



**SAMRUK-KAZYNA
CONSTRUCTION**

**«Samruk-Kazyna Construction» АҚ-ның
қызметіне әсер ететін макроэкономикалық
көрсеткіштерінің есебі
Қаңтар-желтоқсан 2019 жылы**

Нұр-Сұлтан, 2020

**Макроэкономикалық есеп, қаңтар-желтоқсан, 2019**
Экономика, жоспарлау және қазынашылық департаменті

Мұнай бағасы (4К2019)	↓	Инфляция (қаңтар-желтоқсан, 2019)	5,4%
Бастапқы жылжымайтын мүліктің бағасы, Нұр-Сұлтан қ. (4К2019)	↑	Жылжымайтын мүлікке инвестициялардың табыстылығы, Нұр-Сұлтан (қаңтар-желтоқсан, 2019)	14%
Бастапқы жылжымайтын мүліктің бағасы, Алматы (4К2019)	↑	Жылжымайтын мүлікке инвестициялардың табыстылығы, Алматы (қаңтар-желтоқсан, 2019)	13,6%

1. Негізгі макроэкономикалық көрсеткіштер

1.1 Жалпы ішкі өнім

1.2 Инфляция

1.3 Мұнай бағасы

2. Тұрғын үй құрылысы секторының негізгі көрсеткіштері

2.1 Тұрғын үй құрылысына инвестициялар

2.2 Тұрғын үй құрылысына инвестицияларды қаржыландыру көздері

2.3 Орындалған құрылыс жұмыстарының көлемі

2.4 Пайдалануға беру көлемі

2.5 Құрылыстың технологиялық құрылымы элементтеріне бағалар динамикасы.

2.6 Тұрғын үйлерді (жаңа және қайталама тұрғын үй) сату және жалға беру бағаларының динамикасы, тұрғын үйлерді сату-сатып алу мәмілелерінің саны.

3. Тұрғын үй құрылысы секторына әсет ететін негізгі көрсеткіштер

3.1 Демографиялық деректер

3.2 Халықтың табысы

3.3 Ипотекалық кредиттеу:

- ЕДБ-нің ипотекалық кредиттеу көлемі

- ЕДБ-нің құрылыс саласына берген кредиттері

- ЕДБ-нің (NPL) жұмыс істемейтін кредиттері үлесі

- Ипотекалық тұрғын үй қарыздарының сапасы

- ЕДБ-нің жеке тұлғаларға тұрғын үй сатып алуға және салуға берген қарыздары

- ЕДБ-нің ипотекалық кредиттер бойынша мөлшерлемелері.

- Ипотекалық ұйымдар

4. Талдама

4.1 Тұрғын үйге қолжетімділік индексі

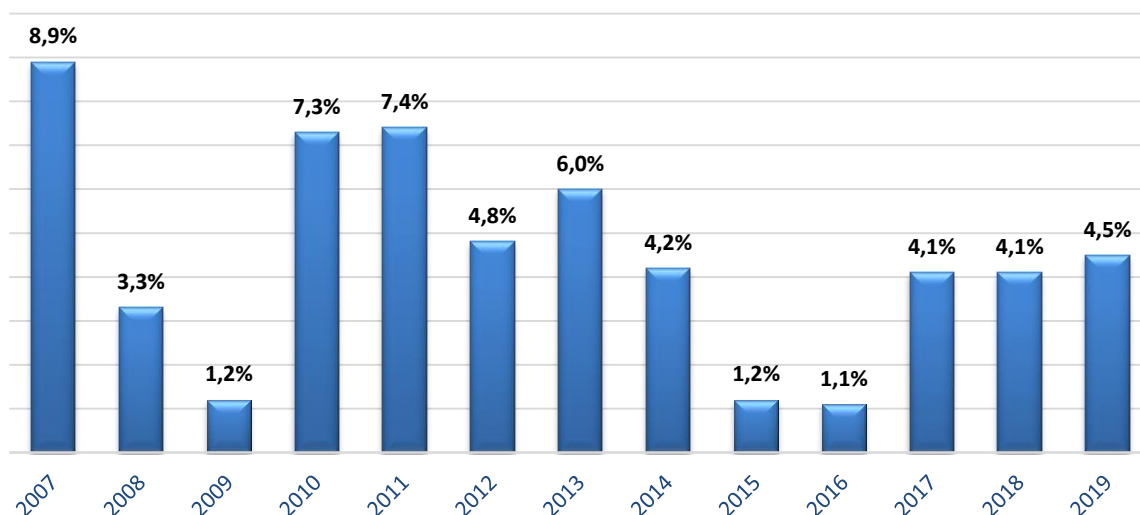
4.2 Жылжымайтын мүлікке инвестициялардың табыстылығы

5. Тұрғын үй құрылысын мемлекеттік қолдау шаралары**6. Әлемдегі жылжымайтын мүлік нарығындағы негізгі индикаторлар.****7. Әлемнің жылжымайтын мүлік нарығындағы оқиғалар**

1. Негізгі макроэкономикалық көрсеткіштер

1.1. 2019 жылы **жалпы ішкі өнімнің (ЖІӨ) физикалық көлемінің индексі** 104,5%-ды (алдын ала деректер) құрады.

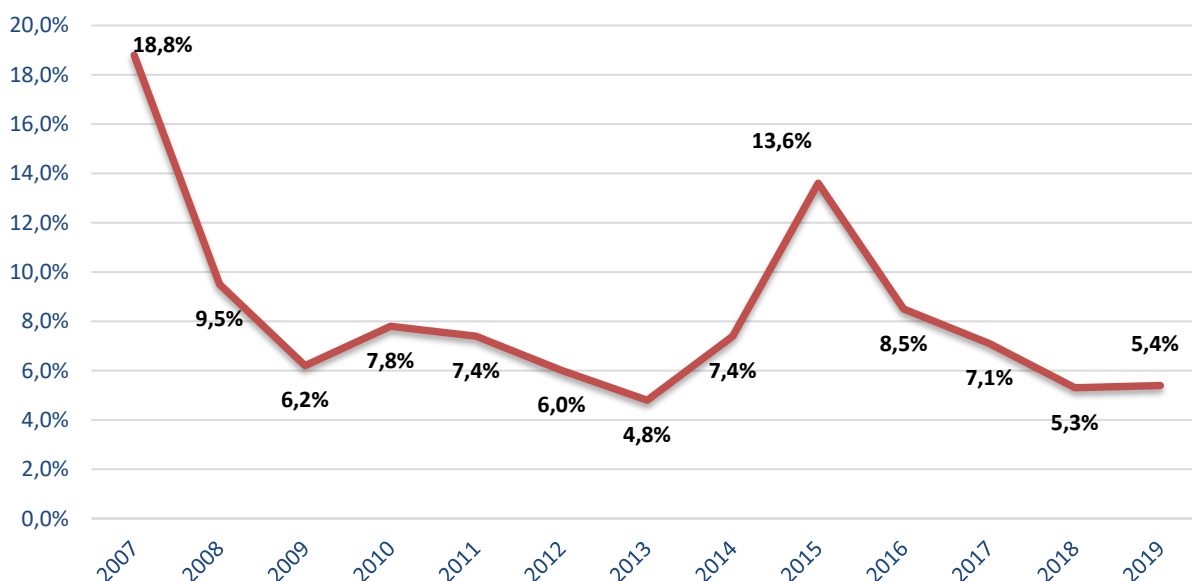
Қазақстанның ЖІӨ өсу қарқыны, %



Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті (<http://www.stat.gov.kz/>)

1.2. 2019 жылдың 12 айындағы **инфляция** 5,4% құрап, 4-6% мақсатты шегінде тұр. Азық-түлік тауарлар бағасы - 9,6%-ға, азық-түлік емес тауарлар бағасы - 5%-ға өсті, халыққа ақылы көрсетілетін қызметтер - 0,7%-ға төмендеді.

2008-2019 жж. кезең соңына инфляция
(өткен жылдың осындай кезеңіне, %)

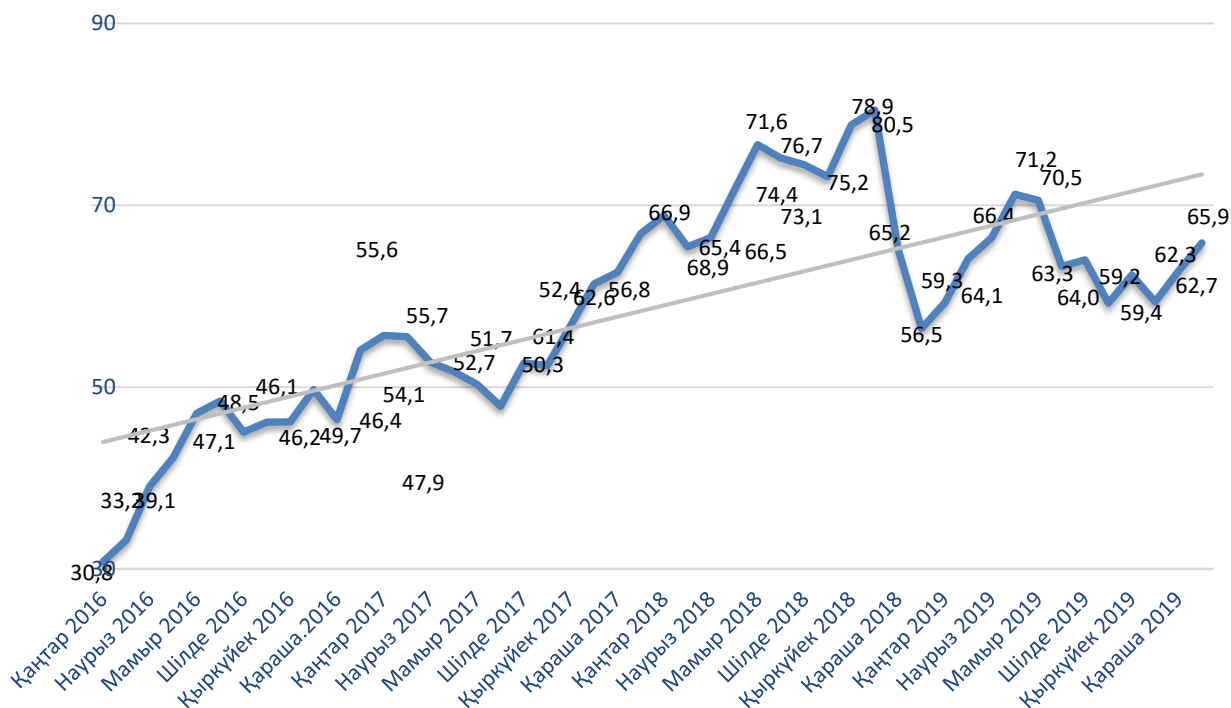


Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті (<http://www.stat.gov.kz/>)

1.3. 2019 ж. қаңтар айында Brent маркалы **мұнайдың орташа бағасы** – 59,27 долл./баррель, ақпанда – 64,13 долл./баррель, наурызда – 66,41 долл./баррель, сәуірде – 71,20 долл./баррель, мамырда – 70,52 долл./баррель, маусымда – 63,30 долл./баррель, шілдеде –

64,00 долл./баррель, тамызда – 59,25 долл./баррель, қыркүйекте – 62,33 долл./баррель, қазанда – 59,37 долл./баррель, қарашада – 62,74 долл./баррель, желтоқсанда – 65,85 долл./баррель. 2019 жылғы 4-тоқсанда Brent маркалы мұнайдың орташа бағасы 62,66 долл./баррель болды, бұл 2018 ж. осындай кезеңге қарағанда 4,71 долл./баррельге арзан.

