

Аналитический материал

Формирование показателей статистики цен коммерческой недвижимости на основе данных из разных источников

Введение: В настоящее время все больший интерес представляют показатели, характеризующие изменение цен на рынке недвижимости. Зачастую спады в ценах на недвижимость предшествуют экономическому кризису, в этой связи для выявления потенциальных рисков финансовой стабильности важно осуществлять мониторинг цен на рынке недвижимости. Необходимость построения и распространения сопоставимых данных о ценах на недвижимость ставится как одна из актуальных задач при обсуждениях международных экспертов по статистике цен.

Построение индекса цен на коммерческую недвижимость является более сложной задачей, чем составление индексов цен на жилье. Это связано с большей неоднородностью коммерческой недвижимости по сравнению с жилой и незначительным количеством сделок на рынке коммерческой недвижимости. Кроме того, несмотря на наличие руководства по индексам цен на недвижимость, отсутствует согласованная международная методология построения показателей.

Теоретически считается, что для построения индекса цен на коммерческую недвижимость наилучшими являются данные о фактически совершенных сделках [1]. В международной практике (Германия, Дания, Нидерланды, Словения и другие страны) этот источник данных является наиболее используемым. Однако часто бывает, что данных может быть недостаточно для расчета показателей, к тому же административные данные не всегда являются полными и качественными (заниженные цены сделки, нулевые цены, ошибки и неточности в характеристиках недвижимости).

Альтернативным источником данных могут служить цены предложения на платформах недвижимости и данные проводимых статистических наблюдений.

Цены предложения привлекают составителей индекса своей доступностью, они содержат подробную информацию об объектах недвижимости и могут быть получены быстрее, чем данные о сделках, что позволяет своевременно рассчитать индекс. Однако цены предложения, как правило, выше цен фактических сделок.

Данные, полученные в результате статистических наблюдений, хоть и отличаются своей своевременностью и охватом, влекут за собой и определенные недостатки: нагрузка на респондентов и специалистов территориальных подразделений статистики, неоднородность видов коммерческой недвижимости. Для составления показателей выбирается доступный в стране источник данных с учетом специфики рынка недвижимости, преимуществ и недостатков имеющихся данных.

Цены аренды коммерческой недвижимости: текущее наблюдение и альтернативные источники данных: В настоящее время система показателей статистики цен на коммерческую недвижимость в Казахстане представлена только

индексами цен на аренду коммерческой недвижимости, формируемыми по результатам общегосударственного статистического наблюдения по форме 1-Ц (аренда) «Отчет о ценах на аренду коммерческой недвижимости» на квартальной основе.

Информацию по ценам предоставляют арендодатели согласно договоров аренды по широкому перечню видов недвижимости:

- Офисы (класса А, В, С, Д);
- Торговые помещения (магазины, бутики, аптеки, киоски);
- Пункты общественного питания (рестораны, кафе, столовые);
- Пункты бытового обслуживания (химчистки, фотосалоны, парикмахерские, тренажерные залы и т.п.);
- Склады (класса А, В, С, Д);
- Производственные помещения (промышленные базы, цеха, СТО, автомойки);
- Паркинги (многоуровневые, надземные, подземные);
- Прочие типы (пункты обмена валют, помещения под банковские филиалы).

По результатам наблюдения формируются индексы цен аренды коммерческой недвижимости. До 2015 года помимо индексов цен формировались еще и средние цены по регионам, но их формирование было отменено по причине неоднородности выборки. На уровень средних цен влияло наличие в выборке существенного числа респондентов, которые сдают в аренду объекты, находящиеся в районах областей. Как правило, цены в районах могут быть в разы ниже, чем в областных центрах. Еще одним фактором неоднородности выборки являлось то, что респонденты сами определяют, к какому классу относится их объект недвижимости (офис или склад). Тем самым, к примеру, в группу офисов высшего класса А могут попасть офисы с различным диапазоном цен, что не позволяет проводить реальное сопоставление цен как между регионами, так и между классами недвижимости в пределах одного региона.

