



SAMRUK-KAZYNA
CONSTRUCTION

**«Samruk-Kazyna Construction» АҚ-ның
қызметіне әсер ететін макроэкономикалық
көрсеткіштерінің есебі
Қаңтар-наурыз 2020 жылы**

Нұр-Сұлтан, 2020

**Макроэкономикалық есеп, қаңтар - наурыз, 2020**
Экономика, жоспарлау және қазынашылық департаменті

Мұнай бағасы(қаңтар-наурыз, 2020)	↓	Инфляция (қаңтар-наурыз 2020)	2,3%
Бастапқы жылжымайтын мүліктің бағалары, Нұр-Сұлтан (қаңтар-наурыз, 2020)	↑	Жылжымайтын мүлікке инвестициялардың табыстылығы, Нұр-Сұлтан (қаңтар - наурыз, 2020)	-2,3%
Бастапқы жылжымайтын мүліктің бағалары, Алматы (қаңтар-наурыз, 2020)	↑	Жылжымайтын мүлікке инвестициялардың табыстылығы, Алматы (қаңтар - наурыз, 2020)	2,1%

1. Негізгі макроэкономикалық көрсеткіштер

- 1.1 Жалпы ішкі өнім
- 1.2 Инфляция
- 1.3 Мұнай бағасы

2. Құрылыстың жалпы көрсеткіштері

- 2.1. Орындалған құрылыс жұмыстарының көлемі
- 2.2. Республика өңірлерінің бөлінісіндегі құрылыс жұмыстарының көлемі
- 2.3. Салынып жатқан объектілердің түрлері бойынша құрылыс жұмыстарының көлемі

3. Тұрғын үй құрылысы секторының негізгі көрсеткіштері

- 3.1 Тұрғын үй құрылысына инвестициялар
- 3.2 Тұрғын үй құрылысына инвестицияларды қаржыландыру көздері
- 3.3 Орындалған құрылыс жұмыстарының көлемі
- 3.4 Пайдалануға беру көлемі
- 3.5 Құрылыстың технологиялық құрылымы элементтеріне бағалар динамикасы
- 3.6 Тұрғын үйлерді (жаңа және қайталама тұрғын үй) сату және жалға беру бағаларының динамикасы, тұрғын үйлерді сату-сатып алу мәмілелерінің саны.

4. Тұрғын үй құрылысы секторына әсер ететін негізгі көрсеткіштер

- 4.1 Демографиялық деректер
- 4.2 Халықтың табысы
- 4.3 Ипотекалық кредиттеу:
 - ЕДБ-нің ипотекалық кредиттеу көлемі
 - ЕДБ-нің құрылыс саласына берген кредиттері
 - ЕДБ-нің (NPL) жұмыс істемейтін кредиттерінің 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

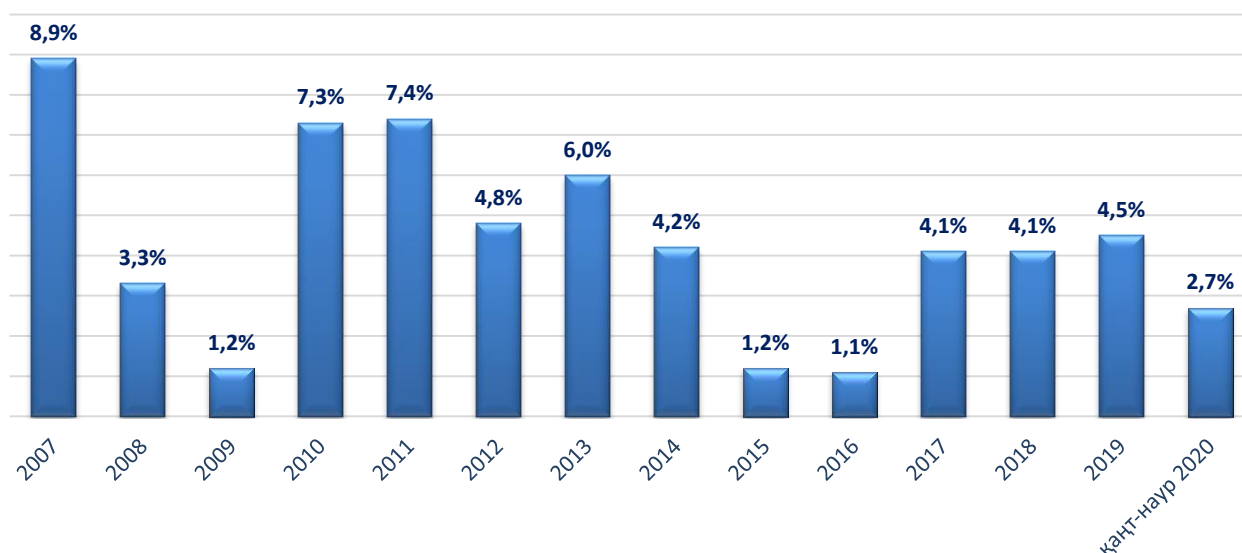
5. Талдама

- 5.1 Тұрғын үйге қолжетімділік индексі
- 5.2 Жылжымайтын мүлікке инвестициялардың табыстылығы
- 6. Тұрғын үй құрылысын мемлекеттік қолдау шаралары
- 7. Әлемдегі жылжымайтын мүлік нарығындағы негізгі индикаторлар
- 8. Әлемнің жылжымайтын мүлік нарығындағы оқиғалар

1. Негізгі макроэкономикалық көрсеткіштер

1.1. 2020 жылғы қаңтар-наурыздағы **жалпы ішкі өнімнің (ЖІӨ)** нақты көлем индексі өткен жылғы тиісті кезеңге қарағанда 102,7% құрады. ЖІӨ құрылымында тауарлар өндірісінің үлесі 36,7% – ды, қызметтер-56,0% - ды құрайды.

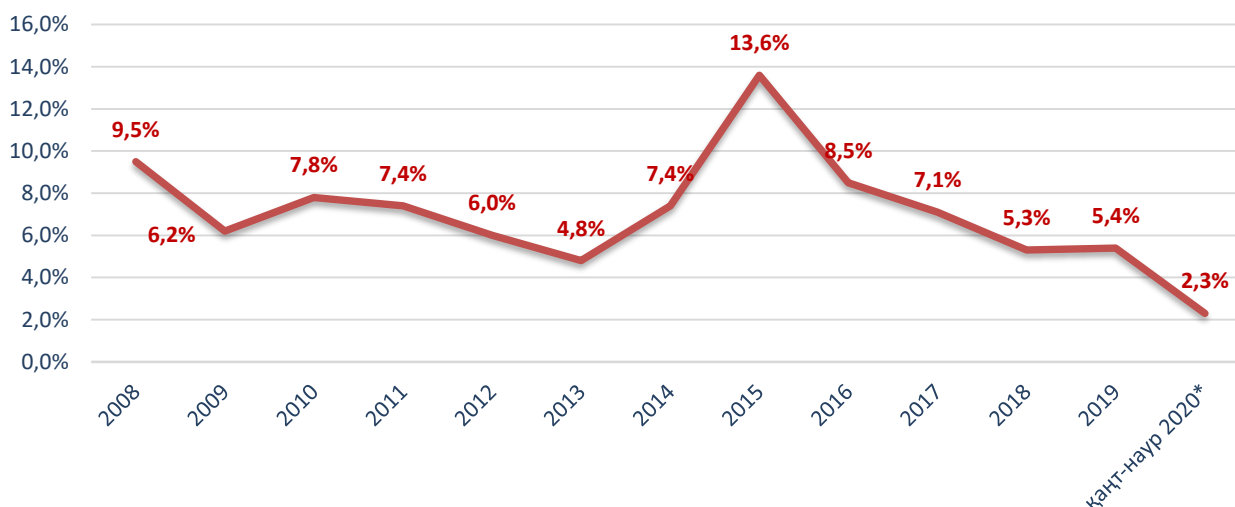
Қазақстанның ЖІӨ өсу қарқыны, %



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

1.2. **2020 жылдың қаңтар-наурызында инфляция** 102,3% құрады. Азық – түлік тауарларына жылдық баға 3,6%-ға, азық-түлік емес тауарларға, халыққа арналған ақылы қызметтерге-1,4%-ға өсті.

2008-2020 жж. кезең соңына инфляция
(%, өткен жылдың тиісті кезеңіне)



* 2019 жылғы желтоқсан айына

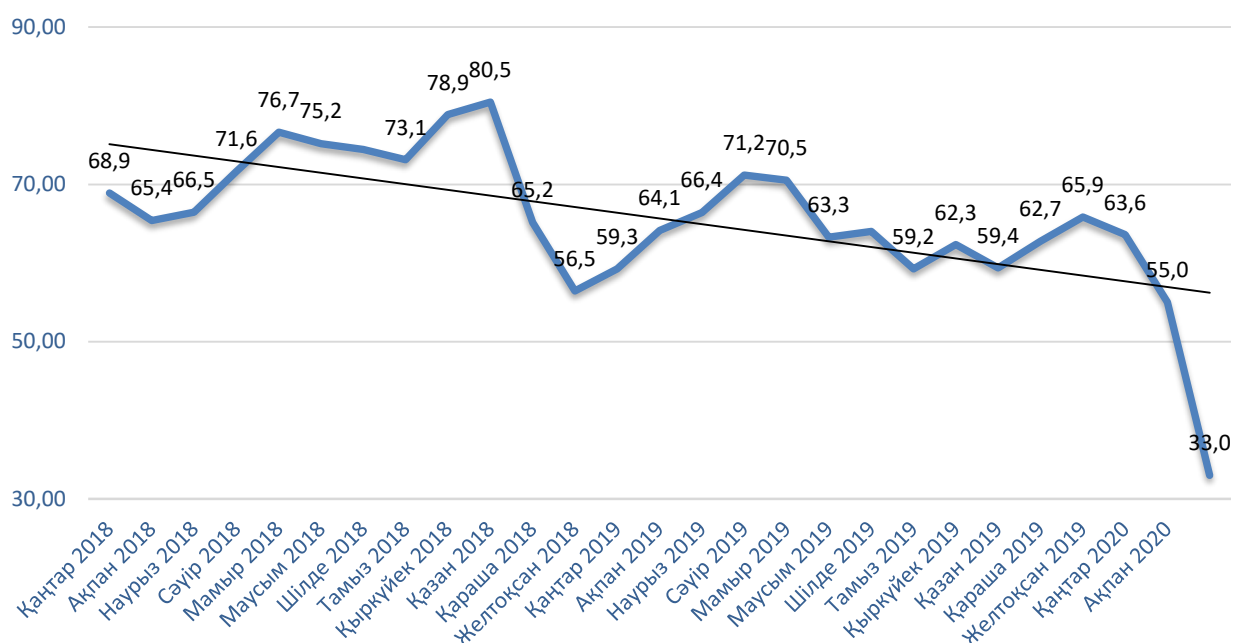
Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті (<http://www.stat.gov.kz/>)



Макроэкономикалық есеп, қаңтар - наурыз, 2020
Экономика, жоспарлау және қазынашылық департаменті

1.3. 2020 жылғы қаңтарда Brent маркалы **мұнайдың орташа бағасы** - 63,60 долл./баррель, ақпанда-55 долл./баррель, наурызда - 32,98 долл./баррель құрады. 2020 жылдың 1 тоқсанында Brent маркалы мұнайдың орташа бағасы 50,53 долл./баррель құрады, бұл 2019 жылдың ұқсас кезеңіндегі мұнай бағасынан 12,74 долл./ баррель арзан. Бағаның күреуі ОПЕК+ мәмілесіне қатысушылардың 6 наурызда Венада өткізілген отырысынан кейін болды¹. Тараптар COVID-19 коронавирустық жұқпасының таралуы аясында өндіруді қосымша төмендету қажеттілігі туралы пәтуаға қол жеткізбей, оның орнына бұрын алынған барлық міндеттемелерден толық бас тартуды шешті. 2020 жылғы 1 қаңтардан 31 наурызға дейін Ресейді қоса алғанда Келісімге қатысушылар 2018 ж. қазандағы деңгейге қарағанда, мұнай өндіруді тәулігіне 1,7 млн баррельге төмендеткен. Келісімдердің мақсаты әлемдік нарықтағы шикізат сұранысы мен ұсынысының теңгерімін қалпына келтіру болды.

