

**Державна служба статистики України**

**ЗАТВЕРДЖЕНО**

Наказ Державної служби  
статистики

11 січня 2023 р. № 10

**МЕТОДОЛОГІЧНІ ПОЛОЖЕННЯ  
ДЕРЖАВНОГО СТАТИСТИЧНОГО СПОСТЕРЕЖЕННЯ  
ЗА ЗМІНАМИ ЦІН НА РИНКУ ЖИТЛА**

Київ – 2023

## Державна служба статистики України

Відповідальний за підготовку – директор департаменту статистики цін апарату Держстату Ольга Калабуха.

Методологічні положення державного статистичного спостереження за змінами цін на ринку житла (далі – Методологічні положення) містять опис основних положень, правил і методів проведення цього державного статистичного спостереження.

Ці Методологічні положення призначені для використання працівниками органів державної статистики, а також можуть бути корисні для інших зацікавлених користувачів статистичної інформації.

Методологічні положення підготували фахівці департаменту статистики цін апарату Держстату.

Методологічні положення схвалені Комісією з питань удосконалення методології та звітної документації Держстату (протокол від 09 грудня 2022 року № КПУМ/30-22).

Держстат  
вул. Шота Руставелі 3, Київ, 01601  
<http://www.ukrstat.gov.ua>  
телефон: (044) 287-24-22  
адреса електронної пошти: [office@ukrstat.gov.ua](mailto:office@ukrstat.gov.ua)

## Зміст

	Стор.
Скорочення та умовні позначення .....	4
I. Вступ .....	5
II. Загальна характеристика явища, що вивчається, та показники, що поширюються .....	6
III. Об'єкт і одиниця статистичного спостереження .....	7
IV. Джерела та методи отримання інформації статистичного спостереження .....	7
V. Формування переліку територіальних одиниць та переліку товарів-представників для проведення державного статистичного спостереження .....	7
VI. Сукупність одиниць статистичного спостереження, що вивчається.....	8
VII. Статистичні методи обробки й аналізу даних статистичного спостереження .....	11
VIII. Статистичні методи уникнення розкриття конфіденційних статистичних даних статистичного спостереження.....	16
IX. Поширення результатів статистичного спостереження.....	17
X. Перегляд статистичної інформації статистичного спостереження .....	18
XI. Особливості проведення державного статистичного спостереження в умовах надзвичайних і непереборних обставин (зокрема, в умовах правового режиму воєнного стану в Україні) .....	18
Додатки:	
Додаток 1. Показники, що поширюються за результатами статистичного спостереження .....	20
Додаток 2. Опис інформації у формі державного статистичного спостереження № 1-ціни (житло) (квартальна) "Звіт про ціни на ринку житла" .....	21
Додаток 3. Опис адміністративних даних Мін'юсту.....	23
Додаток 4. Перелік міст, у яких проводиться спостереження за змінами цін на ринку житла .....	24
Додаток 5. Перелік товарів-представників для розрахунків індексів цін на житло .....	25
Список використаних джерел .....	26

### Скорочення та умовні позначення

ДСС, статистичне спостереження	– державне статистичне спостереження;
Євростат	– Статистична служба Європейського Союзу;
ЄЕК ООН	– Європейська економічна комісія Організації Об'єднаних Націй;
ЄС	– Європейський Союз;
ІЦЖ	– індекс цін на житло;
КАТОТТГ	– Кодифікатор адміністративно-територіальних одиниць та територій територіальних громад;
КВЕД	– Класифікація видів економічної діяльності;
КІСЕ	– Класифікація інституційних секторів економіки України
КОПФГ	– Класифікація організаційно-правових форм господарювання;
МВФ	– Міжнародний валютний фонд;
Мін'юст	– Міністерство юстиції України;
МОП	– Міжнародна організація праці;
ОЕСР	– Організація економічного співробітництва та розвитку;
РСО	– Реєстр статистичних одиниць;
СРП	– Статистичний реєстр підприємств;
<i>T</i>	– рік, у якому здійснюється формування сукупностей одиниць державного статистичного спостереження.

## I. Вступ

1. Метою проведення ДСС "Зміни цін на ринку житла" є формування інформації щодо індексів цін на житло для інформаційного забезпечення моніторингу впливу на економічну активність і фінансову стабільність країни, системи національних рахунків, потреб користувачів.

Користувачами даних статистичного спостереження можуть бути органи державної влади та місцевого самоврядування, науковці та дослідники, засоби масової інформації, міжнародні організації, підприємства (організації), фізичні особи.

2. Ці Методологічні положення враховують міжнародні стандарти побудови індексів цін, зокрема, вимоги Регламенту (ЄС) 2016/792 від 11 травня 2016 року про гармонізовані індекси споживчих цін та індекс цін на житло і скасування Регламенту Ради (ЄС) № 2494/95 [19], Виконавчого Регламенту Комісії (ЄС) 2020/1148 від 31 липня 2020 року, що встановлює методологічні та технічні специфікації відповідно до Регламенту (ЄС) 2016/792 щодо гармонізованих індексів споживчих цін та індексу цін на житло [18], а також вимоги, викладені у спільному документі Євростату, МОП, МВФ, ОЕСР, ЄЕК ООН, Світового банку (2013) "Керівництво щодо індексів цін на житлову нерухомість" [10].

3. ДСС проводиться відповідно до статті 10 Закону України "Про офіційну статистику" [1] та відповідає зобов'язанням України щодо імплементації статті 355 Глави 5 "Статистика" розділу V Угоди про асоціацію з ЄС у частині питань щодо надання вчасних і надійних даних, які можна порівняти на міжнародному рівні.

4. Статистичне спостереження проводиться щоквартально на державному рівні.

