

Державна служба статистики України

ЗАТВЕРДЖЕНО

**Наказ Державної служби
статистики**

21 квітня 2023 р. № 156

**МЕТОДОЛОГІЧНІ ПОЛОЖЕННЯ
ДЕРЖАВНОГО СТАТИСТИЧНОГО СПОСТЕРЕЖЕННЯ
"ЗМІНИ 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 "Зміни 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 заінтересованих 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 24 березня 2023 року № КПУМ/8-23).

Держстат
вул. Шота Руставелі 3, Київ, 01601
<http://www.ukrstat.gov.ua>
телефон: (044) 287-24-22
адреса електронної пошти: 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	6
IV. Джерела та методи отримання інформації статистичного спостереження	6
V. Сукупність одиниць статистичного спостереження, що вивчається.....	7
VI. Статистичні методи обробки й аналізу даних статистичного спостереження	8
VII. Статистичні методи уникнення розкриття конфіденційних статистичних даних статистичного спостереження	14
VIII. Поширення результатів статистичного спостереження.....	15
IX. Перегляд статистичної інформації статистичного спостереження	16
X. Особливості проведення державного статистичного спостереження в умовах надзвичайних і непереборних обставин (зокрема, в умовах правового режиму воєнного стану в Україні)	16
Додатки:	
Додаток 1. Показники, що поширюються за результатами статистичного спостереження	18
Додаток 2. Опис даних, отриманих із загальнодоступних джерел, зокрема з інтернет-ресурсів, щодо пропозицій із продажу квартир на первинному ринку житла	19
Додаток 3. Опис даних, отриманих із загальнодоступного інформаційного ресурсу Olx.ua, щодо пропозицій із продажу квартир на вторинному ринку житла.....	20
Додаток 4. Опис адміністративних даних Мін'юсту.....	21
Додаток 5. Перелік міст, у яких проводиться спостереження за змінами цін на ринку житла	22
Додаток 6. Перелік товарів-представників для розрахунків індексів цін на житло (Н.1).....	23
Список використаних джерел	24

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;
МВФ	– Міжнародний валютний фонд;
Мін'юст	– Міністерство юстиції України;
МОП	– Міжнародна організація праці;
ОЕСР	– Організація економічного співробітництва та розвитку;
ТОД	– територіальні органи Держстату;
<i>T</i>	– поточний рік;
<i>T-1</i>	– попередній рік;
<i>T-2</i>	– рік, що передує попередньому.

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 та фінансову стабільність країни, системи національних рахунків.

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 [14], 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 [13], Виконавчого регламенту Комісії (ЄС), який набирає чинності з 01 січня 2024 року, що встановлює методологічні та технічні характеристики відповідно до Регламенту (ЄС) 2016/792 щодо індексу цін на житло та індексу цін на житло, яке займають власники [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 380, 382 Цивільного кодексу України [7], у пунктах 2, 5, 9, 11, 14, 15, 20, 26, 42, 44, 52, 67, 73, 75 Глосарія до плану статистичного спостереження [8], у пунктах А006, А009, А012, Б003, Б005, В001, Д001, Д010, 3008, 3015, І004, І016, М007, Н001, О002, О017, О021, П010, П011, П014, П074, П092, П113, Р002, Р003, Р014, С006, С035, С043, С046, С048 Глосарія термінів національної моделі діяльності органів державної статистики [9], "Керівництві щодо індексів цін на житлову нерухомість" [10].

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 формується показник – індекс цін на житло, у розрізах первинного та вторинного ринків житла. Індекс цін на житло (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. Показник ДСС формується в цілому по Україні.

ІЦЖ, зокрема на первинному та вторинному ринках житла й 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) є сукупність об'єктів житлової нерухомості (квартири), яку може придбати домогосподарство за ціною пропозиції в межах економічної території країни.

2. Для проведення ДСС використовується комбінація статистичних методів, а саме: проведення обстеження за методом несудцільного вивчення сукупностей одиниць ДСС, використання результатів інших ДСС, адміністративних даних і даних, отриманих із загальнодоступних джерел.

3. Одиницею статистичного спостереження є житлова нерухомість, яку може придбати домогосподарство за ціною пропозиції.

IV. Джерела та методи отримання інформації статистичного спостереження

Джерелами інформації ДСС є:

дані ДСС "Показники щодо початку та завершення будівництва" про загальну площу житлових будівель, прийнятих в експлуатацію за рік $T-1$.

