

Державна служба статистики України

СХВАЛЕНО

Рішення Комісії з питань
удосконалення методології
та звітної документації
(протокол від 25.10.2024
№ КПУМ/19-24)

**СТАНДАРТНИЙ ЗВІТ З ЯКОСТІ
ДЕРЖАВНОГО СТАТИСТИЧНОГО СПОСТЕРЕЖЕННЯ
"ЗМІНИ ЦІН НА РИНКУ ЖИТЛА"
2.06.01.02**

Київ – 2024

	Складові звіту з якості з урахуванням SIMS	Для заповнення керівником ДСС
1	2	3
S.1	Контакти самостійних структурних підрозділів апарату Держстату з питань даних і метаданих	
S.1.1	Контактна організація	Державна служба статистики України
S.1.2	Контактний підрозділ в організації	Департамент статистики цін, відділ статистики цін будівництва та житла
S.1.3	Власне ім'я, прізвище контактної особи	Ольга КАЛАБУХА, Наталія ЛИСЕНКО
S.1.4	Посада контактної особи	Директор департаменту статистики цін, начальник відділу статистики цін будівництва та житла департаменту статистики цін
S.1.5	Контактна поштова адреса	вул. III. Руставелі, 3, м. Київ, 01601, Україна
S.1.6	Контактна електронна адреса	o.kalabukha@sssu.gov.ua n.lysenko@sssu.gov.ua
S.1.7	Контактний номер телефону	(044) 235 50 02
S.1.8	Контактний номер факсу	(044) 235 37 39
S.2	Оновлення метаданих	
S.2.1	Дата останнього оновлення метаданих	25 грудня 2024 року
S.2.2	Дата останнього розміщення метаданих	25 грудня 2024 року
S.2.3	Дата останнього оновлення вмісту метаданих	25 грудня 2024 року
S.3	Статистичне представлення	
S.3.1	Опис даних	Метою проведення державного статистичного спостереження "Зміни цін на ринку житла" (далі – ДСС, спостереження) є формування

1	2	3
		інформації щодо індексів цін на житло для інформаційного забезпечення моніторингу впливу на економічну активність і фінансову стабільність країни, системи національних рахунків. З цією метою за результатами ДСС формуються показники: індекс цін на житло (далі – ІЦЖ), на первинному та вторинному ринках житла, у т. ч. за кількістю кімнат.
S.3.2	Класифікатори (класифікації) та стандарти	Регламент 2023/1470 встановлює, що ІЦЖ охоплює такі категорії витрат: Н.1. Придбання житла; Н.1.1. Придбання нового житла (первинний ринок); Н.1.2. Придбання житла, яке вже було в експлуатації (вторинний ринок). При проведенні ДСС використовуються класифікації щодо: типу житла (первинний ринок та вторинний ринок); географічного регіону (перелік міст, у яких проводиться спостереження за змінами цін на ринку житла); кількості кімнат (однокімнатні, двокімнатні, трикімнатні).
S.3.3	Сектор охоплення	ДСС охоплює сектор S. 14 (Сектор домашніх господарств) за Класифікацією інституційних секторів економіки (KICE). ДСС вивчає зміни цін на житлову нерухомість, що є об'єктом купівлі-продажу, під час здійснення операцій із реалізації житла домогосподарствами.
S.3.4	Статистичні визначення	Індекс цін на житло характеризує динаміку загального рівня цін на житло в часі. ІЦЖ дозволяє визначити тенденції про зміни цін по країні в цілому, а також окремо на первинному ринку і вторинному ринку. ІЦЖ, зокрема на первинному та вторинному ринках житла й за кількістю кімнат, розраховується: за звітний квартал до попереднього

1	2	3
		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.
S.3.5	Статистична одиниця	Одиницею статистичного спостереження є житлова нерухомість, яку може придбати домогосподарство за ціною.
S.3.6	Статистична сукупність	Цільовою сукупністю є сукупність об'єктів житлової нерухомості (квартири), яку може придбати домогосподарство за ціною пропозиції в межах економічної території країни. 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 (квартири з різною кількістю кімнат, що призначені для продажу на первинному чи вторинному ринку житла).
S.3.7	Відповідна область	Результати ДСС формуються в цілому по Україні, із 2019 року без урахування тимчасово окупованої території Автономної Республіки Крим, м. Севастополя та частини тимчасово окупованих територій у Донецькій та Луганській областях; із 2022 року – без урахування тимчасово окупованих російською федерацією територій та частини територій, на яких ведуться (велися) бойові дії.
S.3.8	Часове охоплення	Статистичні дані в частині індексу цін на житло охоплюють період із 2019 по 2024 роки. Динамічний ряд за попередні роки описаний у пункті розділу S.15.2.
S.3.9	Базисний період	За базисний період прийнято IV кварталу попереднього року, який використовується для розрахунку індексів цін до попереднього кварталу, до IV кварталу попереднього року й до відповідного

