



Агентство по стратегическому планированию
и реформам Республики Казахстан
Бюро национальной статистики

Отчет по качеству

Цены на рынке жилья за 2021 год

Содержание

S.1 Контактные данные

S.2 Введение-Актуальность

S.3 Обновление метаданных

S.4 Представление статистической информации

S.5 Единица измерения

S.6 Отчетный период

S.7 Правовая основа

S.8 Конфиденциальность и защита данных

S.9 Политика публикаций

S.10 Частота распространения

S.11 Формат распространения, доступность и четкость

S.12 Доступность документации

S.13 Управление качеством

S.14 Актуальность

S.15 Точность и надежность (заполняется с учетом типа наблюдения)

S.16 Своевременность и пунктуальность

S.17 Сопоставимость

S.18 Согласованность

S.19 Нагрузка

S.20 Пересмотр данных

S.21 Обработка статистических данных

S.22 Замечания

S.1 Контактные данные

S.1.1 Организация

Бюро национальной статистики Агентство по стратегическому планированию и реформам Республики Казахстан (далее – Бюро).

S.1.2 Структурное подразделение

Департамент статистики цен

S.1.3 Имя контактного лица

Рашидов Асет Рашидович

S.1.3.1 Имя руководителя ответственного структурного подразделения

Куанышбек Жакыпбекулы

S.1.5 Почтовый адрес контактного лица

010000, Казахстан, г. Нур-Султан, Левый берег р.Ишим, ул. Мәңгілік ел 8,
Дом Министерств, 4 подъезд

S.1.6 Адрес электронной почты контактного лица

a.rashidov@aspire.gov.kz

S.1.7 Номер телефона контактного лица

+7(7172)74-95-36

S.2 Введение-Актуальность

Индексы цен на рынке жилья характеризуют изменение цен продажи и аренды объектов жилой недвижимости.

Средние цены и индексы цен на жилье используются для его оценки, определения размера различных денежных выплат, мониторинга реализации программ и проектов, проведения международных сопоставлений. Динамика указанных показателей используется при исчислении валового внутреннего продукта, проведении анализа, прогнозирования и научных исследованиях, измерении благосостояния населения республики и регионов, принятии решений о покупке и строительстве жилья физическими лицами и строительными организациями.

S.3 Обновление метаданных

S.3.1 Последнее подтверждение обновленных метаданных

20.05.2019

S.3.2 Последнее размещение метаданных

S.3.3 Последнее обновление метаданных

S.4. Представление статистической информации

S.4.1 Описание данных

В зависимости от источника данных наблюдаются цены продажи жилья на первичном или вторичном рынке городских населенных пунктов и цены аренды жилья.

Первичный рынок представляет собой рынок вновь введенного в эксплуатацию жилья. Вторичным считается рынок жилья, где объектом купли-продажи выступает жилье, функционирующее в течение некоторого времени и обладающее определенной степенью износа в результате эксплуатации.

S.4.2 Система классификации

Используются следующие статистические классификаторы:

- 1) НКИПЦ - Справочник товарных позиций к Классификатору индивидуального потребления по целям (размещен на сайте Бюро www.stat.gov.kz в разделе «Классификаторы»);
- 2) СОНРЖ - Справочник объектов наблюдения на рынке жилья.

S.4.3 Секторальный охват

Сбор первичных данных об уровне цен на рынке жилья основан на выборочной концепции, отвечающей методологическим подходам построения индексов цен и соответствующей международным стандартам. Обследование цен на рынке жилья осуществляется в городах республиканского и областного значения, в областных центрах, где имеется достаточное количество организаций, осуществляющих операции с недвижимостью, и жилье разных видов для сбора цен на него. Это обеспечивает полноту данных, регулярность получения информации с учетом установленных требований и своевременность формирования показателей.

S.4.4 Статистические концепции и определения

- 1) Тип наблюдения - выборочное наблюдение.
- 2) Инструментарий сбора данных - общегосударственное статистическое наблюдение "Тетрадь регистрации цен на жилье" (код 263101168, индекс 1-ЦРЖ, периодичность месячная).
- 3) Определения:
 - регистрация цен - сбор первичных статистических данных о ценах (тарифах) на товары и услуги при проведении общегосударственных статистических наблюдений;
 - базовый объект - отобранный объект для наблюдения и регистрации в нем цен;
 - характеристика жилья - отличительные свойства, спецификации для идентификации отдельного вида жилья, отбираемого для регистрации цен;
 - цена регистрации - количество денежных единиц, уплаченных за конкретный вид жилья, для которого качество, условия продажи и период времени четко определены.

