

Тұрғын үй нарығындағы бағалар индексін құру әдістемесін бекіту туралы

Қазақстан Республикасы Ұлттық экономика министрлігі Статистика комитеті Төрағасының м.а. 2016 жылғы 26 ақпандағы № 41 бұйрығы. Қазақстан Республикасының Әділет министрлігінде 2016 жылы 31 наурызда № 13558 болып тіркелді.

"Қазақстан Республикасының "Мемлекеттік статистика туралы" Заңының 12-бабы 5) тармақшасына және Қазақстан Республикасы Президентінің 2020 жылғы 5 қазандағы № 427 Жарлығымен бекітілген Қазақстан Республикасының Стратегиялық жоспарлау және реформалар агенттігі туралы ереженің 17-тармағы 22) тармақшасына сәйкес **БҰЙЫРАМЫН:**

Ескерту. Кіріспе жаңа редакцияда - ҚР Стратегиялық жоспарлау және реформалар агенттігі Ұлттық статистика бюросы Басшысының 31.08.2021 № 16 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

1. Қоса беріліп отырған Тұрғын үй нарығындағы бағалар индексін құру әдістемесі бекітілсін.

2. Қазақстан Республикасы Ұлттық экономика министрлігі Статистика комитетінің Баға статистикасы басқармасы Заң басқармасымен бірлесіп заңнамада белгіленген тәртіппен:

1) осы бұйрықтың Қазақстан Республикасы Әділет министрлігінде мемлекеттік тіркелуін;

2) осы бұйрық мемлекеттік тіркелгеннен кейін күнтізбелік он күн ішінде оның көшірмесінің мерзімді баспасөз басылымдарында және "Әділет" ақпараттық-құқықтық жүйесінде ресми жариялауға жіберілуін;

3) тіркелген бұйрықты алған күннен бастап бес жұмыс күні ішінде баспа және электрондық түрде Қазақстан Республикасының нормативтік құқықтық актілерінің эталондық бақылау банкіне енгізу үшін "Республикалық құқықтық ақпарат орталығы" шаруашылық жүргізу құқығындағы республикалық мемлекеттік кәсіпорнына жіберілуін;

4) осы бұйрықтың Қазақстан Республикасы Ұлттық экономика министрлігі Статистика комитетінің интернет-ресурстарында орналастырылуын;

5) осы бұйрықты Қазақстан Республикасы Ұлттық экономика министрлігі Статистика комитетінің аумақтық органдарына жұмыс бабында басшылыққа алу және пайдалану үшін жеткізілуін қамтамасыз етсін.

3. Осы бұйрықтың орындалуын бақылау жетекшілік ететін Қазақстан Республикасы Ұлттық экономика министрлігі Статистика комитеті төрағасының орынбасарына (Ж.Ә. Жарқынбаев) жүктелсін.

4. Осы бұйрық алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі.

Қазақстан Республикасы

Ұлттық экономика министрлігі

Статистика комитеті төрағасының

міндетін атқарушы

Б. Иманәлиев

"КЕЛІСІЛДІ"

Қазақстан Республикасының

Әділет министрі

Б. Имашев _____

2016 жылғы 3 наурыз

Қазақстан Республикасы
Ұлттық экономика министрлігі
Статистика комитеті төрағасының
міндетін атқарушының
2016 жылғы 26 ақпандағы
№ 41 бұйрығымен бекітілді

Тұрғын үй нарығындағы бағалар индексінің құру әдістемесі

1-тарау. Жалпы ережелер

Ескерту. 1-тараудың тақырыбы жаңа редакцияда - ҚР Стратегиялық жоспарлау және реформалар агенттігі Ұлттық статистика бюросы Басшысының 31.08.2021 № 16 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

1. Осы Тұрғын үй нарығындағы бағалар индексінің құру әдістемесі (бұдан әрі – Әдістеме) халықаралық стандарттарға сәйкес қалыптастырылатын және "Мемлекеттік статистика туралы" Қазақстан Республикасының 2010 жылғы 19 наурыздағы Заңына сәйкес бекітілетін статистикалық әдіснамаға жатады.

2. Әдістеме тұрғын үй бағасының деңгейіне жалпы мемлекеттік статистикалық байқаудың, байқауға тұрғын үй түрлерін іріктеудің, салмақтық құрауыштарды қалыптастырудың негізгі аспектілерін, баға индекстерін есептеу формулаларын және кезендерін айқындайды.

3. Осы Әдістемені Қазақстан Республикасы Стратегиялық жоспарлау және реформалар агенттігінің Ұлттық статистика бюросы (бұдан әрі - Бюро) және оның аумақтық бөлімшелері тұрғын үй бағаларына жалпы мемлекеттік статистикалық байқау жүргізу және баға индекстерін құру кезінде қолданады.

Ескерту. 3-тармақ жаңа редакцияда - ҚР Стратегиялық жоспарлау және реформалар агенттігі Ұлттық статистика бюросы Басшысының 31.08.2021 № 16 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

4. Әдістеме Халықаралық еңбек ұйымы, Халықаралық Валюта Қоры, Экономикалық ынтымақтастық және даму ұйымы, Еуростат, Біріккен Ұлттар Ұйымының Еуропалық экономикалық комиссиясы, Дүниежүзілік Банкімен дайындалған "Жылжымайтын тұрғын үй мүлігіне бағалар индексі бойынша нұсқаудың" (2013 жыл) ұсынымдарын ескерумен әзірленген.

5. Әдістемеді тұрғын үйге бағалар индексінің құрудың қолданыстағы әдістері, бағалық ақпаратты алу үшін дереккөздер ерекшеліктері баяндалған және республикада осы көрсеткішті есептеу тәртібі баяндалған.

