціни (житло) (квартальна) становить 95% (при середньому показнику за формами державних

статистичних спостережень – 88%).

Для спрощення процедури подання респондентами форм державних статистичних спостережень передбачено подання електронного звіту. Відсоток звітування в електронному вигляді за формою № 1-ціни (житло) (квартирна) за I півріччя 2019 року становить 50,7%.

2.8. Конфіденційність, прозорість та захист

Знеособлення постачальників даних, конфіденційність інформації, яку вони надають, та її використання тільки в статистичних цілях мають бути гарантовані. Органи державної статистики мають поширювати статистичні дані об'єктивно, професійно та прозоро.

Захист конфіденційної статистичної інформації є одним з основних принципів проведення ДСС. Забезпечення статистичної конфіденційності у практиці проведення ДСС здійснюється відповідно до вимог законів України "Про державну статистику", "Про інформацію", "Про доступ до публічної інформації", з урахуванням основних принципів і методів, визначених Методологічними положеннями щодо забезпечення статистичної конфіденційності в органах державної статистики, міжнародних вимог до правил конфіденційності статистичної інформації відповідно до регламентів ЄС.

Для дотримання встановлених законодавством гарантій забезпечення статистичної конфіденційності перед респондентами у практиці проведення цього спостереження реалізуються такі заходи:

- захист первинних даних, отриманих органами Держстату від респондентів у ході проведення ДСС, та використання їх виключно для статистичних цілей;
- надання статистичної інформації, отриманої за результатами ДСС, користувачам у зведеному знеособленому вигляді;
- нерозповсюдження статистичної інформації, яка була отримана в ході проведення ДСС, якщо є загроза розкриття первинних даних.

При проведенні ДСС перевірка статистичної конфіденційності здійснюється для кожного статистичного показника.

Загроза розкриття первинних даних визначається за правилами порогового значення та індивідуального значення одиниці, встановленими Методологічними положеннями, у разі невиконання яких зведені підсумки не оприлюднюються.

Основними методами захисту розкриття первинних даних для агрегованих даних є неоприлюднення вразливого значення (первинне блокування) та блокування значень, за допомогою яких можна розрахувати вразливі значення, що були заблоковані на етапі первинного блокування (вторинне блокування), включаючи блокування значень взаємопов'язаних показників та беручи до уваги їх розрізи й агрегацію.

3. Закључна частина

Для подальшого розвитку ДСС, забезпечення існуючих інформаційних потреб користувачів статистичної інформації та оптимізації процесу статистичного виробництва планується переведення ДСС в Інтегровану систему статистичної інформації (ІССІ), керованої метаданими, яка забезпечить автоматизацію та уніфікацію процесів збору, обробки й аналізу статистичної інформації, організацію зберігання та доступу до єдиного сховища даних статистичної інформації.