Мұнайдың орташа бағасы (Брент, АҚШ долл.)



Дереккөз: <https://www.imf.org/en/Research/commodity-prices>

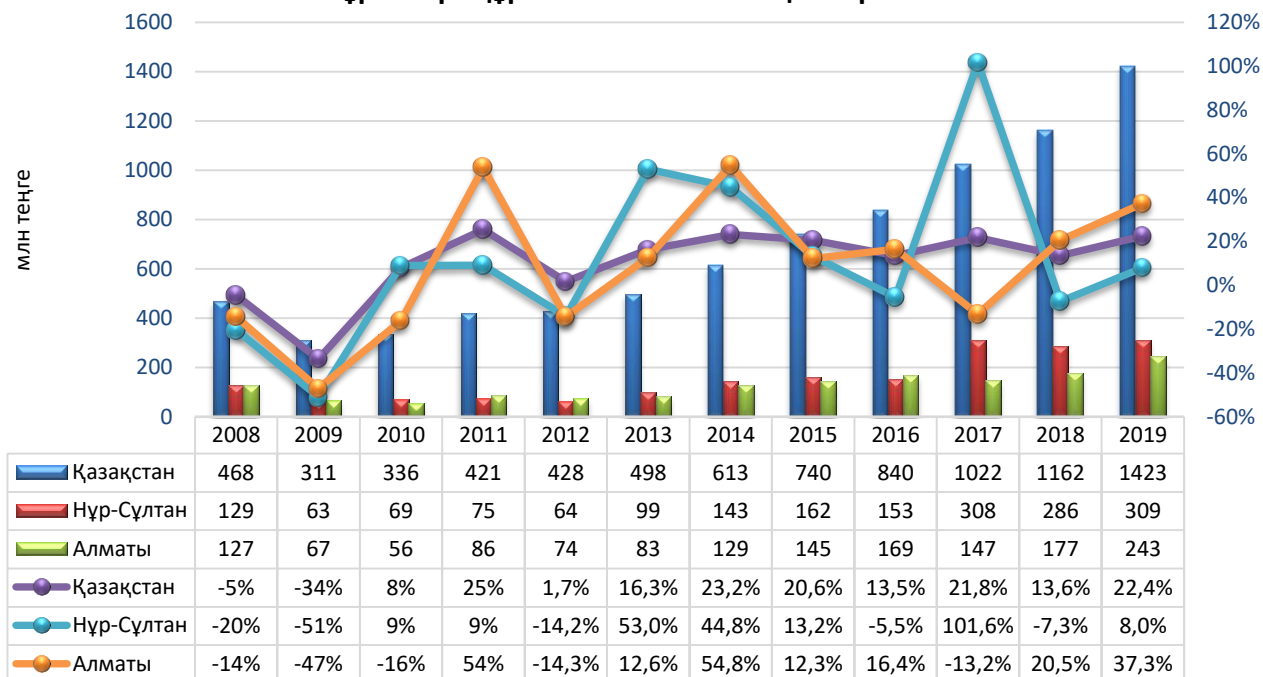
2. Тұрғын үй құрылысы секторының негізгі көрсеткіштері

2.1. Тұрғын үй құрылысына инвестициялар көлемі. 2019 жылғы қаңтар-желтоқсанда тұрғын үй құрылысына 1 423 млрд.теңге бөлінді, бұл 2018 жылғы қаңтар-желтоқсанға қарағанда 22,4% артық.

Есепті кезеңде өңірлер бойынша тұрғын үй құрылысына инвестициялар Түркістан облысы бойынша өткен жылғы осындай кезеңдегі көрсеткіштен 2 есе артып, 69,4 млрд. теңгені құрады. Байқалған өсу 2019 жылдың жазғы уақытта Түркістан облысының Арыс қаласында жүргізілген қалпына келтіру жұмыстарымен байланысты.



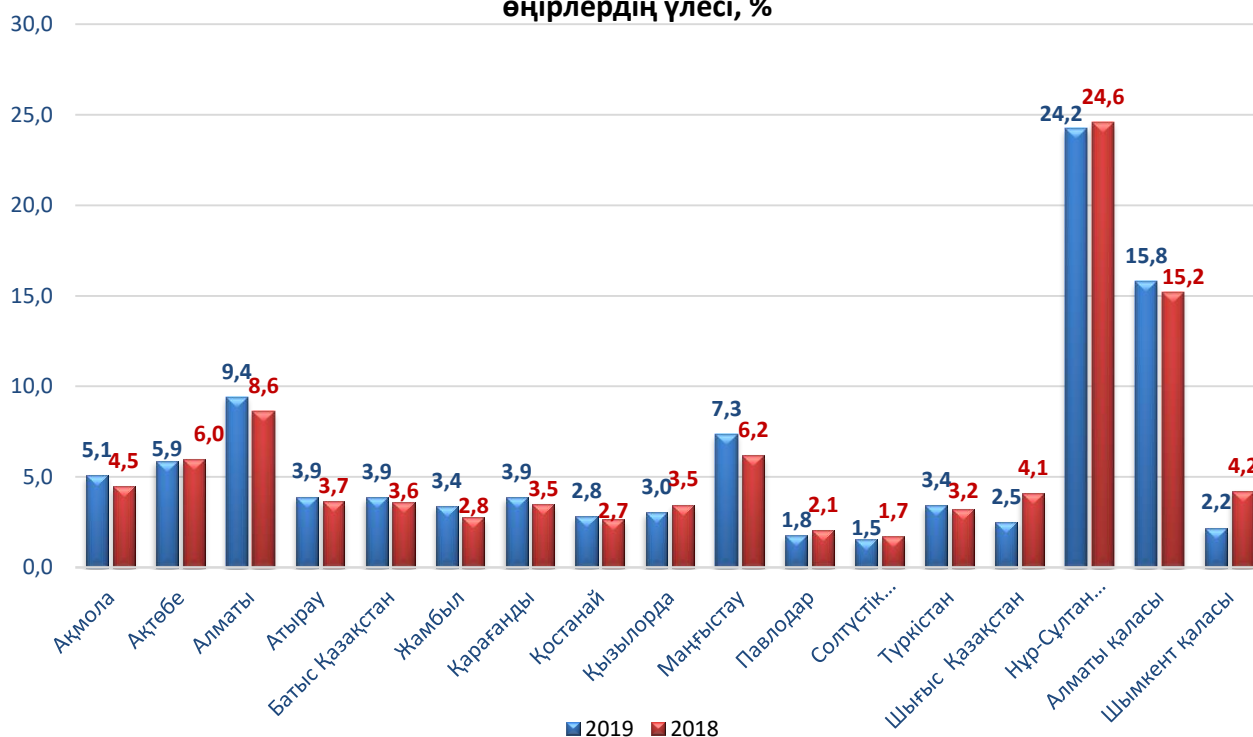
Тұрғын үй құрылысына инвестициялар



Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

Алматы қ. және Нұр-Сұлтан қ. сәйкесінше 242,9 млрд.теңге (өткен жылдың осындай кезеңінен 37,3%-ке артық) және 309,1 млрд. теңге (өткен жылдың осындай кезеңінен 8% - ге артық) бағытталды.

Тұрғын үй құрылысына инвестициялардың жалпы көлеміндегі өңірлердің үлесі, %



Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

Тұрғын үй құрылысына инвестициялардың жалпы көлеміндегі ең үлкен үлес салмағы бұрынғысынша Нұр-Сұлтан және Алматы қалаларында сақталуда.

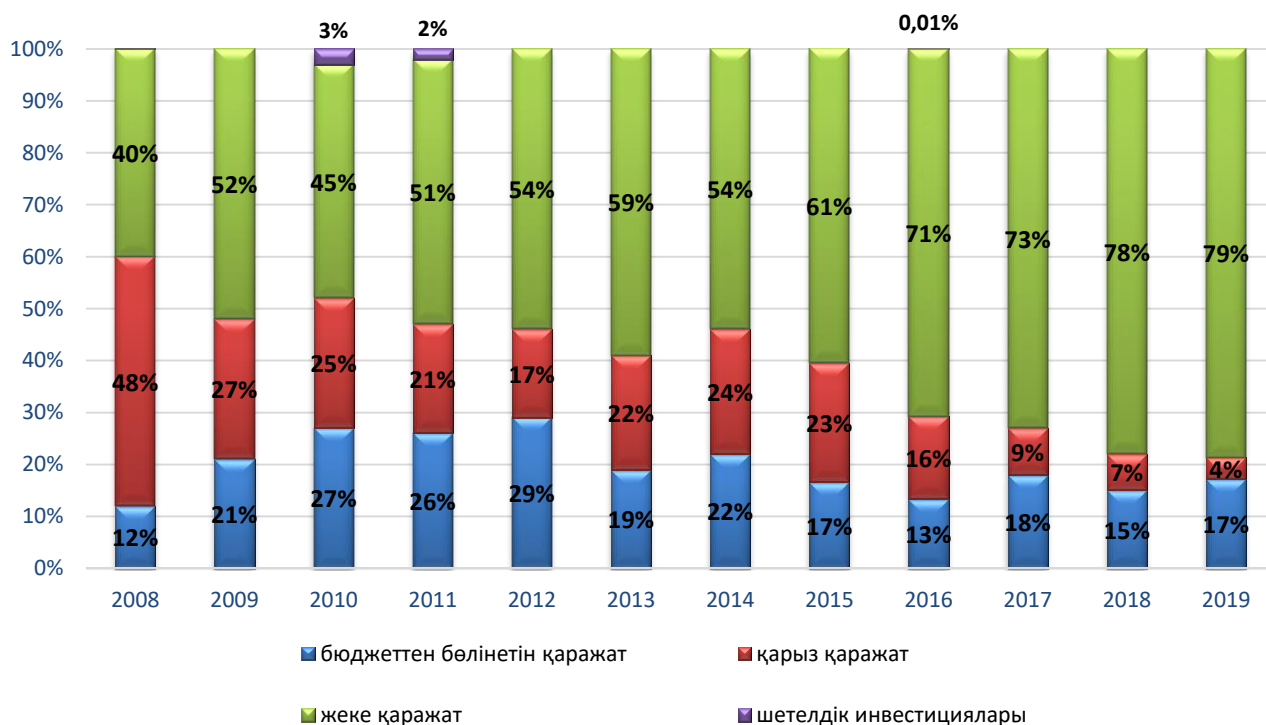
2.2. Тұрғын үй құрылысына инвестициялар көздері. 2019 ж. есепті кезеңде Қазақстан бойынша тұрғын үй құрылысына инвестициялар құрылымындағы құрылыс салушылардың және халықтың меншікті қаражат үлесі 78,8% құрады.