Приоритетными направлениями развития статистики цен Казахстана является расширение показателей по ценам на коммерческую недвижимость, а также использование альтернативных источников [2]. В этой связи, Бюро национальной статистики Агентства по стратегическому планированию и реформам Республики Казахстан (далее – Бюро) был изучен альтернативный метод сбора цен – парсинг сайтов с объявлениями об аренде и продаже коммерческой недвижимости. Указанный метод позволяет получать большой объем данных в короткие сроки и осуществлять расчет репрезентативных средних цен на коммерческую недвижимость, отражающих ситуацию на рынке регионов республики. По сравнению с действующим источником информации о ценах, данные парсинга сайтов представляют собой цены предложений.

Исходя из структуры и содержания сайтов, выбираются основные параметры для сбора данных: вид недвижимости, описание, общая площадь, год постройки, прочие характеристики (высота потолков, наличие интернета, безопасность и другие), цена за кв.м. В наблюдении охватываются города областного и республиканского значения, столица.

По имеющимся данным из сайтов объявлений коммерческая недвижимость разделяется по следующим видам:

- 1) офисы;
- 2) магазины и бутики;
- 3) пункты общественного питания;
- 4) салоны красоты;
- 5) автосервисы и автомойки;
- 6) склады;
- 7) помещения свободного назначения.

После разбивки на страты и процедуры удаления экстремальных значений производится расчет средних цен. При этом для расчета репрезентативной средней цены по городу было принято условие: количество цен в отчетном квартале должно быть не менее трех.

По данным парсинга были проведены экспериментальные расчеты средних цен за 1-3 квартал 2023г.

Таблица 1

Средние цены аренды коммерческой недвижимости

в тенге за кв.м

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

Продолжение

	Количество цен								
	офисы			магазины и бутики			помещения свободного назначения		
	1 квартал 2023г.	2 квартал 2023г.	3 квартал 2023г.	1 квартал 2023г.	2 квартал 2023г.	3 квартал 2023г.	1 квартал 2023г.	2 квартал 2023г.	3 квартал 2023г.
Астана	572	428	402	239	321	378	27	692	618
Алматы	1 312	687	660	355	552	410	42	750	534
Шымкент	134	72	83	80	84	75	1116	114	89
Ақтау	78	34	45	32	41	41	1179	80	58
Ақтөбе	59	44	38	41	32	38	152	41	48
Атырау	88	77	51	37	54	29	113	105	62
Жезқазған	5	3	5	7	4	4	98	2	6
Көкшетау	34	14	7	10	8	8	104	17	9
Қарағанды	122	43	31	42	42	32	5	85	50
Қонаев	11	4	1	12	8	3	42	6	1
Қостанай	47	21	17	16	20	15	124	26	21

	Количество цен								
	офисы			магазины и бутики			помещения свободного назначения		
	1 квартал 2023г.	2 квартал 2023г.	3 квартал 2023г.	1 квартал 2023г.	2 квартал 2023г.	3 квартал 2023г.	1 квартал 2023г.	2 квартал 2023г.	3 квартал 2023г.
Қызылорда	12	8	18	10	10	15	11	22	22
Орал	21	10	11	9	13	15	35	33	18
Өскемен	61	34	11	34	39	15	38	46	13
Павлодар	56	27	16	30	25	11	49	36	10
Петропавл	10	8	4	1	5	2	57	6	6
Семей	26	16	17	13	25	9	56	26	13
Талдықорган	33	7	15	5	6	5	10	21	6
Тараз	36	11	11	30	33	19	32	38	21
Түркістан	8	3	4	3	3	5	26	10	5

