



**МЕТОДИКА РАСЧЕТА СЕМЕЙСТВА
ИНДЕКСОВ ДОХОДНОСТИ
ВТОРИЧНОГО РЫНКА ЖИЛЬЯ РФ
CBONDS**

Содержание

1. Общие положения.....	3
1.1. Предмет расчета	3
1.2. Валюта и единицы измерения.....	3
1.3. Базисный период.....	3
2. Формирование выборки данных	3
2.1. Источники информации.....	3
3. Методика расчета.....	4
3.1. Расчет показателя месячной доходности	4
3.2. Расчет значения Индекса	5
4. Регламент расчета и публикации	5
4.1. Периодичность.....	5
4.2. Публикация	5
Приложение А.....	6

1. Общие положения

1.1. Предмет расчета

1.1.1. Настоящая Методика определяет порядок расчета семейства индексов доходности вторичного рынка жилья (далее – Индексы).

1.1.2. Индексы предназначены для оценки эффективности инвестиций в жилую недвижимость на вторичном рынке ключевых городов Российской Федерации.

1.1.3. Семейство индексов включает в себя следующие базовые инструменты:

- Индекс Доходности Вторичного Жилья - Москва (MSKREIX)
- Индекс Доходности Вторичного Жилья - Санкт-Петербург (SPBREIX)
- Москва Годовая Доходность Вторичного Жилья
- Санкт-Петербург Годовая Доходность Вторичного Жилья

1.2. Валюта и единицы измерения

1.2.1. Все расчеты производятся в российских рублях (RUB).

1.2.2. Базовые данные (цены и арендные ставки) используются в расчете на один квадратный метр.

1.2.3. Значения Индексов публикуются в пунктах с точностью до двух знаков после запятой.

1.2.4. Показатели доходности публикуются в процентах годовых с точностью до двух знаков после запятой.

1.3. Базисный период

1.3.1. Базисным периодом для всех Индексов семейства принят январь 2023 года.

1.3.2. Базовое значение Индексов установлено на уровне 1000 пунктов.

2. Формирование выборки данных

2.1. Источники информации

2.1.1. Для расчета Индексов используются верифицированные данные о средних рыночных ценах продаж и средних рыночных арендных ставках на вторичном рынке жилья.

2.1.2. Источниками данных выступают авторитетные агрегаторы недвижимости, данные риелторских компаний и официальная статистика.

2.1.3. В расчете используются данные по следующим типам жилых помещений вторичного рынка: студии, однокомнатные, двухкомнатные и трехкомнатные квартиры. Объекты иного типа (включая четырехкомнатные квартиры, апартаменты, загородную недвижимость и комнаты в коммунальных квартирах) из выборки исключаются.

3. Методика расчета

3.1. Расчет показателя месячной доходности

3.1.1. Базовым элементом для расчета является показатель доходности вторичного жилья (R_t), рассчитываемый по следующей формуле:

$$R_t = \frac{\text{Аренда}_{t-12} \cdot 12 + (\text{Цена}_t - \text{Цена}_{t-12})}{\text{Цена}_{t-12}} \times 100 \quad (1)$$

где:

- R_t — показатель доходности за отчетный месяц t (в % годовых);
- Цена_t - средняя цена продажи 1 м² за предыдущий месяц;
- Цена_{t-12} — средняя цена продажи 1 м² двенадцать месяцев назад относительно периода Цена_t .
- Аренда_{t-12} — средняя стоимость месячной аренды 1 м² за месяц, соответствующий началу 12-месячного периода владения. Расчет данного параметра производится по следующей формуле:

$$\text{Аренда}_{t-12} = \frac{\text{Аренда}_{\text{объект}}(t-12)}{\text{Площадь}_{\text{медиан}}} \quad (2)$$

где:

- $\text{Аренда}_{\text{объект}}(t-12)$ - средняя стоимость месячной аренды объекта за месяц, соответствующий началу 12-месячного периода владения.
- $\text{Площадь}_{\text{медиан}}$ - фиксированное значение медианной площади квартир в городе. Актуальные значения фиксированной медианной площади квартир для городов, по которым рассчитываются индексы, приведены в Приложении к настоящей Методике. Пересмотр фиксированных значений допускается не чаще одного раза в год и осуществляется только при выявлении устойчивых структурных изменений в предложении на рынке вторичного жилья.

3.1.2. Логика расчета:

- Числитель представляет собой совокупный финансовый результат владения активом за последние 12 месяцев, состоящий из потенциального арендного дохода за год и изменения рыночной стоимости актива.
- Знаменатель представляет собой стоимость входа в позицию (покупка 1 м²) двенадцать месяцев назад.
- Методика исключает эффект реинвестирования арендных платежей.

3.2. Расчет значения Индекса

3.2.1. Значение Индекса на дату t рассчитывается на основе показателя текущей доходности (R_t) и показателя доходности базисного периода (R_{base}) по формуле:

$$Index_t = \frac{100+R_t}{100+R_{base}} \times 1000 \quad (3)$$

где:

- $Index_t$ — значение Индекса на дату расчета t ;
- R_t - показатель доходности, рассчитанный по формуле 1 для периода t ;
- R_{base} — показатель доходности, рассчитанный по формуле 1 для базисного периода (январь 2023 года);
- 1000 — базовое значение Индекса.

4. Регламент расчета и публикации

4.1. Периодичность

4.1.1. Индексы и показатели доходности рассчитываются ежемесячно.

4.1.2. Датой расчета является первый календарный день месяца, следующего за отчетным.

4.2. Публикация

4.2.1. Результаты расчета публикуются в течение 5 рабочих дней после окончания отчетного месяца.

4.2.2. Публикация осуществляется на официальном сайте Cbonds, в API и надстройке Excel.

4.2.3. В случае обнаружения ошибок в исходных данных или алгоритмах расчета, Провайдер индекса может провести ретроспективный пересчет значений. Информация о факте и причинах пересчета публикуется одновременно с обновленными данными.

Приложение А

Таблица А.1. - Фиксированные значения медианной площади квартир, используемые в расчете Индексов

Город	Период действия фиксированного значения	Медианная площадь квартир, м ²
Москва	31.01.2023 - 31.12.2025	49,78
	31.01.2026 - ...	45,25
Санкт-Петербург	31.01.2023 - 31.12.2025	38,95
	31.01.2026 - ...	33,87

Пояснения к Таблице А.1:

1. Значения медианной площади, действовавшие в период с 31.01.2023 по 31.12.2025, использовались для ретроспективного расчета базы индексов и значений за указанные отчетные периоды. Пересчет исторических данных с использованием новых значений не производится.
2. Значения с датой начала действия 31.01.2026 применяются для расчета показателей доходности и значений Индекса, начиная с отчетной даты январь 2026 года и далее.
3. Информация об изменении значений медианной площади публикуется одновременно с обновлением настоящей Методики и данного Приложения.