Зазначена інформація отримується в березні року T для формування вагової структури;

адміністративні дані Мін'юсту:

щодо кількості договорів купівлі-продажу квартир за рік $T-1$ за формою № 1-нотаріат (річна) "Звіт про роботу державних, приватних нотаріусів, Міністерства юстиції України та його територіальних органів у сфері нотаріату";

щодо кількості об'єктів нерухомого майна з типом "квартира" та їх загальної площі, у яких дата державної реєстрації права власності – рік $T-1$ з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Зазначена інформація отримується за запитом в березні року T згідно з додатком 4 до цих Методологічних положень для формування вагової структури;

дані, отримані із загальнодоступних джерел, зокрема з інтернет-ресурсів, щодо цін пропозицій із продажу квартир на первинному ринку житла, опис яких наведено в додатку 2 до цих Методологічних положень, – для розрахунків індексів цін на первинному ринку житла.

Зазначена інформація отримується від ТОД щоквартально не пізніше 10-го числа останнього місяця звітного кварталу (березень, червень, вересень, грудень);

дані, отримані із загальнодоступного інформаційного ресурсу Olx.ua, щодо цін пропозицій із продажу квартир на вторинному ринку житла, опис яких наведено в додатку 3 до цих Методологічних положень, – для розрахунків індексів цін на вторинному ринку житла.

Зазначена інформація отримується в межах угоди про взаємообмін інформацією між Державною службою статистики та ТОВ "ЄМАРКЕТ УКРАЇНА" щоквартально не пізніше 10-го числа останнього місяця звітного кварталу (березень, червень, вересень, грудень).

V. Сукупність одиниць статистичного спостереження, що вивчається

1. Сукупність одиниць, яка вивчається, формується раз на п'ять років на державному рівні з урахуванням чисельності населення міста та наявності пропозицій з купівлі-продажу квартир. ДСС проводиться в містах усіх регіонів країни за товарами-представниками.

Перелік міст наведений у додатку 5 до цих Методологічних положень.

2. Товаром-представником є призначена для продажу на первинному чи вторинному ринку житла квартира з різною кількістю кімнат. На первинному ринку житла здійснюється передача у приватну власність нового (щойно збудованого) житла на платній основі. На вторинному ринку житла 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;

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

Критерієм відбору квартир із різною 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.

4. Дані щодо цін пропозицій, які потенційний покупець готовий сплатити за об'єкт нерухомості, збираються за переліком товарів-представників на первинному та вторинному ринках житла чотири рази на рік у середній місяць звітного кварталу (лютий, травень, серпень, листопад) за визначеним переліком міст.

5. Перелік товарів-представників є єдиним для всіх регіонів країни та наведений у додатку 6 до цих Методологічних положень.

VI. Статистичні методи обробки й аналізу даних статистичного спостереження

1. Обробка даних ДСС складається з опрацювання стандартних процедур щодо інформації, отриманої із загальнодоступних джерел, зокрема з інтернет-ресурсів та інформаційного ресурсу Olx.ua, за результатами інших ДСС, а також зведених даних, що надійшли з адміністративних джерел, а саме:

перевірка повноти інформації, отриманої для проведення розрахунків, уведення/завантаження до електронного середовища для подальшої обробки статистичної інформації;

арифметичний контроль, контроль на наявність екстремальних значень і сплесків значень показників ДСС. За наявності необґрунтованих випадів щодо цін товарів-представників інформація про ціни не враховується при розрахунках індексів цін на житло [10];

перевірка правильності співвідношення окремих значень показників, їх коригування, формування масивів даних за результатами ДСС.

2. При проведенні ДСС застосовуються методи компенсації даних.

Якщо у звітному періоді тимчасово немає інформації щодо цін за певним товаром-представником, використовується розрахункова ціна, визначена методом гедонічної імпутації для лінійної функціональної форми з використанням характеристик товарів-представників.

За цим методом, якщо немає даних щодо ціни 1 м² квартири з різною кількістю кімнат на первинному чи вторинному ринку житла у звітному періоді (t), здійснюється оцінка гедонічної регресії для базового періоду (0) і кожного

наступного періоду в "ковзному вікні". Потім визначаються значення характеристик кожного товару-представника відповідно до наявних пропозицій із продажу в базисному періоді (0). Використовуючи гедонічну регресію, прогнозується ціна товару-представника для звітного періоду (t) на основі наявних цін і характеристик товарів-представників у базисному періоді (0).

Імпутація цін здійснюється за припущенням, що при наявності пропозицій із продажу відсутнього товару-представника його ціна змінилася б так само, як і ціни на наявні товари-представники в регіоні.

