






**SAMRUK-KAZYNA
CONSTRUCTION**

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

Нұр-Сұлтан, 2020

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

| | | |
|--|--|-------------|
| Мұнай бағасы(қаңтар-маусым, 2020)  | Инфляция (қаңтар-маусым 2020) | 6,4% |
| Бастапқы жылжымайтын мүліктің бағалары, Нұр-Сұлтан (қаңтар-маусым, 2020)  | Жылжымайтын мүлікке инвестициялардың табыстылығы, Нұр-Сұлтан (қаңтар - маусым, 2020) | 0,2% |
| Бастапқы жылжымайтын мүліктің бағалары, Алматы (қаңтар-маусым, 2020)  | Жылжымайтын мүлікке инвестициялардың табыстылығы, Алматы (қаңтар - маусым, 2019) | 4,0% |

1. Негізгі макроэкономикалық көрсеткіштер

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

2. Құрылыстың негізгі көрсеткіштері

- 2.1 Орындалған құрылыс жұмыстарының көлемі
- 2.2 Республика өңірлері бойынша құрылыс жұмыстарының көлемі
- 2.3 Салынып жатқан объектілерінің 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 Пайдалануға беру көлемі
- 3.4 Құрылыстың технологиялық құрылымы элементтеріне бағалар динамикасы
- 3.5 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. Алдын-ала мәліметтер бойынша, ағымдағы жылдың қаңтар-маусым айларында **Қазақстанның ЖІӨ** нақты көріністе өткен жылдың сәйкес кезеңімен салыстырғанда 1,8% төмендеді. Тауарлар өндірісі мен қызметтер өндірісінің ЖІӨ-дегі үлесі 2020 жылғы қаңтар-маусымда сәйкесінше 37,9% және 55,9% құрады. ЖІӨ өндірісіндегі негізгі үлес өнеркәсіп болып табылады - 29,8%



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

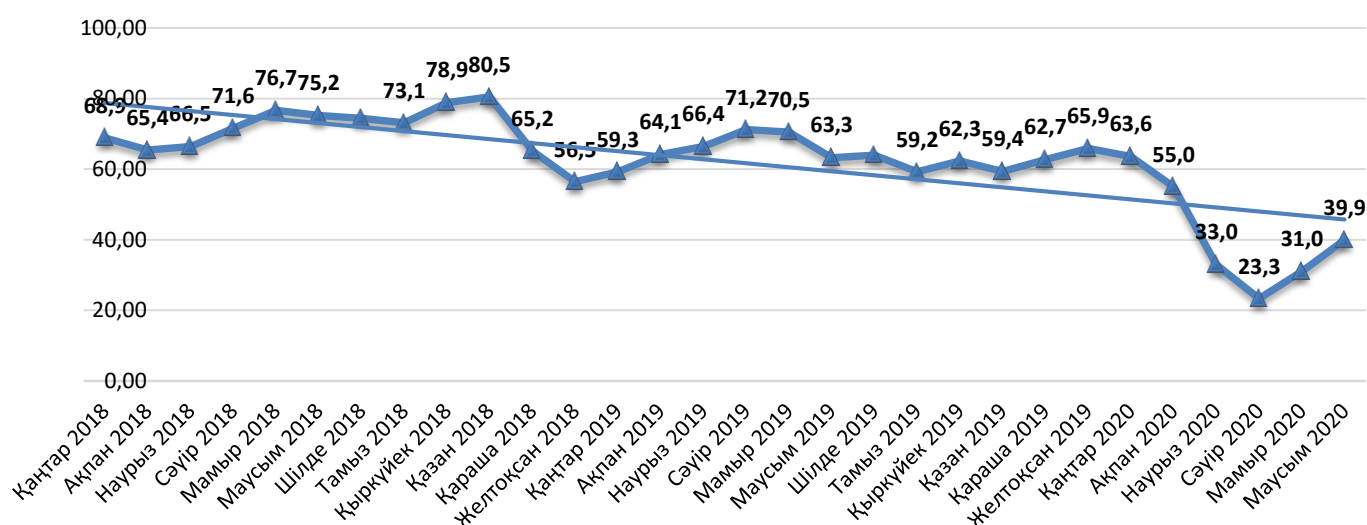
1.2. **2020 жылдың 6 айында инфляция** 4,2% - ды құрады. Жыл басынан бері азық – түлік тауарларына баға 7,3% - ға, азық-түлік емес тауарларға -2,6% - ға, ал ақылы қызметтерге -1,4% - ға өсті. Жылдық инфляция 2020-2021 жылдарға белгіленген 4-6% нысаналы деңгейден жоғары қалыптасады. Маусымда жылдық инфляция 6,4% құрады. Инфляцияға азық-түлік тауарларының қымбаттауы негізгі үлес қосады, оған бағаның өсуі жылдық мәнде 10% - ды құрады.



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

- 1.3. 2020 жылғы қаңтарда Brent маркалы **мұнайдың орташа бағасы** - 63,60 АҚШ долл./баррель, ақпан айында - 55 АҚШ долл./ баррель, наурызда - 32,98 АҚШ долл./ баррель, сәуірде - 23,34 АҚШ долл./ баррель, мамырда - 31,03 АҚШ долл./ баррель, маусымда - 39,46 АҚШ долл./ баррельді құрады. 2020 жылдың 2 тоқсанында Brent маркалы мұнайдың орташа бағасы 31,43 АҚШ долл./баррель құрады, бұл 36,91 АҚШ долл./баррель 2019 жылдың ұқсас кезеңіндегі мұнай бағасынан арзан. Мұнай бағасының құлдырауы ОПЕК+ қатысушы елдердің мұнай өндіруді ерікті түрде төмендету туралы келісімін бұзу салдарынан болды.

Мұнайдың орташа бағасы (Брент, АҚШ долл.)



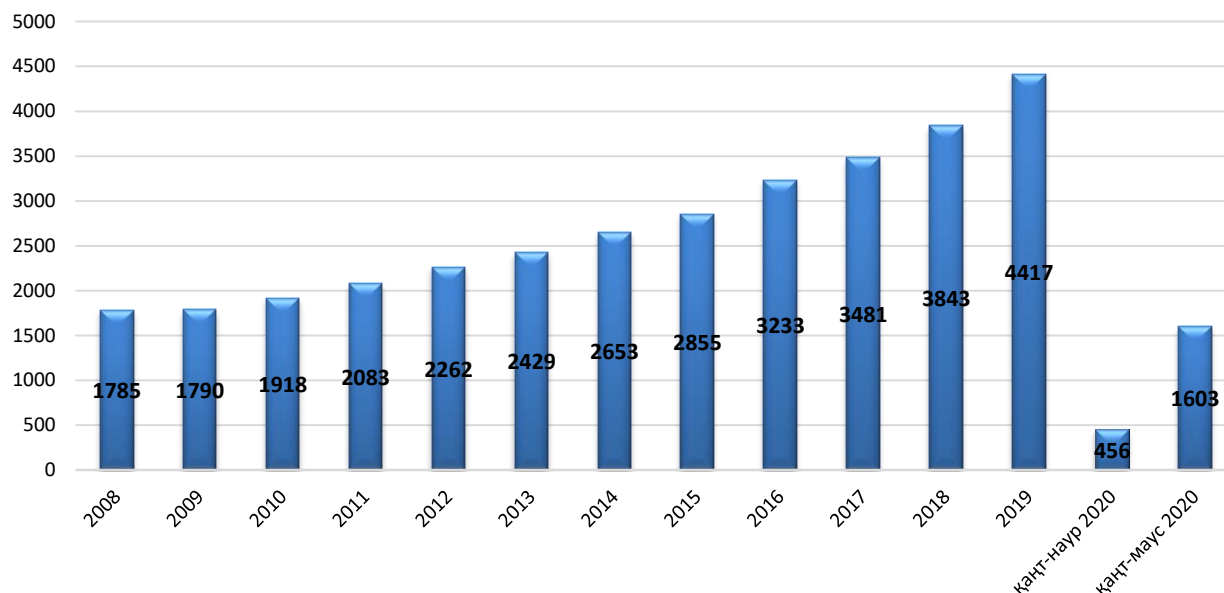
Дереккөз: <https://www.imf.org/en/Research/commodity-prices>

2. Құрылыстың жалпы көрсеткіштері

- 2.1. 2020 жылдың қаңтар-маусым айларында **құрылыс жұмыстарының (қызметтердің) көлемі** 1 603,1 млрд. теңгені құрады, бұл 2019 жылғы осындай кезеңімен салыстырғанда 11,8%-ға көп.

2020 жылғы қаңтар-маусымда құрылыс-монтаж жұмыстарының көлемі 2019 жылғы қаңтар-маусыммен салыстырғанда 11,4% - ға артып, 1 377,4 млрд. теңгені құрады. Күрделі жөндеу бойынша құрылыс жұмыстарының көлемі өткен жылдың сәйкес кезеңімен салыстырғанда 1,7% - ға азайды, ағымдағы жөндеу бойынша 19,2% - ға өсті.

Орындалған құрылыс жұмыстарының көлемі (млрд теңге)



Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

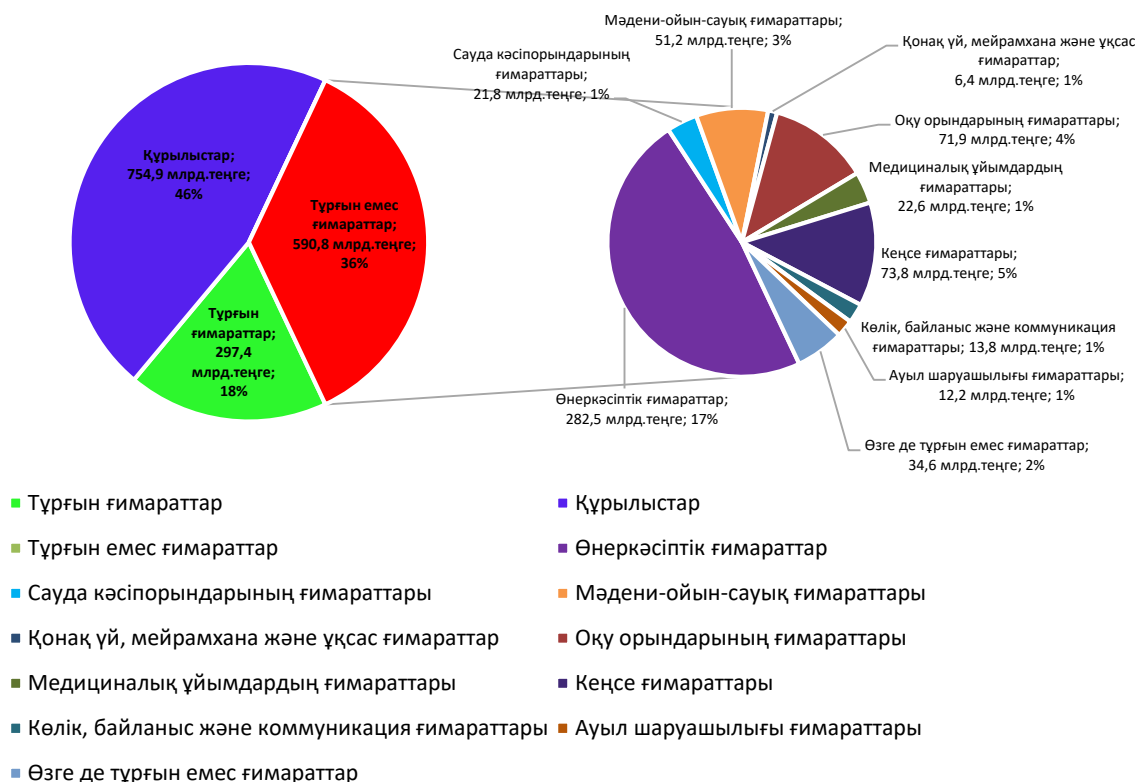
Республика бойынша құрылыс жұмыстарының жалпы көлемінен ең көп көлем жеке құрылыс ұйымдарымен 84,54%, шетелдік ұйымдармен – 15,44%, мемлекеттік ұйымдармен – 0,02% орындалды.

