

## МЕТОДИКА по расчету средних цен одного квадратного метра общей площади жилого помещения и индексов цен на рынке первичного жилья.

### ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1. Настоящая Методика устанавливает порядок расчета средних цен одного квадратного метра общей площади жилого помещения и индексов цен на первичном рынке жилья (далее - рынок жилья) г. Казани.

2. Средние цены одного квадратного метра общей площади жилого помещения и индексы цен на рынке жилья рассчитываются на основании данных, полученных из открытых источников: [www.avito.ru](http://www.avito.ru), [www.irr.ru](http://www.irr.ru), [www.tatre.ru](http://www.tatre.ru), [www.anflat.ru](http://www.anflat.ru), [www.dom.116.ru](http://www.dom.116.ru), [www.kazan.mlsn.ru](http://www.kazan.mlsn.ru), [www.suvar-realty.ru](http://www.suvar-realty.ru), [www.reportal.ru](http://www.reportal.ru), [www.kzn.ners.ru](http://www.kzn.ners.ru).

3. Для целей настоящей Методики используются следующие термины и их определения:

первичный рынок жилья - рынок жилья, на котором совершаются сделки купли-продажи новых жилых помещений;

жилой дом - здание, в котором более половины площади пола занято жилыми помещениями;

индекс цен на рынке жилья - относительный показатель, отражающий изменение цен на жилые помещения;

общая площадь жилого помещения - суммарная площадь пола жилых и подсобных помещений квартиры;

средняя цена одного квадратного метра общей площади жилого помещения - средняя арифметическая взвешенная величина из уровней цен одного квадратного метра общей площади жилых помещений.

### РАСЧЕТ СРЕДНИХ ЦЕН ОДНОГО КВАДРАТНОГО МЕТРА ОБЩЕЙ ПЛОЩАДИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

1. Средние цены одного квадратного метра общей площади жилого помещения на рынке жилья рассчитываются по числу комнат в жилом помещении (однокомнатные, двухкомнатные, трехкомнатные, четырехкомнатные и более четырех комнат квартиры).

2. Расчет средних цен одного квадратного метра общей площади жилого помещения по числу комнат производится еженедельно.

3. Расчет средних цен одного квадратного метра общей площади жилого помещения по числу комнат за неделю осуществляется по формуле

$$P_i^t = \frac{SP_i^t Q_i^t}{SQ_i^t}$$

где  $P_i^t$  - средняя цена одного квадратного метра общей площади жилого помещения с числом комнат  $i$  за неделю  $t$ , рублей;

$SP_i^t Q_i^t$  - стоимость всех жилых помещений с числом комнат  $i$  за неделю  $t$ , рублей;

$SQ_i^t$  - площадь всех жилых помещений с числом комнат  $i$  за неделю  $t$ , квадратных метров.

## РАСЧЕТ ИНДЕКСОВ ЦЕН НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ

1. На основе рассчитанных средних цен одного квадратного метра общей площади жилого помещения по числу комнат и видам материалов стен жилых домов рассчитываются соответствующие индексы цен на рынке жилья.

2. Расчет индексов цен на рынке жилья с определенным числом комнат осуществляется по формуле

$$i_i^{t/t-1} = \frac{P_i^t}{\overline{P_i^{t-1}}} \times 100,$$

где  $i_i^{t/t-1}$  - индекс цен на рынке жилья с числом комнат  $i$  за квартал  $t$  по отношению к прошлому кварталу  $t - 1$ ;

$\overline{P_i^t}$  - средняя цена одного квадратного метра общей площади жилого помещения с числом комнат  $i$  за квартал  $t$ , рублей;

$\overline{P_i^{t-1}}$  - средняя цена одного квадратного метра общей площади жилого помещения с числом комнат  $i$  за прошлый квартал  $t - 1$ , рублей.

3. В качестве базисного периода выбирается неделя, в которой производился первичный расчет средних цен и индексов цен на рынке жилья по г.Казани.

## РАСЧЕТ ИНДЕКСОВ ЦЕН НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ К РАЗЛИЧНЫМ ПЕРИОДАМ

1. Расчет индексов цен на рынке жилья к различным периодам осуществляется цепным методом на основе еженедельных индексов цен на рынке жилья.

При цепном методе расчет индексов цен на рынке жилья за период осуществляется путем перемножения квартальных индексов цен на рынке жилья за весь исследуемый период.