

**О методике расчета показателя  
«Средняя стоимость 1 кв. метра модельного жилья  
на первичном рынке»  
национального проекта «Жилье и городская среда»**

**Бызалова Елена Александровна**

*Начальник Отдела статистики цен производителей*

*Управления статистики цен и финансов*

*К.Э.Н.*

**Москва  
2019**



**ОТВЕТСТВЕННЫЕ**

Минстрой  
России



**Методика расчета показателя  
«Средняя стоимость 1 кв. метра  
модельного жилья на первичном рынке»  
утверждена приказом Минстроя России  
от 24 апреля 2019 г. № 234/пр**



Росстат



**Формирование показателя  
«Средняя стоимость 1 кв. метра  
модельного жилья на первичном рынке»**

**Национальный проект  
«Жилье и городская среда»**

## Средняя стоимость 1 кв. метра модельного жилья на первичном рынке

# ЭТО\*

среднерыночная стоимость  
одного квадратного метра общей площади жилого помещения  
с неизменными характеристиками качества базисного года  
на первичном рынке жилья,  
исчисленная в ценах соответствующих лет

2017

Измеряется в  
тысячах рублей

Рассчитывается  
по России  
и субъектам  
Российской  
Федерации



\* В соответствии с Методикой Минстроя России

## Источник информации

форма № 1-РЖ «Сведения об уровне цен на рынке жилья» (квартальная)



**осуществляющие операции с недвижимостью**

**в центрах субъектов Российской Федерации и отдельных городах,**

**и относящиеся к следующим видам экономической деятельности ОКВЭД2:**

- 41.2 строительство жилых и нежилых зданий
- 68.1 покупка и продажа собственного недвижимого имущества
- 68.31 деятельность агентств недвижимости за вознаграждение или на договорной основе

## ? Проблемы

отбор респондентов  
для формы № 1-РЖ

нестабильность продажи  
квартир

различия в качественных  
характеристиках  
продаваемого жилья в  
сравнимых периодах

## ! Решение

привлечение  
административного ресурса

совершенствование  
законодательной базы

использование  
альтернативных  
источников информации



## **Методологические рекомендации по наблюдению за уровнем и динамикой цен на рынке жилья**

утверждены приказом Росстата от 20 января 2009 г. № 7  
с изменениями от 30 июля 2015 г. № 345

**Первичный рынок жилья** – это рынок, включающий:

- сделки по передаче в частную собственность нового (вновь построенного или реконструированного) жилья на возмездной основе правами, на реализацию жилья обладают:
  - органы государственной власти Российской Федерации и субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления;
  - фирмы-застройщики, осуществляющие строительство (реконструкцию) объектов недвижимости;
  - юридические и физические лица, уполномоченные осуществлять реализацию жилья в установленном законодательством порядке.
  
- сделки в отношении жилых помещений в многоквартирных домах до ввода объекта недвижимости в эксплуатацию заключаются в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

## Спецификация жилья

### По типам квартир

- среднего качества ( типовые)
- улучшенной планировки
- элитные квартиры

### По числу комнат

- однокомнатные
- двухкомнатные
- трехкомнатные
- 4-х и более комнатные

### По типам домов

- крупнопанельные и крупноблочные
- кирпичные
- монолитные, в том числе монолитно-кирпичные дома

выделяются квартиры:

