



Бюро национальной статистики
Агентства по стратегическому
планированию и реформам
Республики Казахстан

Отчет по качеству

Индекс цен аренды коммерческой недвижимости в
Республике Казахстан

за 2023 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 (БНС АСПР РК)

S.1.2 Структурное подразделение

Департамент статистики цен

S.1.3 Имя контактного лица

Наурызбаева Асель Кабдувалиевна

S.1.3.1 Имя директора ответственного структурного подразделения

Жақыпбекұлы Қуанышбек

S.1.5 Почтовый адрес контактного лица

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

S.1.6 Адрес электронной почты контактного лица

as.naurzbaeva@aspire.gov.kz

S.1.7 Номер телефона контактного лица

8(7172)74-97-82

S.2 Введение-Актуальность

Индекс цен на аренду коммерческой недвижимости характеризует изменение цен на аренду объектов нежилой коммерческой недвижимости.

Под арендой понимается право временного владения и пользования определенным в договоре имуществом за плату.

Общегосударственное статистическое наблюдение за ценами на рынке коммерческой недвижимости организовано с целью определения изменения цен аренды одного квадратного метра конкретного вида коммерческой недвижимости. Формируемый по результатам наблюдения индекс цен на аренду коммерческой недвижимости измеряет динамику изменения цен на аренду объектов коммерческой недвижимости. Индекс цен на аренду коммерческой недвижимости формируется с 2011 года.

Индекс цен на аренду коммерческой недвижимости используется при расчете индекса физического объема услуг аренды коммерческой недвижимости.

В БНС АСПР РК проводятся заседания рабочих групп (фокус-групп), с участием потенциальных пользователей и респондентов, представителей заинтересованных госорганов, а также НПП «Атамекен», на которых детально анализируются показатели общегосударственных статистических форм на предмет их актуальности и исключения дублирования с показателями ведомственных статистических форм и форм административных данных.

Обратная связь с пользователями осуществляется через Единый контакт-центр БНС АСПИР 1446.

S.3 Обновление метаданных

S.3.1 Последнее подтверждение обновленных метаданных

Январь 2024г.

S.3.2 Последнее размещение метаданных
Январь 2024г.

S.3.3 Последнее обновление метаданных
Январь 2024г.

S.4 Представление статистической информации

S.4.1 Описание данных

Индексы цен на аренду коммерческой недвижимости рассчитываются по областям, городам республиканского значения, столице Республики Казахстан по видам объектов коммерческой недвижимости. На базе данных общегосударственного статистического наблюдения за ценами на рынке коммерческой недвижимости осуществляются расчеты индивидуальных, групповых и сводных индексов цен к предыдущему кварталу, к 4 кварталу базового года, к соответствующему кварталу предыдущего года.

Сводный индекс цен определяется как средневзвешенная величина из индексов цен по видам коммерческой недвижимости. Для расчетов используется модифицированный вариант формулы Ласпейреса.

S.4.2 Система классификации

При построении индекса цен на аренду коммерческой недвижимости используются классификации:

ОКЭД - Общий классификатор видов экономической деятельности;

СКУ - Справочник услуг, которые размещены на сайте БНС АСПР Республики Казахстан www.stat.gov.kz в разделе «Статистические классификации»/«Справочники».

Коммерческая недвижимость на основе структурирования по функциональному назначению объектов, масштабу и виду деятельности классифицируется по следующим типам:

- 1) административно-офисные помещения;
- 2) торговые помещения;
- 3) рестораны и пункты общественного питания;
- 4) пункты бытового обслуживания, сервиса;
- 5) складские помещения;
- 6) производственные помещения;
- 7) паркинги;
- 8) прочие типы коммерческой недвижимости.

S.4.3 Секторальный охват

Статистическими единицами наблюдения являются: юридические лица и (или) их структурные и обособленные подразделения, индивидуальные предприниматели с основным или вторичным видом деятельности согласно коду Общего классификатора видов экономической деятельности: 68.20 – Аренда и управление собственной или арендуемой недвижимостью.