5. Для цілей Методологічних положень терміни вживаються у значеннях, наведених у статтях 1, 8, 9, 10 Закону України "Про офіційну статистику" [1], статті 1 Закону України "Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку" [6], статтях 379, 380, 382 Цивільного кодексу України [7], у пунктах 2, 5, 9, 11, 14, 15, 20, 25, 26, 32, 42, 44, 52, 54, 67, 73, 75 Глосарія до плану статистичного спостереження [8], у пунктах А006, А008, А009, А012, Б003, Б005, В001, В012, В014, Д001, Д009, Д011, Д012, Д015, Е001, З009, З013, І003, І015, К006, К038, К043, М007, Н001, О002, О017, О021, П010, П011, П014, П069, П081, П094, П113, Р002, Р003, Р009, Р012, Р018, С035, С044, С047, С049, С060, С061, Ф013 Глосарія термінів національної моделі статистичного виробництва в органах державної статистики [9], розділі I Методологічних положень державного статистичного спостереження "Реєстр статистичних одиниць" [15], а також у значеннях, наведених нижче:

багатоквартирний будинок – житловий будинок, у якому розташовано три чи більше квартири;

вторинний ринок житла – ринок, на якому здійснюється передача у приватну власність на платній основі житла, що знаходиться у приватній або державній власності та має певний ступінь зносу в результаті його експлуатації. Власниками житла на вторинному ринку можуть виступати юридичні та фізичні особи;

житло фізичної особи – житловий будинок, квартира, інше жиле приміщення, призначені та придатні для постійного або тимчасового проживання в них;

житловий будинок – будівля капітального типу, споруджена з дотриманням вимог, установлених законом, іншими нормативно-правовими актами, і призначена для постійного в ній проживання;

квартира – ізольоване помешкання в житловому будинку, призначене та придатне для постійного в ньому проживання;

ітерація – багаторазове повторення математичної операції (зі зміненими даними), яке дає можливість поступово наблизитися до необхідного результату;

первинний ринок житла – ринок, на якому здійснюється передача у приватну власність нового (щойно збудованого) житла на платній основі;

ринок житла – сукупність економічних відносин між продавцями житла (його власниками) та покупцями.

## **II. Загальна характеристика явища, що вивчається, та показники, що поширюються**

1. Явищем, яке досліджується в цьому статистичному спостереженні, є зміни в часі загального рівня цін на житлову нерухомість, що є об'єктом купівлі-продажу, під час здійснення операцій із реалізації житла.

Для відстеження цього явища в межах ДСС формуються показники – індекс цін на житло, у т.ч. на первинному та вторинному ринку житла. Індекс цін на житло (ІЦЖ) (у відсотках, з одним десятковим знаком) характеризує динаміку загального рівня цін на житло в часі. ІЦЖ дозволяє визначити тенденції про зміни цін по країні в цілому, а також окремо на нове житло (первинний ринок) і на житло, яке було в експлуатації (вторинний ринок).

2. Показники ДСС формуються в цілому по Україні.

ІЦЖ, у тому числі на первинному і вторинному ринках житла та за кількістю кімнат, розраховується:

за звітний квартал до попереднього кварталу;

за звітний квартал до IV кварталу попереднього року;

за звітний квартал до відповідного кварталу попереднього року;

за звітний період із початку року до відповідного періоду попереднього року.

3. Показники, що поширюються за результатами ДСС, та їх розрізи

(деталізація) наведені в додатку 1 до цих Методологічних положень.

### **III. Об'єкт і одиниця статистичного спостереження**

1. Об'єктом статистичного спостереження (цільовою сукупністю) на первинному ринку є підприємства, які здійснюють будівництво житлових будівель і мають повноваження офіційно надавати послуги з купівлі-продажу житла, на вторинному – агентства нерухомості.

2. Для проведення ДСС використовується комбінація статистичних методів, а саме несучільного обстеження безпосередньо одиниць ДСС шляхом відбору за визначеними критеріями, а також використання адміністративних даних та результатів проведення іншого ДСС.

3. Одиницею статистичного спостереження є підприємство.

### **IV. Джерела та методи отримання інформації статистичного спостереження**

Джерелами інформації ДСС є:

інформація, отримана від респондентів за формою ДСС № 1-ціни (житло) (квартальна) "Звіт про ціни на ринку житла" (далі – форма № 1-ціни (житло) (квартальна)), опис якої наведено в додатку 2 до цих Методологічних положень. Зазначена інформація отримується щоквартально не пізніше 9-го числа місяця, наступного за звітним періодом, в електронній формі;

дані ДСС "Показники щодо початку та завершення будівництва" про загальну площу житлових будівель, прийнятих в експлуатацію. Зазначена інформація отримується в березні року  $T+1$  в електронній формі для формування вагової структури;

інформація ДСС "Реєстр статистичних одиниць", яка використовується для формування генеральної сукупності, а також щодо обсягу реалізованої продукції (товарів, послуг) за рік  $T-1$ , що отримується в другій декаді листопада року  $T$  в електронній формі;

адміністративні дані Мін'юсту про кількість договорів купівлі-продажу квартир, опис яких наведено в додатку 3 до цих Методологічних положень. Зазначена інформація отримується за запитом в березні року  $T+1$  в електронній формі для формування вагової структури.

### **V. Формування переліку територіальних одиниць та переліку товарів-представників для проведення державного статистичного спостереження**

1. Перелік міст (територіальних одиниць) для проведення ДСС формується на державному рівні раз на п'ять років із урахуванням чисельності населення міста, наявності одиниць, які здійснюють послуги з купівлі, продажу житла, а також частки обсягу реалізованої продукції (робіт, послуг) по територіальній

одиниці в загальному обсязі реалізованої продукції (робіт, послуг) регіону.

Перелік міст наведений у додатку 4 до цих Методологічних положень.

2. Товаром-представником є призначена для продажу на первинному чи вторинному ринку житла квартира з різною кількістю кімнат у багатоквартирному будинку певного виду (відповідно до будівельних матеріалів, з яких переважно зведені зовнішні стіни будинку).

3. Основним принципом відбору товарів-представників є забезпечення репрезентативності розрахунків середніх цін та індексів цін на житло. Відбір здійснюється на основі річних даних ДСС "Показники щодо початку та завершення будівництва".

Критерієм відбору квартир за кількістю кімнат є їх площа, частка якої не менше 15 % у загальній площі, прийнятих в експлуатацію квартир за рік у цілому по країні. За цим критерієм були відібрані такі квартири:

однокімнатні;

двокімнатні;

трикімнатні.

