



**SAMRUK-KAZYNA
CONSTRUCTION**

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

Нұр-Сұлтан, 2020

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

| | | | |
|--|---|--|------|
| Мұнай бағасы (қаңтар-қыркүйек 2020) | ↓ | Инфляция (қаңтар-қыркүйек 2020) | 6,6% |
| Бастапқы жылжымайтын мүліктің бағалары | ↑ | Жылжымайтын мүлікке инвестициялардың табыстылығы, Нұр-Сұлтан (қаңтар-қыркүйек, 2020) | 9,7% |
| Нұр-Сұлтан (қаңтар-қыркүйек 2020) | | | |
| Бастапқы жылжымайтын мүліктің бағалары | ↑ | Жылжымайтын мүлікке инвестициялардың табыстылығы, Алматы (қаңтар-қыркүйек 2020) | 6,8% |
| Алматы (қаңтар-қыркүйек 2020) | | | |

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. 2020 жылғы қаңтар-қыркүйектегі **ЖІӨ** нақты көлемінің индексі (алдын ала деректер бойынша) өткен жылдың тиісті кезеңіне қатысты 97,2% - ды құрады. ЖІӨ құрылымында тауарлар өндірісінің үлесі 40,5% – ды, көрсетілетін қызметтер үлесі 53,3% - ды құрайды..



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

- 1.2. **2020 жылдың 9 айында инфляция** 4,9%-ды құрады. Жыл басынан бері азық-түлік тауарларының бағасы 7,4% - ға, азық-түлік емес тауарларға-3,9% - ға, ал ақылы көрсетілетін қызметтерге – 2,5%-ға өсті. Жылдық инфляция 2020-2021 жылдарға белгіленген 4-6% нысаналы дәлізден жоғары қалыптасады. Қыркүйекте жылдық инфляция 6,6% құрады.



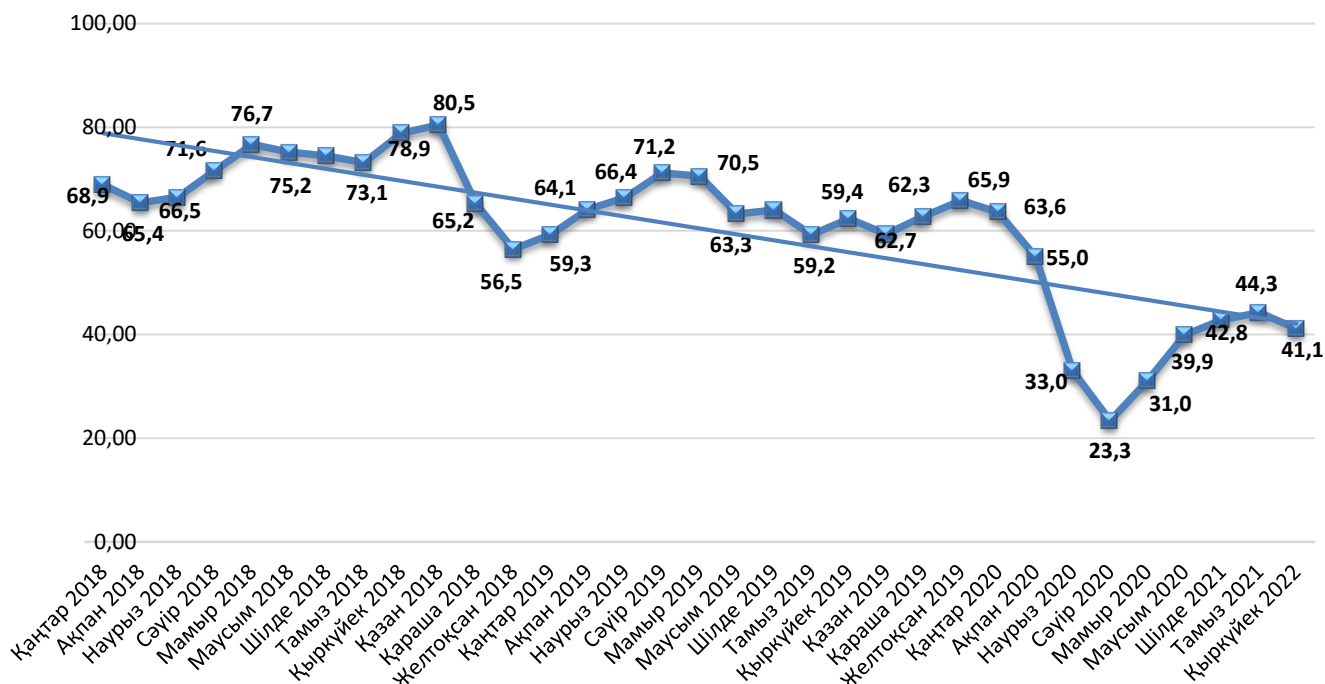
Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті (<http://www.stat.gov.kz/>)



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

1.3. 2020 жылдың қаңтарында Brent маркалы **мұнайдың орташа бағасы** 63,60 долл./барр., ақпан айында-55 долл./барр., наурызда-32,98 долл./барр., сәуірде-23,34 долл./барр., мамырда-31,03 долл./барр., маусымда-39,46 долл./барр., шілдеде-42,81 долл./барр., тамызда-44,26 долл./барр., қыркүйекте-41,09 долл./барр. құрады. 2020 жылдың 3 тоқсанында Brent маркалы мұнайдың орташа бағасы 42,72 долл./барр. құрады, бұл 2019 жылдың ұқсас кезеңіндегі мұнай бағасынан 19,14 долл./ барр. арзан.

