

## Аналитикалық материал

№ \_\_\_\_\_

2023 жылғы 06 қараша

### Әртүрлі көздерден алынған мәліметтер негізінде коммерциялық жылжымайтын мүлік бағалары статистикасының көрсеткіштерін қалыптастыру

**Кіріспе:** Қазіргі уақытта жылжымайтын мүлік нарығындағы бағаның өзгеруін сипаттайтын көрсеткіштер көбірек қызығушылық тудырады. Көбінесе жылжымайтын мүлік бағасының құлдырауы экономикалық дағдарыстың алдында болады, осыған байланысты қаржылық тұрақтылықтың ықтимал тәуекелдерін анықтау үшін жылжымайтын мүлік нарығында баға мониторингін жүргізу маңызды. Жылжымайтын мүлік бағалары туралы салыстырмалы деректерді құру және тарату қажеттілігі баға статистикасы бойынша халықаралық сарапшыларды талқылау кезінде өзекті міндеттердің бірі ретінде қойылады.

Коммерциялық жылжымайтын мүлік бағасының индексі құру үй бағасының индексі жасауға қарағанда қиынырақ. Бұл тұрғын үймен салыстырғанда коммерциялық жылжымайтын мүліктің бір текті еместігіне және коммерциялық жылжымайтын мүлік нарығындағы мәмілелердің аздығына байланысты. Сонымен қатар, жылжымайтын мүлік бағасының индекстері бойынша нұсқаулықтың болуына қарамастан, көрсеткіштерді құрудың келісілген халықаралық әдістемесі жоқ.

Теорияда коммерциялық жылжымайтын мүлік бағасының индексі құру үшін нақты жасалған мәмілелер туралы мәліметтер ең жақсы болып саналады [1]. Халықаралық тәжірибеде (Германия, Дания, Нидерланды, Словения және басқа елдер) бұл деректер көзі ең көп қолданылады. Алайда, көбінесе көрсеткіштерді есептеу үшін деректер жеткіліксіз болуы мүмкін, сонымен қатар әкімшілік деректер әрдайым толық және сапалы бола бермейді (мәміленің төмендетілген бағалары, нөлдік бағалар, жылжымайтын мүлік сипаттамаларындағы қателіктер мен дәлсіздіктер).

Баламалы деректер көзі жылжымайтын мүлік платформаларындағы ұсыныстардың бағасы және жүргізілетін статистикалық байқаулардың деректері болуы мүмкін.

Ұсыныс бағалары индексті құрастырушыларды қол жетімділігімен тартады, олар жылжымайтын мүлік туралы егжей-тегжейлі ақпаратты қамтиды және мәміле деректеріне қарағанда тезірек алынуы мүмкін, бұл индексті уақтылы есептеуге мүмкіндік береді. Дегенмен, ұсыныс бағалары нақты мәмілелер бағасынан жоғары болады.

Статистикалық байқаулар нәтижесінде алынған деректер уақтылы және қамтылуымен ерекшеленсе де, белгілі бір кемшіліктерге әкеледі: респонденттер мен аумақтық статистика бөлімшелерінің мамандарына жүктеме, коммерциялық жылжымайтын мүлік түрлерінің бір текті еместігі.

Көрсеткіштерді жасау үшін жылжымайтын мүлік нарығының ерекшелігін, қолда бар деректердің артықшылықтары мен кемшіліктерін ескере отырып, елде қолжетімді деректер көзі таңдалады.

**Коммерциялық жылжымайтын мүлікті жалға беру бағасы: ағымдағы байқау және балама деректер көздері:** Қазіргі уақытта Қазақстандағы коммерциялық жылжымайтын мүлік бағалары статистикасы көрсеткіштерінің жүйесі тоқсандық негізде "Коммерциялық жылжымайтын мүлікті жалға беру бағасы туралы есеп" 1-Ц (жалға беру) нысаны бойынша жалпымемлекеттік статистикалық байқаудың нәтижелері бойынша қалыптастырылатын коммерциялық жылжымайтын мүлікті жалға беру бағасының индекстерімен ғана ұсынылған.

Баға бойынша ақпаратты жалға берушілер жалға беру шарттарына сәйкес жылжымайтын мүлік түрлерінің кең тізімі бойынша ұсынады:

- Кеңселер (А, В, С, Д сыныпты);
- Сауда орындары (дүкендер, бутиктер, дәріханалар, дүңгіршектер);
- Қоғамдық тамақтану пункттері (мейрамханалар, дәмханалар, асханалар);
- Тұрмыстық қызмет көрсету пункттері (химиялық тазалау, фотосалондар, шаштараздар, жаттығу залдары және т. б.);
- Қоймалар (А, В, С, Д сыныпты);
- Өндірістік үй-жайлар (өнеркәсіп базалары, цехтар, ТҚКС, көлік жуу);
- Паркингтер (көпдеңгейлі, жерүсті, жерасты);
- Басқа түрлері (валюта айырбастау пункттері, банк филиалдарына арналған орын-жайлар).