S.4.5 Статистический объект

Организации, осуществляющие операции по продаже и аренде объектов жилой недвижимости.

S.4.6 Генеральная совокупность (принцип выбора единиц обследования)

Наблюдение осуществляется выборочным методом.

Выбор организаций для наблюдения за ценами на рынке жилья осуществляется с соблюдением следующих критериев:

- 1) отобранные объекты обеспечивают максимально возможный охват видов жилья;
- 2) в выборке представлены организации с различным объемом услуг по аренде жилья;
- 3) ценовая информация организаций отражает изменение цен на объекты жилой недвижимости во всех районах города;

4) доступна информация по атрибутам жилья, включая его месторасположение и цену.

S.4.7 Территориальный охват

Республика Казахстан, гг. Нур-Султан, Алматы, Шымкент и областные центры.

S.4.8 Временной охват

Имеются данные в динамике по месяцам с 2001 года.

S.4.9 Базовый период

2020 год =100%

S.5 Единица измерения

Тенге казахский

S.6 Отчетный период

месяц

S.7 Правовая основа

S.7.1 Правовая база

1. Закон Республики Казахстан от 19 марта 2010 года № 257-IV «О государственной статистике».
2. План статистических работ, утверждаемый в установленном законодательном порядке Республики Казахстан Приказом Руководителя Бюро.
3. График распространения официальной статистической информации, утверждаемый Приказом Руководителя Бюро.
4. Правила регистрации цен, утвержденные приказом Председателя Комитета по статистике Министерства национальной экономики Республики Казахстан от 26 декабря 2018 года №16, зарегистрированы в Министерстве юстиции Республики Казахстан № 18065.
5. Правила представления и использования в научных целях баз данных в деидентифицированном виде, утвержденные приказом Председателя Агентства Республики Казахстан по статистике от 2 июля 2010 года № 168, зарегистрированы в Министерстве юстиции Республики Казахстан № 6388;

6. «Методика построения индекса цен на рынке жилья», утверждена приказом исполняющего обязанности Председателя Комитета по статистике Министерства национальной экономики Республики Казахстан от «26» февраля 2016 года № 41, зарегистрирована в Министерстве юстиции Республики Казахстан №13558.

S.8 Конфиденциальность и защита данных

S.8.1 Политика конфиденциальности

1. Статья 8 Закона Республики Казахстан №257-IV от 19 марта 2010 года «О государственной статистике» в соответствии с которой обеспечивается гарантия конфиденциальности и защита представляемых данных респондентами.

2. Политика информационной безопасности (далее - Политика), утвержденная Приказом Руководителя Бюро от 10 февраля 2021 года №20 определяет цели, задачи, руководящие принципы и практические приемы в области обеспечения информационной безопасности Бюро. Основной целью Политики является обеспечение доступности официальной статистической информации, конфиденциальности информации, хранящейся и обрабатываемой на средствах вычислительной техники Бюро при условиях ее целостности и аутентичности

3. Статья 28 Предпринимательского Кодекса Республики Казахстан № 183 от 29 октября 2015 года обеспечивает охрану информации, составляющей коммерческую тайну.

S.8.2 Конфиденциальность-обращение с данными

Правила представления и использования в научных целях баз данных в деидентифицированном виде, утвержденные приказом Председателя Агентства Республики Казахстан по статистике от 2 июля 2010 года № 168, зарегистрированы в Министерстве юстиции Республики Казахстан № 6388.

S.9 Политика публикаций

S.9.1 Календарь публикаций

п.1, п.2 статьи 26 Закона Республики Казахстан «О государственной статистике» от 19 марта 2010 года №257-IV.

План статистических работ и График распространения официальной статистической информации размещены на сайте Единой платформы интернет-ресурсов для государственных органов (ЕПИР ГО) www.gov.kz в разделе Бюро национальной статистики Агентства по стратегическому планированию и реформам Республики Казахстан.

S.9.2 Доступ к Графику

Одновременный и равный доступ всех пользователей на сайте Бюро национальной статистики Агентства по стратегическому планированию и реформам РК www.gov.kz в разделе «Главная»/«Основные документы».

S.9.3 Доступ для пользователя

Сайт Бюро национальной статистики Агентства по стратегическому планированию и реформам РК www.stat.gov.kz Официальная статистика / По отраслям / Статистика цен.

Информационно-аналитическая система "Талдау" в разделе "Статистика цен".

S.10. Частота распространения

месяц

S.11. Формат распространения, доступность и четкость

S.11.1. Публикации новостей

Ежемесячно публикуется пресс-релиз "Изменение цен на рынке жилья".

Информация размещена на сайте Бюро www.gov.kz: в разделе «Пресс-центр» / «Новости».