Мұнайдың орташа бағасы (Брент, АҚШ долл.)



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

2. Құрылыстың жалпы көрсеткіштері

2.1. 2020 жылғы қаңтар-қыркүйекте **құрылыс жұмыстарының (қызметтерінің) көлемі** 3 233,3 млрд. теңгені құрады, бұл 2019 жылдың тиісті кезеңіне қарағанда 10,9% артық.

2020 жылғы қаңтар-қыркүйекте құрылыс-монтаждау жұмыстарының көлемі 2019 жылғы қаңтар-қыркүйекпен салыстырғанда 8,9% - ға ұлғайды және 2 714,4 млрд. теңгені құрады. Күрделі жөндеу бойынша құрылыс жұмыстарының көлемі өткен жылдың тиісті кезеңімен салыстырғанда 16,6% - ға азайды, ағымдағы жөндеу бойынша 30,1% - ға ұлғайды.



Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

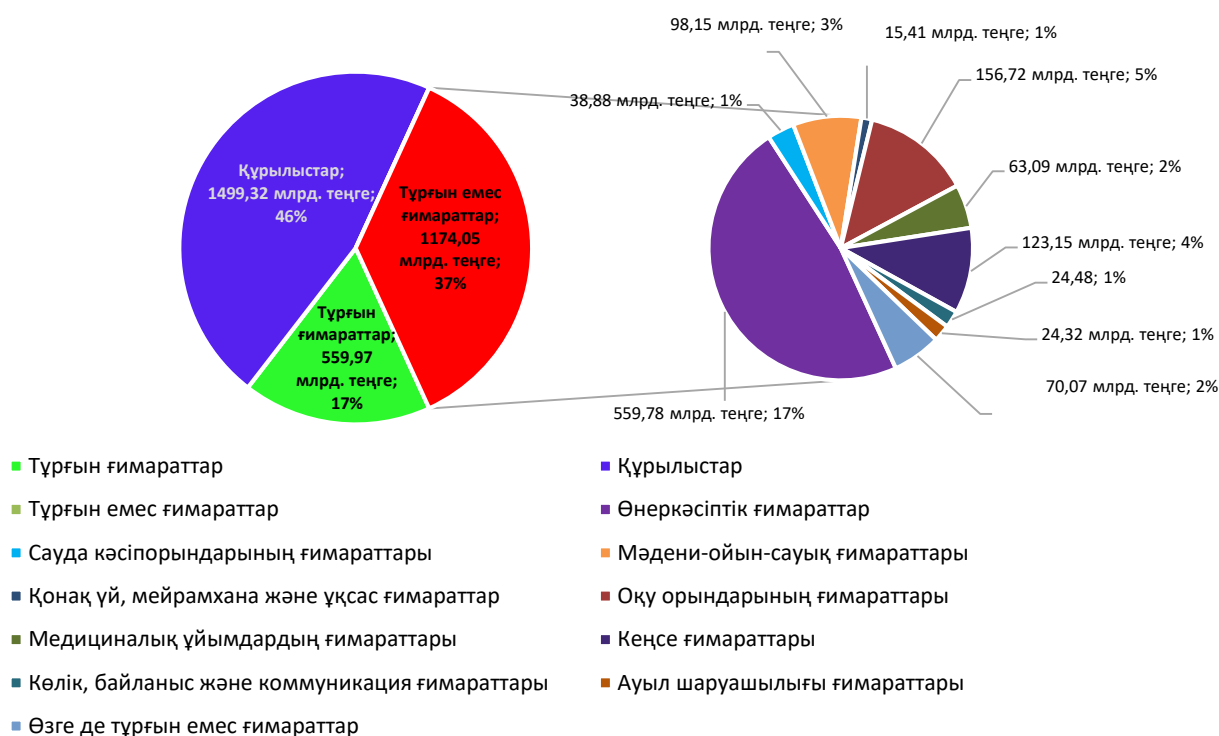
Республика бойынша құрылыс жұмыстарының жалпы көлемінің ең үлкен көлемін жеке құрылыс ұйымдары - 84,95%, шетелдік – 14,93%, мемлекеттік – 0,12% орындады.

