

Державна служба статистики України

ЗАТВЕРДЖЕНО

Наказ Державної служби
статистики України
06.02.2019 № 48

(зі змінами, затвердженими
наказом Державної служби
статистики 01.06.2022 № 131)

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

Київ – 2019

Державна служба статистики України

Відповідальний за випуск – директор департаменту статистики цін
Калабуха О. С.

Методологічні положення щодо організації державного статистичного спостереження за змінами цін на ринку житла містять опис основних положень та методів, які використовуються при проведенні державного статистичного спостереження з питань статистики цін на ринку нерухомості.

Методологічні положення підготували працівники департаменту статистики цін Державної служби статистики України:

- Шкурська І. Є. – заступник директора - начальник відділу методології розрахунків індексів цін департаменту статистики цін;
- Лисенко Н. І. – начальник відділу статистики цін будівництва, транспорту, зв'язку та житла.

Методологічні положення схвалені Комісією з питань удосконалення методології та звітної документації Держстату (протокол від 31.08.2018 № 16).

Державна служба статистики України

- адреса: вул. Шота Руставелі, 3, Київ, 01601, Україна
- телефони: (044) 284-31-32, 235-50-02
- факс: (044) 235-37-39
- електронна пошта: office@ukrstat.gov.ua
- веб-сайт: www.ukrstat.gov.ua

Зміст

Передмова	4
Скорочення та умовні позначення	4
I. Загальні положення.....	5
II. Основні поняття та терміни	5
III. Методологічні та організаційні засади проведення державного статистичного спостереження	6
1. Мета та основні характеристики державного статистичного спостереження	6
2. Джерела інформації державного статистичного спостереження.....	7
3. Система показників державного статистичного спостереження	7
IV. Формування переліку територіальних одиниць та переліку товарів-представників для проведення державного статистичного спостереження.....	8
V. Формування й актуалізація сукупності одиниць і переліків респондентів державного статистичного спостереження	9
1. Формування сукупностей одиниць і переліків респондентів державного статистичного спостереження	9
2. Актуалізація сукупностей одиниць і переліків респондентів державного статистичного спостереження	12
VI. Порядок проведення державного статистичного спостереження та обробки даних.....	12
1. Методи проведення державного статистичного спостереження	12
2. Основні етапи обробки даних державного статистичного спостереження	12
VII. Перегляд даних державного статистичного спостереження	16
VIII. Забезпечення конфіденційності статистичної інформації державного статистичного спостереження	16
IX. Поширення результатів державного статистичного спостереження.....	17
X. Особливості проведення державного статистичного спостереження в умовах надзвичайних і неперехресних обставин (зокрема, в умовах правового режиму воєнного стану в Україні)	18
Список використаних джерел	20
 Додатки	
Додаток 1. Перелік міст, у яких проводиться спостереження за змінами цін на ринку житла	23
Додаток 2. Перелік товарів-представників.....	24
Додаток 3. Критерії відбору одиниць до генеральної сукупності державного статистичного спостереження	25

Передмова

Методологічні положення щодо організації державного статистичного спостереження за змінами цін на ринку житла (далі – Методологічні положення) містять опис мети, понять, термінів і основних характеристик цього спостереження, загальних принципів та порядку організації робіт із його проведення, переліку показників, джерел та вимог щодо формування статистичної інформації про зміни цін на ринку житла, поширення результатів.

Методологічні положення призначені для використання працівниками органів державної статистики всіх рівнів, а також можуть бути корисні для фахівців міністерств, інших органів виконавчої влади, наукових організацій та установ, що проводять дослідження з питань ринку нерухомості, інших зацікавлених користувачів.

Скорочення та умовні позначення

ДСС – державне статистичне спостереження;
ЄС – Європейський Союз;
ІЦЖ – індекс цін на житло;
КВЕД – Класифікація видів економічної діяльності;
КАТОТТГ – Кодифікатор адміністративно-територіальних одиниць та територій територіальних громад;
КОПФГ – Класифікація організаційно-правових форм господарювання;
Мін'юст – Міністерство юстиції України;
РСО – Реєстр статистичних одиниць;
СРП – Статистичний реєстр підприємств;
ТОД – територіальний орган Держстату;
T – рік, у якому здійснюється формування сукупностей одиниць державного статистичного спостереження.

I. Загальні положення

1. Ці Методологічні положення визначають методи проведення ДСС щодо розрахунків індексів цін на ринку житла, порядок використання і поширення його результатів.