S.11.2. Публикации

1) Статистический бюллетень «Цены на рынке жилья в Республики Казахстан» публикуется ежемесячно на сайте Бюро www.stat.gov.kz: в разделе «Официальная статистика» / «По отраслям» / «Статистика цен».

S.11.3. Базы данных в on-line режиме

Информационно-аналитическая система "Талдау" в разделе "Статистика цен".

S.11.3.1 АС1. Таблицы данных-консультации

Не реализовано

S.11.4. Доступ к микроданным

Правила представления и использования в научных целях баз данных в деидентифицированном виде, утвержденные приказом Председателя Агентства Республики Казахстан по статистике от 2 июля 2010 года № 168.

S.11.5 Прочее

S.11.5.1 AC2. Метаданные-консультации

Не реализовано

S.12. Доступность документации

S.12.1. Документация по методологии

«Методика построения индекса цен на рынке жилья»

утверждена приказом исполняющего обязанности Председателя

Комитета по статистике Министерства национальной экономики Республики Казахстан от «26» февраля 2016 года № 41, зарегистрирована в Министерстве юстиции Республики Казахстан №13558. Доступна на сайте Бюро www.stat.gov.kz в разделе Методология / Статистика цен, а так же на сайте www.adilet.kz.

S.12.2. Документация по качеству

1. Политика в области качества, утвержденная приказом Председателя Комитета по статистике Министерства национальной экономики Республики Казахстан от 23 апреля 2015 года №67.
2. Цели в области качества соответствующего структурного подразделения.
3. Документированная информация системы менеджмента качества: Руководство по качеству; Документированные процедуры; Инструкции; Карты процессов.
4. Типовая методика описания процесса производства статистической информации государственными органами, утвержденная Приказом Председателя Комитета по статистике Министерства национальной экономики Республики Казахстан от 30 марта 2015 года №53;

5. Методика оценки качества официальной статистической информации, утвержденная Приказом Председателя Комитета по статистике Министерства национальной экономики Республики Казахстан от 23 мая 2018 года №63.

S.13. Управление качеством

S.13.1 Обеспечение качества

Качество и достоверность данных по статистике цен поддерживается общепринятыми процедурами:

- соблюдение основных принципов первичного учета;
- использование стандартных статистических классификаций видов жилья;
- ротации выборочных совокупностей перечней видов жилья и базовых объектов, отобранных для наблюдения цен;
- ежегодному пересмотру схем взвешивания;
- применению единых формул для расчета индексов цен на всех уровнях агрегации.
- анализ изменений с динамикой цен в других отраслях, альтернативными источниками информации (СМИ, интернет и других организации).

S.13.2 Оценка качества

Методика построения индекса цен на рынке жилья разработана с учетом рекомендаций "Руководства по индексам цен на жилую недвижимость" (2013 год), подготовленного Международной Организацией Труда, Международным Валютным Фондом, Организацией Экономического Сотрудничества и Развития, Евростатом, Европейской экономической комиссией Организации Объединенных Наций, Всемирным банком.

S.14. Актуальность

S.14.1 Потребности

Пользователи информации:

Правительство Республики Казахстан, государственные органы, государственные учреждения, международные организации, физические и юридические лица и ряд других пользователей.

S.14.2. Удовлетворенность пользователей

Ежегодно проводится опрос пользователей официальной статистической информации согласно анкете Q-002 "Опрос пользователей".

S.14.3. Полнота/RL Полнота данных-доля

Не применимо

S.15. Точность и надежность (заполняется с учетом типа наблюдения)

S.15.1 Общая точность

Точность исходных данных обеспечивается путем соблюдения методологических рекомендаций.

Анализ точности и надежности рассчитываемых цен в Республике Казахстан за последние пять лет проведен с помощью коэффициента вариации.

Коэффициент вариации - это мера относительного разброса случайной величины. Он показывает, какую долю составляет средний разброс случайной величины от среднего значения этой величины. Чем больше значение среднего квадратического отклонения, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Коэффициент вариации рассчитывается по формуле: $C_v = \frac{SD}{\bar{X}} * 100\%$,

где:

