



ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ СТАТИСТИКИ

ПОРЯДОК ФОРМИРОВАНИЯ ПОКАЗАТЕЛЕЙ, ХАРАКТЕРИЗУЮЩИХ УРОВЕНЬ ЦЕН НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ

По данным статистической отчетности



ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ СТАТИСТИКИ

ПОРЯДОК ФОРМИРОВАНИЯ ПОКАЗАТЕЛЕЙ, ХАРАКТЕРИЗУЮЩИХ УРОВЕНЬ ЦЕН НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ

Формирование данных о средних ценах и индексах цен на рынке жилья осуществляется на основе формы федерального статистического наблюдения № 1-РЖ «Сведения об уровне цен на рынке жилья» (квартальная).



Нормативно-правовая база



Приказ Росстата № 460 от 30.07.2021 года

Об утверждении формы статистического наблюдения 1-РЖ «Сведения об уровне цен на рынке жилья»



Федеральный план статистических работ

Предоставление пользователям информации осуществляется согласно пункту 1.29.9 Федерального плана статистических работ, (утвержденного распоряжением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2008 года № 671-р с изменениями)



Федеральный Закон 282-ФЗ от 29 ноября 2007 г. (ред. 11.06.2021г.) «Об официальном статистическом учете и системе государственной статистики в Российской Федерации»

Первичные статистические данные, являющиеся информацией ограниченного доступа, не подлежат разглашению (распространению и (или) предоставлению) и используются только в целях формирования официальной статистической информации.



На основании Федерального Закона N 500-ФЗ от 30 декабря 2020 г. «О внесении изменений в Федеральный закон «Об официальном статистическом учете и системе государственной статистики в Российской Федерации», с 30 декабря 2020 года все юридические лица и граждане, осуществляющие предпринимательскую деятельность без образования юридического лица (индивидуальные предприниматели), обязаны предоставлять первичные статистические данные по формам федерального статистического наблюдения исключительно в форме электронного документа, подписанного электронной подписью.

Порядок предоставления данных в электронной форме определяется постановлением Правительства Российской Федерации от 18 августа 2008 г. № 620 «Об условиях предоставления в обязательном порядке статистических данных и административных данных субъектам официального статистического учета» с учетом изменений, принятых в 2021 году.



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 филиалы, представительства и подразделения действующих на территории Российской Федерации иностранных организаций в порядке, установленном для юридических лиц.

При наличии у юридического лица обособленных подразделений осуществляющих деятельность за пределами Российской Федерации, сведения по ним в настоящую форму не включаются.

Юридическое лицо и индивидуальный предприниматель заполняют форму и предоставляют ее в территориальный орган Росстата по месту фактического осуществления деятельности.

При наличии у юридического лица обособленных подразделений, расположенных на одной территории субъекта Российской Федерации с юридическим лицом, данные по форме предоставляются в целом по юридическому лицу, включая данные по обособленным подразделениям.

При наличии у юридического лица обособленных подразделений, расположенных на территории разных субъектов Российской Федерации, данные предоставляются по каждому обособленному подразделению по месту их нахождения.

Организации-банкроты, на которых введено конкурсное производство, не освобождаются от предоставления данных по форме. Только после вынесения определения арбитражного суда о завершении в отношении организации конкурсного производства и внесения в единый государственный реестр юридических лиц записи о его ликвидации (п. 3 ст. 149 Федерального закона от 26 октября 2002г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)») организация-должник считается ликвидированной и освобождается от предоставления данных по форме.

Временно не работающие организации предоставляют форму на общих основаниях



Нормативно-правовая база

Регистрации подлежит сложившаяся на конец отчетного квартала средняя цена одного квадратного метра общей площади квартир отдельно на первичном и вторичном рынках жилья (с учетом налога на добавленную стоимость). Все показатели рассчитываются по итогам сделок, по состоянию на 25 число последнего месяца отчетного квартала или на ближайшую дату в тех случаях, когда по состоянию на 25 число сделок не производилось.



КАКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ СЧИТАЕМ?



**СРЕДНИЕ
ЦЕНЫ НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ**



**ИНДЕКСЫ
ЦЕН НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ**

КОГДА И ДЛЯ ЧЕГО?

