



ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ СТАТИСТИКИ

# Особенности организации наблюдения за уровнем и динамикой цен на рынке жилья



# Особенности организации наблюдения за уровнем и динамикой цен на рынке жилья в 2022 году

- 01 Источники формирования показателей
- 02 Организации, подлежащие наблюдению
- 03 Порядок формирования показателей формы
- 04 Программа наблюдения
- 05 Показатели для заполнения Раздела I, II
- 06 Итоговые показатели наблюдения
- 07 Предоставление официальной статистической информации о ценах и индексах цен на рынке жилья





# 1. Источники формирования показателей



Кто предоставляет

**Юридические лица и индивидуальные предприниматели, осуществляющие операции с недвижимостью, в том числе оказывающие посреднические услуги**



сроки предоставления

ежеквартально - с 26-го числа последнего месяца отчетного квартала по 1-е число после отчетного периода



кому предоставляется

Территориальному органу Росстата в субъекте Российской Федерации по установленному им адресу

## Форма федерального статистического наблюдения № 1-РЖ "СВЕДЕНИЯ ОБ УРОВНЕ ЦЕН НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ"

Приложение № 8  
к приказу Росстата  
от 30.07.2021 № 460

**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: с 26-го числа последнего месяца отчетного квартала по 1-е число после отчетного периода

Форма № 1-РЖ

Приказ Росстата:  
Об утверждении формы  
от 30.07.2021 № 460

О внесении изменений (при наличии)  
от 17.12.2021 № 925  
от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

Квартальная

Наименование отчитывающейся организации \_\_\_\_\_

Почтовый адрес \_\_\_\_\_

Линия отрыва (для отчетности, предоставляемой индивидуальным предпринимателем)

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



## 2. Организации, подлежащие наблюдению

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

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



### 3. Порядок формирования показателей

В форме приводятся данные о средних ценах 1 квадратного метра общей площади проданных квартир (в рублях, в целых числах) и о количестве проданной общей площади квартир (в квадратных метрах, с одним десятичным знаком после запятой).

Основанием для заполнения формы являются данные о фактических сделках по продаже жилья, совершенных в конце квартала застройщиками и риелторскими организациями, осуществляющими операции с жилой недвижимостью.

Организации, осуществляющие посреднические услуги при покупке, продаже квартир, заполняют форму на основании данных об общей площади и стоимости проданных квартир, полученных в ходе организации и совершения гражданско-правовых сделок между сторонами.

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). Цены на жилье в бланке формы приводятся в рублях.



## 4. Программа наблюдения

### РАЗДЕЛ 1

#### Первичный рынок



*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.*

### РАЗДЕЛ 2

#### Вторичный рынок



*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 (то есть не бывшие в эксплуатации) или реконструированные квартиры, являющиеся объектом перепродажи как физических, так и юридических лиц.*



## 5. Раздел I,II. Данные за отчетный квартал

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.





**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.

**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.





Наблюдение за ценами распространяется на жилье, продаваемое в городах и населенных пунктах, на территории которых осуществляется массовое строительство жилья, а также относящихся к Арктической зоне.

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 и индивидуальное жилищное строительство.

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.

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



## 6. Итоговые показатели, формируемые ежеквартально по данным формы

*Средняя цена одного квадратного метра общей площади квартир каждого типа (среднего качества ( типовые), улучшенной планировки, элитные и низкого качества) и квартир с разным числом комнат (однокомнатные, двухкомнатные, трехкомнатные, 4-х и более комнатные) определенного типа дома как на первичном, так и на вторичном рынках жилья рассчитывается на основании цен одного квадратного метра общей площади квартир, сложившихся в наблюдаемых городах субъекта Российской Федерации, и данных о численности городского населения этих городов.*

*Индексы цен на рынке жилья характеризуют изменение цен во времени на фиксированный набор товаров - представителей при их постоянном объеме продаж. Товар– представитель – совокупность видов товаров (квартир) с конкретными качественными характеристиками, под которым понимается 1 кв. метр общей площади проданных квартир отдельно на первичном и вторичном рынках жилья.*

*Индексы цен на первичном и вторичном рынках жилья рассчитываются на основе зарегистрированных цен на вновь построенные квартиры и на квартиры функционирующего жилого фонда, находящегося в собственности, если они являются объектами совершения рыночных сделок.*



## 7. Предоставление официальной статистической информации о средних ценах и индексах цен на рынке жилья