2.2. Республика өңірлері бөлінісінде құрылыс жұмыстары көлемінің ұлғаюы Қазақстан Республикасының он алты облысында байқалды. Құрылыс жұмыстарының едәуір өсуі Шымкент қаласында (65,1%), Түркістан қаласында (35,1%), Қарағанды (33,8%), Солтүстік Қазақстан (25,2%), Жамбыл (24,9%) байқалды. Нұр-Сұлтан қаласында 2020 жылғы қаңтар-маусымда құрылыс жұмыстарының көлемі 211,8 млрд.теңгені құрады (2019 жылғы ұқсас кезеңмен салыстырғанда 21,9%-ға өсті).

Маңғыстау облысында құрылыс жұмыстары көлемінің төмендеуіне жол берілді (өткен жылдың сәйкес кезеңімен салыстырғанда 68% - ға).

2.3. 2020 жылғы қаңтар-маусымда салынып жатқан объектілердің түрлері бойынша құрылыс жұмыстарының көлемі: тұрғын үйлер бойынша салынып жатқан объектілердің жалпы көлемінің 18,1% – ын немесе 297,4 млрд.теңгені, тұрғын емес ғимараттар бойынша - 44,3% - ын немесе 590,8 млрд. теңгені, құрылыстар бойынша-45,9% - ын немесе 754,9 млрд. теңгені құрады.

2020 жылғы қаңтар-маусымдағы салынып жатқан объектілер түрлері бойынша құрылыс жұмыстарының (қызметтердің) көлемі

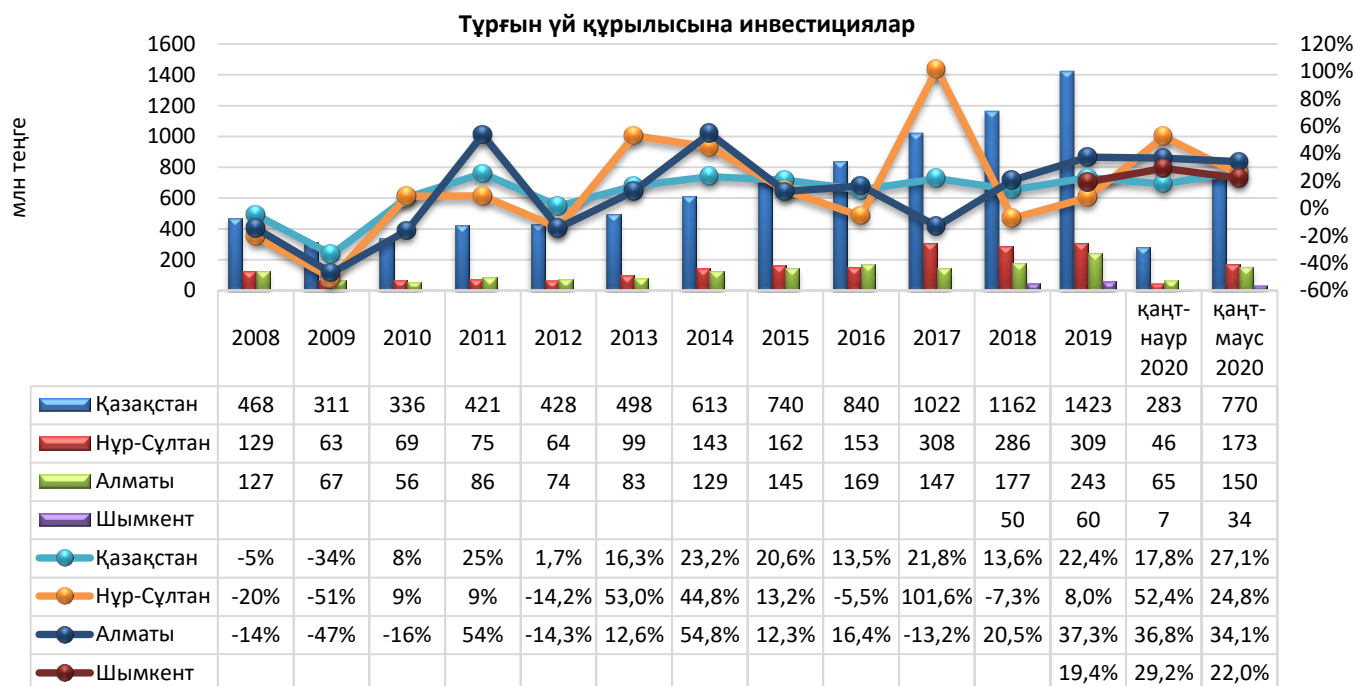


Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

3. Тұрғын үй құрылысы секторының негізгі көрсеткіштері

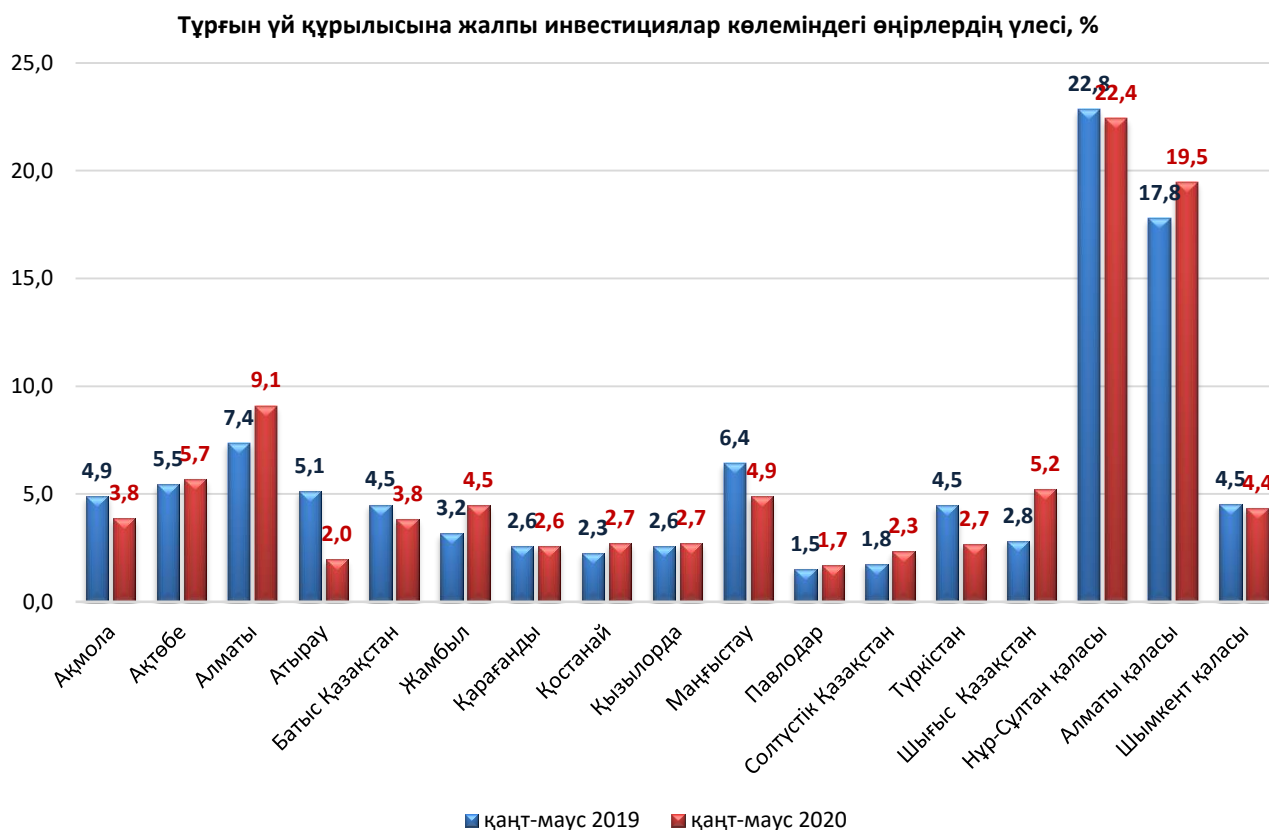
3.1. Тұрғын үй құрылысына инвестициялар көлемі. 2020 жылғы қаңтар-маусымда тұрғын үй құрылысына 769,8 млрд.теңге бағытталды, бұл 2019 жылғы қаңтар-маусымға қарағанда 27,1% артық.

Есепті кезеңде өңірлік бөліністе Солтүстік Қазақстан облысы бойынша тұрғын үй құрылысына инвестициялар өткен жылдың ұқсас кезеңінің көрсеткішінен 2,4 есе асып, 40,3 млрд.теңгені құрады. Инвестициялардың өсуі «Еңбек» нәтижелі жұмыспен қамтуды және жаппай кәсіпкерлікті дамытудың мемлекеттік бағдарламасын іске асырумен, атап айтқанда азаматтарды жұмыс күші көп өңірлерден жұмыс күші тапшы өңірлерге көшірумен байланысты.



Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

Алматы, Нұр-Сұлтан және Шымкент қ. Сәйкесінше 150 млрд. теңге (өткен жылдың сәйкес кезеңімен салыстырғанда 39,1%-ға көп), 172,6 млрд. теңге (өткен жылдың сәйкес кезеңімен салыстырғанда 24,8% - ға көп) және 33,5 млрд. теңге (өткен жылдың сәйкес кезеңімен салыстырғанда 22% - ға көп) 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 инвестициялардың көздері. Қазақстан бойынша тұрғын үй құрылысына инвестициялар құрылымындағы құрылыс салушылар мен халықтың меншікті қаражатының үлесі 2020 жылғы есепті кезеңде 74%-ды құрады.