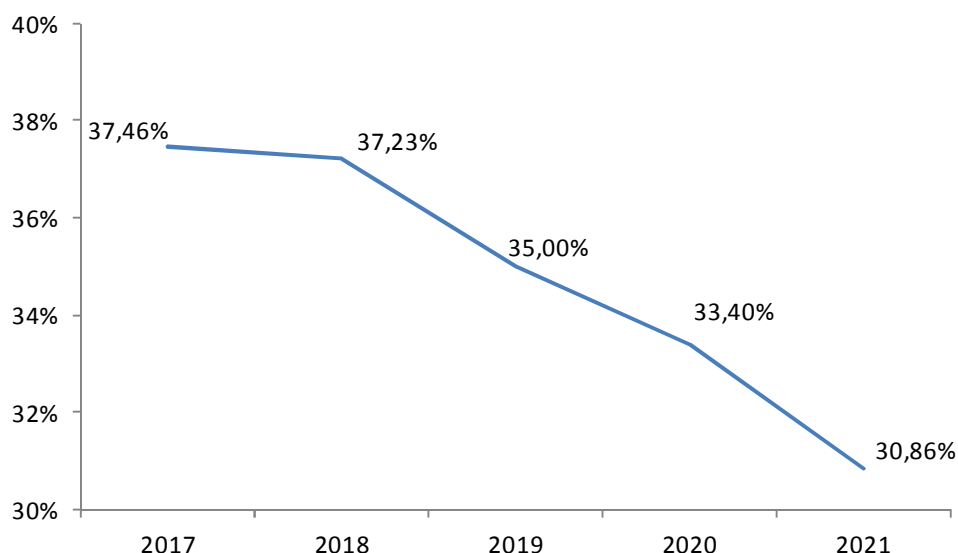
SD - среднеквадратическое отклонение;

\bar{X} - среднее значение.

Среднеквадратическое отклонение рассчитывается по формуле:

$$SD = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (X_i - \bar{X})^2}{n - 1}}$$

**Коэффициент вариации средних цен на первичном рынке жилья в
Республике Казахстан**



Анализ цен на первичном рынке жилья в 2017-2021 гг. показал, что данные неоднородные. Наибольший размах цен отмечен в 2017-2018 годах. Разброс цен связан с такими факторами, как запуск государственных программ жилищного кредитования «Нурлы-Жер» и «7-20-25», вступление в силу нового механизма обеспечения жильем военнослужащих и их семей с 1 января 2018 года, что повысило спрос на новое жилье, а также удорожание строительных материалов.

S.15.2. Ошибки выборки-индикаторы/AL

Невозможно оценить ввиду применения целенаправленной выборки.

S.15.3. Ошибка, не связанная с выборкой

Ошибки не связанные с выборкой не просчитываются.

S.15.3.1 Ошибка охвата

Невозможно оценить ввиду применения целенаправленной выборки.

S.15.3.1.1. A2.Превышение охвата-доля

Не применимо.

S.15.3.1.2. A3.Общие единицы-соотношение

Не применимо.

S.15.3.3 Ошибки неответа

S.15.3.3.1 A4.Единица отсутствия-доля

Не применимо.

S.15.3.3.2 A5.Пункт отсутствия ответа-доля

Не применимо.

S.16. Своевременность и пунктуальность

S.16.1. Своевременность

S.16.1.1. TP1.Период ожидания-первые результаты

Пресс-релиз, бюллетень публикуется ежемесячно на восьмой день после отчетного периода, данные являются окончательными. Даты выпуска утверждены и опубликованы в Плате статистических работ и Графике распространения официальной статистической информации.

S.16.1.2. TP2.Период ожидания-последние результаты

Первые результаты являются окончательными.

S.16.2. Пунктуальность

S.16.2.1 Пунктуальность/TP3

Данные публикуются и распространяются в соответствии с Графиком распространения официальной статистической информации, утверждаемым ежегодно приказом Руководителя Бюро. Сроки публикаций установлены в Плате статистических работ, утверждаемым ежегодно приказом Руководителя Бюро и регистрируемым в Министерстве юстиции РК.

S.17. Сопоставимость

S.17.1. Сопоставимость географическая

В пределах территории Республики Казахстан.

S.17.1.1 Ассиметрия по зеркальной статистике потоков-коэффициент/СС1

Не применимо.

S.17.2. Продолжительность сопоставимых временных рядов/СС2

Динамический ряд индекса цен на жилье сопоставим и непрерывен с 2001 года, опубликован на сайте Бюро www.stat.gov.kz: в разделе «Официальная статистика» / «По отраслям» / «Статистика цен».