6. Тұрғын үй нарығындағы бағалар индексі жылжымайтын мүлік объектілерін сату мен жалға беру бағаларының өзгеруін сипаттайды.

Өңірлер бойынша және жалпы республика бойынша тұрғын үйді сатудың және жалдаудың орташа бағасы мен баға индексінің құру үшін ақпараттық ағындар әкімшілік дереккөздің деректері мен тұрғын үй нарығындағы бағаларды жалпы мемлекеттік статистикалық байқаудың материалдары болып табылады.

Дереккөздеріне байланысты қалалық елді мекендердің бастапқы немесе қайталама нарығындағы тұрғын үйді сатудың және тұрғын үйді жалға берудің бағалары байқалады.

Бастапқы тұрғын үй нарығы пайдалануға жаңа енгізілген нарықты білдіреді. Сатып алу-сату объектісі біраз уақыт аралығында жұмыс істейтін және пайдалану нәтижесінде едәуір тозу дәрежесі бар тұрғын үй нарығы қайталама деп есептеледі.

7. Тұрғын үйге орташа баға және баға индекстері оны бағалау кезінде, әртүрлі ақша төлемдерінің мөлшерін анықтауда, бағдарламалар мен жобаларды іске асыру мониторингінде, халықаралық салыстыруларды жүргізуде пайдаланылады. Аталған көрсеткіштердің серпіні жалпы ішкі өнімді есептеу, талдау жүргізу, болжамдау және ғылыми зерттеулер, республиканың және өңірлер халқының әл-ауқатын өлшеуде, жеке тұлғалардың және құрылыс ұйымдарының тұрғын үй құрылысын жүргізу және сатып алу туралы шешім қабылдауы үшін пайдаланылады.

8. Тұрғын үй нарығына өзіндік ерекшеліктер тән, бұл тұрғын үйге индекстер құру кезінде белгілі бір мәселелерге әкеледі:

1) тұрғын үйдің біртекті екендігі. Баға индекстерін қалыптастыру уақыттың өзгеруімен ұқсас объектілер бағаларының арақатынасына негізделген. Тұтыну тауарларынан айырмашылығы тұрғын үй өзінің қайталанбауымен сипатталады. Екі абсолютті бірдей үй немесе пәтер болмайды, әрбір үйдің белгілі орналасқан орны және

құрылымдық сипаттамаларының жиынтығы болады. Осы себептен салыстырылатын үлгілердің дәстүрлі әдіснамасына негізделген кез келген баға индексін құруға қарағанда, тұрғын үйге баға индексін құру едәуір күрделі рәсімі болып табылады;

2) бастапқы ұсынылған баға және тұрғын үйді сату бойынша мәміленің түпкілікті бағасының айырмашылығы. Тұрғын үйді сатып алу-сату бойынша мәмілені жасау кезінде сатушы мен сатып алушы арасында бастапқы бағаның төмендеуіне әкеліп соқтыратын саудаласуды белгілеу ықтималдығы болады. Ұсынылған баға бекітілген шама болмайды және соңғы бағадан едәуір ерекшеленеді. Тұрғын үйге баға индексін қалыптастыру кезінде жасалған мәмілелердің бағасын есепке алуы нақты қалыптасқан бағаның өзгеруін көрсетеді.

9. Осы Әдістемеде "Тұрғын үй қатынастары туралы", "Қазақстан Республикасындағы бағалау қызметі туралы" Қазақстан Республикасының Заңдарында айқындалған ұғымдар пайдаланылады.

Ескерту. 9-тармақ жаңа редакцияда - ҚР Стратегиялық жоспарлау және реформалар агенттігі Ұлттық статистика бюросы Басшысының 31.08.2021 № 16 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

2-тарау. Дереккөздер және тұрғын үйге баға индекстерін құрудың әдісі

Ескерту. 2-тараудың тақырыбы жаңа редакцияда - ҚР Стратегиялық жоспарлау және реформалар агенттігі Ұлттық статистика бюросы Басшысының 31.08.2021 № 16 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

10. Тұрғын үйге баға индексі оны қалыптастыруға қолданылатын дереккөздердегі ақпараттың сапасына тәуелді болады. Қолайлы дереккөзді таңдау тұрғын үйге баға индексін қалыптастыру кезінде маңызды міндет болып табылады. Дереккөзді іріктеу критерийлері:

1) қолданылатын дереккөз тұрғын үйге баға индексін құрудың мақсатына сәйкес келеді;

2) тұрғын үйге баға индексін ұлттық және өңірлік деңгейде құрастыруды қамтамасыз етеді;

3) дереккөз ұсынатын ақпарат дәл және толық болып табылады;

4) бағалар туралы деректер өзекті және анықталған мерзімнен алдын-ала ұсынылады;

5) тұрғын үй объектілерінің сапалық өзгерістерін есепке алу үшін қажетті ақпараттың көлемін қамтамасыз етеді;

6) халықаралық ұйымдармен қолданылатын дереккөздерге анықтау, қамту, кезеңділік және басқа сипаттамалар бөлігінде қарама-қайшы болмайды.

11. Тұрғын үй нарығында баға индексін есептеу үшін көп таралған дереккөздер – әкімшілік дереккөздер, жылжымайтын мүлік агенттіктері, құрылыс компаниялары, банктер және тұрғын үйді сатып алу бойынша кредит берумен айналысатын өзге де қаржы ұйымдары болып табылады.

Олар онда бар ақпараттың сипаты, оның сапасы және жеделдігі, қамту және кезеңділігі, байқау бірлігі, ұғымдары және олардың анықтамасы бойынша ерекшеленеді.