Бюджеттен бөлінетін қаражат үлесі 17,2% құрады, 2018 ж. осындай кезеңде 15% болды. Тұрғын үй құрылысына банктерден бөлінген қаражат үлесі 1,1% құрады. Есепті кезеңде басқа қарыз қаражат үлесі (банк кредиттерінен басқа) 3% құрады.

Нұр-Сұлтан қ. басқа қарыз қаражат үлесі (банк кредиттерінен басқа) 7,4%-ды құрады, меншікті және бюджеттік қаражат сәйкесінше 85,3% және 7,3% құрады. Бюджеттен бөлінетін қаражат үлесі есепті кезеңде 5,9% құрады.

Алматы қаласында халықтың өз қаражаты және банктердің кредиттік қаражаты есебінен инвестициялар 2019 жылдың есепті кезеңінде сәйкесінше 85,4% және 4,1% құрады.

Тұрғын үй құрылысына инвестицияларды қаржыландыру көздері



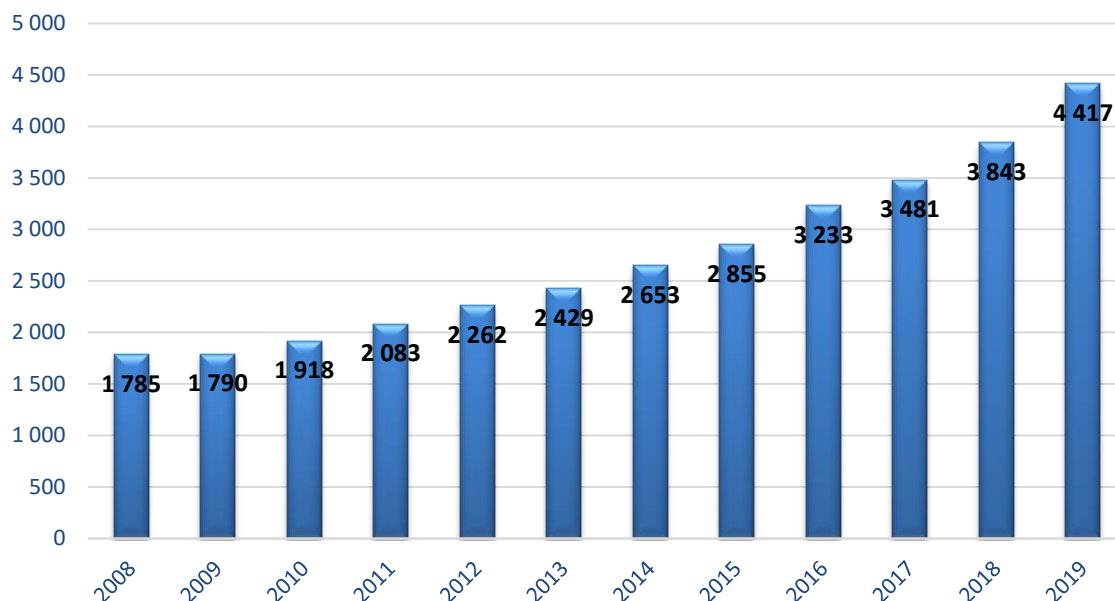
Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

2.3. 2019 жылғы қаңтар-желтоқсанда **құрылыс жұмыстарының (қызметтердің) көлемі** 4 416,8 млрд. теңгені құрады, бұл 2018 жылғы осындай кезеңіне қарағанда 14,9% артық.

Республика бойынша құрылыс жұмыстарының жалпы көлемінің ең үлкен көлемін жеке құрылыс ұйымдары – 88,3%, шетелдік ұйымдар-11,6%, мемлекеттік ұйымдар – 0,2% орындады.

Құрылыс жұмыстары көлемінің өсуі республиканың он бес өңірінде байқалады. Құрылыс жұмыстары көлемінің Қарағанды облысында (2 есе), Қызылорда (1,6 есе), Атырау, Түркістан, Батыс Қазақстан (1,3 есе), Ақмола (1,2 есе), Жамбыл, Солтүстік Қазақстан, Қостанай, Ақтөбе және Жамбыл облыстарында (1,0 есе) айтарлықтай өсімі байқалады.

Орындалған құрылыс жұмыстарының көлемі
(млрд. теңге)



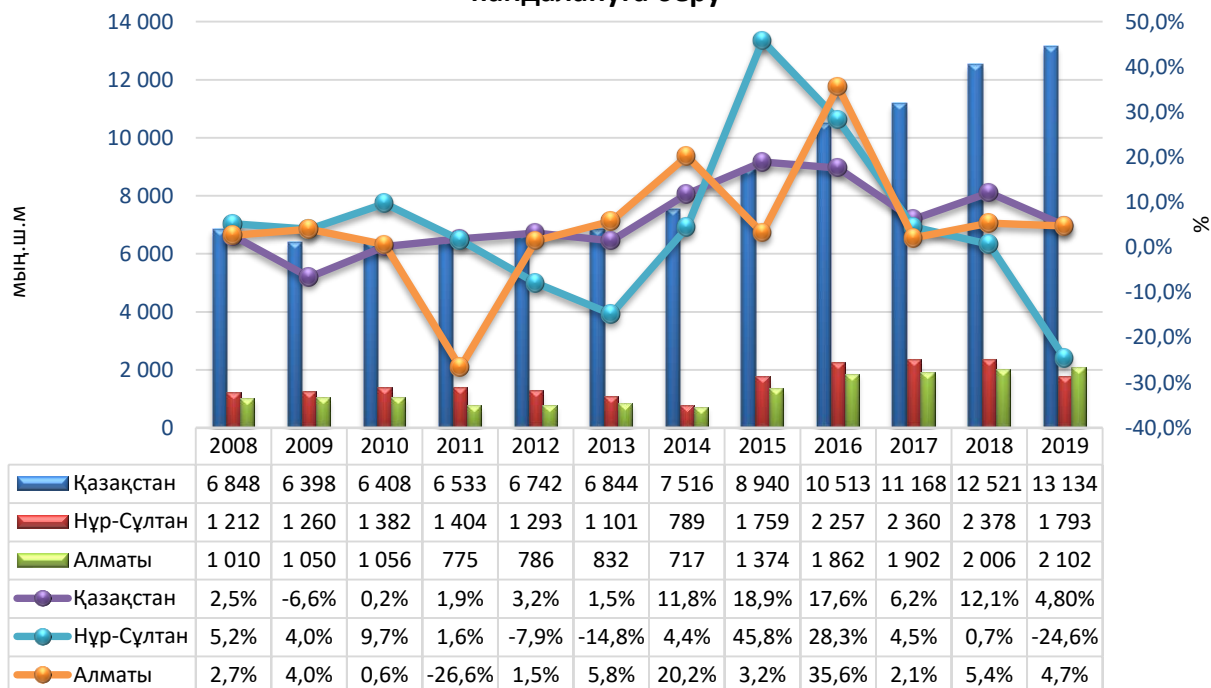
Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

Нұр-Сұлтан қ. құрылыс жұмыстарының көлемі 524 млрд. теңгені құрады (2018 жылдың осындай кезеңімен салыстырғанда 3,7%-ға өсті). Маңғыстау облысында (өткен жылдың сәйкес кезеңімен салыстырғанда 12% -ға) және Шымкент қаласында (өткен жылдың сәйкес кезеңімен салыстырғанда 61,4%-ға) құрылыс жұмыстарының көлемінің төмендеуіне жол берілді.

2.4. 2019 жылғы қаңтар-желтоқсанда **пайдалануға берілген жаңа тұрғын ғимараттардың жалпы алаңы** 17 399,4 мың ш.м. құрады. 2019 жылғы қаңтар-желтоқсанда **пайдалануға берілген тұрғын үй ғимараттарының жалпы алаңы** 2018 жылғы қаңтар-желтоқсан айларымен салыстырғанда 4,9%-ға ұлғайып, 13 133,8 мың шаршы метрді құрады. Республикалық көрсеткіштердің өсуі Түркістан облысында (+60%) тұрғын үй алаңдарын пайдалануға беру қарқынының айтарлықтай өсуімен байланысты. Бұл ретте, осы жыл басынан бастап іске қосылған тұрғын үйлердің ең үлкен көлемі – 16% - ы Алматы қ. тіркелді.

Тұрғын үйдің басым бөлігін, нақты айтқанда 11 268,9 мың шаршы метрді немесе 85,8% жеке құрылыс салушылар, оның ішінде халық – 6 540,6 мың ш.м. пайдалануға берді, бұл жалпы іске қосу көлемінің 49,8%-н құрайды. Тұрғын үйлерді пайдалануға беру көлемінің ұлғаюы Қазақстан Республикасының он алты облысында байқалды. Айтарлықтай өсу Түркістан (1,6 есе), Алматы (1,3 есе), Атырау, Павлодар, Солтүстік Қазақстан облыстарында және Шымкент қаласында (1,2 есе) байқалады. Сонымен қатар, Нұр Сұлтан қаласы құрылыс қарқыны бірден 24,6% төмендеген жалғыз аймақ болды.

Тұрғын үй ғимараттарының жалпы ауданын
пайдалануға беру



Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

- 2.5. Құрылыс секторындағы бағалар индексі** 2019 жылғы желтоқсанда өткен жылдың осындай кезеңімен салыстырғанда 101,6% құрады. Құрылыс-монтаждау жұмыстарының бағасы 0,5%-ға, машиналар мен жабдықтарға – 3,9%-ға, өзге де жұмыстар мен шығындарға – 4,1%-ға өсті.
- Тұрғын үйдің 1 ш.м. салуға жұмсалатын нақты орташа шығындар** 2019 жылғы есептік кезеңде 106,6 мың теңгені құрады. 2018 жылдың тиісті кезеңімен салыстырғанда тұрғын үйдің 1 шаршы метрін салуға жұмсалған шығындардың айтарлықтай өсуі Түркістан (+16,9%), Атырау (+14,2%) облыстарында және Шымкент қаласында (+10,7%) және Қызылорда облысында (+10,4%) байқалады.

