



ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ СТАТИСТИКИ
ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЙ ОРГАН ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ СТАТИСТИКИ
ПО СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

Статистическое наблюдение за ценами на рынке жилья Смоленской области



апрель 2022 года



ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ СТАТИСТИКИ
ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЙ ОРГАН ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ СТАТИСТИКИ
ПО СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

Статистическое наблюдение за ценами на рынке жилья

Смоленской области

апрель 2022

01 Основные этапы формирования средних цен на рынке жилья

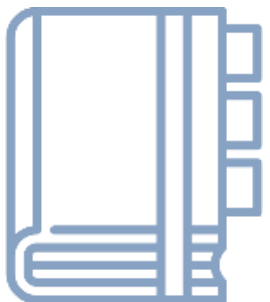
02 Расчет индексов цен на рынке жилья



ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ФОРМИРОВАНИЯ СРЕДНИХ ЦЕН НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ



ДОКУМЕНТЫ



Методологические рекомендации
по наблюдению за уровнем и динамикой цен на рынке жилья
Утверждены приказом Росстата № 7 от 20 января 2009



ИЗМЕНЕНИЯ
в Методологические рекомендации по наблюдению за уровнем и
динамикой цен на рынке жилья, утвержденные приказом
Росстата от 20 января 2009 г. № 7
Утверждены приказом Росстата № 345 от 30 июля 2015

ОТБОР ГОРОДОВ ДЛЯ НАБЛЮДЕНИЯ ЗА ЦЕНАМИ И ОРГАНИЗАЦИЙ, ОСУЩЕСТВЛЯЮЩИХ ПРОДАЖУ ЖИЛЬЯ

Отбор городов и организаций:

- ✓ Перечень городов и количество организаций, для участия в наблюдении за ценами на рынке жилья формируется на уровне субъекта Российской Федерации **на выборочной основе**.
- ✓ При выборе городов необходимо руководствоваться тем, чтобы в обследование попали города, численность населения которых должна **репрезентативно** отражать ситуацию цен на рынке жилья
- ✓ В течение отчетного года в каждом субъекте Российской Федерации **количество городов и отчитывающихся организаций** в этих городах должно быть **постоянным** в пределах каждого из рынков жилья
- ✓ В составе организаций, отчитывающихся по форме № 1-РЖ должны быть представлены не только крупные организации, осуществляющие большой объем сделок, но и организации с небольшим объемом сделок. Это связано с тем, что динамика цен в организациях с различным масштабом оборота может существенно различаться.
- ✓ Продажа участвующих в наблюдении типов квартир должна характеризоваться относительной **стабильностью** и отобранный тип квартир должен участвовать в наблюдении **постоянно в течение длительного периода времени**.

ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ЦЕН И СБОРА ЦЕНОВОЙ ИНФОРМАЦИИ



Для изучения ценовых процессов на рынке жилья в соответствии с федеральным планом статистических работ, утвержденным распоряжением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2008 № 671-р организовано **ежеквартальное** федеральное статистическое наблюдение по **форме № 1-РЖ «Сведения об уровне цен на рынке жилья»**, которая предоставляется в территориальные органы статистики с **26-го числа последнего месяца отчетного квартала по 1-е число после отчетного периода.**

Форму № 1-РЖ «Сведения об уровне цен на рынке жилья»
представляют

ЮРИДИЧЕСКИЕ ЛИЦА

ИНДИВИДУАЛЬНЫЕ
ПРЕДПРИНИМАТЕЛИ

осуществляющие операции с
недвижимостью, в том числе
оказывающие посреднические
услуги, деятельность которых
относится к следующим видам

СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛЫХ И
НЕЖИЛЫХ ЗДАНИЙ

ПОКУПКА И ПРОДАЖА
СОБСТВЕННОГО
НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ АГЕНСТВ
НЕДВИЖИМОСТИ ЗА
ВОЗНАГРОЖДЕНИЕ ИЛИ
НА ДОГОВОРНОЙ ОСНОВЕ

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 **по состоянию на 25 число последнего месяца отчетного квартала** или на ближайший ко дню регистрации день в тех случаях, когда 25 числа сделки не производились.