- с отделкой
- без отделки



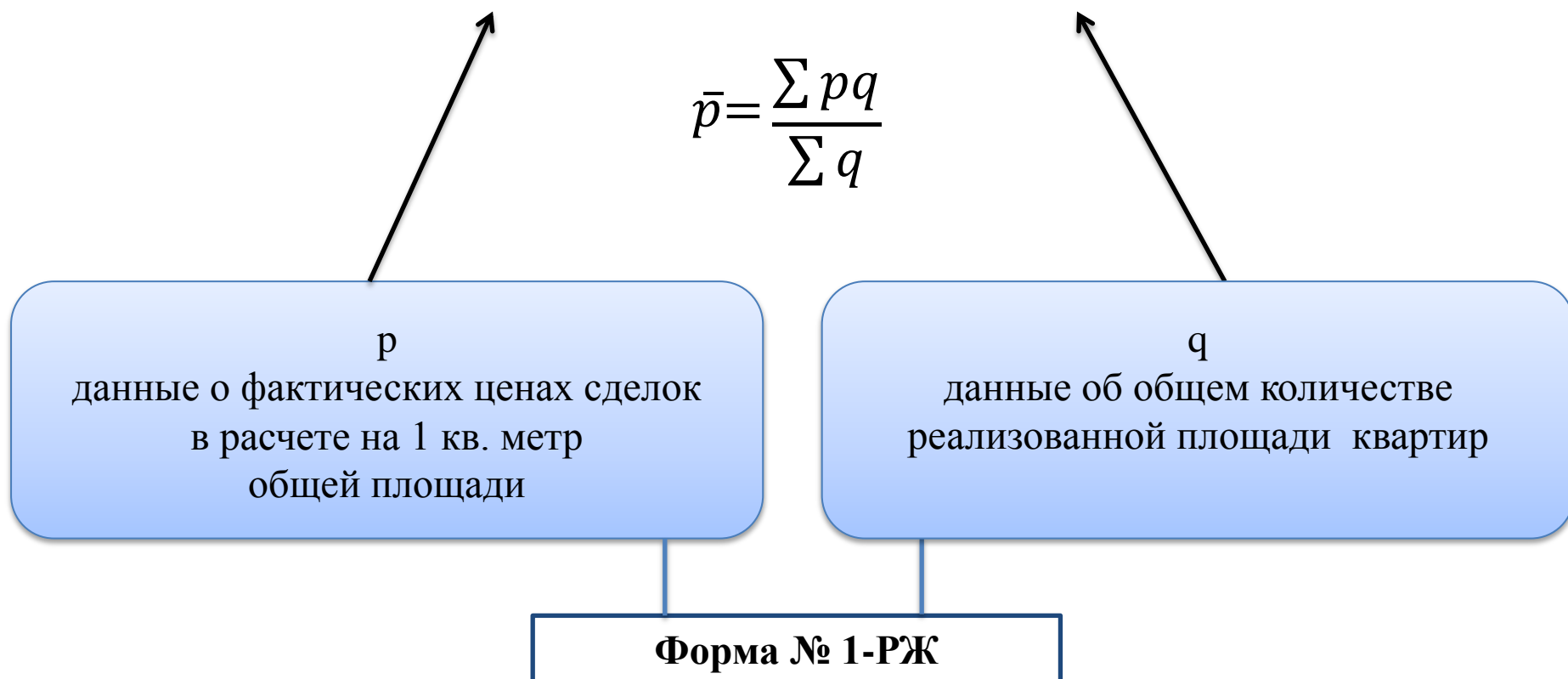
## Форма № 1-РЖ

№ строки	Характеристика недвижимости	Средняя цена одного квадратного метра общей площади, руб			Количество проданной общей площади за отчетный квартал, кв м		
		крупно-панельные и крупно-блочные дома	кирпичные дома	монолитные в т.ч. монолитно-кирпичные дома	крупно-панельные и крупно-блочные дома	кирпичные дома	монолитные в т.ч. монолитно-кирпичные дома
1	2	3	4	5	6	7	8
01	<b>ВСЕ КВАРТИРЫ</b>						
02	из них квартиры: <b>- среднего качества ( типовые )</b>						
	в том числе:						
03	<i>однокомнатные</i>						
04	однокомнатные с отделкой						
05	однокомнатные без отделки						
06	<i>двухкомнатные</i>						
07	двухкомнатные с отделкой						
08	двухкомнатные без отделки						
09	<i>трехкомнатные</i>						
10	трехкомнатные с отделкой						
11	трехкомнатные без отделки						
12	<i>4-х и более комнатные</i>						
13	4-х и более комнатные с отделкой						
14	4-х и более комнатные без отделки						
15	<b>- улучшенного качества</b>						
	в том числе:						
16	<i>однокомнатные</i>						
17	однокомнатные с отделкой						
18	однокомнатные без отделки						
19	<i>двухкомнатные</i>						
...	...	...	...	...	...	...	...