Мұнайдың орташа бағасы (Брент, АҚШ долл.)



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

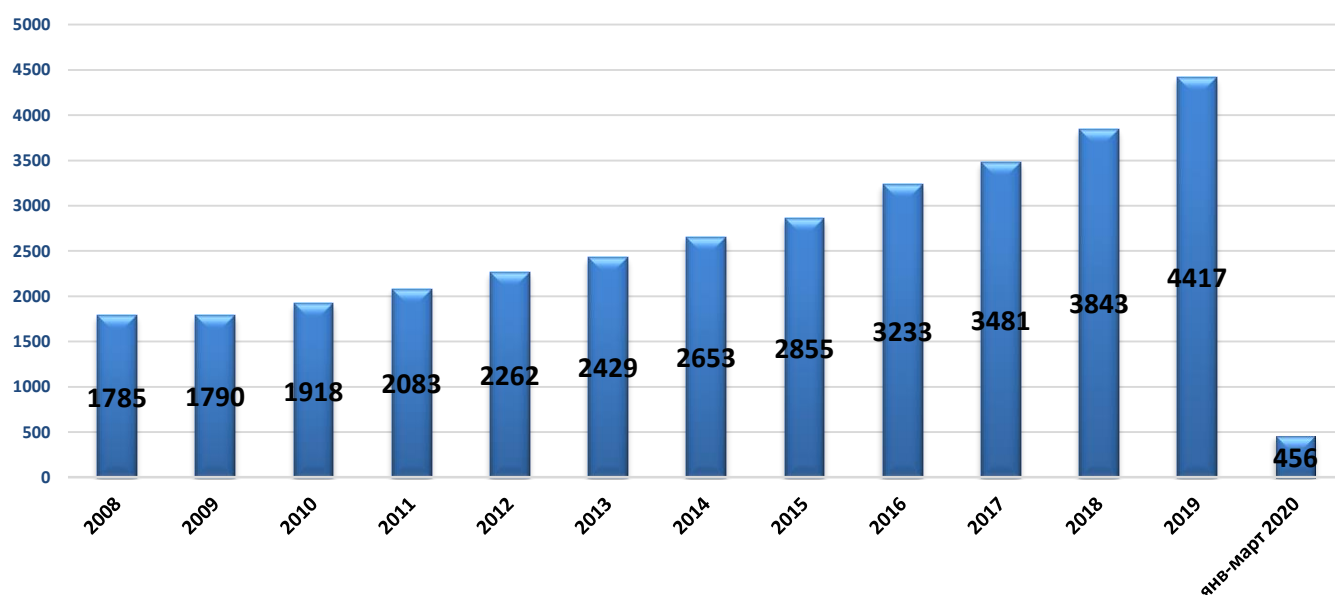
2. Құрылыстың жалпы көрсеткіштері

2.1. 2020 жылғы қаңтар-наурызда **құрылыс жұмыстарының (қызметтерінің) көлемі** 456 млрд.теңгені құрады, бұл 2019 жылғы сәйкес кезеңнен 11,7% артық

2020 жылғы қаңтар-наурызда құрылыс-монтаж жұмыстарының көлемі 2019 жылғы қаңтар-наурызбен салыстырғанда 15,8% - ға өсті және 412,4 млрд. теңгені құрады. Күрделі жөндеу бойынша құрылыс жұмыстарының көлемі өткен жылдың тиісті кезеңімен салыстырғанда 35,9% - ға кеміді, ағымдағы жөндеу бойынша 14,4% - ға өсті.

¹ <https://russian.rt.com/business/article/729126-trenda-mirovye-ceny-neft-vosstanovlenie>

Орындалған құрылыс жұмыстарының көлемі
(млрд теңге)



Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

Республика бойынша құрылыс жұмыстарының жалпы көлемінің ең үлкен көлемін жеке құрылыс ұйымдары - 82,74%, шетелдік ұйымдар – 17,25%, мемлекеттік ұйымдар – 0,01% орындады.

2.2. Республика өңірлерінің бөлінісінде құрылыс жұмыстары көлемінің ұлғаюы Қазақстан Республикасының он алты облысында байқалды. Құрылыс жұмыстарының едәуір өсуі Қарағанды (50,8%), Батыс Қазақстан (22,9%), Атырау (19,3%), Ақмола (17%), Түркістан (18,5%) облыстарында байқалды. Нұр-сұлтан қаласында құрылыс жұмыстарының көлемі 2020 жылдың қаңтар-наурызында 40,1 млрд.теңгені құрады (2019 жылдың ұқсас кезеңімен салыстырғанда 5,6% - ға өсті).

Қызылорда облысында құрылыс жұмыстары көлемінің төмендеуіне жол берілген (өткен жылдың сәйкес кезеңімен салыстырғанда 40,6% - ға). Төмендеу "Сарыарқа" магистральдық газ құбыры бойынша жұмыстардың аяқталуына байланысты.

2.3. Салынып жатқан объектілердің түрлері бойынша құрылыс жұмыстарының көлемі 2020 жылғы қаңтар-наурызда: тұрғын үйлер бойынша - 17,8% немесе 81 млрд.теңгені, тұрғын емес ғимараттар бойынша - 38% немесе 173,5 млрд. теңгені, пайымдаулар бойынша-44,2% немесе 201,5 млрд. теңгені құрады.

Салынып жатқан объектілердің түрлері бойынша құрылыс жұмыстарының көлемі 2020 жылғы 1 тоқсанда

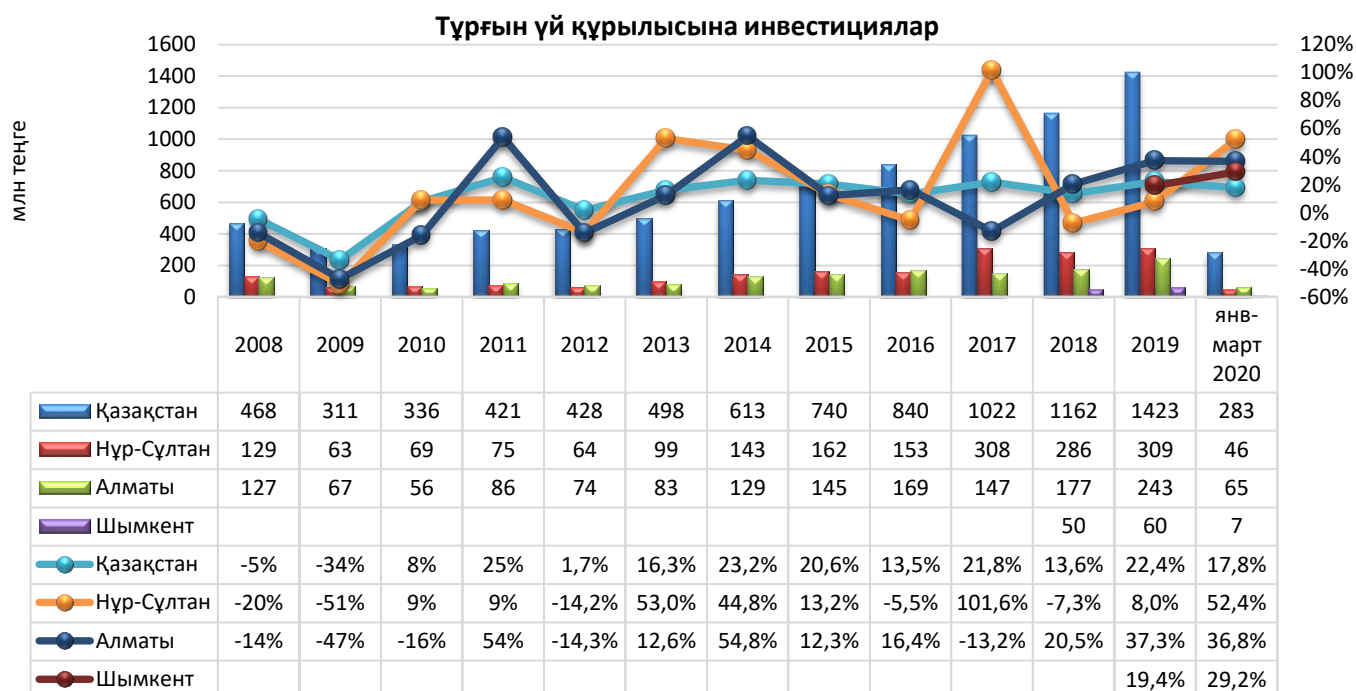


Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

3. Тұрғын үй құрылысы секторының негізгі көрсеткіштері

3.1. Тұрғын үй құрылысына инвестиция көлемі. 2020 жылғы қаңтар-наурызда тұрғын үй құрылысына 282,9 млрд.теңге бағытталды, бұл 2019 жылғы қаңтар-наурызға қарағанда 17,8% - ға көп.

Өңір бойынша есепті кезеңде Солтүстік Қазақстан облысында тұрғын үй құрылысына инвестициялар өткен жылдың осындай кезеңінің көрсеткішінен 2,5 есе асып, 9 млрд.теңгені құрады. Инвестициялардың өсуі «Еңбек» нәтижелі жұмыспен қамтуды және жаппай кәсіпкерлікті дамытудың мемлекеттік бағдарламасын іске асырумен, атап айтқанда, азаматтарды еңбек күші көп өңірлерден еңбекке тапшы өңірлерге көшірумен байланысты.



Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

Алматы қ., Нұр-Сұлтан қ. және Шымкент қ. сәйкесінше 64,7 млрд. теңге (өткен жылдың осындай кезеңімен салыстырғанда 36,8%-ға артық), 46,1 млрд. теңге (өткен жылдың осындай кезеңімен салыстырғанда 52,4%-ға артық) және 7,2 млрд. теңге (өткен жылдың осындай кезеңімен салыстырғанда 29,2% -ға артық) бағытталды.



Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

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

3.2. Тұрғын үй құрылысына инвестициялар көздері. Қазақстан бойынша 2020 жылдың есепті кезеңінде тұрғын үй құрылысына инвестициялар құрылымында құрылыс салушылардың және халықтың меншікті қаражатының үлесі 82,2% құрады.