1	2	3
		кварталу (періоду) попереднього року. ІЦЖ використовує ланцюговий індекс цін типу Ласпейреса. Базовим роком індексу є 2019 рік (2019=100).
S.4	Одиниця вимірювання	Індекс, відсоток.
S.5	Звітний період	Останнім звітним періодом цього ДСС, за який поширено результати ДСС, вважається II квартал 2024 року.
S.6	Підстава для проведення спостереження	
S.6.1	Законодавчі акти й угоди	Європейський рівень: Регламент (ЄС) 2016/792 Європейського Парламенту та Ради від 11 травня 2016 року про гармонізовані індекси споживчих цін та індекс цін на житло та про скасування Регламенту Ради (ЄС) № 2494/95, https://eur-lex.europa.eu/eli/reg/2016/792/oj. Імплементацийний регламент Комісії (ЄС) 2023/1470 від 17 липня 2023 року, що встановлює методологічні та технічні специфікації відповідно до Регламенту (ЄС) 2016/792 Європейського Парламенту та Ради щодо індексу цін на житло та індексу цін на житло, яке займає власник, та внесення змін до Регламенту Комісії (ЄС) 2020/1148 (далі – регламент 2023/1470), https://eur-lex.europa.eu/eli/reg_impl/2023/1470. Керівництво щодо індексів цін на житлову нерухомість, 2013. https://ec.europa.eu/eurostat/documents/3859598/5925925/KS-RA-12-022-EN.PDF. Національний рівень: Закон України "Про офіційну статистику" https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2524-20; зобов'язання України щодо імплементації статті 355 глави 5 "Статистика" розділу V Угоди про асоціацію з ЄС у частині питань

1	2	3
		щодо надання вчасних та надійних даних, які можна порівняти на міжнародному рівні; план державних статистичних спостережень на відповідний рік, затверджений розпорядженням Кабінету Міністрів України.
S.6.2	Обмін інформацією	Інформацію за результатами ДСС Держстат надає: за Угодою щодо взаємообміну інформаційними ресурсами між Державною службою статистики України та Національним банком України від 18.08.2020 № 13/102356 (зі змінами); за запитами користувачів статистичної інформації в порядку та на умовах, визначених чинним законодавством; за Спеціальним стандартом поширення даних Плюс МВФ (у частині "Індикатори фінансової стійкості: Індекс цін на житло"). Крім цього, інформація для ДСС отримується: за Угодою про взаємообмін інформацією між Державною службою статистики та ТОВ "ЄМАРКЕТ УКРАЇНА" від 24.01.2023 № 24/01-23; від Міністерства юстиції України; від департаменту короткотермінової статистики Держстату.
S.7	Конфіденційність	
S.7.1	Конфіденційність – політика	Забезпечення статистичної конфіденційності у практиці проведення ДСС здійснюється згідно з міжнародними вимогами до правил конфіденційності статистичних даних відповідно до глави V Регламенту (ЄС) № 223/2009 Європейського Парламенту та Ради від 11 березня 2009 року про європейську статистику, а також відповідно до вимог статей 25, 29, 30, 31, 37 Закону України "Про офіційну статистику", статей 18, 21 Закону України "Про інформацію", статей 6,

1	2	3
		7 Закону України "Про доступ до публічної інформації", статей 5, 6, 7, 24 Закону України "Про захист персональних даних". 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 офіційної державної статистичної інформації, затверджених наказом Держстату від 30 грудня 2022 року № 434, зареєстрованим у Міністерстві юстиції України 05 квітня 2023 року за № 573/39629.
S.7.2	Конфіденційність – обробка даних	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, включаючи адміністративні дані, та інформації, отриманої із зовнішніх джерел, якщо є загроза її розкриття. ІЦЖ розраховуються в цілому по Україні на основі інформації щодо цін товарів-представників на первинному та вторинному ринках житла за регіонами країни. 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 конфіденційні дані щодо ціни конкретного