Байқау нәтижелері бойынша коммерциялық жылжымайтын мүлікті жалға беру бағасының индекстері қалыптастырылады. 2015 жылға дейін баға индекстерінен басқа өңірлер бойынша орташа бағалар да қалыптасты, бірақ олардың қалыптасуы іріктеменің бір текті еместігіне байланысты жойылды. Орташа баға деңгейіне іріктемеде облыстардың аудандарында орналасқан объектілерді жалға беретін респонденттердің едәуір санының болуы әсер етті. Әдетте, аудандардағы бағалар облыс орталықтарына қарағанда бірнеше есе төмен болуы мүмкін. Іріктеменің бір текті еместігінің тағы бір факторы респонденттердің өздері жылжымайтын мүлік объектісінің (кеңсе немесе қойма) қай сыныпқа жататынын анықтайды. Осылайша, мысалы, әр түрлі баға диапазоны бар кеңселер А класындағы кеңселер тобына кіре алады, бұл аймақтар арасында да бір аймақтағы жылжымайтын мүлік сыныптары арасында да бағаны нақты салыстыруға мүмкіндік бермейді.

Қазақстанның баға статистикасын дамытудың басым бағыттары коммерциялық жылжымайтын мүлік бағалары бойынша көрсеткіштерді кеңейту, сондай-ақ баламалы көздерді пайдалану болып табылады [2]. Осыған байланысты, Қазақстан Республикасы Стратегиялық жоспарлау және реформалар агенттігінің Ұлттық статистика бюросы (бұдан әрі – Бюро) бағаларды жинаудың баламалы әдісін – коммерциялық жылжымайтын мүлікті жалға беру және сату туралы хабарландырулары бар сайттарды парсинг жасауды зерттеді. Аталған әдіс қысқа мерзімде деректердің үлкен көлемін алуға және республика өңірлерінің нарығындағы жағдайды көрсететін коммерциялық жылжымайтын мүліктің өкілді орташа бағаларын есептеуді жүзеге асыруға мүмкіндік береді. Ағымдағы баға

туралы ақпарат көзімен салыстырғанда, парсинг деректері баға ұсыныстарын білдіреді.

Сайттардың құрылымы мен мазмұнына сүйене отырып, деректерді жинаудың негізгі параметрлері таңдалады: жылжымайтын мүлік түрі, сипаттамасы, жалпы ауданы, салынған жылы, басқа сипаттамалары (төбелердің биіктігі, интернеттің болуы, қауіпсіздік және басқалар), шаршы метрдің бағасы. Байқауда облыстық және республикалық маңызы бар қалалар, астана қамтылады.

Хабарландыру сайттарынан алынған мәліметтер бойынша коммерциялық жылжымайтын мүлік келесі түрлерге бөлінеді:

- 1) кеңселер;
- 2) дүкендер мен бутиктер;
- 3) қоғамдық тамақтану пункттері;
- 4) сұлулық салондары;
- 5) автосервистер және автожуу;
- 6) қоймалар;
- 7) еркін мақсаттағы орын-жайлар.

Стараталарға бөлу және экстремалды мәндерді жою процедураларынан кейін орташа бағалар есептеледі. Бұл ретте қала бойынша өкілдік орташа бағаны есептеу үшін мынадай шарт қабылданды: есепті тоқсандағы бағалар саны кемінде үш болуы тиіс.

Парсинг деректері бойынша 2023 жылғы 1-3 тоқсандағы орташа бағалардың эксперименталдық есептеулері жүргізілді.

1-кесте

**Коммерциялық жылжымайтын мүлікті жалға берудің орташа бағасы**

шаршы метр үшін теңгемен

	Кеңселер			Дүкендер мен бутиктер			Еркін мақсаттағы орын-жайлар		
	2023 жылғы 1 тоқсан	2023 жылғы 2 тоқсан	2023 жылғы 3 тоқсан	2023 жылғы 1 тоқсан	2023 жылғы 2 тоқсан	2023 жылғы 3 тоқсан	2023 жылғы 1 тоқсан	2023 жылғы 2 тоқсан	2023 жылғы 3 тоқсан
Астана	5 030	5 372	5 106	5 320	5 538	5 440	3 320	5 104	4 946
Алматы	7 150	5 903	6 130	6 963	5 629	6 181	3 933	5 117	5 155
Шымкент	3 050	3 750	3 164	4 117	3 509	3 558	5 486	3 107	2 812
Ақтау	3 521	3 095	3 155	3 279	3 422	3 431	5 963	3 231	3 096
Ақтөбе	2 918	3 342	3 636	3 813	3 660	3 842	2 614	3 245	3 139
Атырау	3 601	4 144	4 045	4 609	3 762	3 989	3 273	3 454	3 554
Жезқазған	4 694	5 087	4 150	3 737	2 365	3 397	2 889	...	3 344
Көкшетау	3 051	3 201	3 407	3 443	3 440	3 563	3 672	3 267	2 623
Қарағанды	3 214	3 861	4 084	4 115	4 361	4 131	3 104	3 530	3 502
Қонаев	3 523	2 745	...	4 175	4 062	6 256	3 134	2 751	...
Қостанай	1 950	2 890	3 436	4 889	3 551	4 095	3 199	2 726	3 588
Қызылорда	2 459	2 635	2 431	2 252	3 575	3 031	3 192	2 790	2 511
Орал	2 612	2 888	4 077	4 637	4 802	4 271	2 853	3 383	3 103
Өскемен	2 331	3 466	3 577	4 024	3 722	3 937	3 111	3 294	2 684
Павлодар	2 739	3 827	3 859	4 317	3 083	3 735	3 272	2 775	2 626
Петропавл	3 728	3 915	2 128	...	3 450	...	3 026	2 290	2 373
Семей	3 957	3 859	3 302	4 521	4 346	3 179	2 523	3 520	2 980
Талдықорған	2 479	3 203	3 158	3 511	2 488	4 414	1 552	2 430	2 715
Тараз	2 915	3 172	3 263	2 737	3 040	3 178	3 110	2 893	2 169
Түркістан	2 843	2 596	3 674	1 703	2 869	3 005	2 477	2 468	2 913

