

Узбекистан
Метаданные
Индекс цен на рынке жилья

Дата разработки: 30.03.2023

Дата последнего обновления: 30.03.2023

0. Предпосылки

0.1 Правовая среда

0.1.1 Ответственность за сбор, обработку и распространение статистических данных

Агентство статистики при Президенте Республики Узбекистан

11 августа 2021 года был принят Закон Республики Узбекистан «Об официальной статистике», разработанный на основе Модельного закона об официальной статистике для Восточной Европы, Кавказа и Центральной Азии.

Целью Закона является регулирование отношений в области официальной статистики. Действие настоящего Закона распространяется на производителей и пользователей официальной статистики, респондентов и поставщиков административных данных, а также на отношения, возникающие между ними, связанные с производством, распространением и координацией официальной статистики.

В соответствии со статьей 14 Закона органы государственной статистики имеют право:

- получать от органов государственного и хозяйственного управления, органов самоуправления граждан, банков и других организаций формы статистического наблюдения и использовать данные статистического наблюдения в статистических целях;
- проводить статистические наблюдения деятельности статистических единиц и использовать полученные первичные данные в статистических целях;
- осуществлять поощрение респондентов — физических лиц за участие в статистических наблюдениях;
- запрашивать и получать от органов государственного и хозяйственного управления, а также из других организаций информацию, необходимую для выполнения статистических программ;
- привлекать на договорной основе физических и юридических лиц для сбора статистических данных, необходимых для производства официальной статистики, в соответствии с законодательством;
- использовать и внедрять в национальную статистическую систему современные методы и инструменты сбора, обработки, обобщения, анализа, распространения и хранения статистических данных;
- в случае выявления нарушений, связанных с представлением статистических данных, давать указания об их устранении и вносить соответствующие исправления в статистические данные;

- в пределах своих полномочий применять к должностным лицам, нарушившим порядок представления статистической отчетности, меры административного взыскания в соответствии с законом.

Согласно Распоряжению Президента № Р-5054 от 12 сентября 2017 года, экономические и финансовые данные в стране должны соответствовать требованиям расширенной Общей системы распространения данных (р-ОСРД) Международного Валютного Фонда и координироваться в рамках этой системы.

0.1.2 Обмен данными и координация между учреждениями-производителями данных

Агентство статистики при Президенте Республики Узбекистан

Согласно статье 11 Закона «Об официальной статистике», при производстве статистических данных производители официальной статистики руководствуются рекомендуемыми на международном уровне определениями, классификациями и методологией.

Уполномоченный государственный орган в рамках статистических программ координирует деятельность других производителей официальной статистики.

Производители официальной статистики координируют методологию производства статистических данных в пределах своих полномочий.

При выявлении в статистических методологиях других производителей официальной статистики несоответствия международным рекомендациям уполномоченный государственный орган по итогам аудита статистических методологий имеет право вносить им обязательные к исполнению представления.

Другими производителями официальной статистики, входящими в национальную статистическую систему, создаются подразделения, ответственные за формирование статистических данных и обеспечение информационного обмена с уполномоченным государственным органом.

Производители официальной статистики и поставщики административных данных представляют уполномоченному государственному органу имеющиеся у них статистические и (или) административные данные на безвозмездной основе в порядке и сроки, установленные статистическими программами.

Согласно статье 10 Закона «Об официальной статистике» Статистический совет является коллегиальным совещательным органом по вопросам развития, функционирования и координации официальной статистики при уполномоченном государственном органе.

Состав Статистического совета образуется из числа представителей органов государственного управления, научно-исследовательских организаций, негосударственных некоммерческих организаций, а также национальных экспертов по статистике.

0.1.3 Конфиденциальность данных отдельных респондентов

Агентство статистики при Президенте Республики Узбекистан

Согласно статье 27 Закона «Об официальной статистике», индивидуальные данные, имеющиеся в распоряжении производителей официальной статистики, используются исключительно в статистических целях для формирования сводных статистических данных. Индивидуальные данные не могут быть использованы государственными

органами, органами самоуправления граждан и другими организациями, в том числе международными, в целях расследования, контроля, судебного разбирательства, принятия административных решений или в других целях, касающихся физических и юридических лиц или домохозяйств.

Сотрудники Агентства статистики должны соблюдать кодекс этики, в том числе принцип конфиденциальности, не разглашать любую информацию, предоставленную им при выполнении возложенных на них обязанностей.

Они информируются об обязанностях при назначении. Каждый сотрудник Агентства статистики обязан подписать договор, который обязывает его не разглашать такие данные.