S.4.4 Статистические концепции и определения

Наблюдение за уровнем цен и расчет индекса цен на аренду коммерческой недвижимости производится согласно «Методики построения индекса цен на

аренду коммерческой недвижимости», размещенной на сайте www.stat.gov.kz, а также в Информационно-правовой системе нормативных правовых актов Республики Казахстан <http://adilet.zan.kz/>

В Методике используются следующие определения:

1) агрегированный индекс цен – относительный показатель, характеризующий изменение цен по отдельной подгруппе, группе или изучаемому явлению в целом и формируется на основе индивидуальных индексов цен;

2) агрегирование – объединение экономических показателей низкого уровня в более крупные совокупности на всех последующих уровнях;

3) регистрация цен – сбор первичных статистических данных о ценах (тарифах) на товары и услуги при проведении общегосударственных статистических наблюдений;

4) базовый объект – юридическое лицо, отобранное для наблюдения и регистрации в нем цен;

5) спецификации – описание или перечень характеристик, которые используются для идентификации отдельного товара, отбираемого для регистрации цен;

6) индивидуальный (элементарный) индекс цен – изменение цен одного элемента изучаемой совокупности (конкретного товара, услуги);

7) классификация – разделение множества объектов на группы по сходству или различию в соответствии с принятыми признаками;

8) вид деятельности – процесс создания однородного набора продукции (товаров и услуг), характеризующих наиболее разукрупненные категории классификации видов деятельности. Основным видом деятельности юридического лица – вид деятельности, добавленная стоимость которого превышает добавленную стоимость любого другого вида деятельности, осуществляемого юридическим лицом. Вторичный вид деятельности юридического лица – вид деятельности, который осуществляется помимо основного с целью производства продукции (работ, услуг) для третьих лиц;

9) взвешивание – процедура, применяемая в индексных расчетах для получения сводных показателей и обеспечивающая соизмеримость разных товаров, непосредственно не поддающихся суммированию;

10) схема взвешивания – совокупность весов конкретных видов продукции, товаров, услуг, определенная по всем степеням агрегации согласно стандартной классификации;

11) выборка – отдельные позиции из утвержденных классификаторов, номенклатур и справочников, используемые при сборе и обработке статистических данных;

12) товар-представитель – определенный вид товара в товарной группе, отличающийся незначительными особенностями (деталью), не влияющими на качество и основные потребительские свойства товаров и однородны по своему потребительскому назначению (далее – объект - представитель).

S.4.5 Статистический объект

Выборочная сеть базовых объектов, сдающих в аренду коммерческую недвижимость, с учетом географического охвата.

S.4.6 Генеральная совокупность (принцип выбора единиц обследования)

Генеральную совокупность для выборки базовых объектов составляют юридические лица и (или) их структурные и обособленные подразделения, индивидуальные предприниматели с основным и вторичным видом

экономической деятельности согласно «Общему классификатору видов экономической деятельности» – «Аренда и управление собственной или арендуемой недвижимостью» (код – 68.20).

Для отбора базовых объектов используются данные общегосударственного статистического наблюдения об объемах оказанных услуг. Наблюдение осуществляется выборочным методом.

S.4.7 Территориальный охват

Все области, города республиканского значения и столица.

S.4.8 Временной охват

Индекс цен на аренду коммерческой недвижимости формируется на квартальной основе с января 2022 года.

S.4.9 Базовый период

Базовый период меняется через каждые пять лет.

В 2021-2025гг. – IV квартал 2020г. и т.д.

S.5 Единица измерения

Процент.

S.6 Отчетный период

Квартал.

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 приказом в установленном законодательном порядке Республики Казахстан Руководителя БНС АСПР Республики Казахстан.

3. Правила представления респондентами первичных статистических данных, утвержденные приказом Председателя Агентства Республики Казахстан по статистике от 9 июля 2010 года №173.

4. Методика построения индекса цен на аренду коммерческой недвижимости, утверждена приказом Председателя Комитета по статистике Министерства национальной экономики Республики Казахстан от 17 августа 2016 года №164, зарегистрирована в Министерстве юстиции Республики Казахстан 16 сентября 2016 года №14241.