Статистикалық мақсаттар үшін әкімшілік дереккөздер қолжетімді, олардың деректерінің сапасы және толықтығы жоғары деңгейде бола тұра жұмсалатын шығындар төмен болып табылады. Көптеген елдерде тұрғын үйге баға индексін қалыптастыру үшін жер тіркелімдері, салық органдары, жергілікті басқару органдары, нотариаттар сияқты әкімшілік дереккөздердің деректері қолданылады. Сонымен қатар тиісті ақпаратты банктерден және бағалау компанияларынан алады.

Егер әкімшілік дереккөздердің деректері талаптарға сәйкес келмесе, тұрғын үй нарығындағы баға индексін құру үшін деректер бұқаралық ақпарат құралдарындағы немесе интернет-ресурстардағы тұрғын үйді сату туралы хабарландырулардан бағаларды тіркеу арқылы арнайы ұйымдастырылған статистикалық байқаулардың материалдарынан алынады.

2-параграф. Баға индексін құрудың әдісі

12. Тұрғын үйге баға индексін құру кезінде стратификация әдісі қолданылады. Стратификация тұрғын үйге баға индексін құру әдісімен есептеу түрінде тура және қарапайым болып табылады. Объектінің алғашқы жиынтықтарын бағаның аз шашылуымен ерекшеленетін топтарға бөлу стратификация мақсаты болып табылады. Бөлу бағаны анықтау сипаттамаларына сәйкес жүргізіледі, олардың негізгілері үй алаңы (жалпы және тұрғын), орналасқан жері, пайдалануға берілген жылы, түрі, үйдің сыртқы қабырға материалы және өзге сипаттамалары (қабат, бөлме саны, санитарлық тораптар саны, лифтінің, гараждың бар болуы және басқалар).

Стратификациялық іріктемені құру екі кезеңді үдерістен тұрады, оның барысында зерттелетін жиынтықты құрайтын көптеген элементтер страталарға бөлінеді, оның әрбір элементі бір және тек бір ғана стратаға кіреді.

Стратификация үшін ауыспалыларды іріктеу кезінде келесі қағидаттарды негізге алады:

1) бір стратаның элементтері өз араларында ұқсас, ал әртүрлі стратаға кіретін элементтер әртүрлі болып табылады;

2) ауыспалылар үй бағасымен тығыз байланысқан. Бұл байланыс тығыз болған сайын алынатын бағалаулар дәлірек болады;

3) ауыспалылар стратификация қарапайым болу қамтамасыз етілуі есебінен таңдалады.

Стратификациялық ауыспалыларды таңдау үйдің сипаттамасы туралы деректердің тұрақты негізде қолжетімділігіне және олардың бағаға әсер ету дәрежесіне байланысты . Оңтайлы страталар санын анықтау стратификация әдісінің негізгі міндеттерінің бірі болып табылады.

Үйдің сипаттамалары бойынша жете стратификация стратаның біртектілігін қамтамасыз етеді және үй сапасының өзгеруімен байланысты проблемаларды төмендетеді. Біртекті страталарды анықтағанда әрбір топтың орташа бағасы нақты үй типі үшін тұрақты сапаның бағасы ретінде қолданылады. Страталар санының шамадан тыс көбеюінен топтар шегінде байқау саны қысқартылады немесе онда бірде-бір тұрғын үй объектісі болмайды. Нақтыланған сегменттің тәжірибелік проблемасы салмақтау құрауыштары үшін деректерді алу қиындығы болып табылады.

Іріленген стратификация кезінде страта ішінде тұрғын үй объектілерінің іріктемесінде едәуір композициялық өзгерістер болуы мүмкін. Бұл байқалатын үйдің уақыттағы салғастырымдылық шартының бұзылуына әкеліп соқтырады, ол үйге баға индексі мәнінің ауытқу ықтималдылығын жоғарылатады.

Халықаралық сарапшылармен Қазақстанда тұрғын үйге баға индексіні құру үшін ең қолайлы әдіс ретінде стратификация ұсынылған. Қолданылатын дереккөздер үйді таңдалған сипаттамаларға сәйкес топтарға бөлуге және үйдің әртүрлі түрлеріне баға индексіні құруға мүмкіндік береді.

Стратификация әдісінің принциптері пайдаланушыларға түсіндіру үшін оңай, бұл көрсеткішті құру әдіснамасының айқындылығын қамтамасыз етеді.

3-тарау. Жалпы мемлекеттік статистикалық байқаудың материалдары негізінде тұрғын үй нарығындағы баға индекстерін құру

Ескерту. 3-тараудың тақырыбы жаңа редакцияда - ҚР Стратегиялық жоспарлау және реформалар агенттігі Ұлттық статистика бюросы Басшысының 31.08.2021 № 16 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

13. Жаңа тұрғын үйді сатудың, тұрғын үйді қайта сатудың және жалға берудің орташа бағаларын және баға индекстерін қалыптастыру үшін ақпарат дереккөзі жалпы мемлекеттік статистикалық байқаудың материалдары болып табылады.

Мемлекеттік статистиканың аумақтық бөлімшелерінің бағаларды жинауға жауапты, тиісті лауазымды адамдары тұрғын үйді сату және жалға беру бойынша операцияларды жүзеге асыратын ұйымдардың қызметкерлеріне тікелей сауал салуы арқылы, сондай-ақ бұқаралық ақпарат құралдарында немесе интернет-ресурстарда орналастырылатын хабарландырулардан бағаларды тіркейді.