**Срок представления
информации в ТОГС**

Цель

Ежеквартально

1 число месяца
после отчетного
периода

Показатели динамики цен на рынке жилья используются для сравнительного анализа индексов цен во времени и по субъектам РФ, индексы цен одного квадратного метра общей площади квартир используются при исчислении валового внутреннего продукта (ВВП) в сопоставимых ценах и других макроэкономических показателей, при проведении ретроспективного анализа и прогнозирования, а также в научных исследованиях



ОТБОР БАЗОВЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ

ПРИНЦИПЫ

- На первичном и вторичном рынках жилья отбираются квартиры с разным числом комнат в домах различного типа.
- Учитывается тот фактор, что отобранный для регистрации цен товар-представитель (квартира определенного типа на первичном или вторичном рынках жилья) должен участвовать в наблюдении постоянно в течение длительного периода времени.
- Наблюдение охватывает только городской жилищный фонд, рынок коттеджного и деревянного жилья в наблюдении не участвует.
- В наблюдении за ценами участвуют юридические лица, а также граждане, осуществляющие предпринимательскую деятельность без образования юридического лица (индивидуальные предприниматели), обладающие законным правом на осуществление операций по купле-продаже недвижимости
- В составе базовых организаций, представляющих информацию об уровне цен на рынке жилья 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.



Спецификации жилья



По типам квартир

- Низкого качества
(только на вторичном рынке жилья)
- 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 (первичный рынок)

- ❖ С отделкой
- ❖ Без отделки

РАСЧЕТ СРЕДНИХ ЦЕН НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ

В бланке формы проставляется цена одного квадратного метра общей площади квартир с указанием спецификации жилья в зависимости от его качества, числа комнат, материала стен домов, а также доля проданной общей площади квартир определенного типа в общем количестве реализованной площади в этой организации.

На первичном рынке жилья указываются цены одного квадратного метра общей площади квартир, проданных как с отделкой, так и без отделки или с частичной отделкой.

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 виды отделки:

- бетонную стяжку пола,
- оштукатуренные стены и потолок,
- разводку коммуникаций,
- сантехнику,
- плиты (газовые или электрические) и т. д.



РАСЧЕТ СРЕДНИХ ЦЕН НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ

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 18-19 веков с деревянными перекрытиями, ограниченным набором инженерных коммуникаций.

Следует иметь в виду, что цены на квартиры низкого качества регистрируются только на вторичном рынке.

Квартиры среднего качества (типовые квартиры) - это квартиры в кирпичных, крупнопанельных и крупноблочных домах, построенных по типовым проектам. Они имеют улучшенную планировку по сравнению с квартирами «низкого качества» (как правило, это квартиры с наличием небольших подсобных помещений, возможно со смежными комнатами и т.д.), но в силу невысокого качества строительства, уступающие качеству квартир современных домов.



РАСЧЕТ СРЕДНИХ ЦЕН НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ

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 (т.е. более удобные и просторные планировки квартир). 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. 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, построенных по индивидуальным проектам, а также в домах, построенных в конце 19-го начале 20-го веков, с металлическими перекрытиями и (часто) лифтами зачастую расположенных в историческом центре и представляющих культурную и архитектурную ценность. К этому типу относятся также квартиры в «сталинских» домах, построенных незадолго до и десятилетие после Великой Отечественной войны. Это преимущественно кирпичные дома, с толстыми стенами, высокими потолками, большими просторными квартирами. Такие дома расположены либо непосредственно в центре города, либо вдоль основных магистралей.



РАСЧЕТ СРЕДНИХ ЦЕН НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ

ФЕДЕРАЛЬНОЕ СТАТИСТИЧЕСКОЕ НАБЛЮДЕНИЕ

КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ ГАРАНТИРУЕТСЯ ПОЛУЧАТЕЛЕМ ИНФОРМАЦИИ

Нарушение порядка предоставления первичных статистических данных или несвоевременное предоставление этих данных, либо предоставление недостоверных первичных статистических данных влечет ответственность, установленную Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях

В соответствии с пунктом 9 части 1 статьи 6 Федерального закона от 27 июля 2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» обработка персональных данных осуществляется для статистических целей при условии обязательного обезличивания персональных данных

СВЕДЕНИЯ ОБ УРОВНЕ ЦЕН НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ

в ____ квартале 20 __ г.