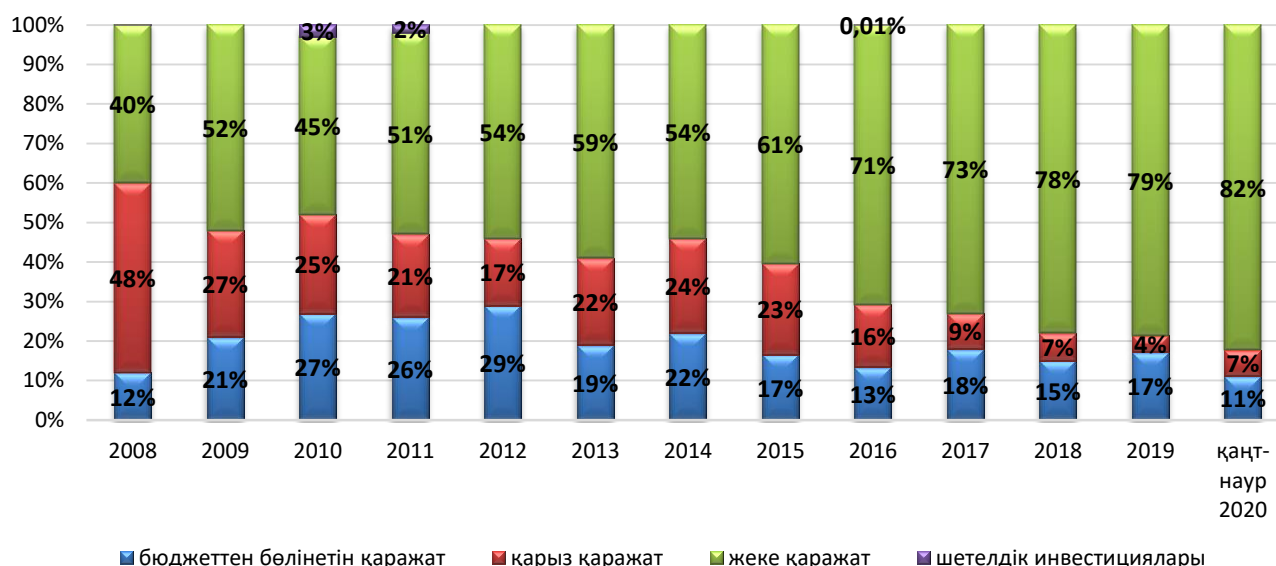
Бюджеттен бөлінетін қаражат үлесі өзгеріп, 11,2% құрады, 2019 жылдың осындай кезеңінде 8,4% болды. Тұрғын үй құрылысына банктер бөлген қаражат үлесі (банк кредиттерінен басқа) 2,5% құрады. Басқа да қарыз қаражаты (банк кредиттерінен басқа) есепті кезеңде 4,5% құрады.

Нұр-Сұлтан қаласында басқа да қарыз қаражатының үлесі (банк кредиттерінен басқа) 4,2% құрады, меншікті және бюджет қаражаты тиісінше 93,8% және 2% құрады.

Алматы қаласында 2019 жылғы есепті кезеңде халықтың өз қаражаты және банктердің кредиттік қаражаты есебінен инвестициялар тиісінше 79,4% және 10,5% құрады. Есепті кезеңде бюджет қаражатының үлесі 0% құрады.

Шымкент қаласында басқа да қарыз қаражатының (банк кредиттерінен басқа) үлесі 29,7% құрады, меншікті және бюджет қаражаты тиісінше 28,9% және 41,3% құрады.

Тұрғын үй құрылысына инвестицияларды қаржыландыру көздері

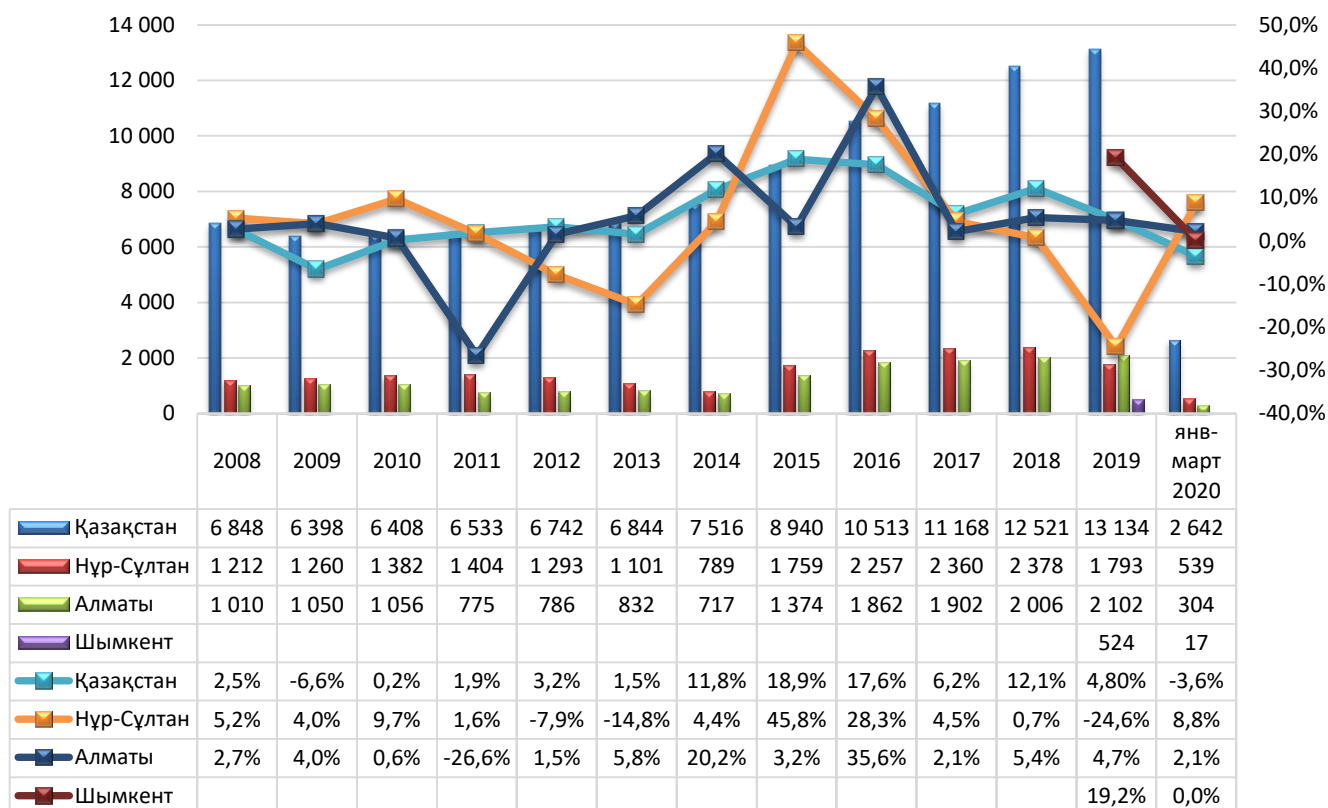


Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

3.3. 2020 жылғы қаңтар – наурызда пайдалануға берілген тұрғын үйлердің жалпы ауданы 3 041 ш.м. құрады. 2019 жылғы қаңтар – наурызбен салыстырғанда **пайдалануға берілген тұрғын үйлердің жалпы ауданы** 3,6%-ға қысқарып, 2 641,6 мың шаршы метрді құрады. Республикалық көрсеткіштердің төмендеуі Шымкент қаласында (75,7%-ға), Батыс Қазақстан (42,5% - ға), Атырау (33,4% - ға) және Маңғыстау (5,3% - ға) облыстарында тұрғын алаңдарды пайдалануға беру қарқынының айтарлықтай қысқаруы салдарынан болды. Осы жылдың басынан бері іске қосылған тұрғын үйлердің 20,9% және 20,6%-ы Алматы және Жамбыл облыстарында байқалды.

Тұрғын үйдің басым бөлігі - 2 490 мың шаршы метр немесе 94,3% жеке құрылыс салушылармен пайдалануға берілді, оның ішінде 1 528 мың шаршы метрін халық пайдалануға берді, бұл жалпы пайдалануға беру көлемінде 57,8% құрайды. Тұрғын үйлерді пайдалануға берудің өсуі Қазақстан Республикасының он үш облысында өткен жылдың осындай кезеңіндегі көрсеткіштермен салыстырғанда 3-9% шегінде байқалды.

Тұрғын ғимараттардың жалпы ауданын пайдалануға беру



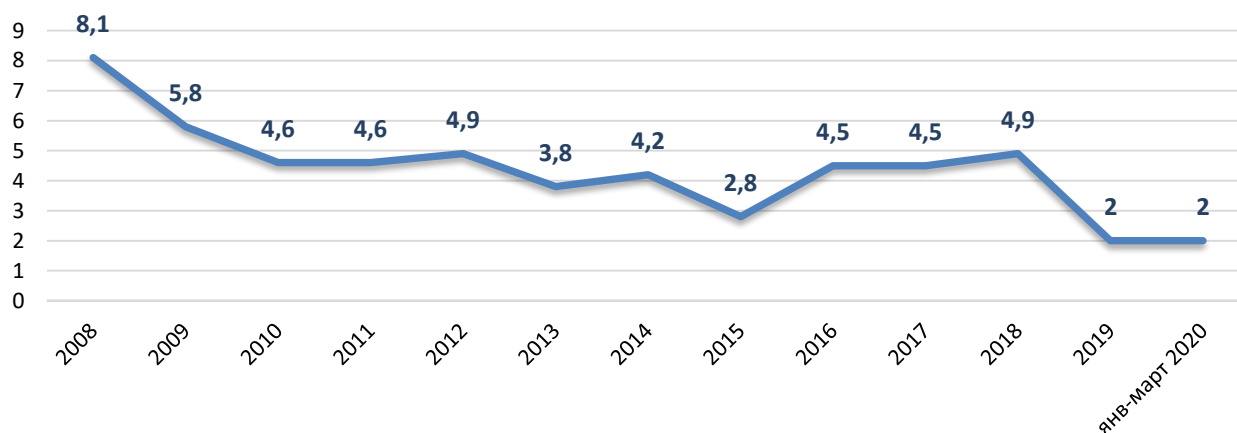
Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

2.5. Құрылыс секторындағы бағалар индексі 2020 жылдың наурыз айында өткен жылдың сәйкес кезеңімен салыстырғанда 102% - ды құрады. Құрылыс-монтаждау жұмыстарына баға 1,1%-ға, машиналар мен жабдықтарға – 3,6%-ға, өзге де жұмыстар мен шығындарға - 3,2% - ға өсті.

2020 жылғы қаңтар-наурызда **тұрғын үйдің 1 шаршы метрінің құрылысына орташа нақты шығындар** 112 мың теңгені құрады. 2019 жылдың тиісті кезеңімен салыстырғанда тұрғын үйдің 1 шаршы метрін салуға жұмсалған шығындардың айтарлықтай өсуі Солтүстік Қазақстан облысында (+54,5%), Павлодар облысында (+37,5%), Ақмола облысында (+26,6%), Маңғыстау облысында (+25,7%), Қостанай облысында (+16,8%), Алматы қаласы бойынша (+14,6%), Шымкент қаласы бойынша (+14,4%) және Қарағанды облысында (+7,6%) қалыптасты.