2. Індекс цін на житло характеризує зміни у часі рівня цін на житлову нерухомість, що є об'єктом купівлі-продажу, під час здійснення операцій із реалізації житла юридичними або фізичними особами. ІЦЖ розраховується по країні у цілому, а також окремо на нове житло (первинний ринок) і на житло, яке було в експлуатації (вторинний ринок).

3. Методологічні положення ґрунтуються на нормах Господарського кодексу України [1], Цивільного кодексу України [2], законів України "Про інформацію" [6], "Про державну статистику" [3], постанови Кабінету Міністрів України від 22 січня 1996 року № 118 "Про створення Єдиного державного реєстру підприємств та організацій України" [7], наказів Держстату від 30 листопада 2021 року № 298 "Про затвердження Методологічних положень державного статистичного спостереження "Реєстр статистичних одиниць" [8], від 29 грудня 2009 року № 498 "Про затвердження структури плану статистичного спостереження та глосарія до нього" [17], від 17 серпня 2018 року № 170 "Про затвердження Принципів діяльності органів державної статистики" [9], від 15 лютого 2017 року № 41 "Про затвердження Методологічних положень щодо забезпечення статистичної конфіденційності в органах державної статистики" [10].

4. 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"[15], Регламенті Європейського Парламенту і Ради (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 [21], Регламенті Комісії (ЄС) 2020/1148 від 31 липня 2020 року про встановлення методологічних та технічних специфікацій відповідно до Регламенту Європейського Парламенту і Ради (ЄС) 2016/792 щодо гармонізованих індексів споживчих цін та індексу цін на житло [16].

II. Основні поняття та терміни

1. Для цілей цих Методологічних положень терміни вживаються у значеннях, наведених у "Керівництві щодо індексів цін на житлову нерухомість" [15], глосарії до плану державного статистичного спостереження [17], Методологічних положеннях державного статистичного спостереження "Реєстр статистичних одиниць", а також у наведених нижче значеннях:

агрегація – процес, за допомогою якого індекси більш низького рівня усереднюються або об'єднуються іншим чином з метою отримання індексів

більш високого рівня;

базисний період вагової структури – період часу, до якого відноситься розрахована вагова структура;

базисний період індексу – період часу, для якого значення індексу приймається за 1,0, або 100%;

базисний період цін – період часу, з цінами якого порівнюються ціни звітного періоду;

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;

індекс цін – відносний показник, виражений у коефіцієнтах або відсотках, що характеризує зміну цін у часі (індекс динаміки);

індекс цін загальний – індекс найвищого рівня агрегації, який уключає всі конкретні товари, що охоплюються ІЦЖ;

індекс цін індивідуальний – індекс цін на житло за товаром-представником;

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

крок відбору – інтервал, через який відбираються для статистичного спостереження одиниці з генеральної сукупності;

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;

страта – внутрішньооднорідна за певною ознакою частина одиниць генеральної сукупності.

III. Методологічні та організаційні засади проведення державного статистичного спостереження

1. Мета та основні характеристики державного статистичного спостереження

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

2. 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.

3. ДСС проводиться шляхом збору даних безпосередньо від респондентів, даних інших ДСС, а також використання адміністративних даних.

У частині збору даних від респондентів ДСС має такі основні характеристики:

1) вид ДСС

за ступенем охоплення одиниць: несущільне;

за часом реєстрації даних: поточне;

2) періодичність: квартальна;

3) організаційна форма ДСС: статистична звітність;

4) спосіб ДСС: документальний облік;

5) одиниця ДСС: підприємство;

6) респондент ДСС: юридична особа, відокремлений підрозділ юридичної особи;

7) органи, які здійснюють ДСС: Держстат, ТОД;

8) класифікатори (класифікації), що використовуються при проведенні ДСС: КВЕД, КОПФГ, КАТОТТГ, КІСЕ;

9) місце проведення ДСС: регіони України.

2. Джерела інформації державного статистичного спостереження

Джерелами інформації ДСС є:

дані за формою № 1-ціни (житло) (квартальна) "Звіт про ціни на ринку житла";

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

дані ДСС "Показники щодо початку та завершення будівництва" про загальну площу введеного в експлуатацію житла.