Предоставляют:	Сроки предоставления	Форма № 1-РЖ
юридические лица и индивидуальные предприниматели, осуществляющие операции с недвижимостью, в том числе оказывающие посреднические услуги: – территориальному органу Росстата в субъекте Российской Федерации по установленному им адресу	1-го числа после отчетного периода	Приказ Росстата: Об утверждении формы от 30.07.2021 № 460 О внесении изменений (при наличии) от _____ № _____ от _____ № _____
		Квартальная

Наименование отчитывающейся организации _____

Почтовый адрес _____

Линия отрыва (для отчетности, предоставляемой индивидуальным предпринимателем)

Код формы по ОКУД	Код		
	отчитывающейся организации по ОКПО (для территориально обособленного подразделения и головного подразделения юридического лица – идентификационный номер)		
1	2	3	4
0616010			



РАСЧЕТ СРЕДНИХ ЦЕН НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ

Раздел 1. Первичный рынок жилья

Наименование типа дома	№ строки	Код типа квартир ¹	Код распределения по числу комнат ¹	Код места расположения жилья ¹	Средняя цена 1 квадратного метра общей площади, руб	Количество проданной общей площади за отчетный квартал, м ²	Код причины изменения цены
1	2	3	4	5	6	7	8
Крупнопанельные и крупноблочные дома	1						
	1						
	1						
	1						
	1						
Кирпичные дома	2						
	2						
	2						
	2						
	2						
Монолитные, в том числе монолитно-кирпичные дома	3						
	3						
	3						
	3						
	3						
Деревянные каркасные малоэтажные дома ²	4						
	4						
	4						
	4						
	4						
Блочные дома с железобетонным каркасом ²	5						
	5						
	5						
	5						
	5						



РАСЧЕТ СРЕДНИХ ЦЕН НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ

Раздел 2. Вторичный рынок жилья

Наименование типа дома	№ строки	Код типа квартир ¹	Код распределения по числу комнат ¹	Код места расположения жилья ¹	Средняя цена 1 квадратного метра общей площади, руб	Количество проданной общей площади за отчетный квартал, м ²	Код причины изменения цены
1	2	3	4	5	6	7	8
Крупнопанельные и крупноблочные дома	6						
Кирпичные дома	6 7						
Монолитные, в том числе монолитно-кирпичные дома	8						
Деревянные каркасные малоэтажные дома ²	8 9						
Блочные дома с железобетонным каркасом ²	10						

¹ При предоставлении отчета наименования и коды выбираются из соответствующего справочника, раскрывающегося в XML-шаблоне.

² Наблюдение за малоэтажными многоквартирными деревянными каркасными домами и многоквартирными блочными домами с железобетонными каркасами проводится только в населенных пунктах, относящихся к Арктической зоне. В наблюдении не участвует индивидуальное жилищное строительство.

Тип дома кодируется путем выбора соответствующего номера строки:

Типы домов	Номера строк, в том числе:	
	первичный рынок	вторичный рынок
Крупнопанельные и крупноблочные дома	1	6
Кирпичные дома	2	7
Монолитные, в том числе монолитно-кирпичные дома	3	8
Деревянные каркасные малоэтажные дома	4	9
Блочные дома с железобетонным каркасом	5	10



РАСЧЕТ СРЕДНИХ ЦЕН НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ

Средняя цена 1 квадратного метра общей площади квартир рассчитывается как средневзвешенная величина на основании данных о фактических ценах сделок в расчете на 1 квадратный метр общей площади и о количестве реализованных квадратных метров общей площади квартир.

На первичном рынке -

Средняя цена 1 квадратного метра проданной общей площади квартир данного типа определяется как частное от деления суммы произведений граф 7 и 8 (см. табл. Пример 1) по соответствующим строкам на сумму значений графы 8 по этим строкам.

Пример 1

средняя цена 1 квадратного метра общей площади проданной однокомнатной квартиры с отделкой среднего качества (типовой) в крупнопанельных и крупноблочных домах рассчитывается следующим образом:



РАСЧЕТ СРЕДНИХ ЦЕН НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ

1	2	3	4	5	6	7	8
1	к/панельный	среднего качества (типовая)	1	с отделкой	центр субъекта РФ	49170	30,6
2	к/блочный	среднего качества (типовая)	1	с отделкой	центр субъекта РФ	60750	33,0
3	кирпичный	среднего качества (типовая)	1	без отделки	центр субъекта РФ	75000	38,5
4	к/панельный	улучшенного качества	2	без отделки	центр субъекта РФ	84820	56,0
5	к/панельный	улучшенного качества	2	без отделки	центр субъекта РФ	66960	55,0
6	Кирпичный	среднего качества (типовая)	2	с отделкой	центр субъекта РФ	60000	50,8
7	к/панельный	улучшенного качества	2	без отделки	центр субъекта РФ	71830	71,0

$$\frac{49170 \times 30,6 + 60750 \times 33,0}{30,6 + 33,0} = \frac{3509352,0}{63,6} = 55178,5 \text{ руб.}$$

Аналогично рассчитываются значения других показателей.