Ескерту. 13-тармақ жаңа редакцияда - ҚР Стратегиялық жоспарлау және реформалар агенттігі Ұлттық статистика бюросы Басшысының 31.08.2021 № 16 (

алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

1-параграф. Жаңа тұрғын үйлерді сату бағаларының индексі

14. Жаңа тұрғын үйге бағаны байқау үшін іріктеме өңірлердегі бастапқы тұрғын үй нарығында бар тұрғын үйдің түрлерінен қалыптастырылады. Астана мен республикалық маңызы бар қалаларды қоспағанда, барлық қалалардың бастапқы тұрғын үй нарығы көптігімен ерекшеленбейді, сондықтан іріктемеге барлық жаңа тұрғын үйлер енгізіледі. Қалада коммерциялық құрылыс ұйымдары салған жаңа үйлер болмаған кезде іріктемеге мемлекеттік бағдарламалар шеңберінде сатылатын тұрғын үйді енгізуге болады.

Тіркеуге:

1) әртүрлі әрлеумен (таза, бастапқы, бастапқы жақсартылған), кірпіш, моноклит немесе панельден жасалған қабырғасы бар, белгілі кластағы (3.02-43-2007 Тұрғын үй ғимараттар Қазақстан Республикасының Құрылыс нормалары мен ережелеріне (бұдан әрі – ҚР ҚНМЕ) сәйкес II, III, IV класы немесе эконом және бизнес-класы), жаңа көп қабатты (5 қабаттан кем емес) бір-, екі-, үш бөлмелі абаттандырылған пәтерлердің;

2) зерттелетін қаладағы тұрғын үй нарығында оларды сатудың едәуір үлесі бар болғанда жаңа бір пәтерлі үйлердің бағалары жатады.

Таза әрленген пәтерлер ретінде тұру үшін толық дайындалған пәтерлер болып табылады. Осындай пәтерлерге ішкі әрлеу (қаптайтын, сырлау, тұсқағаз жапсыру) жұмыстарының аяқталуы, таза еденді орналастыру, санитарлық-техникалық жабдықтары мен аспаптарының, тұрмыстық мақсаттардағы электр техникалық аспаптарының, асханадағы газ немесе электр плиталарының және пәтер ішіндегі есік блоктарының орнатылуы тән.

Бастапқы немесе жақсартылған бастапқы әрленген пәтерлер ретінде әрлеумен байланысты жұмыстарды өткізу қажеттілігі бар, тұру үшін дайындық дәрежелері әртүрлі пәтерлер болып табылады.

ҚР ҚНМЕ-ге сәйкес тұрғын ғимараттар бір адамға тұрғын алаңының мөлшері, еденнен төбенің астына дейін тұрғын жайдың биіктігі, тұрғын бөлмелердің саны, ас бөлмесінің ең төмен алаңы, үй мен пәтердің әрлеуінің сапасы сияқты және басқа да көрсеткіштеріне байланысты I, II, III және IV кластарға бөлінеді.

Баға байқауына II, III және IV кластағы пәтерлер енгізіледі.

I класс сипаттамалары зерттелетін қалалардағы тұрғын үй нарықтарында жеткілікті көрнекілігі жоқ тұрғын үйдің элиталық типіне сәйкес келеді. Байқауға I кластағы тұрғын үйді қосу іріктемеде бағалардың едәуір шашылуына әкелуі мүмкін.

ҚР ҚНМЕ-нің жіктелімімен қатар тұрғын үй нарығында эконом, бизнес, элиталық кластар бойынша тұрғын үйлерді бөлу кеңінен қолданылады. Жаңа тұрғын үйдің бағасын байқағанда, іріктемеге эконом және бизнес кластағы объектілер енгізіледі.

Пәтердің (үйдің) сипаттамаларын: орналасқан жері, үйдің сыртқы қабырға материалдары, бөлме саны, әрлеу, тұрғын үйдің жалпы алаңы және асхананың алаңы, үйдің қабаттылығы, пәтер орналасқан қабат, тұрғын үйдің класы, тұрғын үй кешенінің атауы (оның болуына байланысты) көрсете отырып сатудың бағасы тіркеледі.

Ескерту. 14-тармақ жаңа редакцияда - ҚР Стратегиялық жоспарлау және реформалар агенттігі Ұлттық статистика бюросы Басшысының 31.08.2021 № 16 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

2-параграф. Тұрғын үйлерді қайта сату бағасының индексі

15. Зерттелетін кезең бойы өзгермейтін, арнайы іріктеп алынған сипаттамаларымен (жалпы алаңы, орналасқан жері, бөлме саны, қабат, үйдің қабырғасының материалы, салынған жылы) абаттандырылған және абаттандырылмаған тұрғын үйлерді қайта сату бағалары байқауға жатады. Пәтерлерді іріктеу кезінде олардың ең көрнекті түрлері есепке алынады.

Тұрғын үй іріктемесін қалыптастыру қағидаттары:

1) репрезентативтілік. Байқауға қосылған пәтер (үй) түрі тұрғын үй нарығының жалпы құрылымында жоғары үлес салмағын алады және ұсынылатын типтің баға серпінін көрсетеді;

2) өзектілік, тұрақтылық. Іріктелген пәтер (үй) түрі сұранысқа ие және нарықта ұзақ уақыт бойы тұрады.

Ескерту. 15-тармақ жаңа редакцияда - ҚР Стратегиялық жоспарлау және реформалар агенттігі Ұлттық статистика бюросы Басшысының 31.08.2021 № 16 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

16. Абаттандырылған тұрғын үйлерді қайта сату бағаларын байқау үшін іріктемеге көп қабатты (5 қабаттан кем емес) кірпіш, моноклит немесе панель үйлердегі бір, екі, үш бөлмелі пәтерлер, абаттандырылмаған үйлерде – (су құбыры, кәріз, орталықтан жылыту, ыстық сумен қамтамасыз ету) коммуналдық жайлылықтардың ең болмағанда бір түрі жоқ бір пәтерлі (жеке) үйлер енгізіледі.

