

ОФИЦИАЛЬНАЯ СТАТИСТИЧЕСКАЯ МЕТОДОЛОГИЯ наблюдения за уровнем и динамикой цен на рынке жилья

I. Общие положения

1. Официальная статистическая методология наблюдения за уровнем и динамикой цен на рынке жилья (далее – Методология) определяет основные положения федерального статистического наблюдения за ценами на жилую недвижимость, порядок отбора различных видов жилья для регистрации цен, формирования весовых составляющих для расчета средних цен и индексов цен на рынке жилья в Российской Федерации.

2. Разработка Методологии осуществлена в соответствии с принципами официального статистического учета, установленными Федеральным законом от 29 ноября 2007 г. № 282-ФЗ «Об официальном статистическом учете и системе государственной статистики в Российской Федерации» (далее – Закон о статистике).

Методология подготовлена с учетом международных рекомендаций, изложенных в «Руководстве по индексам цен на жилую недвижимость»¹ 2013 г. (далее – Руководство), и «Руководстве по индексу потребительских цен: Концепции и Методы»² 2020 г., разработанных Межсекретариатской рабочей группой по статистике цен (МРГСЦ), Международной организацией труда (МОТ), Международным валютным фондом (МВФ), Организацией

¹ Handbook on Residential Property Price Indices/ 2013/ European Union/International Labour Organization/ International Monetary Fund/ Organisation for Economic Co-operation and Development/ United Nations Economic Commission for Europe/ The World Bank. <https://www.oecd.org/sdd/prices-ppp/handbook-on-residential-property-price-indices-9789264197183-en.htm>.

² Consumer price index manual: Concepts and Methods/ 2020/ International Labour Organization/International Monetary Fund/ Organisation for Economic Co-operation and Development/ Statistical Office of the European Union (Eurostat)/ United Nations Economic Commission for Europe/ The World Bank. <https://www.imf.org/en/Data/Statistics/cpi-manual>.

экономического сотрудничества и развития (ОЭСР), Европейской экономической комиссией Организации Объединенных Наций (ЕЭК ООН) и Всемирным банком.

3. Федеральное статистическое наблюдение за ценами на рынке жилья, расчет на их основе средних цен одного квадратного метра жилья и индексов цен (далее – наблюдение) осуществляется в соответствии с позицией 1.29.9 Федерального плана статистических работ, утвержденного распоряжением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2008 г. № 671-р (далее – Федеральный план).

Наблюдение является выборочным и осуществляется с применением методологии и инструментария (формы федерального статистического наблюдения), которые в соответствии с подпунктами 5.2 и 5.5 Положения о Федеральной службе государственной статистики, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 2 июня 2008 г. № 420, разрабатываются и утверждаются Росстатом.

4. Информация о средних ценах на жилье используется для оценки его рыночной стоимости при определении размера выплат различного вида субсидий, для оценки жилых зданий по текущей рыночной стоимости для отражения данного экономического актива в Балансе активов и пассивов, а также мониторинга реализации федеральных целевых программ и проектов. Показатели динамики цен на рынке жилья необходимы для проведения межвременных и межрегиональных сопоставлений. Кроме того, индексы цен на рынке жилья используются при исчислении валового внутреннего продукта (ВВП) в текущих и сопоставимых ценах и других макроэкономических показателей, при проведении ретроспективного анализа и прогноза, а также в научных исследованиях.

5. Порядок применения индекса цен на рынке жилья и средних цен одного квадратного метра общей площади квартир в целях осуществления государственной финансовой, денежно-кредитной и социальной политики,

анализа и прогноза ценовых процессов в экономике и прочих процессов регламентируется законодательством в соответствующей сфере деятельности.

II. Основные показатели, понятия и определения¹

6. Показатели официальной статистической информации по ценам на рынке жилья включают:

средние цены одного квадратного метра общей площади квартир – средние величины из уровней цен, определяемых на основе фактических сделок по купле-продаже квартир в многоквартирных домах. Средние цены формируются под влиянием многообразных факторов, таких как уровень жизни населения, уровень развития экономики и инфраструктуры, природно-климатические и экологические условия, престижность жилья, сезонные колебания. На изменение цен на рынке жилья по отдельным субъектам Российской Федерации влияют территориальные особенности субъектов и общие тенденции их развития;

индекс цен на рынке жилья – относительный показатель динамики цен, характеризующий изменение во времени общего уровня цен продаж на сопоставимую по качеству жилую недвижимость (выражается в коэффициентах или процентах);

количество проданной общей площади квартир (выражается в метрах квадратных).

7. Основные понятия и определения, используемые для целей Методологии:

агрегатный индекс цен на рынке жилья – средневзвешенная¹ величина индивидуальных индексов цен;

базисный период индекса – период, для которого значение индекса устанавливается равным 1,0 или 100%;

¹ Значения понятий и определения приведены исключительно в целях настоящей Методологии.

базовые организации – выборочная совокупность отчитывающихся организаций (респондентов) (юридических лиц и индивидуальных предпринимателей), осуществляющих операции с жилой недвижимостью;

взвешивание – метод индексных расчетов для получения сводных показателей из индивидуальных, каждому из которых придается определенное значение, или вес, в их общей совокупности;

виды квартир – квартиры, различающиеся по следующим характеристикам: с отделкой и без отделки, количество комнат (однокомнатные, двухкомнатные, трехкомнатные, четырех- и более комнатные), тип жилья (низкого качества, среднего качества (типовые), улучшенной планировки, элитные), тип дома (крупнопанельные и крупноблочные, кирпичные, монолитные, в том числе монолитно-кирпичные, деревянные каркасные малоэтажные дома, блочные дома с железобетонным каркасом);

импутация цен – определение цен, отсутствующих в определенный отчетный период, их замена расчетными значениями с использованием различных методов расчета;

индивидуальный индекс цен на рынке жилья (индекс цен элементарного агрегата) – отношение средней цены на конкретный по качественным характеристикам вид квартир в определенный период времени к цене на аналогичный вид квартир в предыдущем периоде;

вторичный рынок жилья – рынок жилья, на котором реализуются квартиры, находящиеся в частной или государственной собственности, обладающие определенной степенью износа в результате эксплуатации, а также вновь построенные (то есть не бывшие в эксплуатации) или реконструированные квартиры, являющиеся объектом перепродажи как физическими, так и юридическими лицами;

квартира – структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме, состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных

для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении;