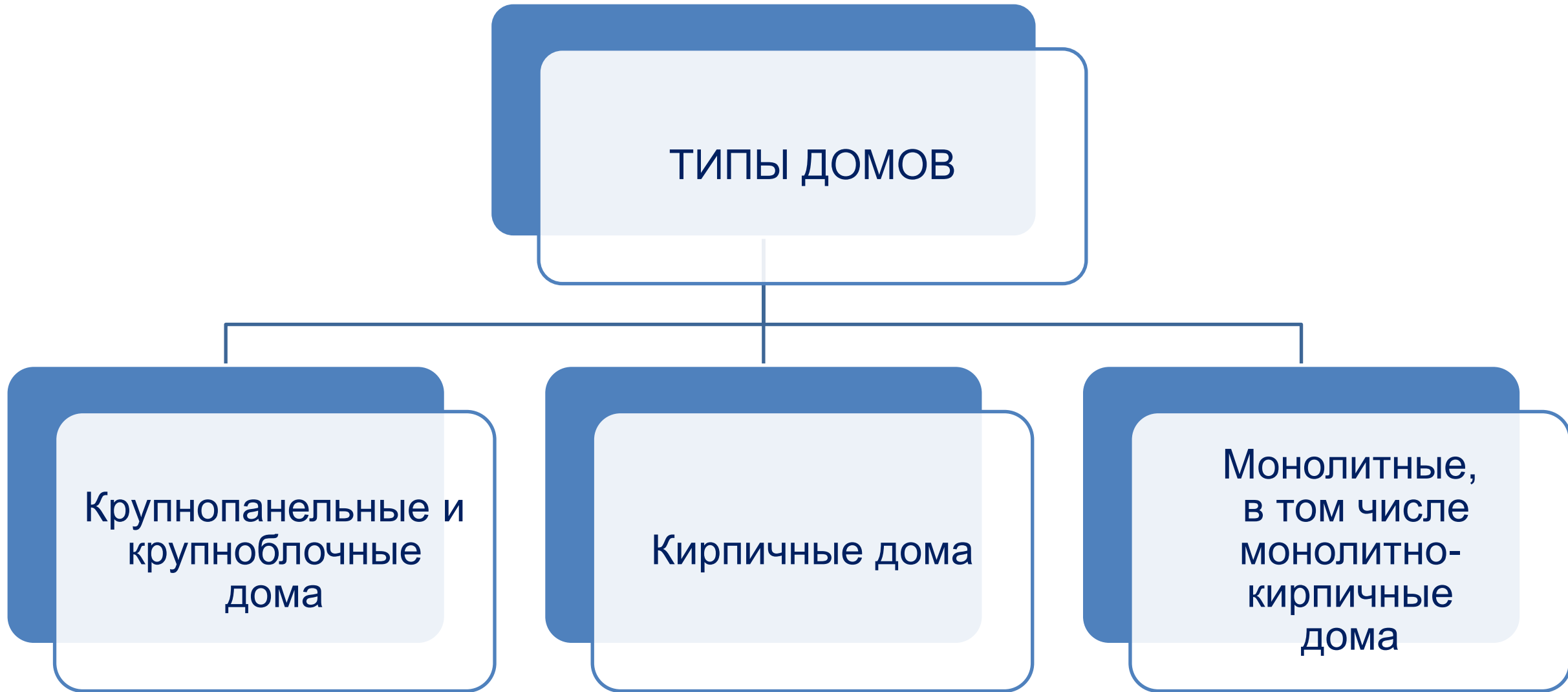
ВИД РЫНКА

ПЕРВИЧНЫЙ

Первичный рынок жилья - рынок, на котором осуществляются сделки по передаче в частную собственность нового (вновь построенного или реконструированного) жилья на возмездной основе, а также сделки в отношении жилых помещений в многоквартирных домах до ввода объекта недвижимости в эксплуатацию, заключаемые в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ (ред. от 30 апреля 2021 г.) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

ВТОРИЧНЫЙ

Вторичный рынок жилья – это рынок, собственниками квартир на котором могут выступать как физические, так и юридические лица. Объектом наблюдения 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 (то есть не бывшие в эксплуатации) или реконструированные квартиры, являющиеся объектом перепродажи как физических, так и юридических лиц.