Доступна на сайте БНС АСПР РК www.stat.gov.kz. в разделе «Главная» /«Методология»/«Статистика цен» и в Информационно-правовой системе нормативных правовых актов Республики Казахстан <http://adilet.zan.kz/>.

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. статья 28 Предпринимательского Кодекса Республики Казахстан № 375-V от 29

октября 2015 года обеспечивает охрану информации, составляющей коммерческую тайну.

3. Политика информационной безопасности (далее – Политика), утвержденная Приказом Руководителя БНС АСПР Республики Казахстан от 10 февраля 2021 года №20 определяет цели, задачи, руководящие принципы и практические приемы в области обеспечения информационной безопасности Комитета. 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.

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. Зарегистрирован в МЮ РК 13 августа 2010 года № 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.

График распространения официальной статистической информации размещен на ЕПИРГО www.gov.kz / БНС АСПР/Для пользователей.

S.9.2 Доступ к Графику

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

График распространения официальной статистической информации размещен на ЕПИРГО www.gov.kz / БНС АСПР / Для пользователей.

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-ресурсах органов государственной статистики (Сайт БНС АСПР РК www.stat.gov.kz.)

S.10 Частота распространения

Ежеквартально

S.11 Формат распространения, доступность и четкость

S.11.1 Публикации новостей

Пресс-релиз не выпускается.

S.11.2 Публикации

Электронная таблица «Индекс цен аренды коммерческой недвижимости в Республике Казахстан» содержит данные об индексах цен по видам объектов

коммерческой недвижимости по всем периодам сравнения по республике и в разрезе регионов. Размещается в разделе Экономика//Статистика цен//Электронные таблицы.

S.11.3 Базы данных в on-line режиме ИАС «Талдау»

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. Зарегистрирован в МЮ РК 13 августа 2010 года № 6388.

S.11.5 Прочее Нет

S.11.5.1 AC2. Метаданные-консультации Не реализовано

S.12 Доступность документации

S.12.1 Документация по методологии

«Методика построения индекса цен на аренду коммерческой недвижимости», утверждена приказом Председателя Комитета по статистике Министерства национальной экономики от 17 августа 2016 года №164 и зарегистрирована в Министерстве юстиции Республики Казахстан №14241. Доступна на сайте БНС АСПР Республики Казахстан www.stat.gov.kz в разделе «Методология»/«Статистика цен», и на сайте www.adilet.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 товаров, продукции, услуг;
- на этапах сбора и обработки первичных данных разработаны и внедрены все схемы контроля (форматно-логический, арифметический, визуальный);
- для подтверждения достоверности первичных данных законодательно закреплена возможность получения дополнительной информации от респондентов;
- проводится сравнительный анализ статистических данных (в динамике, с административными данными, межотраслевой);
- ротации выборочных совокупностей перечней товаров, продукции, услуг и базовых объектов, отобранных для наблюдения цен;
- ежегодному пересмотру систем взвешивания;
- применению единых формул для расчета индексов цен всех уровнях агрегации.

S.13.2 Оценка качества

Методика построения индекса цен на аренду коммерческой недвижимости не проходит экспертизу международных организаций, так как является субиндексом в составе индексов цен на услуги производственной сферы.

S.14 Актуальность

S.14.1 Потребности пользователей

Индекс цен на аренду коммерческой недвижимости удовлетворяет потребностям пользователей в показателе инфляции в секторе аренды коммерческой недвижимости.

S.14.2 Удовлетворенность пользователей

На сайте БНС АСПР РК www.stat.gov.kz проводится опрос пользователей официальной статистической информацией в онлайн режиме.

S.14.3 Полнота/R1. Полнота данных-доля

Не применимо

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

S.15.1 Общая точность

Точность и надежность рассчитываемых индексов цен на аренду коммерческой недвижимости обеспечивается проведением оптимально выбранного метода наблюдения. Методика построения индекса цен на аренду коммерческой недвижимости основана на международных стандартах, где заложены требования к отбору базовых объектов, проведению статистического наблюдения за ценами и процедурам расчета показателя. Для обследования цен на аренду коммерческой недвижимости используется выборочный метод наблюдения.

S.15.2 Ошибки выборки-индикаторы/A1.

