



ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЙ ОРГАН
ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ СТАТИСТИКИ
ПО ОМСКОЙ ОБЛАСТИ

ОРГАНИЗАЦИЯ ФЕДЕРАЛЬНОГО СТАТИСТИЧЕСКОГО НАБЛЮДЕНИЯ ЗА УРОВНЕМ ЦЕН НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ

2026 год

СОДЕРЖАНИЕ

Методологические основы наблюдения	3
Порядок сбора статистической информации	4
Основные принципы регистрации цен	5
Классификационные признаки жилья	6
Основные характеристики качества наблюдаемых квартир	7
Основные показатели формы №1-РЖ «Сведения об уровне цен на рынке жилья»	8
Использование результатов наблюдения	9
Публикация методологии	10
Публикация данных	11

Официальная статистическая методология
наблюдения за уровнем и динамикой цен
на рынке жилья -
приказ Росстата
от 12.08.2022 № 572

Метод наблюдения – выборочный
Периодичность – ежеквартальная

РЕГИСТРАЦИЯ ЦЕН ПО МЕСТУ РАСПОЛОЖЕНИЯ ЖИЛЬЯ:

- центр субъекта Российской Федерации
- городской населенный пункт, кроме центра субъекта Российской Федерации
- территория массовой застройки жилья за пределами городской черты

НАБЛЮДЕНИЕ ОХВАТЫВАЕТ КВАРТИРЫ В
МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ ГОРОДСКОГО
ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

НЕ УЧАСТВУЮТ В НАБЛЮДЕНИИ:

- индивидуальное жилищное строительство
- жилые здания и помещения, не входящие в жилищный фонд: дома и помещения для жилья (дачные дома, апартаменты, гостиницы и другие помещения, предназначенные для временного пребывания) и помещения, приспособленные под жилье (бытовки, автофургоны, баржи и т.п.)
- социальное жилье, построенное в рамках реализации плана социального развития территорий, уровень цен на которое значительно ниже рыночных цен
- комнаты в коммунальных квартирах
- квартиры в домах блокированной застройки с прилегающим земельным участком

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»

СВЕДЕНИЯ ОБ УРОВНЕ ЦЕН НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ ПРЕДСТАВЛЯЮТ

ЮРИДИЧЕСКИЕ ЛИЦА

ИНДИВИДУАЛЬНЫЕ
ПРЕДПРИНИМАТЕЛИ

осуществляющие операции с недвижимостью,
в том числе оказывающие посреднические услуги,
имеющие вид экономической деятельности

строительство жилых
и нежилых зданий

покупка и продажа
собственного
недвижимого
имущества

деятельность агентств
недвижимости
за вознаграждение
или на договорной
основе

деятельность
заказчика-застройщика,
генерального
подрядчика



**Наблюдение осуществляется отдельно
на первичном и вторичном рынках жилья**



Первичный рынок жилья - это рынок, на котором осуществляются сделки по передаче в частную собственность нового жилья на возмездной основе. Цены регистрируются отдельно на квартиры с отделкой и без отделки.

Также к сделкам на первичном рынке жилья относятся 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 рынок жилья - это рынок, на котором реализуются квартиры, находящиеся в частной или государственной собственности с определенной степенью износа в результате эксплуатации, а также новые квартиры, являющиеся объектами перепродажи.

ТИПЫ ДОМОВ

ТИПЫ КВАРТИР

Характеризуются материалом стен

крупнопанельные
и крупноблочные дома

кирпичные дома

монолитные,
в том числе монолитно-
кирпичные дома

Различаются

по качеству

квартиры низкого качества

квартиры среднего качества
(типовые)

квартиры улучшенного
качества

элитные квартиры

по числу комнат

однокомнатные

двухкомнатные

трехкомнатные

четырёхкомнатные и более

ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ КАЧЕСТВА НАБЛЮДАЕМЫХ КВАРТИР



КВАРТИРЫ НИЗКОГО КАЧЕСТВА

в домах первых массовых серий застройки, пониженной этажности, с низким качеством строительных материалов, ограниченным набором инженерных коммуникаций



КВАРТИРЫ СРЕДНЕГО КАЧЕСТВА (ТИПОВЫЕ)

в кирпичных и крупнопанельных домах, построенные по типовым проектам с наличием небольших подсобных помещений, возможно со смежными комнатами и совмещенным санузлом



КВАРТИРЫ УЛУЧШЕННОГО КАЧЕСТВА

в кирпичных, крупнопанельных или монолитных домах массовой типовой застройки, с улучшенными бытовыми характеристиками



ЭЛИТНЫЕ КВАРТИРЫ

в кирпичных или монолитных домах повышенной комфортности, построенным по индивидуальным проектам, а также в домах, представляющих культурную и архитектурную ценность

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ФОРМЫ № 1-РЖ «СВЕДЕНИЯ ОБ УРОВНЕ ЦЕН НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ»

ОМСКСТАТ

Средняя цена 1 кв. метра = $\frac{\text{стоимость квартир}}{\text{количество проданной общей площади}}$

Средняя цена одного квадратного метра общей площади каждого вида квартир (с учетом НДС)

определяется на основании данных о фактических ценах сделок отчетного квартала в расчете на один квадратный метр общей площади и данных об общем количестве реализованной площади квартир этого вида

Количество проданной общей площади квартир определенного вида на первичном и вторичном рынках жилья

сумма реализованной за квартал общей площади квартир, относящихся к данному виду, выраженная в квадратных метрах

Показатели официальной статистической информации об уровне и динамике цен на рынке жилья

