



Бюро национальной статистики
Агентства по стратегическому
планированию и реформам
Республики Казахстан

Отчет по качеству

Индекс цен на рынке жилья
в Республике Казахстан за 2025 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 Агентства по стратегическому планированию и реформам Республики Казахстан (далее - Бюро).

S.1.2 Структурное подразделение

Департамент статистики цен

S.1.3 Имя контактного лица

Байгужинова Динара Жумагалиевна

S.1.3.1 Имя руководителя ответственного структурного подразделения

Демешева Торгын Маратовна

S.1.5 Почтовый адрес контактного лица

010000, Республика Казахстан, г. Астана, Левый берег, проспект Мәңгілік Ел 8, Дом Министерств, 4 подъезд

S.1.6 Адрес электронной почты контактного лица

di.baiguzhinova@aspire.gov.kz

S.1.7 Номер телефона контактного лица

+7(7172)74-97-86

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, прогнозировании 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

17.06.2022

S.3.2 Последнее размещение метаданных

17.06.2022

S.3.3 Последнее обновление метаданных

17.06.2022

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) НКІПЦ - Справочник товарных позиций к Классификатору индивидуального потребления по целям (размещен на интернет-ресурсе Бюро www.stat.gov.kz: «Главная» / «Статистические классификации» / «Справочники»);
- 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 значения, областных центрах и столице, 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) Наблюдение за изменением цен на рынке жилья производится согласно Методике построения индекса цен на рынке жилья, которая доступна на интернет-ресурсе Бюро www.stat.gov.kz в разделе «Экономика» / «Статистика» цен» / «Методология», а также в Информационно-правовой системе нормативных правовых актов Республики Казахстан Әділет www.adilet.zan.kz.
Тип наблюдения - выборочное наблюдение.
- 2) Инструментарий сбора данных - статистическая форма общегосударственного статистического наблюдения «Тетрадь регистрации цен на новое жилье» (индекс 1-ЦРЖ, периодичность месячная).

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 (города республиканского значения, областные центры и столица).

S.4.8 Временной охват

Имеются данные в динамике по месяцам с 2007 года.

S.4.9 Базовый период

2020 год = 100%

S.5 Единица измерения

Процент

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. «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 № 375-V от 29 октября 2015 года обеспечивает охрану информации, составляющей коммерческую тайну.

S.8.2 Конфиденциальность-обращение с данными

Правила представления баз данных в деидентифицированном виде для использования в научной и научно-технической деятельности, утвержденные приказом Председателя Агентства Республики Казахстан по статистике от 2 июля 2010 года № 168. Зарегистрированы в Министерстве юстиции Республики Казахстан 13 августа 2010 года № 6388.

S.9 Политика публикаций

S.9.1 Календарь публикаций

Согласно п.1, п.2 статьи 26 Закона Республики Казахстан «О государственной статистике» от 19 марта 2010 года № 257-IV формируется График распространения официальной статистической информации.

S.9.2 Доступ к Графику

График распространения официальной статистической информации доступен на Единой платформе интернет-ресурсов государственных органов www.gov.kz в разделе «Государственные органы» / «Другие» / «Агентство по стратегическому планированию и реформам Республики Казахстан» / «Бюро» / «Документы».

S.9.3 Доступ для пользователя

Официальная статистическая информация подлежит распространению в соответствии с Графиком распространения официальной статистической информации в объемах, предусмотренных Планом статистических работ.

Органы государственной статистики обеспечивают пользователям равные права на одновременный доступ к качественной официальной статистической информации и статистической методологии путем их размещения на интернет-ресурсе Бюро www.stat.gov.kz.

S.10. Частота распространения

Ежемесячно

S.11. Формат распространения, доступность и четкость

S.11.1. Публикации новостей

Ежемесячно публикуется пресс-релиз об изменении цен на рынке жилья. Информация размещена на интернет-ресурсе Бюро www.stat.gov.kz в разделе «Главная» / «Новости».