1	2	3
		товару-представника й унеможливило ідентифікацію первинних даних. Отже, розраховані показники у відносних величинах і високий рівень агрегації інформації, що надається користувачам (у цілому по Україні), унеможливають визначення конфіденційних даних і статистичні методи уникнення розкриття конфіденційних даних статистичного спостереження не застосовуються.
S.8	Політика оприлюднення	
S.8.1	Календар оприлюднення інформації	Держстат щорічно здійснює підготовку календаря оприлюднення інформації, який містить, зокрема, перелік і звітний період статистичних продуктів (інформації), терміни їх поширення тощо.
S.8.2	Доступ до календаря оприлюднення інформації	Результати ДСС оприлюднюються відповідно до календаря оприлюднення інформації. Річний календар оприлюднення інформації, розміщений на офіційному вебсайті Держстату (www.ukrstat.gov.ua) у розділі "Діяльність"/"Плани та графіки роботи"/"Статистична інформація", календар подій – на головній сторінці.
S.8.3	Доступ користувача до інформації	Принципи оприлюднення інформації визначені Політикою поширення офіційної державної статистичної інформації, затвердженою наказом Держстату від 21 грудня 2022 року № 335, зареєстрованою в Міністерстві юстиції України 24 січня 2023 року за № 155/39211. Згідно з цією політикою: - статистична інформація виробляється відповідно до плану державних статистичних спостережень і має задовольняти поточні та потенційні потреби користувачів і відповідати основним стандартам виробництва статистичної продукції: бути точною та надійною, своєчасною та пунктуальною, узгодженою та порівнянною, доступною та ясною для широких кіл користувачів;

1	2	3
		- усі користувачі мають рівний і одночасний доступ до статистичної інформації.
S.9	Періодичність оприлюднення інформації	Статистична інформація за результатами цього ДСС оприлюднюється щоквартально. Терміни поширення, показники та їх розрізи (деталізація), а також статистичні продукти, які поширюються за результатами ДСС, зазначаються у плані державних статистичних спостережень на відповідний рік, який розміщений на офіційному вебсайті Держстату (http://www.ukrstat.gov.ua) у розділі "Діяльність"/"Плани та графіки роботи".
S.10	Доступність і ясність	
S.10.1	Повідомлення для ЗМІ	Експрес-випуски не передбачені для цього спостереження. Статистична інформація за результатами спостереження оприлюднюється згідно із планом державних статистичних спостережень на відповідний рік на офіційному вебсайті Держстату в розділі "Статистична інформація"/"Економічна статистика"/"Ціни".
S.10.2	Публікації	Основним статистичним продуктом, у якому поширюються дані ДСС, є статистична інформація, що розміщується на офіційному вебсайті Держстату в розділі "Статистична інформація"/"Економічна статистика"/"Ціни": індекси цін на житло (до попереднього кварталу) https://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2023/ct/icvp/arh_icvp_pk_u.htm; індекси цін на житло (до IV кварталу попереднього року) https://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2023/ct/icvp/arh_icvp_IV_kvpr_u.htm; індекси цін на житло (до відповідного кварталу попереднього року)

1	2	3
		https://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2023/ct/icvp/arh_icvp_vkpr_u.htm; індекси цін на житло (до відповідного періоду попереднього року) https://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2023/ct/icvp/arh_icvp_vp_pr_u.htm; індекси цін на житло (IV квартал до IV кварталу попереднього року) https://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2022/ct/icvp/icvp_4k_4kpr.xls; індекси цін на житло (до попереднього року) https://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2022/ct/icvp/icvp_pr.xls.
S.10.3	База даних онлайн	Результати цього ДСС не формуються в онлайн-базі статистичних даних через її відсутність.
S.10.3.1	Таблиці даних – консультації (AC1)	Не розраховується через відсутність онлайн-бази статистичних даних.
S.10.4.	Доступ до мікроданих	Мікродані за цим ДСС не формуються.
S.10.5	Інше	Результати проведення цього ДСС також розміщуються на офіційному вебсайті (порталі) Держстату в розділі "Набори даних"/"Макроекономіка"/"Ціни"/"Зміни цін на ринку житла" (https://stat.gov.ua/uk/datasets/zminy-tsin-na-rynku-zhytla-0). Статистична інформація ДСС поширюється у форматі відкритих даних набору "Індекси цін на житло", що оприлюднюється на Єдиному державному веб-порталі відкритих даних (https://data.gov.ua/dataset/d1c848cf-ff9b-473a-b38d-ad37348a09b7) та в мобільному додатку "Статистика в смартфоні", який працює на ОС Android і безкоштовно доступний для завантаження на Google Play (https://play.google.com/store/apps/details?id=com.statinsmartphone).