Критерієм відбору квартир за матеріалами стін у багатоквартирних будинках є їх площа, частка якої не менше 40 % у загальній площі квартир, які прийняті в експлуатацію за рік у цілому по країні. За цим критерієм були відібрані квартири в:

цегляних будинках;

будинках з монолітного бетону та інших стінових матеріалів.

4. Перелік товарів-представників є єдиним для всіх регіонів країни та наведений у додатку 5 до цих Методологічних положень.

## **VI. Сукупність одиниць статистичного спостереження, що вивчається**

1. Для отримання інформації безпосередньо від респондентів на державному рівні щорічно у грудні року  $T$  відбувається формування генеральної сукупності, сукупності одиниць статистичного спостереження, що вивчаються, та сукупності респондентів ДСС.

Генеральна сукупність одиниць статистичного спостереження формується на основі РСО (у частині СРП) [15] і включає одиниці, які є активними станом на 01 листопада року  $T$ , що відповідають таким критеріям:

інституційний сектор економіки підприємства відповідно до КІСЕ [11]: S.11 "Нефінансові корпорації" та S.12 "Фінансові корпорації" (крім S.121, S.129);

тип статистичної одиниці: підприємство;

вид економічної діяльності згідно із КВЕД [17]: класи 41.10 "Організація будівництва будівель", 41.20 "Будівництво житлових і нежитлових будівель" секції F "Будівництво"; класи 68.10 "Купівля та продаж власного нерухомого



майна", 68.31 "Агентства нерухомості" секції L "Операції з нерухомим майном";

за організаційно-правовою формою господарювання за КОПФГ [12]: усі, крім кодів 610, 620, 910;

за територіальною ознакою згідно із КАТОТТГ [13]: перелік міст, у яких проводиться спостереження.

2. Сукупність одиниць, що вивчається, формується на основі генеральної сукупності одиниць ДСС (основи вибірки) із застосуванням вибіркового методу.

Вибіркова сукупність одиниць формується так, щоб відібрані одиниці забезпечували виконання не менше 50% загальних обсягів реалізованої продукції (робіт, послуг) підприємств міста.

Для кожного міста одиниці генеральної сукупності (основи вибірки) наводяться в порядку зменшення обсягів реалізованої продукції (робіт, послуг). Для кожної одиниці визначається кумулятивний обсяг реалізованої продукції (робіт, послуг) за формулою:

$$V_j^K = V_{j-1}^K + v_j, \quad (1)$$

де  $V_j^K$  – кумулятивний обсяг реалізованої продукції (робіт, послуг) одиниці ( $j$ ), тис. грн;

$V_{j-1}^K$  – кумулятивний обсяг реалізованої продукції (робіт, послуг) одиниці ( $j-1$ ), що передуює одиниці ( $j$ ), тис. грн;

$v_j$  – обсяг реалізованої продукції (робіт, послуг) одиниці ( $j$ ), тис. грн;

$j$  – порядковий номер одиниці.

Кумулятивний обсяг реалізованої продукції (робіт, послуг) останньої одиниці основи вибірки дорівнює загальному обсягу реалізованої продукції (робіт, послуг) міста.

3. Обсяг вибірки визначається для кожного міста з використанням методу ітерації, ураховуючи умови представлення 50 % вищезазначених обсягів.

Для цього розраховується пропорція та визначається систематичний інтервал відбору.

Пропорція відбору визначається як відношення загального обсягу реалізованої продукції (робіт, послуг) до загальної кількості одиниць генеральної сукупності міста за формулою:

$$H = \frac{V_N}{N}, \quad (2)$$

де  $H$  – пропорція відбору, тис. грн;

$V_N$  – загальний обсяг реалізованої продукції (робіт, послуг) міста, тис. грн;

$N$  – загальна кількість одиниць сукупності міста.

Систематичний інтервал відбору, значення якого перебуває в межах від 1 до  $N$ , визначається шляхом послідовного підбору, починаючи з 1, допоки обсяг реалізованої продукції (робіт, послуг) одиниць, які потраплять до вибірки, не становитиме більше 50 % загального обсягу по місту.

Для цього розраховується крок відбору за формулою:

$$X = H \times z, \quad (3)$$

де  $X$  – крок відбору, тис. грн;  
 $z$  – систематичний інтервал відбору (підібраний послідовно, починаючи з 1).

Зі зміною систематичного інтервалу відбору ( $z$ ) крок відбору ( $X$ ) приймає інше значення.

Далі розраховується початковий обсяг реалізованої продукції (робіт, послуг) ( $Y$ ) за формулою:

$$Y = \alpha \times X, \quad (4)$$

де  $Y$  – випадковий початковий обсяг, тис. грн;  
 $\alpha$  – випадкове число.

Визначення випадкового числа ( $\alpha$ ) здійснюється через відповідну математичну функцію (генератор випадкових чисел) і розраховується при кожній ітерації наново.

Для визначення можливого обсягу вибірки ( $n$ ) розраховуються теоретичні кумулятивні обсяги реалізованої продукції (робіт, послуг) за формулою:

$$V_j^{K'} = Y + (j-1) \times X, \quad (5)$$

де  $V_j^{K'}$  – теоретичний кумулятивний обсяг реалізованої продукції (робіт, послуг) одиниці ( $j$ ).

Розрахунок здійснюється, поки значення не перевищить загальний кумулятивний обсяг реалізованої продукції (робіт, послуг) по місту в генеральній сукупності. Кількість розрахованих теоретичних кумулятивних обсягів реалізованої продукції (робіт, послуг)  $V_j^{K'}$  відповідає обсягу вибірки. Відповідно до обсягу, із генеральної сукупності (основи вибірки) відбираються одиниці, чії індивідуальні кумулятивні обсяги реалізованої продукції (робіт, послуг)  $V_j^{K'}$  є найбільш наближеними до теоретичних кумулятивних обсягів реалізованої продукції (робіт, послуг)  $V_j^{K'}$ .