S.11.2. Публикации

Электронные таблицы «Индексы цен и цены на рынке жилья в Республике Казахстан» ежемесячно публикуются на интернет-ресурсе Бюро www.stat.gov.kz: «Главная» / «Экономика» / «Статистика цен» / «Электронные таблицы».

S.11.3. Базы данных в on-line режиме

ИАС «Талдау» <https://taldau.stat.gov.kz> в разделе «Статистика цен».

S.11.3.1 AC1. Таблицы данных-консультации

Не реализовано

S.11.4. Доступ к микроданным

Правила представления баз данных в деидентифицированном виде для использования в научной и научно-технической деятельности, утвержденные приказом Председателя Агентства Республики Казахстан по статистике от 2

июля 2010 года № 168. Зарегистрированы в Министерстве юстиции Республики Казахстан РК 13 августа 2010 года № 6388.

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 интернет-ресурсе Бюро www.stat.gov.kz: «Главная» / «Методология» / «Статистика цен» и на Информационно-правовой системе нормативных правовых актов Республики Казахстан www.adilet.zan.kz.

S.12.2. Документация по качеству

1. 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.

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

3. Правила оценки качества административных данных, утвержденные Приказом Руководителя Бюро национальной статистики Агентства по стратегическому планированию и реформам Республики Казахстан от 19 марта 2024 года № 2. Зарегистрировано в Министерстве юстиции Республики Казахстан 20 марта 2024 года №34168.

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 организаций).

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. Анкета пользователя доступна на интернет-ресурсе Бюро www.stat.gov.kz в разделе «Опросы» / «Анкета пользователя».

Кроме того, в целях поддержания постоянной обратной связи с пользователями и респондентами действует Единый контакт-центр Бюро 1446.

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

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 большой разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Коэффициент вариации рассчитывается по формуле:

$$C_v = \frac{SD}{\bar{X}} * 100\%,$$

где:

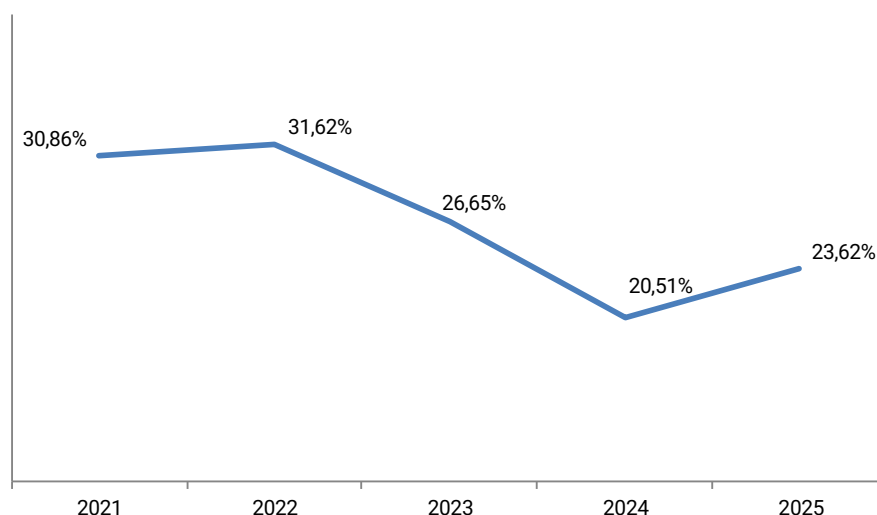
SD - среднееквадратическое отклонение;

$\bar{X}$ - среднее значение.

Среднееквадратическое 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 2021-2025гг. показал, что данные неоднородные. Наибольший размах цен отмечен в 2021-2022 годах.

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

Первые результаты публикуются ежемесячно на 9 день после отчетного периода и являются окончательными. Даты выпуска утверждаются и публикуются в Плане статистических работ и Графике распространения официальной статистической информации на ежегодной основе.