Құрылыстағы бағалардың өзгеруі
өткен жылға қарағанда, %



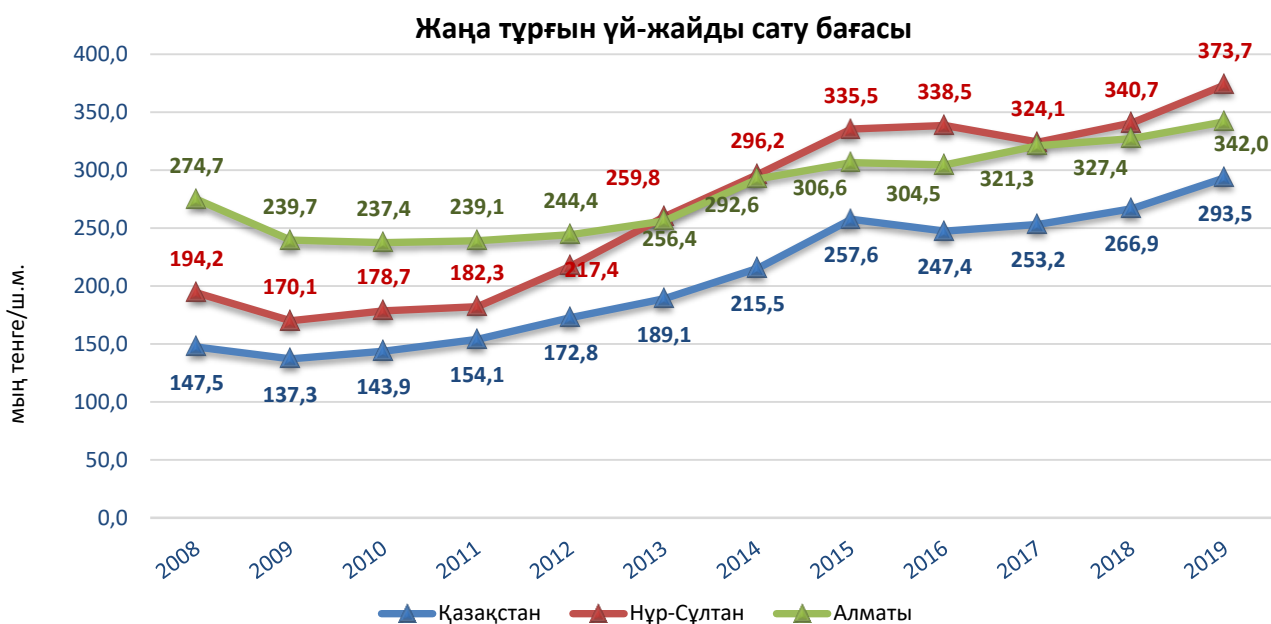
Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

- 2.6.** 2019 жылдың басынан бастап тұрғын үй нарығындағы бағалар өсті. 2019 жылғы желтоқсанда ел бойынша орташа алғанда **жаңа тұрғын үйдің 1 шаршы метрінің бағасы** 293,5 мың теңгені



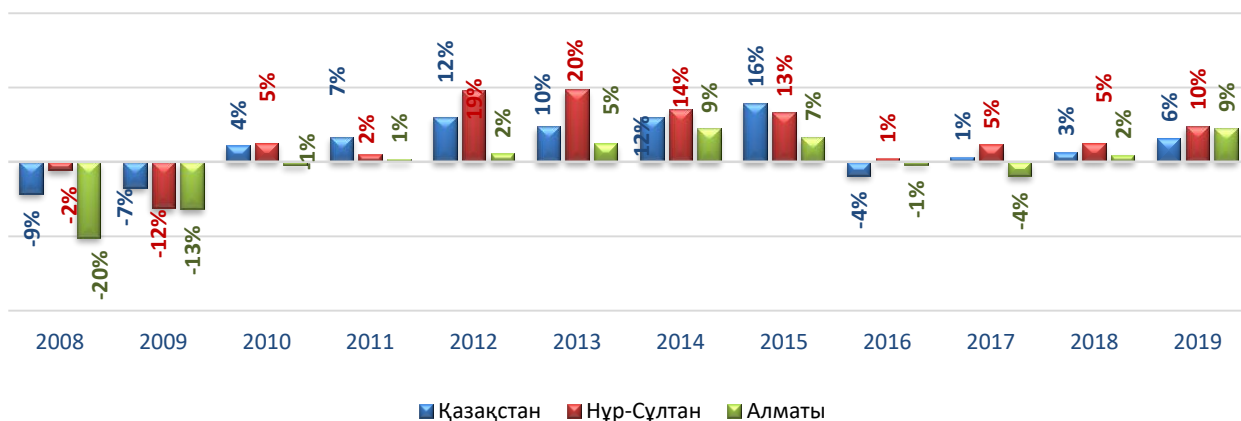
(2018 жылғы желтоқсанға қарағанда 10% жоғары) құрады. Жайлы тұрғын үйді қайта сату бағасы 2018 жылғы желтоқсанға қарағанда 7,8%-ға өсіп, 200,4 мың теңгені құрады. 2019 жылғы желтоқсанда жайлы тұрғын үй-жайды жалға беру бағасы 1 ш.м. үшін 1500 мың теңгені құрады (2018 жылғы желтоқсанмен салыстырғанда 8,4% жоғары).

2018 жылмен салыстырғанда жаңа тұрғын үйге орташа бағаның өсуі Павлодар (26,6%), Семей (23,5%), Тараз (20,7%), Қостанай (17,5%), Орал (12,5%), Нұр-Сұлтан (9,7%), Алматы (9,1%), Шымкент (4,1%), Көкшетау (3,2%), Ақтөбе (2,8%) қалаларында байқалды. Нұр-Сұлтан, Алматы, Шымкент және Атырау, қалаларындағы жаңа тұрғын үйдің 1 шаршы метрінің бағасы орташа республикалық деңгейден жоғары болып қалыптасты және тиісінше 373,7 мың теңгені, 357,2 мың теңгені, 330,4 мың теңгені, 329,1 мың теңгені құрады.



Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

**Жаңа тұрғын үй-жайды сату бағасының өзгеруі
(өткен жылдың деңгейіне қарағанда,%)**

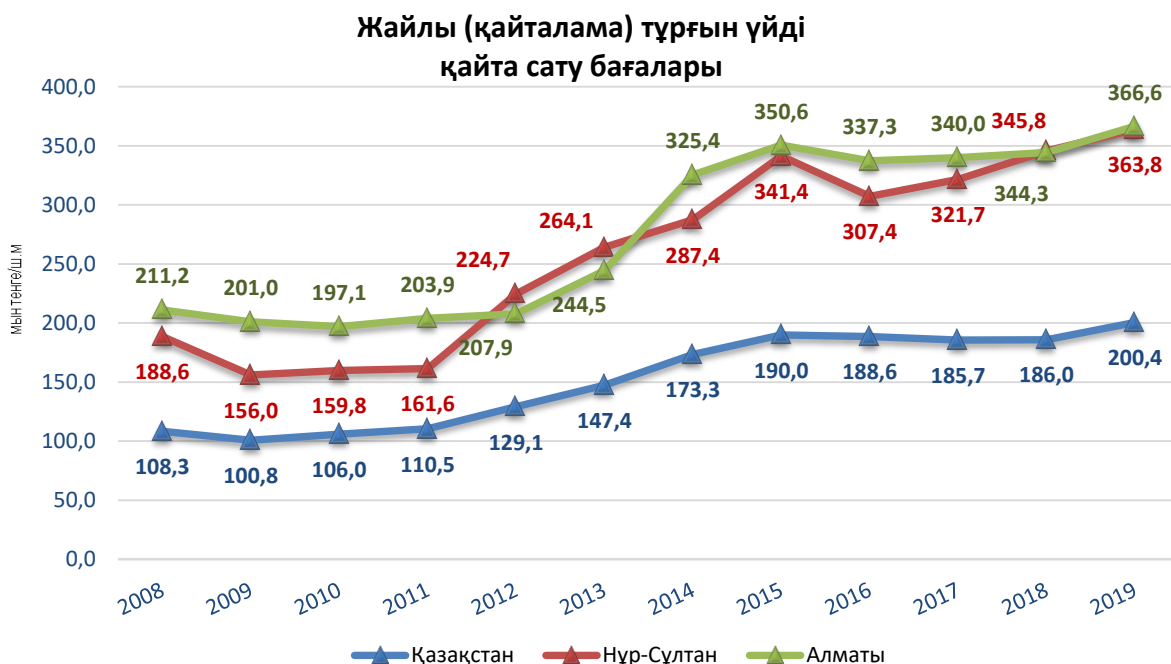


Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

Жайлы тұрғын үйді (қайталама) қайта сату бағасы 2019 жылдың желтоқсан айына қарағанда 7,8 % -ға өсіп (2018 жылдың желтоқсан айына қарағанда), 200,4 мың теңгені құрады.

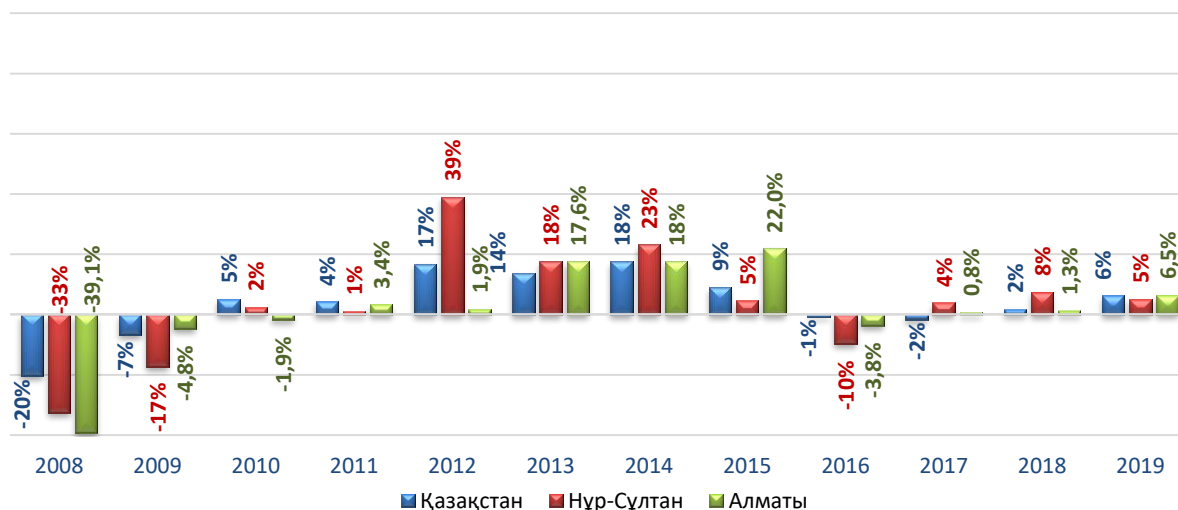
Бағалардың өсуі Шымкент (28,2%-ға), Қызылорда (9,6%-ға), Қостанай (9%-ға), Павлодар (8,8%-ға), Талдықорған (8,6%-ға), Қарағанды (8,6%-ға), Семей (7,2%-ға), Алматы (6,5%-ға), Түркістан (6,4%-ға), Өскемен (5,3%-ға), Нұр-Сұлтан, Көкшетау, Петропавл және Тараз қалаларында байқалды.

