

**„СТАТИСТИКА НА ЦЕНИТЕ НА ЖИЛИЩАТА“ - ПРОМЕНИ В РЕЗУЛТАТ
НА ВНЕДРЯВАНЕ НА ЕДИННА ЕВРОПЕЙСКА РАМКА. ТЕМИ И
НАСОКИ НА РАЗВИТИЕ, ОБСЪЖДАНИ НА МЕЖДУНАРОДНАТА
РАБОТНА СРЕЩА ПРЕЗ 2016 ГОДИНА
(ЛИСАБОН, ПОРТУГАЛИЯ, 28 - 29 АПРИЛ 2016 ГОДИНА)**

*Палмира Фарах**



На 28 и 29 април 2016 г. в Лисабон се проведе ежегодна работна среща на тема „Статистика на цените на жилищата“, на която се извърши оценка на напредъка през изминалата година и се представиха предстоящите задачи и проекти в тази област.

От 2015 г. настъпиха значителни промени в методологията, обхвата и същността на произвежданите в НСИ национални статистически данни за пазарните цени на жилищата. Поради тази причина, преди да продължа с темите, обсъждани на работната среща, ще представя накратко развитието на статистиката в областта на жилищните имоти у нас до момента, промените, настъпили в резултат на нарастващото търсене на сравними данни между държавите в ЕС, и необходимостта от хармонизирана европейска методология за производството им, общи понятия, дефиниции и изисквания по отношение на качеството при измерване на разходите, направени от домакинствата за покупка и стопанисване на жилища.

1. Същност и кратка предистория. Национални и европейски предизвикателства към сектора на жилищните имоти

Статистическото наблюдение за пазарните цени на жилищата започва през 1993 г. и се провежда регулярно до края на 2014 г. на базата на методология, разработена от НСИ.

В периода 1993 - 2014 г. са публикувани следните данни:

- Тримесечни данни
 - Средни пазарни цени на жилища - национално ниво и областни градове
 - Индекси на пазарните цени на жилища, предходно тримесечие = 100, национално ниво, областни градове
- Годишни данни

* Държавен експерт в отдел „Потребителски цени, цени на жилища и паритети на покупателната способност“, дирекция „Макроикономическа статистика“, НСИ; e-mail: pfarah@nsi.bg.

- Средни пазарни цени на жилища - национално ниво и областни градове
- Индекси на пазарните цени на жилища, предходна година = 100, национално ниво, областни градове.

Статистическото наблюдение се е провеждало във фирми, осъществяващи посредническа дейност при сделки с недвижими имоти, където са се регистрирали цени на реални сделки с жилища (апартаменти) между домакинствата - едностайни, двустайни и тристайни апартаменти, с предварително определени параметри.

Наблюдението е провеждано в 27 областни града на страната (NUTS3) с развит пазар на жилища. За периода в тези градове се намират около 54% от жилищата и в тях живее приблизително 50% от населението на страната.

Тъй като наблюдението е обхващало само сделки между домакинствата, извън обхвата остават продажбите на жилища, които са нови за домакинския сектор, т.е. общински или ведомствени жилища, както и новопостроени жилища, чийто брой от 2004 г. насам непрекъснато се увеличава. Само за четири години броят на въведените в експлоатация новопостроени жилища нараства над два и половина пъти - от 8 267 до 20 924 в края на 2008 година.

От друга страна, световната финансова криза през 2007 - 2008 г. засяга в значителна степен жилищния пазар и поставя акцент върху необходимостта от сравнима информация за статистиката на имотите на регионално и европейско ниво.

Преход от национални към хармонизирани данни, произведени съгласно единна европейска рамка

Европейската статистическа система, в отговор на нарастващата необходимост от сравними показатели за пазара на недвижимите имоти, изгражда система от индекси на цените на жилища, обитавани от техните собственици (*owner-occupied housing price index - OOH price index*), и индекси на цените на жилищата (*house price indices - HPI*). Разработването и публикуването на тези индекси са от съществено значение за целите на икономическата и паричната политика на държавите - членки на ЕС. Дефлираният индекс за цените на жилищата (дефлиран ИЦЖ) е включен в процедурата за мониторинга на макроикономическите дисбаланси (*Macroeconomic Imbalance Procedure - MIP*) - механизъм за установяване на наличие на макроикономически дисбаланси или прекомерни дисбаланси в държавите членки, при които следва да се предприемат решителни действия за преодоляване на идентифицираните дисбаланси.