Жалғасы

	Бағалардың саны								
	кеңселер			дүкендер мен бутиктер			еркін мақсаттағы орын-жайлар		
	2023 жылғы 1 тоқсан	2023 жылғы 2 тоқсан	2023 жылғы 3 тоқсан	2023 жылғы 1 тоқсан	2023 жылғы 2 тоқсан	2023 жылғы 3 тоқсан	2023 жылғы 1 тоқсан	2023 жылғы 2 тоқсан	2023 жылғы 3 тоқсан
Астана	572	428	402	239	321	378	27	692	618
Алматы	1 312	687	660	355	552	410	42	750	534
Шымкент	134	72	83	80	84	75	1116	114	89

	Бағалардың саны								
	кеңселер			дүкендер мен butikтер			еркін мақсаттағы орын-жайлар		
	2023 жылғы 1 тоқсан	2023 жылғы 2 тоқсан	2023 жылғы 3 тоқсан	2023 жылғы 1 тоқсан	2023 жылғы 2 тоқсан	2023 жылғы 3 тоқсан	2023 жылғы 1 тоқсан	2023 жылғы 2 тоқсан	2023 жылғы 3 тоқсан
Ақтау	78	34	45	32	41	41	1179	80	58
Ақтөбе	59	44	38	41	32	38	152	41	48
Атырау	88	77	51	37	54	29	113	105	62
Жезқазған	5	3	5	7	4	4	98	2	6
Көкшетау	34	14	7	10	8	8	104	17	9
Қарағанды	122	43	31	42	42	32	5	85	50
Қонаев	11	4	1	12	8	3	42	6	1
Қостанай	47	21	17	16	20	15	124	26	21
Қызылорда	12	8	18	10	10	15	11	22	22
Орал	21	10	11	9	13	15	35	33	18
Өскемен	61	34	11	34	39	15	38	46	13
Павлодар	56	27	16	30	25	11	49	36	10
Петропавл	10	8	4	1	5	2	57	6	6
Семей	26	16	17	13	25	9	56	26	13
Талдықорған	33	7	15	5	6	5	10	21	6
Тараз	36	11	11	30	33	19	32	38	21
Түркістан	8	3	4	3	3	5	26	10	5

2-кесте

**2023 жылғы 3 тоқсандағы коммерциялық жылжымайтын мүлікті жалға берудің орташа бағасы\***

шаршы метр үшін теңгемен

	Қоғамдық тамақтану пункттері		Автосервистер және автожуу		Сұлулық салондары		Қоймалар	
	орташа бағасы	бағалардың саны	орташа бағасы	бағалардың саны	орташа бағасы	бағалардың саны	орташа бағасы	бағалардың саны
Астана	5 748	229	3 121	31	5 440	297	3 460	195
Алматы	5 919	221	3 534	53	6 179	281	3 663	283
Шымкент	3 430	31	2 077	13	3 460	38	1 929	42
Ақтау	4 252	25	1 858	8	3 214	40	2 002	18
Ақтөбе	3 817	15	2 664	7	3 883	21	2 097	16
Атырау	3 394	15	2 165	8	3 981	18	2 845	26
Жезқазған	3 224	3	...	...	4 575	4	...	2
Көкшетау	3 065	5	3 119	4	3 142	6	1 751	9
Қарағанды	4 462	16	1 695	8	4 733	29	2 540	27
Қонаев	...	2	...	...	4 707	4	...	...
Қостанай	4 966	3	1 627	3	4 431	7	1 588	10
Қызылорда	2 872	7	2 019	6	2 884	12	2 196	14
Орал	...	2	2 491	5	4 338	4	2 248	13
Өскемен	2 993	7	2 382	8	4 633	8	1 762	9
Павлодар	4 533	3	...	2	4 275	5	2 429	9
Петропавл	...	1	...	2	...	2	1 979	5
Семей	...	2	...	2	3 746	9	2 071	6
Талдықорған	2 367	3	1 979	3	2 408	3	1 817	3
Тараз	3 382	5	2 557	4	3 425	10	1 885	5
Түркістан	3 031	5	2 339	3	2 378	4	2 520	3

\* Қоғамдық тамақтану пункттеріне, автосервистерге және автожууға, сұлулық салондарына, қоймаларға бағаларды парсинг жылжымайтын мүлік сайттарының құрылымының өзгеруіне байланысты 2023 жылдың 3 тоқсанынан бастап жүргізіледі.