1	2	3
S.10.5.1	Кількість консультацій щодо метаданих (AC2)	Не розраховується через відсутність онлайн-бази даних.
S.10.6	Документація з методології	Методологічні положення державного статистичного спостереження "Зміни цін на ринку житла", затверджені наказом Держстату від 21.04.2023 №156 (далі – Методологічні положення, методологія) (https://www.ukrstat.gov.ua/norm_doc/2023/156/156.pdf).
S.10.6.1	Рівень повноти метаданих (AC3)	1. Рівень повноти представлення метаданих щодо оприлюднення інформації становить 100%: $AC3 = 18/18 = 1$. 2. Рівень повноти представлення метаданих щодо обробки становить 73%: $AC3 = 11/15 = 0,73$. 3. Рівень повноти представлення метаданих щодо якості становить 61%: $AC3 = 26/43 = 0,61$.
S.10.7	Документація з якості	ДСС урахує всі аспекти Політики з якості в органах державної статистики, затвердженої наказом Державної служби статистики України від 30 листопада 2016 року № 228 (www.ukrstat.gov.ua у розділі "Діяльність"/"Якість діяльності"), а також Положення щодо підготовки стандартного звіту з якості державного статистичного спостереження з урахуванням європейського стандарту – Єдиної інтегрованої структури статистичних метаданих (SIMS), затвердженого наказом Державної служби статистики України від 28 грудня 2022 року № 414, зареєстрованим у Міністерстві юстиції України 13 січня 2023 року за № 74/39130. За цим спостереженням складалися стандартні звіти з якості: у 2017 році – державного статистичного спостереження "Зміни цін

1	2	3
		на первинному та вторинному ринку житла"; у 2019 році – державних статистичних спостережень "Зміни цін на ринку житла". Зазначені стандартні звіти з якості розміщені на офіційному вебсайті Держстату в розділі "Діяльність"/"Статистичні спостереження"/"Звіти з якості"/"Ціни".
S.11	Управління якістю	
S.11.1	Забезпечення якості	Держстат упровадив Політику з якості в органах державної статистики відповідно до Закону України "Про офіційну статистику", Положення про Державну службу статистики України, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 23 вересня 2014 року № 481, Кодексу практики європейської статистики. Усі етапи проведення ДСС повністю відповідають політиці з якості в органах державної статистики.
S.11.2	Оцінка якості	ДСС проводиться з урахуванням Національної моделі діяльності органів державної статистики (https://www.ukrstat.gov.ua/norm_doc/dok/onmd_ODS.pdf). Інформація щодо якості ДСС використовується для підготовки стандартного звіту з якості ДСС, у якому окреслюються всі аспекти якості, пов'язані із проведенням ДСС, і описуються заходи подальшого його розвитку в частині забезпечення наявних інформаційних потреб користувачів і оптимізації процесу статистичного виробництва. За результатами анкетного опитування, проведеного в липні 2022 року з метою вивчення рівня задоволення інформаційних потреб користувачів статистичної інформації щодо індексів цін на житло, переважна більшість користувачів надала позитивні оцінки за всіма принципами. За принципами якості даних щодо показників ДСС 95%

1	2	3
		користувачів надали оцінки "відмінно" і "добре". Також найбільш важливим принципом статистичної інформації користувачі визначили "Доступність і ясність" і "Своєчасність і пунктуальність", на другому місці – "Узгодженість і порівнянність/Актуальність", на третьому – "Точність і надійність". За цим спостереженням склалися стандартні звіти з якості: у 2017 році – державного статистичного спостереження "Зміни цін на первинному та вторинному ринку житла"; у 2019 році – державних статистичних спостережень "Зміни цін на ринку житла". Адміністративні дані, що використовуються для проведення ДСС (ТОВ "ЄМАРКЕТ УКРАЇНА" щодо цін пропозицій із продажу квартир на вторинному ринку житла та Міністерства юстиції України щодо кількості договорів купівлі-продажу квартир за попередній рік, кількості об'єктів нерухомого майна з типом "квартира" та їх загальної площі, у яких державна реєстрації права власності здійснена у попередньому році), оцінювались у 2024 році й мають оцінку "добре", відповідно до методології проведення оцінки якості адміністративних даних і вважаються надійними для використання в ДСС.
S.12	Актуальність	
S.12.1	Потреби користувачів	Користувачем результатів ДСС є МВФ. Також користувачами є органи державної влади та місцевого самоврядування, науковці та дослідники, медіа (засоби масової інформації), міжнародні організації, підприємства (організації), фізичні особи. Пропозиції користувачів та інформація щодо їх урахування доступні на офіційному вебсайті Держстату в розділі "Анкетні