первичный рынок жилья – рынок, на котором осуществляются сделки по передаче в частную собственность нового (вновь построенного или реконструированного) жилья путем его купли-продажи, то есть 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 первичному рынку жилья относится продажа жилых помещений до ввода объекта недвижимости в эксплуатацию путем заключения договоров участия в долевом строительстве;

респонденты – юридические лица и индивидуальные предприниматели, осуществляющие операции с жилой недвижимостью;

рынок жилой недвижимости – совокупность участников (покупатель, продавец, собственник, девелопер, брокер, агент, риелтор, управляющий недвижимостью, государственный регулирующий орган и так далее) и сделок (покупка, продажа и так далее), совершаемых между ними на рынке;

сводный индекс цен на рынке жилья – взвешенное среднее значение всех индивидуальных индексов цен на рынке жилья, полученное на основе постоянной структуры весов;

сезонность на рынке жилья – циклически повторяющееся явление (изменение объемов продаж и цен), вызванное сменой времен года;

сопоставимая цена на рынке жилья – цена на один и тот же вид квартир с определенными качественными и другими характеристиками в отчетном и базисном периодах;

типы домов – группы наблюдаемых жилых многоквартирных домов, характеризующиеся разным материалом наружных стен;

типы квартир – группы квартир, различающиеся по следующим качественным характеристикам: технология строительства и отделки, структура общей площади и ее размер, высота потолков, качество остекления, отделка мест общего пользования, статус и престижность месторасположения

жилья, экология района расположения, инфраструктура, благоустройство придомовой территории, наличие системы безопасности, паркинга, энергоэффективности здания и так далее;

товар-представитель на рынке жилья – совокупность видов проданных квартир с незначительно отличающимися качественными характеристиками, участвующих в наблюдении за ценами для расчета средних цен и индексов цен на рынке жилья.

III. Границы наблюдения, источники информации о ценах на рынке жилья

8. В соответствии с концептуальными положениями Системы национальных счетов – 2008 (СНС ООН 2008), Руководством и настоящей Методологией наблюдение за ценами на рынке жилья ограничивается охватом совокупности жилых помещений (квартир) в многоквартирных домах жилищного фонда, включая операции отдельно на вторичном и первичном рынках (готовые строительные объекты и незавершенное строительство, в том числе передача прав по договорам участия в долевом строительстве).

В Арктической зоне проводится наблюдение за ценами на жилье, реализуемое в деревянных каркасных малоэтажных многоквартирных домах и многоквартирных блочных домах с железобетонными каркасами.

Не включаются в наблюдение за ценами на рынке жилья:

индивидуальное жилищное строительство;

жилые здания и помещения, не входящие в жилищный фонд, к которым относятся дома и помещения для жилья (дачные дома, так называемые апартаменты, гостиницы и другие помещения, согласно признаку вида разрешенного использования, предназначенные для временного пребывания), и помещения, приспособленные под жилье (бытовки, автофургоны, баржи и тому подобное);

социальное жилье, построенное в рамках реализации мероприятий плана социального развития территорий, уровень цен на которое значительно (более 10%) ниже рыночных цен;

комнаты в коммунальных квартирах;
квартиры в домах блокированной застройки с прилегающим земельным участком.

9. Единицами наблюдения в рамках расчета индексов цен на жилую недвижимость являются реализованные в отчетном периоде виды квартир отдельно на первичном и вторичном рынках жилья в многоквартирных домах в соответствии с договорами купли-продажи.

10. Организациями, отчитывающимися о ценах на рынке жилья, являются юридические лица и индивидуальные предприниматели, осуществляющие операции с жилой недвижимостью, в том числе оказывающие посреднические услуги.

11. Источниками информации о ценах на рынке жилья являются первичные статистические данные (далее – данные) о фактических сделках по продаже (покупке) жилья, совершенных в отчетном периоде застройщиками и риелторскими организациями (юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями), осуществляющими операции с жилой недвижимостью.

IV. Порядок формирования выборки для наблюдения за ценами на рынке жилья

12. Отбор респондентов (базовых организаций).

Перечень респондентов (базовых организаций) для участия в наблюдении формируется на уровне субъекта Российской Федерации на выборочной основе.

Отбор базовых организаций для наблюдения в текущем году осуществляется ежегодно в начале текущего года до расчета средних цен и индексов цен на рынке жилья за I квартал.

В наблюдении за ценами участвуют юридические лица, а также граждане, осуществляющие предпринимательскую деятельность без образования юридического лица (индивидуальные предприниматели),

обладающие правом на осуществление операций по купле-продаже недвижимости (далее – организации).

Основу выборки для наблюдения за ценами составляют организации, зарегистрированные в Автоматизированной системе генеральной совокупности объектов федерального статистического наблюдения (АС ГС ОФСН) с видами экономической деятельности в соответствии с Общероссийским классификатором видов экономической деятельности ОКВЭД 2 (ОК 034-2014): строительство жилых и нежилых зданий, покупка и продажа собственного недвижимого имущества и деятельность агентств недвижимости за вознаграждение или на договорной основе.

В выборочную совокупность базовых организаций, представляющих данные о ценах на рынке жилья, включаются все крупные организации, осуществляющие большие объемы сделок в городе, а также отбираются средние и малые организации с небольшими объемами сделок. Это связано с тем, что динамика цен в организациях с различным масштабом оборота может существенно различаться.

В случаях, если в городе операции по продаже жилья осуществляют всего 1–3 организации, они обязательно должны быть включены в наблюдение.

Территориальные органы Росстата отбирают для наблюдения за ценами организации, совершающие фактические операции на рынке жилья, таким образом, чтобы их ценовые данные в максимальной степени отражали специфику изменения цен на квартиры всего жилищного фонда субъекта Российской Федерации.

Для формирования выборки организаций используется информация об объемах продаж жилья за базисный, то есть предшествующий отчетному, год. Организации со значительным в базисном году объемом продажи жилья в многоквартирных жилых зданиях, в том числе вводимых в эксплуатацию (более 10% от объемов реализации жилья по субъекту Российской Федерации), следует обязательно включать в наблюдение за ценами в отчетном году.

В этих целях при отборе организаций для наблюдения за ценами на жилье для первичного рынка жилья могут использоваться данные

по организациям, отчитавшимся о фактических количественных и стоимостных показателях по жилью за предыдущий год по форме федерального статистического наблюдения № С-1 «Сведения о вводе в эксплуатацию зданий и сооружений».

В целях повышения количества организаций, отчитывающихся о ценах на жилье, территориальным органам Росстата целесообразно активнее взаимодействовать с органами государственной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления.