Таблица 2

Средние цены аренды коммерческой недвижимости в 3 квартале 2023 года*

в тенге за кв.м

	Пункты общественного питания		Автосервисы и автомойки		Салон красоты		Склады	
	средняя цена	количество цен	средняя цена	количество цен	средняя цена	количество цен	средняя цена	количество цен
Астана	5 748	229	3 121	31	5 440	297	3 460	195
Алматы	5 919	221	3 534	53	6 179	281	3 663	283
Шымкент	3 430	31	2 077	13	3 460	38	1 929	42
Ақтау	4 252	25	1 858	8	3 214	40	2 002	18
Ақтөбе	3 817	15	2 664	7	3 883	21	2 097	16
Атырау	3 394	15	2 165	8	3 981	18	2 845	26
Жезказған	3 224	3			4 575	4	...	2
Көкшетау	3 065	5	3 119	4	3 142	6	1 751	9
Қарағанды	4 462	16	1 695	8	4 733	29	2 540	27
Қонаев	...	2			4 707	4		
Қостанай	4 966	3	1 627	3	4 431	7	1 588	10
Қызылорда	2 872	7	2 019	6	2 884	12	2 196	14
Орал	...	2	2 491	5	4 338	4	2 248	13
Өскемен	2 993	7	2 382	8	4 633	8	1 762	9
Павлодар	4 533	3	...	2	4 275	5	2 429	9
Петропавл	...	1	...	2	...	2	1 979	5
Семей	...	2	...	2	3 746	9	2 071	6
Талдықорган	2 367	3	1 979	3	2 408	3	1 817	3
Тараз	3 382	5	2 557	4	3 425	10	1 885	5
Түркістан	3 031	5	2 339	3	2 378	4	2 520	3

*Парсинг цен на пункты общественного питания, автосервисы и автомойки, салоны красоты, склады ведется с 3 квартала 2023 года, в связи с изменениями структуры сайтов недвижимости.

Формирование показателей по ценам продажи коммерческой недвижимости: В целях формирования показателей по продаже коммерческой недвижимости Бюро была изучена информация из двух источников: административные данные о совершенных сделках купли-продажи коммерческой недвижимости из Государственной базы данных «Регистр недвижимости» (далее – ГБД РН) и данные из объявлений о продаже недвижимости, полученные путем парсинга сайтов.

Основными характеристиками источников данных являются охват, качество данных и их своевременность.

Охват. Информация из указанных источников позволяет ежеквартально формировать средние цены продажи коммерческой недвижимости по городам областного и республиканского значения, столице. В отдельных городах встречаются случаи, когда количество фактически совершенных сделок за один квартал менее трех, что недостаточно для расчета репрезентативных средних цен.

Источники данных по ценам продажи коммерческой недвижимости

	Данные ГБД РН	Данные парсинга сайтов
Характер данных	цены фактически совершенных сделок	цены предложений
Структура данных	1) офисы; 2) магазины; 3) гостиницы и рестораны; 4) склады; 5) промышленные здания; 6) гаражные здания	1) офисы; 2) магазины и бутики; 3) пункты общественного питания; 4) салоны красоты; 5) автосервисы и автомойки; 6) склады; 7) помещения свободного назначения

Качество данных. Цены предложений, полученные путем парсинга сайтов, всегда будут представлять завышенную оценку, так как имеет место торг между продавцом и покупателем. Использование цен фактических сделок является более предпочтительным, поскольку отражает реальную ситуацию на рынке коммерческой недвижимости, но качество административных данных ГБД РН еще требует улучшения. В результате проведенных расчетов (приведены ниже) заметно, что в базе содержится существенное количество сделок по заниженным ценам. К примеру средняя цена из восьми сделок по купле-продаже магазинов в г.Тараз во 2 квартале 2023 года составила всего 29 451 тенге за 1 кв.м. Если углубиться в детали расчета, то диапазон цен между сделками составил от 2 896 тенге до 97 087 тенге за кв.м. При этом следует учесть, что для исключения смещений значений показателя было предусмотрено отсечение дублей, нулевых данных, экстремальных значений цен (произведено отсечение 10% самых высоких и самых низких цен по каждому виду недвижимости в каждом регионе).