Қайталама жылжымайтын мүлік нарығындағы 1 ш.м. бағасы Алматы (366,6 мың теңге), Нұр-Сұлтан (363,8 мың теңге), Атырау (264,1 мың теңге), Ақтау (249,3 мың теңге), Шымкент қ. (218,2 мың теңге) және Талдықорған (201 мың теңге) қалаларында орташа республикалық деңгейден жоғары болып белгіленді.



Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

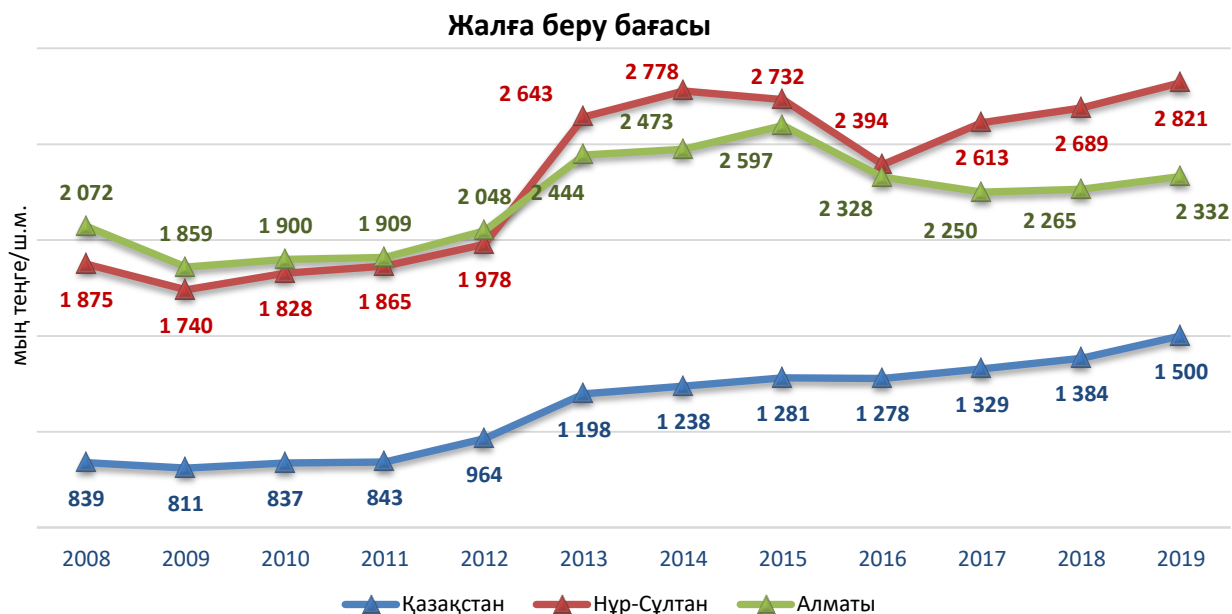
**Жайлы үй-жайларды (қайталама) қайта сату бағаларының өзгеруі
(өткен жылдың деңгейіне қарағанда, %)**



Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

2019 жылғы желтоқсанда **жайлы тұрғын үйді жалдаудың орташа бағасы** 2018 жылғы желтоқсан айына қарағанда 8,4%-ға өсті. Жайлы тұрғын үй-жайды жалдау бағаларының елеулі

өсуі Павлодар (24,6%-ға), Талдықорған (21,8%-ға), Түркістан (20%-ға), Шымкент қ. (18,9%-ға), Қызылорда (11,3%-ға), Көкшетау (9,8%-ға), Тараз (108,8%-ға) қалаларында байқалды. Қарағанды қаласында жайлы тұрғын үйлерді жалға беру бағасы өзгеріссіз қалды. Нұр-Сұлтан, Алматы, Ақтау, Түркістан, Атырау, және Қарағанды қалаларында 1 шаршы метрдің бағасы орташа республикалық мәннен жоғары болып қалыптасты және сәйкесінше 2 821 теңгені, 2 332 теңгені, 2 047 теңгені, 1 801 теңгені, 1 759 теңгені және 1586 теңгені құрады. Қалған ірі қалаларда бұл көрсеткіш ел бойынша орташа мәннен төмен.



Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

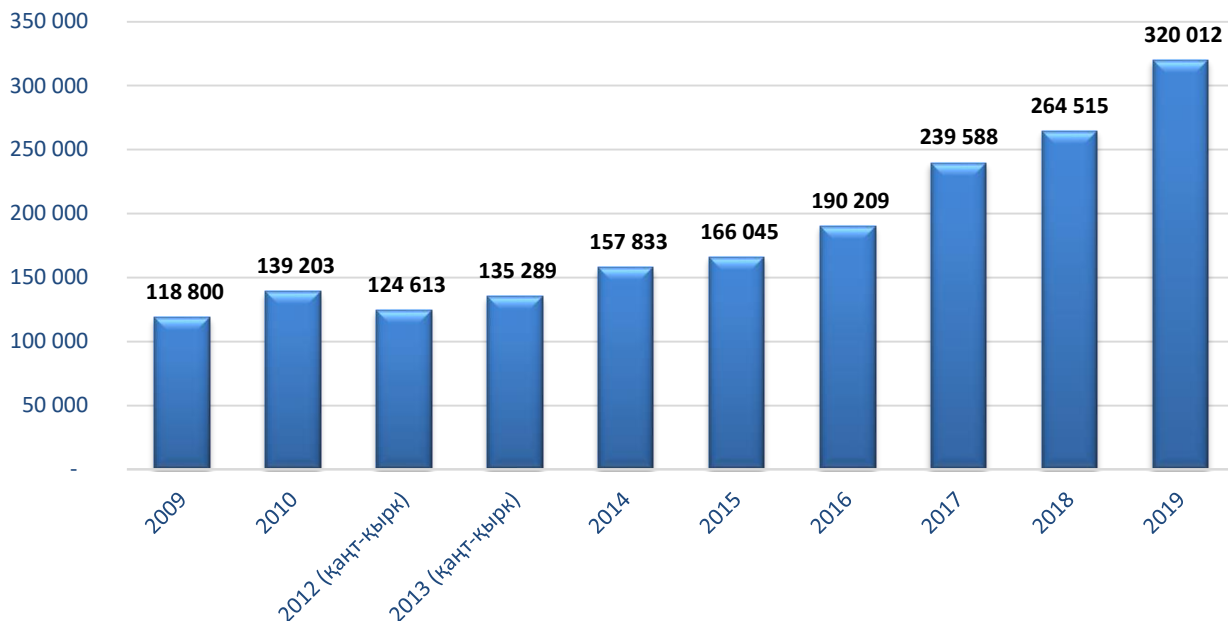


Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

2019 жылғы қаңтар-желтоқсанда **тұрғын үйді сатып алу-сату мәмілелерінің саны** 320 012 болды және өткен жылдың тиісті кезеңімен салыстырғанда 21% - ға артып, өткен жылғы өсу көрсеткішінен екі есе артты (2018 жылғы қаңтар-желтоқсандағы мәмілелер санының өсуі 10,4%

құрады). Тұрғын үй нарығындағы мәмілелер санының өсуі қайталама нарық және ипотеканы жандандыру есебінен жеделдеді. Осындай елеулі өсуге үлкен сұранысқа ие қайталама тұрғын үй нарығына бағытталған «Баспана-хит» бағдарламасының іске қосылуы ықпал етті.

Тұрғын үй-жайларды сатып алу-сату мәмілелерінің саны

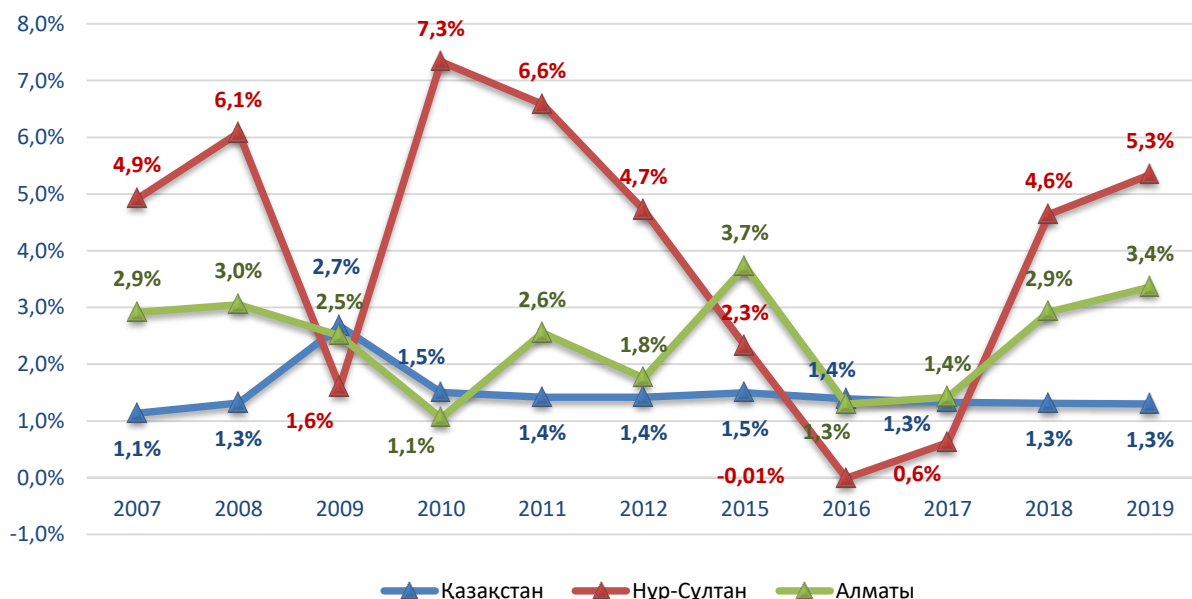


Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

3. Тұрғын үй құрылысы секторына әсер ететін негізгі көрсеткіштер

3.1. Ел бойынша халықтың өсу қарқыны шамалы өзгерді. 2020 жылғы 1 қаңтардағы жағдай бойынша **Қазақстан Республикасының халық саны** 2019 жылғы 1 қаңтармен салыстырғанда 237,8 мың адамға немесе 1,3%-ға өсіп, 18633,3 мың адамды, оның ішінде Нұр-Сұлтан қ. – 1 136 мың адамды және Алматы қ. - 1 917 мың адамды құрады.