Ескерту. 16-тармақ жаңа редакцияда - ҚР Стратегиялық жоспарлау және реформалар агенттігі Ұлттық статистика бюросы Басшысының 31.08.2021 № 16 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

3-параграф. Тұрғын үйлерді жалға беру бағаларының индексі

17. Байқау үшін ұйымдарды іріктеу келесі критерийлердің сақталуымен жүзеге асырылады:

1) іріктелген объектілер тұрғын үйлер түрін барынша мүмкін қамтумен қамтамасыз етеді;

2) іріктемеде тұрғын үйді жалға беру бойынша қызметтердің әртүрлі көлемімен ұйымдар көрсетілген;

3) ұйымдардың баға ақпараты қаланың барлық аудандарындағы тұрғын үйге баға өзгерісін көрсетеді;

4) тұрғын үйдің орналасқан жері мен бағасын қоса алғанда атрибуттар бойынша ақпарат қолжетімді.

18. Абаттандырылған тұрғын үйлерді жалға беру бағаларын байқау үшін іріктемеге көп қабатты (5 қабаттан кем емес) кірпіш, монолит немесе панель үйдегі бір, екі, үш бөлмелі пәтерлер, абаттандырылмаған үйлерде – (су құбырлары, кәріз, орталықтан жылыту, ыстық сумен қамтамасыз ету) коммуналдық жайлылықтардың ең болмағанда бір түрі жоқ бір пәтерлі (жеке) үйлер енгізіледі.

Әр байқалатын қалада тұрғын үйдің репрезентативті түрлері таңдалады, олардың толық сипаттамасы құрастырылады. Тұрғын үйдің сипаттамаларын жете сипаттау зерттелетін екі кезеңдегі пәтерлердің салыстырымдылығын орындауды қамтамасыз етеді. Жете сипаттауда пәтерлердің сандық және сапалық сипаттамалары: бөлме саны, қабырға материалы, пайдалануға берілген жылы, орналасқан жері, жалпы алаңы және асхана алаңы, үй қабаттылығы, пәтердің орналасқан қабаты, абаттандыру түрлерімен қамтамасыз етілуі, жиһаз бен тұрмыстық техниканың бары ескеріледі.

19. Үйдің әрбір түрі бойынша іріктеме бағалық белгіленім санын қамтамасыз етеді, ол оның орташа бағасын репрезентативті анықтауға мүмкіндік беретіндей болуы керек. Іріктемедегі элементтер саны жыл бойы әрбір үй түрінің шегінде тұрақты болып қалады.

20. Белгілі бір типтегі пәтерлерді сату, алып сату немесе жалға беру бойынша деректер уақытша болмағанда тұрғын үйдің өзге түрлеріне баға өзгерістері негізінде баға индекстерінің шартты есептеуі немесе өткен айдағы бағасының ауыстырылуы жүргізіледі.

4-тарау. Әкімшілік дереккөздің деректері негізінде тұрғын үй нарығындағы баға индекстерін құру

Ескерту. 4-тараудың тақырыбы жаңа редакцияда - ҚР Стратегиялық жоспарлау және реформалар агенттігі Ұлттық статистика бюросы Басшысының 31.08.2021 № 16 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

21. Қазақстан Республикасында тұрғын үйлерді қайта сату бағалары туралы әкімшілік деректер Бюроның Тұрғын үй қорының статистикалық тіркелімінен (бұдан

әрі - ТҚСТ) қалыптастырылады. Қазақстан Республикасы Әділет министрлігінің " Жылжымайтын мүлік тіркелімі" Мемлекеттік дерекқорынан (бұдан әрі – ЖМТ МД) мәліметтер ТҚСТ деректерін өзектілендіру көзі болып табылады.

ЖМТ МДҚ-нан интеграциялық өзара іс-қимыл арқылы алынатын мәліметтің негізінде облыстық және республикалық маңызы бар қалалар бойынша тұрғын үйге баға индексін құру жүзеге асырылады.

ТҚСТ келесі құрылымды қамтиды:

- 1) тұрғын үйдің орналасқан жері (мекенжайы);
- 2) тұрғын үйдің техникалық сипаттамалары (үйдің қабат саны, бөлме саны, жалпы және тұрғын алаңы, үйді пайдалануға берілген жыл, үйдің сыртқы қабырғасының материалы, тұрғын үйдің биіктігі);
- 3) абаттандырудың болуы (жылыту, электр, сумен жабдықтау, кәріз, газ);
- 4) үйдің немесе пәтердің түрі;
- 5) сатып алу-сату шарты бойынша мәміле сомасы;
- 6) мәміле күні.

Құрылымда көрсетілген 1), 2), 3), 4)-тармақшалар бұдан әрі оларды құрайтын атрибуттар бойынша нақтыланады.

Ескерту. 21-тармақ жаңа редакцияда - ҚР Стратегиялық жоспарлау және реформалар агенттігі Ұлттық статистика бюросы Басшысының 31.08.2021 № 16 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

22. Тұрғын үйлерді қайта сату бағасының индексі ТҚСТ деректері негізінде стратификация әдісін қолданумен қалыптастырылады.

Тұрғын үйлерді қайта сату бағасының индексін құру үшін ТҚСТ деректер қорынан келесі атрибуттар таңдалады:

- 1) қала;
- 2) көше, үй;
- 3) үйдің қабаттылығы;
- 4) пәтер түрлері;
- 5) үйлер түрлері;
- 6) бөлме саны;
- 7) үйдің жалпы және тұрғын алаңы;
- 8) пайдалануға берілген жылы;
- 9) сыртқы қабырға материалдары;
- 10) абаттандырылуы;
- 11) сатып алу-сату мәмілесі бойынша келісім сомасы;
- 12) мәміле күні.