3. Для розрахунків індексів цін на житло формується вагова структура (вагові коефіцієнти) по Україні та регіонах у розрізі ринків житла.

Вагові коефіцієнти для розрахунків індексів цін на первинному ринку розраховуються на основі даних щодо загальної площі прийнятих в експлуатацію квартир за попередній рік (за ДСС "Показники щодо початку та завершення будівництва"), на вторинному ринку – щодо загальної площі пропозицій із продажу квартир за попередній рік (за угодою про взаємообмін інформацією між Державною службою статистики та ТОВ "ЄМАРКЕТ УКРАЇНА").

Вагові коефіцієнти для розрахунків індексів цін на житло за регіонами та Україні в цілому розраховуються з використанням адміністративних даних Мін'юсту щодо загальної площі квартир, у яких дата державної реєстрації права власності – рік $T-1$, та кількості договорів купівлі-продажу квартир за рік $T-1$.

Вагова структури переглядається 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 індивідуальні індекси цін агрегуються до найвищого рівня. Індекс цін розраховується за новою ваговою структурою з першого кварталу кожного року.

4. Для формування показників ДСС застосовується гедонічний метод із використанням регресійної моделі для оцінки впливу різних факторів на ціну об'єкта нерухомості, а саме товару-представника. Метод гедонічної регресії використовується при ціноутворенні та регулюванні якісних характеристик товарів-представників для побудови індексів цін на житло. Це метод виявлених переваг, що використовується для визначення важливості змінних, які впливають на ціну та попит товару-представника. Тобто оскільки ціна квартири визначається певним набором якісних характеристик, таких як кількість кімнат, загальна площа, вид матеріалів стін, з яких побудований будинок, поверховість і рік забудови будинку, близькість до транспортної, соціальної, комунальної та рекреаційної інфраструктури тощо, регресійний аналіз використовується для визначення відносної важливості кожної змінної [17].

За цим ДСС використовується гедонічний метод, представлений множинною лінійною регресією з ціною, яка є залежною змінною, та відповідними якісними характеристиками товару-представника, які є

пояснювальними змінними [16].

Гедонічна регресія для розрахунків показників ДСС будується із застосуванням методу "ковзного вікна" ("Rolling window"), за яким обирається "вікно" щодо фіксованої кількості періодів часу для розрахунку індексів цін на житло у звітному кварталі. Часові ряди надалі оновлюються шляхом переміщення "вікна" на один період уперед [10].

За цим методом для розрахунків значень показників формують збільшені інтервали, що складаються з однакової кількості періодів у кожному звітному кварталі. Кожний наступний інтервал одержують, послідовно просуваючись від початкового значення динамічного ряду на один період уперед. Отже, інтервал згладжування ніби ковзає по динамічному ряду із кроком, що дорівнює одиниці.

Коефіцієнти регресії розраховуються з використанням даних про ціни та якісні характеристики за весь період "ковзного вікна", надаючи стабільності індексу цін на житло.

5. Ціни 1 м² загальної площі квартир з різною кількістю кімнат на первинному та вторинному ринках у межах регіону розраховуються методом гедонічної регресії.

Логарифмічна форма ціни для кожного товару-представника на первинному та вторинному ринках регіону розраховується за формулою множинної лінійної гедонічної регресії:

$$\ln(p_{\tau,h}) = Xb + D_{t-n}d_{t-n} + \dots + D_{t-1}d_{t-1} + D_t d_t + u_{\tau,h}, \quad (1)$$

- де $\ln(p_{\tau,h})$ – логарифмічна форма ціни (p) товару-представника з характеристиками (h) у "ковзному вікні" (τ);
- τ – довжина "ковзного вікна";
- h – набір характеристик товару-представника;
- t – звітний період;
- $t-1$ – період, що передує звітному;
- n – кількість послідовних періодів, які дорівнюють довжині "ковзного вікна" (τ);
- Xb – ціни (b) товарів-представників матриці X , які є базисними в "ковзному вікні" (τ);
- D – коефіцієнт змінної, що генерує ціни в заданій регресії;
- d – ціни характеристик товарів-представників у періодах (t), ($t-1$), ..., ($t-n$) "ковзного вікна" (τ);
- $u_{\tau,h}$ – випадкова величина регресії, яка описує вплив сторонніх факторів.