## Средняя стоимость 1 кв. метра модельного жилья на первичном рынке рассчитывается на основе информации

- Средняя цена 1 кв. метра общей площади квартир



- Индекс цен на первичном рынке жилья

## Расчет индексов цен на рынке жилья квартал к предыдущему кварталу



Формула  
Ласпейреса



$$I_{t/(t-1)} = \frac{\sum p_t \times q_0}{\sum p_{(t-1)} \times q_0} \times 100$$

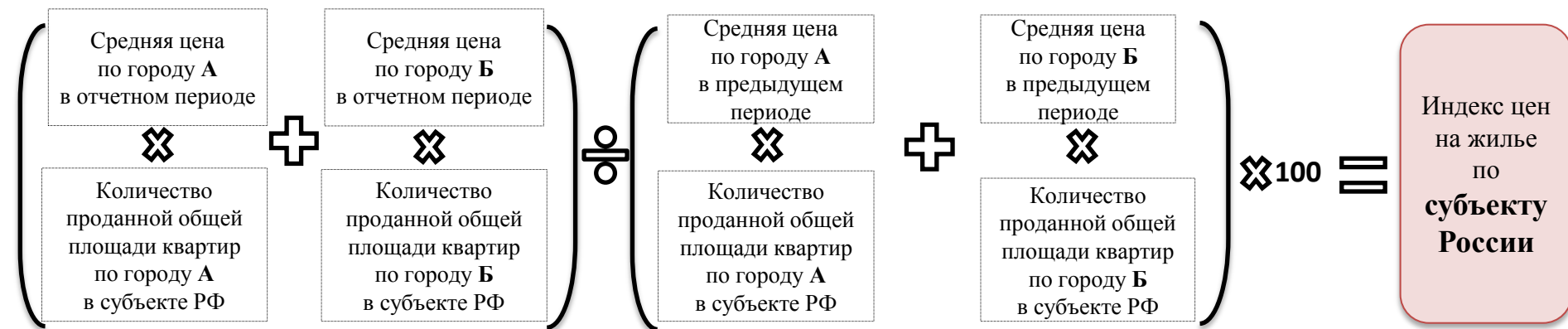
$I_{t/(t-1)}$  – индекс цен на конец квартала  $t$  к концу предыдущего квартала  $(t-1)$ ;

$p_t$  – средняя цена квартир в отчетном квартале  $t$ ;

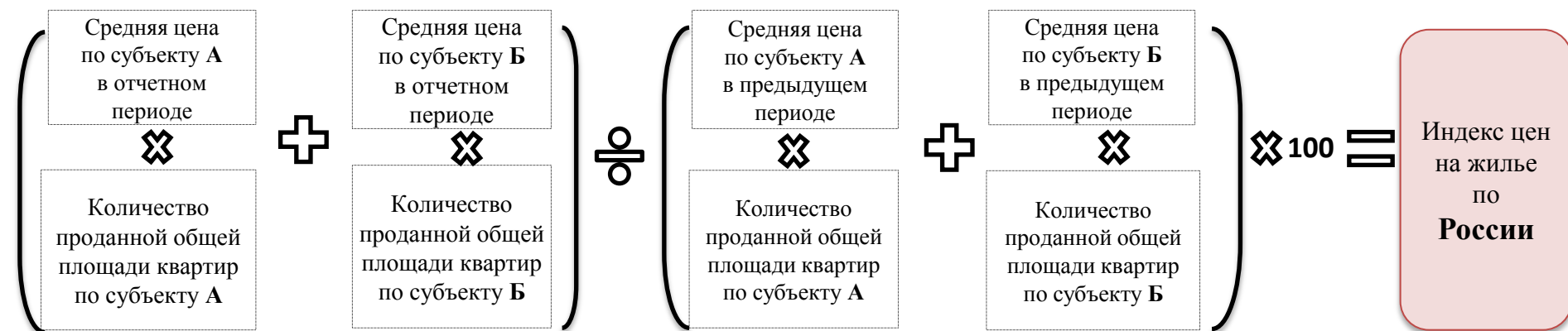
$p_{(t-1)}$  – средняя цена квартир в предыдущем квартале  $(t-1)$ ;

$q_0$  – количество проданной общей площади квартир за базисный год .