ТИПЫ КВАРТИР

Низкого качества

- квартиры в домах первых массовых серий застройки, пониженной этажности (включая 5-этажные дома);
 - низкое качество строительных материалов;
 - изношенность коммуникаций;
 - неудобные планировки;
 - с ограниченным набором инженерных коммуникаций;
- К такому типу можно отнести и квартиры в кирпичных домах XVIII – XIX веков с деревянными перекрытиями, ограниченным набором инженерных коммуникаций.

Среднего качества (типовые)

- квартиры в кирпичных, крупнопанельных и крупноблочных домах, построенных по типовым проектам, в отдельных случаях – в монолитных или монолитно-кирпичных домах;
- квартиры с наличием небольших подсобных помещений, возможно со смежными комнатами, совмещенным санузлом и так далее.

Улучшенного качества

- квартиры в кирпичных, крупноблочных и крупнопанельных домах массовой типовой застройки с улучшенными бытовыми характеристиками:
 - наличием всех видов коммунальных удобств,
 - изолированными комнатами,
 - наличием больших подсобных помещений
- К этому типу квартир относятся также квартиры в монолитных, в том числе монолитно-кирпичных домах.

Элитные

- 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
- 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

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ
ПО ЧИСЛУ КОМНАТ

ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК

однокомнатные

двухкомнатные

трехкомнатные

четырёхкомнатные

- с отделкой
- без отделки

ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК

однокомнатные

двухкомнатные

трехкомнатные

четырёхкомнатные



МЕСТО РАСПОЛОЖЕНИЯ ЖИЛЬЯ

Центр субъекта РФ

Городской населенный пункт, кроме центра субъекта РФ

Территория массовой застройки жилья за пределами городской черты



РАСЧЕТ СРЕДНИХ ЦЕН ОДНОГО КВАДРАТНОГО МЕТРА ОБЩЕЙ ПЛОЩАДИ КВАРТИР

Расчет средней цены осуществляется по формуле средней арифметической взвешенной.



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



В качестве базисных весов используется **количество проданной общей площади квартир**, которое 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 НА РЕГИОНАЛЬНОМ УРОВНЕ формируются путем агрегирования информации по следующей схеме:

1

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

2

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

3

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 СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

используется следующая формула:

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

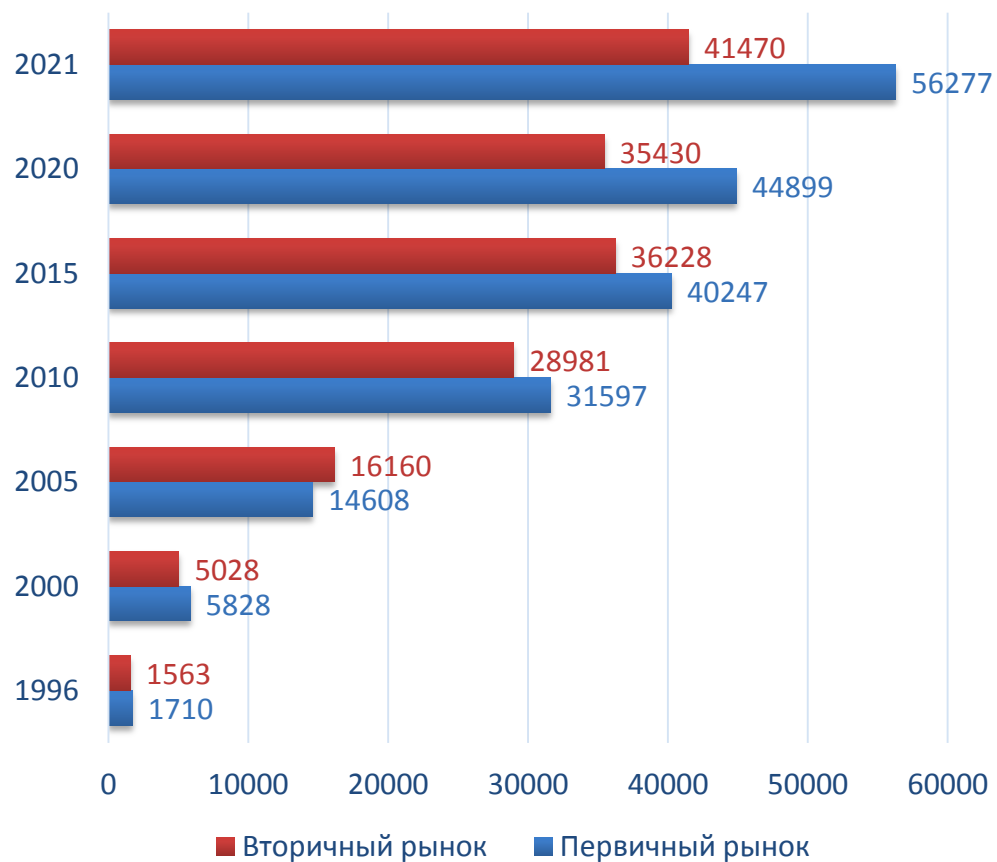
- \bar{p}_{bjrt} - средняя цена по субъекту Российской Федерации r в отчетном квартале t ;
- \bar{p}_{ibjkt} - средняя цена i -го вида квартир по b -му типу квартир в j -ом типе домов по городу k в отчетном квартале t ;
- q_{ibjk0} - количество проданной общей площади квартир i -го вида по b -му типу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