Загальний обсяг реалізованої продукції (робіт, послуг) одиниць, що мають потрапити до вибірки, має задовольняти умові:

$$\left( V_n - \frac{V_N}{2} \right) \rightarrow \min, \quad (6)$$

де  $V_n$  – обсяг реалізованої продукції (робіт, послуг), що має потрапити до вибірки, визначається за формулою:

$$V_n = \sum_{j=1}^n v_j, \quad (7)$$

де  $v_j$  – обсяг реалізованої продукції (робіт, послуг) одиниці (j), відібраної для спостереження, тис. грн.

Розрахунки припиняються, коли при певному значенні систематичного інтервалу відбору (z) обсяг реалізованої продукції (робіт, послуг) відібраних одиниць становитиме більше 50 % від їх загального обсягу по місту й буде дотримана зазначена вище умова (6).

4. На основі сукупності одиниць, що вивчається, формується перелік респондентів за формою № 1-ціни (житло) (квартальна), до якого включаються юридичні особи, яким відповідають одиниці, що наявні в сукупності одиниць ДСС. Очікується, що рівень відповідей респондентів становитиме 80 %.

5. Актуалізація сукупності одиниць і переліку респондентів ДСС не здійснюється.

## **VII. Статистичні методи обробки й аналізу даних статистичного спостереження**

1. Обробка даних ДСС складається з опрацювання стандартних процедур щодо даних, отриманих від респондентів, які уведено/завантажено до електронного середовища (у тому числі контроль повноти їх уведення, арифметичні та логічні контролі первинних даних, перевірка правильності співвідношення окремих значень показників, порівняння значень показників у динаміці, виявлення аналогічних відповідей шляхом порівняння значень показників). Контролі даних ДСС проводяться на мікро- та макрорівні. У разі виявлення неузгодженостей може здійснюватися зв'язок з респондентами та відповідне редагування інформації.

2. Для забезпечення якості даних, які одержуються шляхом збору безпосередньо від респондентів, аналізується рівень надання звітів респондентами, залученими до ДСС, і причини їх ненадання або відсутності в них даних.

3. При проведенні ДСС застосовуються методи компенсації даних.

Якщо у звітному кварталі тимчасово відсутня інформація щодо продажу квартир певного виду, використовується розрахункова середня ціна, визначена одним з наведених нижче методів:

1) імпутація середніх цін. За цим методом, у разі відсутності даних за товаром-представником у звітному кварталі, середня ціна 1 м<sup>2</sup> житла за кількістю кімнат на первинному та вторинному ринку житла розраховується без урахування ціни цього товару-представника.

Надалі проводиться імпутація відсутніх даних у звітному кварталі шляхом множення середньої ціни реалізованих квартир у попередньому кварталі на індекс цін (по регіону) звітного кварталу та розраховуються середні ціни 1 м<sup>2</sup> загальної площі житла "за кількістю кімнат", "усього на первинному чи вторинному ринку житла" та перераховуються індекси цін у звітному кварталі на основі перерахованих середніх цін. Імпутація цін здійснюється за припущенням, що при наявності в продажі відсутнього товару-представника його ціна змінилася б так само, як і реалізовані товари-представники у регіоні;

2) перенесення середніх цін. За цим методом середня ціна товару-представника, що була в попередньому кварталі, автоматично переноситься на звітний квартал (за умови стабільної цінової ситуації). Метод перенесення цін застосовується у випадках, якщо є підстави вважати, що ціна відсутнього товару-представника залишилася незмінною й у подальшому реалізація квартир буде відновлена за старими цінами.

4. Для розрахунків індексів цін на житло формується вагова структура (вагові коефіцієнти) в цілому по Україні в розрізі ринків житла.

Вагові коефіцієнти для розрахунків індексів цін на первинному ринку розраховуються на основі даних щодо вартості проданих квартир (за результатами цього ДСС), загальної площі прийнятих в експлуатацію квартир за попередній рік (за результатами ДСС "Показники щодо початку та завершення будівництва"), на вторинному ринку – щодо вартості проданих квартир за попередній рік (за результатами 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.

Перегляд вагової структури здійснюється щорічно. Перехід на нову вагову структуру та процедура перегляду відповідає міжнародним стандартам, що дозволяє розраховувати ІЦЖ за різні періоди з використанням різних базисних років. За допомогою системи ваг здійснюється агрегація індивідуальних індексів цін до найвищого рівня. Індекси цін розраховуються за новою ваговою структурою з першого кварталу кожного року.

5. Середні ціни 1 м<sup>2</sup> загальної площі квартир для кожного товару-представника в межах регіону розраховуються за формулою:

$$\bar{p}^{ki} = \sqrt[m]{p_1^{ki} \times p_2^{ki} \times p_3^{ki} \times \dots \times p_m^{ki}}, \quad (8)$$

де  $p_m^{ki}$  – ціна 1 м<sup>2</sup> загальної площі квартир за кількістю кімнат ( $k$ ) будинку ( $i$ ) на первинному (вторинному) ринку житла;

$m$  – кількість цін.

Середні ціни 1 м<sup>2</sup> загальної площі квартир за кількістю кімнат для регіону розраховуються за формулою:

$$\bar{p}^k = \frac{\sum \bar{p}^{ki} \times w_0^{ki}}{w_0^k}, \quad (9)$$

де  $w_0^{ki}$  – частка добутку від множення загальної площі прийнятих в експлуатацію квартир та вартості реалізованих квартир на первинному ринку/вартості квартир на вторинному ринку за кількістю кімнат (k), будинків (i) в базисному періоді (0);  
 $w_0^k$  – частка загальної площі прийнятих в експлуатацію квартир на первинному ринку/вартості квартир на вторинному ринку за кількістю кімнат (k) у базисному періоді (0).