Своевременность. По двум рассмотренным источникам данных планируется формирование показателей на ежеквартальной основе. Своевременность получения данных обеспечена, но всегда имеются риски, которые не могут быть предусмотрены заранее.

Основным риском для своевременности получения данных парсинга сайтов является изменение структуры сайта либо блокировка сайта со стороны его владельца. В этом случае есть риск продления срока формирования показателей до решения проблемы со стороны разработчика инструмента парсинга.

Административные данные представляются в Бюро своевременно, однако возможными рисками являются работы как со стороны владельца ГБД РН, так и со стороны Бюро. К примеру, во 2 квартале т.г. шли работы по переносу данных ГБД РН в Единый государственный кадастр недвижимости (ЕГКН), в 3 квартале – техническая работа Бюро по жилой недвижимости. Это привело к тому, что в общем массиве, полученном для обработки, присутствует неполный объем данных за 2-3 кварталы 2023 года.

На основе административных данных ГБД РН проведен расчет средних цен продажи коммерческой недвижимости согласно указанной ранее классификации за 2022 год и 1-3 квартал 2023 года.

Средние цены продажи магазинов по данным ГБД РН

	Средняя цена, в тенге за кв.м						Количество цен		
	1 квартал 2022г.	2 квартал 2022г.	3 квартал 2022г.	4 квартал 2022г.	1 квартал 2023г.	2 квартал 2023г.	3 квартал 2023г.	за 2022г.	за 1-3 кварталы 2023г.
Астана	92 292	107 698	220 962		163 603	238 741	179 557	20	19

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

Таблица 5

Средние цены продажи офисов по данным ГБД РН

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

Таблица 6

Средние цены продажи гостиниц и ресторанов по данным ГБД РН

	Средняя цена, в тенге за кв.м							Количество цен	
	1 квартал 2022г.	2 квартал 2022г.	3 квартал 2022г.	4 квартал 2022г.	1 квартал 2023г.	2 квартал 2023г.	3 квартал 2023г.	за 2022г.	за 1-3 кварталы 2023г.
Астана					272 532	326 549	...	9	14
Алматы		133 426	84 008	73 967	93 795	145 574	128 163	37	23
Шымкент	102 307	129 591	161 533	71 433	68 579	102 305	...	39	11
Ақтөбе	59 463						...	6	4
Көкшетау					104 559		...	5	6
Қызылорда		103 427					...	8	4
Орал		84 949					134 310	10	11
Семей			51 573				...	5	5
Тараз		71 205					...	8	2

Таблица 7

Средние цены продажи складов по данным ГБД РН

	Средняя цена, в тенге за кв.м							Количество цен	
	1 квартал 2022г.	2 квартал 2022г.	3 квартал 2022г.	4 квартал 2022г.	1 квартал 2023г.	2 квартал 2023г.	3 квартал 2023г.	за 2022г.	за 1-3 кварталы 2023г.
Астана	208 355	66 696	94 112		70 020	53 584	147 175	19	18

	Средняя цена, в тенге за кв.м				Количество цен				
	1 квартал 2022г.	2 квартал 2022г.	3 квартал 2022г.	4 квартал 2022г.	1 квартал 2023г.	2 квартал 2023г.	3 квартал 2023г.	за 2022г.	за 1-3 кварталы 2023г.
Алматы	265 050	50 037	160 039		129 810	66 059	95 950	29	29
Шымкент	66 178	77 679		47 449			122 621	19	5
Ақтау		56 422						8	3
Ақтөбе			54 245		37 714		160 590	15	17
Атырау		51 181		123 576			61 848	10	3
Көкшетау							154 491		4
Қарағанды	38 341				62 452	13 931	18 432	10	13
Қостанай		24 522	60 502	143 878	74 704	32 611	32 313	25	13
Қызылорда		28 385		259 289	36 618		69 242	10	31
Өскемен			13 717				...	10	5
Павлодар		32 409	152 989		111 944			9	5
Петропавл							26 920	7	5
Семей		88 743	122 210	82 265	129 707	46 854	31 723	17	10
Тараз					53 576		...	7	7