1	2	3
		опитування" за посиланням https://www.ukrstat.gov.ua/anketa/2022/povid/zsinu_jutlo.doc .
S.12.2	Задоволення користувачів	Держстат розраховує індекс задоволеності користувачів статистичної інформації, який у 2023 році склав 86,8%. Основні висновки за результатами анкетного опитування користувачів щодо статистичної інформації про індекси цін на житло, яке було проведено в липні 2022 року: 39% опитаних зазначили, що статистична інформація з тематики опитування є основою або важливою складовою їхньої діяльності; 90% користувачів отримують необхідну інформацію з тематики опитування електронними засобами (Інтернет, вебсайт Держстату та ін.), 37% – отримують відповіді на запити; 16% – ЗМІ; 18% опитаних використовують статистичну інформацію щодо показників індексів цін на житло Держстату постійно, 54% – періодично; 54% – для підготовки аналітичних матеріалів, 34% – для аналізу та прогнозування соціально-економічного розвитку країни/регіонів, 20% – для здійснення моніторингу виконання загальнодержавних і регіональних програм розвитку, 20% – для розробки концепцій, програм, законодавчих і нормативно-правових актів, інших документів; 70% опитаних не отримують інформацію з тематики опитування з інших джерел, а користуються лише даними Держстату; 16% опитаних користуються також даними Міністерства фінансів України та ЗМІ; 71% користувачів повідомили, що причинами залучення додаткових джерел інформації є недостатній рівень деталізації даних (наприклад, відсутність інформації в розрізі регіонів),

1	2	3
		92% опитаних зазначили, що з питань індексів цін на житло використовують у своїй роботі показник "індекси цін на житло", 71% – "індекси цін на первинному ринку житла", 52% – "індекси цін на вторинному житла"; 80% опитаних дали позитивну оцінку інформаційній підтримці з тематики опитування.
S.12.3	Рівень релевантності інформації (R1(U))	Інформація цього спостереження надається у повному обсязі відповідно до плану державних статистичних спостережень на відповідний рік, затвердженого Кабінетом Міністрів України. R1(U) = 1.
S.12.3.1	Рівень повноти інформації (R1(P))	Рівень повноти статистичної інформації R1(P), що поширюється за результатами цього ДСС, складає 100%. R1(P) = 1.
S.13	Точність і надійність	
S.13.1	Загальна точність	Для проведення ДСС використовується комбінація статистичних методів, а саме: проведення обстеження за методом несуцільного вивчення сукупностей одиниць ДСС, використання результатів інших ДСС, адміністративних даних і даних, отриманих із загальнодоступних джерел. Відповідно до Методологічних положень спостереження проводиться щоквартально на державному рівні з використанням даних щодо цін пропозицій із продажу квартир, отриманих із загальнодоступних джерел, зокрема з інтернет-ресурсів (первинний ринок житла), та даних, отриманих із загальнодоступного інформаційного ресурсу Olx.ua (вторинний ринок житла). Показники базуються на методологічних принципах побудови індексів цін відповідно до міжнародних стандартів.

1	2	3
		Дані ДСС опрацьовуються із застосуванням методів перевірки повноти інформації, отриманої для проведення розрахунків, контролю 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. 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. 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 функції 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, здійснюється оцінка гедонічної регресії для базового періоду і кожного наступного періоду в "ковзному вікні". Потім визначаються значення характеристик кожного товару-представника відповідно до наявних пропозицій із продажу в базисному періоді. Використовуючи гедонічну регресію, прогнозується ціна товару-представника для звітного періоду на основі наявних цін і характеристик товарів-представників у базисному періоді.

1	2	3
		Імпуація ціи 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. У межах проведення ДСС сезонні коригування не здійснюються. Перегляд вагової структури здійснюється щорічно з використанням даних: на первинному ринку – 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 ціи на житло за регіонами та Україні в цілому розраховуються з використанням адміністративних даних Мін'юсту щодо загальної площі квартир.
S.13.2	Похибки вибірки (A1 (U))	Не застосовується. За цим ДСС не розраховуються показники точності (надійності), а саме: дисперсія вибірових оцінок, стандартна похибка вибірки, гранична похибка вибірки, відносна стандартна похибка вибірки, або коефіцієнт варіації, оскільки ДСС не проводиться з використанням методу стратифікованого випадкового відбору.
S.13.2.1	Похибки вибірки (A1(P))	Не застосовується. За цим ДСС не розраховуються показники точності (надійності), оскільки ДСС не проводиться з використанням методу випадкового відбору.
S.13.3	Похибки, що не стосуються вибірки та A4. Невідповіді одиниць і рівень невідповідей одиниць (A5)	Застосовується частково. У межах ДСС можлива присутність похибок вимірювання, охоплення, обробки, а також похибок, не пов'язаних з вибіркою, пов'язані зі збором ціи на квартири. Можливі похибки знаходять шляхом виявлення значень ціи, які мають відхилення, за межі діапазону ціи на квартири в розрізі регіонів.