Същевременно и двата индекса са от значение и за домакинствата, тъй като измерват промените в цените на един от най-важните компоненти на разходите на домакинствата и тяхното благосъстояние.

От 1 февруари 2013 г. е в сила Регламент на Европейската комисия № 93/2013 за определяне на подробни правила за внедряването на индексите на цените на жилища, обитавани от техните собственици, в хармонизирания индекс на потребителските цени (ХИПЦ).

Съгласно Регламент 93/2013 България трябва да произвежда два основни набора от данни въз основа на следните разходи, направени от домакинствата:

1. Индекс на цени на жилища, обитавани от техните собственици (ИЦЖОС)

О.1. Индекс на цени на жилища, обитавани от техните собственици

О.1.1. Разходи за придобиване на жилища

О.1.1.1. Нови жилища

- О.1.1.1.1. Закупуване на нови жилища
- О.1.1.1.2. Жилища, построени от самите собственици, и разходи за големи жилищни преустройства
- О.1.1.2. Закупуване на съществуващи жилища, които са нови за домакинствата
- О.1.1.3. Други услуги, свързани с придобиването на жилища
- О.1.2. Разходи на собствениците на жилища
- О.1.2.1. Основни ремонти и поддръжка
- О.1.2.2. Застраховки, свързани с жилищата
- О.1.2.3. Други услуги, свързани със собствеността на жилищата.

2. Индекс на цени на жилища (ИЦЖ)

Н.1. Закупуване на жилища

Н.1.1. Закупуване на нови жилища

Н.1.2. Закупуване на съществуващи жилища.

На 11 май 2016 г. е приет Регламент (ЕС) № 2016/792 на Европейския парламент и на Съвета за хармонизираните индекси на потребителските цени и за индекса на цените на жилищата. С този нормативен акт ИЦЖ и ИЦЖОС са включени в семейството на хармонизираните индекси на потребителските цени заедно с Хармонизираните индекси на потребителските цени (ХИПЦ) и Хармонизираните индекси на потребителските цени при постоянни данъчни ставки (ХИПЦ-ПД). Тази правна рамка е адаптирана към настоящите изисквания и техническия прогрес, като по този начин допълнително подобри приложимостта и съпоставимостта на хармонизираните индекси на потребителските цени и на ИЦЖ.

В отговор на новите предизвикателства и динамичните промени, настъпили на жилищния пазар, през 2008 г. НСИ се включва в поредица от проекти на Европейската комисия и Евростат по разработване на методология и изграждане на система за производство на хармонизирани индекси на цени на жилища. Първото пилотно наблюдение се провежда през четвъртото тримесечие на 2008 година. До края на 2014 г. България изгражда пилотна система за производство на тримесечни индекси на цените на жилища, обитавани от техните собственици.

От 2015 г. в НСИ започва регулярно тримесечно производство на „Индекси на цени на жилища“, с които чрез хармонизиран подход и единен набор от дефиниции се измерва изменението на пазарните цени на жилищата (новопостроени и съществуващи), закупени от български и чуждестранни домакинства на икономическата територия на страната.

ИЦЖ е показател, състоящ се от два подиндекса:

- индекс на цените на нови жилища (новопостроени и вече съществуващи, но нови за сектор „Домакинства“)
- индекс на цените на съществуващи жилища (сделки между домакинствата).

ИЦЖ се изчислява чрез комбинираното прилагане на метода на стратификацията и на метода на хедоник регресията. Наблюдението се провежда в агенции за недвижими имоти, строители и инвеститори в жилищно строителство и общински служби.

От 2016 г. в отговор на непрекъснатото растящите нужди от информация НСИ започва да изчислява и публикува регионални данни за индекси на цени на жилища:

- ИЦЖ по статистически райони
- ИЦЖ за шестте града в България с население над 120 000 жители.