У побудованій гедонічній регресії логарифмічна форма моделює натуральний логарифм ціни як лінійну функцію пояснювальних змінних. Задані характеристики (h) квартири з різною кількістю кімнат у регресії представлені у вигляді безперервних змінних.

У заданій гедонічній регресії залежною змінною є логарифмічна форма ціни товару-представника, а незалежними змінними його якісні характеристики (h), які впливають на величину попиту та є визначальними ціноутворювальними характеристиками. Тобто ціна визначається як залежна змінна й регресується за набором незалежних змінних, які впливають на неї.

Для формування показників у межах цього ДСС використовуються дані "ковзного вікна", яке складається з чотирьох послідовних кварталів. Довжина "ковзного вікна" становить один рік, що дозволяє використовувати більше даних, збільшуючи надійність гедонічної моделі.

На основі отриманих у результаті гедонічної регресії логарифмічної форми ціни розраховуються ціни 1 м² загальної площі квартир для кожного товару-представника в межах регіону за формулою:

$$p_t^{rm} = \exp(\tilde{d}_{\tau, h}), \quad (2)$$

- де p_t^{rm} – ціна 1 м² загальної площі квартир з різною кількістю кімнат (r) на первинному/вторинному ринку житла (m) регіону у звітному кварталі (t);
- $\tilde{d}_{\tau, h}$ – прогнозована логарифмічна форма ціни (p) товару-представника з характеристиками (h) у "ковзному вікні" (τ);
- r – квартири з різною кількістю кімнат (однокімнатні, двокімнатні, трикімнатні);
- m – ринок житла (первинний, вторинний);
- \exp – математична функція (експонента).

Ціни 1 м² загальної площі квартир для кожного товару-представника по Україні розраховуються на основі цін регіонів за формулою:

$$P_t^{rm} = \sqrt[c]{p_{t,1}^{rm} \times p_{t,2}^{rm} \times p_{t,3}^{rm} \times \dots \times p_{t,c}^{rm}}, \quad (3)$$

- де P_t^{rm} – ціна 1 м² загальної площі квартир з різною кількістю кімнат (r) на первинному/вторинному ринку житла (m) по Україні у звітному періоді (t);
- c – кількість регіонів, у яких здійснюється спостереження за змінами цін на товари-представники.

Ціни 1 м² загальної площі квартир на первинному та вторинному ринках житла по Україні та регіонах розраховуються за формулою:

$$P_t^m = \frac{\sum P_t^{rm} W_0^{rm}}{\sum W_0^{rm}}, \quad (4)$$

- де P_t^m – ціна 1 м² загальної площі квартир на первинному/вторинному ринку житла (m) по Україні/регіону у звітному періоді (t);

W_0^{rm} – частка загальної площі прийнятих в експлуатацію квартир з різною кількістю кімнат (r) на первинному ринку житла/загальної площі пропозицій із продажу квартир з різною кількістю кімнат (r) на вторинному ринку житла (m) України/регіону в базисному періоді (0).

Ціни 1 м² загальної площі квартир у цілому по Україні та регіонах розраховуються за формулою:

$$P_t = \frac{\sum P_t^m W_0^m}{\sum W_0^m}, \quad (5)$$

де P_t – ціна 1 м² загальної площі квартири в цілому по Україні/регіону у звітному періоді (t);
 W_0^m – частка загальної площі квартир на первинному та вторинному ринках житла (m) в загальній площі квартир України/регіону в базисному періоді (0).

6. Розрахунки індексів цін.

Індивідуальні індекси цін для квартир з різною кількістю кімнат на первинному та вторинному ринках житла по Україні та регіонах розраховуються на основі цін за товарами-представниками за формулою:

$$i_{t/t-1} = \frac{P_t^{rm}}{P_{t-1}^{rm}} \times 100, \quad (6)$$

де $i_{t/t-1}$ – індекс цін для квартир з різною кількістю кімнат (r) на первинному/вторинному ринку житла (m) по Україні/регіону звітного періоду (t) до попереднього ($t-1$);
 P_{t-1}^{rm} – ціна 1 м² загальної площі квартир з різною кількістю кімнат (r) на первинному/вторинному ринку житла (m) по Україні/регіону у попередньому періоді ($t-1$).

Індекси цін на первинному та вторинному ринках житла по Україні та регіонах розраховуються за формулою:

$$I_{t/t-1}^m = \frac{P_t^m}{P_{t-1}^m} \times 100, \quad (7)$$

де $I_{t/t-1}^m$ – індекс цін на первинному/вторинному ринку житла (m) по Україні/регіону звітного періоду (t) до попереднього ($t-1$);
 P_{t-1}^m – ціна 1 м² загальної площі квартир на первинному/вторинному ринку житла (m) по Україні/регіону у попередньому періоді ($t-1$).