Следует обеспечить как минимум пятипроцентный объем выборки от общего количества организаций, осуществляющих операции с недвижимостью, как на первичном, так и на вторичном рынке жилья в субъекте Российской Федерации.

13. Формирование перечня городов.

Исходя из перечня отобранных для наблюдения базовых организаций формируется перечень городов, населенных пунктов, в которых осуществляется сбор данных о ценах на рынке жилья.

При этом административные центры субъектов Российской Федерации и города федерального значения включаются в наблюдение за ценами на рынке жилья в обязательном порядке.

В целях адекватного отражения ситуации с ценами на рынке жилья субъекта Российской Федерации необходимо, чтобы наблюдением были охвачены базовые организации, осуществляющие строительство, продажу жилья, а также посреднические услуги по продаже жилья в городах и городских населенных пунктах с наибольшей численностью населения.

14. Формирование перечня товаров-представителей на рынке жилья.

Перечень товаров-представителей на рынке жилья со стандартным описанием характеристик квартир формируется Росстатом централизованно на федеральном уровне для последующей организации наблюдения за ценами на жилье в субъектах Российской Федерации.

Наблюдаемые квартиры делятся на виды по нескольким классификационным признакам:

видам рынков, на которых осуществлялась реализация жилья;
наличие отделки для первичного рынка жилья (с отделкой и без отделки);
разному количеству комнат;
различным типам домов (по материалу наружных стен);
месту расположения жилья;
типам квартир (различия по качественным характеристикам, таким как уровень благоустройства квартир, домов, близлежащей территории).

Продажа участвующих в наблюдении видов квартир должна характеризоваться относительной стабильностью наличия их на рынке жилья и отражать динамику цен того типа жилья, который они представляют в конкретном субъекте Российской Федерации.

При отборе видов квартир в наблюдение необходимо, по возможности, сохранять постоянство отобранных товаров-представителей (квартир определенного вида на первичном или вторичном рынках жилья) как минимум в течение года.

15. Виды рынков жилья.

В рамках наблюдения за ценами на жилую недвижимость и в зависимости от первичности или вторичности сделки купли-продажи жилье делится по видам рынков, на которых оно реализуется.

К первичному рынку жилья относятся жилые помещения, которые в качестве товара выступают впервые. Соответственно – это жилье, по которому зарегистрирована первая сделка в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН).

В связи с этим под продажей жилого помещения на первичном рынке жилья в рамках данного наблюдения понимается продажа:

жилого помещения в многоквартирном доме до ввода объекта недвижимости в эксплуатацию путем заключения договора участия в долевом строительстве (договора уступки прав требований по договору участия в долевом строительстве) 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»;

жилого помещения в многоквартирном доме после ввода его в эксплуатацию путем заключения первого договора купли-продажи.

В остальных случаях жилье, покупаемое физическими или юридическими лицами по договорам купли-продажи, относится к вторичному рынку жилья, в том числе квартиры в новостройках, являющиеся объектом перепродажи как физическими, так и юридическими лицами.

Продажу жилья на первичном и вторичном рынках могут осуществлять как юридические, так и физические лица, уполномоченные осуществлять реализацию жилья в установленном законодательством порядке.

16. Квартиры с отделкой и без отделки.

Регистрация цен на квартиры с наличием или отсутствием отделки предусмотрена только для первичного рынка жилья.

Квартиры с отделкой – это квартиры с полной готовностью под заселение.

Квартирами без отделки или с частичной отделкой (если это предусмотрено проектом или указывается при заключении договора купли-продажи) являются квартиры с разной степенью готовности, для проживания в которых необходимы работы, связанные с отделкой.

Эти квартиры могут иметь следующие характеристики:

бетонную стяжку пола;

оштукатуренные стены и потолок;

разводку коммуникаций;

сантехнику;

плиты (газовые или электрические) и так далее.

17. Квартиры с разным количеством комнат.

Регистрируются цены за один квадратный метр жилья отдельно в квартирах: однокомнатных, двухкомнатных, трехкомнатных, четырех- и более комнатных.

К однокомнатным квартирам могут также относиться квартиры-студии, то есть квартиры, основным отличием которых является отсутствие внутренних перегородок между кухней и жилой комнатой.

К двухкомнатным, трехкомнатным квартирам также относятся квартиры с европланировкой, подразумевающей принцип организации пространства квартиры, при котором кухню объединяют с гостиной.

Взаимосвязь между количеством квадратных метров и количеством комнат отражена в Своде правил «Здания жилые многоквартирные»¹, в которых приведена градация жилых помещений по числу комнат и соответствующей им площади квартир в многоквартирных зданиях государственного жилищного фонда с минимальными площадями квартир социального использования (без учета площадей балконов, лоджий, террас, холодных кладовых и приквартирных тамбуров):

Число комнат	1	2	3	4	5	6
Рекомендуемая площадь квартир, кв. м	28–38	44–53	56–65	70–77	84–96	103–109

Примечание. Для конкретных субъектов Российской Федерации и городов число комнат и площадь квартир допускается уточнять по согласованию с органами местного самоуправления с учетом демографических требований, достигнутого уровня обеспеченности населения жилищем и ресурсообеспеченности жилищного строительства.

Данная информация может использоваться в качестве дополнительной характеристики, в случае отсутствия данных по количеству комнат в квартире.

18. Квартиры в домах различного типа по материалу наружных стен.

Наблюдение за ценами осуществляется на квартиры в различных типах домов:

крупнопанельных и крупноблочных;

¹ СП 54.13330 «СНиП 31-01-2003 Здания жилые многоквартирные», утвержденный приказом Минстроя России от 3 декабря 2016 г. № 883/пр «Об утверждении СП 54.13330 «СНиП 31-01-2003 Здания жилые многоквартирные».

кирпичных;

монолитных, в том числе монолитно-кирпичных;

деревянных каркасных малоэтажных;

блочных с железобетонным каркасом.

Квартиры в многоквартирных деревянных каркасных малоэтажных домах и блочных домах с железобетонным каркасом характерны для территорий, относящихся к Арктической зоне, в связи с чем регистрация цен на них осуществляется в данных территориях.

19. Квартиры в домах, различных по месту расположения.

Цены на квартиры существенно различаются в зависимости от местоположения домов, в которых они находятся.

В связи с этим регистрация цен осуществляется отдельно на квартиры в домах, расположенных:

в центре субъекта Российской Федерации;

на территории массовой застройки жилья (за пределами городской черты);

в других городах и населенных пунктах субъекта Российской Федерации;

на территориях, относящихся к Арктической зоне.