Қазақстан халқының өсу қарқыны



Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

3.2. Халықтың орташа жан басына шаққандағы атаулы ақшалай табыстары 2019 жылғы желтоқсандағы бағалау бойынша 109184 теңгені құрады, бұл 2018 жылғы желтоқсанға қарағанда 8,9% жоғары, көрсетілген кезеңде нақты ақшалай табыс 3,4% - ға өсті. 2019 жылғы қаңтар-желтоқсанда **бір қызметкердің орташа айлық атаулы жалақысы** 185 487 теңгені құрады. 2018 жылғы тиісті кезеңге атаулы жалақы индексі – 114,3%, нақты жалақы индексі – 108,5% құрады.

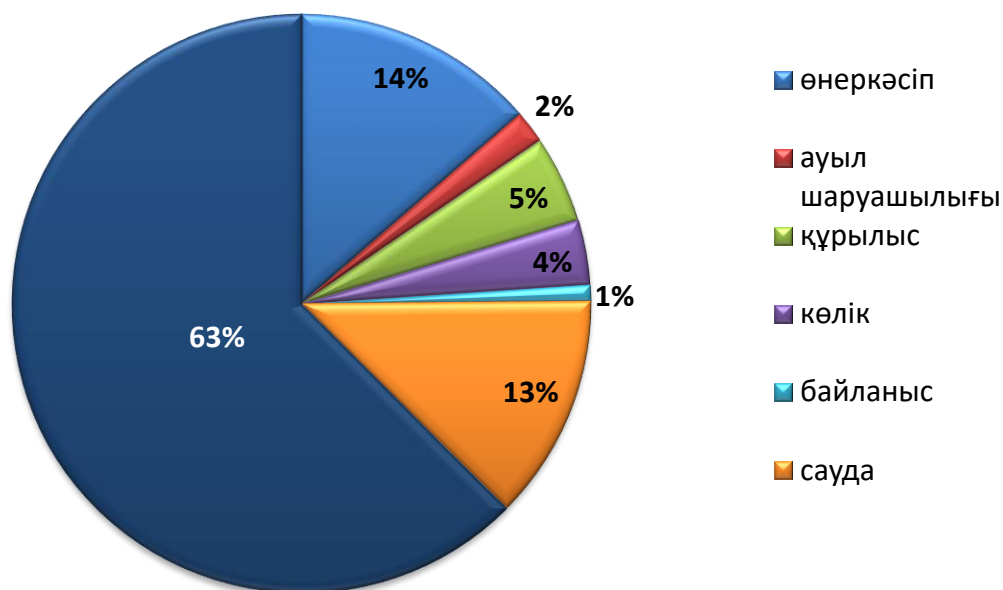


Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

3.3. Банктердің экономикадағы кредиттерінің едәуір сомасы өнеркәсіп, сауда, құрылыс, көлік және ауыл шаруашылығы сияқты салаларға берілді. 2020 жылғы 1 қаңтарға ЕДБ несие қоржынында құрылыс үлесі өткен жылдың деңгейінде қалды - 5% немесе 684,4 млрд.теңгені құрады. 2019 жылғы 1 қаңтарға – 5% немесе 593,3 млрд. теңгені құрады.



2020 ж. 01 қаңтарға банктердің экономика салалары бойынша
кредиттері



Дереккөз: ҚР ҰБ (ҚҰБ Статистикалық бюллетені)

Соңғы жылы **ипотекалық кредит** беру саласындағы белсенділік артты, бұл көбінесе тұрғын үй саласын мемлекеттік қолдаумен байланысты.

Қандай да бір бағдарламалар аясында ипотеканы 15 банк ұсынады: Халық банкі, АТФБанк, Сбербанк, Jysan Bank, Альфа-банк, ForteBank, BankRBK, Банк ВТБ (Қазақстан), Нұрбанк, Еуразиялық банк, Tengri Bank, Қазақстанның тұрғын үй құрылыс жинақ банкі. Теңгедегі ипотекалық кредиттеу бойынша тиімді мөлшерлемелер 4%-дан 16,5%-ға дейін ауытқиды. Кейбір ЕДБ жылжымайтын мүлік түрінде қосымша кепіл болған жағдайда, бастапқы жарнасыз несие алу мүмкіндігін береді.

Банк	Кредит бойынша ең төмен мөлшерлеме*	Ең аз бастапқы жарна сомасы**	Кредиттің ең ұзақ мерзімі	Кредит валютасы
Тұрғын үй құрылысы жинақ банкі	4%	50%	25 жыл	KZT
Халық банкі	18,6%	30%	20 жыл	KZT
Тенгри банкі	16,5%	20%	20 жыл	KZT
First Heartland Jysan Bank	12,9%	30%	20 жыл	KZT
ForteBank	16,4%	15%	20 жыл	KZT
Сбербанк	15,6%	30%	20 жыл	KZT

* жылдық тиім* жылдық тиімді сыйақы мөлшерлемесі

**сатып алынатын жылжымайтын мүлік құнынан

Дереккөз: ЕДБ деректері



Елімізде ең тиімді ипотекалық бағдарламалар мемлекеттік қатысу арқылы іске асырылады. Өткен жылдың ортасынан бастап нарықта алғашқы және қайталама тұрғын үйге бағытталған бірнеше ипотекалық бағдарламалар пайда болды:

- «7-20-25».

Мөлшерлеме – жылдық 7%.

Бастапқы жарна – 20%-дан басталады.

Қарыз беру мерзімі – 25 жылға дейін.

Тұрғын үй-жайлардың ең жоғары құны Нұр-Сұлтан, Алматы қалаларында және олардың Қазақстан Республикасының заңнамасында белгіленген шекара шегіндегі қала маңында, Ақтау, Атырау, Шымкент қалаларында 25 млн теңгені, басқа өңірлер үшін – 15 млн теңгені құрайды.

Кредит беру нысанасы: жаңа тұрғын үй.

Осы бағдарлама бойынша өтінімдерді 8 банк қабылдайды: Bank RBK, Еуразиялық банк, АТФ Банк, Jysan Bank, Fortebank, Халық Банкі, ЦентрКредит Банкі, Сбербанк.

- «Баспа Хит».

Мөлшерлеме: Қазақстан Республикасы Ұлттық банкінің +175 базистік тармағы».

Бастапқы жарна: 20%-дан кем емес.

Кредит беру мерзімі: 15 жылға дейін.

Нұр-Сұлтан, Алматы, Ақтау, Атырау қалаларында тұрғын үйдің ең жоғары құны – 25 млн теңге, қалған өңірлерде – 15 млн теңге.

Қарыз беру нысанасы: жаңа және қайталама тұрғын үй.

Бүгінгі күні «Баспана Хит» бағдарламасы бойынша «Баспана» ипотекалық ұйымы келесі екінші деңгейлі банктермен келісім жасады: Қазақстанның Халық Банкі, ЦентрКредит Банкі, Сбербанк, Jysan Bank, АТФБанк, Forte bank, Bank RBK және Еуразиялық банк.

- «Орда». Оның басты артықшылығы - қарыздың ең жоғарғы сомасы 60 миллион теңгені құрайды. Бағдарламаға қатысатын қалалар: Нұр-Сұлтан, Алматы, Шымкент, Ақтөбе, Ақтау, Атырау, Қарағанды, Көкшетау, Қостанай, Қызылорда, Павлодар, Петропавл, Семей, Тараз, Орал, Өскемен.

Мөлшерлеме: жылдық 12%-дан басталады.

Бастапқы жарна: 0%, 30%, 50%.

Кредит беру мерзімі: 15 жылға дейін.

Кредит беру нысанасы: жаңа және қайталама тұрғын үй.

Бүгінгі күні жаңа ипотека бойынша өтінімдерді Jysan Bank, БанкЦентрКредит, Еуразиялық банктері қабылдайды.

- «Бақытты отбасы» «2-10-25» бағдарламасы бұрыңғыдай мақсатты аудиторияға ие болады – отбасының бір мүшесіне бір ең төменгі жалақы кіріс деңгейімен (1 ЕТЖ-42,5 мың теңге) көп балалы, толық емес және мүгедек балалары бар отбасылар.

- «5-20-25» бағдарламасына кірісі кедейлік шегінен жоғары мөлшерден бастап отбасының бір мүшесіне екі ең төменгі жалақы мөлшеріне (85 мың теңге) дейін кезекте тұрған адамдар қатыса алады.

ҚР банк секторының несиелік қоржыны 2020 жылғы 1 қаңтардағы жағдай бойынша 14 742 млрд. теңгені құрады және өткен жылмен салыстырғанда 1 280,6 млрд. теңгеге немесе 9,5%-ға

өсті. 2020 жылғы 1 қаңтарға банктердің экономиканы кредиттеу көлемі 13 863,8 млрд теңгені құрады, бір жылда 5,8%-ға немесе 772 млрд теңгеге өсті.

90 күннен астам мерзімі өткен берешегі бар кредиттер (NPL) 1 198,8 млрд теңгені немесе несие қоржынының 8,13%-ын (2019 жылғы 1 қаңтарға – 1 016,3 млрд. теңге немесе несие қоржынының 7,4%) құрады.