**Коммерциялық жылжымайтын мүлікті сату бағалары бойынша көрсеткіштерді қалыптастыру:** Бюро коммерциялық жылжымайтын мүлікті сату бойынша көрсеткіштерді қалыптастыру мақсатында екі деректер көзден ақпарат: "Жылжымайтын мүлік тіркелімі" мемлекеттік деректер қорынан» (бұдан әрі – ЖМТ МДҚ) коммерциялық жылжымайтын мүлікті сатып алу-сату мәмілелері туралы әкімшілік деректер және сайттарды парсинг арқылы алынған жылжымайтын мүлікті сату туралы хабарландырулардан алынған деректер зерттеді.

Қамту, деректердің сапасы және олардың уақтылығы деректер көздерінің негізгі сипаттамалары болып саналады.

*Қамту.* Аталған көздерден алынған ақпарат тоқсан сайын облыстық және республикалық маңызы бар қалалар, астана бойынша коммерциялық жылжымайтын мүлікті сатудың орташа бағасын қалыптастыруға мүмкіндік береді. Жекелеген қалаларда бір тоқсанда нақты жасалған мәмілелер саны үштен аз болатын жағдайлар бар, бұл өкілдік орташа бағаларды есептеу үшін жеткіліксіз.

3-кесте

**Коммерциялық жылжымайтын мүлікті сату бағалары бойынша деректер көздері**

	ЖМТ МДҚ деректері	Парсинг деректері
Деректердің сипаты	нақты жасалған мәмілелердің бағасы	баға ұсыныстары
Деректер құрылымы	1) кеңселер; 2) дүкендер; 3) қонақ үйлер мен мейрамханалар; 4) қоймалар; 5) өнеркәсіптік ғимараттар; 6) гараж ғимараттары	1) кеңселер; 2) дүкендер мен бутиктер; 3) қоғамдық тамақтану пункттері; 4) сұлулық салондары; 5) автосервистер және автожуу; 6) қоймалар; 7) еркін максаттағы орын-жайлар

*Деректер сапасы.* Сайттарды парсинг арқылы алынған ұсыныстар бағалары әрқашан жоғары бағаланады, өйткені сатушы мен сатып алушы арасында саудасаттық бар. Нақты мәмілелердің бағаларын пайдалануы жақсырақ болып табылады, өйткені ол коммерциялық жылжымайтын мүлік нарығындағы нақты жағдайды көрсетеді, бірақ ЖМТ МДҚ әкімшілік деректерінің сапасы әлі де жақсартуды қажет етеді. Жүргізілген есептердің нәтижесінде (төменде келтірілген) базада төмендетілген бағамен мәмілелердің айтарлықтай саны бар екені байқалады. Мысалы, 2023 жылдың 2 тоқсанында Тараз қаласында дүкендерді сатып алу-сату бойынша сегіз мәміленің орташа бағасы бір шаршы метрі үшін небәрі 29 451 теңгені құрады. Егер есептеуге тереңірек үңілсек, онда мәмілелер арасындағы баға диапазоны бір шаршы метр үшін 2 896 теңгеден 97 087 теңгеге дейін құрады. Көрсеткіш мәндерінің ауытқуларын алып тастау үшін дубльдерді, нөлдік деректерді, экстремалды баға мәндерді (әр аймақтағы жылжымайтын мүліктің әр түрі бойынша ең жоғары және ең төменгі бағалардың 10%-ы кесілді) жою қарастырылды.

*Уақытылы.* Қаралған екі деректер көзі бойынша тоқсан сайынғы негізде көрсеткіштерді қалыптастыру жоспарлануда. Деректерді уақтылы алу қамтамасыз етілген, бірақ әрқашан алдын-ала қарастырылмайтын тәуекелдер бар.

Парсинг деректерін уақтылы алудың негізгі тәуекел – сайттың құрылымын өзгерту немесе сайтты оның иесінен бұғаттау. Бұл жағдайда парсинг құралын жасаушы мәселені шешкенге дейін көрсеткіштерді қалыптастыру мерзімін ұзарту қаупі бар.

Әкімшілік деректер Бюроға уақтылы ұсынылады, алайда ЖМТ МДҚ иесі тарапынан да, Бюро тарапынан да жұмыстар ықтимал тәуекелдер болып табылады. Мысалы, ағымдағы жылғы 2 тоқсанында ЖМТ МДҚ деректерін бірыңғай мемлекеттік жылжымайтын мүлік кадастрына (БМЖМК) көшіру бойынша жұмыстар, 3 тоқсанда – тұрғын үй жылжымайтын мүлік бойынша Бюросының техникалық жұмысы жүргізілді. Бұл өңдеу үшін алынған жалпы массивте 2023 жылдың 2-3 тоқсанындағы деректердің толық емес көлемінің болуына әкелді.