20. Типы квартир.

Ценообразующими факторами на рынке жилой недвижимости являются: характеристики самих домов и квартир (технология строительства и отделки, площадь, этажность, высота потолков, толщина стен, качество остекления, отделка мест общего пользования, энергоэффективность здания), инфраструктура и экология района расположения (статус и престижность месторасположения жилья, благоустройство придомовой территории, наличие системы безопасности, организация безбарьерной среды, парковочное пространство, близость общественного транспорта, отдаленность от промышленных зон).

В рамках наблюдения за ценами квартиры по их качественным характеристикам можно условно разделить на типы:

низкого качества;
среднего качества (типовые);
улучшенной планировки;
элитные квартиры.

Регистрация цен на квартиры низкого качества осуществляется только на вторичном рынке.

Квартиры низкого качества – это квартиры в домах первых массовых серий застройки, пониженной этажности (включая 5-этажные дома). Такие дома отличаются небольшими по площади квартирами, низким качеством строительных материалов, изношенностью коммуникаций, неудобными планировками (часто были спроектированы как квартиры гостиничного (коридорного) типа с кухней и удобствами на этаже), с ограниченным набором инженерных коммуникаций (не имеющие хотя бы одного из следующих видов коммунальных удобств: водопровода, канализации, центрального отопления, горячего водоснабжения). К такому типу можно отнести и квартиры в кирпичных домах XVIII – XIX веков с деревянными перекрытиями, ограниченным набором инженерных коммуникаций.

Квартиры среднего качества (типовые квартиры) – это квартиры в кирпичных, крупнопанельных и крупноблочных домах, построенных по типовым проектам, в отдельных случаях – в монолитных или монолитно-кирпичных домах; для Арктической зоны Российской Федерации – деревянных каркасных малоэтажных домах, блочных домах с железобетонным каркасом. Они имеют улучшенную планировку по сравнению с квартирами «низкого качества» (как правило, это квартиры с наличием небольших подсобных помещений, возможно со смежными комнатами и так далее), но в силу невысокого качества строительства, уступающие квартирам в современных улучшенных по планировке, качеству материалов и благоустройству домах.

Квартиры улучшенного качества – это квартиры в кирпичных, крупноблочных и крупнопанельных домах массовой застройки

с улучшенными бытовыми характеристиками: наличием всех видов коммунальных удобств, как правило, изолированными комнатами, наличием больших подсобных помещений (то есть более удобные и просторные по планировке квартиры). К этому типу квартир относятся также квартиры в современных монолитных, в том числе монолитно-кирпичных, домах. В таких домах выше качество применяемых строительных материалов и инженерных коммуникаций, улучшены характеристики (высота потолков, толщина стен и так далее), более развитая инфраструктура. За счет применения новых технологий может быть предусмотрена возможность изменения их планировок.

Элитные квартиры – это квартиры в кирпичных и монолитных, в том числе монолитно-кирпичных, домах повышенной комфортности, расположенных в престижных районах города, построенных по индивидуальным проектам, имеющих подземные паркинги, видеонаблюдение, современные лифты, просторные парадные или консьерж-сервисы, а также в домах, построенных в конце XIX – начале XX веков, с металлическими перекрытиями и (возможно) лифтами, зачастую расположенных в историческом центре и представляющих культурную и архитектурную ценность. К этому типу относятся также квартиры в «сталинских» домах, построенных незадолго до Великой Отечественной войны и в десятилетие после. Это преимущественно кирпичные дома с толстыми стенами, высокими потолками, большими просторными квартирами. Такие дома могут быть расположены либо непосредственно в центре города, либо вдоль основных магистралей.

Критерии отнесения жилья к какому-либо типу (низкого качества, среднего качества (типовое), улучшенного качества, элитное) определяются респондентами – сотрудниками отчитывающихся организаций, осуществляющих операции с недвижимостью совместно с федеральными государственными гражданскими служащими и работниками территориальных органов Росстата.

При определении типа продаваемой квартиры необходимо руководствоваться специфическими и экономическими условиями субъекта Российской Федерации.

V. Порядок регистрации цен и сбора ценовых данных

21. Сбор данных о ценах на рынке жилья осуществляется на выборочной основе отдельно на новые квартиры и на квартиры функционирующего жилищного фонда, находящиеся в собственности, если они являются объектами совершения рыночных сделок в отчетном периоде.

Сбор данных о ценах на рынке жилья осуществляется на основе утвержденной приказом Росстата формы федерального статистического наблюдения № 1-РЖ «Сведения об уровне цен на рынке жилья» (далее – Форма № 1-РЖ). Периодичность сбора данных – квартальная.

Сбор данных осуществляется по двум показателям:

средняя цена одного квадратного метра общей площади проданных квартир конкретного вида с характеристиками, предусмотренными в Форме № 1-РЖ (указывается в рублях);

количество проданной общей площади квартир (в квадратных метрах).

Показатели формируются респондентами на основе данных об общей площади и стоимости проданных квартир, полученных в ходе организации и совершения гражданско-правовых сделок по продаже квартир.

В целях временной сопоставимости, необходимой для расчета индексов цен, сбор данных отдельно на первичном и вторичном рынках жилья осуществляется респондентами по состоянию на 25-е число последнего месяца отчетного квартала или на ближайший ко дню регистрации день в тех случаях, когда 25-го числа сделки не производились.

22. Определение цены в условиях отсутствия продажи определенного вида квартир (импутация цен).

Наибольшие трудности связаны с временным отсутствием продаж квартир какого-либо вида.

При этом в течение отчетного года в каждом субъекте Российской Федерации количество городов, городских населенных пунктов, отчитывающихся организаций и видов квартир должно быть постоянным в пределах каждого вида рынка жилья.

Наиболее распространенным способом определения недостающих показателей по ценам является использование для каждой организации расчетных (оценочных) значений до тех пор, пока не будут получены данные о фактических ценах.

Существует несколько основных методов импутации цен путем определения расчетных цен, позволяющих обеспечить непрерывность индексных рядов:

использование относительного изменения цен на аналогичный вид квартир в другой организации;

использование среднего изменения цен по другим товарам-представителям (квартирам) на соответствующем рынке жилья, в который входит временно исчезнувший из продажи вид квартиры;

использование среднего изменения цен по всем видам квартир в субъекте Российской Федерации.

В условиях высоких темпов инфляции не рекомендуется в случаях непредоставления респондентами по Форме № 1-РЖ фактических цен использовать для индексных расчетов цены предыдущих периодов, не изменяя их в течение продолжительного времени. Цены предыдущих периодов можно использовать (дублировать) только в условиях стабильной динамики цен и не более одного-двух кварталов.