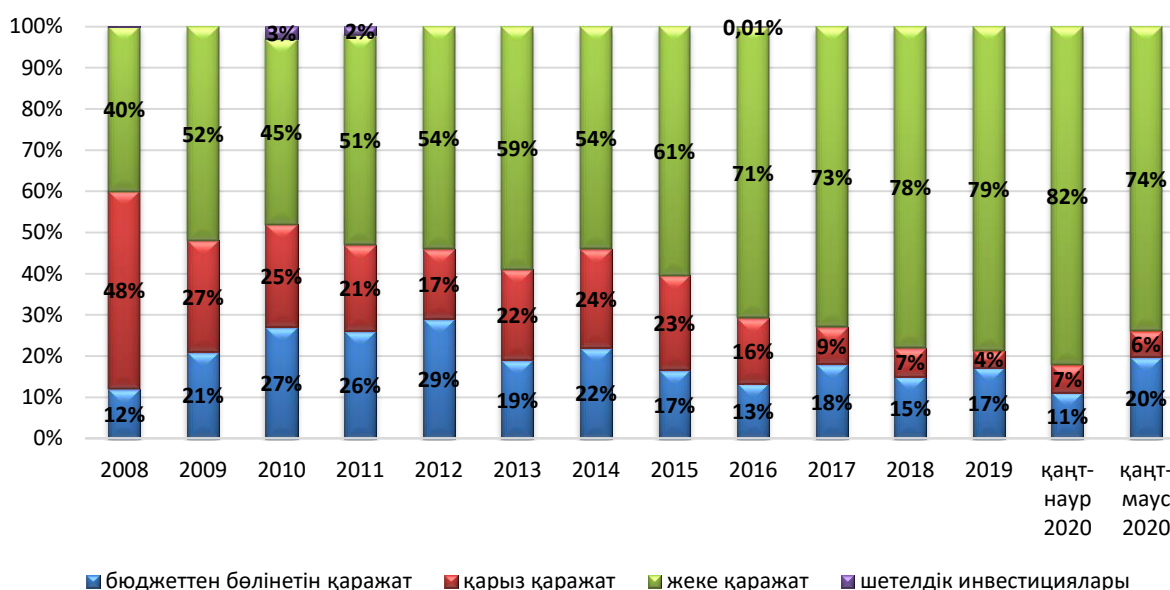
Бюджеттен бөлінетін қаражаттың үлесі өзгерді – 2019 жылдың ұқсас кезеңіндегі 12% - ға қарағанда 19,8% құрады. Банктер тұрғын үй құрылысына бөлген қаражаттың үлесі 2,1% - ды құрады. Есепті кезеңде басқа да қарыз қаражаты (банктердің кредиттерінен басқа) 4,1% - ды құрады.

Нұр-Сұлтан қаласында басқа қарыз қаражатының (банк кредиттерінен басқа) үлесі 3,7% - ды, меншікті және бюджет қаражаты тиісінше 89,6% - ды және 6,7% - ды құрады.

Алматы қаласында 2020 жылдың есепті кезеңінде халықтың меншікті қаражаты және банктердің кредиттік қаражаты есебінен инвестициялар тиісінше 67,5% - ды және 10,3% - ды құрады. Есепті кезеңде бюджет қаражатының және басқа да қарыз қаражатының үлесі тиісінше 11,6% - ды және 10,7% - ды құрады.

Шымкент қаласында басқа қарыз қаражатының үлесі (банктердің кредиттерінен басқа) 23% - ды, банктердің кредиттік қаражаты 0,5% - ды, меншікті және бюджет қаражаты тиісінше 29,9% - ды және 46,5% - ды құрады.

Тұрғын үй құрылысына инвестицияларды қаржыландыру көздері



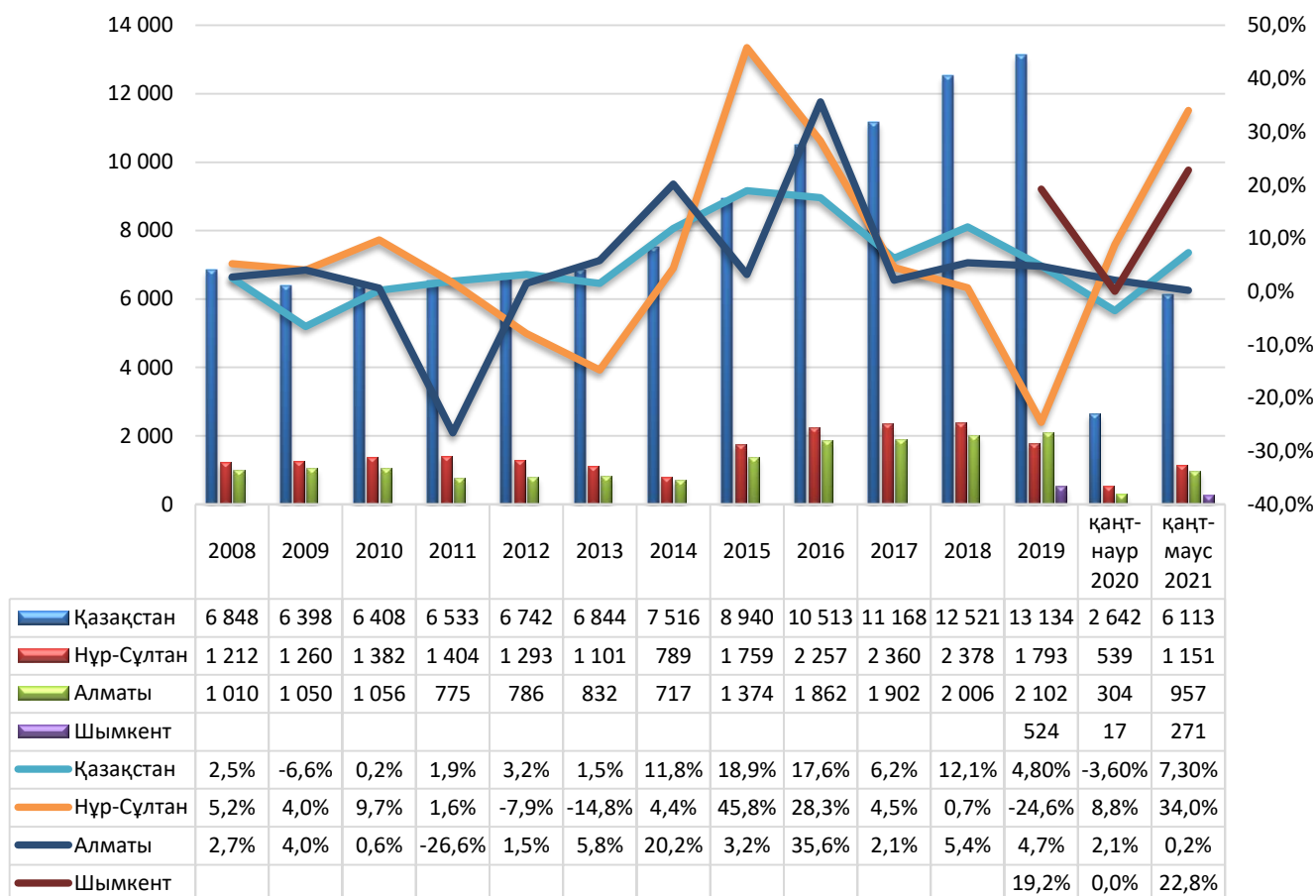
Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

3.3. 2020 жылғы қаңтар-маусымда пайдалануға берілген жаңа ғимараттардың жалпы ауданы 6 879 мың шаршы метрді құрады, 2020 жылғы қаңтар – маусымда **пайдалануға берілген тұрғын үйлердің жалпы ауданы** 2019 жылғы қаңтар – маусыммен салыстырғанда 7,2% - ға ұлғайды және 6 113,3 мың шаршы метрді құрады. Тұрғын үйлерді пайдалануға беру қарқыны жалпы алғанда, Атырау (2019 жылдың ұқсас кезеңімен салыстырғанда 43,9% - ға азайды) және Түркістан облыстарын (16,1% - ға азайды) қоспағанда, елдің барлық өңірлері бойынша өсті. Биылғы жылдың басынан бері іске қосылған тұрғын үйдің 34% және 31,2% – ы сәйкесінше Нұр-Сұлтан қаласы мен Алматы облысына тиесілі.

Тұрғын үйлердің басым бөлігін - 5 521 мың шаршы метрді немесе 90,3%-ды жеке құрылыс салушылар, оның ішінде халық 2 960 мың шаршы метрді пайдалануға берді, бұл жалпы іске қосу көлемінде 48,4% құрайды.



Тұрғын ғимараттардың жалпы ауданын пайдалануға беру

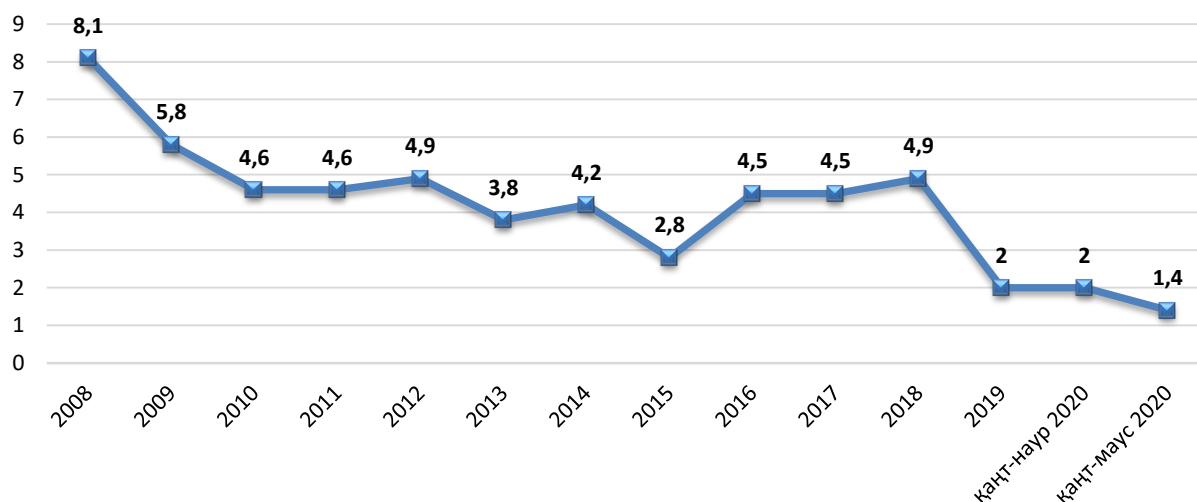


Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

3.4. 2020 жылғы қаңтар-маусымда **құрылыс секторындағы баға индексі** өткен жылдың ұқсас кезеңімен салыстырғанда 101,4% - ды құрады. Құрылыс-монтаждау жұмыстарына баға 0,5% – ға, машиналар мен жабдықтарға – 3,1% - ға, өзге де жұмыстар мен шығындарға-2,7% - ға өсті.

2020 жылғы қаңтар-маусымда **тұрғын үйдің 1 шаршы метрін салуға жұмсалған орташа нақты шығындар** 118,6 мың теңгені құрады. 2019 жылдың тиісті кезеңімен салыстырғанда тұрғын үйдің 1 шаршы метрін салуға жұмсалатын шығындардың едәуір өсуі Қызылорда облысында (+81,5%), Алматы қаласында (+41,6%), Қарағанды облысында (+24,9%), Маңғыстау облысында (+24%), Алматы облысында (+23,3%) байқалды.