2.2. Республика өңірлері бөлінісінде құрылыс жұмыстары көлемінің ұлғаюы Қазақстан Республикасының он алты облысында байқалды. Құрылыс жұмыстарының айтарлықтай өсуі Шымкент қаласында (79,9%), Түркістан (75,1%), Жамбыл (43,7%), Шығыс Қазақстан (28,5%) облыстарында орын алды. Нұр-Сұлтан қаласында 2020 жылғы қаңтар-қыркүйекте құрылыс жұмыстарының көлемі 362,8 млрд. теңгені құрады (2019 жылдың ұқсас кезеңімен салыстырғанда 1,3% - ға артты).

Қызылорда облысында құрылыс жұмыстары көлемінің төмендеуіне жол берілді (өткен жылдың сәйкес кезеңімен салыстырғанда 58% - ға).

2.3. 2020 жылғы қаңтар-маусымда салынып жатқан объектілердің түрлері бойынша құрылыс жұмыстарының көлемі: тұрғын үйлер бойынша салынып жатқан объектілердің жалпы көлемінің 17,3% – ын немесе 560 млрд. теңгені, тұрғын емес ғимараттар бойынша – 36,3% - ын немесе 1 174,1 млрд. теңгені, ғимараттар бойынша-46,4% - ын немесе 1 449,3 млрд. теңгені құрады.