0.1.4 Обеспечение статистической отчетности

Агентство статистики при Президенте Республики Узбекистан

Согласно статье 14 Закона «Об официальной статистике» органы государственной статистики имеют право получать от органов государственного и хозяйственного управления, органов самоуправления граждан, банков и других организаций формы статистического наблюдения. В соответствии со статьей 215 Кодекса Республики Узбекистан «Об административной ответственности» нарушение должностными лицами порядка представления статистической отчетности, выразившееся в непредставлении отчетов и других данных, необходимых для проведения статистических наблюдений, искажение отчетных данных или нарушение сроков представления отчетов влечет наложение штрафа от семи до десяти базовых расчетных величин.

Согласно статье 16 Закона «Об официальной статистике», при проведении статистических наблюдений согласно статистическим программам респонденты обязаны предоставлять производителям официальной статистики достоверные и полные данные на безвозмездной основе в порядке и сроки, установленные производителем официальной статистики.

0.2 Ресурсы

0.2.1 Кадровые, материально-технические, электронно-вычислительные и финансовые ресурсы

Формированием индексов цен на рынке жилья в Центральном аппарате занимается 2 сотрудника, в территориальных органах статистики по 1 сотруднику в отделах статистики городов, отобранных для сбора данных о ценах.

Численность сотрудников достаточна для выполнения поставленных задач по формированию статистических данных.

Все сотрудники имеют высшее образование и не реже 1 раза в 2 года проходят обучение на курсах Института повышения квалификации кадров и статистических исследований Агентства статистики.

Каждое рабочее место обеспечено персональным компьютером, подключенным в локальную сеть.

Программное обеспечение разрабатывается непосредственно в Агентстве, что позволяет при необходимости вносить в него обновления и изменения в соответствии с существующими и возникающими задачами.

Предоставляемые финансовые ресурсы достаточны для выполнения работ, предусмотренных Статистической программой.

1. Цельность

1.1 Профессионализм

1.1.1 Беспристрастность статистики

Агентство статистики при Президенте Республики Узбекистан

Согласно статье 6 Закона «Об официальной статистике» основными принципами официальной статистики являются непристрастность и объективность.

Согласно статье 13 Закона «Об официальной статистике» государственные органы, другие организации и их должностные лица не вправе вмешиваться в деятельность органов государственной статистики, осуществляемую в соответствии с настоящим Законом.

Территориальные управления статистики, отделы статистики районов (городов) независимы от органов государственной власти на местах и подчиняются непосредственно уполномоченному государственному органу.

При производстве данной статистической информации вмешательство государственных органов не допускается, и профессиональная независимость обеспечена полностью.

При подборе сотрудников и их назначении на руководящие должности учитываются их опыт и профессионализм в области статистики. Повышение квалификации сотрудников управления обеспечивается за счет участия в учебных курсах, организованных Институтом повышения квалификации кадров и статистических исследований Агентства статистики при Президенте Республики Узбекистан, а также в учебных курсах, обучающих семинарах, организованных международными организациями. Сотрудники управления читают лекции на учебных курсах, организованных Институтом повышения квалификации кадров и статистических исследований. Организовано размещение научных статей сотрудников управления в средствах массовой информации.

1.1.2 Выбор источников, методологии и способов распространения

Агентство статистики при Президенте Республики Узбекистан

Согласно статье 33 Закона «Об официальной статистике»:

Производители официальной статистики оценивают качество официальной статистики на постоянной основе. Для обеспечения гарантии качества официальная статистика производится и распространяется на основе общих принципов и методов, касающихся охвата, определений, статистических единиц и классификаций официальной статистики.

В целях улучшения качества официальной статистики производители официальной статистики имеют право анализировать и редактировать данные, комбинировать данные из различных источников, осуществлять увязку и сопоставление данных в статистических целях и использовать статистические методы их оценки.

Производители официальной статистики документируют источники и методы, используемые в производственном процессе, а также итоговые наборы данных. Пользователи официальной статистики информируются об источниках и методах

производства статистических данных и о качестве официальных статистических данных с помощью метаданных.

1.1.3 Комментировать неверную интерпретацию или неправильное использование статистических данных

Агентство статистики при Президенте Республики Узбекистан

Агентство статистики может давать комментарии по поводу неверного толкования и неправильного использования статистических данных.