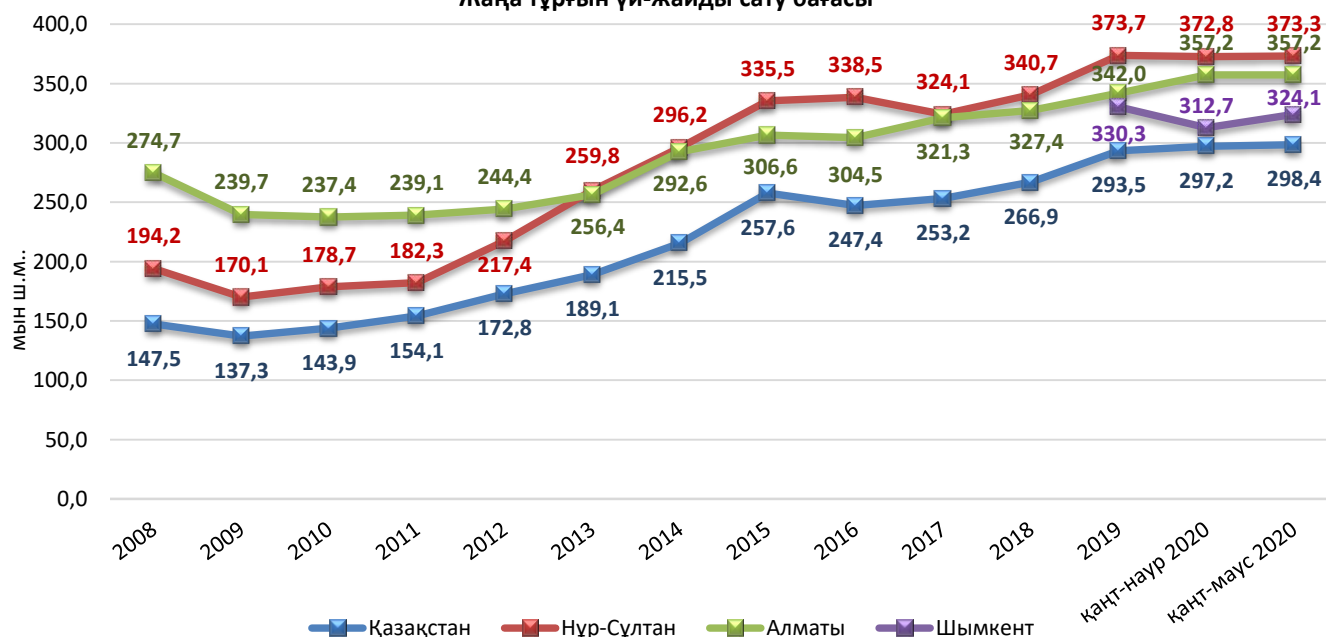
Құрылыстағы бағалардың өзгеруі,
өткен жылға қарағанда, %



Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

3.5. Қазақстанда тұрғын үй бағасы ағымдағы жылдың маусым айында өсті. Мәселен, 2020 жылғы маусымда ел бойынша орта есеппен **1 шаршы метр жаңа тұрғын үйдің** бағасы 298,4 мың теңгені құрады (2019 жылғы маусымға қарағанда 5,6%-ға жоғары). Жайлы тұрғын үйлерді қайта сату бағасы 2019 жылғы маусымға қарағанда 8,4% - ға өсіп, 209,5 мың теңгені құрады. 2020 жылғы маусымда жайлы тұрғын үйді жалдаудың орташа бағасы 1 шаршы метр үшін 1577 теңгені құрады (2019 жылғы маусыммен салыстырғанда-9,8%-ға жоғары). 2019 жылғы маусыммен салыстырғанда жаңа тұрғын үйге орташа бағаның өсуі Қарағанды (18,7%), Павлодар (17%), Көкшетау (12,8%), Орал (12,1%), Ақтөбе (11,2%), Қостанай (11,1%), Семей (6,9%), Алматы (6,1%), Нұр-Сұлтан (5,1%) қалаларында байқалды. Нұр-Сұлтан, Алматы, Атырау қалаларындағы жаңа тұрғын үйдің 1 шаршы метрінің бағасы орташа республикалық деңгейден жоғары болып, тиісінше 373,3 мың теңгені, 357,2 мың теңгені, 326,1 мың теңгені және 324,1 мың теңгені құрады.

Жаңа тұрғын үй-жайды сату бағасы

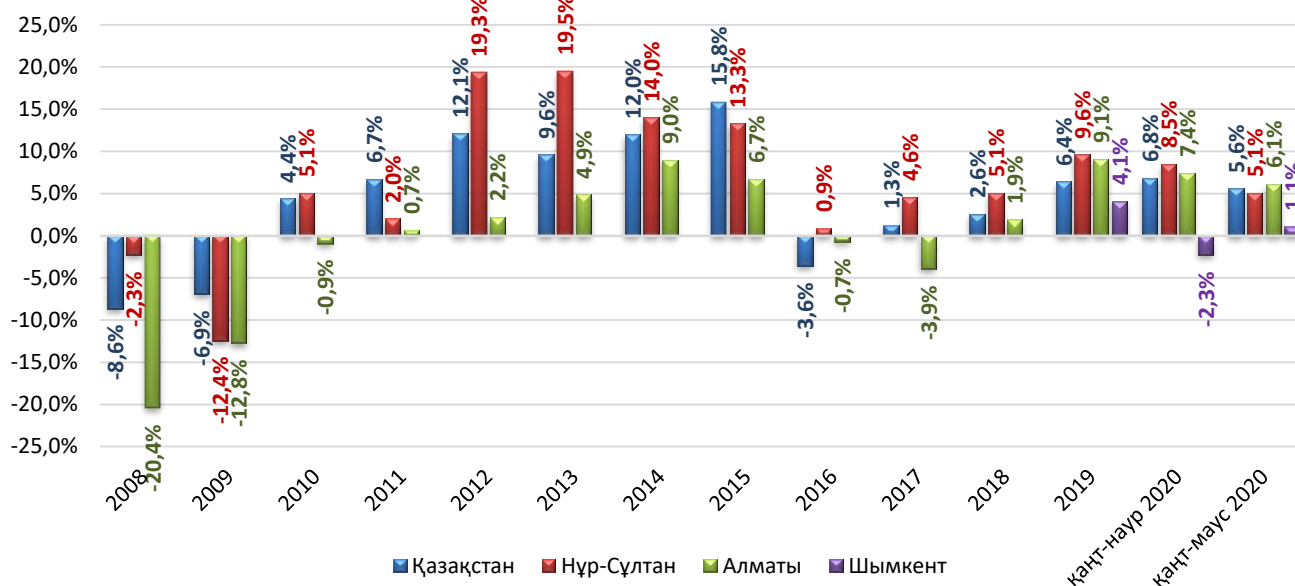


Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті



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

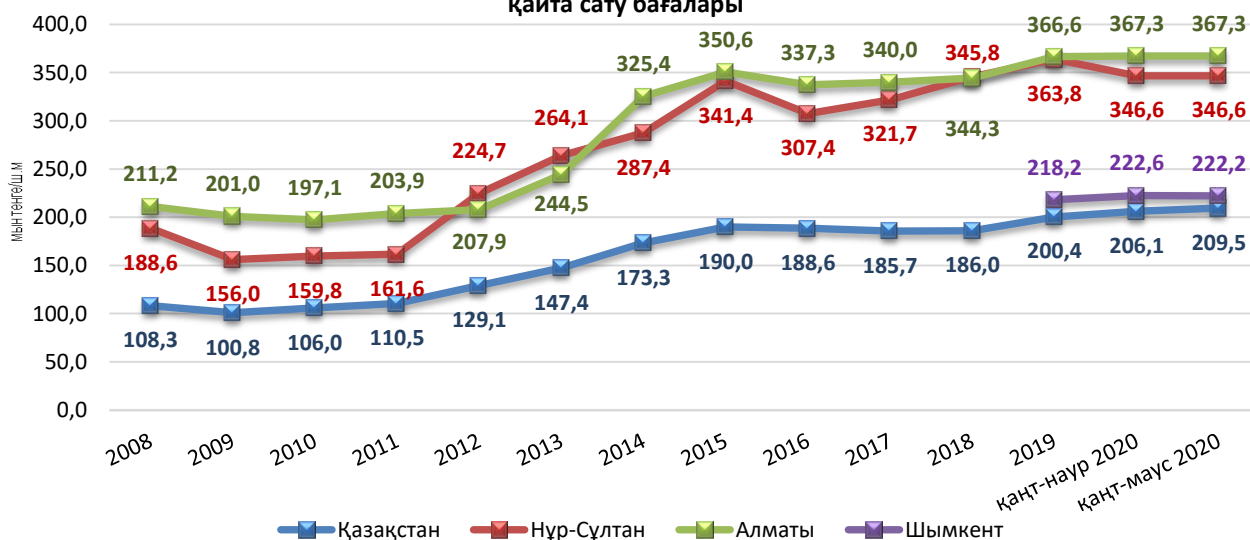
Жаңа тұрғын үйді сату бағасының өзгеруі
(өткен жыға қарағанда, %)



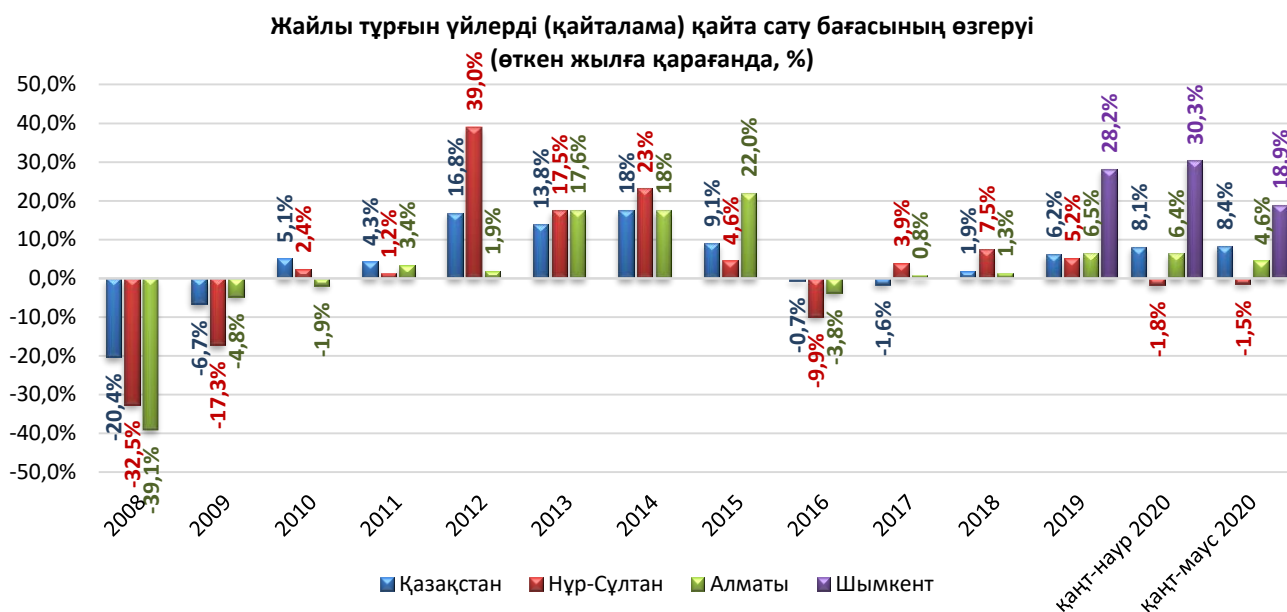
Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