ЩЖ у цілому по Україні та регіонах розраховуються за формулою типу Ласпейреса:

$$I_{t/t-1} = \frac{\sum P_t^m W_0^m}{\sum P_{t-1}^m W_0^m} \times 100, \quad (8)$$

де $I_{t/t-1}$ – індекс цін на житло по Україні/регіону звітного періоду (t) до попереднього ($t-1$).

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

ЩЖ до IV кварталу попереднього року:

$$I_{t/0} = \frac{I_{t-1/0} \times I_{t/t-1}}{100}, \quad (9)$$

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

ЩЖ до відповідного кварталу попереднього року:

$$I_{t^T/t(T-1)} = \frac{I_{0(T-1)/0(T-2)} \times I_{t^T/0(T-1)}}{I_{t(T-1)/0(T-2)}}, \quad (10)$$

де $I_{0(T-1)/0(T-2)}$ – 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:

$$I_{T/(T-1)} = \frac{\sum_1^n I_{t^T/0(T-2)}}{\sum_1^n I_{t(T-1)/0(T-2)}} \times 100, \quad (11)$$

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 звітнього кварталу до базисного року:

$$I_{\frac{t}{T_0}} = \frac{I_{t/0(T_0-1)}}{\frac{1}{4} \times \sum_1^n I_{t/0(T_0-1)}} \times 100, \quad (12)$$

- де T_0 – базисний рік;
 \bar{T}_0 – середньорічний базисний рік;
 $T_0 - 1$ – рік, що передує базисному;
 $I_{\frac{t}{0(T_0-1)}}$ – індекс цін звітнього кварталу поточного року до IV кварталу року, що передує базисному;
 $I_{\frac{t_0}{0(T_0-1)}}$ – індекс цін кварталу базисного року до IV кварталу року, що передує базисному.

ЩЖ звітнього року до базисного року:

$$I_{\frac{\bar{t}}{\bar{T}_0}} = \frac{\sum_1^n I_{t/0(T_0-1)}}{\sum_1^n I_{t_0/0(T_0-1)}} \times 100, \quad (13)$$

- 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.

VII. 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 [15], 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 [12].

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

забезпечення конфіденційності адміністративних даних і використання їх виключно для статистичних цілей;

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

нерозповсюдження статистичної інформації, яка була отримана під час проведення ДСС, уключаючи адміністративні дані, та інформації, отриманої із зовнішніх джерел, якщо є загроза її розкриття;

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

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

VIII. 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 вільного та одночасного доступу користувачів узагальнена статистична інформація за результатами ДСС оприлюднюється на офіційному вебсайті Держстату (www.ukrstat.gov.ua) у відповідних статистичних продуктах (статистична інформація, статистичні публікації тощо).

3. 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 запитами 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 запитами.

ІХ. Перегляд статистичної інформації статистичного спостереження

Перегляд статистичної інформації за результатами ДСС не здійснюється.

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" [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 адміністративних даних та даних із загальнодоступних джерел, зокрема з інтернет-ресурсів, наведених у розділі IV цих Методологічних положень, у повному обсязі не є можливим.

2. У випадку отримання даних у неповному обсязі (відсутності окремих показників) 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 по Україні в цілому, зокрема на первинному та вторинному ринках житла (з урахуванням Методологічних основ здійснення оцінок основних статистичних показників у випадку відсутності даних унаслідок надзвичайних і непереборних обставин [11]).

Для здійснення оцінки використовується інформація із загальнодоступних джерел щодо цін товарів-представників, яка може бути альтернативним джерелом для оцінки статистичних показників, зазначених у розділі II цих Методологічних положень.

3. За цим ДСС оцінка вищезазначених показників здійснюється шляхом застосування на мікрорівні статистичних методів, наведених у пункті 2 розділу VI цих Методологічних положень, що дозволяють компенсувати відсутню інформацію.

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

4. 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.