Середні ціни 1 м<sup>2</sup> загальної площі квартир для регіону в цілому розраховуються за формулою:

$$\bar{p} = \frac{\sum \bar{p}^{ki} \times w_0^{ki}}{\sum w_0^{ki}}. \quad (10)$$

Середні ціни 1 м<sup>2</sup> загальної площі квартир за кількістю кімнат і видів будинків на ринку житла по Україні розраховуються на основі середніх цін регіонів за формулою:

$$\bar{P}^{ki} = \sqrt[25]{\bar{p}_1^{ki} \times \bar{p}_2^{ki} \times \bar{p}_3^{ki} \times \dots \times \bar{p}_{25}^{ki}}. \quad (11)$$

Середні ціни цін 1 м<sup>2</sup> загальної площі квартир по Україні за кількістю кімнат та у цілому розраховуються на основі середніх цін за формулою:

$$\bar{P}^k = \frac{\sum \bar{p}^k \times W_0^k}{\sum W_0^k}, \quad (12)$$

де  $W_0^k$  – частка загальної площі прийнятих в експлуатацію відповідних квартир за кількістю кімнат на первинному ринку житла/частка вартості проданих відповідних квартир за кількістю кімнат на вторинному ринку житла в базисному періоді (0).

Середні ціни 1 м<sup>2</sup> загальної площі квартир по Україні та регіону в цілому розраховуються за формулою:

$$\bar{P} = \frac{\bar{P}_p \times W_{p,0} + \bar{P}_s \times W_{s,0}}{W_{p,0} + W_{s,0}}, \quad (13)$$

- де  $\bar{P}_p$  – середня ціна 1 м<sup>2</sup> загальної площі квартир на первинному ринку житла по Україні та регіону за звітний квартал;  
 $\bar{P}_s$  – середня ціна 1 м<sup>2</sup> загальної площі квартир на вторинному ринку житла по Україні та регіону за звітний квартал;  
 $W_{p,0}$  – частка вартості квартир на первинному ринку житла в загальній вартості квартир по Україні та регіону в базисному періоді (0);  
– частка вартості квартир на вторинному ринку житла в загальній вартості квартир по Україні та регіону в базисному періоді (0).

#### 6. Розрахунки індексів цін.

Індивідуальні індекси цін на ринку житла розраховуються на основі середніх цін за товарами-представниками за формулою:

$$i_{t/t-1} = \frac{\bar{P}_t}{\bar{P}_{t-1}} \times 100, \quad (14)$$

- де  $i_{t/t-1}$  – індекс цін звітного кварталу до попереднього;  
 $\bar{P}_t$  – середня ціна 1 м<sup>2</sup> загальної площі квартир у звітному кварталі (t);  
 $\bar{P}_{t-1}$  – середня ціна 1 м<sup>2</sup> загальної площі квартир у попередньому кварталі (t-1).

ЩЖ для регіону та України на первинному та вторинному ринках житла (h) розраховуються за формулою типу Ласпейреса:

$$I_{t/t-1}^h = \frac{\sum \bar{P}_t \times W_0^k}{\sum \bar{P}_{t-1} \times W_0^k} \times 100, \quad (15)$$

- де  $\bar{P}_t$  – середня ціна 1 м<sup>2</sup> загальної площі квартир у звітному кварталі (t);  
 $\bar{P}_{t-1}$  – середня ціна 1 м<sup>2</sup> загальної площі квартир у попередньому кварталі (t-1).

ЩЖ в цілому по Україні/регіону розраховуються за формулою:

$$I_{t/t-1} = \frac{I_{p,t/t-1} \times W_{p,0} + I_{s,t/t-1} \times W_{s,0}}{W_{p,0} + W_{s,0}}, \quad (16)$$

- де  $I_{p,t/t-1}$  – індекс цін на первинному ринку житла по Україні/регіону за звітний квартал;  
 $I_{s,t/t-1}$  – індекс цін на вторинному ринку житла по Україні/регіону за звітний квартал.

7. ЩЖ розраховуються до різних базисних періодів із квартальною періодичністю.

ЩЖ до IV кварталу попереднього року:

$$I_{t/0} = \frac{I_{t-1/0} \times I_{t/t-1}}{100}, \quad (17)$$

де  $I_{t-1/0}$  – індекс цін попереднього кварталу до IV кварталу попереднього року;

ЩЖ до відповідного кварталу попереднього року:

$$I_{t^T/0(T-1)} = \frac{I_{0(T-1)/0(T-2)} \times I_{t^T/0(T-1)}}{I_{t(T-1)/0(T-2)}}, \quad (18)$$

де  $T$  – звітний рік;  
 $T-1$  – рік, що передує звітному року;  
 $T-2$  – рік, що передує попередньому;  
 $I_{0(T-1)/0(T-2)}$  – індекс цін IV кварталу попереднього року до IV кварталу року, що передує попередньому;  
 $I_{t^T/0(T-1)}$  – індекс цін звітного кварталу поточного року до IV кварталу попереднього року;  
 $I_{t(T-1)/0(T-2)}$  – індекс цін відповідного кварталу попереднього року до IV кварталу року, що передує попередньому;

ЩЖ до відповідного періоду попереднього року:

$$I_{T/0(T-2)} = \frac{\sum_1^n I_{t^T/0(T-2)}}{\sum_1^n I_{t(T-1)/0(T-2)}} \times 100, \quad (19)$$

де  $n$  – кількість кварталів, що становить період;  
 $I_{t^T/0(T-2)}$  – індекс цін кварталу звітного року до IV кварталу року, що передує попередньому року;  
 $I_{t(T-1)/0(T-2)}$  – індекс цін відповідного кварталу попереднього року до IV кварталу року, що передує попередньому.

ЩЖ звітного кварталу до базисного року:

$$I_{t^T/T_0} = \frac{I_{t^T/0(T_0-1)}}{\frac{1}{4} \times \sum_1^n I_{t^T/0(T_0-1)}} \times 100, \quad (20)$$

де  $T_0$  – базисний рік;

- $\bar{T}_0$  – середньорічний базисний рік;  
 $T_0 - 1$  – рік, що передує базисному;  
 $I_{t/T_0(t_0-1)}$  – індекс цін звітного кварталу поточного року до IV кварталу року, що передує базисному;  
 $I_{t_0/T_0(t_0-1)}$  – індекс цін кварталу базисного року до IV кварталу року, що передує базисному.