S.18. Согласованность

S.18.1. Согласованность внешняя, перекрестная

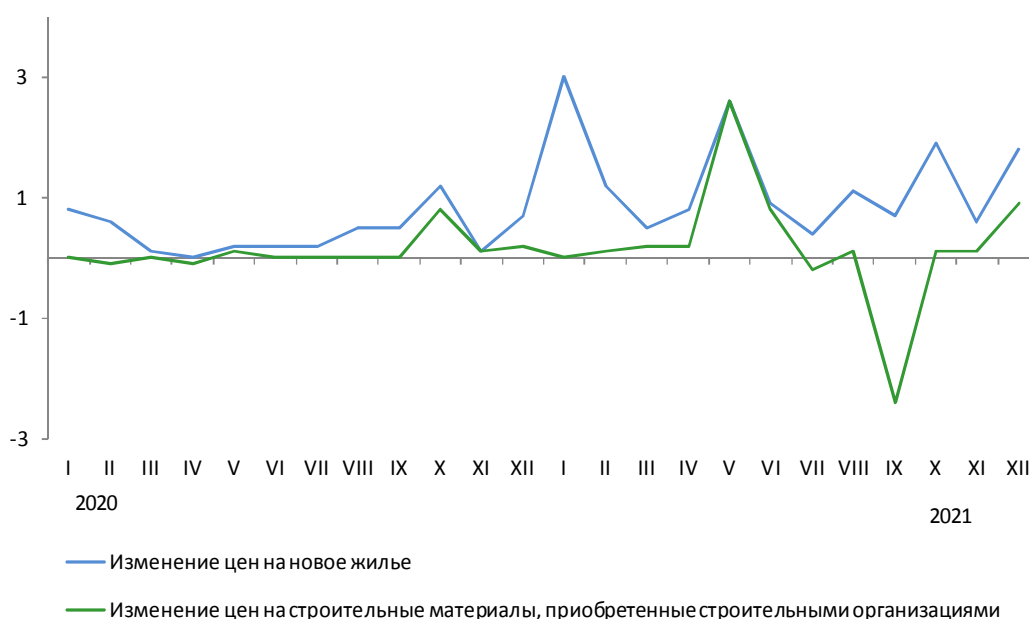
Методика разработана с учетом рекомендаций «Руководства по индексам цен на жилую недвижимость» (2013 год), подготовленного Международной

Организацией Труда, Международным Валютным Фондом, Организацией Экономического Сотрудничества и Развития, Евростатом, Европейской экономической комиссией Организации Объединенных Наций, Всемирным банком.

S.18.2. Согласованность внутренняя

Изменение цен на первичном рынке жилья, на строительные материалы, приобретенные строительными организациями в Республике Казахстан

в процентах, к предыдущему месяцу, прирост +, снижение



В 2020-2021гг. изменения цен на первичном рынке жилья напрямую зависели от изменения цен на строительные материалы, приобретенные строительными организациями.

S.19. Нагрузка

Нагрузки на респондента нет. Регистрация цен на рынке жилья осуществляется специалистами территориального подразделения статистики. Источниками являются строительные организации, агентства недвижимости, объявления о продаже и аренде жилья, размещаемых на интернет ресурсах.

S.20. Пересмотр данных

S.20.2 Пересмотр данных/А6

За 2021 год перепубликации не было

S.21. Обработка статистических данных

S.21.1. Исходные данные

Наблюдение за ценами на рынке жилья осуществляется путем регистрации цен согласно статистической форме 1-ЦРЖ «Тетрадь регистрации цен на жилье».

Построение индекса цен на виды жилья по республике предусматривает использование двух потоков данных: весовые составляющие (схема взвешивания) и изменения цен по регионам.

В качестве источника для формирования весов для продажи нового жилья используются данные о вводе жилья в эксплуатацию, перепродажи квартир – данные о количестве сделок купли-продаж квартир в многоквартирном доме, арендной платы за благоустроенное жилье – данные об объеме оказанных услуг по аренде и эксплуатации имущества недвижимого собственного или арендуемого жилого.

S.21.2. Периодичность обследования

месяц

S.21.3. Метод (способ) сбора первичных статистических данных

Информационным источником для формирования средних цен и индексов цен продажи нового жилья, перепродажи и аренды жилья являются материалы общегосударственного статистического наблюдения.

Цены регистрируются соответствующими должностными лицами территориальных подразделений государственной статистики, ответственными за сбор цен, путем непосредственного опроса сотрудников организаций, осуществляющих операции по продаже и аренде жилья, а также фиксируются из объявлений, размещаемых в средствах массовой информации или на интернет-ресурсах.

S.21.4. Достоверность первичных статистических данных

В программном комплексе заложены форматно-логические контроли:

контроль минимальных и максимальных индексов цен, контроль замены базисных цен, контроль замены базовых объектов, контроль отсутствия характеристик и другие.

S.21.5. Импутация - доля /А7

Не применяется.

S.21.6. Корректировка

Не применяется.

S.21.6.1 Поправка на сезонные колебания

Не осуществляется.

S.22 Замечания

Продолжить работу по обеспечению качества статистических данных.