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

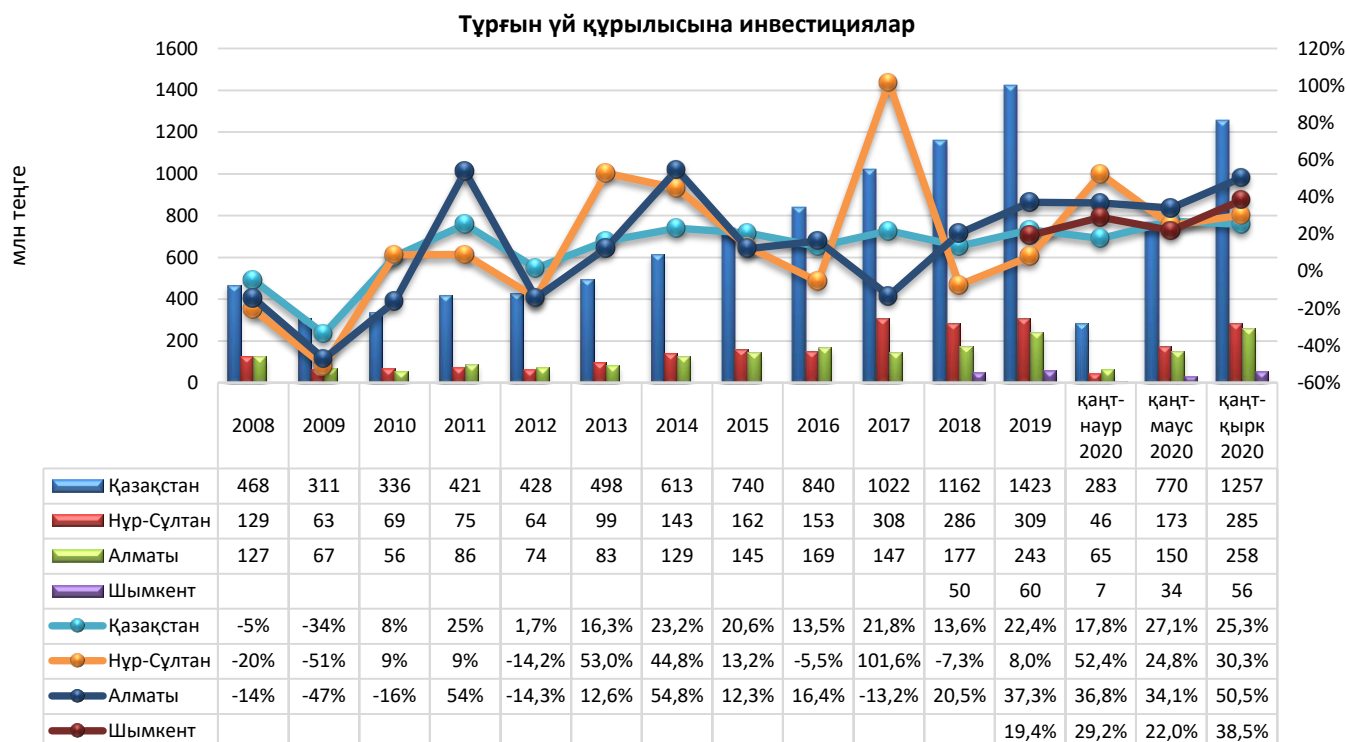


Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

3. Тұрғын үй құрылысы секторының негізгі көрсеткіштері

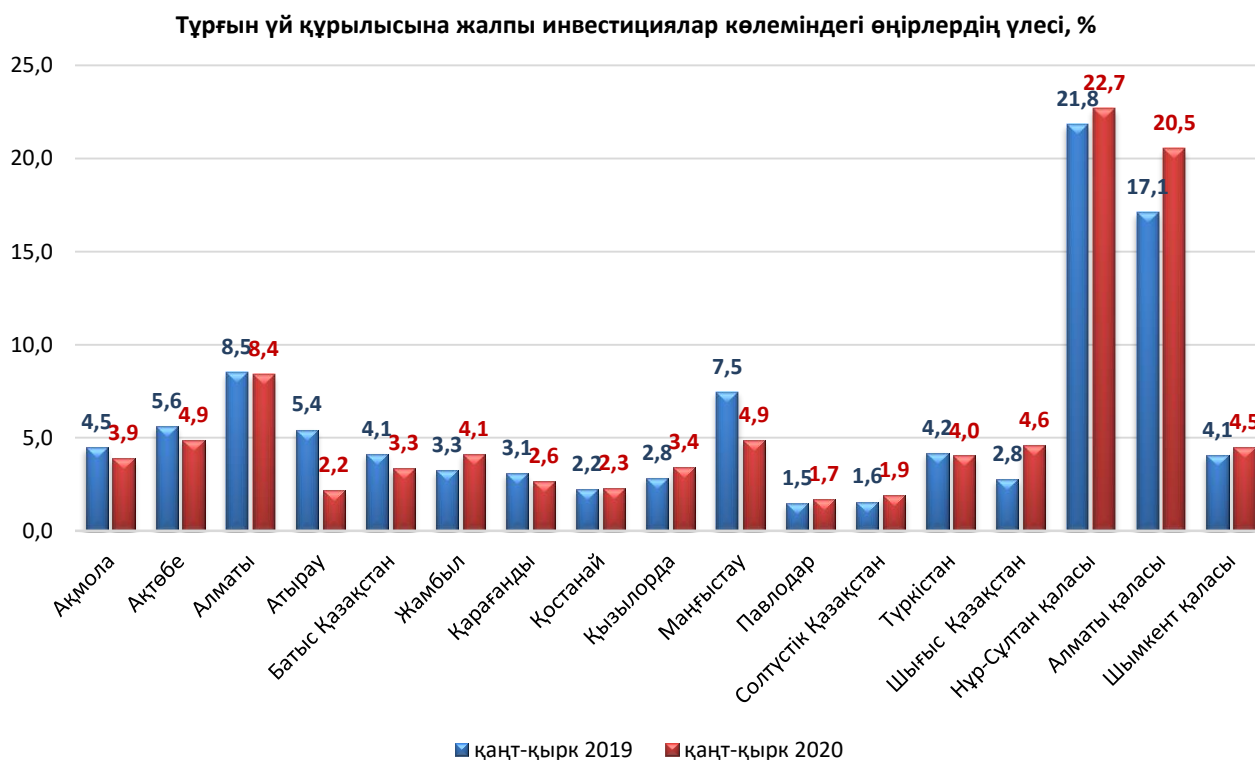
3.1. Сонымен қатар, **тұрғын үй құрылысына инвестициялар көлемі** 2019 жылдың қаңтар-қыркүйегімен салыстырғанда өсті. 2020 жылғы қаңтар-қыркүйекте тұрғын үй құрылысына 1256,5 млрд. теңге жұмсалды, бұл 2019 жылғы қаңтар-қыркүйекке қарағанда 25,3% - ға артық.

Өңірлік бөліністе тұрғын үй құрылысына инвестициялар есепті кезеңде елдің 9 өңірінде орташа республикалық деңгейден жоғары байқалады. Шығыс Қазақстан облысында тұрғын үй құрылысына инвестиция өткен жылдың сәйкес кезеңінің көрсеткішінен 2 есе асып, 57,9 млрд. теңгені құрады. Инвестициялардың өсуі «Еңбек» нәтижелі жұмыспен қамтуды және жаппай кәсіпкерлікті дамыту мемлекеттік бағдарламасын іске асыруға, атап айтқанда, азаматтарды жұмыс күші артық өңірлерден жұмыс күші тапшы өңірлерге көшіруге байланысты.



Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

Алматы қаласына 258 млрд.теңге (өткен жылдың ұқсас кезеңімен салыстырғанда 50,5% - ға артық), Шымкент қаласына-56,4 млрд. теңге (өткен жылдың ұқсас кезеңімен салыстырғанда 38,5% - ға артық) және Нұр-сұлтан қаласына-тиісінше 285,3 млрд. теңге (өткен жылдың ұқсас кезеңімен салыстырғанда 30,3% - ға артық) бағытталды.



Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті



Макроэкономикалық есеп, қаңтар - қыркүйек, 2020

Экономика, жоспарлау және қазынашылық департаменті

Тұрғын үй құрылысына инвестициялардың жалпы көлеміндегі ең үлкен үлес салмағы бұрынғысынша Нұр-Сұлтан және Алматы қалаларында сақталып отыр (тиісінше 22,7% және 20,5%).

3.2. Тұрғын үй құрылысына инвестициялардың көздері.