ЩЖ звітного року до базисного року:

$$I_{\bar{T}/T_0} = \frac{\sum_1^n I_{t/T_0(t_0-1)}}{\sum_1^n I_{t_0/T_0(t_0-1)}} \times 100, \quad (21)$$

де  $\bar{T}$  – середньорічний звітний рік.

8. Отримані результати для забезпечення їх якості аналізуються, зокрема, досліджуються будь-які незвичні зміни цін, також показники зіставляються з попередніми періодами й аналогічними періодами попереднього року. Здійснюється формування статистичної інформації, яка отримується за результатами ДСС, для оприлюднення.

9. У межах проведення ДСС сезонні коригування не здійснюються.

### **VIII. Статистичні методи уникнення розкриття конфіденційних статистичних даних статистичного спостереження**

1. Забезпечення статистичної конфіденційності у практиці проведення ДСС здійснюється згідно з міжнародними вимогами до правил конфіденційності статистичних даних відповідно до статей 20–26 Регламенту (ЄС) № 223/2009 Європейського Парламенту та Ради від 11 березня 2009 року щодо європейської статистики [20], а також відповідно до вимог статей 24, 25, 29, 30, 31, 37 Закону України "Про офіційну статистику" [1], статей 18, 21 Закону України "Про інформацію" [5], статей 6, 7 Закону України "Про доступ до публічної інформації" [2], статей 5, 6, 7, 24 Закону України "Про захист персональних даних" [4].

Також забезпечення статистичної конфіденційності проведення ДСС відбувається з урахуванням основних принципів і статистичних методів, визначених пунктом 1 підрозділу 2 розділу IV Методологічних положень щодо забезпечення статистичної конфіденційності в органах державної статистики [16].

Для забезпечення встановлених законодавством гарантій перед респондентами щодо забезпечення конфіденційності наданої ними інформації використання цієї інформації відбувається виключно у статистичних цілях.



2. Під час проведення ДСС реалізуються такі заходи щодо забезпечення статистичної конфіденційності:

надання статистичної інформації, отриманої за результатами ДСС, користувачам в агрегованому знеособленому вигляді;

нерозповсюдження статистичної інформації, яка була отримана під час проведення ДСС, включаючи адміністративні дані, якщо є загроза її розкриття;

нерозголошення інформації щодо сукупності респондентів, що вивчається, та сукупності одиниць статистичного спостереження, що вивчається, сформованих на основі первинних даних, отриманих від респондентів під час проведення ДСС.

3. ЩЖ розраховуються в цілому по Україні на основі інформації щодо середніх цін товарів-представників на первинному та вторинному ринках житла за регіонами країни відповідно до розділу VII цих Методологічних положень. Інформація щодо середніх цін за товарами-представниками формується шляхом багаторівневої агрегації із застосуванням вагових коефіцієнтів, а також методів компенсації відсутніх даних. Зазначене вище не дозволяє визначити конфіденційну статистичну інформацію щодо ціни за товаром-представником конкретного респондента й унеможлиблює ідентифікацію первинних даних.

Отже, розраховані показники у відносних величинах та високий рівень агрегації інформації, що надається користувачам (в цілому по Україні), унеможлиблюють визначення конфіденційної статистичної інформації щодо конкретного респондента і статистичні методи уникнення розкриття конфіденційних даних статистичного спостереження не застосовуються.

## **IX. Поширення результатів статистичного спостереження**

1. Відповідно до Закону України "Про офіційну статистику" [1] статистична інформація, отримана за результатами ДСС, поширюється в агрегованому знеособленому вигляді.

2. З метою забезпечення статистичної конфіденційності поширенню не підлягає статистична інформація, яка містить дані щодо цін конкретного респондента за товарами-представниками, наведеними у пункті 5 розділу VII цих Методологічних положень, а також інформація про респондентів, які звітували до органів держаної статистики.

3. З метою забезпечення вільного та одночасного доступу користувачів узагальнена статистична інформація за результатами ДСС оприлюднюється на офіційному вебсайті Держстату ([www.ukrstat.gov.ua](http://www.ukrstat.gov.ua)) у відповідних статистичних продуктах (статистична інформація, статистичні публікації тощо).

Результати ДСС оприлюднюються на 50-й день після звітного періоду.

Терміни оприлюднення, показники та їх розрізи (деталізація), а також статистичні продукти, які поширюються за результатами ДСС, зазначаються у плані державних статистичних спостережень на відповідний рік.

4. Інформацію за результатами ДСС Держстат також надає:

- 1) за запитам користувачів статистичної інформації в порядку та на умовах, визначених чинним законодавством;
- 2) за угодами про взаємообмін інформаційними ресурсами між Держстатом та іншими державними органами, установами, організаціями;
- 3) міжнародним організаціям у межах виконання міжнародних зобов'язань України, а також статистичним службам інших країн за їхніми запитам.

## **X. Перегляд статистичної інформації статистичного спостереження**

Перегляд статистичної інформації за результатами ДСС не здійснюється.

## **XI. Особливості проведення державного статистичного спостереження в умовах надзвичайних і непереборних обставин (зокрема, в умовах правового режиму воєнного стану в Україні)**

1. Унаслідок дії положень підпункту 1 пункту 1 Закону України "Про захист інтересів суб'єктів подання звітності та інших документів у період дії воєнного стану або стану війни" [3], яким передбачено, що фізичні особи, фізичні особи-підприємці, юридичні особи подають облікові, фінансові, бухгалтерські, розрахункові, аудиторські звіти та будь-які інші документи, подання яких вимагається відповідно до норм чинного законодавства в документальній та/або в електронній формі, протягом трьох місяців після припинення чи скасування воєнного стану або стану війни за весь період неподання звітності чи обов'язку подати документи, отримання даних за цим ДСС, зокрема статистичної звітності та адміністративних даних, наведених у розділі IV цих Методологічних положень, у повному обсязі не є можливим.

2. Через відсутність даних з усіх джерел, наведених у розділі IV цих Методологічних положень, а також альтернативних може не бути можливості здійснити оцінку показників, наведених у додатку 1 до цих Методологічних положень.