Құрылыстағы бағалардың өзгеруі,
өткен жылға қарағанда, %



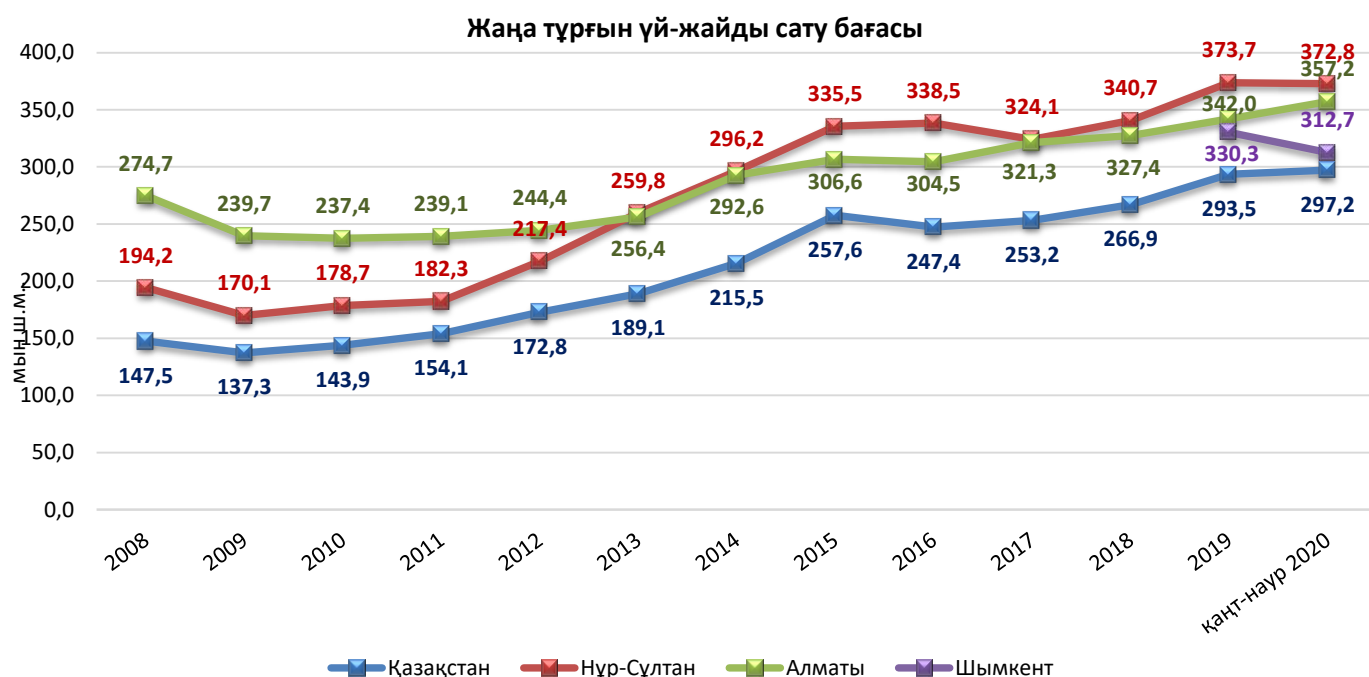
Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

3.5. Ағымдағы жылдың наурыз айында елдегі және әлемдегі дағдарыстық жағдайға қарамастан, ҚР-дағы тұрғын үй құрылысының бағасы өсті. Мәселен, 2020 жылғы наурызда ел бойынша орташа алғанда **жаңа тұрғын үйдің 1 шаршы метрінің бағасы** 297,2 мың теңгені құрады (2019 жылғы наурызға қарағанда 6,8%-ға жоғары). 2019 жылғы наурызға қарағанда жайлы тұрғын үйлерді қайта сату бағасы 8,1%-ға өсіп, 206,1 мың теңгені құрады. 2020 жылғы наурызда жайлы тұрғын үйді жалдаудың орташа бағасы 1 ш.м. үшін 1561 теңгені құрады (2019 жылғы наурызбен салыстырғанда – 9,1%-ға жоғары). 2019 жылғы наурызбен салыстырғанда жаңа тұрғын үйге орташа бағаның өсуі Павлодар (16,4%), Көкшетау (14,9%), Қарағанды (14,4%), Қостанай (12,3%), Орал (9,9%), Нұр-Сұлтан (8,5%), Ақтөбе (7,7%), Алматы (7,4%), Семей (5,5%) қалаларында байқалады. Нұр-Сұлтан, Алматы, Атырау және Шымкент қалаларындағы жаңа тұрғын үйдің 1 шаршы метрінің бағасы орташа республикалық

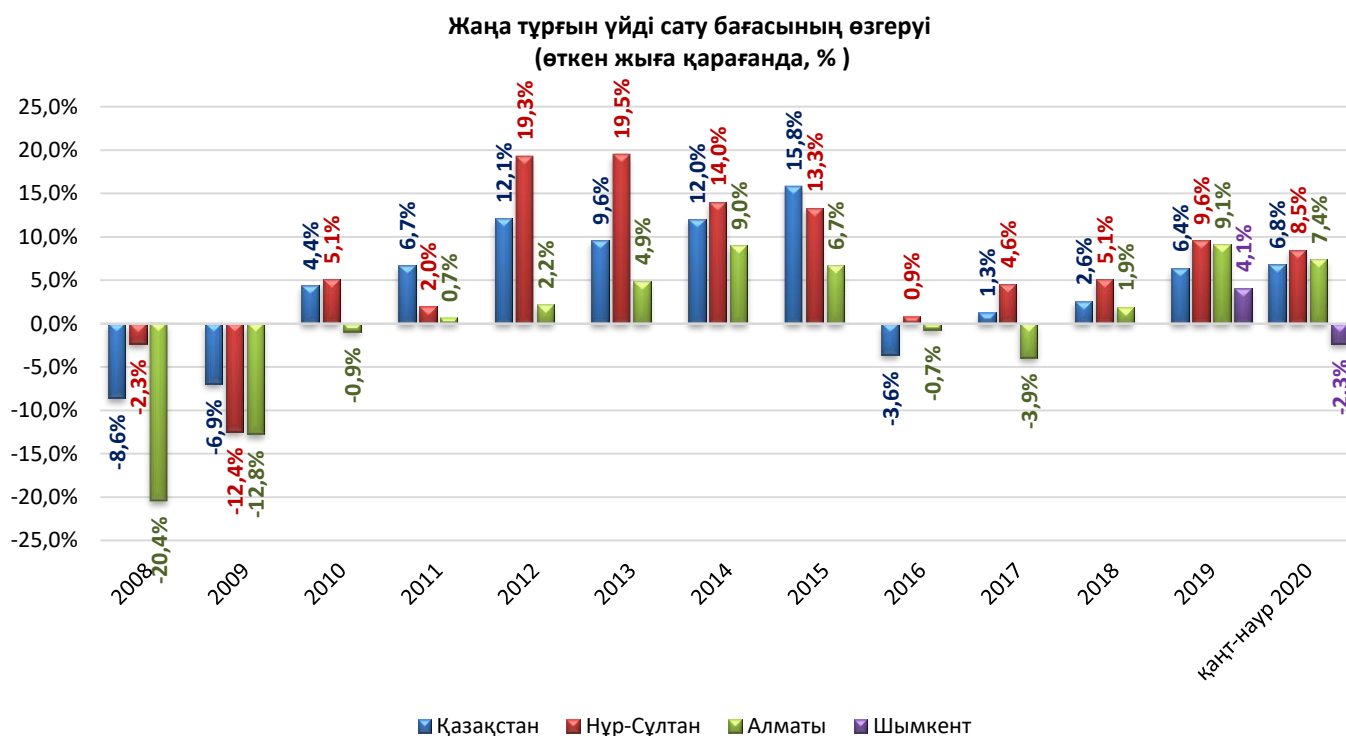


Макроэкономикалық есеп, қаңтар - наурыз, 2020
Экономика, жоспарлау және қазынашылық департаменті

деңгейден жоғары болып қалыптасты және тиісінше 372,8 мың теңгені, 357,2 мың теңгені, 326,1 мың теңгені және 312,7 мың теңгені құрады.



Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті



Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

Орташа алғанда ел бойынша 2020 жылғы наурызда **жайлы (қайталама тұрғын үйлерді) қайта сату бағасы** (2019 жылғы наурызға қарағанда) **1 шаршы метр үшін 8,1%-ға өсіп**, 206,1 мың теңгені құрады. Бағаның өсуі Шымкент (30,3%), Павлодар (28,3%), Қарағанды (15,5%), Қостанай (13,6%), Өскемен (11,4%), Талдықорған (9,7%), Қызылорда (8,2%), Семей (8,1%),

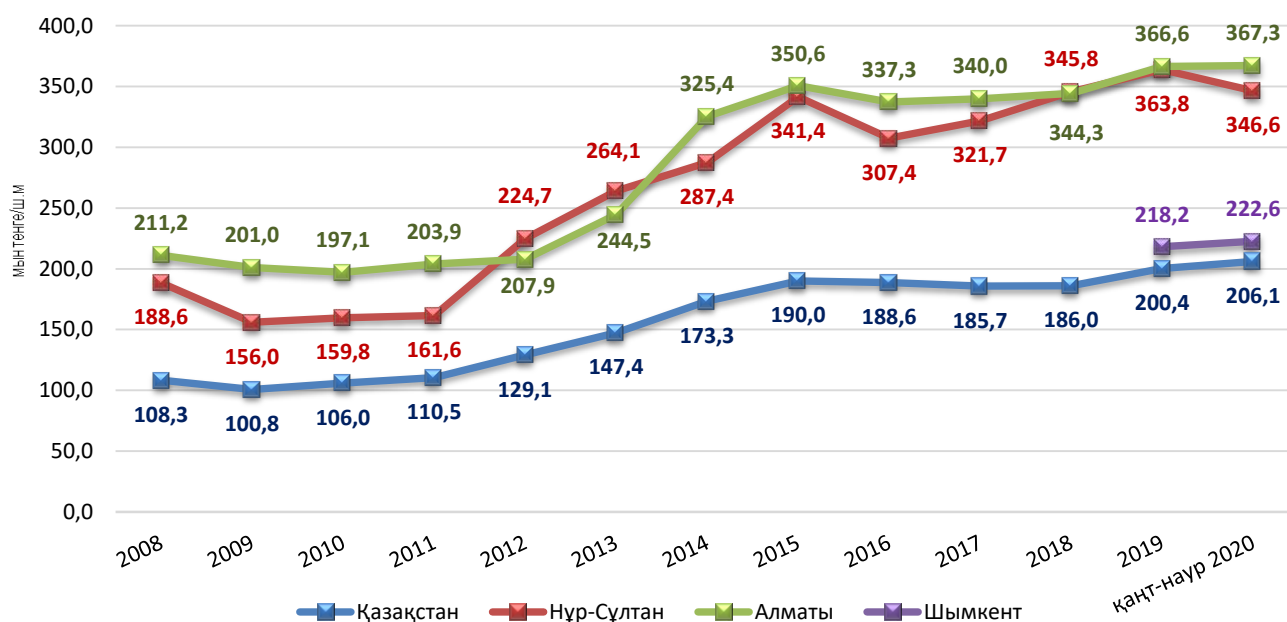


Макроэкономикалық есеп, қаңтар - наурыз, 2020 Экономика, жоспарлау және қазынашылық департаменті

Алматы (6,4%), Петропавл (5,5%), Тараз (4,1%), Орал (3,9%), Ақтөбе (3,6%), Көкшетау (3,3%), Түркістан (1,7%) қалаларында байқалады.