Замена отобранных для наблюдения товаров-представителей на рынке жилья с конкретными характеристиками на другие в течение отчетного года, как правило, не допускается.

В исключительных случаях, когда продажа наблюдаемого вида квартир

на определенном рынке в базовой организации прекращена, может быть осуществлена замена товара-представителя или базовой организации.

Для обеспечения сопоставимости индексных рядов цена одного квадратного метра общей площади квартиры, вновь включенной в наблюдение, должна быть получена за возможно более длительный предыдущий период. При этом замена товара-представителя должна быть осуществлена в соответствии с методологическими принципами, приведенными ниже.

При полном прекращении продажи какого-либо типа квартир отчитывающейся организацией, а также при закрытии организации, в зависимости от того в какой момент отчетного года это произошло, рекомендуется руководствоваться следующим:

если закрытие организации или полное прекращение продажи квартир произошло в начале года, то необходимо проверить, есть ли в субъекте Российской Федерации другая организация, занимающаяся реализацией жилья, но не попавшая в наблюдение. В случае наличия подобной организации следует произвести замену организации и наблюдаемых типов квартир на аналогичные. Если равноценной замены сделать невозможно, то данный тип квартир или организация исключается из наблюдения и, соответственно, пересчитываются индексные ряды за предшествующие периоды отчетного года. Для более точного осуществления процедуры замены исчезнувшей позиции рекомендуется помимо участвующих в наблюдении организаций иметь в резерве наблюдение за ценами в организациях, реализующих аналогичные по типам квартиры со сходными характеристиками;

если закрытие организации или прекращение продажи определенного типа жилья произошло в середине года или позже, то необходимо до конца отчетного года осуществлять исчисление «расчетных» (оценочных) цен на отсутствующую позицию, а в следующем году произвести замену организации.

VI. Формирование базисных весов

23. При расчете средних цен и индексов цен в качестве веса используется количество проданной общей площади каждого наблюдаемого вида квартир за предыдущий (базисный) год отдельно на первичном и вторичном рынках жилья.

Количество проданной общей площади квартир, используемое в качестве базисных весов, формируется на основе данных Формы № 1-РЖ по каждой отчитывающейся организации как накопленная величина из данных квартальных отчетов за предыдущий год:

$$q_{ksb(fjm),T0} = \sum_{n=1}^4 q_{ksb(fjm),t_n}, \quad (1)$$

где:

$q_{ksb(fjm),T0}$ - количество проданной за базисный год ($T0$) на рынке (k) организацией (s) общей площади квартир типа (b) с определенными характеристиками: количество комнат (f), тип дома (j), местоположение (m), квадратных метров;

$q_{ksb(fjm),t_n}$ - количество проданной за n -й квартал базисного года (t_n) на рынке (k) организацией (s) общей площади квартир типа (b) с определенными характеристиками: количество комнат (f), тип дома (j), местоположение (m), квадратных метров;

k - вид рынка (первичный или вторичный);

s - организация;

b - тип квартир;

f - квартиры с определенным количеством комнат;

j - тип домов;

m - место расположения жилья;

t_n - отчетный квартал;

$T0$ - базисный год (предыдущий отчетному);

n - количество кварталов.

VII. Расчет средних цен одного квадратного метра общей площади квартир

24. 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 в отчетном квартале в расчете на один квадратный метр общей площади и данных об общем количестве реализованной площади квартир этого вида за предыдущий (базисный) год.

Средние цены формируются по субъектам Российской Федерации, в том числе по их центрам, а также по федеральным округам и Российской Федерации в целом централизованно на федеральном уровне.

Средние цены (на уровне субъекта Российской Федерации) рассчитываются только на те виды проданных квартир, по которым в базисном году имеется информация об объемах продаж. Если в отчетном году в одной из наблюдаемых организаций была продана квартира, которая не продавалась в базисном году, то такой вид квартиры не участвует в расчетах средних цен. В этом случае цены на данный вид квартиры наблюдаются в текущем году для включения в расчет средних цен и индексов цен в следующем году.

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

- низкого качества (для вторичного рынка);
- среднего качества (типовые);
- улучшенной планировки;
- элитные.

Средние цены одного квадратного метра общей площади проданных квартир каждого вида формируются путем агрегирования данных по следующей схеме:

средняя цена одного квадратного метра общей площади каждого вида квартир указывается в форме № 1-РЖ и рассчитывается респондентом как средневзвешенная величина на основании данных о фактических ценах

сделок в расчете на один квадратный метр общей площади и количестве реализованных квадратных метров общей площади квартир конкретного вида в отчетном квартале;

средняя цена по определенному типу квартир по субъекту Российской Федерации, рассчитанная из средних цен по отчитывающимся организациям (из Формы № 1-РЖ);

средняя цена по местоположению – центр субъекта Российской Федерации;

средняя цена по всем типам квартир в целом по субъекту Российской Федерации;

средняя цена по федеральному округу;

средняя цена по Российской Федерации.

25. Средняя цена по субъекту Российской Федерации по отдельному типу квартир рассчитывается из цен по отчитывающимся организациям отдельно на первичном и вторичном рынках жилья по формуле средней арифметической взвешенной:

$$p_{krb}(fjm),t = \sum_{s=1}^n (p_{ksb}(fjm),t * q_{ksb}(fjm),T0) / \sum_{s=1}^n q_{ksb}(fjm),T0, \quad (2)$$

где:

$p_{krb}(fjm),t$ - средняя цена по субъекту Российской Федерации (r) за отчетный квартал (t) на рынке (k) по типу квартир (b) с определенными характеристиками: количество комнат (f), тип дома (j), местоположение (m), рублей за квадратный метр;

$p_{ksb}(fjm),t$ - средняя цена в организации (s) за отчетный квартал (t) на рынке (k) по типу квартир (b) с определенными характеристиками: количество комнат (f), тип дома (j), местоположение (m), рублей за квадратный метр;

$q_{ksb}(fjm),T0$ - количество проданной за базисный год ($T0$) на рынке (k) организацией (s) общей площади квартир типа (b) с определенными характеристиками: количество комнат (f), тип дома (j), местоположение (m), квадратных метров;

k - вид рынка (первичный или вторичный);

r	- субъект Российской Федерации;
s	- организация ($s =$ от 1 до n);
b	- тип квартир;
f	- квартиры с определенным количеством комнат;
j	- тип домов;
m	- место расположения жилья;
t	- отчетный квартал;
$T0$	- базисный год (предыдущий отчетному);
n	- количество организаций.