3. У випадку отримання даних у неповному обсязі (менше, ніж очікуваний рівень відповідей респондентів, наведений у пункті 4 розділу VI цих Методологічних положень) та/або відсутності даних хоча б за одним із джерел, наведених у розділі IV цих Методологічних положень, здійснюється оцінка

показників щодо індексів цін на житло України, у т.ч. на первинному та вторинному ринку житла (з урахуванням Методологічних основ здійснення оцінок основних статистичних показників у випадку відсутності даних унаслідок надзвичайних і непереборних обставин [14]).

4. Для здійснення оцінки використовується інформація з відкритих джерел щодо цін товарів-представників, наведених у розділі V цих Методологічних положень, яка може бути альтернативним джерелом для оцінки статистичних показників, зазначених у цьому розділі Методологічних положень.

5. За цим ДСС оцінка вищезазначених показників здійснюється шляхом застосування на мікрорівні статистичних методів, що дозволяють компенсувати відсутню інформацію.

Оцінка статистичних показників, наведених у додатку 1 до цих Методологічних положень, здійснюється в цілому по Україні.

6. Строки виконання окремих процесів статистичного виробництва повинні визначатися з урахуванням положень підпункту 1 пункту 1 Закону України "Про захист інтересів суб'єктів подання звітності та інших документів у період дії воєнного стану або стану війни" та зважаючи на необхідний органам державної статистики час для здійснення оцінки статистичного показника.

7. У період дії воєнного стану або стану війни, а також протягом трьох місяців після його завершення статистична інформація може не поширюватися, зважаючи на відсутність звітів та будь-яких інших документів, подання яких вимагається відповідно до норм чинного законодавства, від респондентів згідно з положеннями підпункту 1 пункту 1 Закону України "Про захист інтересів суб'єктів подання звітності та інших документів у період дії воєнного стану або стану війни". Про зазначене користувачам повідомляють додатково шляхом оприлюднення відповідного оголошення на офіційному вебсайті Держстату ([www.ukrstat.gov.ua](http://www.ukrstat.gov.ua)), надання усних чи письмових роз'яснень, наведення пояснень (приміток) у статистичних продуктах тощо.

Директор департаменту  
статистики цін апарату Держстату

Ольга КАЛАБУХА

Додаток 1  
до Методологічних положень  
(пункт 3 розділу II,  
пункти 2, 5 розділу XI)

**Показники, що поширюються за результатами  
статистичного спостереження**

Найменування показника	Періодичність	Розпорядник	Територіальний розріз	Інші розрізи
Індекс цін на житло	Квартальна	Держстат	Україна	На первинному та вторинному ринку житла, у т. ч. за кількістю кімнат

---

Додаток 2  
до Методологічних положень  
(розділ IV)

**Опис інформації у формі державного статистичного спостереження  
№ 1-ціни (житло) (квартальна) "Звіт про ціни на ринку житла"**

№ з/п	Найменування інформації	Періодичність	Розріз
1	2	3	4
1.	Ціна 1 м <sup>2</sup> загальної площі житла за звітний квартал	квартальна	За ринком житла: первинний, вторинний; за кількістю кімнат: однокімнатні, двокімнатні та трикімнатні квартири;
2.	Загальна площа житла за звітний квартал	квартальна	за видом будинків: цегляні, з монолітного бетону та інших стінових матеріалів
3.	Інформація щодо відсутності даних	квартальна	За видами причин відсутності даних: не здійснюється вид економічної діяльності, який спостерігається; одиниця припинена або перебуває в стадії припинення; здійснюється сезонна діяльність або економічна діяльність, пов'язана з тривалим циклом виробництва; тимчасово призупинено економічну діяльність через економічні чинники/карантинні обмеження; проведено чи проводиться реорганізація або передано виробничі фактори іншій одиниці; відсутнє явище, яке спостерігається

Додаток 3  
до Методологічних положень  
(розділ IV)

**Опис адміністративних даних Мін'юсту**

Найменування інформації	Періодичність	Розріз
Інформація про кількість договорів купівлі-продажу квартир, шт	річна	За регіонами

---

Додаток 4  
до Методологічних положень  
(пункт 1 розділу V)

**Перелік міст, у яких проводиться спостереження  
за змінами цін на ринку житла**

	Міста, у яких проводиться спостереження за змінами цін на ринку житла
Вінницька	Вінниця
Волинська	Луцьк
Дніпропетровська	Дніпро
Донецька	Бахмут Краматорськ Маріуполь
Житомирська	Житомир
Закарпатська	Ужгород
Запорізька	Запоріжжя
Івано-Франківська	Івано-Франківськ
Київська	Біла Церква Бровари Бориспіль Ірпінь Фастів
Кіровоградська	Кропивницький
Луганська	Лисичанськ Сєверодонецьк
Львівська	Львів
Миколаївська	Миколаїв
Одеська	Одеса
Полтавська	Полтава
Рівненська	Рівне
Сумська	Суми
Тернопільська	Тернопіль
Харківська	Харків
Херсонська	Херсон
Хмельницька	Хмельницький
Черкаська	Черкаси
Чернівецька	Чернівці
Чернігівська	Чернігів
м. Київ	Київ

Додаток 5  
до Методологічних положень  
(пункт 2 розділу V)

**Перелік товарів-представників для розрахунків  
індексів цін на житло**

Код	Найменування
<b>100</b>	<b>Первинний ринок житла</b>
<b>101</b>	<b>Квартири однокімнатні</b>
111	цегляні будинки
121	будинки з монолітного бетону та інших стінових матеріалів
<b>102</b>	<b>Квартири двокімнатні</b>
112	цегляні будинки
122	будинки з монолітного бетону та інших стінових матеріалів
<b>103</b>	<b>Квартири трикімнатні</b>
113	цегляні будинки
123	будинки з монолітного бетону та інших стінових матеріалів
<b>200</b>	<b>Вторинний ринок житла</b>
<b>201</b>	<b>Квартири однокімнатні</b>
211	цегляні будинки
221	будинки з монолітного бетону та інших стінових матеріалів
<b>202</b>	<b>Квартири двокімнатні</b>
212	цегляні будинки
222	будинки з монолітного бетону та інших стінових матеріалів
<b>203</b>	<b>Квартири трикімнатні</b>
213	цегляні будинки
223	будинки з монолітного бетону та інших стінових матеріалів