2. Международна работна среща „Статистика на цените на жилищата“

Целта на срещата беше да се анализират постигнатите до момента резултати в конструирането на „Индекси на цени на жилища“ и на „Индекси на обитаваните от собственици жилища“, които държавите членки започнаха регулярно да предоставят на Евростат съгласно Регламент № 93/2013 на Европейската комисия, и да се очертаят основните насоки и приоритети в краткосрочен аспект в зависимост от необходимостта от допълнителни показатели в статистиката на недвижимите имоти. Обхватът на разглежданите теми се разширява извън статистиката на цените на жилища, закупувани от домакинствата, и включва въпроси за производството на допълнителни показатели, отнасящи се за жилищните имоти, като „брой продажби“, „стойност на продажбите“ и др., както и насоки за дефиниране и разработване на индикатори за търговски имоти (*CPPI - Commercial Property Price Indicators*).

В срещата взеха участие представители на държавите - членки на ЕС, Европейската централна банка (ЕЦБ) и Централната банка на Германия (Deutsche Bundesbank). Организатор беше Европейската статистическа служба - Генерална дирекция „Евростат“ на Европейската комисия.

Разгледани бяха следните основни теми:

1. Анализ на резултатите от предоставените съгласно Регламент № 93/2013 данни за ИЦЖ и ИЦЖОС през 2015 г. и представяне на календара за публикуване през 2016 година

2. Инвентаризация (inventory) - инструмент за мониторинг на предоставяните данни (индекси и тегла) за цените на жилищата. Представяне на разработения нов макет на инвентаризация и коментари по предоставената от страните информация за източниците на данни, тегла, методи за обработка и конструиране на индексите, оценки за качество на данните, сравнимост, надеждност и други

3. Методологически въпроси

3.1. Добри практики в осигуряването и обработката на ИЦЖ/ИЦЖОС

3.2. Промени в методологическото ръководство

4. Индекс на цени на търговски имоти (*Commercial property price indices - CPPI*) - практики на някои държави при проучването и изчисляването на *CPPI*

5. Допълнителни индикатори за пазара на жилища (*House sale indicators - HIS*) - наличност на административни данни и определяне на набор от допълнителни индикатори за продажби на жилища.

По точка 1. Анализ на резултатите от предоставените съгласно Регламент № 93/2013 данни за ИЦЖ и ИЦЖОС през 2015 г. и представяне на календара за публикуване на ИЦЖ/ИЦЖОС през 2016 г. г-н Йоаким Ректенвалд, началник на отдел „Статистика на цените; ППС; Статистика на жилищата“ в Евростат, акцентира върху напредъка в областта на производството и публикуването на ИЦЖ през 2015 г. и очерта предстоящите през 2016 г. дейности и срокове за публикуване на индекси и тегла. Подчертано беше, че през 2015 г. значително са подобрени сроковете, в които държавите членки предоставят данни.

През 2015 г. започна регулярното предоставяне в Евростат на индекси на цени на жилища, обитавани от техните собственици. Г-н Ректенвалд направи

оценка на получените данни. Непосредствената цел е разработване на метаданни, както и подобряване на качеството и обхвата на произведените ИЦЖОС, като се анализират постигнатите резултати и се направи преоценка на методите на компилиране на данните, стратифицирането, източниците на тегла, използването на налични административни данни и други. На 26 май 2016 г. Евростат публикува за първи път индекси на цени на жилища, обитавани от техните собственици.

В момента функционират три канала за разпространение на ИЦЖ/ИЦЖОС и метаданни и е изградена онлайн база данни в сайта на Евростат, в която потребителите имат достъп до индивидуалните тримесечни индекси и метаданни за всяка страна.

Качеството на предоставяните данни и степента на хармонизиране с изискванията на регламента се оценяват на базата на отчети за качеството и метаданни към произведените индекси. Държавите членки предоставят и ежегодно актуализират метаданни, които се публикуват на сайта на Евростат.

