Индекс цен: паспорт показателя и разбор клиентского графика

Прочитайте базу, охват и период индекса, прежде чем переносить общий процент на объект клиента.



Практический гайд с заполненным учебным примером и чистыми рабочими листами. Подготовлено редакцией Нейросистемы риелтора.

Учебные цифры не являются данными о текущем рынке. Обложка представляет концептуальную иллюстрацию.

Паспорт индекса до разговора о цене

Тетрадь для риелтора, который объясняет клиенту график рынка. Все уровни, цены и веса в упражнениях вымышлены. Материал не сообщает актуальные рыночные значения.

Поле	Что записать
Автор / ссылка	Конкретный ряд и методологическое пояснение
Территория	Страна, регион, город или иная зона
Жильё	Первичное / вторичное, типы объектов
Источник цен	Предложения или сделки, согласно описанию
База и единицы	Например, выбранный период = 100
Период сравнения	К предыдущему периоду или тому же периоду прошлого года
Даты	Наблюдение, публикация, выгрузка

Результат
Клиент понимает, что измеряет график и какие вопросы об отдельной квартире он не закрывает.

Один ряд: уровни, пункты, проценты

Период	Уровень	К предыдущему	К началу
0	100	База	0%
1	108	+8%	+8%
2	105,84	-2%	+5,84%

Относительное изменение = новый уровень / старый уровень - 1. Для процентов умножить на 100. Разность уровней имеет единицу «пункты индекса».

Вопрос	Расчёт	Ответ
Период 1 → 2	105,84 / 108 - 1	-2%
Разница уровней	105,84 - 108	-2,16 пункта
Период 0 → 2	105,84 / 100 - 1	+5,84%

Не стоимость
Уровень 108 не означает 108 тысяч рублей за метр.

Цепочка и приведение базы

Последовательные изменения 8% и минус 2%: 1,08 × 0,98 = 1,0584. Суммарно +5,84%, а не +6%. Интервалы должны составлять непрерывную сопоставимую цепь.

Ряд	Начало → конец	После приведения начала к 100	Изменение
Б	200 → 210	100 → 105	+5%
В	108 → 110,16	100 → 102	+2%

Общая шкала
Каждое значение разделите на уровень того же ряда в выбранный общий стартовый период и умножьте на 100. Методология и охват от этого не становятся одинаковыми.

Ряд / период	Начало	Конец	Изменение

Почему средняя не равна движению каждого объекта

Сегмент	Цена за метр, неизменная	Вес в периоде 1	Вес в периоде 2
А	100 000 ₽	80%	20%
Б	200 000 ₽	20%	80%

Средняя 1 = 100 000 × 0,8 + 200 000 × 0,2 = 120 000. Средняя 2 = 100 000 × 0,2 + 200 000 × 0,8 = 180 000. Изменение средней +50%, цены внутри двух сегментов не менялись.

Граница примера
Это простая иллюстрация смены весов, а не воспроизведение официального индекса. У конкретного поставщика отдельно читайте, как учитываются качество и состав наблюдений.

Мой показатель	Как учитывается состав	Где описан метод

Номинальное и реальное изменение

Учебный показатель	Начало	Конец	Коэффициент
Жилищный индекс	100	105,84	1,0584
Потребительский индекс	100	110	1,10

Реальный коэффициент при выбранном дефляторе: 1,0584 / 1,10 ≈ 0,96218. Реальный индекс ≈96,218; изменение ≈-3,78%. Периоды и базы здесь согласованы.

Не доходность владельца
Расчёт не учитывает аренду, затраты, налоги, кредит и индивидуальную цену входа. Его нельзя объявить личной потерей собственника.

Период / база	Номинальный коэффициент	Дефлятор	Реальное изменение

Мой паспорт источника и версия

Поле	Моя запись	Подтверждение
Автор / ряд		
Территория / жильё		
Сделки или предложения		
База / единицы		
Период сравнения		
Дата публикации / выгрузки		
Метод / ограничения		

Период наблюдений: _____. Сезонная корректировка: _____.

Свежесть
Дата новости не заменяет период данных. Если меняется использованное значение прошлого периода, сначала проверьте версию источника.

От общего индекса к сегменту клиента

Проверка	Что уточнить
Территория	Совпадает ли охват с районом объекта
Тип	Тот же рынок и тип жилья
Качество	Как учтены состояние и характеристики
Условия	Сопоставимы ли цены и условия
Реакция рынка	Какие факты есть по текущему предложению

Индекс сообщает	Сегмент отличается	Что получить до решения

Не переносить автоматически
Общий рост не является заданием поднять цену квартиры на тот же процент. Снижение индекса не устанавливает обязательную скидку продавца.

Промпт и контрольные ошибки

Промпт
Проверь паспорт ряда, единицы, базу и периоды. Вычисли изменения через отношение уровней. Последовательные коэффициенты перемножай, не складывай проценты. Отдели пункты от процентов и номинальный показатель от реального. Не переноси общий индекс на цену квартиры. Недостающие свойства методики оставь вопросами.

Ошибка	Исправление
108 означает цену метра	Нет, это относительный уровень
8% минус 2% равно 6%	Для последовательных периодов +5,84%
108 → 105,84 это -2,16%	-2,16 пункта, но -2%
Ряд 210 дороже ряда 110	Для цены нужны денежные данные
Реальный -3,78% = личный убыток	Нет, это изменение общего учебного индекса

Ответ модели	Что проверить	Исправление

Готовые реплики и следующий шаг

Собственнику
Индекс показывает движение выбранного сегмента за указанный период. Цену вашей квартиры отдельно проверим по сопоставимым объектам, состоянию, условиям и реакции покупателей.

Покупателю
Этот график не задаёт автоматическую скидку каждой квартире. Проверим, относится ли объект к тому же сегменту, и обсудим конкретные основания предложения.

Подтверждённый вывод	Ограничение	Следующая проверка

Авторские расчёты и формы Нейросистемы риелтора. Определения сверены с первичными методологическими источниками. Учебные ряды не подменяют действующую статистику.

Источники и проверка

Росстат: методологическое описание индексов цен на рынке жилья

BIS: Selected residential property prices, документация от 31.07.2026