Қазақстан бойынша тұрғын үй құрылысына инвестициялар құрылымында 2020 жылдың есепті кезеңінде негізгі үлесті (71,9%) құрылыс салушылардың және халықтың өз қаражаты құрады.

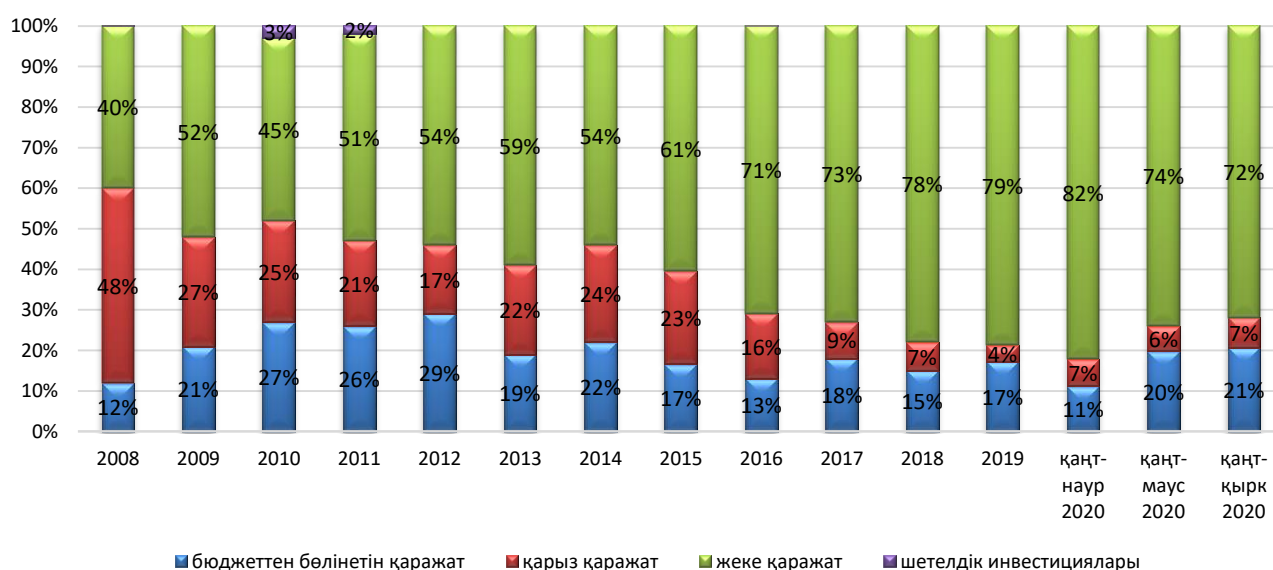
Бюджеттен бөлінетін қаражат үлесі 20,7%-ға артты (2019 жылдың ұқсас кезеңінде 15,1% - ға). Банктер тұрғын үй құрылысына бөлген қаражат үлесі 2,1% - ды құрады. Есепті кезеңде басқа да қарыз қаражаты (банк кредиттерінен басқа) 5,2% - ды құрады.

Нұр-Сұлтан қаласында басқа қарыз қаражатының (банк кредиттерінен басқа) үлесі 6% - ды, меншікті және бюджет қаражаты тиісінше 85,4% - ды және 8,5% - ды құрады.

Алматы қаласында 2020 жылдың есепті кезеңінде халықтың меншікті қаражаты және банктердің кредиттік қаражаты есебінен инвестициялар тиісінше 66,2% - ды және 9,2% - ды құрады. Есепті кезеңде бюджет қаражатының және басқа да қарыз қаражатының үлесі тиісінше 10% - ды және 14,6% - ды құрады.

Шымкент қаласында басқа қарыз қаражатының үлесі (банк кредиттерінен басқа) 15,9% - ды, банктердің кредиттік қаражаты 0,6% - ды, меншікті және бюджет қаражаты тиісінше 42,4% - ды және 41,2% - ды құрады.