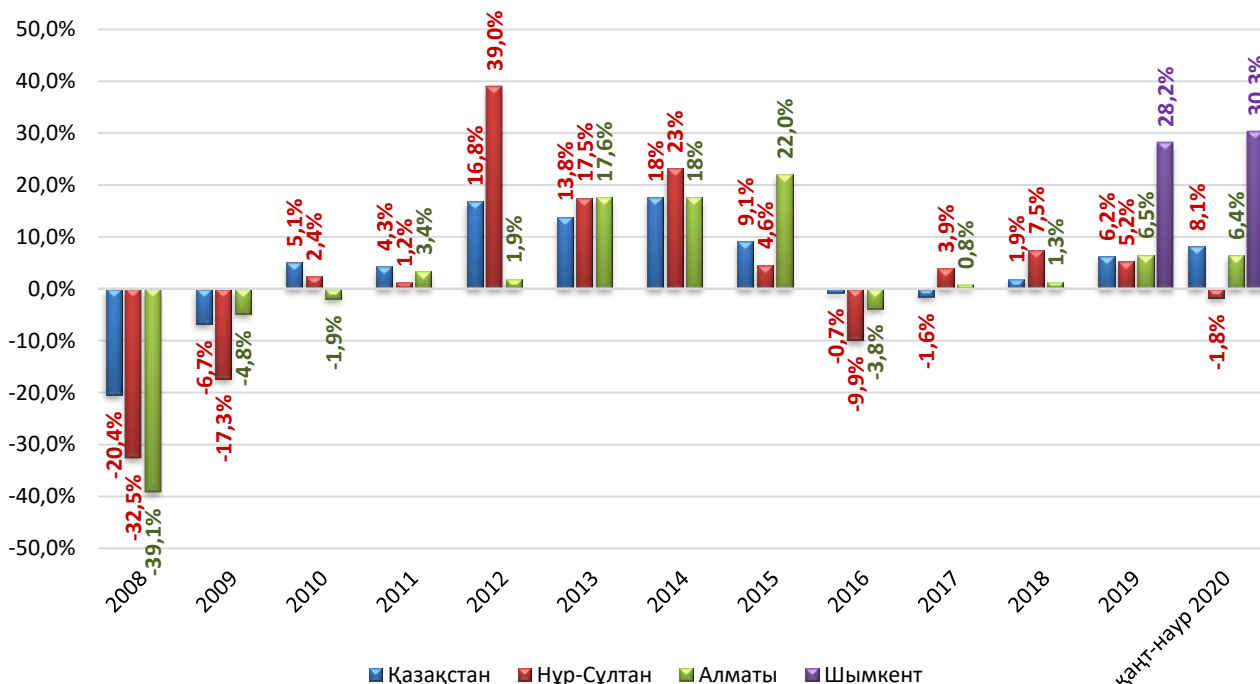
Алматы (367,3 мың теңге), Нұр-Сұлтан (346,6 мың теңге), Атырау (264,2 мың теңге), Ақтау (249,3 мың теңге), Шымкент (222,6 мың теңге), Қостанай (207,9 мың теңге) және Қарағанды (206,8 мың теңге) қалаларында қайталама жылжымайтын мүлік нарығындағы баға орташа республикалық деңгейден жоғары болды.

Жайлы (қайталама) тұрғын үйді қайта сату бағалары



Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

**Жайлы тұрғын үйлерді (қайталама) қайта сату бағасының өзгеруі
(өткен жылға қарағанда, %)**



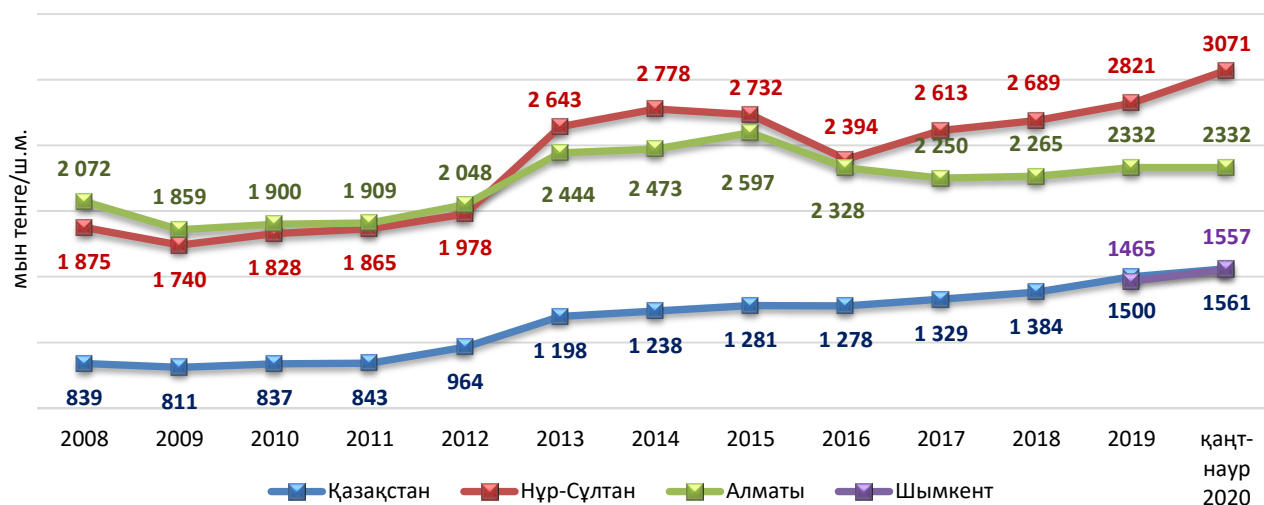
Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті



Макроэкономикалық есеп, қаңтар - наурыз, 2020 Экономика, жоспарлау және қазынашылық департаменті

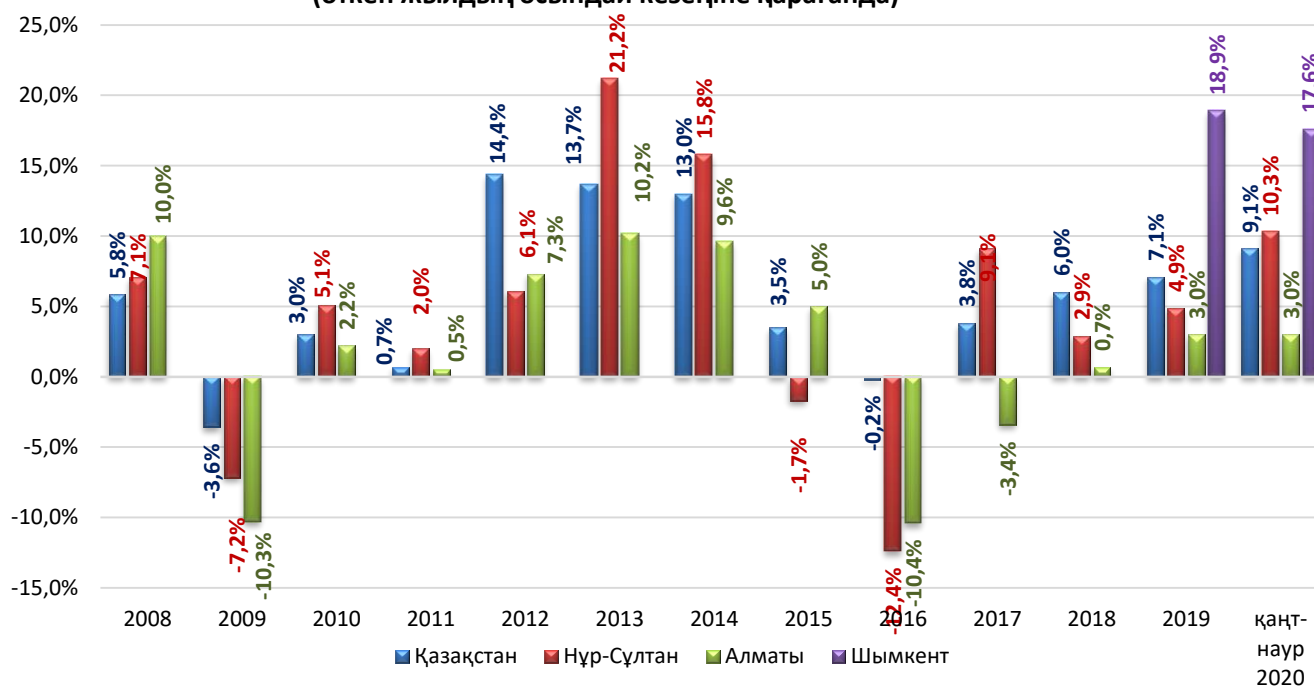
2020 жылдың наурыз айында **жайлы тұрғын үйді жалға беру бағасы** 2019 жылдың наурызымен салыстырғанда 9,1%-ға өсіп, 1 561 теңгені құрады. Жайлы тұрғын үйлерді жалдау бағасының айтарлықтай өсуі Павлодар (35,7%-ға), Талдықорған (17,8%), Шымкент (17,8%), Түркістан (15,8%), Қызылорда (14,1%), Нұр-Сұлтан (10,3%), Тараз (10,1%) қалаларында байқалады. Нұр-Сұлтан, Алматы, Ақтау, Түркістан, Атырау, Қарағанды және Павлодар қалаларында 1 шаршы метрдің бағасы орташа республикалық мәннен жоғары болып белгіленді және тиісінше 3 071 теңге, 2 332 теңге, 2 047 теңге, 1 852 теңге, 1 759 теңге, 1712 теңге және 1 590 теңгені құрады. Қалған ірі қалаларда бұл көрсеткіш ел бойынша орташа мәннен төмен.

Жалға беру бағасы



Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

Жалға беру бағасының өзгеруі (өткен жылдың осындай кезеңіне қарағанда)



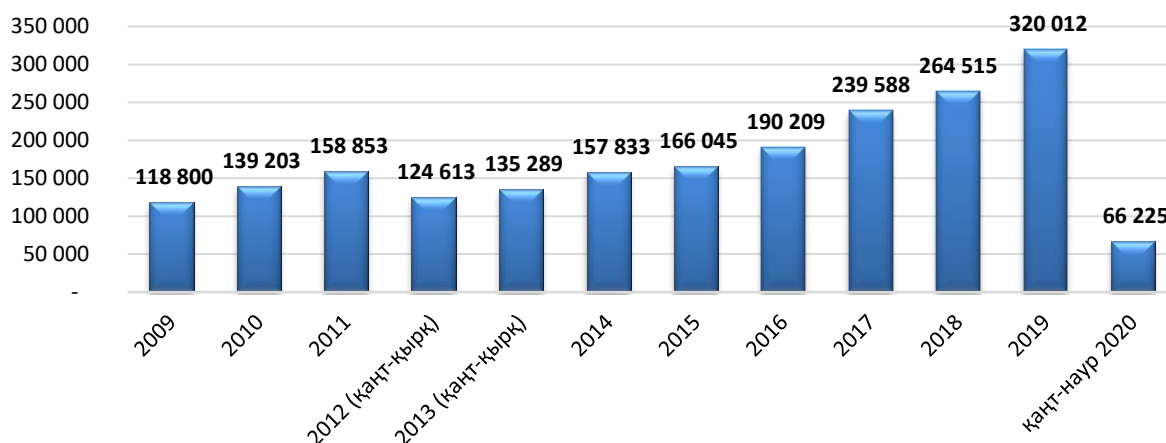
Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті



Макроэкономикалық есеп, қаңтар - наурыз, 2020
Экономика, жоспарлау және қазынашылық департаменті

Әлемдік дағдарысқа, коронавирус пандемиясы мен теңгенің кезекті девальвациясына қарамастан, Қазақстандағы жылжымайтын мүлік нарығы белсенді болып қала береді. Мәселен, тіпті «карантиндік» наурызда қазақстандықтар тұрғын үй сатып алу-сату бойынша 21,6 мың мәміле жасады — өткен жылдың наурыз айына қарағанда 12,8%-ға артық. 2020 жылғы қаңтар-наурызда **тұрғын үйді сатып алу-сату мәмілелерінің саны** 66 225 құрады және өткен жылғы тиісті кезеңмен салыстырғанда 12,1%-ға өсті. Тұрғын үй нарығындағы мәмілелер санының өсуі қайталама нарық және ипотеканы жандандыру есебінен жеделдеді.