РАСЧЕТ СРЕДНИХ ЦЕН НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ

На вторичном рынке

в графе 4 проставляется код распределения квартир по числу комнат

Распределение квартир по числу комнат на первичном рынке	Код
1	2
Однокомнатные с отделкой	7111
Однокомнатные без отделки	7112
Двухкомнатные с отделкой	7121
Двухкомнатные без отделки	7122
Трехкомнатные с отделкой	7131
Трехкомнатные без отделки	7132
4-х и более комнатные с отделкой	7151
4-х и более комнатные без отделки	7152

Средняя цена 1 квадратного метра проданной общей площади квартир данного типа определяется как частное от деления суммы произведений граф 6 и 7 (см. табл. Пример 2) по соответствующим строкам на сумму значений графы 7 по этим строкам.

Пример 2



РАСЧЕТ СРЕДНИХ ЦЕН НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ

Так, средняя цена 1 квадратного метра общей площади проданной однокомнатной среднего качества (типовой) квартиры в крупнопанельных и крупноблочных домах рассчитывается следующим образом:

1	2	3	4	5	6	7
	Тип дома	Тип квартиры	Кол-во комнат	Место расположения жилья	Цена 1 кв м общей площади, руб	Общая площадь, кв м
1	к/панельный	среднего качества (типовая)	1	центр субъекта РФ	47000	30,6
2	к/блочный	среднего качества (типовая)	1	центр субъекта РФ	60500	33,0
3	кирпичный	среднего качества (типовая)	1	центр субъекта РФ	73000	38,5
4	к/панельный	улучшенного качества	2	центр субъекта РФ	84000	56,0
5	к/панельный	улучшенного качества	2	центр субъекта РФ	65000	55,0
6	Кирпичный	среднего качества (типовая)	2	центр субъекта РФ	59000	50,8
7	к/панельный	улучшенного качества	2	центр субъекта РФ	71000	71,0

$$\frac{47000 \times 30,6 + 60500 \times 33,0}{30,6 + 33,0} = \frac{3434700,0}{63,6} = 54004,7 \text{ руб.}$$

Аналогично рассчитываются значения других показателей.



РАСЧЕТ СРЕДНИХ ЦЕН НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ

Количество проданной общей площади квартир определенного типа на первичном и вторичном рынках жилья рассчитывается как сумма реализованной за квартал общей площади этих квартир, относящихся к данному типу, и выражается в квадратных метрах.

В случае значительного изменения цены по сравнению с предыдущим периодом (на 10% и более) в графе 8 формы указываются двухзначные коды причин изменения цены по наблюдаемым типам квартир:

Наименование 1	Код причины 2
Сезонное изменение цен	03
Изменение спроса	04
Изменение курсов валют	06
Акции, скидки, распродажи	12
Другие причины изменения цены	10
Отсутствует изменение цены или изменение незначительно	13
Изменение себестоимости строительства	28



ИНФОРМАЦИЯ ОНЛАЙН

На 20 рабочий день после
отчетного периода

ЕМИСС

Единая межведомственная
информационно-статистическая система

fedstat.ru

ВЕДОМСТВА

➤ Федеральная служба
государственной статистики

1.29 ЦЕНЫ И ТАРИФЫ

➤ 1.29.9.Средние цены и индексы
цен на рынке жилья

- Индексы цен на рынке жилья
- Средняя цена 1 кв.м. общей
площади квартир на рынке
жилья

ROSSTAT.GOV.RU

Официальный сайт Федеральной службы
государственной статистики

СТАТИСТИКА

➤ Официальная статистика

ЦЕНЫ

➤ Цены на рынке жилья

➤ Средние цены на рынке
жилья

➤ Индексы цен на рынке
жилья

ОТВЕТСТВЕННЫЕ

Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Брянской области

Отдел статистики цен и финансов

Марусова Любовь Владимировна
тел. (4832) 67 12 96

Куприна Елена Сергеевна
тел. (4832) 67 12 16