2020 жылғы маусымда ел бойынша орташа есеппен **жайлы (қайталама тұрғын үйді) 1 шаршы метрге қайта сату бағасы** 8,4% - ға өсті (2019 жылғы маусымға қарағанда) және 209,5 мың теңгені құрады. Өткен тоқсанның бағаларымен салыстырғанда елдің кейбір өңірлерінде қайталама нарықта бағаның шамалы өсуі байқалады, бірақ жалпы алғанда жайлы тұрғын үйді қайта сату бағасы өткен тоқсанның баға деңгейінде қалды. Жылдық мәнде бағаның өсуі Павлодар (30%), Шымкент (18,9%), Өскемен (15,8%), Қарағанды (15,7%), Талдықорған (14,5%), Қостанай (13 %) қалаларында байқалды. Орташа республикалық деңгейден жоғары, жылжымайтын мүліктің қайталама нарығында 1 шаршы метрдің бағасы Алматы қаласында (367,3 мың), Нұр-Сұлтан (346,6 мың), Атырау (264,2 мың), Ақтау (249,3 мың), Шымкент (222,2 мың), Қарағанды (216,5 мың), Қостанай (212,6 мың), Талдықорған (211,9 мың) қалаларында тіркелді.

Жайлы (қайталама) тұрғын үйді
қайта сату бағалары



Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

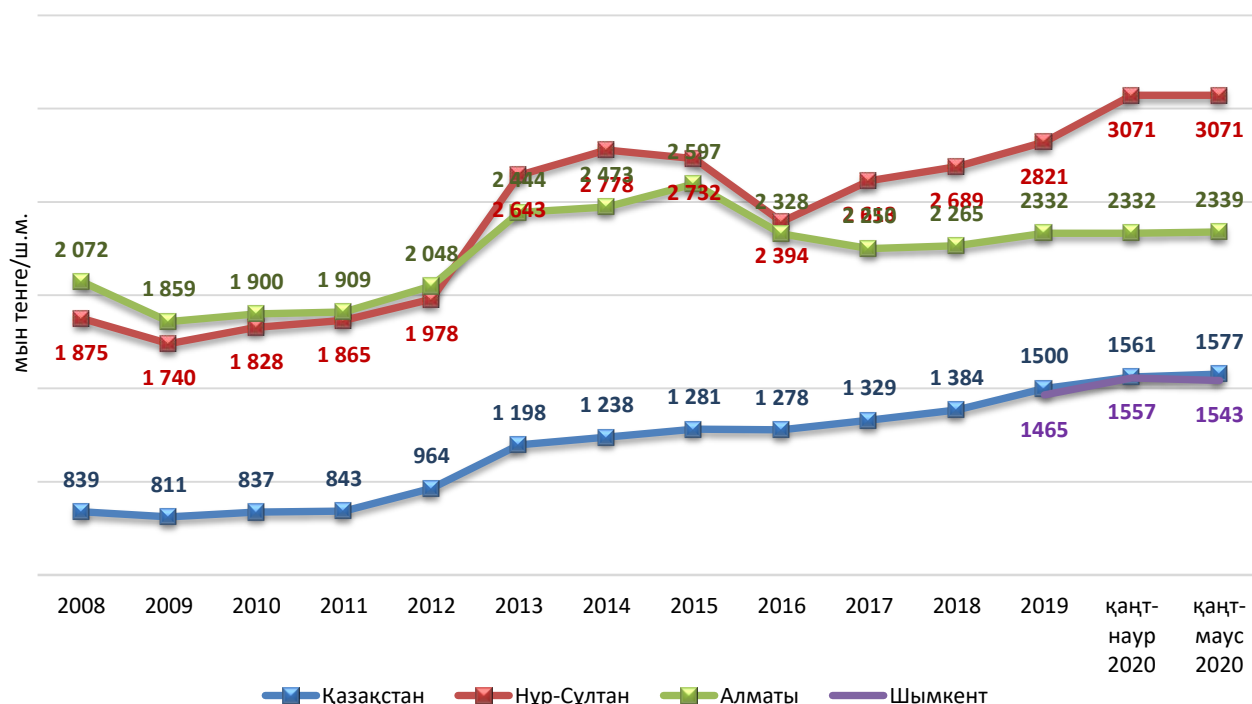


Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

Өткен тоқсанның бағасымен салыстырғанда 2020 жылғы маусымда **жайлы тұрғын үйді жалға алу бағасы** сол деңгейде қалды. 2020 жылғы маусымда **жайлы тұрғын үйді жалға алу бағасы** 2019 жылғы маусыммен салыстырғанда 9,8%-ға өсіп, 1 577 теңгені құрады. Жайлы тұрғын үйді жалға беру бағасының едәуір өсуі Талдықорған (36,9%), Павлодар (35,7%), Түркістан (15,8%), Тараз (15,4%), Шымкент (14,1%) қалаларында байқалады.

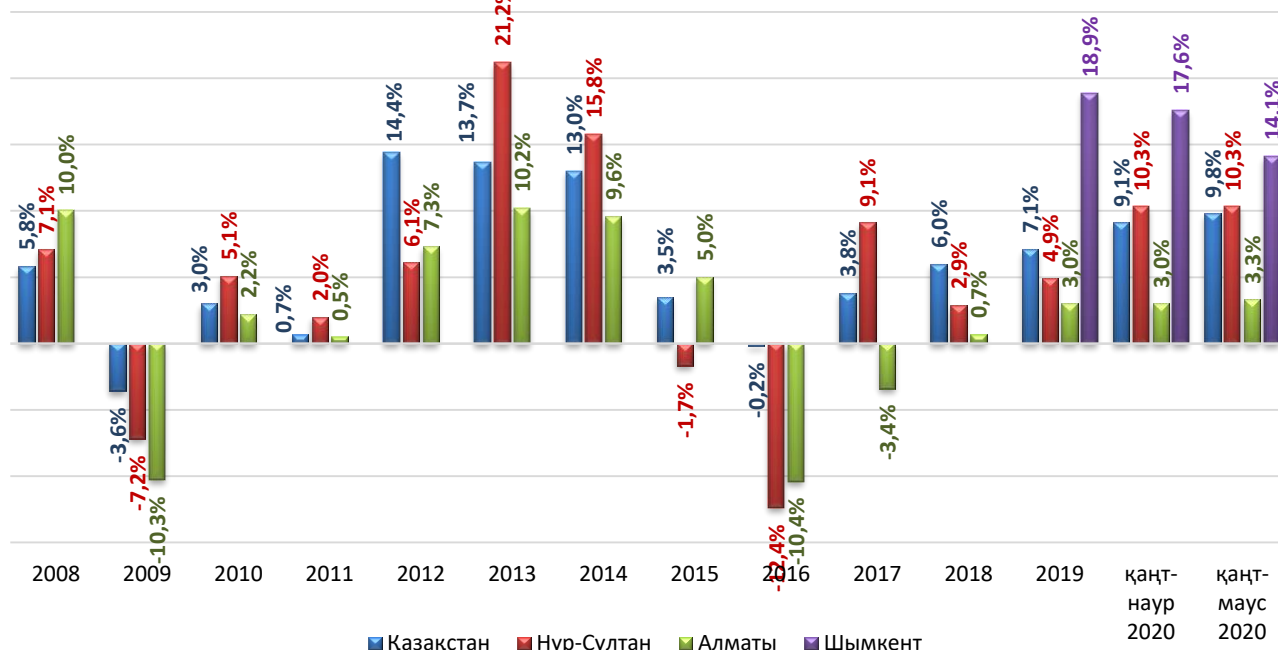
Нұр-Сұлтан, Алматы, Ақтау, Түркістан, Атырау, Қарағанды және Павлодар қалаларында 1 шаршы метрдің бағасы орташа республикалық мәннен жоғары болып, тиісінше 3 071 теңге, 2 339 теңге, 2 047 теңге, 1 852 теңге, 1 759 теңге, 1 712 теңге және 1 590 теңгені құрады. Қалған ірі қалаларда бұл көрсеткіш ел бойынша орташа мәннен төмен.

Жалға беру бағасы



Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

Жалға беру бағасының өзгеруі
(өткен жылдың осындай кезеңіне қарағанда)

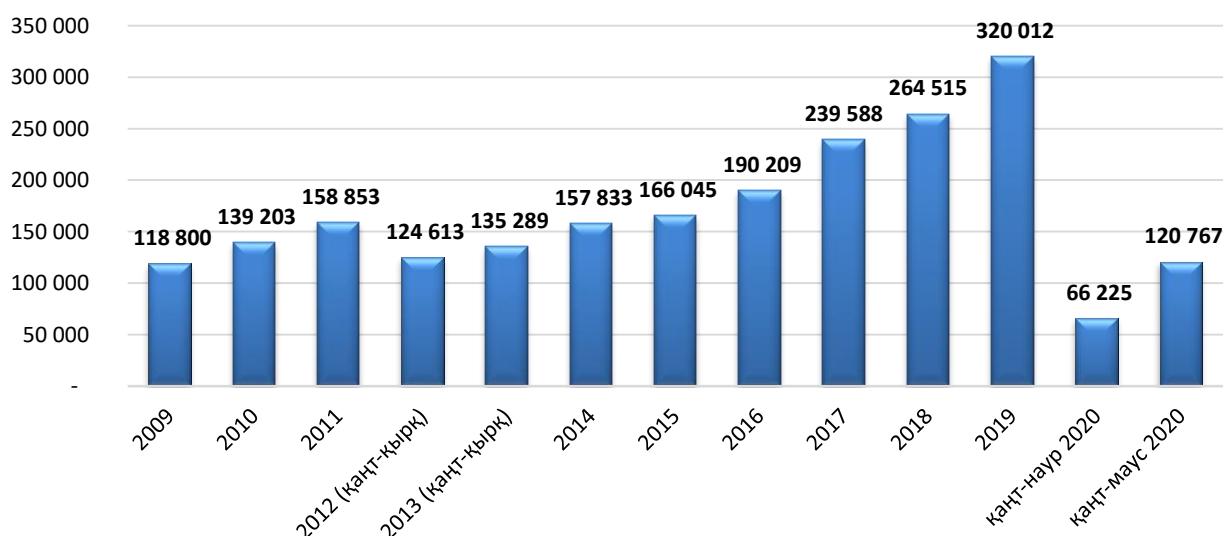


Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

2020 жылдың наурыз айында қатаң карантин енгізу жылжымайтын мүлік нарығына әсер ете алмады. 2020 жылғы қаңтар-маусымда **тұрғын үйді сатып алу-сату мәмілелерінің саны** өткен жылғы тиісті кезеңмен салыстырғанда 16,3% - ға азайып 120 767-ні құрады.