23. Стратификация әдісін қолдану ауыспалыларды таңдауды көздейді, соған сәйкес тұрғын үйлердің жалпы жиынтығын страталарға бөлу жүзеге асырылады. ТҚСТ деректері негізінде стратификация үшін бағаны анықтау ауыспалылары ретінде:

- 1) үй түрі (бір пәтерлі, көп пәтерлі);
- 2) бөлме саны (бір, екі, үш және одан да көп) болып табылады.

Үйдің стратификациясы үшін ауыспалылар бір страта шегінде байқау сандарының жеткілікті қамтамасыз етілуі және үйдің ұқсас түрлеріне бағаны салыстыру мүмкіндігі есебінен таңдалады.

24. Тұрғын үйді сатып алу-сату бойынша мәмілелер туралы ақпарат страта бойынша бөлінеді:

- 1) тұрғын үйлерді қайта сату (бір пәтерлі үй);
- 2) тұрғын үйлерді қайта сату (көп пәтерлі үйлердегі пәтерлер), бір бөлмелі;
- 3) тұрғын үйлерді қайта сату (көп пәтерлі үйлердегі пәтерлер), екі бөлмелі;
- 4) тұрғын үйлерді қайта сату (көп пәтерлі үйлердегі пәтерлер), үш және одан да көп бөлмелі.

25. Кезең үшін тұрғын үйді сатып алу-сату бойынша нақты тіркелген мәмілелер туралы деректер қолдануына байланысты әр тоқсанда стратада пәтерлердің (үйлердің) саны мен олардың құрылымы өзгереді. Нақты қаладағы тұрғын үйлерді қайта сатудың орташа бағасы есепті кезеңде өткен кезеңмен салыстырғанда едәуір төмен немесе жоғары болады.

Көрсеткіштерді есептеудің нақтылығы үшін ақпаратты бақылаудың әртүрлі түрлері қарастырылады. Есептеуге нөлдік және экстремалдық бағалары бар мәмілелер, белгіленген шекті мәндердің шегінен шығатын алаңымен және бөлме санымен тұрғын үйлерді сату бойынша мәмілелер қосылмайды.

Егер стратадағы мәмілелердің саны аз немесе нөлге тең, бұл страта бойынша орташа баға және баға индексі есептеу үшін қаланың басқа страталары бойынша немесе басқа қалалардың ұқсас страталары бойынша бағаның орташа өзгеруі негізінде олардың шартты есептеуі жүргізіледі.

5-тарау. Салмақтау сызбасын қалыптастыру

Ескерту. 5-тараудың тақырыбы жаңа редакцияда - ҚР Стратегиялық жоспарлау және реформалар агенттігі Ұлттық статистика бюросы Басшысының 31.08.2021 № 16 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

26. Өңірлер және республика бойынша орташа бағаларды және баға индекстерін қалыптастыру үшін салмақтау сызбасы құрастырылады.

Салмақтау сызбасы ретінде стандартты жіктелімдерге сәйкес агрегаттаудың барлық дәрежесі бойынша тұрғын үйдің нақты түрлері салмағының жиынтығы болып

табылады. Оның көмегімен көрсеткіштерді төменгі деңгейден жоғарғыға агрегаттауы жүзеге асырылады.

Салмақтау құрауыштары үйдің зерттелетін түрінің маңыздылығын және оның баға өзгерісінің индекстің жалпы мәніне әсерін көрсетеді.

27. Салмақтарды қалыптастыру үшін дереккөздер:

1) жаңа тұрғын үйлерді сату үшін тұрғын үйлерді пайдалануға беру туралы деректер қолданылады;

2) тұрғын үйлерді қайта сату үшін республиканың тұрғын үй қоры туралы ақпарат қолданылады.

6-тарау. Тұрғын үйге баға статистикасы көрсеткіштері

Ескерту. 6-тараудың тақырыбы жаңа редакцияда - ҚР Стратегиялық жоспарлау және реформалар агенттігі Ұлттық статистика бюросы Басшысының 31.08.2021 № 16 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

28. Тұрғын үй баға деңгейіне жалпы мемлекеттік статистикалық байқаудың негізінде келесі түрлері бойынша орташа бағалар мен баға индекстері қалыптастырылады:

1) жаңа тұрғын үйлерді сату (көп пәтерлі үйлердегі пәтерлер);

2) абаттандырылған тұрғын үйлерді қайта сату (көп пәтерлі үйлердегі пәтерлер);

3) абаттандырылмаған тұрғын үйлерді қайта сату;

4) алып тасталды - ҚР Стратегиялық жоспарлау және реформалар агенттігі Ұлттық статистика бюросы Басшысының 31.08.2021 № 16 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

5) абаттандырылған тұрғын үйді жалға беру;

6) абаттандырылмаған тұрғын үйді жалға беру.