Аналогично рассчитываются средние цены по определенным типам квартир по местоположению – центр субъекта Российской Федерации.

26. Средние цены отдельно на первичном и вторичном рынках жилья по всем типам квартир по субъекту Российской Федерации рассчитываются по следующей формуле:

$$p'_{kr,t} = \sum_{b=1}^n (p'_{krb,t} * q_{krb,T0}) / \sum_{b=1}^n q_{krb,T0}, \quad (3)$$

где:

$p'_{kr,t}$	- средняя цена по субъекту Российской Федерации (r) за отчетный квартал (t) на рынке (k), рассчитанная по всем типам квартир, рублей за квадратный метр;
$p'_{krb,t}$	- средняя цена по субъекту Российской Федерации (r) за отчетный квартал (t) на рынке (k), рассчитанная по типу квартир (b), рублей за квадратный метр;
$q_{krb,T0}$	- количество проданной за базисный год ($T0$) по субъекту Российской Федерации (r) на рынке (k) общей площади квартир типа (b), квадратных метров;
k	- вид рынка (первичный или вторичный);
r	- субъект Российской Федерации;
b	- тип квартир;
t	- отчетный квартал;
$T0$	- базисный год (предыдущий отчетному);
n	- количество типов квартир.

27. По федеральному округу расчет средних цен осуществляется путем агрегирования информации по субъектам Российской Федерации, входящим в федеральный округ, по Российской Федерации – по всем федеральным округам.

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

Формула расчета средних цен на рынке жилья по федеральному округу по каждому из типов квартир следующая:

$$p_{kFb,t} = \sum_{r=1}^n (p_{krb,t} * q_{krb,T0}) / \sum_{r=1}^n q_{krb,T0}, \quad (4)$$

где:

$p_{kFb,t}$ - средняя цена по федеральному округу (F) за отчетный квартал (t) на рынке (k), рассчитанная по типу квартир (b), рублей за квадратный метр;

$p_{krb,t}$ - средняя цена по субъекту Российской Федерации (r), входящему в федеральный округ (F), за отчетный квартал (t) на рынке (k) по типу квартир (b), рублей за квадратный метр;

$q_{krb,T0}$ - количество проданной за базисный год ($T0$) по субъекту Российской Федерации (r), входящему в федеральный округ (F), на рынке (k) общей площади квартир типа (b), квадратных метров;

k - вид рынка (первичный или вторичный);

F - федеральный округ;

r - субъект Российской Федерации, входящий в федеральный округ (F);

b - тип квартир;

t - отчетный квартал;

$T0$ - базисный год (предыдущий отчетному);

n - количество субъектов Российской Федерации в федеральном округе.

Средние цены отдельно для каждого вида рынка жилья по Российской Федерации рассчитываются аналогично из информации по федеральным округам.

28. Средние цены отдельно на первичном и вторичном рынках жилья по всем типам квартир по федеральному округу рассчитываются по следующей формуле:

$$p_{kF,t}' = \sum_{b=1}^n (p_{kFb,t}' * q_{kFb,T0}) / \sum_{b=1}^n q_{kFb,T0}, \quad (5)$$

где:

$p_{kF,t}'$ - средняя цена по федеральному округу (F) за отчетный квартал (t) на рынке (k), рассчитанная по всем типам квартир, рублей за квадратный метр;

$p_{kFb,t}'$ - средняя цена по федеральному округу (F) за отчетный квартал (t) на рынке (k), рассчитанная по типу квартир (b), рублей за квадратный метр;

$q_{kFb,T0}$ - количество проданной за базисный год ($T0$) по федеральному округу (F) на рынке (k) общей площади квартир типа (b), квадратных метров;

k - вид рынка (первичный или вторичный);

F - федеральный округ;

b - тип квартир;

t - отчетный квартал;

$T0$ - базисный год (предыдущий отчетному);

n - количество типов квартир.

Средние цены отдельно для каждого вида рынка жилья по Российской Федерации по всем типам квартир рассчитываются аналогично из информации по Российской Федерации по каждому типу квартир.

VIII. Расчет индексов цен на рынке жилья

29. Начиная с I квартала отчетного года для расчетов индексов цен обеспечивается формирование базисной информации по всем видам квартир, которые будут наблюдаться в отчетном году:

о ценах за IV квартал предыдущего года;

об индексах цен за все кварталы предыдущего года к IV кварталу года, предшествующему предыдущему;

о количестве проданной общей площади квартир, используемом в качестве базисных весов.

В случае если отобранная для наблюдения за ценами квартира ранее не наблюдалась, ее цену за IV квартал предыдущего года следует рассчитать, используя рекомендации, приведенные в пункте 22.

30. Индивидуальный индекс цен рассчитывается по субъектам Российской Федерации на уровне элементарного агрегата (одного квадратного метра общей площади квартир определенного вида, проданных конкретной организацией) путем деления цены в отчетном квартале на цену в предыдущем квартале:

$$I_{krsb(fjm),t/t-1} = p_{krsb(fjm),t} / p_{krsb(fjm),t-1} * 100, \quad (6)$$

где:

$I_{krsb(fjm),t/t-1}$ - индивидуальный индекс цен за отчетный квартал (t) к предыдущему кварталу ($t-1$) по организации (s), отчитывающейся в субъекте Российской Федерации (r), на рынке (k) по типу квартир (b) с определенными характеристиками: количество комнат (f), тип дома (j), местоположение (m), процентов;

$p_{krsb(fjm),t}$ - средняя цена за отчетный квартал (t) в организации (s), отчитывающейся в субъекте Российской Федерации (r), на рынке (k) по типу квартир (b) с определенными характеристиками: количество комнат (f), тип дома (j), местоположение (m), рублей за квадратный метр;

$p_{krsb(fjm),t-1}$ - средняя цена за предыдущий квартал ($t-1$) в организации (s), отчитывающейся в субъекте Российской Федерации (r), на рынке (k) по типу квартир (b) с определенными характеристиками: количество комнат (f), тип дома (j), местоположение (m), рублей за квадратный метр;

k - вид рынка (первичный или вторичный);

r - субъект Российской Федерации;

s - организация;

b - тип квартир;

- f - квартиры с определенным количеством комнат;
 j - тип домов;
 m - место расположения жилья;
 t - отчетный квартал;
 $t-1$ - предыдущий отчетному квартал.