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

6. 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), 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,
пункт 3 розділу X)

**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, зокрема за кількістю кімнат

Додаток 2
до Методологічних положень
(розділ IV)

**Опис даних, отриманих із загальнодоступних джерел,
зокрема з інтернет-ресурсів, щодо пропозицій із продажу квартир
на первинному ринку житла**

Найменування інформації	Періодичність	Розріз
<p>Інформація із загальнодоступних джерел, зокрема з інтернет-ресурсів, щодо пропозицій із продажу квартир на первинному ринку житла за середній місяць звітного кварталу (лютий, травень, серпень, листопад):</p> <ul style="list-style-type: none"> назва регіону; місто; район міста; кількість кімнат (одна, дві, три); ціна 1 м² загальної площі квартири, грн; загальна площа квартири, м²; рік завершення будівництва; квартал завершення будівництва; вид матеріалів стін, з яких побудований будинок 	квартальна	<p>За кількістю кімнат: однокімнатні, двокімнатні та трикімнатні квартири, за переліком міст, у яких проводиться статистичне спостереження</p>

Опис даних, отриманих із загальнодоступного інформаційного ресурсу Olx.ua, щодо пропозицій із продажу квартир на вторинному ринку житла

Найменування інформації	Періодичність	Розріз
<p>Інформація з сайту OLX щодо пропозицій із продажу квартир на вторинному ринку житла за середній місяць звітного кварталу (лютий, травень, серпень, листопад):</p> <ul style="list-style-type: none"> дата розміщення оголошення (datetime_add); номер оголошення (object_id); назва регіону (region); місто (city); рік забудови (property_type_apartments_sale); клас житла (apartments_dev_type); ринок житла (apartments_object_type); вид матеріалів стін, з яких побудований будинок (house_type); вартість квартири (price); валюта (currency); курс долару (usd_rate); курс євро (eur_rate); загальна площа квартири, м2 (area_total); кількість кімнат у квартирі в текстовому форматі (number_of_rooms_string); кількість кімнат (1, 2, 3) у квартирі в числовому форматі (number_of_rooms) площа кухні, м2 (area_kitchen); поверх, на якому розміщена квартира (floor); поверховість будинку (floor_count); назва оголошення (title); посилання на оголошення (url) 	квартальна	<p>За кількістю кімнат: однокімнатні, двокімнатні та трикімнатні квартири, за переліком міст, у яких проводиться статистичне спостереження</p>

Додаток 4
до Методологічних положень
(розділ IV)

Опис адміністративних даних Мін'юсту

Найменування інформації	Періодичність	Розріз
Інформація щодо кількості договорів купівлі-продажу квартир за рік <i>T-1</i> за формою № 1-нотаріат (річна) "Звіт про роботу державних, приватних нотаріусів Міністерства юстиції України та його територіальних органів у сфері нотаріату", од	річна	За регіонами
Інформація щодо загальної площі об'єктів нерухомого майна з типом "квартира", у яких дата державної реєстрації права власності – рік <i>T-1</i> , за даними Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, м ²		
Інформація щодо кількості об'єктів нерухомого майна з типом "квартира", у яких дата державної реєстрації права власності – рік <i>T-1</i> , за даними Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, од		

Додаток 5
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 Северодонецьк
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 6
до Методологічних положень
(пункт 5 розділу V)

**Перелік товарів-представників для розрахунків
індексів цін на житло (Н.1)**

Код	Найменування
Н.1.1	Первинний ринок житла
Н.1.1.1	квартири однокімнатні
Н.1.1.2	квартири двокімнатні
Н.1.1.3	квартири трикімнатні
Н.1.2.	Вторинний ринок житла
Н.1.2.1	квартири однокімнатні
Н.1.2.2	квартири двокімнатні
Н.1.2.3	квартири трикімнатні

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 № 2657-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 (зі змінами).
URL: https://ukrstat.gov.ua/metod_polog/glos.htm
9. Глосарій термінів національної моделі 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
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. 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/2022/66/95.pdf

12. Методологічні положення щодо забезпечення статистичної конфіденційності в органах державної статистики, затверджені наказом Держстату від 15 лютого 2017 року № 41.

URL: https://ukrstat.gov.ua/norm_doc/2017/41/mp_41.pdf

13. 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

14. 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>

15. 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>

16. Technical manual on Owner-Occupied Housing and House Price Indices. European Commission Eurostat, 2017. – 138 p.

URL: <https://ec.europa.eu/eurostat/documents/7590317/0/Technical-Manual-OOH-HPI-2017>

17. Residential Property Price Index (RPPI). Practical Compilation Guide. INTERNATIONAL MONETARY FUND. 2020 – 73 p.

URL: <https://www.imf.org/en/Data/Statistics/RPPI-guide>

18. Commission Implementing Regulation (EU) 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/legal-content/EN/TXT/?uri=PI_COM%3AAres%282022%293643668&qid=1675852995794