## Субъект Российской Федерации



## Российская Федерация



## Индекс цен - год к предыдущему году

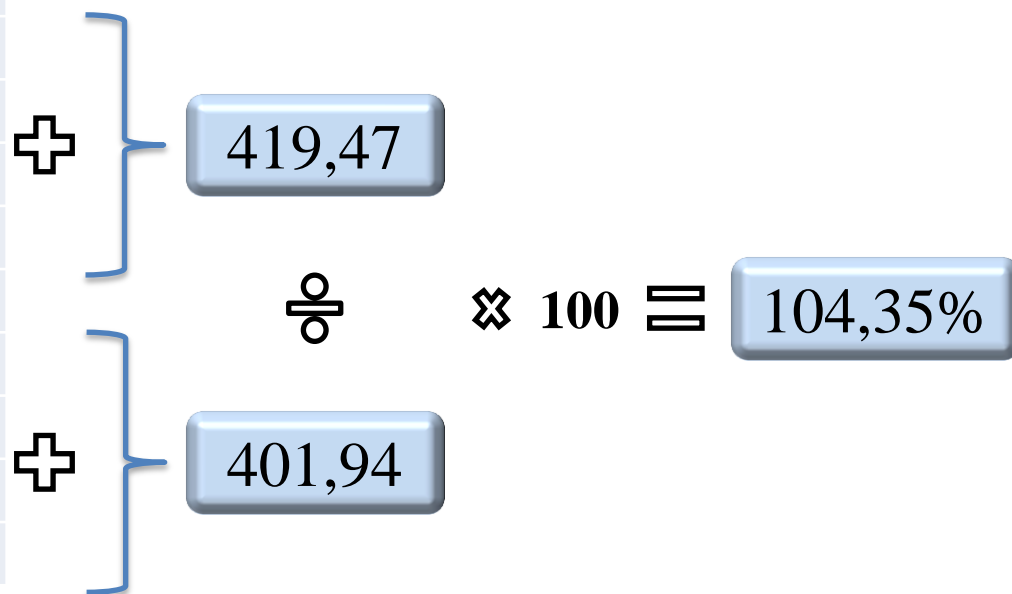
$$I_{PT/P(T-1)} = \frac{\sum_{K=1}^n (I_{KT/IVK(T-1)} \times I_{IVK(T-1)/IVK(T-2)})}{\sum_{K=1}^n I_{K(T-1)/IVK(T-2)}}$$

где :

- $n$  – число кварталов за год (P),  $n = 4$ ;
- $I_{PT/P(T-1)}$  – индекс цен за отчетный год к предыдущему году;
- $I_{KT/IVK(T-1)}$  – индексы цен отчетного квартала к IV кварталу предыдущего года;
- $I_{IVK(T-1)/IVK(T-2)}$  – индекс цен IV квартала предыдущего года к IV кварталу предпредыдущего года;
- $I_{K(T-1)/IVK(T-2)}$  – индексы цен соответствующего квартала предыдущего года к IV кварталу предпредыдущего года.

## Расчет индекса цен за 2018 год к 2017 году по Российской Федерации

	Индексы цен, в %	
	квартал к предыдущему кварталу отчетного года	квартал к IV кварталу 2016 г.
2018 год		
I квартал	101,18	102,22
II квартал	101,85	104,11
III квартал	101,64	105,81
IV квартал	101,44	107,34
2017 год		
I квартал	100,09	100,09
II квартал	100,29	100,38
III квартал	100,07	100,45
IV квартал	100,57	101,02



**Среднегодовая цена базисного (2017) года определяется как средняя арифметическая из квартальных значений цен в 2017 г. по формуле:**

$$\bar{P}_0 = \frac{\sum_{k=1}^4 P_k}{(4 \times 1000)}$$

где:

$\bar{P}_0$  – среднегодовая цена 1 кв. метра общей площади квартир на первичном рынке жилья в 2017 г., тыс. рублей;

$P_k$  – средняя цена 1 кв. метра общей площади квартир на первичном рынке жилья в  $k$ -том квартале, рублей;

$k$  – отчетный квартал 2017 г.,  $k = 1, \dots, 4$ ;

0 – базисный (2017) год.

**г. Москва**

$$\bar{P}_{2017} = \frac{156029 + 157516 + 153804 + 153523}{(4 \times 1000)} = 155 \text{ тыс. руб.}$$

**Россия**

$$\bar{P}_{2017} = \frac{56347 + 56517 + 56561 + 56882}{(4 \times 1000)} = 57 \text{ тыс. руб.}$$

## Средняя стоимость 1 кв. метра модельного жилья на первичном рынке определяется по формуле:

для 2018 года:

$$\bar{P}_{MT} = \frac{\bar{P}_0 \times I_{T/0}}{100}$$

где:

$\bar{P}_{MT}$  – средняя стоимость 1 кв. метра модельного жилья на первичном рынке в отчетном году, тыс. рублей;

$\bar{P}_0$  – средняя цена 1 кв. метра общей площади квартир на первичном рынке жилья в среднем за 2017 г., тыс. рублей;

$I_{T/0}$  – индекс цен на первичном рынке жилья за 2018 г. по сравнению с 2017 г., %;

T – отчетный год;

0 – базисный (2017) год.