Елдегі төтенше жағдай жойылғаннан кейін жарты жылдық көрсеткіш қалпына келе бастады. 2020 жылғы өткен аймен салыстырғанда 2020 жылғы маусымда ел бойынша тіркелген тұрғын үйді сатып алу-сату мәмілелерінің саны 86,6% - ға өсті және 32 121-ді құрады. Бір айдағы мәмілелердің көп саны Жамбыл облысында (148,5%), Алматы облысында (129,4%) және Алматы қаласында (127,9%) тіркелді. Сатушылар мен сатып алушылар белсенділігінің бәсеңдеуі Қарағанды облысында (45,1%), сондай-ақ Нұр-Сұлтанда (63,4%) байқалды.

Тұрғын үйді сатып алу-сату мәмілелерінің саны



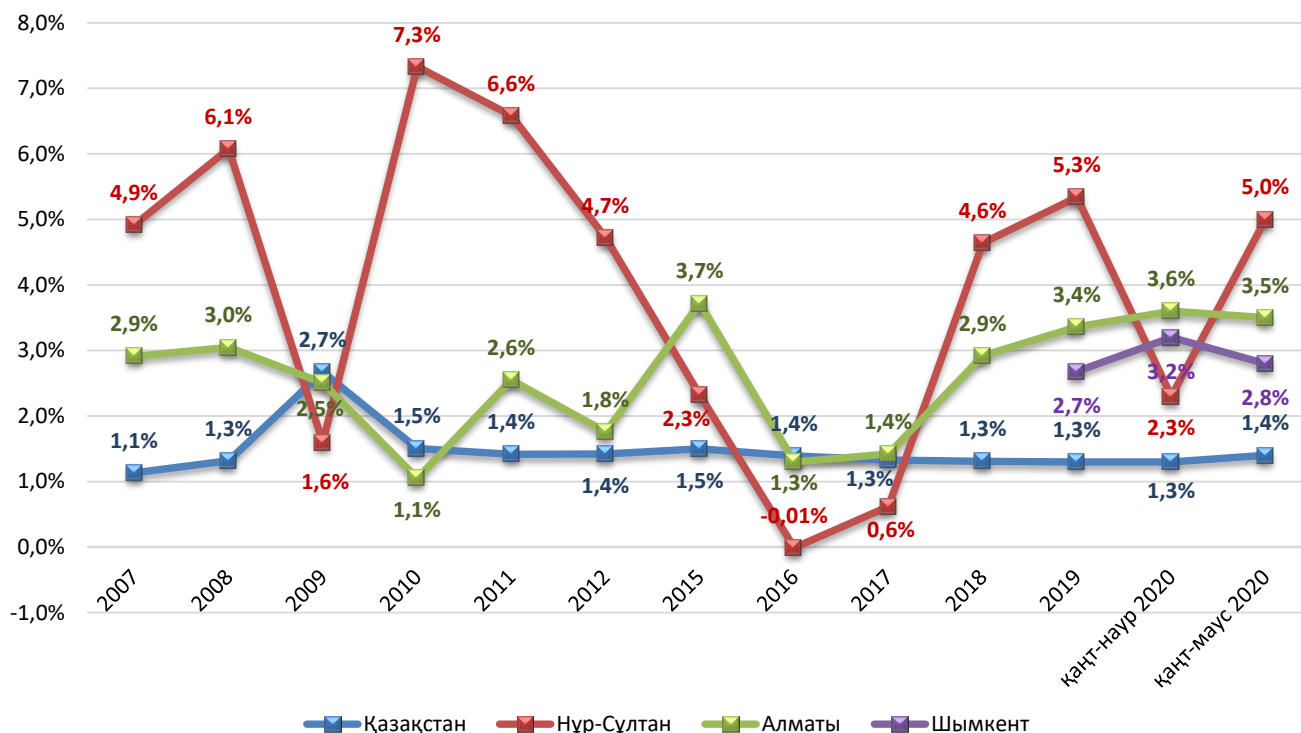
Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті



4. Тұрғын үй құрылысы секторына әсер ететін негізгі көрсеткіштер

4.1. Елдегі халықтың өсу қарқыны аздап өзгерді. 2020 жылғы 1 шілдедегі жағдай бойынша **Қазақстан Республикасының халқы** 2019 жылғы 1 шілдемен салыстырғанда 252,3 мың адамға немесе 1,4%-ға өсті және 18 760,2 мың адамды құрады, оның ішінде Нұр-Сұлтан қаласында – 1 159 мың адам, Алматы қаласында - 1 944 мың адам және Шымкент қаласында-1 052 мың адам.

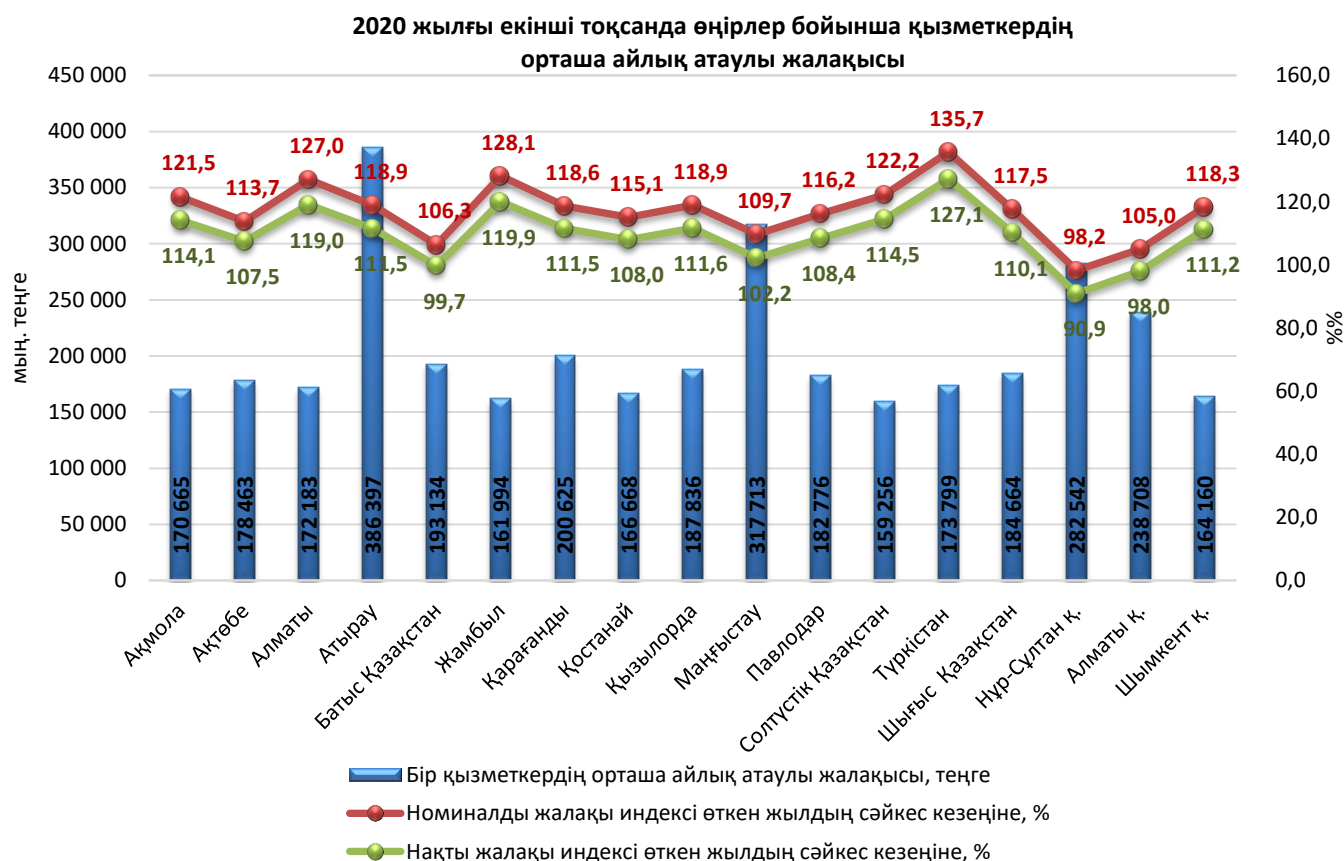
Қазақстан халқының өсу қарқыны



Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

4.2. 2020 жылғы қаңтар-маусымда **халықтың орташа жан басына шаққандағы атаулы ақшалай табыстары** алдын ала бағалау бойынша 109 903 теңгені құрады және 2019 жылғы ұқсас кезеңмен салыстырғанда номиналды көріністе 9,3% - ға, ал нақты-2,7% - ға өсті¹. 2020 жылдың екінші тоқсанында бір қызметкердің **орташа айлық атаулы жалақысы** 212 035 теңгені құрады. Атаулы жалақы индексі 2019 жылғы тиісті тоқсанға 113,7%-ды, нақты жалақы индексі - 106,5% - ды құрады.

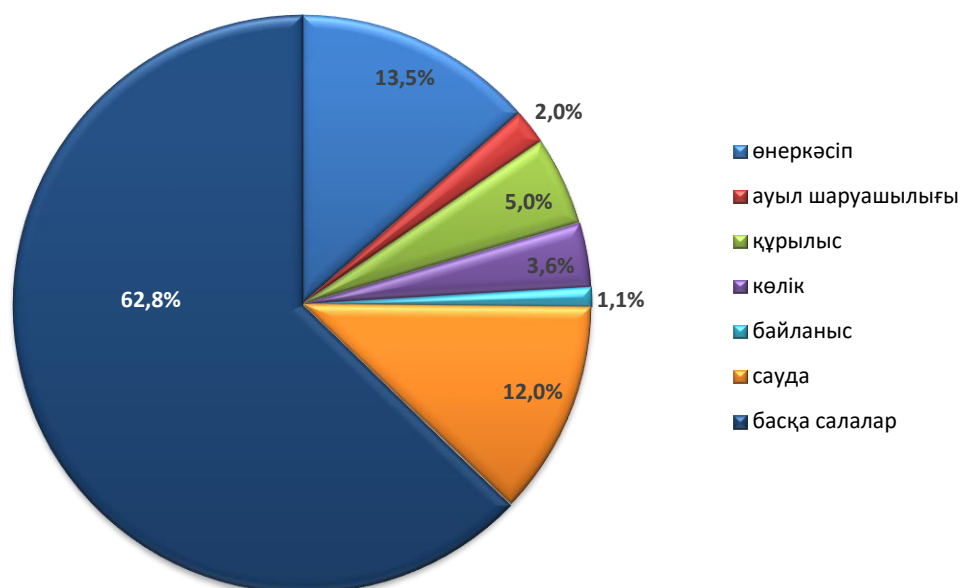
¹ https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=37552963



Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

4.3. Экономикадағы банк несиелерінің ең маңызды сомасы өнеркәсіп, сауда, құрылыс, көлік және ауыл шаруашылығы сияқты салаларға тиесілі. ЕДБ несие қоржынындағы пайыздық қатынастағы құрылыс үлесі 2020 жылғы 1 шілдеге өткен жылғы деңгеймен салыстырғанда 5% - ға дейін немесе 4,5 млрд. теңгеге аз ғана төмендеді және 693 млрд.теңгені құрады. 2019 жылғы 1 шілдеге - 5,3% немесе 688,5 млрд. теңге.