Тұрғын үй құрылысына инвестицияларды қаржыландыру көздері



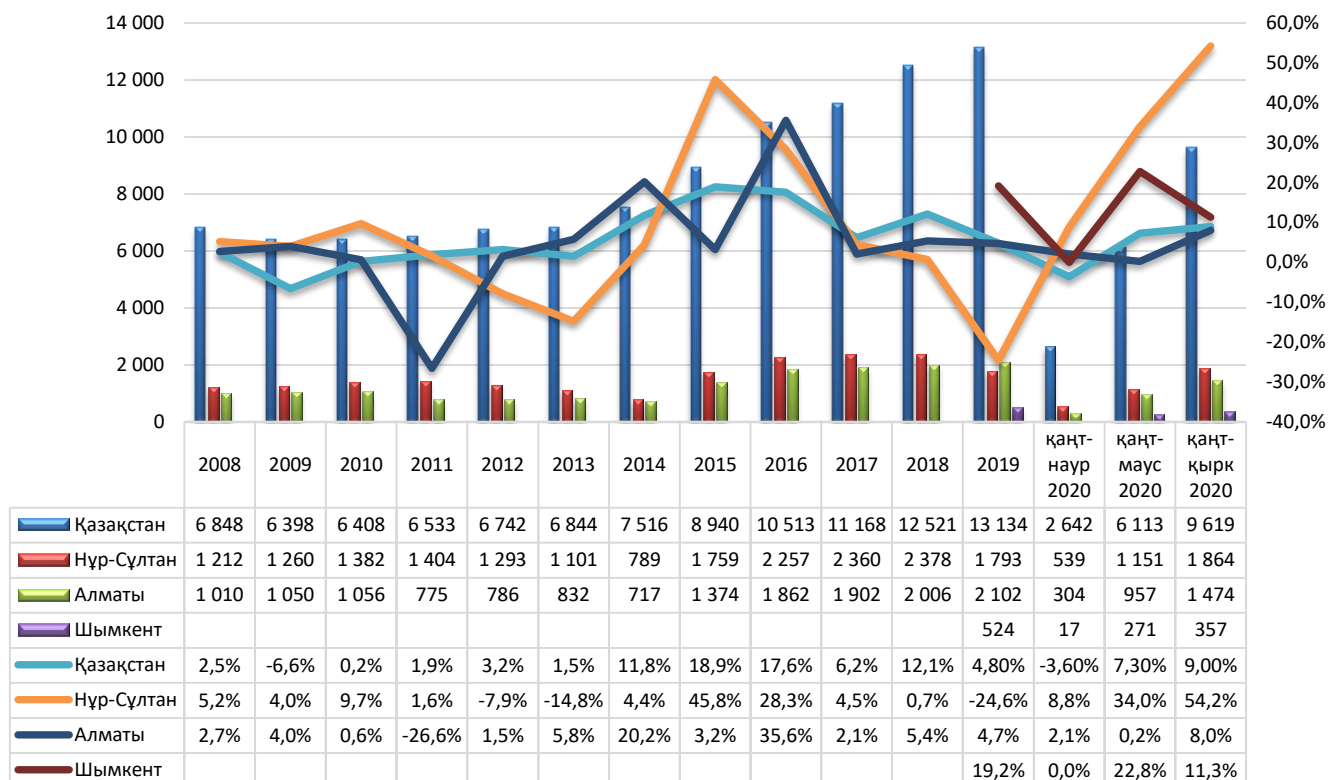
Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

3.3. 2020 жылғы қаңтар-қыркүйекте пайдалануға берілген жаңа ғимараттардың жалпы ауданы

11 246 мың шаршы метрді құрады. 2020 жылғы қаңтар – қыркүйекте пайдалануға берілген тұрғын үйлердің жалпы ауданы 2019 жылғы қаңтар – қыркүйекпен салыстырғанда 8,96% - ға артып, 9 618,6 мың шаршы метрді құрады. Атырау (2019 жылдың сәйкес кезеңімен салыстырғанда 29% - ға азайды), Түркістан (4,1% - ға азайды) және Маңғыстау облыстарын (3,2% - ға азайды) қоспағанда, тұрғын үй алаңдарын пайдалануға беру қарқыны тұтастай елдің барлық өңірлері бойынша өсті. Осы жылдың басынан бастап пайдалануға берілген тұрғын үй бойынша Нұр-Сұлтан қаласы (өткен жылдың ұқсас кезеңімен салыстырғанда 54,2%-ға өсті), Солтүстік Қазақстан облысы (12,9% - ға өсті), Шымкент қаласы (11,3% - ға өсті), Павлодар облысы (10,6% - ға өсті) және Жамбыл облысы (9,5% - ға өсті) бірінші қатарда тұр.

Нұр-Сұлтан қаласы бойынша тұрғын үйлерді пайдалануға берудің жоғары пайызы проблемалық объектілердің аяқталуымен түсіндіріледі. Тұрғын үйдің басым бөлігі-8 619,5 мың ш. м. немесе жалпы іске қосу көлемінің 89,6% - ын жеке құрылыс салушылар, оның ішінде 4 580,5 мың ш. м. халық пайдалануға берді, бұл жалпы іске қосу көлемінде 47,6% - ды құрайды.

Тұрғын ғимараттардың жалпы ауданын пайдалануға беру



Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

3.4. 2020 жылғы қаңтар-қыркүйекте **құрылыс секторындағы баға индексі** өткен жылдың ұқсас кезеңімен салыстырғанда 100,9% - ды құрады. Құрылыс-монтаждау жұмыстарының бағасы өткен жылдың деңгейінде қалды, машиналар мен жабдықтарға 2,6%-ға және басқа жұмыстар мен шығындарға-2,3% - ға өсті.