3. Система показників державного статистичного спостереження

Система показників ДСС включає:

індекс цін на житло України, у т.ч. на первинному та вторинному ринку житла;

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

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

Індекси цін розраховуються за звітний квартал до попереднього кварталу, до IV кварталу попереднього року, до відповідного кварталу попереднього року, до відповідного періоду попереднього року.

Показники спостереження розраховуються на щоквартальній основі.

IV. Формування переліку територіальних одиниць та переліку товарів-представників для проведення державного статистичного спостереження

1. Відбір міст здійснюється на державному рівні раз на п'ять років з урахуванням кількості населення міста, наявності одиниць, які здійснюють послуги з купівлі, продажу житла, а також частки обсягу реалізованої продукції (робіт, послуг) у загальному обсязі.

Перелік міст, у яких проводиться спостереження за змінами цін на ринку житла, наведений у додатку 1.

2. Набір товарів-представників, на основі якого здійснюється спостереження за змінами цін на ринку житла та розраховується ІЦЖ, є єдиним для всіх регіонів країни і визначається на державному рівні раз на п'ять років.

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".

Товаром-представником є призначена для продажу на первинному чи вторинному ринку житла квартира з різною кількістю кімнат у будинках певного виду (залежно від будівельних матеріалів, з яких переважно зведені зовнішні стіни будинків).

Критерієм відбору квартир за кількістю кімнат є частка площі, яка перевищує 15% у загальній площі, уведених в експлуатацію квартир за рік. За цим критерієм були відібрані такі квартири:

- однокімнатні;
- двокімнатні;
- трикімнатні.

Критерієм відбору квартир у будинках різного виду є частка їх площі, яка перевищує 40% в загальному обсязі площі квартир, які введені в експлуатацію. За цим критерієм були відібрані квартири у:

- цегляних будинках;
- будинках з монолітного бетону та інших стінових матеріалів.

Перелік товарів-представників для розрахунку ІЦЖ наведений у додатку 2.

3. Відповідно до визначеного переліку товарів-представників раз на рік визначаються вагові коефіцієнти для формування індексів на житло. На первинному ринку житла використовуються дані щодо вартості проданих квартир, загальної площі уведених в експлуатацію квартир за попередній рік (ДСС "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.

Через часовий лаг, пов'язаний зі збором і узагальненням даних, вагові коефіцієнти відносяться до періоду, що передує базисному періоду цін. За цих обставин вагові коефіцієнти приводяться у відповідність із базисним періодом цін шляхом їх множення на поправочні коефіцієнти, що відображають відносні зміни цін між базисним періодом вагів та базисним періодом цін. Отримані в результаті вагові коефіцієнти, оновлені з урахуванням змін цін, нормалізуються, щоб їх сума дорівнювала одиниці.

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.

V. Формування й актуалізація сукупностей одиниць і переліків респондентів державного статистичного спостереження

1. Формування сукупностей одиниць і переліків респондентів державного статистичного спостереження

1. Формування генеральної сукупності одиниць, сукупностей одиниць, які безпосередньо будуть досліджуватись, і переліків респондентів ДСС здійснюється щорічно у грудні року *T*.

2. Формування генеральної сукупності, сукупностей одиниць, які безпосередньо будуть досліджуватись, і переліків респондентів ДСС здійснюється на державному рівні.

Формування сукупності одиниць ДСС

3. Генеральна сукупність одиниць ДСС формується на основі РСО (у частині СРП) та включає одиниці, які є активними станом на 01 листопада року *T* та відповідають критеріям, що наведені в додатку 3, зокрема:

за типом статистичної одиниці належать до підприємств;

за інституційним сектором економіки відповідно до КІСЕ належать до сектору S.11 "Нефінансові корпорації", S.12 "Фінансові корпорації", крім S.121, S.129;

за організаційно-правовою формою господарювання за КОПФГ, крім кодів 610, 620, 910;

основним видом економічної діяльності згідно з КВЕД: 41.10, 41.20, 68.10, 68.31;

за територіальною ознакою: перелік міст, у яких проводиться спостереження.

4. Сукупність одиниць, яка безпосередньо буде досліджуватися, формується на основі генеральної сукупності одиниць ДСС (основи вибірки) із застосуванням вибіркового методу.

1) Вибіркова сукупність одиниць формується таким чином, щоб відібрані одиниці забезпечували виконання не менше 50% загальних обсягів реалізованої продукції (робіт, послуг) підприємств міста із характеристиками, зазначеними в пункті 3 цього розділу.

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 передує 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.

