

УТВЕРЖДЕНЫ
приказом Росстата
от 30.07.2015г. № 345

ИЗМЕНЕНИЯ

в Методологические рекомендации по наблюдению за уровнем и динамикой цен на рынке жилья, утвержденные приказом Росстата от 20 января 2009 г. № 7

1. Пункт 2 «Организация расчетов средних цен и индексов цен на рынке жилья» заменить на пункт 2 «Общие понятия, используемые в данных Методологических рекомендациях» и изложить в следующей редакции:

«Первичным рынком жилья^{*} является рынок, на котором осуществляются сделки по передаче в частную собственность нового (вновь построенного или реконструированного) жилья на возмездной основе правами, на реализацию которого 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.

Также к сделкам на первичном рынке относятся сделки в отношении жилых помещений в многоквартирных домах до ввода объекта недвижимости в эксплуатацию, заключаемые в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214 - ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;

* Все понятия используются исключительно для настоящих Методологических рекомендаций по наблюдению за уровнем и динамикой на рынке жилья.

Вторичный рынок жилья* - это рынок, собственниками квартир на котором могут выступать как физические, так и юридические лица. Объектом наблюдения на вторичном рынке жилья являются квартиры, находящиеся в частной или в государственной собственности и обладающие определенной степенью износа в результате эксплуатации. Кроме того, на вторичном рынке жилья регистрируются цены на вновь построенные (т.е. не бывшие в эксплуатации) или реконструированные квартиры, являющиеся объектом перепродажи как физическими, так и юридическими лицами.

Типы домов* характеризуются материалом стен: крупнопанельные и крупноблочные, кирпичные, монолитные, в том числе монолитно-кирпичные дома.

Типы квартир* различаются по качеству: низкого качества, среднего качества (типовые), улучшенной планировки и элитные квартиры.

Товар-представитель* – совокупность видов товаров (квартир) с конкретными качественными характеристиками, под которым понимается 1 кв. метр общей площади проданных квартир отдельно на первичном или вторичном рынках жилья.

Вид товара* – 1 кв. метр общей площади проданных квартир с отделкой и без отделки с определенным числом комнат (однокомнатные, двухкомнатные, трехкомнатные, 4-х и более комнатные) с качественными характеристиками определенного типа (низкого качества, среднего качества (типовые), улучшенной планировки, элитные) в определенном типе домов (крупнопанельные и крупноблочные, кирпичные, монолитные, в т.ч. монолитно-кирпичные).

2. Пункт 3.1 «Отбор товаров-представителей» исключить абзацы 2, 10, 11.

* Все понятия используются исключительно для настоящих Методологических рекомендаций по наблюдению за уровнем и динамикой на рынке жилья.

3. Пункт 3.3 «Порядок регистрации цен и сбора ценовой информации», подпункт 3.3.1 «Основные принципы регистрации цен», абзац 6 изложить в следующей редакции:

«В форме федерального статистического наблюдения № 1-РЖ «Сведения об уровне цен на рынке жилья» регистрируется средняя цена 1 кв. метра общей площади квартир с указанием спецификации жилья в зависимости от его качества, числа комнат, материала стен домов, а также данные о количестве проданной за квартал общей площади квартир определенного вида».

4. Пункт 3.4 «Порядок формирования базисных весов» абзацы 2-7 изложить в следующей редакции:

«При расчете средних цен и индексов цен в качестве весов используется информация о количестве проданной общей площади квартир».

5. Пункт 3.5 «Расчет средних цен одного квадратного метра общей площади квартир» изложить в следующей редакции:

«**Средняя цена** одного квадратного метра общей площади каждого вида квартир как на первичном, так и на вторичном рынках жилья определяется на основании данных о фактических ценах сделок отчетного квартала в расчете на один квадратный метр общей площади и данных об общем количестве реализованной площади квартир этого вида.

Количество проданной общей площади квартир, используемое в качестве базисных весов для расчета средних цен, формируется на основе данных формы федерального статистического наблюдения № 1-РЖ «Сведения об уровне цен на рынке жилья», как накопленная величина из квартальных отчетов за предыдущий год.

Средние цены рассчитываются отдельно на первичном и вторичном рынках по типам квартир:

низкого качества;

среднего качества (типовые),

улучшенной планировки;

элитные.

Расчет средней цены осуществляется по формуле средней арифметической взвешенной.

Средние цены на региональном уровне формируются путем агрегирования информации по следующей схеме:

средняя цена 1 кв. м общей площади проданных квартир в организации;

средняя цена 1 кв. м общей площади проданных квартир по городу, включенному в наблюдение;

средняя цена 1 кв. м общей площади проданных квартир в целом по субъекту Российской Федерации.

Для исчисления средней взвешенной цены на первичном (вторичном) рынке жилья **по субъекту Российской Федерации** используется следующая формула:

$$\bar{p}_{bjrt} = \frac{\sum_1^n \bar{p}_{ibjkt} \times q_{ibjk0}}{\sum_1^n q_{ibjk0}}$$

где:

\bar{p}_{bjrt}	- средняя цена по субъекту Российской Федерации r в отчетном квартале t ;
\bar{p}_{ibjkt}	- средняя цена i -го вида квартир по b -му типу квартир в j -ом типе домов по городу k в отчетном квартале t ;
q_{ibjk0}	- количество проданной общей площади квартир i -го вида по b -му типу квартир в j -ом типе домов по городу k в базисном (предыдущем) году в субъекте Российской Федерации;
i	- вид квартиры;
b	- тип квартиры;
j	- тип дома;
k	- город, включенный в наблюдение ($k = от 1 до n$);
n	- количество городов, включенных в наблюдение;
r	- субъект Российской Федерации;
t	- отчетный квартал;
o	- базисный период ;

На федеральном уровне расчет средних цен на рынке жилья осуществляется путем агрегирования данных по субъектам Российской Федерации в следующем порядке:

- средняя цена по субъекту Российской Федерации;
- средняя цена по федеральному округу;
- средняя цена по России.

