

Методологические особенности формы №1-РЖ «Сведения об уровне цен на рынке жилья».

Статистическое наблюдение за ценами на рынке жилья ведется в органах статистики с 4 квартала 1996 года.

Форму федерального статистического наблюдения № 1-РЖ «Сведения об уровне цен на рынке жилья» (далее – форма) предоставляют юридические лица и индивидуальные предприниматели, осуществляющие операции с недвижимостью, в том числе оказывающие посреднические услуги.

Форму предоставляют юридические лица и индивидуальные предприниматели, осуществляющие следующие виды деятельности в соответствии с ОКВЭД2: строительство жилых и нежилых зданий, покупка и продажа собственного недвижимого имущества и деятельность агентств недвижимости за вознаграждение или на договорной основе.

На 2022 год форма №1-РЖ утверждена Приказом Росстата от 30.07.2021 №460.

Форма №1-РЖ должна составляться в строгом соответствии с указаниями, приведенными в бланке.

Основанием для заполнения формы являются **данные о фактических сделках по продаже жилья**, совершенных в отчетном квартале застройщиками и риелторскими организациями, осуществляющими операции с жилой недвижимостью. В случае отсутствия наблюдаемого явления обязательно направление респондентом подписанного в установленном порядке отчета по форме, незаполненного значениями показателей («пустого» отчета по форме). Во всех представляемых отчетах такого вида должен заполняться исключительно титульный раздел формы, а в остальных разделах не должно указываться никаких значений данных, в том числе нулевых (а также прочерков).

В наблюдение **не включаются данные о ценах на социальное жилье**, построенное в рамках реализации мероприятий плана социального развития территорий, уровень которых значительно, на 10% и более, ниже рыночных цен.

1. На первом этапе составления отчета следует определиться с **типами проданных квартир** (графа 3 формы). Следует осуществлять экспертную оценку, руководствуясь специфическими условиями региона – этажность домов, площадь кухни, наличие отдельных видов коммунальных услуг и т.д.

На первичном рынке жилья это квартиры: среднего качества (или типовые), улучшенного качества и элитные.

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. К ним могут относиться квартиры с наличием небольших подсобных помещений, возможно со смежными комнатами, совмещенным санузлом и так далее.

Квартиры улучшенного качества – это квартиры в кирпичных, крупноблочных и крупнопанельных домах массовой типовой застройки с улучшенными бытовыми характеристиками: наличием всех видов коммунальных удобств, как правило, изолированными комнатами, наличием больших подсобных помещений (то есть имеющие более удобные и просторные планировки). К этому типу квартир относятся также квартиры в монолитных, в том числе монолитно-кирпичных домах. В таких домах выше качество применяемых строительных материалов, инженерных коммуникаций, улучшенные характеристики (высота потолков, толщина стен и т.д.), улучшена 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, построенные по индивидуальным проектам, имеющих подземные паркинги, видеонаблюдение, современные лифты, просторные парадные или консьерж-сервисы.

2. С 2021 года в форму внесен дополнительный разрез – графа 5 **«Место расположения жилья»**.

Во избежание дублирования данных при заполнении формы №1-РЖ следует четко распределять проданное жилье по месту расположения по кодам:

-код 2 – центр субъекта РФ (Смоленск);

-код 3 – городской населенный пункт, кроме центра субъекта (Гагарин, Вязьма, Сафоново);

-код 4 – территория массовой застройки жилья за пределами городской черты (например деревни Киселевка, Алтуховка, Новосельцы).

3. Следует отражать в отчете продажу квартир **как с отделкой**, так **и без отделки** (или с частичной отделкой) и распределить их по кодам с учетом числа комнат в графе 4.

4. Все данные формы рассчитываются по состоянию на 25 число последнего месяца отчетного квартала. Большинство организаций не пересчитывают цены проданных квартир на цены совершения сделок **по состоянию на 25 число** последнего месяца отчетного квартала. А цены в начале квартала и конце квартала могут существенно различаться. В указаниях по заполнению формы приведен подробный пример расчета средних цен.

5. Если новые квартиры (т.е. не бывшие в эксплуатации) или реконструированные квартиры **являются объектом перепродажи** как физических, так и юридических лиц, то сведения по таким квартирам следует показывать в разделе **2. Вторичный рынок**.

6. В обязательном порядке в случае изменения цены по сравнению с предыдущим периодом **на 10% и более** в графе 8 должны быть проставлены двухзначные **коды причин** изменения цены по наблюдаемым типам квартир в графе 8.

По предварительным данным за 4 квартал 2021 года средние цены на рынке жилья Смоленской области на **первичном рынке** составили **56277 рублей** за квадратный метр (в т.ч. типовые – 53000 руб.), на **вторичном рынке** жилья – **41470 руб.** (в т.ч. типовые – 42523 руб.). За 2021 год **первичный рынок** жилья подорожал **на 17,7%**, **вторичный рынок** – на **13,0%**.