Невозможно оценить ввиду применения целенаправленной выборки.

S.15.3 Ошибка, несвязанная с выборкой

Ошибки, не связанные с выборкой не просчитываются, так как отсутствие ответа соответствует отсутствию явления.

S.15.3.1 Ошибка охвата

Невозможно оценить ввиду применения целенаправленной выборки.

S.15.3.1.1 A2.Превышение охвата - доля
Невозможно оценить ввиду целенаправленной выборки

S.15.3.1.2 A3.Общие единицы - соотношение
Невозможно оценить ввиду целенаправленной выборки

S.15.3.3 Ошибки не ответа

S.15.3.3.1 A4.Единица отсутствия - доля

Методы исчисления «условных» цен применяется в соответствии с Методикой построения индекса цен на аренду коммерческой недвижимости. Доля отсутствующих ответов не рассчитывается.

S.15.3.3.2 A5.Пункт отсутствия ответа - доля
Расчет не ведется.

S.16 Своевременность и пунктуальность

S.16.1 Своевременность

S.16.1.1 TP1.Период ожидания-первые результаты

Время, затраченное на обработку первых результатов, от срока предоставления респондентами до первой публикации индекса цен на аренду коммерческой недвижимости составляет 12 дней.

Первые результаты публикуются 15 числа месяца после отчетного периода и являются окончательными.

Даты выпуска утверждены и опубликованы в Плане 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 БНС АСПР Республики Казахстан. Сроки публикаций установлены в Плане статистических работ, утверждаемым ежегодно приказом Руководителя БНС АСПР Республики Казахстан и регистрируемым в Министерстве Юстиции Республики Казахстан.

Фактические и плановые даты совпадают, срыва сроков публикаций за 2023 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 территорий Республики Казахстан.

S.17.1.1 Асимметрия по зеркальной статистике потоков - коэффициент/СС1
Не имеет

S.17.2 Продолжительность сопоставимых временных рядов/СС2

Динамический ряд индекса цен на аренду коммерческой недвижимости

сопоставим и непрерывен с 2011 года.

S.18 Согласованность

S.18.1 Согласованность внешняя, перекрестная

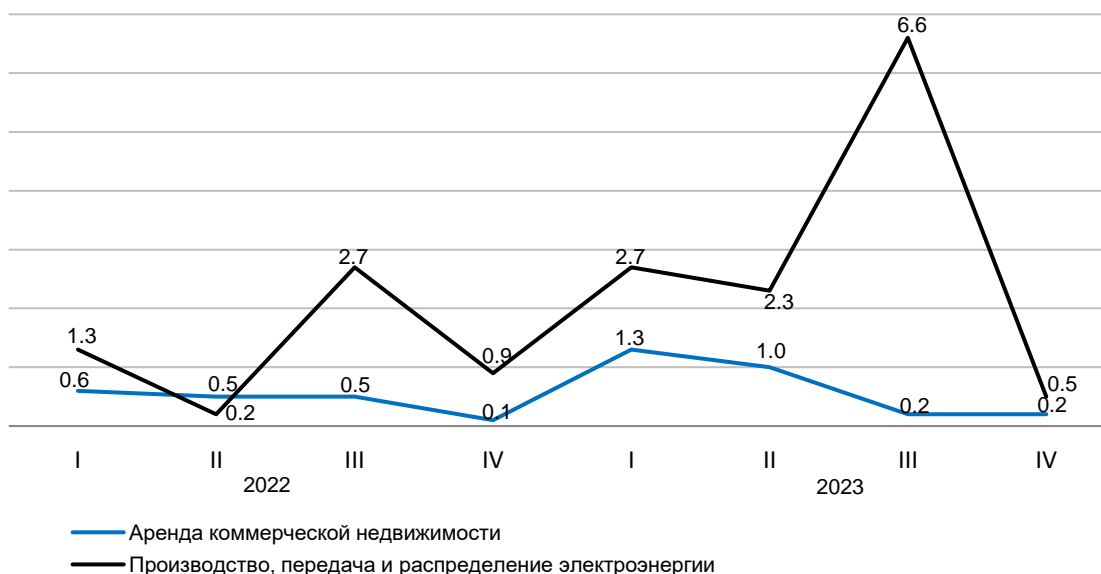
Основные подходы методологии построения индекса цен на аренду коммерческой недвижимости согласованы с руководством по индексу цен производителей: теория и практика (Международная организация труда, Международный Валютный Фонд, Организация экономического сотрудничества и развития, Статистическое бюро Европейских сообществ, Организация Объединенных Наций и Всемирный банк), 2004г.