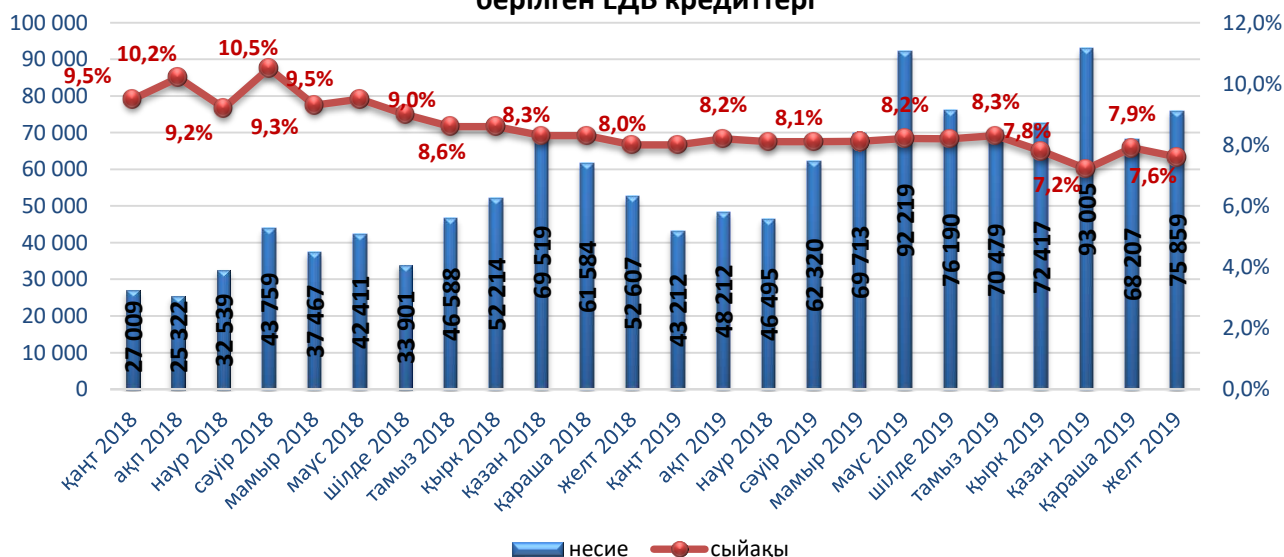
Несие қоржынының және 90 күннен астам мерзімі өткен берешектің динамикасы (кезең соңына)



Дереккөз: ҚР ҰБ

Жылжымайтын мүлікті салуға және сатып алуға ЕДБ жеке тұлғаларға беретін ипотекалық кредиттердің өсуі сақталады. 2019 жылы **тұрғын үй сатып алуға және салуға жеке тұлғаларға берілген қарыздар** 818,3 млрд. теңгені құрады, бұл 2018 жылмен салыстырғанда 55,9% жоғары. Жоғарыда көрсетілгендей, бұл көбінесе тұрғын үй саласын мемлекеттік қолдау және ипотекалық несиелендірудің түрлі бағдарламаларын енгізумен байланысты. Ипотекалық кредиттер бойынша орташа алынған сыйақы мөлшерлемесі де төмендеді, 2020 жылғы 1 қазандағы жағдай бойынша сыйақы мөлшерлемесі 7,6%-ды құрады, 2019 жылғы 1 қаңтардағы жағдай бойынша 8% болды.

Жеке тұлғаларға жылжымайтын мүлікті салуға және сатып алуға берілген ЕДБ кредиттері



Дереккөз: ҚР ҰБ

01.01.2020 ж. жағдай бойынша Қазақстан Республикасының банктік емес секторында 3 ипотекалық ұйым және банк операцияларының жекелеген түрлерін жүзеге асыратын 4 ұйым қызмет көрсетті.



Дереккөз: ҚР ҰБ

Ипотекалық ұйымдардың несие қоржынының құрылымы. 01.01.2020 ж. жағдай бойынша ипотекалық ұйымдардың жиынтық несие қоржыны 489,9 млрд. теңгені құрады, бұл 2019 жыл басында қалыптасқан көрсеткіштен 243,7 млрд. теңгеге немесе 98,9% артық, көрсетілген елеулі өсу жаңа тұрғын үй бағдарламаларының пайда болуымен және қолда бар бағдарламалардың дамуымен байланысты.

Есепті күнге қалыптасқан провизиялардың сомасы 6 млрд. теңгені құрады (ипотекалық ұйымдардың несие қоржынында қалыптасқан провизиялардың үлес салмағы 1,2%-ды құрады).

01.01.2020 ж. жағдай бойынша ипотекалық ұйымдардың жиынтық несие қоржынындағы мерзімі өткен қарыздардың үлес салмағы 4,8% (немесе 23,5 млрд. теңгені) құрады. Есепті күнге 90 күннен астам мерзімі өткен берешегі бар заемдар 5,4 млрд. теңгені немесе несие қоржынының 1,1%-ын құрады.

Ипотекалық ұйымдар міндеттемелерінің жиынтық мөлшері 2019 жыл басындағы деректермен салыстырғанда 138,8 млрд. теңгеге немесе 45,3%-ға ұлғайды және 01.01.2020 ж. жағдай бойынша 444,7 млрд. теңгені құрады.

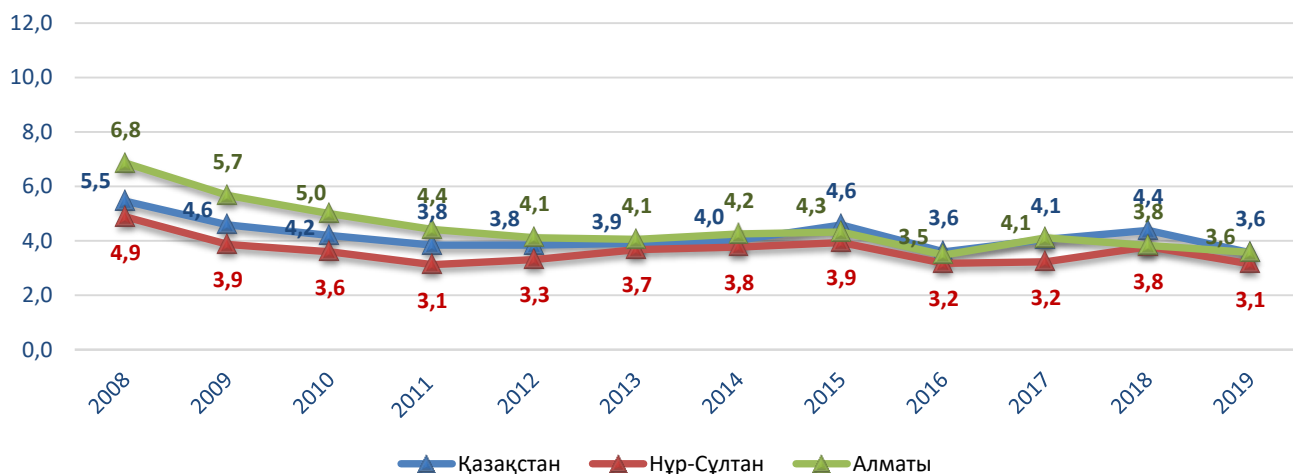
4. Тұрғын үйге қолжетімділікті талдау¹

4.1. Жалпы алғанда, Қазақстан бойынша тұрғын үйге қолжетімділіктің арттыру үрдісі байқалды. Алайда, 2013 жылдан бастап «орташа қолжетімді емес тұрғын үй» санатындағы көрсеткіштің салыстырмалы «тұрақтылығы» байқалады.

¹ Тұрғын үйге қолжетімділік 18-ге (ҚР ҚНЖЕ сәйкес тұрғын үймен қамтамасыз ету нормасы) көбейтілген және 1 жылдағы еңбек ақысының мәніне бөлінген, 12 көбейтілген (12 айлар саны) көбейтілген орташа айлық еңбекақы) және 3/2 коэффициентіне (отбасыда 3 адам: 2 ересек және 1 бала) көбейтілген 1 ш.м. орташа бағасы болып есептелетін арнайы индексті пайдаланумен бағаланады. Бұл коэффициенттің ауытқу шегі қолжетімді (3-ке дейін), орташа қолжетімді емес (3,1-4), елеулі қолжетімді емес (4,1-5) едәуір қолжетімді емес (5,1 жоғары) тұрғын үйлерді сипаттайды. Бұл коэффициент 3 адамнан тұратын отбасының бүкіл кірісі пәтер құнын төлеуге жұмсалатынын ескере отырып, алаңы 54 ш.м. пәтерді алу үшін неше жыл жұмыс істеу қажеттілігін бағалайды.



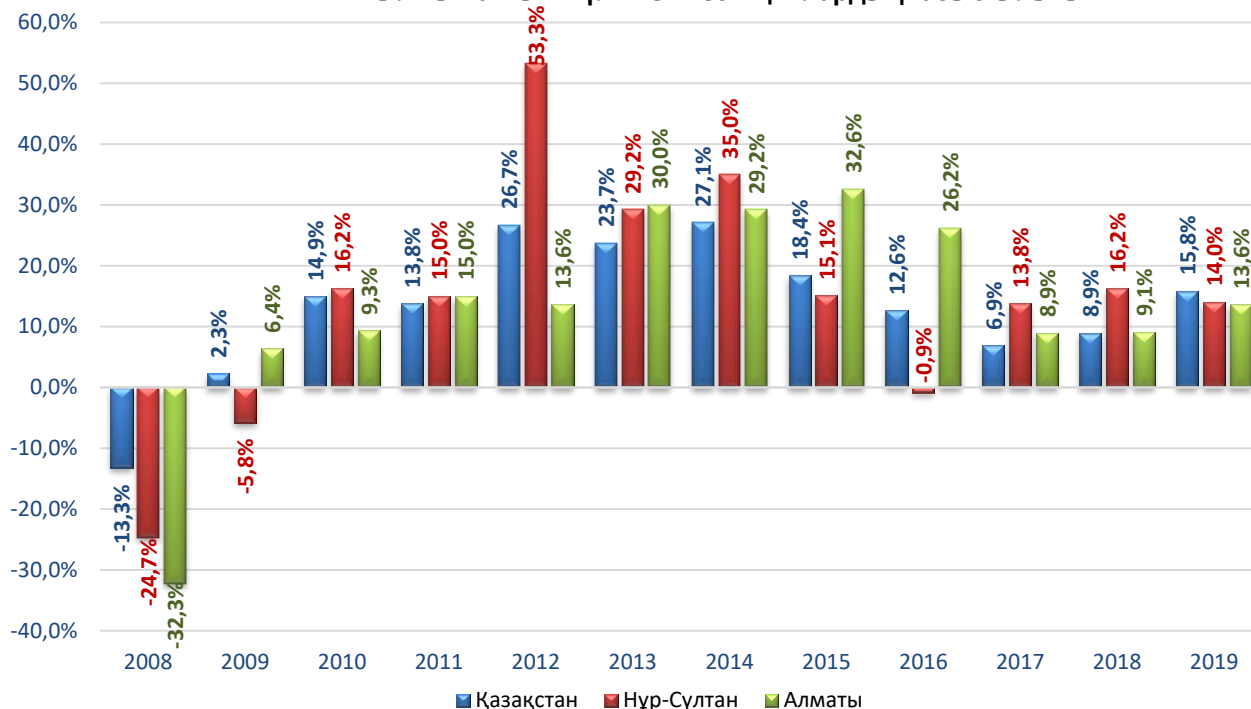
Тұрғын үйге қолжетімділік коэффициенті



Дереккөз: «Samruk-Kazyna Construction» АҚ есептері

4.2. 2019 жылдың желтоқсан айында **жылжымайтын мүлікке инвестициялардың²** табыстылығы Қазақстан бойынша – 15,8%, Нұр-Сұлтан қ. – 14%, Алматы қ. – 13,6% құрады.