1.2 Прозрачность

1.2.1 Раскрытие положений и условий сбора, обработки и распространения статистических данных

Агентство статистики при Президенте Республики Узбекистан

Согласно статье 6 Закона «Об официальной статистике» основными принципами официальной статистики являются ясность и прозрачность. Условия сбора, обработки и распространения статистических данных включены в законодательные акты Республики Узбекистан, касающиеся статистики. Эти законодательные акты размещены на веб-сайтах и, таким образом, доступны для общественности. Закон «Об официальной статистике» и статистическая программа, четко определяющая сроки разработки и распространения статистических данных, размещены на официальном сайте Агентства статистики (<https://stat.uz>). Закон доступен в бюллетене Олий Мажлиса, базе данных нормативных правовых актов (норма), а также в базе данных Министерства юстиции, расположенной по адресу www.lex.uz. Формы статистической отчетности, представляемые респондентами для формирования статистических данных, заблаговременно публикуются для пользователей на официальном сайте Агентства статистики.

1.2.2 Внутренний правительственный доступ к статистике до ее публикации

Агентство статистики при Президенте Республики Узбекистан

Правительство не имеет доступа к произведенным Агентством статистики статистическим данным до их публикации. Органы государственной статистики независимы в распространении статистических данных. Вмешательство государственных органов не допускается (статья 13 Закона «Об официальной статистике»). Только директор Агентства, его заместители и ответственные сотрудники имеют доступ к статистическим данным до их публикации.

1.2.3 Присвоение статистических продуктов

Агентство статистики при Президенте Республики Узбекистан

Логотип и сноски четко идентифицируют, что информация, публикуемая для общественности в печатных статистических изданиях, информационных бюллетенях и СМИ, производится Агентством статистики.

1.2.4 Заблаговременное уведомление об основных изменениях в методологии, исходных данных и статистических методах

Агентство статистики при Президенте Республики Узбекистан

Агентство статистики заблаговременно уведомляет общественность о переходе к новой методологии и существенных изменениях имеющихся методов и способов. Агентство статистики размещает на своем официальном сайте соответствующие методологические указания, разъясняющие, какие изменений следует ожидать пользователям. Ожидаемые изменения доводятся до сведения общественности в статьях, новостях и на пресс-конференциях.

1.3. Этические нормы

1.3.1 Нормы поведения персонала

Агентство статистики при Президенте Республики Узбекистан

Утверждены Правила поведения сотрудников Агентства статистики. Они обязаны соблюдать этический кодекс, включая принцип конфиденциальности, и не должны разглашать любую информацию, предоставленную им при выполнении ими возложенных на них обязанностей. Они информируются об этих обязательствах при назначении на должность. Сотрудник Агентства статистики обязан заключить договор, содержащий обязательство не разглашать индивидуальные данные.

2. Методология

2.1 Концепции и определения

2.1.1 Концепции и определения

Индекс цен на жилую недвижимость отражает изменение среднего уровня цен на первичном и вторичном рынке жилья.

Расчеты индекса цен на рынке жилья осуществляется на основе «Методических положений по расчету индексов цен на рынке жилья» (утверждены постановлением Госкомстата от 7 декабря 2021 года №54). При разработке Методических положений использовались концептуальные основы, изложенные в «Руководстве по индексам цен на жилую недвижимость» (2013 год), подготовленном Международной организацией труда, Международным валютным фондом, Организацией Экономического сотрудничества и развития, Евростатом, Европейской экономической комиссией Организации Объединенных Наций и Всемирным банком.

2.2 Статистический охват

2.2.1 Статистический охват

2.2.1.1 Статистический охват данных

Для наблюдения за ценами на новое жилье выборка формируется из видов жилья, присутствующих на первичных рынках жилья регионов. В городах, отобранных для наблюдения, за исключением Ташкента, в выборку включаются практически все новые жилые объекты. При отсутствии в городе нового жилья, построенного коммерческими строительными организациями, допускается включение в выборку жилья, реализуемого в рамках государственных программ.

Регистрации подлежат цены на одно-, двух-, трех-, четырехкомнатные благоустроенные квартиры в новом многоэтажном доме со стенами из кирпича, монолита или панелей, имеющие различную отделку.

На вторичном рынке наблюдению подлежат цены перепродажи благоустроенного и неблагоустроенного жилья со специально подобранными характеристиками (общая площадь, месторасположение, количество комнат, этаж, материал стен дома, год постройки), неизменными в течение обследуемого периода. При выборке квартир учитываются наиболее представительные их виды.

Для наблюдения за ценами перепродажи благоустроенного жилья в выборку включаются одно-, двух-, трех-, четырехкомнатные квартиры в многоэтажных кирпичных, монолитных или панельных домах, неблагоустроенного – квартиры в многоквартирных домах, не имеющие хотя бы одного вида коммунальных удобств (водопровода, канализации, центрального отопления, горячего водоснабжения).

Географический охват: сбор сведений о ценах осуществляется ежемесячно в г. Нукус, г. Ташкент (по выборочным районам) и административных центрах областей.