## Список використаних джерел

1. Закон України "Про офіційну статистику" від 16 серпня 2022 року № 2524-IX.  
URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2524-20#Text>
2. Закон України "Про доступ до публічної інформації" від 13 січня 2011 року № 2939-VI (зі змінами та доповненнями).  
URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2939-17>
3. Закон України "Про захист інтересів суб'єктів подання звітності та інших документів у період дії воєнного стану або стану війни" від 03 березня 2022 року № 2115-IX (зі змінами та доповненнями).  
URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2115-20#Text>
4. Закон України "Про захист персональних даних" від 01 червня 2010 року № 2297-VI (зі змінами та доповненнями).  
URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2297-17>
5. Закон України "Про інформацію" від 02 жовтня 1992 року № 2658-XII (зі змінами та доповненнями).  
URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2657-12>
6. Закон України "Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку" від 14 травня 2015 року № 417-VIII (зі змінами та доповненнями).  
URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/417-19#Text>
7. Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 року № 435-IV (зі змінами та доповненнями).  
URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>
8. Глосарій до плану статистичного спостереження, затверджений наказом Держкомстату від 29 грудня 2009 року № 498.  
URL: [https://ukrstat.gov.ua/metod\\_polog/glos.htm](https://ukrstat.gov.ua/metod_polog/glos.htm)
9. Глосарій термінів національної моделі статистичної діяльності органів державної статистики, затверджений наказом Держстату від 28 грудня 2022 року № 392.  
URL: [https://ukrstat.gov.ua/norm\\_doc/2022/392/glosi\\_GAMSO.pdf](https://ukrstat.gov.ua/norm_doc/2022/392/glosi_GAMSO.pdf)
10. Керівництво щодо індексів цін на житлову нерухомість (RPII) – Люксембург: Центр публікацій Європейського Союзу/ Євростат, Статистичне бюро Європейського Союзу, МОП, МВФ, ОЕСР, ЄЕК ООН,

Світовий банк, 2013. – 179 с.

URL: <https://ec.europa.eu/eurostat/web/products-manuals-and-guidelines/-/KS-RA-12-022>

11. Класифікація інституційних секторів економіки України, затверджена наказом Держстату від 03 грудня 2014 року № 378 (зі змінами).

URL: [https://ukrstat.gov.ua/klasf/st\\_kls/op\\_kise\\_2016.htm](https://ukrstat.gov.ua/klasf/st_kls/op_kise_2016.htm)

12. Класифікація організаційно-правових форм господарювання, затверджена наказом Держспоживстандарту України від 28 травня 2004 року № 97 (зі змінами).

URL: [http://www.ukrstat.gov.ua/klasf/st\\_kls/KOPFG\\_zm8\\_2021.pdf](http://www.ukrstat.gov.ua/klasf/st_kls/KOPFG_zm8_2021.pdf)

13. Кодифікатор адміністративно-територіальних одиниць та територій територіальних громад, затверджений наказом Міністерства розвитку громад та територій України від 26 листопада 2020 року № 290 (зі змінами).

URL: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/main/v0290914-20>

14. Методологічні основи здійснення оцінок основних статистичних показників у випадку відсутності даних унаслідок надзвичайних і непереборних обставин, затверджені наказом Держстату від 14 квітня 2014 року № 95 (зі змінами).

URL: [https://ukrstat.gov.ua/norm\\_doc/2022/66/66.pdf](https://ukrstat.gov.ua/norm_doc/2022/66/66.pdf)

15. Методологічні положення державного статистичного спостереження "Реєстр статистичних одиниць", затверджені наказом Держстату від 30 листопада 2021 року № 298 (зі змінами).

URL: [https://ukrstat.gov.ua/norm\\_doc/2021/298/298\\_2021.htm](https://ukrstat.gov.ua/norm_doc/2021/298/298_2021.htm)

16. Методологічні положення щодо забезпечення статистичної конфіденційності в органах державної статистики, затверджені наказом Держстату від 15 лютого 2017 року № 41 (зі змінами).

URL: [https://ukrstat.gov.ua/metod\\_polog/metod\\_doc/2017/41/41\\_2017.htm](https://ukrstat.gov.ua/metod_polog/metod_doc/2017/41/41_2017.htm)

17. Національний класифікатор України. Класифікація видів економічної діяльності ДК 009:2010, затверджена наказом Держспоживстандарту України від 11 жовтня 2010 року № 457 (зі змінами).

URL: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/vb457609-10>

18. Commission Implementing Regulation (EU) 2020/1148 of 31 July 2020 laying down the methodological and technical specifications in accordance with Regulation (EU) 2016/792 of the European Parliament and of the Council as regards harmonised indices of consumer prices and the house price index.

URL: [https://eur-lex.europa.eu/eli/reg\\_impl/2020/1148/oj](https://eur-lex.europa.eu/eli/reg_impl/2020/1148/oj)

19. Regulation (EU) 2016/792 of the European Parliament and of the Council of 11 May 2016 on harmonised indices of consumer prices and the house price index, and repealing Council Regulation (EC) № 2494/95.

URL: <https://eur-lex.europa.eu/eli/reg/2016/792/oj>

20. Regulation (EC) № 223/2009 of the European Parliament and of the Council of 11 March 2009 on European statistics and repealing Regulation (EC, Euratom) № 1101/2008 of the European Parliament and of the Council on the transmission 24 of data subject to statistical confidentiality to the Statistical Office of the European Communities, Council Regulation (EC) № 322/97 on Community Statistics, and Council Decision 89/382/EEC, Euratom establishing a Committee on the Statistical Programmes of the European Communities.

URL: <http://data.europa.eu/eli/reg/2009/223/2015-06-08>