Мириам Стойра и Робърт Хил от създадената през 2015 г. помощна група (supporting team) в областта на ИЦЖ, ИЦЖОС и на допълнителните показатели за цени на жилища (HSI) направиха подробен преглед на теглата, използвани за изчисляване на индексите. Съществуват големи различия в данните между различните държави в зависимост от използваните източници за тегла (БВП, брой население, жилищен фонд и други). Анализирани бяха причините, които основно са в резултат на разлики в цикличността на жилищния пазар, на социални, исторически и културни различия между страните, както и на различните налични източници на информация и начини на изчисления. Представени бяха сравнителни анализи на теглата, съпоставени с БВП и с БВП на глава от населението, разбити по държави и по категории разходи съгласно Регламент № 93/2013, чл. 1, ал. 1.

По точка 2 „Инвентаризация - инструмент за мониторинг на предоставяните данни (индекси и тегла) за цени на жилища, обитавани от собственици“ г-н Джон Остин от SOGETI запозна присъстващите с резултатите от направения анализ на получените през 2015 г. инвентарни описи за ИЦЖ/ИЦЖОС съгласно новата структура, разработена от SOGETI и представена на предишната работна среща. Последователно и в детайли бяха обсъдени двайсетте основни понятия (concepts) от структурата на инвентаризацията. Дискутираха се проблемни и неясни формулировки, отправени бяха предложения за промени в някои от понятията.

По точка 3 „Методологически въпроси“ представители на шест държави членки направиха преглед на проведените проучвания, изследвания, начини на изчисления и анализ на резултатите за конкретни подиндекси от ИЦЖ/ИЦЖОС.

Г-н Якоб Холмгард от Дания представи разработки на четири метода на регресионен анализ за изчисляване на индекси на цени на жилища: метод на характеристиките, метод с въвеждане на фиктивна променлива „време“ (*time-dummy method*), метод чрез импутации и метод на повторната продажба (*re-pricing method*). Направен беше анализ на предимствата и недостатъците на всеки от методите.

Последваха презентации на Обединеното кралство, Норвегия, Люксембург, Латвия и Полша. Г-н Крис Дженкинс от статистическата служба на Обединеното кралство представи резултатите от нов индекс на цени на жилища, който се изчислява от 2015 г. чрез използването на административни източници на данни. Целта е да се произвежда един официален индекс на цени на жилища, с което да се преодолее основният проблем, свързан с различията в данните между отделните

части на Обединеното кралство (Уелс, Шотландия, Англия и Северна Ирландия) и различните производители на информация - правителство и частни агенции.

Г-жа Мона Тейкл запозна присъстващите с методите на събиране на информация и конструиране на индекса на цените на жилищата в Норвегия. Поради липса на административни източници на данни колегите от статистическата служба на Норвегия провеждат изследване, с което обхващат 50 от най-големите фирми строители на жилищни имоти и агенции за недвижими имоти.

Г-жа Ванда Гуереро от Люксембург представи предизвикателствата, които срещат при конструиране на теглата на ИЦЖ/ИЦЖОС. Основен източник на тегла за ИЦЖОС са данните от национални сметки, докато за тегла на ИЦЖ - данните от Департамента за регистриране на земя и на недвижими имоти. За частта „основен ремонт и поддръжка“ се използват данни за оборота на предприятията от структурната бизнес статистика.

С последвалите презентации на г-жа Анна Бобел и г-жа Звиргждина присъстващите бяха запознати съответно с адаптирането на методологията за производство на ИЦЖОС към условията в Полша и със системата за производство на ИЦЖОС в Латвия.

По втората част от точка 3 г-н Дейвид Фенуик от помощната група в областта на ИЦЖ, ИЦЖОС и допълнителните индикатори за пазара на жилища направи подробен преглед на предложените от тях промени в методологическото ръководство за ИЦЖ/ИЦЖОС. Оживени дискусии предизвика темата за разграничаване на дейностите по „основен ремонт и поддръжка“, които се класифицират към разходите за стопанисване на жилище, от дейностите по „реновация/обновяване“, които се отнасят към разходите за придобиване на жилище. На теория тези понятия са дефинирани ясно с конкретни примери, но практически дейностите трудно могат да бъдат разграничени. Направени бяха предложения в ръководството да се добави таблица с конкретни детайлно описани дейности, отнесени към съответната група разходи.