2020 жылғы қаңтар-қыркүйекте **тұрғын үйдің 1 шаршы метрін салуға арналған орташа нақты шығындар** 117,3 мың теңгені құрады, бұл 2019 жылғы ұқсас кезеңнен 12,6% - ға жоғары. 2019 жылдың тиісті кезеңімен салыстырғанда тұрғын үйдің 1 шаршы метрін салуға



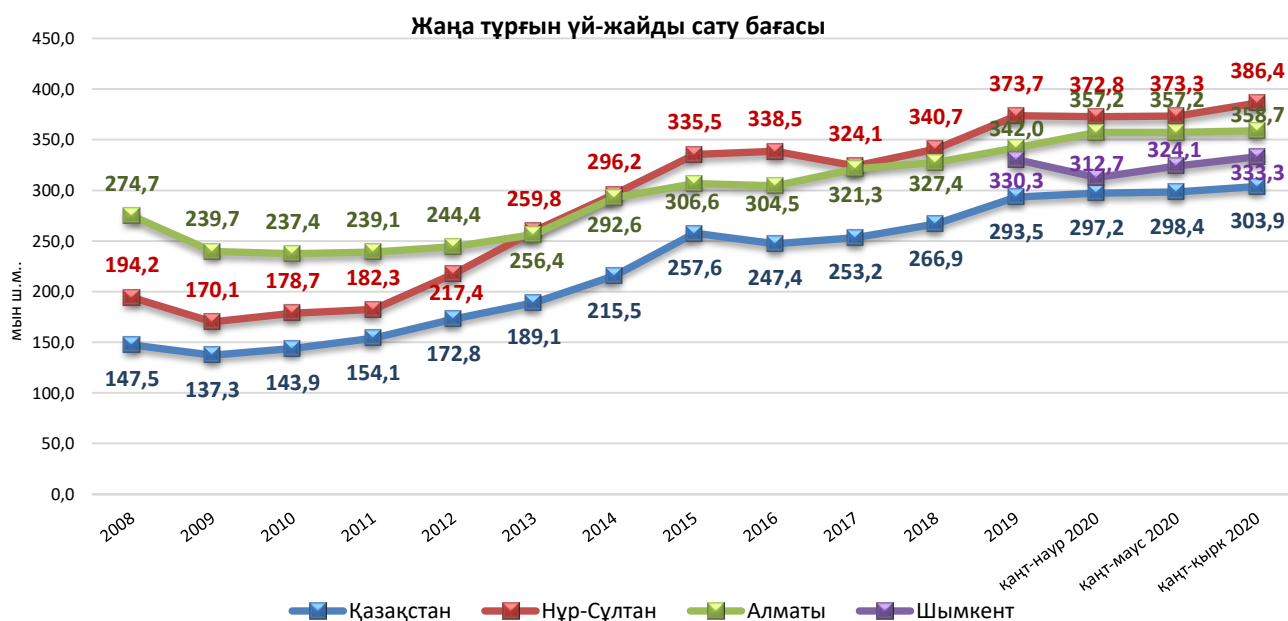
Макроэкономикалық есеп, қаңтар - қыркүйек, 2020 Экономика, жоспарлау және қазынашылық департаменті

жұмсалатын шығындардың айтарлықтай өсуі Алматы қ. (+32,1%), Шымкент қ. (+30,4%), Қостанай облысын (+19,8%) құрады.