**г. Москва**

$$\bar{P}_{M_{2018}} = \frac{155,22 \times 103,92}{100} = 161 \text{ тыс. руб.}$$

**Россия**

$$\bar{P}_{M_{2018}} = \frac{56,58 \times 104,35}{100} = 59 \text{ тыс. руб.}$$

**С 2019 года:**

$$\bar{P}_{M_T} = \frac{\bar{P}_{M_{T-1}} \times I_{T/(T-1)}}{100}$$

где:

$\bar{P}_{M_T}$  – средняя стоимость 1 кв. метра модельного жилья на первичном рынке в отчетном году, тыс. рублей;

$\bar{P}_{M_{T-1}}$  – средняя стоимость 1 кв. метра модельного жилья на первичном рынке в предыдущем году, тыс. рублей;

$I_{T/(T-1)}$  – индекс цен на первичном рынке жилья за отчетный год по сравнению с предыдущим годом, %;

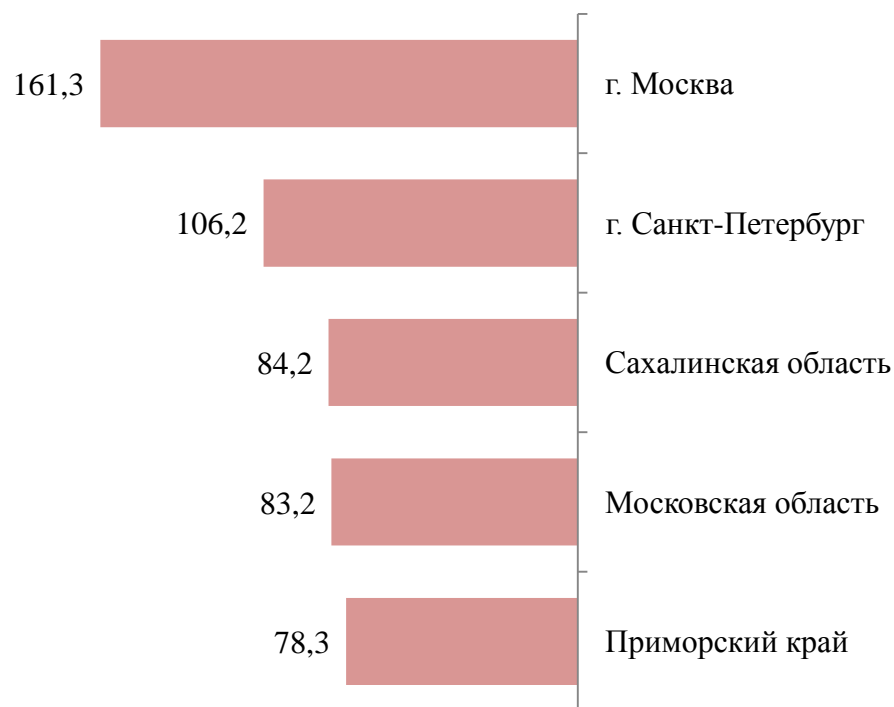
$T$  – отчетный год;

$T-1$  – предыдущий год.



# Средняя стоимость 1 кв. метра модельного жилья на первичном рынке в 2018 году в субъектах Российской Федерации (в среднем за год, тысяч рублей)

## Максимальные значения



## Минимальные значения



Российская Федерация

59,0

# Публикация – 1 раз в год

## 27 февраля года, следующего за отчетным



Е М И С С  
ГОСУДАРСТВЕННАЯ СТАТИСТИКА

Показатели

Ведомства

Войти



Начните ввод названия ведомства ...

Ведомств: 64

Ведомства



Исключенные показатели



- 1. Федеральная служба государственной статистики

3456

- 2.9. Показатели социально-экономического развития Российской Федерации, необходимые для мониторинга достижения показателей национальных проектов

21

Средняя стоимость 1 кв. метра модельного жилья на первичном рынке



**Благодарю за внимание!**