По **точка 4 „Индекс на цени на търговски имоти“** г-н Ректенвалд представи направеното към момента в тази нова област. В заключителен етап е разработката на методологическо ръководство за индикатори на цени на търговски имоти, източници на данни и методи на изчисления.

Последваха презентации на Португалия и на Испания относно техните практики по отношение на проучване и изчисляване на *CPPI*.

По **точка 5 „Допълнителни индикатори за продажби на жилища“** г-н Ректенвалд акцентира върху обхвата, структурата и техническите процедури по предоставяне на годишни данни за обема на продажбите (стойност на продадените жилища), показател, който 22 държави членки (в т.ч. и България) са започнали да предоставят с набора от данни за годишни тегла за ИЦЖ съгласно т. 5.5 от Регламент № 93/2013. Създадена е работна група „Цени на жилища“, чиято цел е да инициира дискусии между различни международни организации по темата за бъдещото развитие на статистиката на цените на жилищата и свързаните с тях допълнителни индикатори. На първата си среща, иницирана от Организацията за икономическо сътрудничество и развитие през септември 2015 г., работната група е дефинирала три основни групи от показатели, свързани с жилищните имоти:

- Показатели за пазара на жилищните имоти: брой частни домакинства, брой жилища, брой и обем на продажбите на жилища, процент на свободните жилища, начин на ползване (за собствено ползване/за отдаване под наем)

- Показатели за достъпност (свързани с финансовата стабилност): отношение наем/доход, цена/наем, цена/доход

- Други, например индекси на потребителски цени за услуги и продукти, свързани с жилищни имоти, реално нарастване на цените, реално нарастване на кредитите, отношение заем/цена.

С приоритет са индикаторите от първата група и проучването на възможността за предоставяне на детайлни данни по географски признак (населени райони, основни градове, най-големи градове/столица).

Във връзка с това интерес предизвиква презентацията на г-н Грег Патрик от статистическата служба на Ирландия, който запозна участниците със следния набор от допълнителни тримесечни показатели за недвижимите имоти, разработени от помощната група под ръководството на Евростат:

1. Индекс на цени на пазарен наем на жилище
2. Оборот
- 3.а. Индекс на обема на продажбите за всички жилища
- 3.б. Индекс на стойност на продажбите за всички жилища
- 4.а. Индекс на обема на продажбите на нови жилища
- 4.б. Индекс на стойност на продажбите на нови жилища
- 5.а. Индекс на обема на продажбите за стари/съществуващи жилища
- 5.б. Индекс на стойност на продажбите за стари/съществуващи жилища.

От 2012 г. Евростат съфинансира участието на държавите членки за създаването на система за производство или подобряване на съществуващата система за производство на допълнителни индикатори за продажби на жилища с тримесечна периодичност. На първия етап (от 2013 отчетна година) участие вземат Германия и Кипър. През 2014 г. към проекта се присъединяват още девет държави. България с още четири страни се включи на третия етап (от 2015 отчетна година) с дейности по проучване на налични източници за допълнителни индикатори за продажби на жилища.

В заключението си от проведената среща г-н Ректенвал спомена, че пребазирането на ИЦЖ/ИЦЖОС индексите към новата базисна година 2015 = 100 ще стане през юни 2017 г. с предоставяне на данни за първото тримесечие на 2017 година.

Заклучения от срещата

- Създадена е единна европейска система от индекси на цени на жилища, обитавани от техните собственици, в съответствие с влезлия в сила през 2013 г. Регламент № 93/2013. Анализът на данните към момента показва някои непълноти и различия между страните. Продължава работата на помощната група (*supporting team*), която предоставя методологическа и практическа помощ на страните с цел преодоляване на различията и хармонизиране на начините и методите за производство на ИЦЖОС.

- През 2016 г. започна регулярно тримесечно публикуване на ИЦЖОС.
- През 2016 г. трябва да се разработят и публикуват метаданни за ИЦЖОС.

- През 2016 г. ще се предложи обновен вариант на инвентаризация (инструмент за мониторинг на предоставяните индекси и тегла на цени на жилища).