2) Обсяг вибірки визначається для кожного міста ітераційно, урахуваючи умову представлення 50% зазначених вище 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 знаходиться в межах від 1 до N , визначається шляхом послідовного підбору, починаючи з 1, доки обсяг реалізованої продукції (робіт, послуг) одиниць, які потраплять до вибірки, не становитиме більше 50% загального обсягу по місту.

Для цього здійснюється насамперед розрахунок кроку 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 здійснюється розрахунок початкового обсягу реалізованої продукції (робіт, послуг) (Y), за формулою:

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

де Y – випадковий початковий обсяг, тис. грн;
 α – випадкове число.

Випадкове число (α) знаходиться через відповідну математичну функцію (генератор випадкових чисел) і визначається при кожній ітерації наново.

Для визначення можливого обсягу вибірки (n) здійснюється розрахунок теоретичних кумулятивних обсягів 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 цих обсягів триває до тих пір, поки останнє значення не перевищить загальний 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, чиї 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 задовільняти 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 і буде дотримана зазначена вище умова (6).

Формування переліку респондентів ДСС

5. На основі сукупності одиниць, яка безпосередньо буде досліджуватись, формується перелік респондентів за формою № 1-ціни (житло) (квартальна), до якого включаються юридичні особи, яким відповідають одиниці, що наявні в сукупності одиниць ДСС.

2. Актуалізація сукупностей одиниць і переліків респондентів державного статистичного спостереження

Актуалізація сукупності одиниць і переліку респондентів ДСС не здійснюється.

VI. Порядок проведення державного статистичного спостереження та обробки даних

1. Методи проведення державного статистичного спостереження

1. Засобами зв'язку в електронному форматі або безпосередньо респонденти інформуються про їхнє залучення до участі в ДСС.

Крім того, за допомогою спеціального сервісу для респондентів "Пошук за кодом ЄДРПОУ", який розміщено на офіційному веб-сайті Держстату (www.ukrstat.gov.ua), респондент має змогу безпосередньо за кодом ЄДРПОУ самостійно перевірити факт своєї участі в проведенні ДСС.

2. Звіти за формою № 1-ціни (житло) (квартальна) можуть бути подані на паперових носіях або у формі електронного звіту засобами електронного зв'язку відповідно до затвердженого Порядку подання електронної звітності до органів державної статистики [18].

3. Після отримання інформації за формою № 1-ціни (житло) (квартальна) здійснюється їх уведення/завантаження до електронного середовища для подальшої обробки даних.

2. Основні етапи обробки даних державного статистичного спостереження

1. Під час обробки звітів здійснюються такі види контролю:
зовнішній контроль – перевірка бланків форм щодо ідентифікації респондента, правильності оформлення реквізитів, повноти записів;
логічний контроль – виявлення алогічних відповідей.

За підсумками результатів проведення контролю, з метою визначення причин виявлених помилок, здійснюється зв'язок з респондентами, а в разі виявлення помилок дані доопрацьовуються та коригуються.

2. Правила редагування даних. Якщо у звітному кварталі тимчасово відсутні продажі квартир певного виду, використовується розрахункова середня ціна, визначена одним з наведених нижче методів.

Імпутація середніх цін. За цим методом, у разі відсутності даних за товаром-представником у звітному кварталі, середня ціна 1 м² житла за кількістю кімнат на первинному та вторинному ринку житла розраховується без урахування ціни відповідного товару-представника у попередньому кварталі.

Надалі проводиться імпутація відсутніх даних у звітному кварталі шляхом множення середньої ціни реалізованих квартир у попередньому кварталі на зведений індекс (по регіону) звітного кварталу та проводяться розрахунки середніх цін 1 м² загальної площі житла "за кількістю кімнат", "усього на первинному чи вторинному ринку житла" та перерахунки індексів цін індивідуальних та загальних у звітному кварталі з урахуванням перерахованих середніх цін. Імпутація цін здійснюється з урахуванням припущення, що за наявності в продажу відсутнього товару-представника його ціна змінилася б так само, як і реалізовані товари-представники у регіоні.

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

3. Розрахунки середніх цін 1 м² загальної площі квартир для кожного товару-представника в межах регіону здійснюються 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 м² загальної площі квартир за кількістю кімнат (k) виду будинку (i) на первинному (вторинному) ринку житла;

m – кількість цін.