1	2	3
		Екстремальні значення цін на квартири в розрізі регіонів визначаються: відношенням максимального та мінімального значень цін на квартири до середніх цін на квартири в розрізі регіонів. ДСС не використовує дані, отримані безпосередньо від респондентів, тому показник А4 не розраховується.
S.13.3.1	Похибки охоплення	Не застосовується. Сукупність одиниць статистичного спостереження, яка вивчається, дорівнює цільовій сукупності, що визначається у пунктах S.3.3 та S.3.6.
S.13.3.1.1	Рівень надмірного охоплення (A2)	Показник не розраховується, зважаючи на пункт S.13.3.1.
S.13.3.1.2	Частка спільних одиниць (A3)	Не застосовується, оскільки спостереження не використовує однакові дані з різних джерел.
S.13.3.2	Похибки вимірювання	Для запобігання похибок вимірювання здійснюється аналіз даних, які були надані, та їх введення. У разі виявлення неузгодженостей здійснюється уточнення даних, за необхідності повторна реєстрація цін на первинному ринку житла і відповідне редагування інформації. Похибки вимірювання, зокрема адміністративних даних, є одиничними і суттєво не впливають на точність статистичних даних (за оцінкою до 1 %).
S.13.3.3	Похибки невідповідей одиниць	Не застосовується, оскільки ДСС не використовує дані, отримані безпосередньо від респондентів.
S.13.3.3.1	Частка невідповідей одиниць (A4)	Не застосовується, оскільки ДСС не використовує дані, отримані безпосередньо від респондентів. Дані інших ДСС, що використовуються, адміністративні дані та дані, отримані із загальнодоступних джерел, отримуються у повному обсязі.
S.13.3.3.2	Рівень невідповідей одиниць (A5)	Не застосовується, оскільки ДСС не використовує дані, отримані безпосередньо від респондентів.

1	2	3
		Дані інших ДСС, що використовуються, адміністративні дані та дані, отримані із загальнодоступних джерел, отримуються у повному обсязі.
S.13.3.4	Похибки обробки даних	Обробка даних ДСС складається з опрацювання стандартних процедур щодо інформації, отриманої із загальнодоступних джерел, зокрема з інтернет ресурсів та інформаційного ресурсу Olx.ua. Для запобігання похибок оброблення даних передбачена перевірка повноти інформації, контроль на наявність екстремальних значень і сплесків значень показників. За наявності необґрунтованих випадів щодо цін товарів-представників інформація про ціни не враховується при розрахунках індексів цін на житло. У спостереженні також використовуються агреговані дані інших статистичних спостережень. Вплив похибки обробки даних, якщо вона присутня в джерелах інформації інших ДСС, на точність не впливає.
S.13.3.5	Похибки вибору моделі	При проведенні ДСС застосовуються методи компенсації даних. Якщо у звітному періоді тимчасово немає інформації щодо цін за певним товаром-представником, використовується розрахункова ціна, визначена з допомогою індексу гедонічної імпутації для лінійної функції з використанням характеристик товарів-представників. 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. Для розрахунків індексів цін на житло формується вагова структура (вагові коефіцієнти) по Україні та регіонах у розрізі ринків житла. Перехід на нову вагову структуру та процедура перегляду відповідає міжнародним стандартам, що дозволяє розраховувати ІЦЖ

1	2	3
		з використанням різних базисних періодів. За допомогою системи ваг індивідуальні індекси цін агрегуються до найвищого рівня. 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.
S.14	Своєчасність і пунктуальність	
S.14.1	Своєчасність і тривалість часу до оприлюднення інформації (TP2)	Для цього спостереження збір інформації здійснюється з урахуванням термінів отримання цієї інформації, які є джерелами для розрахунків даних. Результати ДСС оприлюднюються на 50-й день після звітного періоду. Кількість днів з останнього дня звітного періоду отримання інформації до дня оприлюднення результатів ДСС становить $TP2=140-72=68$ днів.
S.14.1.1	Тривалість часу до оприлюднення попередніх результатів ДСС (TP1)	За цим ДСС поширюються тільки остаточні дані. Перегляд статистичної інформації за результатами ДСС не здійснюється.
S.14.1.2	Тривалість часу до оприлюднення остаточних результатів ДСС (TP2)	Оприлюднюються лише остаточні дані. Показник TP2 розраховано у пункті S.14.1.
S.14.2	Пунктуальність і оприлюднення (TP3(U))	Інформація за результатами ДСС поширюється в заплановані терміни. Відсоток вчасно поширеної інформації становить 100%. $TP3(U) = 1$.