- **средние цены**
одного квадратного метра общей площади квартир на первичном и вторичном рынках жилья по Омской области и г. Омску, в том числе по типам квартир: низкого, среднего, улучшенного качества, элитным.
- **индексы цен** –
относительный показатель динамики цен, характеризующий изменение во времени общего уровня цен продаж на сопоставимую по качеству жилую недвижимость

Информация об уровне цен и индексах цен на рынке жилья используется

расчет норматива стоимости одного квадратного метра общей площади жилья при определении размера жилищных субсидий для отдельных категорий граждан

проведение межвременных и межрегиональных сопоставлений по субъектам Российской Федерации

исчисление темпов изменения валового внутреннего продукта (ВВП)

мониторинг реализации федеральных целевых программ и национальных проектов

проведение ретроспективного анализа и прогнозирования, научных исследований

Официальная статистическая методология наблюдения за уровнем и динамикой цен на рынке жилья размещается в открытом доступе на официальном Интернет-сайте Росстата: <https://rosstat.gov.ru>:

Главная страница/Статистика/Официальная статистика/Цены, инфляция/Методология/

The screenshot shows the website of the Federal Service of State Statistics (Rosstat). The header includes the Rosstat logo and name, navigation links (О Росстате, Статистика, Публикации, Респондентам, Пресс-служба, Контакты), a search bar, and language options. The breadcrumb trail is: Главная страница / Статистика / Официальная статистика / Цены, инфляция / Методология. The main content area is titled "Методология" and features a sidebar with links: "Цены, инфляция", "Методология" (highlighted), "Информационно-аналитические материалы, срочные публикации и комментарии", "Сборники и бюллетени", and "Список ответственных за информационное содержание раздела". The main content area has a dropdown menu with "Официальная статистическая методология наблюдения за потребительскими ценами на товары и услуги и расчета индексов потребительских цен" and "Методология цен на рынке жилья" (highlighted with a red box). Below the dropdown is a PDF icon and the text: "Официальная статистическая методология наблюдения за уровнем и динамикой цен на рынке жилья (приказ Росстата от 12 августа 2022 г. № 572) 726,41 Кб, 22.08.2022".

The image shows the official order (Приказ) from the Federal Service of State Statistics (Rosstat). The header includes the Rosstat logo and name, the date "12 августа 2022 г.", the location "Москва", and the order number "№ 572". The title of the order is "Об утверждении Официальной статистической методологии наблюдения за ценами на рынке жилья". The text of the order states: "В соответствии с подпунктом 5.2 Положения о Федеральной службе государственной статистики, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 2 июня 2008 г. № 420 «О Федеральной службе государственной статистики», п р и к а з ы в а ю: 1. Утвердить прилагаемую Официальную статистическую методологию наблюдения за уровнем и динамикой цен на рынке жилья".

Сведения о средних ценах и индексах цен на рынке жилья размещаются в информационном ресурсе «**Единая межведомственная информационно-справочная система**» (ЕМИСС) на официальном Интернет-сайте Росстата: <https://rosstat.gov.ru>:

Главная страница/Статистика/Официальная статистика/Базы данных/ЕМИСС/Ведомства/1. Федеральная служба государственной статистики/1.29 «Цены и тарифы»/1.29.9 «Средние цены и индексы цен на рынке жилья»/

Данные обновляются ежеквартально на **19 – 23-й рабочий день** после отчетного периода

The screenshot shows the main page of the EMISS website. At the top, there is a header with the logo of the Federal Service for State Statistics and navigation links: "О Росстате", "Статистика", "Публикации", "Респондентам", "Пресс-служба", "Контакты". A search bar is present with the text "Введите свой запрос". Below the header, there is a breadcrumb trail: "Главная страница / Статистика / Официальная статистика / Базы данных / ЕМИСС". The main content area features a large blue button labeled "ЕМИСС" and a description: "Единая межведомственная информационно - статистическая система (ЕМИСС). Содержит официальную статистическую информацию, формируемую субъектами официального статистического учета в рамках Федерального плана статистических работ. ЕМИСС создана и введена в эксплуатацию в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 26 мая 2010г. № 367." There is also a link to the "Реестр ЕМИСС" and a section titled "ОБРАЩАЕМ ВНИМАНИЕ!".

The screenshot shows the search results page in EMISS. The header includes the EMISS logo and navigation tabs: "Показатели", "Ведомства", and a "Войти" button. A search bar contains the text "Начните ввод названия ведомства...". Below the search bar, it displays "Ведомств: 60" and two toggle switches for "Ведомства" and "Исключенные показатели". A list of results is shown, with the first result highlighted:

-	1. Федеральная служба государственной статистики	3905
-	1.29. Цены и тарифы	99
+	1.29.1. Средние цены на отдельные потребительские товары (услуги) и индексы потребительских цен	3
+	1.29.2. Средние потребительские цены (тарифы) на продовольственные, непродовольственные товары и услуги	1
+	1.29.3. Индексы потребительских цен (тарифов) на товары и услуги	2
+	1.29.4. Базовый индекс потребительских цен	1
+	1.29.5. Стоимость и изменение стоимости условного (минимального) набора продуктов питания	2
+	1.29.6. Стоимость и изменение стоимости фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения	2
+	1.29.7. Средние потребительские цены и их изменение на розничных рынках	2
+	1.29.8. Средние потребительские цены на отдельные товары для индексации государственных целевых беспроцентных займов	1
+	1.29.9. Средние цены и индексы цен на рынке жилья	3