Тұрғын үйді сатып алу-сату мәмілелерінің саны

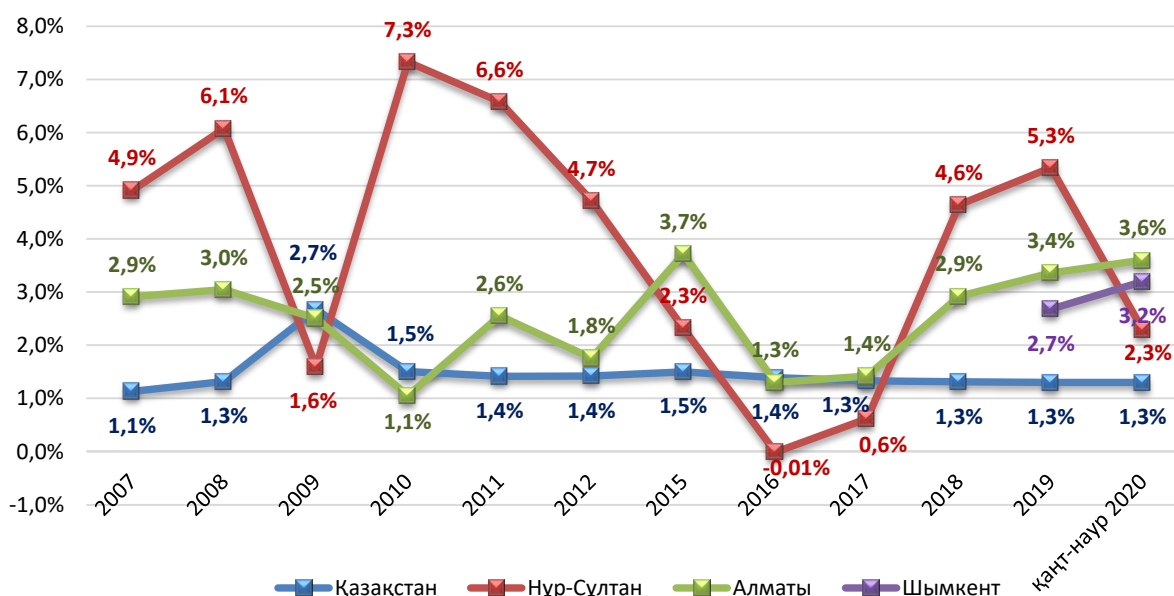


Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

4. Тұрғын үй құрылысы секторына әсер ететін негізгі көрсеткіштер

4.1. Ел бойынша халық санының өсу қарқыны шамалы өзгерді. 2020 жылғы 1 сәуірдегі жағдай бойынша **Қазақстан Республикасының халық саны** 2019 жылғы 1 сәуірмен салыстырғанда 241,6 мың адамға немесе 1,3%-ға өсті және 18690,2 мың адамды құрады, оның ішінде Нұр – Сұлтан қ. – 1 148 мың адам, Алматы қ. - 1 932 мың адам және Шымкент қ. - 1 046 мың адам.

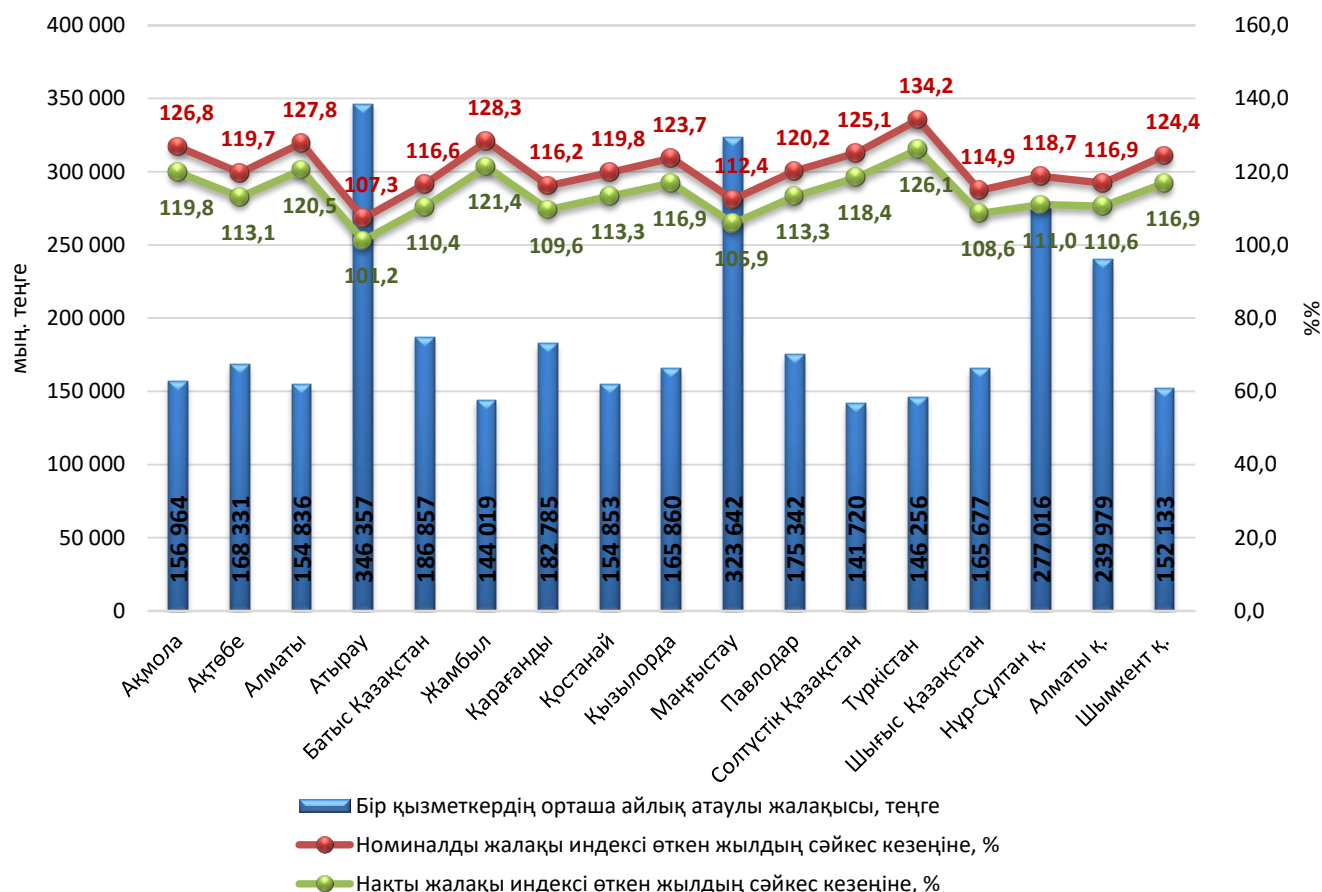
Қазақстан халқының өсу қарқыны



Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

4.2. 2020 жылғы наурызда **халықтың орташа жан басына шаққандағы атаулы ақшалай табыстары** 109 376 теңгені (алдын ала деректер) құрады, бұл 2019 жылғы наурызға қарағанда 12,7% - ға жоғары, көрсетілген кезеңде нақты ақшалай табыс 5,9% - ға өсті. 2020 жылғы қаңтар-наурызда бір қызметкердің **орташа айлық атаулы жалақысы** 199 206 теңгені құрады. Атаулы жалақы индексі 2019 жылғы тиісті тоқсанға 118,2%, нақты жалақы индексі 111,5% құрады.

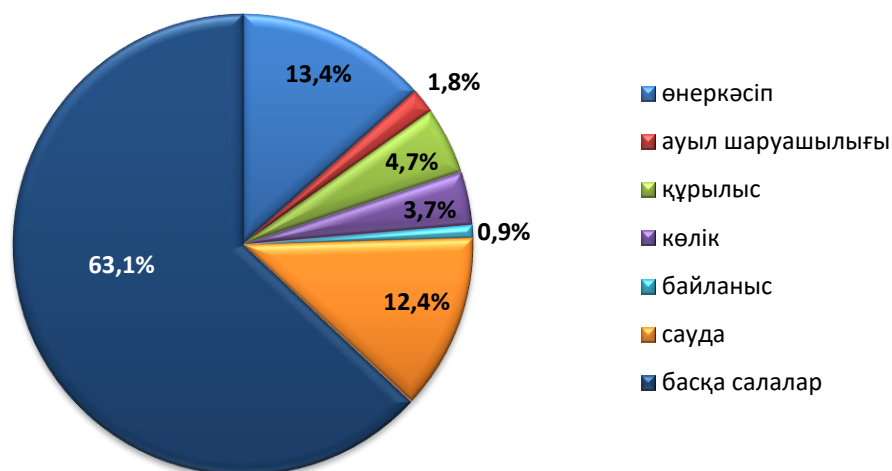
Өңірлер бойынша қызметкердің 2020 жылғы қаңтар-наурыз айларындағы орташа айлық атаулы жалақылары



Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

4.3. **Экономикадағы банктер кредиттерінің** едәуір сомасы өнеркәсіп, сауда, құрылыс, көлік және ауыл шаруашылығы сияқты салаларға тиесілі. 2020 жылдың 1 сәуіріне ЕДБ несиелік қоржынындағы пайыздық қатынаста құрылыс үлесі өткен жылдың деңгейімен салыстырғанда 4,7% - ға немесе 52,3 млрд.теңгеге төмендеді және 673,7 млрд. теңгені құрады. 2019 жылғы 1 сәуірге – 5,8% немесе 726 млрд. теңге.

2020 ж. 01 сәуірге қарағанда, экономика салалары
бойынша банк 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 атауы	Кредит бойынша ең төменгі мөлшерлеме *	Бастапқы жарнаның ең аз сомасы**	Кредиттің ең жоғары мерзімі	Кредит валютасы
Тұрғын үй құрылыс жинақ банкі	4%	50%	25 лет	KZT
Халық банкі	18,6%	30%	20 лет	KZT
Тенгри банк	16,5%	20%	20 лет	KZT
First Heartland Jysan Bank	12,9%	30%	20 лет	KZT
ForteBank	16,4%	15%	20 лет	KZT
Сбербанк	15,6%	30%	20 лет	KZT
Bank RBK	от 16,0%	30%	15 лет	KZT

* годовая Сыйақының белсенді мөлшерлемесі

** сатып алынатын жылжымайтын мүліктің құнынан

Дереккөз: ЕДБ деректері

Елімізде ең тиімді ипотекалық бағдарламалар мемлекеттің қатысуымен іске асырылады. Өткен жылдың ортасынан бастап нарықта жаңа және қайталама тұрғын үйге бағытталған бірнеше ипотекалық бағдарламалар пайда болды:

- «7-20-25».

Мөлшерлеме жылдық 7%.

Бастапқы жарна - 20%-дан бастап.

Қарыз мерзімі – 25 жылға дейін.

Тұрғын үйдің ең жоғарғы құны: 25 млн теңге – Нұр-Сұлтан, Алматы қалалары мен Қазақстан Республикасының заңнамасымен белгіленген шекаралар шегінде олардың қала маңы аймақтары, Ақтау, Атырау, Шымкент қалалары үшін; 15 млн теңге – басқа өңірлер үшін.