S.18.2 Согласованность внутренняя

Согласованность изменения цен аренды коммерческой недвижимости с изменением цен производителей электроэнергии представлена ниже.

Изменение цен на аренду коммерческой недвижимости и производство, передачу и распределение электроэнергии в Республике Казахстан

в процентах, к предыдущему кварталу, прирост



Как показал анализ, повышение тарифов на коммунальные услуги отражается на ценах аренды коммерческой недвижимости. Рост цен на производство, передачу и распределение электроэнергии в течение 2022-2023гг. повлиял на изменение цен аренды коммерческой недвижимости. При этом темпы роста цен на аренду коммерческих помещений ниже, чем на электроэнергию, ввиду того, что договора аренды в большинстве случаев заключаются на длительный период.

S.19 Нагрузка

Сбор цен осуществляется в электронном виде и на бумажном носителе по желанию респондента. Сбор данных осуществляется в онлайн режиме, в котором для респондента предусмотрены автоматизированные арифметико-логические контроли, исключающие возможность типичных ошибок ввода. Процессы обработки информации автоматизированы с применением локальных программных комплексов, предусмотрены контроли входной и выходной информации, процедуры импутации отсутствующих данных.

Дублирования с другими обследованиями нет.

Административные данные или другие источники не используются.

S.20 Пересмотр данных

S.20.2 Пересмотр данных/А6

Пересмотра данных с 2011 года не было.

Перепубликации с 2011 года не было.

S.21 Обработка статистических данных

S.21.1 Исходные данные

Построение индекса цен на аренду коммерческой недвижимости предусматривает использование двух потоков данных: весовые составляющие (схема взвешивания) и изменения цен на аренду коммерческой недвижимости.

Схемы взвешивания формируются централизованно по каждому региону и республике в целом. Их построение основано на распределении стоимостных данных об объемах оказанных услуг аренды по видам объектов коммерческой недвижимости, включенных в наблюдение.

S.21.2 Периодичность обследования

Квартальная

S.21.3 Метод (способ) сбора первичных статистических данных

Сбор данных осуществляется на бумажном носителе или в электронном виде путем заполнения статистической формы 1-Ц (аренда) «Отчет о ценах на аренду коммерческой недвижимости». В электронном виде осуществляется посредством использования информационной системы «Сбор данных в on-line режиме», размещенной на Интернет-ресурсе БНС АСПР Республики Казахстан (www.stat.gov.kz).

S.21.4 Достоверность первичных статистических данных

Заложены форматно-логические контроли минимальных и максимальных индексов цен; сравнение с уровнем цены предыдущего квартала.

В соответствии со статьей 17 Закона РК «О государственной статистике» респондент обязан представлять достоверные первичные статистические данные при проведении статистических наблюдений в соответствии с графиком представления респондентами первичных статистических данных и со статистической методологией.

S.21.5 Импутация - доля /А7

Импутация осуществляется согласно Методике построения индекса цен на аренду коммерческой недвижимости.

При проведении регистрации цен на аренду коммерческой недвижимости встречаются случаи временного отсутствия ценовой информации. Для сохранения непрерывности динамического ряда индексов цен используются следующие методы исчисления "условных" цен:

1) использование относительного изменения цен на аналогичные виды объектов коммерческой недвижимости;

2) использование среднего изменения цен по группе, в которую входит временно исчезнувший конкретный вид коммерческой недвижимости. За 2023 год импутация не применялась.

S.21.6 Корректировка

Статистических процедур и программного обеспечения, используемых для корректировки временных рядов не предусмотрено.

S.21.6.1 Поправка на сезонные колебания

Не осуществляется.

S.22 Замечания

Продолжить работу по обеспечению качества статистических данных.