Таблица 8

Средние цены продажи промышленных зданий по данным ГБД РН

	Средняя цена, в тенге за кв.м				Количество цен				
	1 квартал 2022г.	2 квартал 2022г.	3 квартал 2022г.	4 квартал 2022г.	1 квартал 2023г.	2 квартал 2023г.	3 квартал 2023г.	за 2022г.	за 1-3 кварталы 2023г.
Астана	76 942	62 584	85 068	81 715		150 909	96 092	21	9
Алматы	109 239	37 552	75 710		148 774	27 698	82 949	29	24
Шымкент	90 744	32 295	17 757		46 165		114 468	17	8
Ақтөбе							131 588		5
Атырау			8 070	42 826		146 815	...	11	6
Қарағанды	68 632					81 007	189 156	8	8
Өскемен					46 092		134 832	7	12
Павлодар	162 411				112 635		57 611	11	10
Петропавл		13 549					62 070	8	5
Тараз	79 171	62 831					...	12	4

Таблица 9

Средние цены продажи гаражных зданий по данным ГБД РН

	Средняя цена, в тенге за кв.м				Количество цен				
	1 квартал 2022г.	2 квартал 2022г.	3 квартал 2022г.	4 квартал 2022г.	1 квартал 2023г.	2 квартал 2023г.	3 квартал 2023г.	за 2022г.	за 1-3 кварталы 2023г.
Астана				120 779	121 712	91 466	105 610	12	16
Алматы	99 158	109 288	92 022	162 113	76 667		54 906	32	15
Шымкент	61 772	67 396	58 109	191 270	96 272	219 260	42 739	39	38
Қарағанды							57 238		6
Талдықорған							45 278		3

Учитывая неоднородность видов недвижимости в каждом квартале, средние цены могут существенно отличаться от квартала к кварталу. К примеру, средняя цена продажи магазинов в г.Алматы в 1 квартале 2022 года составила 86 047 тенге за 1 кв.м, а во 2 квартале она стала выше почти в 2 раза (170 392 тенге). Значение средней цены зависит от того, сделки на какие объекты недвижимости были совершены в отчетном периоде, а также от таких факторов, как месторасположение в городе, наличие оборудования, год постройки, состояние, ремонт, срочность продажи и т.д. Соответственно, скачки цен неизбежны.

Так как коммерческую недвижимость чаще берут в аренду, нежели покупают, количество сделок за год не так велико, в крупных городах их количество 20-40 за год, в единичных случаях достигает 50 или 70. В отдельных городах их количество менее трех, что недостаточно для расчета средних цен.

На основе данных парсинга сайтов также был проведен экспериментальный расчет данных за 1-3 квартал 2023 года.

Таблица 10

Средние цены продажи коммерческой недвижимости по данным парсинга

в тенге за кв.м

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

Продолжение

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

Таблица 11

Средние цены продажи коммерческой недвижимости в 3 квартале 2023 года *

в тенге за кв.м

	Пункты общественного питания		Автосервисы и автомойки		Салон красоты		Склады	
	средняя цена	количество цен	средняя цена	количество цен	средняя цена	количество цен	средняя цена	количество цен
Астана	442 623	284	292 037	57	375 739	324	247 081	175
Алматы	416 505	312	308 764	82	369 423	334	281 108	181