Кредит беру объектісі: бастапқы тұрғын үй.

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

- «Баспана Хит».

Мөлшерлеме: Қазақстан Республикасы Ұлттық Банкінің базалық мөлшерлемесі + 175 базистік тармақ".

Бастапқы жарна: кемінде 20%.

Қарыз мерзімі: 15 жылға дейін.

Тұрғын үйдің ең жоғарғы құны: Нұр-Сұлтан, Алматы, Ақтау, Атырау қалалары үшін 25 миллион теңге; басқа өңірлер үшін-15 миллион теңге.

Кредит беру объектісі: бастапқы және қайталама тұрғын үй.

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

- "Орда". Оның басты артықшылығы-қарыздың ең жоғары 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% бастап.

Бастапқы жарна: 0%, 30%, 50%.

Қарыз мерзімі: 15 жылға дейін.

Кредит беру объектісі: бастапқы және қайталама тұрғын үй.

Бүгінгі күні жаңа ипотека бойынша өтінімдерді: Jysan Bank, ЦентрКредит банкі, Еуразиялық банк қабылдайды.

- «Бақытты отбасы»

"2-10-25" бұрынғысынша мақсатты аудиторияға ие болады - отбасы мүшесіне шаққандағы табысы ең төменгі бір еңбекақыға дейінгі (1 ЕТЖ – 42,5 мың теңге) көп балалы, толық емес отбасылар және мүгедек балалары бар отбасылар.

- "5-20-25" бағдарламасының табысы кедейлік шегінен жоғары және отбасы мүшесіне екі ең төменгі жалақы (85 мың теңге) бар кезекте тұрғандар үміткері бола алады.

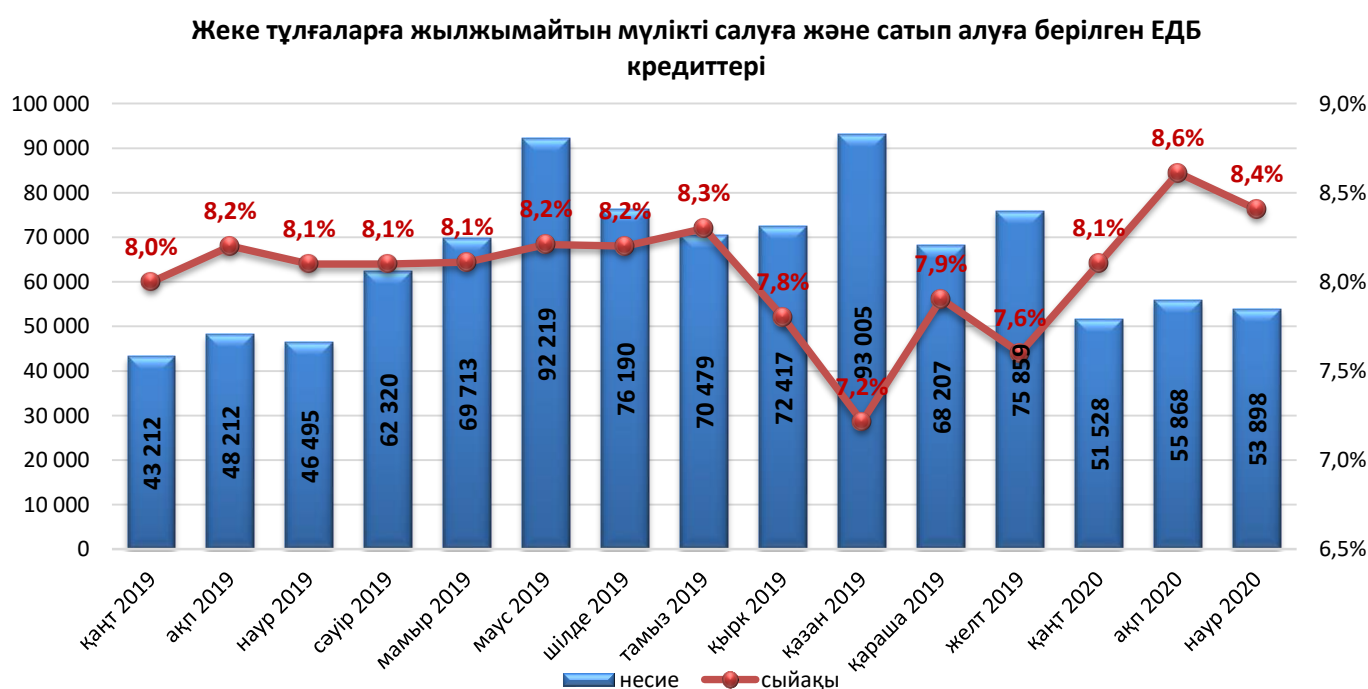
ҚР банк секторының несиелік қоржыны 2020 жылғы 1 сәуірдегі жағдай бойынша 15 261 млрд.теңгені құрады және өткен жылмен салыстырғанда 2 216,3 млрд. теңгеге немесе 17% - ға өсті. Банктердің экономиканы кредиттеу көлемі 2020 жылдың 1 сәуіріне 14 305,5 млрд теңгені құрап, бір жыл ішінде 14,7% - ға немесе 1 832,3 млрд.теңгеге ұлғайды.

90 күннен астам мерзімі өткен берешегі бар кредиттер (NPL) 1 365 млрд теңгені немесе несие қоржынының 8,9% - ын құрады (2019 жылғы 1 сәуірге – 1 122,8 млрд. теңге немесе несие қоржынының 8,6%).



Дереккөз: ҚР ҰБ

ЕДБ жеке тұлғаларға жылжымайтын мүлік салу және сатып алу үшін ипотекалық кредит берудің өсуі сақталуда. **Жеке тұлғаларға тұрғын үй сатып алуға және салуға берілетін қарыздар** 2020 жылғы қаңтар-наурызда 161,3 млрд.теңгені құрады, бұл 2019 жылғы сәйкес деңгейден 16,9% - ға жоғары. Жоғарыда атап өткендей, бұл көбінесе тұрғын үй саласын мемлекеттік қолдау және ипотекалық несиелендірудің түрлі бағдарламаларын енгізумен байланысты. Ипотекалық кредиттер бойынша орташа алынған сыйақы мөлшерлемесі өзгерді, 2019 жылғы 1 сәуірдегі жағдай бойынша 8,1% болса, 2020 жылғы 1 сәуірге ол 8,4% - ды құрады.



Дереккөз: ҚР ҰБ

01.04.2020 ж.жағдай бойынша Қазақстан Республикасының банктік емес секторында 2 ипотекалық ұйым және банк операцияларының жекелеген түрлерін жүзеге асыратын 4 ұйым қызмет көрсетті.

Ипотекалық ұйымдардың активтері мен несие қоржынының динамикасы



Дереккөз: ҚР ҰБ

Ипотекалық ұйымдардың кредиттік портфелінің құрылымы. 01.04.2020 ж.жағдай бойынша ипотекалық ұйымдардың жиынтық несиелік қоржыны 240,5 млрд. теңгені құрады, бұл 01.04.2019 ж. қалыптасқан көрсеткіштен 15,4 млрд. теңгеге немесе 6% - ға кем.

Есепті күнге қалыптастырылған провизиялардың сомасы 6,1 млрд.теңгені құрады (ипотекалық ұйымдардың несиелік портфеліндегі қалыптастырылған провизиялардың үлес салмағы 2,5%-ды құрады).

01.04.2020 ж.жағдай бойынша ипотекалық ұйымдардың жиынтық несие портфеліндегі мерзімі өткен берешегі бар қарыздардың үлес салмағы 17,1% (немесе 41,1 млрд. теңге) құрады. Есепті күнге 90 күннен астам мерзімі өткен берешегі бар қарыздар 6,6 млрд.теңгені немесе несие қоржынының 2,7%-ын құрады.

Ипотекалық ұйымдар міндеттемелерінің жиынтық мөлшері 01.04.2019 жылғы деректермен салыстырғанда 41,6 млрд.теңгеге немесе 16,9%-ға азайды және 01.01.2020 жылғы жағдай бойынша 205 млрд. теңгені құрады.

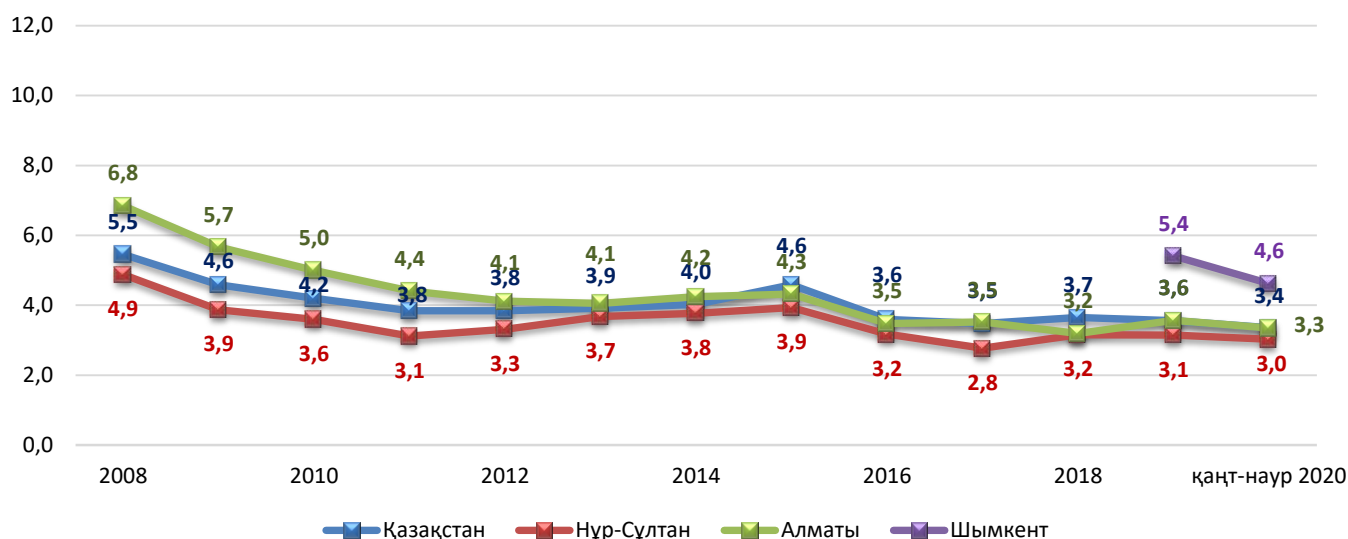
5. Тұрғын үйге қолжетімділіктің талдамасы²

5.1. Жалпы алғанда, Қазақстан бойынша тұрғын үйге қолжетімділіктің арту үрдісі байқалады. Алайда 2013 жылдан бастап «орташа қолжетімсіз тұрғын үй» санатында салыстырмалы «тұрақтылық» байқалады.

²Тұрғын 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; 2 жалақы) 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.

²Жылжымайтын мүлікке инвестициялардан түсетін кірістілік жыл ішінде жайлы (қайталама) жалға беруден және кейіннен қайта сатудан түсетін кірістіліктің сомасы ретінде есептеледі.