ЖМТ МДҚ әкімшілік деректерінің негізінде жоғарыда көрсетілген жіктеуге сәйкес 2022 жылы және 2023 жылғы 1-3 тоқсанындағы коммерциялық жылжымайтын мүлікті сатудың орташа бағаларын есептеу жүргізілді.

4-кесте

**ЖМТ МДҚ деректері бойынша дүкендерді сатудың орташа бағасы**

	Орташа бағасы, шаршы метр үшін теңгемен							Бағалардың саны	
	2022 жылғы 1 тоқсан	2022 жылғы 2 тоқсан	2022 жылғы 3 тоқсан	2022 жылғы 4 тоқсан	2023 жылғы 1 тоқсан	2023 жылғы 2 тоқсан	2023 жылғы 3 тоқсан	2022 жыл	2023 жылғы 1-3 тоқсан

	Орташа бағасы, шаршы метр үшін теңгемен							Бағалардың саны	
	2022 жылғы 1 тоқсан	2022 жылғы 2 тоқсан	2022 жылғы 3 тоқсан	2022 жылғы 4 тоқсан	2023 жылғы 1 тоқсан	2023 жылғы 2 тоқсан	2023 жылғы 3 тоқсан	2022 жыл	2023 жылғы 1-3 тоқсан
Астана	92 292	107 698	220 962		163 603	238 741	179 557	20	19
Алматы	86 047	170 392	105 892	106 992	118 557	119 836	123 462	32	21
Шымкент	109 136	103 571	143 821	133 002	154 727	219 923	191 105	71	45
Ақтау		185 540	62 156				147 705	11	5
Ақтөбе	56 887	71 761	39 257	115 779	129 833	164 115	71 691	38	17
Атырау	88 051	157 830	130 700	142 854	222 552		129 318	30	12
Жезқазған		70 895					148 565	10	5
Көкшетау			150 330				...	10	2
Қарағанды			164 770				...	9	1
Қызылорда							175 269		4
Орал	180 768		170 758		282 276		149 954	17	9
Өскемен	172 152	71 992		69 097	176 999		101 511	17	14
Павлодар		114 500	112 098		216 378		...	15	6
Петропавл	155 405	288 500	153 829	218 691	178 520	199 426	220 447	24	15
Семей		100 144	186 376	85 033	79 044	158 624	67 263	20	13
Талдықорған		153 685	103 258		28 962	72 349	50 801	11	18
Тараз	72 663	61 783	89 177	211 979	116 718	29 451	94 634	34	20
Түркістан		288 615					...	7	3

5-кесте

## ЖМТ МДҚ деректері бойынша кеңселерді сатудың орташа бағасы

	Орташа бағасы, шаршы метр үшін теңгемен							Бағалардың саны	
	2022 жылғы 1 тоқсан	2022 жылғы 2 тоқсан	2022 жылғы 3 тоқсан	2022 жылғы 4 тоқсан	2023 жылғы 1 тоқсан	2023 жылғы 2 тоқсан	2023 жылғы 3 тоқсан	2022 жыл	2023 жылғы 1-3 тоқсан
Астана	63 617	91 273	220 968	270 642	275 987	63 558	197 933	33	29
Алматы	171 828	145 380	178 182	183 209	238 407	184 387	133 247	51	24
Шымкент	85 695	79 684	121 677	134 926	81 750	106 517	157 538	49	25
Ақтау		44 679			30 304		35 751	9	9
Ақтөбе		87 145			142 736	91 046	157 021	10	12
Атырау		53 877	32 316	93 316	47 007	161 667	25 008	27	15
Көкшетау	52 090						229 834	9	5
Қостанай			79 204		150 530		45 090	15	8
Қызылорда							97 315		3
Өскемен	54 824	46 106					179 229	11	10
Петропавл	121 156						324 301	6	9
Семей			115 959		153 755	78 972	41 437	9	14
Тараз			332 803	79 792			...	10	4
Түркістан							197 933		29

6-кесте

## ЖМТ МДҚ деректері бойынша қонақ үйлер мен мейрамханаларды сатудың орташа бағасы

	Орташа бағасы, шаршы метр үшін теңгемен							Бағалардың саны	
	2022 жылғы 1 тоқсан	2022 жылғы 2 тоқсан	2022 жылғы 3 тоқсан	2022 жылғы 4 тоқсан	2023 жылғы 1 тоқсан	2023 жылғы 2 тоқсан	2023 жылғы 3 тоқсан	2022 жыл	2023 жылғы 1-3 тоқсан
Астана					272 532	326 549	...	9	14
Алматы		133 426	84 008	73 967	93 795	145 574	128 163	37	23
Шымкент	102 307	129 591	161 533	71 433	68 579	102 305	...	39	11
Ақтөбе	59 463						...	6	4
Көкшетау					104 559		...	5	6
Қызылорда		103 427					...	8	4
Орал		84 949					134 310	10	11
Семей			51 573				...	5	5
Тараз		71 205					...	8	2