2020 жылғы 01 шілдеге экономика салалары бойынша банк кредиттері



Дереккөз: ҚР ҰБ (ҚҰБ статистикалық бюллетені)

Соңғы жылы **ипотекалық несиелеу** саласындағы белсенділік көбінесе тұрғын үй саласын мемлекеттік қолдаумен байланысты.

Осы немесе басқа бағдарламалар шеңберінде 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.

Теңгемен ипотекалық кредит беру бойынша тиімді мөлшерлемелер 4% - дан 16,5% - ға дейін ауытқиды. Кейбір ЕДБ жылжымайтын мүлік түріндегі қосымша кепіл болған кезде бастапқы жарнасыз кредит алу мүмкіндігін ұсынады.

| Банк атауы | Кредит бойынша ең аз мөлшерлеме * | Бастапқы жарнаның ең төмен сомасы ** | Кредиттің ең ұзақ мерзімі | Кредит валютасы |
|-------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|---------------------------|-----------------|
| Тұрғын үй құрылыс жинақ банкі | 4% | 50% | 25 жыл | KZT |
| Халық банкі | 18,6% | 30% | 20 жыл | KZT |
| Тенгри банк | 36,9% | 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 |
| Bank RBK | от 16,0% | 30% | 15 жыл | KZT |

* жылдық тиімді сыйақы мөлшерлемесі

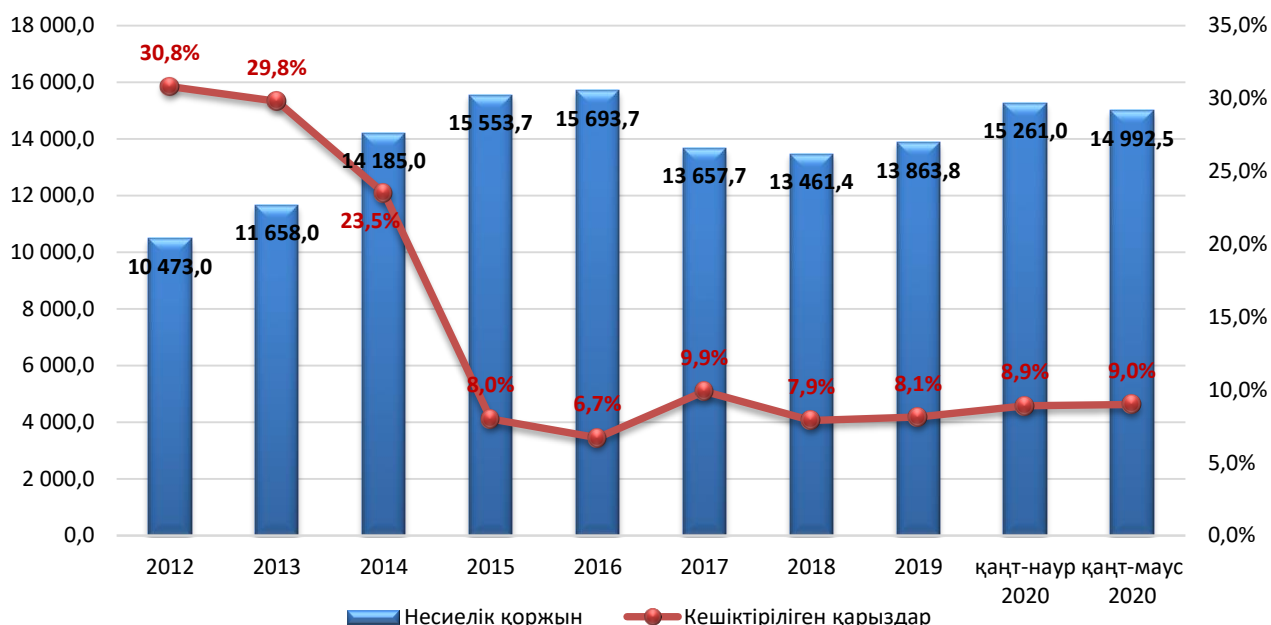
** сатып алынатын жылжымайтын мүліктің бағасынан

Дереккөз: ЕДБ деректері

Елдегі ең тиімді ипотекалық бағдарламалар мемлекеттің қатысуымен жүзеге асырылады. Нарықта жаңа және қайталама тұрғын үйге арналған бірнеше **ипотекалық бағдарламалар** пайда болды, оның ішінде келесі бағдарламалар: **«7-20-25»**, **«Баспана Хит»**, **«Орда»**, **«Бақытты отбасы»**, **«5-20-25»** және басқа да.

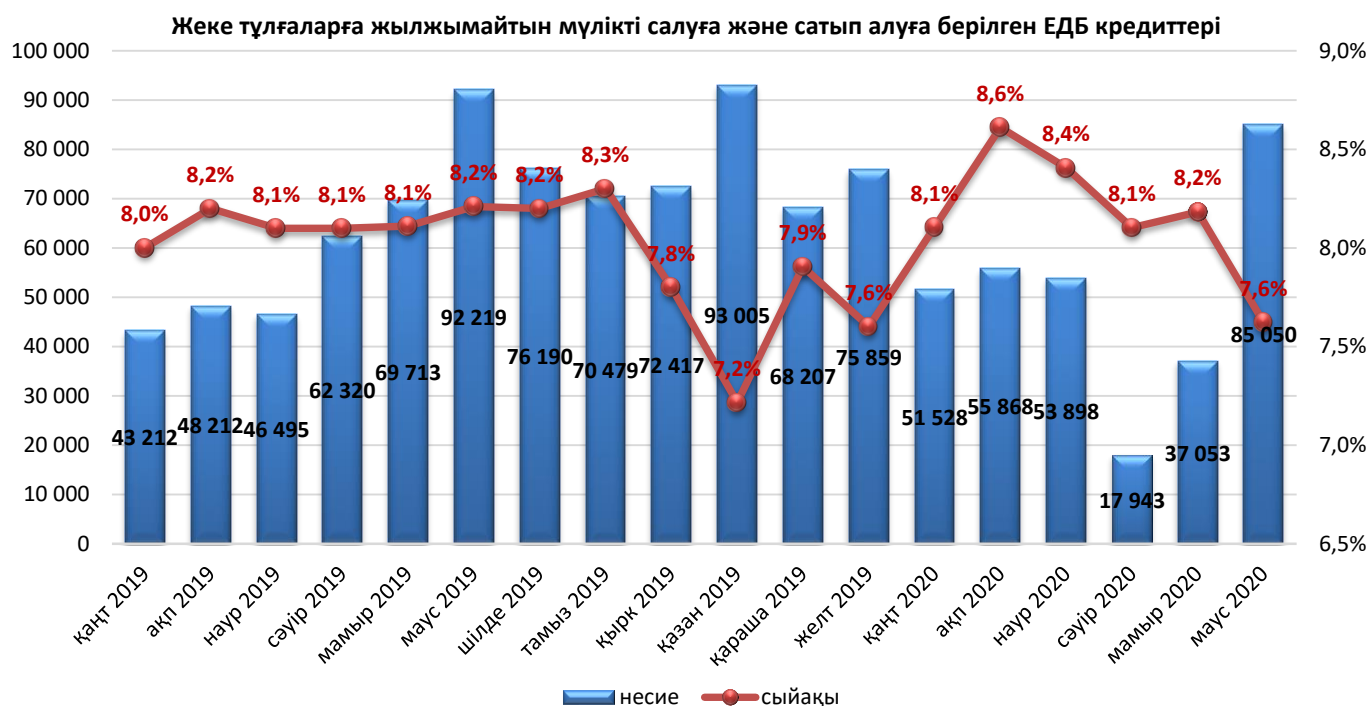
ҚР банк секторының несие портфелі 2020 жылғы 1 шілдедегі жағдай бойынша 14 992,5 млрд.теңгені құрады және өткен жылмен салыстырғанда 1 345,6 млрд. теңгеге немесе 9,9% - ға ұлғайды. Банктердің экономиканы кредиттеу көлемі 2020 жылдың 1 шілдесіне 13 927,1 млрд.теңгені құрап, бір жылда 7,9% - ға немесе 1 002,3 млрд. теңгеге ұлғайды. 90 күннен астам мерзімі өткен берешегі бар кредиттер (NPL) 1 349,3 млрд теңгені немесе несие портфелінің 9% - ын құрады (2019 жылғы 1 шілдеге – 1 280,2 млрд. теңге немесе несие портфелінің 9,4%).

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



Дереккөз: ҚР ҰБ

Жеке тұлғаларға тұрғын үй сатып алуға және салуға қарыздар 2020 жылғы қаңтар-маусымда 301,3 млрд.теңгені құрады, бұл 2019 жылғы ұқсас деңгейден 16,8% - ға төмен. Ипотекалық кредиттер бойынша орташа алынған сыйақы мөлшерлемесі төмендеді, 2019 жылғы 1 шілдедегі жағдай бойынша мөлшерлеме 8,2% болса, 2020 жылғы 1 шілдедегі жағдай бойынша 7,6 % құрады. Алайда, осы жылдың мамыр айының соңынан бастап ипотекалық қарыз беру қарқынының қалпына келуі байқалады. Бұл халыққа қызмет көрсету орталықтарының, нотариустардың, уәкілетті тұлғалардың/сатушы-құрылыс салушылар мен банктер өкілдерінің жұмысына шектеулерді алып тастаумен байланысты. Бұған дейін, наурыз айының ортасынан сәуірге дейін ипотекалық несие беру көлемі екі еседен астам төмендеді.



Дереккөз: ҚР ҰБ

01.07.2020 ж. жағдай бойынша Қазақстан Республикасының банктік емес секторында 2 ипотекалық ұйым және банк операцияларының жекелеген түрлерін жүзеге асыратын 4 ұйым қызмет көрсетеді.

Ипотекалық ұйымдардың активтері мен несие қоржынының динамикасы



Дереккөз: ҚР ҰБ

Ипотекалық ұйымдардың несие портфелінің құрылымы. 01.07.2020 ж. жағдай бойынша ипотекалық ұйымдардың жиынтық несие портфелі 211,9 млрд. теңгені құрады, бұл 01.07.2019 жылға қалыптасқан көрсеткіштен 102,2 млрд. теңгеге немесе 32,5% - ға төмен.