Средние цены формируются отдельно для каждого типа квартир, раздельно на первичном и вторичном рынках жилья.

Формула расчета средних цен на рынке жилья по федеральному округу по каждому из типов квартир в каждом типе домов (включая строки «Все типы квартир») следующая:

$$\overline{P}_{fbjt} = \frac{\sum_1^n \overline{P}_{bjrt} \times q_{bjr0}}{\sum_1^n q_{bjr0}}$$

где:

- \overline{P}_{fbjt} - средняя цена по f -му федеральному округу, рассчитанная по b -му типу квартир в j -ом типе домов;
- \overline{P}_{bjrt} - средняя цена по b -му типу квартир в j -ом типе домов в r -ом субъекте Российской Федерации в составе f -го федерального округа;
- q_{bjr0} - количество проданной за базисный год общей площади квартир по b -му типу квартир в j -ом типе домов в r -ом субъекте Российской Федерации в составе f -го федерального округа;
- b - тип квартир;
- j - тип домов;
- f - федеральный округ;
- r - субъект Российской Федерации, входящий в состав f -го федерального округа ($r = от 1 до n$);
- t - отчетный квартал;
- o - базисный квартал;

Средние цены на рынке жилья по Российской Федерации рассчитываются аналогично из данных по федеральным округам».

5. Пункт 3.6 «Расчет индексов цен на рынке жилья» изложить в следующей редакции:

«Индивидуальный индекс цен рассчитывается по субъектам Российской Федерации на уровне элементарного агрегата (1 кв. метра общей площади проданных квартир каждого вида), путем деления цены 1 кв. метра общей площади проданных квартир с определенным количеством комнат (с отделкой или без отделки) в отчетном квартале на соответствующую цену в предыдущем квартале:

$$I_{t/(t-1)}^i = \frac{\bar{P}_t^i}{\bar{P}_{t-1}^i} * 100$$

где:

- $I_{t/(t-1)}^i$ - индивидуальный индекс цен на отдельный вид квартир i на конец отчетного квартала t по сравнению с концом предыдущего квартала ($t-1$);
- \bar{P}_t^i - средняя цена на отдельный вид квартир i в отчетном квартале t ;
- \bar{P}_{t-1}^i - средняя цена на отдельный вид квартир i в предыдущем квартале ($t-1$);
- i - вид квартир;
- t - отчетный квартал;
- $t-1$ - предыдущий квартал;

Сводные индексы цен на рынке жилья исчисляются по различным уровням агрегации:

- по субъектам Российской Федерации;
- по федеральным округам;
- по Российской Федерации в целом.

Расчет индексов цен на рынке жилья **на конец квартала к концу предыдущего квартала** осуществляется по формуле Ласпейреса (пример приведен для субъекта Российской Федерации):

$$I_{bjr t/(t-1)} = \frac{\sum_{k=1}^n \bar{P}_{kbjt} \times Q_{kbj0}}{\sum_{k=1}^n \bar{P}_{kbj(t-1)} \times Q_{kbj0}} * 100$$

где:

$I_{bjr t/(t-1)}$	- индекс цен на конец квартала t к концу предыдущего квартала ($t-1$) по субъекту Российской Федерации r , рассчитанный по b -му типу квартир, j -ому типу домов;
P_{kbjt}	- средняя цена по b -му типу квартир, j -ому типу домов в k -ом городе субъекта Российской Федерации в отчетном квартале t ;
$P_{kbj(t-1)}$	- средняя цена по b -му типу квартир, j -ому типу домов в k -ом городе субъекта Российской Федерации в предыдущем квартале ($t-1$);
q_{kbj0}	- количество проданной за базисный год общей площади квартир b -го типа в j -ом типе домов в k -ом городе субъекта Российской Федерации ;
b	- тип квартир;
j	- тип домов;
k	- город субъекта ($k = от 1 до n$);

Расчет индексов цен на федеральном уровне (по федеральному округу и России в целом) осуществляется путем агрегирования информации по субъектам Российской Федерации, т.е. как отношение стоимости определенного типа проданных квартир в ценах отчетного периода к стоимости сопоставимого типа квартир в ценах базисного периода.

Индекс цен отчетного квартала к IV кварталу предыдущего года рассчитывается цепным методом как произведение индексов цен за каждый квартал отчетного года к предыдущему кварталу, или как произведение индекса цен предыдущего квартала к IV кварталу предыдущего года и индекса цен отчетного квартала к предыдущему кварталу:

$$I_{KT/IVK(T-1)}^i = I_{(K-1)T/IVK(T-1)}^i \times I_{KT/(K-1)T}^i / 100,$$

где:

$I_{KT/IVK(T-1)}^i$	- сводный индекс цен отчетного квартала к IV кварталу предыдущего года, рассчитанный по квартирам типа i ;
$I_{(K-1)T/IVK(T-1)}^i$	- сводный индекс цен предыдущего квартала к IV кварталу предыдущего года, рассчитанный по квартирам типа i ;
$I_{KT/(K-1)T}^i$	- сводный индекс цен отчетного квартала к предыдущему кварталу, рассчитанный по квартирам типа i ;

<i>K</i>	- отчетный квартал;
<i>K-1</i>	- предыдущий квартал;
<i>T</i>	- отчетный год;
<i>T-1</i>	- предыдущий год;