1	2	3
		(За винятком випадків поширення статистичних продуктів, пов'язаних із правовим режимом воєнного стану. Інформація за результатами ДСС за 2022–2023 роки оприлюднена 20 лютого 2024 року. $TP3(U) = 0/(0+7) = 0$).
S.14.2.1	Пунктуальність і оприлюднення (TP3(P))	Терміни поширення інформації за цим ДСС не порушуються. $TP3(P) = 0$. (За винятком випадків поширення статистичних продуктів, пов'язаних із правовим режимом воєнного стану. Інформація за результатами ДСС за 2022–2023 роки оприлюднена 20 лютого 2024 року.) В умовах дії воєнного стану інформація щодо ІЦЖ була поширена із запізненням (кількість днів між фактичною датою передачі для оприлюднення даних і датою, запланованою для оприлюднення в календарі): за I квартал 2022 року: $TP3(P) = 645 - 20 = 625$; за II квартал 2022 року: $TP3(P) = 554 - 20 = 534$; за III квартал 2022 року: $TP3(P) = 462 - 20 = 442$; за IV квартал 2022 року: $TP3(P) = 339 - 20 = 319$; за I квартал 2023 року: $TP3(P) = 251 - 19 = 232$; за II квартал 2023 року: $TP3(P) = 160 - 18 = 142$; за III квартал 2023 року: $TP3(P) = 66 - 20 = 46$.
S.15	Узгодженість і порівнянність	
S.15.1	Узгодженість – географічна	Методологічні положення враховують міжнародні стандарти побудови індексів цін на житло, що забезпечує міжнародну зіставність даних, які отримані за результатами спостереження. Із 2019 року результати ДСС формуються в цілому по Україні без урахування тимчасово окупованої території Автономної Республіки

1	2	3
		Крим, м. Севастополя та частини тимчасово окупованих територій у Донецькій та Луганській областях; із 2022 року – без урахування тимчасово окупованих російською федерацією територій та частини територій, на яких ведуться (велися) бойові дії.
S.15.1.1	Розмір асиметрії для дзеркальної статистики (CC1)	Не застосовується. Методологією ДСС не передбачено вимірюваних дзеркальних потоків щодо статистичної інформації.
S.15.2	Порівнянність – у часі. Довжина порівнюваних часових рядів (CC2(U))	Із 2016 року ІЦЖ розраховуються окремо на первинному та вторинному ринках житла. Із 2019 року – загальний ІЦЖ. Статистичні показники цього спостереження можна порівнювати в динаміці із 2019 року.
S.15.2.1	Порівнянність. Довжина порівнюваних часових рядів (CC2 (P))	Статистичні показники цього спостереження окремо на первинному та вторинному ринках житла можна порівнювати в динаміці із 2016 року по II квартал 2024 року: $CC2 = (2023 - 2016 + 1) \times 4 + 2 = 34$; Для показника загального ІЦЖ із 2019 року по II квартал 2024 року: $CC2 = (2023 - 2019 + 1) \times 4 + 2 = 22$.
S.15.3	Узгодженість – перехресні області	Не застосовується. Результати цього ДСС не узгоджуються із результатами інших ДСС. Водночас для формування результатів ДСС використовується інформація іншого ДСС.
S.15.3.1	Узгодженість – внутрішньорічна та річна статистика	Розрахунок ІЦЖ здійснюється щоквартально, і на основі отриманих показників ланцюговим методом розраховуються індекси цін на житло за рік.
S.15.3.2	Узгодженість – національні рахунки	Не застосовується, оскільки дані ДСС не використовуються у