7-кесте

## ЖМТ МДҚ деректері бойынша қоймаларды сатудың орташа бағасы

	Орташа бағасы, шаршы метр үшін теңгемен							Бағалардың саны	
	2022 жылғы 1 тоқсан	2022 жылғы 2 тоқсан	2022 жылғы 3 тоқсан	2022 жылғы 4 тоқсан	2023 жылғы 1 тоқсан	2023 жылғы 2 тоқсан	2023 жылғы 3 тоқсан	2022 жыл	2023 жылғы 1-3 тоқсан
Астана	208 355	66 696	94 112		70 020	53 584	147 175	19	18
Алматы	265 050	50 037	160 039		129 810	66 059	95 950	29	29
Шымкент	66 178	77 679		47 449			122 621	19	5
Ақтау		56 422						8	3

6



	Орташа бағасы, шаршы метр үшін теңгемен							Бағалардың саны	
	2022 жылғы 1 тоқсан	2022 жылғы 2 тоқсан	2022 жылғы 3 тоқсан	2022 жылғы 4 тоқсан	2023 жылғы 1 тоқсан	2023 жылғы 2 тоқсан	2023 жылғы 3 тоқсан	2022 жыл	2023 жылғы 1-3 тоқсан
Ақтөбе			54 245		37 714		160 590	15	17
Атырау		51 181		123 576			61 848	10	3
Көкшетау							154 491		4
Қарағанды	38 341				62 452	13 931	18 432	10	13
Қостанай		24 522	60 502	143 878	74 704	32 611	32 313	25	13
Қызылорда		28 385		259 289	36 618		69 242	10	31
Өскемен			13 717				...	10	5
Павлодар		32 409	152 989		111 944			9	5
Петропавл							26 920	7	5
Семей		88 743	122 210	82 265	129 707	46 854	31 723	17	10
Тараз					53 576		...	7	7

8-кесте

### ЖМТ МДҚ деректері бойынша өнеркәсіптік ғимараттарды сатудың орташа бағасы

	Орташа бағасы, шаршы метр үшін теңгемен							Бағалардың саны	
	2022 жылғы 1 тоқсан	2022 жылғы 2 тоқсан	2022 жылғы 3 тоқсан	2022 жылғы 4 тоқсан	2023 жылғы 1 тоқсан	2023 жылғы 2 тоқсан	2023 жылғы 3 тоқсан	2022 жыл	2023 жылғы 1-3 тоқсан
Астана	76 942	62 584	85 068	81 715		150 909	96 092	21	9
Алматы	109 239	37 552	75 710		148 774	27 698	82 949	29	24
Шымкент	90 744	32 295	17 757		46 165		114 468	17	8
Ақтөбе							131 588		5
Атырау			8 070	42 826		146 815	...	11	6
Қарағанды	68 632					81 007	189 156	8	8
Өскемен					46 092		134 832	7	12
Павлодар	162 411				112 635		57 611	11	10
Петропавл		13 549					62 070	8	5
Тараз	79 171	62 831					...	12	4

9-кесте

### ЖМТ МДҚ деректері бойынша гараж ғимараттарды сатудың орташа бағасы

	Орташа бағасы, шаршы метр үшін теңгемен							Бағалардың саны	
	2022 жылғы 1 тоқсан	2022 жылғы 2 тоқсан	2022 жылғы 3 тоқсан	2022 жылғы 4 тоқсан	2023 жылғы 1 тоқсан	2023 жылғы 2 тоқсан	2023 жылғы 3 тоқсан	2022 жыл	2023 жылғы 1-3 тоқсан
Астана				120 779	121 712	91 466	105 610	12	16
Алматы	99 158	109 288	92 022	162 113	76 667		54 906	32	15
Шымкент	61 772	67 396	58 109	191 270	96 272	219 260	42 739	39	38
Қарағанды							57 238		6
Талдықорған							45 278		3

Әр тоқсандағы жылжымайтын мүлік түрлерінің бір текті еместігін ескере отырып, орташа бағалар тоқсаннан тоқсанға айтарлықтай өзгеруі мүмкін. Мысалы, Алматы қаласында дүкендерді сатудың орташа бағасы 2022 жылғы 1 тоқсанда 1 шаршы метр үшін 86 047 теңгені құрады, ал 2 тоқсанда ол 2 есеге жуық өсті (170 392 теңге). Орташа бағаның мәні есепті кезеңде мәмілелер жасалған жылжымайтын мүлік объектілеріне, сондай-ақ қалада орналасқан жері, жабдықтың болуы, салынған жылы, жағдайы, жөндеу, сатудың өзектілігі және басқа факторларға байланысты. Сондықтан бағаның көтерілуін болдырмауға болмайды.

Коммерциялық жылжымайтын мүлік сатып алудан гөрі жиі жалға алынатындықтан, бір жылдағы мәмілелер саны онша көп емес, ірі қалаларда олардың саны жылына 20-40, оқшауланған жағдайларда 50 немесе 70-ке жетеді. Жекелеген қалаларда олардың саны үштен аз, бұл орташа бағаны есептеу үшін жеткіліксіз.

Парсинг деректері негізінде 2023 жылғы 1-3 тоқсанындағы деректердің эксперименталдық есебі де жүргізілді.