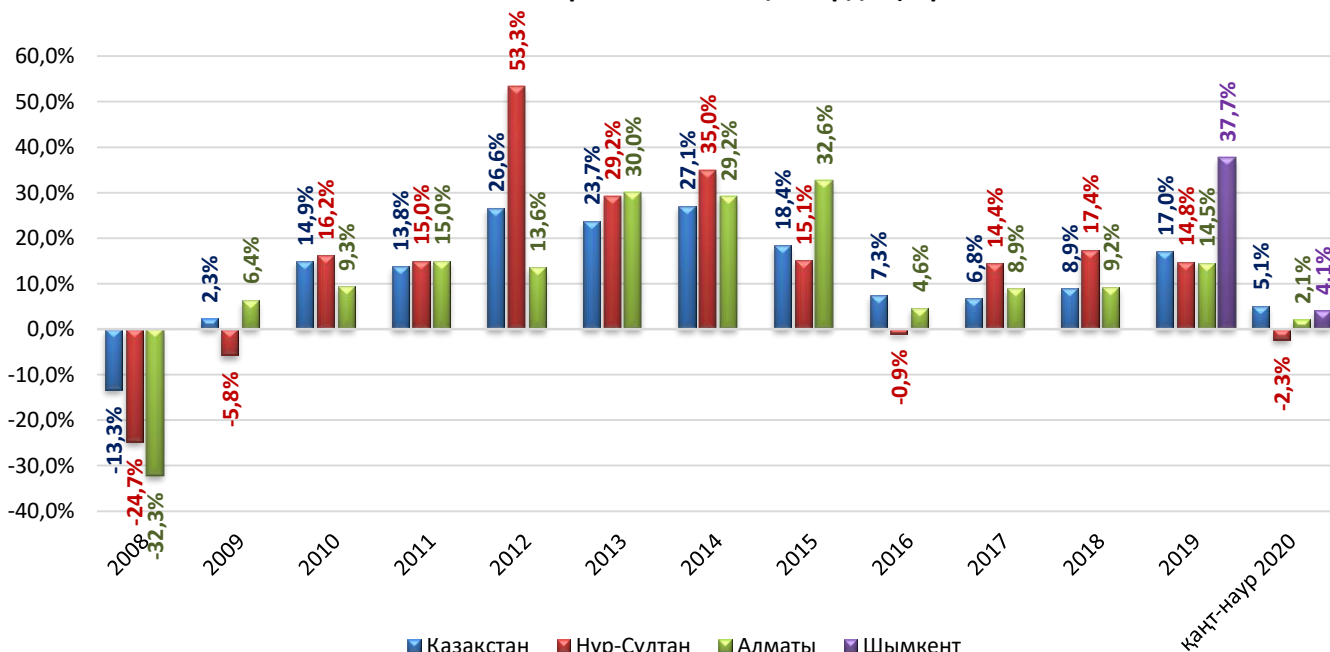
Тұрғын үйге қолжетімділік коэффициенті



Дереккөз: «Samruk-Kazyna Construction» АҚ есептері

5.2. 2020 жылғы қаңтар-наурызда **жылжымайтын мүлікке инвестициялардың³** табыстылығы Қазақстан бойынша 5,1%-ды, Нұр – Сұлтан қ. – -2,3% – ды, Алматы қ. – 2,1% - ды және Шымкент қ. – 4,1% - ды құрады.

Жылжымайтын мүлікке инвестициялардың кірістілігі



Дереккөз: «Samruk-Kazyna Construction» АҚ есептері

6. Тұрғын үй құрылысын мемлекеттік қолдау шаралары

Мемлекет тұрғын үй құрылысының қарқынын қолдау және халықты тұрғын үймен

³ Жылжымайтын мүлікке салынатын инвестициялардан түсетін кірістілік жыл ішінде абаттандырылған (қайталама) жалға беруден және кейіннен қайта сатудан түсетін кірістіліктің сомасы ретінде есептеледі.



Макроэкономикалық есеп, қаңтар - наурыз, 2020
Экономика, жоспарлау және қазынашылық департаменті

қамтамасыз ету мақсатында жан-жақты шаралар қабылдауда. Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2019 жылғы 31 желтоқсандағы №1054 қаулысымен тұрғын үй құрылысын қолдаудың жаңа тетіктерін біріктірген және бұрын қабылданған мемлекеттік және салалық бағдарламалар: "Нұрлы жол" инфрақұрылымдық дамытудың 2015-2019 жылдарға арналған 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 Инфрақұрылымды 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 жүйесін, тұрғын үй қорын жаңғырту мәселелері біріктірілген.

Тұрғын үй құрылысындағы мемлекеттік қолдаудың негізгі шаралары жаппай құрылыс салынатын аудандарды инженерлік коммуникациялармен жайластыру есебінен халықтың қалың жігіне 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 «7-20-25» ипотекалық тұрғын үй кредит беру мүмкіндік береді. Әрбір отбасы үшін тұрғын үй сатып алудың жаңа мүмкіндіктері (бұдан әрі – «7-20-25» ипотекалық бағдарламасы). 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 атаулылығын қамтамасыз ету үшін азаматтардың әлеуметтік мәртебесі мен табыстарына байланысты оларға 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 жұмысы 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, жобалау саласын цифрландыру үрдістеріне қойылатын қазіргі заманғы талаптарды ескере отырып, тұрақты негізде өзектіленетін болады.

Коронавирус пандемиясына байланысты елдің құрылыс секторында тұрып қалуды



Макроэкономикалық есеп, қаңтар - наурыз, 2020 Экономика, жоспарлау және қазынашылық департаменті

болдырмау үшін қажетті шаралар қабылдануда⁴.

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

2020 жылдың қаңтар-наурызында **АҚШ-тың жылжымайтын мүлік нарығы** дүниежүзілік пандемия нәтижесінде айтарлықтай тоқтатылды және бұл сатуға қойылған объектілердің де, сондай-ақ жаңа келісімшарттардың да санының төмендеуіне әкеп соқты.

Көрсеткіштің атауы	2020 ж. наурыз	2019 ж. наурыз	Өзг. (+/-)
Тұрғын үй құрылысына берілген рұқсаттар саны, мың бірлік	1 353	1 269	6,6%
Жаңа құрылыстың көлемі, мың бірлік	1 216	1 139	6,7%
Жаңа тұрғын үйлерді сату көлемі, мың бірлік	627	692	-9,3%

Құрылысқа рұқсат беру саны (Building Permits⁵) 2020 жылдың қаңтар, ақпан және наурыз айларында болашақ құрылыс көрсеткіші сәйкесінше 1 551 мың, 1 464 мың және 1 353 мыңды құрады, 2018 жылдың тиісті кезеңімен салыстырғанда бұл көрсеткіш сәйкесінше 15,3%, 13% және 6,6% - ға өзгерді.

2020 жылғы қаңтарда, ақпанда және наурызда басталған **тұрғын үйлердің құрылыс жобаларының саны (housing starts⁶)** сәйкесінше 1 567 мың, 1 599 мың және 1 216 мыңды құрады, 2019 жылғы тиісті кезеңмен салыстырғанда бұл көрсеткіш сәйкесінше 27,4%, 37,6% және 6,7% - ға өзгерді.

2020 жылдың наурыз айында **жаңа үйлерді сату көлемі⁷** өткен жылдың наурызымен салыстырғанда 9,3% - ға азайды және 627 мың бірлікті құрады.

8. Әлемдегі жылжымайтын мүлік нарығындағы оқиғалар

Өткен жыл әлемдік басты тұрғын үй нарықтары үшін сәтті болды. Алайда, Global Property Guide⁸ мәліметіне сүйенсек, жаһандық белгісіздік жылжымайтын мүлік бағасының серпілісіне ықпал етпейді.

Инфляцияны ескере отырып, түзетілген тұрғын үйдің нақты бағасы деректері бар 51 әлемдік рыноктың 31-інде өсті.

Алайда, жаһандық экономикалық және саяси белгісіздік тұрғын үй нарығында серпілістің жалғасуына ықпал етпейді. Сарапшылардың пікірінше, Солтүстік Америка ұзақ экономикалық өсу циклының соңында.

АҚШ тұрғын үй нарығы жеті жылдан бері бағалардың өсуінен кейін бәсендеді. Азия-Тынық мұхиты аймағы коронавирустың жарқылымен, сауда соғысымен, сондай-ақ Гонконгтағы наразылықтармен әлсіреген. Ал Таяу Шығыс саяси шиеленістен және мұнай бағасының

⁴ <https://gkhsp.kz/nedopushhenie-prostoya-v-stroitelnom-sektore-strany/>

⁵ <https://www.mql5.com/ru/economic-calendar/united-states/building-permits>

⁶ <https://www.mql5.com/ru/economic-calendar/united-states/housing-starts>

⁷ <https://mfd.ru/calendar/details/?id=206>

⁸ <https://tranio.kz/articles/nazvany-strany-s-samym-bystrym-rostom-cen-na-nedvizhimost/>



құлдырауынан зардап шегеді. Дегенмен, Еуропаның басым бөлігінде тұрғын үй бағасы әлі де өсуде. Ресейде баға бір жыл ішінде 3% - ға өсті.

Коронавирустың салдарынан әлемдік коммерциялық жылжымайтын мүлік нарығындағы мәмілелер саны 62% - ға төмендеді

Savills жылжымайтын мүлік саласындағы қызметтерді ғаламдық жеткізуші әлемдік жылжымайтын мүлік нарығында мәмілелер санының 62% деңгейінде төмендеуінің байқалатынын атап өтті⁹.

COVID-19 бөлшек сауда мен қонақ үй бизнесіне қатысты нарық сегменттеріне барынша әсер етті. Олардың мәмілелері 80% - ға қысқарды деп атап өтті сарапшылар.

Savills бағалауы бойынша, кеңселік жылжымайтын мүлік сегменті де айтарлықтай өзгерістер күтуде. Бұл болжамға сәйкес, көптеген жалға алушылар коронавирустық эпидемия аяқталғаннан кейін өз қызметкерлерінің бір бөлігі үшін қашықтан жұмыс нысанын қолдану мүмкіндігін қарастыруына байланысты болады.

Компанияның деректері бойынша кеңсе үй-жайларына деген сұраныс қазірдің өзінде елдің 70% - ында орташа төмендеді, елдің 13% - ында айтарлықтай күрт төмендеді.

Сарапшылардың айтуынша, жылжымайтын мүлік нарығында коронавирус пандемиясынан кейін қалпына келтіру жолының екі нұсқасы бар¹⁰.

Бірінші нұсқа - бұл қор нарығы мен әртүрлі елдердің экономикасы күрт құлдырап, жылдам қалпына келетін V-тәрізді кесте. Ал екінші нұсқа - тегіс және біртіндеп қалпына келтіруге сәйкес келетін U-тәрізді кесте.

Өткен індеттердің тәжірибесіне сүйенсек, елдер экономикасы, атап айтқанда жылжымайтын мүлік секторы, егер жағдай өзге себептерден туындаған құлдырауды қиындатпаса, әртүрлі пандемиялар мен эпидемиялардан кейін салыстырмалы түрде тез арада қалпына келеді.

Мысалы, Азия елдерінің экономикасы атиптік пневмониядан (құс тұмауынан) кейін 1 тоқсан ішінде V-тәрізді сценарий бойынша тез қалпына келді.

Бүгінгі мысалда, мемлекеттік қолдаудың барлық шараларын, сондай-ақ әр түрлі елдердің құрылыс салушылардан босаңсуды ескере отырып, жылжымайтын мүлік секторы тез қалпына келтірілетін болады деген барлық мүмкіндіктер бар.

⁹ <https://interfax.by/news/nedvizhimost/kommercheskaya/1275900/>

¹⁰ <https://www.vdubae.ru/prognozy-posledstvij-pandemii-koronavirusa-dlja-mirovogo-rynka-nedvizhimosti/>