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 Плане статистических работ, утверждаемым ежегодно приказом Руководителя Бюро и регистрируемым в Министерстве Юстиции Республики Казахстан.

Фактические и плановые даты совпадают, срыва сроков публикаций за 2025 год не было. Выпуск публикаций переносится на следующий рабочий день, если публикация выпадает на выходные или праздничные дни.

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 2007 года. Опубликован на интернет-ресурсе Бюро www.stat.gov.kz: в разделе «Главная» / «Экономика» / «Статистика цен» / «Динамические ряды».

S.18. Согласованность

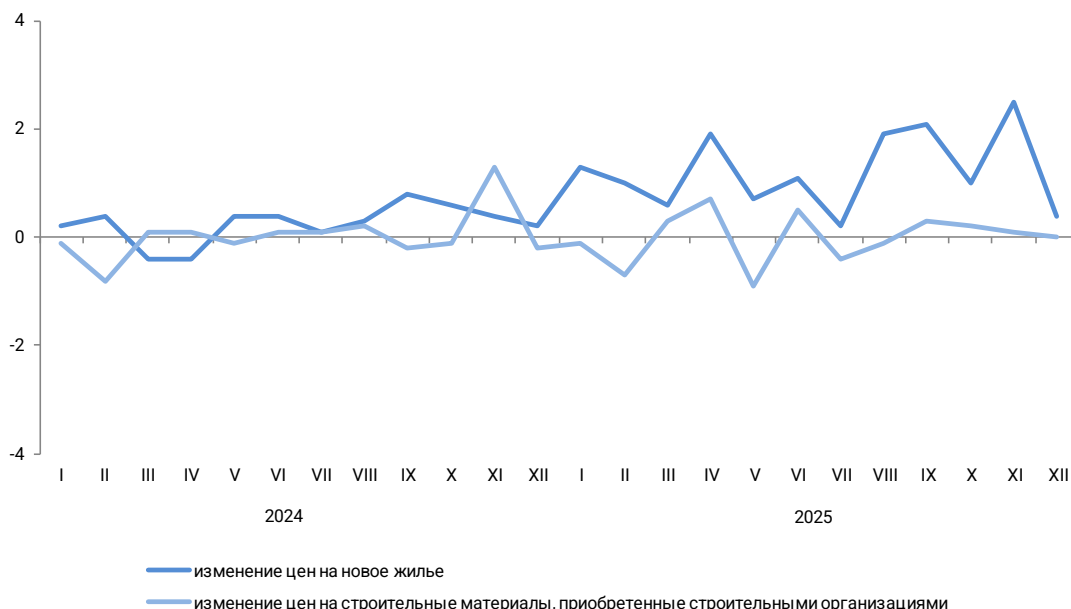
S.18.1. Согласованность внешняя, перекрестная

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 и на строительные материалы, приобретенные строительными организациями в Республике Казахстан

в процентах, к предыдущему месяцу, прирост +, снижение -



В 2024-2025гг. динамика изменения цен на первичном рынке жилья и на строительные материалы, приобретенные строительными организациями была схожей.

S.19. Нагрузка

Нагрузки на респондентов нет. Регистрация цен на рынке жилья осуществляется специалистами территориальных подразделений 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 2025 год перепубликации не было

S.21. Обработка статистических данных

S.21.1. Исходные данные

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.

Сбор информации об изменении цен на рынке жилья осуществляется путем регистрации цен согласно статистической форме «Тетрадь регистрации цен на жилье» (1-ЦРЖ, месячная).

S.21.2. Периодичность обследования

Месячная

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

При вводе первичных статистических данных заложены форматно-логические контроли минимальных и максимальных индексов цен, замены базисных цен, замены базовых объектов, отсутствия характеристик и другие.

S.21.5. Импутация - доля /A7

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.