Розрахунки середніх цін 1 м² загальної площі квартир за кількістю кімнат житла для регіону здійснюються 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 введених в експлуатацію квартир та вартості реалізованих квартир на первинному ринку/вартості квартир на вторинному ринку за кількістю кімнат (k), виду будинків (i) в базисному періоді (0);

W_0^k – частка загальної площі введених в експлуатацію квартир на первинному ринку/вартості квартир на вторинному ринку за кількістю кімнат (k) у базисному періоді (0).

Розрахунки середніх цін 1 м² загальної площі квартир для регіону в цілому здійснюються за формулою:

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

Розрахунки середніх цін 1 м² загальної площі квартир за кількістю кімнат і видів будинків на ринку житла по Україні здійснюються на основі середніх цін регіонів за формулою:

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

Розрахунки середніх цін 1 м² загальної площі квартир по Україні за кількістю кімнат та у цілому здійснюються 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 введених в експлуатацію відповідних квартир за кількістю кімнат на первинному ринку житла/частка вартості проданих відповідних квартир за кількістю кімнат на вторинному ринку житла у базисному періоді (0).

Розрахунки середніх цін 1 м² загальної площі квартир по Україні та регіону в цілому здійснюються 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 м² загальної площі квартир на первинному ринку житла по Україні та регіону за звітний квартал;

\bar{P}_s – середня ціна 1 м² 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);

$W_{s,0}$ – частка вартості квартир на вторинному ринку житла в загальній вартості квартир по Україні та регіону в базисному періоді (0).

4. Розрахунки індивідуальних і загальних 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 м² загальної площі квартир у звітному кварталі (t);
 \bar{P}_{t-1} – середня ціна 1 м² загальної площі квартир у попередньому кварталі ($t-1$).

Розрахунки загальних індексів цін для регіону та України за певним ринком житла (h) здійснюються за формулою типу Ласпейреса:

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

де \bar{P}_t – середня ціна 1 м² загальної площі квартир у звітному кварталі (t);
 \bar{P}_{t-1} – середня ціна 1 м² загальної площі квартир у попередньому кварталі ($t-1$).

Розрахунки індексів цін на ринку житла в цілому по Україні та регіону здійснюються 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 та регіону за звітний квартал;
 $I_{s,t/t-1}$ – індекс цін на вторинному ринку житла по Україні та регіону за звітний квартал.

5. Розрахунки індексів цін до різних базисних періодів.

Щоквартально, крім індексів цін до попереднього кварталу, розраховуються індекси до IV кварталу попереднього року, до відповідного кварталу та відповідного періоду попереднього року.

Для розрахунку зазначених індексів використовуються такі формули:
до IV кварталу попереднього року:

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

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

до відповідного кварталу попереднього року:

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

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 звітнього 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;

до відповідного періоду попереднього року:

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

де n	– кількість кварталів, що складає період;
$I_{t^T/0(T-2)}$	– індекс цін кварталу звітнього 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.

VII. Перегляд даних державного статистичного спостереження

Дані щодо індексів цін на житло перегляду не підлягають.

VIII. Забезпечення конфіденційності статистичної інформації державного статистичного спостереження

1. Забезпечення статистичної конфіденційності у практиці проведення ДСС здійснюється відповідно до вимог законів України "Про державну статистику" [3], "Про інформацію" [6], "Про захист персональних даних" [5], "Про доступ до публічної інформації" [4], з урахуванням основних принципів і методів, визначених Методологічними положеннями щодо забезпечення статистичної конфіденційності в органах державної статистики [10], міжнародних вимог до правил конфіденційності статистичної інформації.

2. Для дотримання встановлених законодавством гарантій забезпечення статистичної конфіденційності перед респондентами 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.

3. При проведенні державного статистичного спостереження зі статистики цін на ринку житла перевірка статистичної конфіденційності здійснюється для кожного показника. Загроза розкриття первинних даних установлюється на підставі правила порогового значення: якщо статистичні дані за визначеним показником розраховані на базі занадто малої кількості одиниць (менше 3 одиниць), агреговані статистичні дані не оприлюднюються.

4. 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).

ІХ. Поширення результатів державного статистичного спостереження

1. Відповідно до Закону України "Про державну статистику" [3] статистична інформація, отримана за результатами ДСС, поширюється у зведеному знеособленому вигляді.