10-кесте

### Парсинг деректері бойынша коммерциялық жылжымайтын мүлікті сатудың орташа бағасы

	Кеңселер			Дүкендер мен butikтер			Еркін мақсаттағы орын-жайлар		
	2023 жылғы 1 тоқсан	2023 жылғы 2 тоқсан	2023 жылғы 3 тоқсан	2023 жылғы 1 тоқсан	2023 жылғы 2 тоқсан	2023 жылғы 3 тоқсан	2023 жылғы 1 тоқсан	2023 жылғы 2 тоқсан	2023 жылғы 3 тоқсан
Астана	515 210	410 605	356 234	414 942	342 880	371 143	892 359	330 317	
Алматы	757 076	361 810	397 709	513 386	295 372	339 536	700 144	284 051	337 236
Шымкент	514 982	343 742	367 516	313 773	317 304	303 102	416 427	298 940	324 971
Ақтау	268 307	259 865	227 824	228 641	240 931	224 355	211 440	181 373	276 996
Ақтөбе	349 228	308 887	317 538	300 138	319 420	279 641	249 943	266 780	209 150
Атырау	445 629	329 693	282 578	245 342	305 787	279 884	308 554	312 169	216 878
Жезқазған	...	312 630	417 458	308 809	346 026	308 818	388 569	304 865	301 650
Көкшетау	190 984	331 501	286 810	211 130	275 831	261 389	258 406	254 542	325 416
Қарағанды	461 534	303 509	297 222	210 703	278 238	275 699	251 470	278 451	287 032
Қонаев	...	290 467	403 472	302 745	324 672	336 751	197 934	220 003	268 072
Қостанай	561 244	282 902	280 323	290 918	283 569	355 762	294 697	212 782	...
Қызылорда	310 794	266 562	291 339	350 921	300 261	265 835	271 963	230 003	239 295
Орал	307 371	319 682	294 434	267 380	315 705	297 992	295 379	258 427	262 530
Өскемен	423 599	358 928	339 517	282 017	335 039	288 741	399 182	219 369	253 622
Павлодар	333 741	393 225	249 709	166 258	291 570	267 613	329 739	244 483	229 566
Петропавл	521 485	283 129	377 214	369 524	363 364	361 767	390 516	269 904	304 829
Семей	347 133	290 191	287 594	316 098	301 131	287 244	327 447	270 128	316 603
Талдықорған	495 359	418 208	394 257	321 152	301 637	349 348	373 715	271 507	244 376
Тараз	366 585	365 228	321 226	234 749	303 958	289 301	243 264	244 802	378 895
Түркістан	202 062	271 067	200 074	241 439	259 727	245 137	291 256	250 789	305 739

Жалғасы

	Бағалардың саны								
	кеңселер			дүкендер мен butikтер			еркін мақсаттағы орын-жайлар		
	2023 жылғы 1 тоқсан	2023 жылғы 2 тоқсан	2023 жылғы 3 тоқсан	2023 жылғы 1 тоқсан	2023 жылғы 2 тоқсан	2023 жылғы 3 тоқсан	2023 жылғы 1 тоқсан	2023 жылғы 2 тоқсан	2023 жылғы 3 тоқсан
Астана	229	359	431	336	416	362	1 272	652	
Алматы	351	437	494	575	597	392	802	486	378
Шымкент	27	40	62	132	170	76	63	88	280
Ақтау	30	60	59	99	135	70	159	125	49
Ақтөбе	44	57	60	124	114	65	90	67	56
Атырау	27	50	41	53	79	42	68	66	45
Жезқазған	...	3	7	21	24	13	7	17	28
Көкшетау	15	27	17	42	45	14	32	29	4
Қарағанды	12	31	33	65	98	34	71	64	18
Қонаев	1	6	7	13	16	6	7	9	27
Қостанай	4	28	36	59	85	51	22	35	1
Қызылорда	5	18	16	41	59	20	32	33	26
Орал	9	24	19	38	67	28	31	37	23
Өскемен	7	21	23	116	139	52	30	37	24
Павлодар	14	20	19	76	91	31	19	23	23
Петропавл	7	7	21	22	37	11	11	18	14
Семей	13	17	8	85	82	21	27	28	8
Талдықорған	15	19	18	55	53	32	15	26	15
Тараз	7	24	19	100	130	55	17	34	7
Түркістан	3	5	7	3	7	12	9	12	18

11-кесте

**2023 жылғы 3 тоқсандағы коммерциялық жылжымайтын мүлікті сатудың орташа бағасы\***

шаршы метр үшін теңгемен

	Қоғамдық тамақтану пункттері		Автосервистер және автожуу		Сұлулық салондары		Қоймалар	
	орташа бағасы	бағалардың саны	орташа бағасы	бағалардың саны	орташа бағасы	бағалардың саны	орташа бағасы	бағалардың саны
Астана	442 623	284	292 037	57	375 739	324	247 081	175
Алматы	416 505	312	308 764	82	369 423	334	281 108	181
Шымкент	368 964	45	225 975	21	391 241	43	217 705	31
Ақтау	229 203	31	174 170	4	221 274	53	169 044	39
Ақтөбе	255 365	39	244 481	14	350 969	42	175 936	24
Атырау	300 181	17	208 053	11	337 356	25	207 218	24
Жезқазған	330 117	4	...	1	247 422	4	...	2
Көкшетау	278 640	11	185 518	5	312 877	12	212 852	9