СРЕДНИЕ ЦЕНЫ НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ ПО СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

СРЕДНИЕ ЦЕНЫ НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ ПО СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

(на конец периода)

рублей за квадратный метр



ИНФОРМАЦИЯ ОНЛАЙН



Данные обновляются ежеквартально на **20 рабочий день** после отчетного квартала

ВИТРИНА СТАТИСТИЧЕСКИХ ДАННЫХ

showdata.gks.ru

ЦЕНЫ

Средние потребительские цены

Средние цены на рынке жилья

» Средняя цена 1 кв.м. общей площади квартир на рынке жилья (до 2020 г. включительно)

» Средняя цена 1 кв.м. общей площади квартир на рынке жилья (с 2021 г.)

РАСЧЕТ ИНДЕКСОВ ЦЕН НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ



РАСЧЕТ ИНДЕКСОВ ЦЕН НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ

Индивидуальный индекс цен по Смоленской области рассчитывается на уровне элементарного агрегата:

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

, 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.

Индекс на конец квартала к концу предыдущего квартала

по субъекту РФ рассчитывается по формуле Ласпейреса:

$$I_{bjr\ t/(t-1)} = \frac{\sum_{k=1}^n \bar{p}_{kbjt} \times q_{kbj0}}{\sum_{k=1}^n \bar{p}_{kbj(t-1)} \times q_{kbj0}} * 100, \text{ где: } \gggg$$

- $I_{bjr\ t/(t-1)}$ - 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;
- \bar{p}_{kbjt} - средняя цена по b -му типу квартир, j -ому типу домов в k -ом городе субъекта Российской Федерации в отчетном квартале t ;
- $\bar{p}_{kbj(t-1)}$ - 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 ($k = \text{от } 1 \text{ до } n$);

Расчет индексов цен к соответствующему кварталу предыдущего года

$$I_{KT / K(T-1)} = \frac{I_{IVK(T-1) / IVK(T-2)} \times I_{KT / IVK(T-1)}}{I_{K(T-1) / IVK(T-2)}}, \text{ где:}$$

- $I_{KT / K(T-1)}$ - индекс цен отчетного квартала текущего года (Т) к соответствующему кварталу предыдущего года (Т-1);
- $I_{IVK(T-1) / IVK(T-2)}$ - индекс цен IV квартала предыдущего года (Т-1) к IV кварталу года, предшествующего предыдущему (Т-2);
- $I_{KT / IVK(T-1)}$ - индекс цен отчетного квартала текущего года (Т) к IV кварталу предыдущего года (Т-1);
- $I_{K(T-1) / IVK(T-2)}$ - индекс цен соответствующего квартала предыдущего года (Т-1) к IV кварталу года, предшествующего предыдущему (Т-2).

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

Сайт Росстата: <http://rosstat.gov.ru>

Сайт Смоленскстата: <http://sml.gks.ru>

Благодарим за внимание!