Жылжымайтын мүлікке инвестициялардың табыстылығы



Дереккөз: «Samruk-Kazyna Construction» АҚ есептері

5. Тұрғын үй құрылысын мемлекеттік қолдау шаралары

Үкімет тұрғын үй құрылысын қолдау және халықты баспанамен қамтамасыз ету мақсатында жан-жақты шаралар қабылдауда. Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2019 жылғы 31 желтоқсандағы №1054 қаулысымен тұрғын үй құрылысын қолдаудың жаңа тетіктерін

² Жылжымайтын мүлікке инвестициялардың табыстылығы бір жыл ішінде жайлы (қайталама) тұрғын үй-жайды жалға беру мен кейіннен сату табыстылығының сомасынан есептеледі.



біріктірген және бұрын қабылданған мемлекеттік және салалық бағдарламалар: 2015-2019 жылдарға арналған «Нұрлы жол» инфрақұрылымдық дамытудың мемлекеттік бағдарламасы, Өңірлерді дамытудың 2020 жылға дейінгі бағдарламасы бойынша әрекет еткен **«Нұрлы жер» мемлекеттік тұрғын үй-коммуналдық даму бағдарламасы** (бұдан әрі – Бағдарлама) бекітілді.

Бағдарлама тұрғын үй құрылысы, азаматтарды тұрғын үймен қамтамасыз ету, ТКШ жүйесін жаңғырту және дамыту саласындағы мемлекеттік қолдаудың барлық шараларын шоғырландырады. Осыған байланысты, Мемлекеттік бағдарламаға Инфрақұрылымдық дамытудың 2015-2019 жылдарға арналған «Нұрлы жол» мемлекеттік бағдарламасынан және Өңірлерді дамытудың 2020 жылға дейінгі мемлекеттік бағдарламасынан коммуналдық инфрақұрылымды, жылу, сумен жабдықтау және су бұру жүйелерін, тұрғын үй қорын жаңғырту мәселелері біріктірілген.

Тұрғын үй құрылысындағы мемлекеттік қолдаудың негізгі шаралары жаппай құрылыс салынатын аудандарды инженерлік коммуникациялармен жайластыру есебінен халықтың қалың жігі үшін қолжетімді тұрғын үй құрылысын ынталандыруға бағытталған.

Бұл үлестік құрылыс тетіктері шеңберінде халыққа кредиттік тұрғын үй ұсыну үшін жеке инвестицияларды тартады және жеке тұрғын үй құрылысын дамытуға қолдау көрсетеді.

Тұрғын үйге қол жетімділікті арттыруға тұрғын үй-құрылыс жинақтары жүйесінің құралдары мен ипотекалық бағдарламалар, оның ішінде әрбір отбасы үшін тұрғын үй сатып алудың жаңа мүмкіндіктерін беретін «7-20-25» ипотекалық тұрғын үйлерді кредиттеу бағдарламалары (бұдан әрі – «7-20-25» ипотекалық бағдарламасы) ықпал етеді.

Тұрғын үй сатып алу үшін жеткілікті табысы жоқ халықтың әлеуметтік жағынан осал санаттары: мүгедектер, жетім балалар, көп балалы отбасылар, сондай-ақ ірі мегаполистерде-жұмыс істейтін жастар сатып алу құқығынсыз әлеуметтік жалдамалы тұрғын үймен басым түрде қамтамасыз етіледі.

Көрсетілетін қолдау шараларының атаулы болуын қамтамасыз ету үшін азаматтарға олардың әлеуметтік мәртебесі мен табыстарына қарай нақты өлшемдер көзделетін болады.

Тұрғын үй-коммуналдық инфрақұрылымды жаңғырту және басқару жүйесінің тиімділігін арттыру, энергия тиімді және ресурс үнемдейтін технологияларды қолдану, ТКШ саласын жоғары білікті кадрлармен қамтамасыз ету жөніндегі жұмыс жалғастырылатын болады.

Тұрғын үй қорының жағдайын жақсарту үшін КПТУ күрделі жөндеу және тұрғын үй қорын қайта жаңарту жөніндегі іс-шаралар іске асырылатын болады.

Құрылыс саласындағы нормативтік-техникалық құжаттар тұрғын үйдің қауіпсіздігі мен сапасына қойылатын қазіргі заманғы талаптарды, жобалау саласын цифрландыру үрдістерін ескере отырып, тұрақты негізде өзектіленетін болады.

6. Жылжымайтын мүлік нарығының негізгі индикаторлары және әлемдегі жылжымайтын мүлік нарығындағы оқиғалар

2019 жылғы қаңтар-желтоқсанда **АҚШ жылжымайтын мүлік нарығында** тұрғын үй салуға берілген рұқсаттар санының және жаңа құрылыс көлемінің өсуі байқалды.



Көрсеткіштің атауы	желтоқсан 2019	желтоқсан 2018	Өзг. (+/-)
Тұрғын үй құрылысына берілген рұқсаттардың саны, мың бірлік	1 416	1 326	6,8%
Жаңа құрылыстың көлемі, мың бірлік	1 608	1 078	49,1%
Жаңа тұрғын үйлерді сату көлемі, мың бірлік	694	621	11,8%

Құрылысқа арналған рұқсаттар саны (Building Permits³), 2019 жылғы қазанда, қарашада және желтоқсанда болашақ құрылыс көрсеткіші тиісінше 1 461 мың, 1 482 мың және 1 416 мыңды құрады, 2018 жылғы тиісті кезеңмен салыстырғанда бұл көрсеткіш тиісінше 15,7%, 11,6% және 6,8% - ға өзгерді.

2019 жылғы қазанда, қарашада және желтоқсанда басталған **тұрғын үйлердің (housing starts⁴) құрылыс жобаларының саны** тиісінше 1 314 мың, 1 365 мың және 1 608 мыңды құрады, 2018 жылғы тиісті кезеңмен салыстырғанда бұл көрсеткіш тиісінше 7%, 8,6% және 49,1% - ға өзгерді.

Жаңа үйлерді сату көлемі⁵ 2019 жылғы желтоқсан өткен жылғы желтоқсанмен салыстырғанда 11,8% - ға артып, 694 мың бірлікті құрады. Жаңа тұрғын үйлерді сату көлемі бір ай ішінде сату міндеттемесімен салынған үйлердің санын көрсетеді.

7. Әлемнің жылжымайтын мүлік нарығындағы оқиғалар

Әлемде тұрғын үй бағасының жаһандық көтерілуі жалғасуда. Еуропа бірінші қатарда тұр. Global Property Guide соңғы мәліметтеріне сәйкес, соңғы жыл ішінде (2019-шы үшінші тоқсанның соңына дейін) Пуэрто-Рикода (+10,59%), Германияда (+9,46%), Португалияда (+7,92%), Словакияда (+6,67%) және Чилиде (+6,50%) тұрғын үй бағасы өсті. Еуропа елдерінде, атап айтқанда Австрияда (Вена, +6,14%), Эстонияда (Таллин, +4,72%), Нидерландыда (+4,41%), Литвада (+4,05%), Мальта (+3,41%) және Швецияда (+2,09%) жағдай жаман емес. Орыс тілді сатып алушылардың сұранысына ие БАӘ, Түркия және Италияда ғана бағалар төмендеді.

Институционалдық инвесторлар жаңа жоғары жылдамдықты HS2 темір жолының және жергілікті ірі инфрақұрылымдық жобалардың құрылысы арқылы тартымды болып көрінетін Манчестер мен Бирмингем қалаларына назар аударады. Бұл өңірлерде жылжымайтын мүлік бағасының өсуі жылына 6-7% - ды құрады, ал кірістілік Лондонмен салыстырғанда екі пайыздық тармаққа жоғары.

2019 жылы Германия Ұлыбританияны басып озып, Еуропадағы ең белсенді жылжымайтын мүлік нарығына айналды. 2019 жылдың қаңтар айынан қыркүйек айына дейін Германияға инвестиция көлемі €55,4 млрд құрады, оның 43,4 млрд-ы коммерциялық активтерге және 12 млрд-ы тұрғын үйге келді.

Германияда жылжымайтын мүлік бағасы бір жыл ішінде шамамен 10%-ға өсті, бұл өткен жылғы көрсеткіштен айтарлықтай жоғары. Тағы бір фактіге назар аударайық: соңғы он жылда әлемдегі элиталық объектілерге бағаның ең көп өсуі Берлинде (+145,7%) тіркелген.

³<https://ru.investing.com/economic-calendar/building-permits-25>

⁴<https://ru.investing.com/economic-calendar/housing-starts-151>

⁵<https://mfd.ru/calendar/details/?id=206>



2019 жылы жылжымайтын мүлікке әлемдік инвестициялар көлемі 2018 жылы - \$ 1,8 трлн. Бұл туралы Savills халықаралық консалтинг компаниясының сарапшылары хабарлады⁶.

Кеңселер мен тұрғын үйге инвестициялар көлемі әрбір сегментте 6% - ға өсті. Индустриялық жылжымайтын мүлікке салынған салымдар біршама аз — 3% - ға ұлғайды. Алайда, қазір нысандардың осы түрі түсетін қаржы қаражатының саны бойынша әлемде үшінші орында тұр. Бұдан әрі инвестиция өткен жылы 21% - ға төмендеген ретейл саласы бар, деп атап өтті сарапшылар.

2020 жылы әлемнің ірі қалаларының нарықтарындағы кеңселік жылжымайтын мүлік сегменті инвесторлардың басты назарында болады. Алайда, мүмкіндіктердің шектеулі шеңбері және жалдау табыстылығының рекордтық төмен мәндері жағдайында нарықтың көптеген ойыншылары салымдарға арналған басқа нұсқаларды іздеуге мәжбүр болады. Демек, Студенттік тұрғын үй, көп пәтерлі үйлер, коливинг-жобалар және деректерді өңдеу орталықтары сияқты баламалы активтер инвестициялық нысандар арасында мейнстрим болады, эскперт болжайды.

⁶ <https://realty.rbc.ru/news/5e2176859a79473373b4c62e>