1	2	3
		статистиці національних рахунків.
S.15.4	Узгодженість – внутрішня	Результати цього державного статистичного спостереження внутрішньо узгоджені та є послідовними в часі.
S.16	Витрати та навантаження	Не застосовується. Ураховуючи, що спостереження формується на даних із загальнодоступних джерел, зокрема з інтернет-ресурсів та інформаційного ресурсу Olx.ua, інших ДСС і адміністративних даних, звітне навантаження на респондентів за цим спостереженням не розраховується.
S.17	Перегляд	
S.17.1	Перегляд інформації – політика	Перегляд статистичної інформації за результатами ДСС не передбачений методологією ДСС.
S.17.2	Перегляд – середній розмір перегляду (A6 (U))	Не застосовується, оскільки перегляд статистичної інформації не здійснювався.
S.17.2.1	Перегляд – середній розмір перегляду (A6 (P))	Не застосовується, оскільки перегляд статистичної інформації не здійснювався.
S.18	Статистична обробка	
S.18.1	Джерела інформації для проведення ДСС	Джерелами інформації ДСС є: дані ДСС "Показники щодо початку та завершення будівництва" про загальну площу житлових будівель, прийнятих в експлуатацію за попередній рік. адміністративні дані Мін'юсту: щодо кількості договорів купівлі-продажу квартир 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 з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

1	2	3
		інформація, отримана із загальнодоступних джерел, зокрема з інтернет-ресурсів, щодо цін пропозицій із продажу квартир на первинному ринку житла; інформація, отримана за угодою із загальнодоступного інформаційного ресурсу Olx.ua, щодо цін пропозицій із продажу квартир на вторинному ринку житла.
S.18.2	Періодичність отримання інформації	Для цього спостереження отримання інформації для розрахунків індексів цін на житло здійснюється щоквартально.
S.18.3	Збір інформації	Збір інформації для спостереження здійснюється відповідно термінів поширення даних інших ДСС і адміністративних даних: дані щодо цін пропозицій із продажу квартир на первинному та вторинному ринках житла – не пізніше 10-го числа останнього місяця звітного кварталу (березень, червень, вересень, грудень); дані щодо кількості об'єктів нерухомого майна з типом "квартира" та їх загальної площі за попередній рік – у березні звітного року для формування вагової структури; дані щодо кількості договорів купівлі-продажу квартир за формою № 1-нотаріат (річна) "Звіт про роботу державних, приватних нотаріусів, Міністерства юстиції України та його територіальних органів у сфері нотаріату" за попередній рік – у березні звітного року для формування вагової структури; дані щодо загальної площі житлових будівель, прийнятих в експлуатацію за попередній рік – у березні звітного року для формування вагової структури.
S.18.4	Валідація даних. Підтвердження інформації, необхідної для проведення ДСС	Якість інформації, що використовується для статистичного спостереження, постійно перевіряється у процесі здійснення розрахунків. Основними елементами цієї процедури є:

1	2	3
		перевірка повноти інформації, отриманої для проведення розрахунків; 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); порівняльний аналіз до попереднього періоду з урахуванням змін індексів цін.
S.18.5	Об'єднання даних	Об'єднання інформації здійснюється з допомогою ланцюгового індексу типу Ласпейреса. Вагова структура переглядається щорічно. Перехід на нову вагову структуру та процедура перегляду відповідає міжнародним стандартам, що дозволяє розраховувати ІЦЖ за різні періоди з використанням різних базисних періодів. За допомогою системи ваг індивідуальні індекси цін агрегуються до найвищого рівня. Індекси цін розраховуються за новою ваговою структурою з першого кварталу кожного року. При проведенні ДСС застосовуються методи компенсації даних. 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

1	2	3
		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. За цим ДСС використовується гедонічний метод, представлений множинною лінійною регресією з ціною, яка є залежною змінною з відповідними якісними характеристиками товару-представника. 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. 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.
S.18.5.1	Рівень імпутації (A7)	При проведенні ДСС застосовуються методи компенсації даних. Опис методу викладено в пункті S.13.1. Компенсація даних здійснюється автоматично в програмному середовищі SPSS методом гедонічної імпутації для лінійної функціональної форми з використанням характеристик товарів-представників. Рівень імпутації становить:

1	2	3
		$A7=3/(3+150)=0,02.$
S.18.6	Коригування	Коригування якості інформації може відбуватися у процесі обробки даних ДСС і складається з опрацювання, валідації та редагування вхідних даних. У разі виявлення неузгодженостей може здійснюватися зв'язок з виробником даних і розпорядником адміністративних даних для відповідного їх уточнення. Методи коригування сезонних коливань не передбачені методологією ДСС.
S.18.6.1	Сезонне коригування	У межах проведення ДСС сезонні коригування не здійснюються.
S.19	Коментарі	Упродовж найближчих років здійснюватиметься подальше вдосконалення методології проведення ДСС з урахуванням Виконавчого регламенту Комісії (ЄС) № 2023/1470 від 17 липня 2023 року та за результатами проведеної місії технічної допомоги, наданої експертами Міжнародного валютного фонду, для запровадження нового методу гедонічної регресії складання ІЦЖ.