Ескерту. 28-тармаққа өзгеріс енгізілді - ҚР Стратегиялық жоспарлау және реформалар агенттігі Ұлттық статистика бюросы Басшысының 31.08.2021 № 16 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

29. Алып тасталды - ҚР Стратегиялық жоспарлау және реформалар агенттігі Ұлттық статистика бюросы Басшысының 31.08.2021 № 16 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

7-тарау. Орташа бағалар мен баға индекстерін есептеу

Ескерту. 7-тараудың тақырыбы жаңа редакцияда - ҚР Стратегиялық жоспарлау және реформалар агенттігі Ұлттық статистика бюросы Басшысының 31.08.2021 № 16 (

алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

30. Өңірдегі тұрғын үйдің

k
түрінің жалпы алаңының бір шаршы метрінің орташа бағасы тұрғын үй объектілерінің осы түріне байқалатын бағаларының геометриялық орта мәні ретінде есептеледі:

$$P_i^k = \sqrt[t]{P_1 \times P_2 \times \dots \times P_n}$$

мұнда:

P_i^k
—
 t
кезеңдегі тұрғын үйдің
 k
түрінің орташа бағасы;

$P_1 \times P_2 \times \dots \times P_n$
—
 t
кезеңдегі тұрғын үйдің
 k
түрінің бағаларының туындысы;

n
—
 t
кезеңдегі тұрғын үйдің
 k
түрінің іріктемедегі (стратадағы) бағаларының саны.

31. Тұрғын үйдің

k
түрінің жалпы алаңының бір шаршы метрінің республика бойынша орта есеппен бағасын есептеу байқалатын қалалардың орташа бағалары мен олардың салмақтау құрауыштары негізінде мына формула бойынша жүзеге асырылады:

$$P^k = \frac{\sum P_i^k \times \omega_i}{\sum \omega_i}$$

мұнда:

P^k

—

t
кезеңдегі тұрғын үйдің

k

түрінің республика бойынша орташа бағасы;

P_i^k

— тұрғын үйдің

k

түрінің

i

қаладағы орташа бағасы;

ω_i

—

i

қаланың салмағы.

Жаңа тұрғын үйлерді сату үшін қалалардың салмақтары ретінде пайдалануға берілген тұрғын үйдің алаңының жалпы көлемінде өңірлердің үлестері, тұрғын үйлерді қайта сату үшін – тұрғын үй қорындағы өңірлердің үлестері болып табылады.

Ұқсас формула қарапайым деңгейден жоғары деңгейлерге орташа бағаларды агрегаттау үшін қолданылады. Осы жағдайда

ω_i

— тұрғын үйдің

i

түрінің салмағы.

32. Үйдің орташа бағасы жеке баға индекстерін есептеу негізі болып табылады. Жеке (қарапайым) индекс зерттелетін жиынтықтың (тұрғын үйдің нақты түрінің) бір элементінің баға өзгерісін көрсетеді.

Әрбір үй түрі үшін жеке баға индексі Джевонс формуласы бойынша есепті және базалық кезеңдерде нақты бір үй түріне бағаның орташа геометриялық бағаларды қарапайым салыстырудың салыстырмалы шамасы түрінде анықталады:

$$I^k = \frac{\sqrt[n_t]{\prod_{t=1}^{n_t} P_t^k}}{\sqrt[n_{t-1}]{\prod_{t=1}^{n_{t-1}} P_{t-1}^k}}$$

мұнда:

I^k

— өткен кезеңмен салыстырғандағы есепті кезеңдегі үйдің

k
түрінің баға индексі;

$$\sqrt[n_t]{\prod_{i=1}^{n_t} P_i^k}, \sqrt[n_{t-1}]{\prod_{i=1}^{n_{t-1}} P_{i-1}^k}$$

—
 $t-1$
және
 t
кезеңдегі тұрғын үйдің
 k
түрінің орташа бағалары;

n_t, n_{t-1}

—
 $t-1$
және
 t
кезеңдегі тұрғын үйдің
 k
түрінің іріктеме (страта) көлемі.

33. Жеке баға индекстерінің негізінде олардың агрегатталуы жүргізіледі. Агрегаттық индекс өлшеусіз элементтерден тұратын әлеуметтік-экономикалық құбылыстың орташа өзгеруін сипаттайтын салыстырмалы көрсеткіш болып табылады.

Агрегаттық баға индексі үй түрлерінің жеке баға индексінің орташа салмақтанған шамасы арқылы анықталады. Есептеу үшін Ласпейрес формуласы қолданылады:

$$I_L = \frac{\sum P_t Q}{\sum P_{t-1} Q}$$

мұнда:

I_L
— өткен
 $t-1$
кезеңмен салыстырғандағы
 t
кезеңі үшін үйдің баға индексі;

P_t, P_{t-1}

— тиісінше
 t
және

$t-1$

кезеңдеріндегі тұрғын үйдің бағалары;

Q

– агрегаттау үшін салмақ ретінде алынатын пайдалануға берілген тұрғын үйдің жалпы алаңы немесе тұрғын үй қорындағы тұрғын үйдің жалпы алаңы (есептелетін индекске байланысты).

34. Баға индекстері салыстырудың әртүрлі кезеңдеріне есептеледі:

1) өткен жылғы желтоқсанға есепті айдың баға индексі өткен айға есепті айдың баға индексі және өткен жылғы желтоқсанға өткен айдың баға индекстерін көбейту ақылы табылады:

$$I_{d,t} = I_t \times I_{d,t-1}$$

мұнда:

$I_{d,t}$

– өткен жылғы желтоқсанға есепті айдың баға индексі;

I_t

– өткен айға есепті айдың баға индексі;

$I_{d,t-1}$

– өткен жылғы желтоқсанға өткен айдың баға индексі.

2) базалық жылғы желтоқсанға есепті айдың баға индексі өткен айға есепті айдың баға индексі мен базалық жылғы желтоқсанға өткен айдың баға индекстерінің туындылары арқылы есептеледі:

$$I_{d0,t} = I_t \times I_{d0,t-1}$$

мұнда:

$I_{d0,t}$

– базалық жылғы желтоқсанға есепті айдың баға индексі;

$I_{d0,t-1}$

– базалық жылғы желтоқсанға өткен айдың баға индексі.