2.2.1.2 Исключения из статистического охвата

В расчет не включаются сделки с экстремальными ценами, сделки по продаже жилья с площадью и количеством комнат, выходящими за границы установленных предельных значений.

2.2.1.3 Неучтенная деятельность

2.3 Классификация/разбивка по секторам

2.3.1 Классификация/разбивка по секторам

На основе статистического наблюдения за уровнем цен на жилье формируются средние цены и индексы цен по следующим видам:

рынок жилья – всего;

первичный рынок жилья;

вторичный рынок жилья.

2.4 Основа учета

2.4.1 Оценка

Цены регистрируются специалистами территориальных органов государственной статистики, ответственными за сбор цен. Сбор данных производится путем непосредственного опроса сотрудников организаций, осуществляющих операции, связанные с продажей жилья, а также фиксируются из объявлений, размещаемых в средствах массовой информации или интернет-ресурсах. При построении индексов цен на жилье используется метод стратификации. Цель стратификации – разделение первоначальной совокупности объектов на группы, отличающиеся меньшим разбросом цен. Разделение производится согласно ценоопределяющим характеристикам, основными из которых являются площадь жилья (общая и жилая), месторасположение, тип, материал наружных стен дома и прочие характеристики (этаж, количество комнат, санитарных узлов, наличие лифта и другие).

2.4.2 Основа учета

Средняя цена одного квадратного метра общей площади жилья вида в регионе рассчитывается как среднее геометрическое значение из наблюдаемых цен на жилые объекты каждого вида. Для расчета средних цен на жилье по республике в качестве весов для городов используется доля стоимости проданного в течение года жилья по каждому из городов в общей стоимости жилья, реализованного за этот период в стране.

2.4.3 Процедуры исчисления валовых/чистых показателей

Расчет цены одного квадратного метра общей площади жилья каждого вида в среднем по республике осуществляется на основе средних цен обследуемых городов и их весовых составляющих. В качестве весов для городов используется доля стоимости проданного в течение года жилья по каждому из городов в общей стоимости жилья, реализованного за этот период в стране.

3. Точность и достоверность

3.1 Исходные данные

3.1.1 Программы сбора исходных данных

Для сбора данных формируется электронная база данных. Источники данных анализируются для обеспечения комплексной характеристики программ сбора данных.

3.1.2 Определения, статистический охват, классификации, оценки и момент учета исходных данных

Исходные данные согласуются с моментом отражения в учете.

3.1.3 Своевременность исходных данных

Индексы цен на рынке жилья формируются на ежеквартальной основе. Регистраторы цен осуществляют сбор данных на ежемесячной основе.

3.2 Оценка исходных данных

3.2.1 Оценка исходных данных

Постоянно осуществляется проверка информации об относительных ценах и их экстремальных величинах. Проводится анализ и сопоставление цен по схожим объектам.

3.3 Статистические методы

3.3.1 Статистические методы работы с исходными данными

По завершению квартала формируются три краткосрочных индекса за каждый месяц квартала по каждой позиции. Эти индексы участвуют в дальнейших расчетах квартальных индексов.

Формирование агрегированных индексов цен осуществляется на основе модифицированной формулы Ласпейреса с применением структуры удельных весов базисного периода.

3.3.2 Другие статистические процедуры

Для формирования средних цен и индексов цен по регионам и республике составляется схема взвешивания.

Схемой взвешивания является совокупность весов конкретных видов жилья, определенная по всем степеням агрегации согласно стандартной классификации, с помощью которой осуществляется агрегирование показателей от низшего уровня к высшему.

Весовые составляющие отражают значимость каждого обследуемого вида жилья и воздействие изменения его цены на общее значение индекса.

Основным источником для формирования весов является предоставляемые органами юстиции сведения о количестве оформленных договоров купли-продажи.

3.4 Сверка данных

3.4.1 Сверка промежуточных результатов

Информация об индексах цен на рынке жилья сопоставляется со сведениями других источников, занимающихся оценкой изменения цен на жилую недвижимость в республике.

3.4.2 Оценка промежуточных данных

Проводится анализ возможных расхождений в основных промежуточных данных.

3.4.3 Оценка расхождений и других проблем в выходных статистических данных

В случае выявления расхождений в ранее опубликованные данные вносятся изменения при последующих публикациях.

3.5 Анализ пересмотров данных

3.5.1 Изучение и анализ пересмотров данных

Данные по индексам цен на рынке жилья формируются на ежеквартальной основе и не пересматриваются.

Формирование обновленных удельных весов осуществляется ежегодно и вводится в расчет с I квартала каждого года.