31. Сводные индексы цен отдельно на первичном и вторичном рынках жилья в целом и по типам квартир рассчитываются:

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

Индекс цен по субъекту Российской Федерации по отдельному типу квартир на конец квартала к концу предыдущего квартала осуществляется по модифицированной формуле Ласпейреса из индивидуальных индексов цен и стоимости конкретных видов квартир за предыдущий (базисный) период, полученной путем умножения цены на количество проданной общей площади квартир данного вида:

$$I_{krb(fjm),t/t-1} = \frac{\sum_{s=1}^n (p_{krb(fjm),t-1} * q_{krb(fjm),T0}) * I_{krb(fjm),t/t-1}}{\sum_{s=1}^n p_{krb(fjm),t-1} * q_{krb(fjm),T0}}, \quad (7)$$

где:

$I_{krb(fjm),t/t-1}$ - индекс цен за отчетный квартал (t) к предыдущему кварталу ($t-1$) по субъекту Российской Федерации (r) на рынке (k) по типу квартир (b) с определенными характеристиками: количество комнат (f), тип дома (j), местоположение (m), процентов;

$p_{krb(fjm),t-1}$ - средняя цена в организации (s), отчитывающейся в субъекте Российской Федерации (r), за предыдущий квартал ($t-1$) на рынке (k) по типу квартир (b) с определенными характеристиками: количество комнат (f), тип дома (j), местоположение (m), рублей за квадратный метр;

$q_{krb(fjm),T0}$ - количество проданной за базисный год ($T0$) на рынке (k) организацией (s), отчитывающейся в субъекте Российской Федерации (r), общей площади квартир типа (b) с определенными характеристиками: количество комнат (f), тип дома (j), местоположение (m), квадратных метров;

$I_{kr sb(fjm),t/t-1}$	- индивидуальный индекс цен за отчетный квартал (t) к предыдущему кварталу ($t-1$) по организации (s), отчитывающейся в субъекте Российской Федерации (r), на рынке (k) по типу квартир (b) с определенными характеристиками: количество комнат (f), тип дома (j), местоположение (m), процентов;
k	- вид рынка (первичный или вторичный);
r	- субъект Российской Федерации;
s	- организация ($s =$ от 1 до n);
b	- тип квартир;
f	- квартиры с определенным количеством комнат;
j	- тип домов;
m	- место расположения жилья;
t	- отчетный квартал;
$t-1$	- предыдущий отчетному квартал;
$T0$	- базисный год (предыдущий отчетному);
n	- количество организаций.

32. Расчет сводных индексов цен на конец квартала отчетного года к концу предыдущего квартала для субъекта Российской Федерации отдельно для первичного или вторичного рынка жилья:

$$I_{kr,t/t-1} = \frac{\sum_{b=1}^n ((p_{krb,t-1}' * q_{krb,T0}) * I_{krb,t/t-1})}{\sum_{b=1}^n p_{krb,t-1}' * q_{krb,T0}} * 100, (8)$$

где:

$I_{kr,t/t-1}$	- индекс цен за отчетный квартал (t) к предыдущему кварталу ($t-1$) по субъекту Российской Федерации (r) на рынке (k), процентов;
$p_{krb,t-1}'$	- средняя цена за предыдущий квартал ($t-1$) в субъекте Российской Федерации (r) на рынке (k) по типу квартир (b), рублей за квадратный метр;
$q_{krb,T0}$	- количество проданной за базисный год ($T0$) по субъекту Российской Федерации (r) на рынке (k) общей площади квартир типа (b), квадратных метров;
$I_{krb,t/t-1}$	- индекс цен за отчетный квартал (t) к предыдущему кварталу ($t-1$) по субъекту Российской Федерации (r) на рынке (k) по типу квартир (b), процентов;

- k - вид рынка (первичный или вторичный);
- r - субъект Российской Федерации;
- b - тип квартир;
- t - отчетный квартал;
- $t-1$ - предыдущий отчетному квартал;
- $T0$ - базисный год (предыдущий отчетному);
- n - количество типов квартир.

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

33. Расчет индексов цен отчетного квартала к IV кварталу предыдущего года.

Индекс цен отчетного квартала к IV кварталу предыдущего года рассчитывается начиная со II квартала отчетного года цепным методом как произведение индекса цен предыдущего квартала отчетного года к IV кварталу предыдущего года и индекса цен отчетного квартала к предыдущему кварталу:

$$I_{t,T/IVt,T-1} = I_{t-1,T/IVt,T-1} * I_{t,T/t-1,T}/100, (9)$$

где:

- $I_{t,T/IVt,T-1}$ - индекс цен отчетного квартала отчетного года к IV кварталу предыдущего года, процентов;
- $I_{t-1,T/IVt,T-1}$ - индекс цен предыдущего квартала отчетного года к IV кварталу предыдущего года, процентов;
- $I_{t,T/t-1,T}$ - индекс цен отчетного квартала отчетного года к предыдущему кварталу отчетного года, процентов;
- t - отчетный квартал;
- $t-1$ - предыдущий отчетному квартал;
- IVt - IV квартал;
- T - отчетный год;
- $T-1$ - предыдущий отчетному год.

34. Расчет индексов цен за кварталы отчетного года к различным периодам предыдущего года осуществляется на основе квартальных индексов цен за весь исследуемый период, приведенных к единой базе – к IV кварталу года, предшествующего предыдущему, принятому за 100%.

В целях соблюдения принципа сопоставимости в расчетах индексов цен к различным периодам предыдущего года формируются динамические ряды квартальных индексов цен за предыдущий год, пересчитанных с учетом обновленного перечня отчитывающихся организаций и видов квартир, наблюдаемых в отчетном году, то есть осуществляется пересчет по единой структуре базисных весов, используемой в отчетном году. Если в отчетном году наблюдение за ценами ведется по типам квартир, не участвовавшим в наблюдении в предыдущем году, то для обеспечения сопоставимости перечня типов квартир и цен на них в двух сравниваемых годах и в случае отсутствия информации о ценах за предыдущий год в качестве недостающей базисной информации могут использоваться расчетные цены, полученные одним из приведенных в пункте 22 методов.

Пересчитанные за предыдущий год индексы цен используются только как вспомогательные для формирования индексов цен за кварталы отчетного года к различным периодам предыдущего года.

Официальными за предыдущий год остаются индексы цен, рассчитанные в течение предыдущего года.

В связи с этим прямое сопоставление средней цены одного квадратного метра общей площади отдельного типа квартир за отчетный квартал по субъекту Российской Федерации или по Российской Федерации в целом со средними ценами на данный тип квартир за соответствующий квартал предыдущего года может отличаться от индекса цен, рассчитанного за аналогичный период.