3) өткен жылғы тиісті айға есепті айдың баға индексі базалық жылғы желтоқсанға есепті айдың баға индексі мен базалық жылғы желтоқсанға өткен жылғы тиісті айдың баға индексіне бөлумен есептеледі:

$$I_{t/t-12} = \frac{I_{d0t}}{I_{d0t-12}}$$

мұнда:

$$I_{t/t-12}$$

– өткен жылғы тиісті айға есепті айдың баға индексі;

$$I_{d0t}$$

– базалық жылғы желтоқсанға есепті айдың баға индексі;

$$I_{d0t-12}$$

– базалық жылғы желтоқсанға өткен жылғы тиісті айдың баға индексі.

4) өткен жылғы тиісті кезеңге есепті кезеңнің баға индексі базалық жылғы желтоқсанға есепті кезеңнің баға индекстерінің қосындысын базалық жылғы желтоқсанға өткен жылғы тиісті кезеңнің баға индекстерінің қосындысына бөлу арқылы есептеледі:

$$I_{n/n-1} = \frac{I_{d0n_1} + I_{d0n_2} + \dots + I_{d0n_{12}}}{I_{d0(n-1)_1} + I_{d0(n-1)_2} + \dots + I_{d0(n-1)_{12}}}$$

мұнда:

$$I_{n/n-1}$$

– өткен жылғы тиісті кезеңге есепті кезеңнің баға индексі;

$$I_{d0n_1} : I_{d0n_2} : \dots : I_{d0n_{12}}$$

– базалық жылғы желтоқсанға есепті кезеңнің баға индекстері;

$$I_{d0(n-1)_1} : I_{d0(n-1)_2} : \dots : I_{d0(n-1)_{12}}$$

– базалық жылғы желтоқсанға өткен жылғы тиісті кезеңнің баға индекстері.

5) өткен тоқсанға есепті тоқсанның баға индексі базалық жылғы желтоқсанға есепті тоқсанға кіретін айлар баға индекстерінің қосындысының өткен тоқсанның ұқсас айларының баға индексі қосындысына арақатынасымен есептеледі:

$$I_{k/k-1} = \frac{I_{d0k_1} + I_{d0k_2} + I_{d0k_3}}{I_{d0(k-1)_1} + I_{d0(k-1)_2} + I_{d0(k-1)_3}}$$

мұнда:

$$I_{k/k-1}$$

– өткен тоқсанға есепті тоқсанның баға индексі;

$$I_{\Delta 0k_1} : I_{\Delta 0k_2} : I_{\Delta 0k_3}$$

– базалық жылғы желтоқсанға есепті тоқсан айларының баға индекстері;

$$I_{\Delta 0(k-1)_1} : I_{\Delta 0(k-1)_2} : I_{\Delta 0(k-1)_3}$$

– базалық жылғы желтоқсанға өткен тоқсан айларының баға индекстері.

б) өткен жылғы тиісті тоқсанға есепті тоқсанның баға индексі:

$$I_{k/k-4} = \frac{I_{\Delta 0k_1} + I_{\Delta 0k_2} + I_{\Delta 0k_3}}{I_{\Delta 0(k-4)_1} + I_{\Delta 0(k-4)_2} + I_{\Delta 0(k-4)_3}}$$

мұнда:

$$I_{k/k-4}$$

– тиісті тоқсанға есепті тоқсанның баға индексі;

$$I_{\Delta 0k_1} : I_{\Delta 0k_2} : I_{\Delta 0k_3}$$

– базалық жылғы желтоқсанға есепті тоқсан айларының баға индекстері;

$$I_{\Delta 0(k-4)_1} : I_{\Delta 0(k-4)_2} : I_{\Delta 0(k-4)_3}$$

– базалық жылғы желтоқсанға өткен жылғы тиісті тоқсан айларының баға индекстері.

7) тоқсан үшін баға индексі:

$$I_k = \frac{I_{\Delta 0k_3}}{I_{\Delta 0(k-1)_3}}$$

мұнда:

$$I_k$$

– тоқсан үшін баға индексі;

$$I_{\Delta 0k_3}$$

– базалық жылғы желтоқсанға есепті тоқсанның соңғы айының баға индексі;

$$I_{\Delta 0(k-1)_3}$$

– базалық жылғы желтоқсанға өткен тоқсанның соңғы айының баға индексі.

Сонымен бірге бірінші тоқсанның баға индексі, өткен жылғы желтоқсанға наурыздың баға индексімен бірдей болады.

8) базалық жылға есепті тоқсанның баға индексі:

$$I_{0t} = \frac{P_t}{P_0}$$

мұнда:

P_t

– есепті тоқсандағы орташа баға;

P_0

– базалық жылдың орта жылдық бағасы.

Базалық жылға есепті тоқсанның баға индексіні қалыптастыру үшін базалық жылғы тоқсандардың бағаларынан орташа арифметикалық шамасының формуласы бойынша базалық жылдың орта жылдық бағасын есептеу жүргізіледі. Базалық жылдың орта жылдық бағасы:

$$P_0 = \frac{P_0^1 + P_0^2 + P_0^3 + P_0^4}{4}$$

мұнда:

$P_0^1, P_0^2, P_0^3, P_0^4$

– тиісінше базалық жылғы 1, 2, 3, 4 тоқсандардың орташа бағалары.

9) өткен жылғы тиісті тоқсанға есепті тоқсанның баға индексі:

$$I_{t/t-12} = \frac{I_{0t}}{I_{0-t-12}}$$

мұнда:

I_{0t}, I_{0-t-12}

– тиісінше базалық жылға есепті тоқсанның және өткен жылғы тиісті тоқсанның баға индексі.