4. Практическая пригодность

4.1 Периодичность и своевременность

4.1.1 Периодичность

Индексы цен на рынке жилья составляются ежеквартально.

4.1.2 Своевременность

Индексы цен на рынке жилья распространяются в соответствии со сроками Статистической программы.

4.2 Сопоставимость

4.2.1 Внутренняя сопоставимость

Индекс цен на рынке жилья формируется в региональном разрезе по видам жилья. Статистические ряды характеризуются внутренней сопоставимостью.

4.2.2 Сопоставимость во времени

Последовательные месячные ряды доступны с 2020 года.

4.2.3 Сопоставимость между секторами или областями

4.3 Пересмотр данных

4.3.1 График пересмотра данных

Данные не пересматриваются.

4.3.2 Обозначение предварительных и/или пересмотренных данных в качестве таковых

Данные не пересматриваются.

4.3.3 Распространение результатов изучения и анализа пересмотров данных

Данные не пересматриваются.

5. Доступность

5.1 Данные

5.1.1 Форма представления статистических данных

Информация публикуется в табличной форме, а также доступна в печатном или электронном виде по запросам пользователей.

Кроме того, информация об индексах также публикуется в разделе «Открытые данные» официального сайта Агентства статистики <https://stat.uz/ru/ofitsialnaya-statistika/prices-and-indexes>.

5.1.2 Средства и форма распространения данных

5.1.2.1 В печатной форме - Новые выпуски

Не выпускаются.

5.1.2.2 В печатной форме - Ежемесячные бюллетени

Не выпускаются.

5.1.2.3 В печатной форме - Ежеквартальные бюллетени

Не выпускаются.

5.1.2.4 В печатной форме - Годовые бюллетени

Не выпускаются.

5.1.2.5 В печатной форме – Другие

Таблицы по запросам пользователей.

5.1.2.6 В электронной форме - Онлайн бюллетени или данные

Информация об индексах также публикуется в разделе «Открытые данные» официального сайта Агентства по статистике (<https://stat.uz/uz/rasmiy-statistika/prices-and-indexes-2#>).

5.1.3. Календарь выпуска данных

Публикация данных осуществляется согласно срокам Статистической программы.
На официальном сайте Агентства статистики размещается график публикации данных <https://stat.uz/uz/rasmiy-statistika/rasmiy-statistika-kalendari>.

5.1.4 Одновременный выпуск

5.1.5 Предоставление данных по запросу

На основании Закона Республики Узбекистан «Об официальной статистике» и других нормативных документов статистические данные предоставляются в установленном порядке на основании запроса пользователей.

Распространение статистических данных осуществляется в печатной или электронной форме на основании письменных запросов юридических и физических лиц, а также на основании двустороннего соглашения сторон.

5.2 Метаданные

5.2.1 Распространение документации о концепциях, статистическом охвате, классификациях, основе учета, источниках данных и статистических методах

Методические положения по расчету индекса цен на рынке жилья размещены на сайте <https://lib.stat.uz>.

В Методических положениях приведены основные сведения о концепции, применяемых классификациях, статистическом охвате, источниках данных, статистических методах и процедурах, применяемых при формировании показателя.

5.3. Помощь пользователям

5.3.1 Распространение информации о контактах

В официальных публикациях Агентства указываются адреса (почтовый, телефон, факс, электронная почта и др.) для связи с сотрудниками, ответственными за подготовку статистических данных.

9. Планы

9.1 Последние

9.1.1 Планы усовершенствований - Последние усовершенствования

Совершенствование статистического инструментария (форм и анкет) статистических наблюдений.

9.2 Общие

9.2.1 Планы усовершенствований - Краткосрочные

Унификация статистического инструментария. Внедрение технологии web-scraping.

9.2.2 Планы усовершенствований - Среднесрочные

9.3 Финансовые

9.3.1 Планы усовершенствований - Потребности в ТП/финансировании - Краткосрочные

Финансирование обеспечено в рамках Статистической программы.

9.3.2 Планы усовершенствований - Потребности в ТП/финансировании - Среднесрочные

Контактное лицо (лица):

Ф.И.О.:	Умаров Мухтор Тураевич
Должность:	Начальник управления
Подразделение:	Управление статистики цен
Ведомство:	Агентство статистики при Президенте Республики Узбекистан
Адрес	Проспект Мустакиллик, 63
Город/регион:	Город Ташкент
Страна:	Узбекистан
Почтовый индекс:	100170
Телефон: код страны/код города/номер:	(+998) 71-202-8036
Факс: код страны/код города/номер:	
Электронная почта:	m.umarov@stat.uz