	Пункты общественного питания		Автосервисы и автомойки		Салон красоты		Склады	
	средняя цена	количество цен	средняя цена	количество цен	средняя цена	количество цен	средняя цена	количество цен
Шымкент	368 964	45	225 975	21	391 241	43	217 705	31
Ақтау	229 203	31	174 170	4	221 274	53	169 044	39
Ақтөбе	255 365	39	244 481	14	350 969	42	175 936	24
Атырау	300 181	17	208 053	11	337 356	25	207 218	24
Жезқазған	330 117	4	...	1	247 422	4	...	2
Көкшетау	278 640	11	185 518	5	312 877	12	212 852	9
Қарағанды	296 812	34	132 418	13	320 804	24	165 645	16
Қонаев	...	2	...	1	305 976	3	293 010	3
Қостанай	379 848	21	201 659	13	338 115	25	259 178	18
Қызылорда	291 965	9	249 889	6	363 063	10	181 137	10
Орал	299 885	19	340 873	6	392 431	16	246 554	9
Өскемен	317 502	20	149 172	5	459 978	19	140 350	6
Павлодар	315 337	15	349 024	4	329 746	14	192 392	9
Петропавл	471 883	9	306 150	5	378 385	15	192 241	4
Семей	303 734	5	...	2	428 663	9	198 553	5
Талдықорған	288 880	14	203 091	4	411 472	9	255 006	6
Тараз	326 828	25	245 909	8	389 039	21	254 024	11
Түркістан	259 314	5	149 714	3	164 686	4	141 048	5

*Парсинг цен на пункты общественного питания, автосервисы и автомойки, салоны красоты, склады ведется с 3 квартала 2023 года, в связи с изменениями структуры сайтов недвижимости.

Выводы и направления для будущей работы: Для аренды коммерческой недвижимости метод парсинга цен с сайтов подразумевает сбор цен предложений и не охватывает те объекты, которые сдаются в аренду в текущий момент времени и также могут подвергаться изменениям в цене. Учитывая достаточный объем данных парсинга по городам областного и республиканского значения, столице Бюро будет рассмотрена возможность комбинирования цен, полученных в результате парсинга и статистического наблюдения. Анализ и экспериментальные расчеты будут продолжены в 4 квартале 2023г.-2024г. Также задачей для развития показателей по статистике недвижимости является формирование гедонических индексов цен. Это связано с тем, что объекты недвижимости могут существенно отличаться по своим характеристикам, таким как площадь, год постройки, местоположение и другие. Кроме того, состав объектов по определенному виду недвижимости, по которому рассчитана средняя цена, может варьироваться от одного периода к другому. Для построения надежных индексов цен требуется использование модели гедонической регрессии, учитывающей влияние каждой характеристики объекта на цену.

Построение показателей по продаже коммерческой недвижимости, основанных только на данных ГБД РН, возможно будет недостаточно надежным, так как имеют место проблемы с качеством данных. Кроме того, как показывает расчет, количество цен предложений в разы больше количества фактически совершенных сделок. Аналогично аренде коммерческой недвижимости, требуется проведение работ по изучению возможности использования комбинации данных. В течение 2023-2024гг. будут продолжены экспериментальные расчеты средних цен аренды и продажи коммерческой недвижимости на основе данных разных источников и проведен анализ временного ряда для принятия решений о формировании показателей.

Литература:

1. Commercial property price indicators: sources, methods and issues, Eurostat, 2017.
2. Дорожная карта развития государственной статистики и национальной экосистемы данных на 2023-2025 годы, утвержденная приказом Председателя Агентства по стратегическому планированию и реформам Республики Казахстан от «14» марта 2023 года №21.

Ответственные за выпуск: Департамент статистики цен	Директор департамента: Қ.Жақыпбекұлы Тел. +7 7172 749057	Исполнитель: Д. Абдрахманова Тел. +7 7172 749519 E-mail: d.abdrakhmanova@aspire.gov.kz	Адрес: 010000, г.Астана пр. Мәңгілік ел, 8 Дом Министерств,4 подъезд
---	---	---	---

© Бюро национальной статистики Агентства по стратегическому планированию и реформам Республики Казахстан