2. З метою забезпечення вільного та одночасного доступу користувачів узагальнена статистична інформація за результатами спостереження оприлюднюється на офіційному веб-сайті Держстату (www.ukrstat.gov.ua) у розділі "Статистична інформація"/"Економічна статистика"/"Ціни"/"Індекси цін на житло", у відповідних статистичних продуктах (статистична інформація, статистичні публікації).

Перша публікація даних за результатами ДСС здійснюється не пізніше ніж на 20 день після звітного періоду.

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

3. Інформацію за результатами ДСС Держстат також надає:

1) за запитом користувачів статистичної інформації у порядку та на умовах, визначених чинним законодавством;

2) міжнародним організаціям у рамках виконання міжнародних зобов'язань України, а також статистичним службам інших країн за їхніми запитом.

Х. 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", 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 [22], отримання даних за цим ДСС, зокрема статистичної звітності та адміністративних даних, наведених у главі 2 розділу III цих Методологічних положень, у повному обсязі не є можливим.

2. Через відсутність даних з усіх джерел, наведених у главі 2 розділу III цих Методологічних положень, а також альтернативних може не бути можливості здійснити оцінку показників, наведених у главі 3 розділі III цих Методологічних положень.

У випадку отримання даних у неповному обсязі (менше, ніж 80%) та/або відсутності даних хоча б за одним із джерел, наведених у главі 2 розділу III 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 [23]).

3. Для здійснення оцінки використовується інформація з відкритих джерел щодо цін товарів-представників, наведених у главі 2 розділу IV цих Методологічних положень, яка може бути альтернативним джерелом для оцінки статистичних показників, зазначених у цьому розділі Методологічних положень.

Оцінка статистичних показників, наведених у главі 3 розділу III цих Методологічних положень, здійснюється в цілому по Україні.

4. За цим ДСС оцінка вищезазначених показників здійснюється шляхом застосування на мікрорівні статистичних методів, що дозволяють компенсувати відсутню інформацію, описаних у розділі VI цих Методологічних положень, а також методів коригування інформації (з урахуванням інформації, отриманої з альтернативних джерел).

5. 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.

6. При оприлюдненні статистичної інформації щодо вищезазначених статистичних показників наводиться інформація щодо особливостей формування показників (повноти охоплення явища тощо) в умовах правового режиму воєнного стану.

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) та вебсайтах його територіальних органів (www.ukrstat.gov.ua/work/region.html), надання усних чи письмових роз'яснень, наведення пояснень (приміток) у статистичних продуктах тощо.

Директор департаменту
статистики цін Держстату

О. КАЛАБУХА

Список використаних джерел

1. Господарський кодекс України від 16 січня 2003 року № 436-IV.
URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/436-15>
2. Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 року № 435-IV.
URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/435-15>
3. Закон України "Про державну статистику" (зі змінами та доповненнями) від 17 вересня 1992 року № 2615-XII.
URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2614-12>
4. Закон України "Про доступ до публічної інформації" (зі змінами та доповненнями) від 13 січня 2011 року № 2939-VI.
URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2939-17>
5. Закон України "Про захист персональних даних" від 01 червня 2010 року № 2297-VI.
URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2297-17>
6. Закон України "Про інформацію" від 02 жовтня 1992 року № 2658-XII.
URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2657-12>
7. Постанова Кабінету Міністрів України від 22 січня 1996 року № 118 "Про створення Єдиного державного реєстру підприємств та організацій України".
URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/118-96-%D0%BF#Text>
8. Наказ Держстату від 30 листопада 2021 року № 298 "Про затвердження Методологічних положень державного статистичного спостереження "Реєстр статистичних одиниць".
URL: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v0298832-21#Text>
9. Наказ Держстату від 17 серпня 2018 року № 170 "Про затвердження Принципів діяльності органів державної статистики".
URL: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v0170832-18#Text>
10. Наказ Держстату від 15 лютого 2017 року № 41 (зі змінами) "Про затвердження Методологічних положень щодо забезпечення статистичної конфіденційності в органах державної статистики".
URL: <http://www.ukrstat.gov.ua>
11. Державний класифікатор України. Класифікація видів економічної діяльності. ДК 009:2010. – Держспоживстандарт України, 2010.
URL: <http://www.ukrstat.gov.ua>

12. Кодифікатор адміністративно-територіальних одиниць та територій територіальних громад, затверджений наказом Міністерства розвитку громад та територій України від 26 листопада 2020 року № 290 (в редакції наказу Міністерства розвитку громад та територій України від 12 січня 2021 року № 3).