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

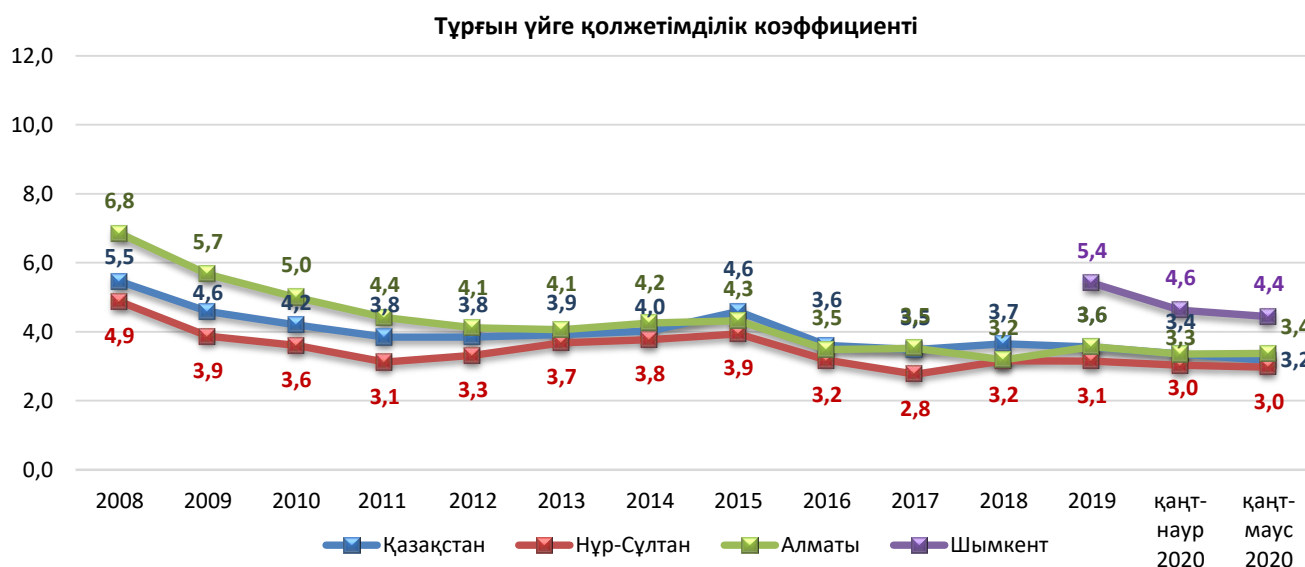
Есепті күнге қалыптасқан провизиялар сомасы 8,8 млрд. теңгені құрады (ипотекалық ұйымдардың несие портфеліндегі қалыптасқан провизиялардың үлес салмағы 4,2% - ды құрады).

01.07.2020 ж.жағдай бойынша ипотекалық ұйымдардың жиынтық несие портфеліндегі мерзімі өткен берешегі бар қарыздардың үлес салмағы 17,1% (немесе 36,2 млрд. теңге) құрады. Есепті күнге 90 күннен астам мерзімі өткен берешегі бар қарыздар 12,8 млрд. теңгені немесе несие портфелінің 6% - ын құрады.

Ипотекалық ұйымдар міндеттемелерінің жиынтық мөлшері 01.07.2019 жылғы деректермен салыстырғанда 100,1 млрд. теңгеге немесе 33,7% - ға азайды және 01.07.2020 жылғы жағдай бойынша 196,6 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..



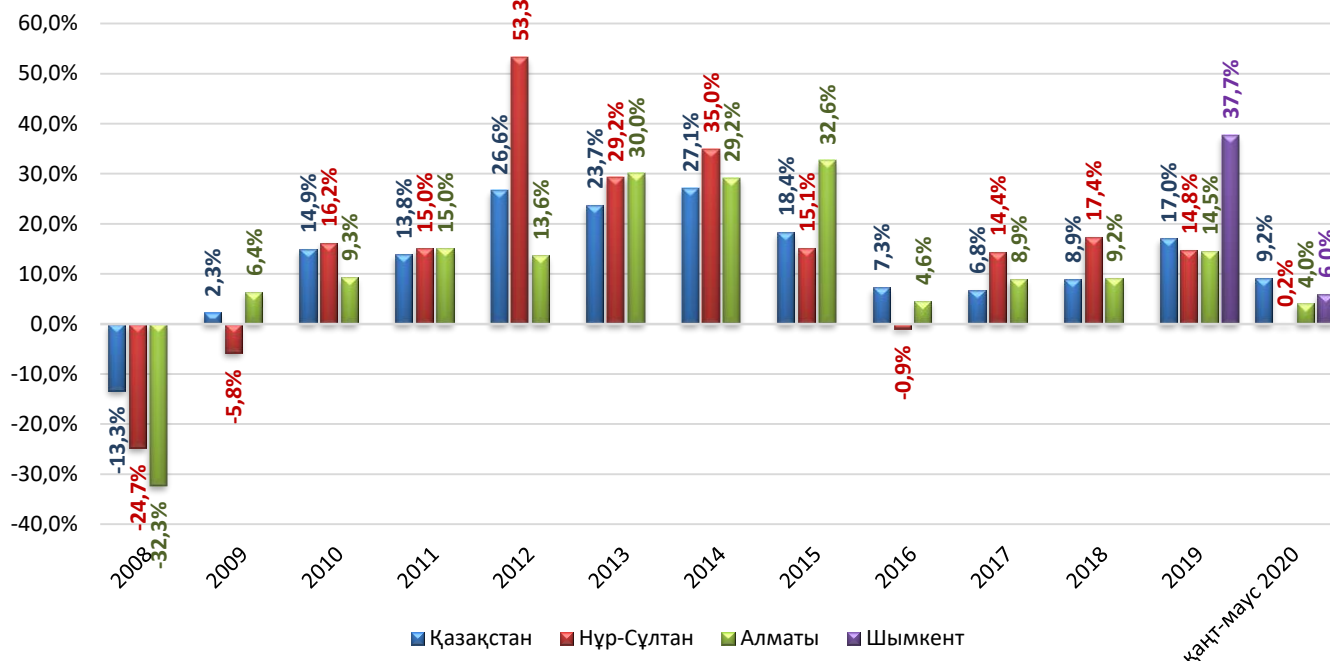
Дереккөз: «Samruk-Kazyna Construction» АҚ есептері

5.2. 2020 жылғы қаңтар-наурызда жылжымайтын мүлікке³ инвестициялардың табыстылығы Қазақстан бойынша 9,2%, Нұр-Сұлтан қ. – 0,2%, в Алматы қ. – 4,0%, Шымкент қ. – 6,0%-ды құрады.

² 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; 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.

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

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 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 Инфрақұрылымдық дамытудың 2015-2019 жылдарға арналған «Нұрлы жол» мемлекеттік бағдарламасынан және Өңірлерді дамытудың 2020 жылға дейінгі мемлекеттік бағдарламасынан коммуналдық инфрақұрылымдық, 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 –

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

«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 болдырмау үшін қажетті шаралар қабылдануда⁴.

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

2020 жылдың қаңтар-маусымында **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 | маусым 2020 | маусым 2019 | өзг. (+/-) |
|--|-------------|-------------|------------|
| Тұрғын үй құрылысына берілген рұқсаттар саны, мың бірлік | 1 241 | 1 220 | 1,7% |
| Жаңа құрылыстың көлемі, мың бірлік | 1 186 | 1 253 | -5,3% |
| Жаңа тұрғын үйлерді сату көлемі, мың бірлік | 700* | 646 | -9,3% |

* болжам деректері

Құрылысқа рұқсаттар саны (Building Permits⁵) 2020 жылдың сәуір, мамыр және маусым айларында болашақ құрылыстың көрсеткіші тиісінше 1 074 мың, 1 220 мың және 1 241 мыңды құрады, 2018 жылдың тиісті кезеңімен салыстырғанда бұл көрсеткіш тиісінше -17,1%, -5,7% және 1,7% - ға өзгерді.

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

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



2020 жылғы сәуірде, мамырда және маусымда басталған **тұрғын үйлердің (housing starts) құрылыс жобаларының саны**⁶ тиісінше 891 мың, 974 мың және 1 186 мыңды құрады, 2019 жылғы тиісті кезеңмен салыстырғанда бұл көрсеткіш тиісінше -27,9%, -23,2% және -5,3% - ға өзгерді.

2020 жылғы маусымда өткен жылғы маусыммен салыстырғанда **жаңа үйлерді сату көлемінің**⁷ 8,3%-ға өсуі күтілуде және болжамды деректер бойынша 700 мың бірлікті құрайды. Жаңа тұрғын үйді сату көлемі бір ай ішінде сату міндеттемесімен салынған үйлердің санын көрсетеді.

8. Әлемнің жылжымайтын мүлік нарығындағы оқиғалар

2020 жылдың бірінші тоқсанының қорытындысы бойынша әлемнің көптеген дамыған елдерінде тұрғын үй бағасы коронавирустық пандемияға қарамастан өсті⁸. Mansion Global, Knight Frank консалтингтік компаниясының мәліметтеріне сілтеме жасай отырып, 56 зерттелетін жылжымайтын мүлік нарығының 55-інде бағаның өскенін хабарлайды.

Тек Финляндияда ғана қаңтар-наурыз айларында тұрғын үйдің орташа құны жылдық есеппен 1,2 пайызға төмендеді. Өз кезегінде өсудің көшбасшысы Түркия болды, онда бір жыл ішінде тұрғын үй 15 пайызға қымбаттады. Екінші орында-Жаңа Зеландия (плюс 14,5 пайыз). Сондай — ақ, Литва, Украина, Люксембург және Португалиядағы баға белгілері айтарлықтай өсті — 10 пайыздан астам.

Сарапшылардың айтуынша, бірінші тоқсанның нәтижелері жаһандық жылжымайтын мүлік нарығындағы жағдайды толық көрсетпейді, өйткені есептеулер коронавирустық инфекцияның белсенді таралуы басталғанға дейін және бүкіл әлемде карантиндік шараларды енгізгенге дейін жүргізілді.

Пандемия жылжымайтын мүлік бағасына емес, сату көлеміне көбірек әсер етеді деп күтілуде. Сатушылар баға белгілерін айтарлықтай төмендетуге баратыны екіталай. Knight Frank сарапшылары көптеген дамыған елдерде іске қосылған төмен ипотекалық мөлшерлемелер мен несиелік демалыстар күйзеліс активтерін сатудың алдын алуға көмектеседі деп болжайды.

Маусым айында белгілі болғандай, шетелдік жылжымайтын мүлік нарықтарына қатысушылардың көпшілігі коронавирустың жаһандық карантині кезінде шаршы метрдің бағасы төмендейді, бірақ пандемиядан кейін біртіндеп қалпына келеді деп санайды.

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

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

⁸ https://lenta.ru/news/2020/06/16/global_house_prices/