	Қоғамдық тамақтану пункттері		Автосервистер және автожуу		Сұлулық салондары		Қоймалар	
	орташа бағасы	бағалардың саны	орташа бағасы	бағалардың саны	орташа бағасы	бағалардың саны	орташа бағасы	бағалардың саны
Қарағанды	296 812	34	132 418	13	320 804	24	165 645	16
Қонаев	...	2	...	1	305 976	3	293 010	3
Қостанай	379 848	21	201 659	13	338 115	25	259 178	18
Қызылорда	291 965	9	249 889	6	363 063	10	181 137	10
Орал	299 885	19	340 873	6	392 431	16	246 554	9
Өскемен	317 502	20	149 172	5	459 978	19	140 350	6
Павлодар	315 337	15	349 024	4	329 746	14	192 392	9
Петропавл	471 883	9	306 150	5	378 385	15	192 241	4
Семей	303 734	5	...	2	428 663	9	198 553	5
Талдықорған	288 880	14	203 091	4	411 472	9	255 006	6
Тараз	326 828	25	245 909	8	389 039	21	254 024	11
Түркістан	259 314	5	149 714	3	164 686	4	141 048	5

\* Қоғамдық тамақтану пункттеріне, автосервистерге және автожууға, сұлулық салондарына, қоймаларға бағаларды парсинг жылжымайтын мүлік сайттарының құрылымының өзгеруіне байланысты 2023 жылдың 3 тоқсанынан бастап жүргізіледі.

**Болашақ жұмыс үшін қорытындылар мен бағыттар:** Коммерциялық жылжымайтын мүлікті жалға беру үшін сайттардан бағаларды парсинг жасау әдісі ұсыныс бағаларын жинауды қамтиды және бағаның өзгеруіне ұшырауы мүмкіндігі бар қазіргі уақытта жалға берілетін объектілерді қамтымайды. Облыстық және республикалық маңызы бар қалалар, астана бойынша парсинг деректерінің жеткілікті көлемін ескере отырып, Бюро парсинг арқылы және статистикалық байқау нәтижесінде алынған бағаларды біріктіру мүмкіндігі қаралатын болады. Талдау және эксперименталдық есептеулер 2023ж.-2024ж. 4 тоқсанында жалғастырылатын болады. Сондай-ақ, жылжымайтын мүлік статистикасы бойынша көрсеткіштерді дамытудың бағыты гедоникалық баға индекстерін қалыптастыру болып табылады. Себебі жылжымайтын мүлік объектілері ауданы, салынған жылы, орналасқан жері және басқа сипаттамалары бойынша айтарлықтай ерекшеленуі мүмкін. Сонымен қатар, орташа баға есептелген жылжымайтын мүліктің белгілі бір түрі бойынша объектілердің құрамы бір кезеңнен екіншісіне өзгеруі мүмкін. Сенімді баға индекстерін құру үшін объектінің әр сипаттамасының бағаға әсерін ескеретін гедоникалық регрессия моделін қолдану қажет.

Тек ЖМТ МДҚ деректеріне негізделген коммерциялық жылжымайтын мүлікті сату көрсеткіштерін құру жеткілікті сенімді болмауы мүмкін, өйткені деректер сапасына қатысты мәселелер бар. Сонымен қатар, есеп көрсеткендей, ұсыныс бағаларының саны нақты жасалған мәмілелер санынан бірнеше есе көп. Коммерциялық жылжымайтын мүлікті жалға беруге ұқсас, мәліметтер жиынтығын пайдалану мүмкіндігін зерттеу жұмыстарын жүргізу қажет. 2023-2024жж. әртүрлі көздердің деректері негізінде коммерциялық жылжымайтын мүлікті жалға беру мен сатудың орташа бағаларын эксперименталдық есептеу жалғастырылады және көрсеткіштерді қалыптастыру туралы шешімдер қабылдау үшін уақыт қатарына талдау жүргізіледі.

## Әдебиет:

1. Commercial property price indicators: sources, methods and issues, Eurostat, 2017.
2. Қазақстан Республикасы Стратегиялық жоспарлау және реформалар агенттігі Төрағасының 2023 жылғы "14" наурыздағы №21 бұйрығымен бекітілген мемлекеттік статистика мен ұлттық деректер экожүйесін дамытудың 2023-2025 жылдарға арналған Жол картасы.

---

<b>Шығаруға жауапты:</b> Баға статистикасы департаменті	<b>Департамент директоры:</b> Қ.Жақыпбекұлы Тел. +7 7172 749057	<b>Орындаушы: Д. Абдрахманова</b> Тел. +7 7172 749519 E-mail: d.abdrakhmanova@aspire.gov.kz	<b>Мекен-жай:</b> 010000, Астана қаласы Мәңгілік ел даңғылы, 8 Министрліктер үйі, 4 кіреберіс
--	---	---	--

---

© Қазақстан Республикасы Стратегиялық жоспарлау және реформалар агенттігі Ұлттық статистика бюросы