URL: <https://www.minregion.gov.ua/baselaw/search-base>

13. Збірник статистичних вимог (Statistical requirements compendium (2010) – Євростат, 2010.

URL: <https://ec.europa.eu/eurostat/documents/3859598/5915733/KS-RA-10-007-EN-EN.PDF.pdf/ccead43d-57f3-4dce-aa7d-34e51caadd7d?t=1414781635000>

14. Концепція забезпечення статистичної конфіденційності, затверджена наказом Держстату від 28 липня 2015 року № 180.

URL: <http://www.ukrstat.gov.ua>

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

16. 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

17. Глосарій до плану статистичного спостереження, затверджений наказом Держкомстату від 29 грудня 2009 року № 498.

URL: http://ukrstat.gov.ua/metod_polog/glos.htm

18. Порядок подання електронної звітності до органів державної статистики, затверджений наказом Держкомстату від 12 січня 2011 року № 3.

URL: <http://www.ukrstat.gov.ua>

19. Практичні рекомендації щодо розрахунку індексів споживчих цін: [Навчальний посібник] / Статистичне бюро Європейського Союзу, МОП, МВФ, ОЕСР, ЄЕК ООН, Світовий банк. – Нью-Йорк, Женева, 2009.

URL: http://live.unecse.org/fileadmin/DAM/stats/publications/Practical_Guide_to_Producing_CPI.pdf

20. Статистика: [Підручник] [Герасименко С.С., Головач А.В., Єріна А.М. та ін.]; за наук. ред. С.С. Герасименка. – [2-ге вид., перероб. і доп.] – Київ:

КНЕУ, 2000.

URL: http://vnzportal.nuos.edu.ua/kafedra_economy-librery.html

21. 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) No 2494/95.

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

22. Закон України від "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.

URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2115-20#Text>

23. Методологічні основи здійснення оцінок основних статистичних показників у з випадку відсутності даних унаслідок надзвичайних і непереборних обставин, затверджені наказом Держстату від 21 квітня 2022 року № 66 (зі змінами).

URL: <http://www.ukrstat.gov.ua>

24. 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 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/oj>

Додаток 1
до Методологічних положень
(пункт 1 підрозділу 1 розділу IV)

**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

Директор департаменту
статистики цін Держстату

О. КАЛАБУХА

Додаток 2
до Методологічних положень
(пункт 2 підрозділу 1 розділу IV)

Перелік товарів-представників для розрахунків індексів цін на житло

Код	Найменування
1	2
100	Первинний ринок житла
101	Квартири однокімнатні
111	цегляні будинки
121	будинки з монолітного бетону та інших стінових матеріалів
102	Квартири двокімнатні
112	цегляні будинки
122	будинки з монолітного бетону та інших стінових матеріалів
103	Квартири трикімнатні
113	цегляні будинки
123	будинки з монолітного бетону та інших стінових матеріалів
200	Вторинний ринок житла
201	Квартири однокімнатні
211	цегляні будинки
221	будинки з монолітного бетону та інших стінових матеріалів
202	Квартири двокімнатні
212	цегляні будинки
222	будинки з монолітного бетону та інших стінових матеріалів
203	Квартири трикімнатні
213	цегляні будинки
223	будинки з монолітного бетону та інших стінових матеріалів

Директор департаменту
статистики цін Держстату

О. КАЛАБУХА

Додаток 3
до Методологічних положень
(пункт 3 підрозділу 1 розділу V)

**Критерії відбору одиниць до генеральної сукупності
державного статистичного спостереження**

№ п/п	Критерії формування генеральної сукупності	Класифікації	Ознака критеріїв формування
1.	Інституційний сектор економіки	KICE	S.11, S.12 , крім S.121, S.129
2.	Тип статистичної одиниці відповідно до ДСС "Реєстр статистичних одиниць"		підприємство
3.	Організаційно-правова форма господарювання	КОПФГ	усі, крім 610, 620, 910
4.	Вид економічної діяльності	КВЕД	41.10, 41.20, 68.10, 68.31
5.	Розмір підприємства	Довідник ознак розміру підприємств	не застосовується
6.	Ознака економічної діяльності		активне
7.	Територіальна ознака	КАТОТТГ	перелік міст, у яких проводиться спостереження

Директор департаменту
статистики цін Держстату

О. КАЛАБУХА