- Дефлираният ИЦЖ е един от индикаторите на *Macroeconomic Imbalance Procedure (MIP)*, които се използват за идентифициране на нововъзникващи или устойчиви макроикономически неравновесия в дадена страна. България заедно с

Обединеното кралство и Италия успешно тества разработения макет (*generic template*) на национални отчети за дефлацията ИЦЖ.

- Развитието и динамиката на пазара на недвижими имоти налага необходимост от включване на нови показатели. Разработването на тези допълнителни показатели се осъществява на доброволен принцип от страните и е съфинансирано от Европейската комисия под формата на споразумения за субсидия. От 2015 г. България се включи в третия етап от проекта с дейност „Статистика на недвижимите имоти“, по която отдел „Потребителски цени, цени на жилища и ППС“ ще проучи наличните източници на данни, възможните нива на детайлност и ще разработи методология за производство на пилотна система от допълнителни индикатори за продажби на жилища.

3. Перспективи в областта на статистиката на цените на жилищата в НСИ

В резултат на направените проучвания, анализи и приключилите дейности по споразумение за субсидия от 2015 г. беше създадена пилотна система за тримесечно конструиране на допълнителни показатели за продажби на имоти: „брой продажби“ и „стойност на продажбите“. Източник на данни е имотният регистър, поддържан от Агенцията по вписванията (АВ). В регистъра обаче са включени всички регистрирани в АВ продажби без ясно дефиниране на предназначението на имота: жилищен, търговски, производствен и т.н. Поради това приваждането на тази голяма база с данни в използваем формат е едно от предизвикателствата пред отдел „Потребителски цени, цени на жилища и ППС“ в краткосрочен аспект.

През юли 2017 г. Националният статистически институт стартира работата по проект с дейности „Статистика на цените - методологични и практически подобрения и усъвършенствания“ и „Показатели за продажбите на недвижими имоти“ съгласно споразумение за субсидия на Европейската комисия № 04151.2016.005-2016.604. Основната цел по отношение на пазара на жилищните имоти в проекта е свързана с технически и методологически подобрения в областта на показателите за продажби на жилища в България - подобряване на качеството на данните, изчисляване на индикатори за брой продажби на жилища и стойност на продажбите на жилища с тримесечна периодичност, проучване на възможността за използване на административни източници на данни. Предвиждат се срещи с АВ, на които да се търсят начини за подобряване на качеството на имотния регистър, който е единственият изчерпателен източник на данни за продажбите на жилища в страната.

4. Основни понятия и дефиниции

Домакинство означава „домакинство“ по определението в параграф 2.119, букви а) и б) от приложение А към ЕСС 2010, независимо от националността или статута на резидентност.

Икономическа територия на държава членка - територията, определена в параграф 2.05 от приложение А към ЕСС 2010, с изключение на това, че извънтериториалните анклавни, разположени в границите на държавата, се включват в нея, а териториалните анклавни, разположени в останалата част на света, се изключват от нея.

Индекс на цените на жилищата - индекс, който измерва измененията на цените по сделките с жилища, закупувани от домакинствата.

Индекс на цените на жилища, обитавани от техните собственици (ИЦЖОС) - индекс, измерващ изменението на цените по сделките с жилища, които са нови за сектор „Домакинства“, и на цените на други продукти, придобивани от домакинствата в качеството им на обитатели на собствени жилища.

Съпоставимост на хармонизираните индекси - условието индексите на цените на жилища, обитавани от техните собственици, да се считат за съпоставими индекси е всички евентуални разлики между отделните държави на всички равнища на подробност да отразяват само разлики в ценовите промени или в структурата на разходите.

Хармонизирани индекси на потребителските цени - съпоставимите индекси на потребителските цени, които се изготвят от всяка държава - членка на ЕС.

Всички подиндекси на хармонизираните индекси, които се отклоняват от понятията или методите в настоящия регламент, се считат за съпоставими, ако изчислената систематична разлика на получените индекси не превишава един процентен пункт средно за период от една година спрямо предходната година от стойността на индекс, съставен при прилагане на методологическия подход по настоящия регламент - по отношение на ИЦЖОС и ИЦЖ.