35. Расчет индексов цен к соответствующему кварталу предыдущего года.

Расчет индексов цен отчетного квартала к соответствующему кварталу предыдущего года осуществляется по следующей формуле:

$$I_{t,T/t,T-1} = I_{IVt,T-1/IVt,T-2} * I_{t,T/IVt,T-1}/I_{t,T-1/IVt,T-2}, \quad (10)$$

где:

- $I_{t,T/t,T-1}$ - индекс цен отчетного квартала отчетного года к соответствующему кварталу предыдущего года, процентов;
- $I_{IVt,T-1/IVt,T-2}$ - пересчитанный по структуре базисных весов для расчетов в отчетном году индекс цен IV квартала предыдущего года к IV кварталу года, предшествующего предыдущему, процентов;
- $I_{t,T/IVt,T-1}$ - индекс цен отчетного квартала отчетного года к IV кварталу предыдущего года, процентов;
- $I_{t,T-1/IVt,T-2}$ - пересчитанный по структуре базисных весов для расчетов в отчетном году индекс цен соответствующего квартала предыдущего года к IV кварталу года, предшествующего предыдущему, процентов;
- t - отчетный квартал;
- IVt - IV квартал;
- T - отчетный год;
- $T-1$ - предыдущий отчетному год;
- $T-2$ - год, предшествующий предыдущему.

Индексы цен отчетного квартала к соответствующему кварталу предыдущего года могут быть также получены цепным методом путем последовательного перемножения четырех квартальных индексов цен за годовой период, пересчитанных по единой структуре базисных весов.

36. Расчет индексов цен за период с начала года (полугодие, 9 месяцев, год) к соответствующему периоду предыдущего года осуществляется по следующей формуле:

$$I_{P,T/P,T-1} = \sum_{t=1}^n (I_{t,T/IVt,T-1} * I_{IVt,T-1/IVt,T-2}) / \sum_{t=1}^n I_{t,T-1/IVt,T-2}, \quad (11)$$

где:

- $I_{P,T/P,T-1}$ - индекс цен за период с начала отчетного года к соответствующему периоду предыдущего года, процентов;
- $I_{t,T/IVt,T-1}$ - индексы цен за кварталы отчетного года к IV кварталу предыдущего года, процентов;

- $I_{IVt,T-1/IVt,T-2}$ - пересчитанный по структуре базисных весов для расчетов в отчетном году индекс цен IV квартала предыдущего года к IV кварталу года, предшествующего предыдущему, процентов;
- $I_{t,T-1/IVt,T-2}$ - пересчитанные по структуре базисных весов для расчетов в отчетном году индексы цен соответствующих кварталов предыдущего года к IV кварталу года, предшествующего предыдущему, процентов;
- P - период с начала года;
- t - отчетный квартал;
- IVt - IV квартал;
- T - отчетный год;
- $T-1$ - предыдущий отчетному год;
- $T-2$ - год, предшествующий предыдущему;
- n - число кварталов в периоде с начала года.

37. Расчет индексов цен за квартал отчетного года к предыдущему году осуществляется по следующей формуле:

$$I_{t,T/G,T-1} = (I_{t,T/IVt,T-1} * I_{IVt,T-1/IVt,T-2}) / (\sum_{n=1}^4 I_{n,T-1/IV,T-2} / 4), \quad (12)$$

где:

- $I_{t,T/G,T-1}$ - индекс цен за отчетный квартал отчетного года к предыдущему году, процентов;
- $I_{t,T/IVt,T-1}$ - индекс цен за отчетный квартал отчетного года к IV кварталу предыдущего года, процентов;
- $I_{IVt,T-1/IVt,T-2}$ - пересчитанный по структуре базисных весов для расчетов в отчетном году индекс цен IV квартала предыдущего года к IV кварталу года, предшествующего предыдущему, процентов;
- $I_{n,T-1/IV,T-2}$ - пересчитанные по структуре базисных весов для расчетов в отчетном году индексы цен квартала предыдущего года к IV кварталу года, предшествующего предыдущему, процентов;
- G - среднегодовой период;
- t - отчетный квартал;
- IVt - IV квартал;

- T* - отчетный год;
T-1 - предыдущий отчетному год;
T-2 - год, предшествующий предыдущему;
n - число кварталов.

38. Расчет индексов цен за кварталы отчетного года к отчетному году осуществляется в конце отчетного года по следующей формуле:

$$I_{t,T/G,T} = I_{t,T/IVt,T-1} / (\sum_{n=1}^4 I_{n,T/IV,T-1} / 4) * 100, \quad (13)$$

где:

- $I_{t,T/G,T}$ - индекс цен за отчетный квартал отчетного года к отчетному году, процентов;
 $I_{t,T/IVt,T-1}$ - индекс цен за отчетный квартал отчетного года к IV кварталу предыдущего года, процентов;
G - период за год;
t - отчетный квартал;
IVt - IV квартал;
T - отчетный год;
T-1 - предыдущий отчетному год;
n - число кварталов.

IX. Публикация информации

39. Информация о средних ценах одного квадратного метра жилья по Российской Федерации, федеральным округам, субъектам Российской Федерации, центрам субъектов Российской Федерации (в целых числах) и об индексах цен на рынках жилья по Российской Федерации, федеральным округам, субъектам Российской Федерации (с двумя десятичными знаками после запятой) в разрезах видов рынков и типов квартир размещается на официальном сайте Росстата в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (далее – официальный сайт Росстата) в сроки, предусмотренные позицией 1.29.9 Федерального плана.

В целях международных сопоставлений информация об индексах цен на рынках жилья в соответствии с международными стандартами размещается с одним десятичным знаком после запятой.

В целях соблюдения конфиденциальности данных, предоставляемых отчитывающимися по Форме № 1-РЖ респондентами, в соответствии с пунктом 5 статьи 4 и статьей 9 Закона о статистике информация о средних ценах на первичном и вторичном рынках жилья по отдельным субъектам Российской Федерации может не публиковаться в случаях ограниченного количества отчитывающихся организаций (менее трех) или средних цен на отдельные виды жилья, представленных ими.

В рассчитанные и опубликованные квартальные средние цены и индексы цен на рынках жилья в течение отчетного года в исключительных случаях могут вноситься изменения при предоставлении отчитывающимися респондентами уточненных данных. Сообщение о внесении изменений в ранее опубликованную информацию размещается на официальном сайте Росстата.