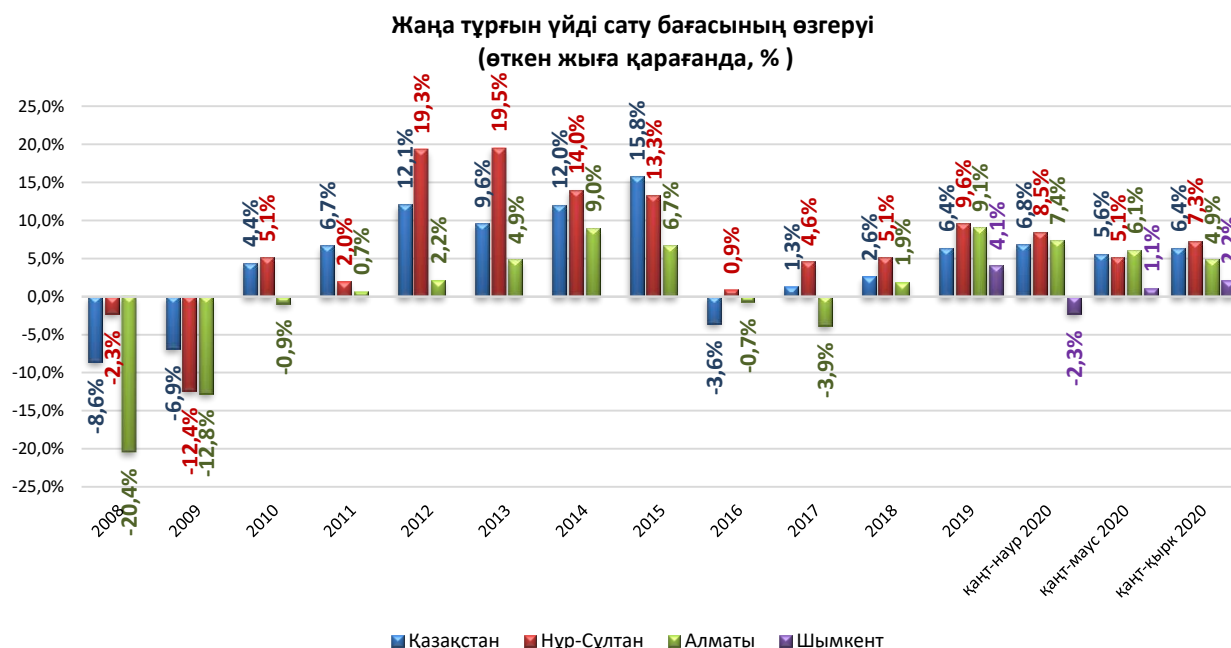


Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

3.5. Қазақстанда ағымдағы жылдың қыркүйек айында тұрғын үй бағасы өсті. Мәселен, 2020 жылғы қыркүйекте ел бойынша орта есеппен **жаңа тұрғын үйдің 1 шаршы метрінің бағасы** 303,9 мың теңгені құрады (2019 жылғы қыркүйекке қарағанда 6,4%-ға жоғары). Жайлы тұрғын үйді қайта сату бағасы 2019 жылдың қыркүйегіне қарағанда 10,2% - ға өсіп, 217,5 мың теңгені құрады. Жайлы тұрғын үйді жалға берудің орташа бағасы 2020 жылғы қыркүйекте 1 ш. м. үшін 1604 теңгені құрады (2019 жылғы қыркүйекпен салыстырғанда – 9,1% жоғары). 2019 жылдың қыркүйегімен салыстырғанда жаңа тұрғын үйге орташа бағаның өсуі Қарағанды (22,5%), Павлодар (19%), Орал (18,4%), Ақтөбе (15,1%), Көкшетау (12,6%), Нұр-Сұлтан (7,3%), Семей (6,9%) қалаларында байқалады. Нұр-Сұлтан, Алматы, Шымкент, Атырау қалаларында жаңа тұрғын үйдің 1 шаршы метрінің бағасы орташа республикалық деңгейден жоғары қалыптасып, тиісінше 386,4 мың теңгені, 358,7 мың теңгені, 333,3 мың теңгені және 326,1 мың теңгені құрады.



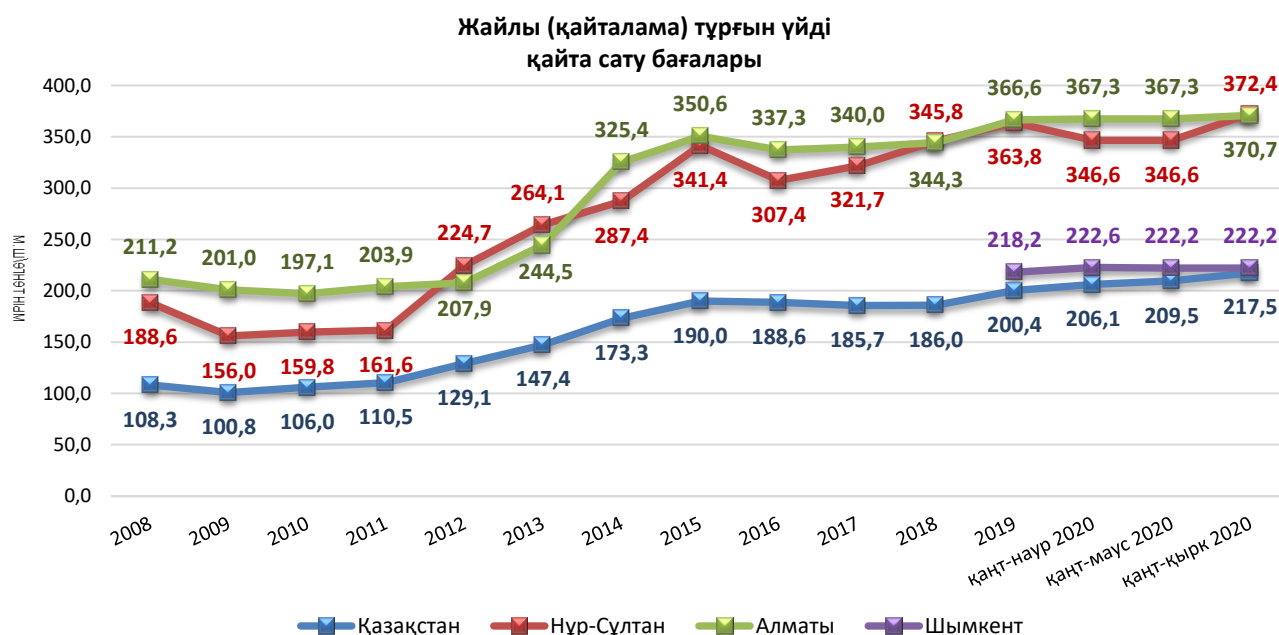
Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті



Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

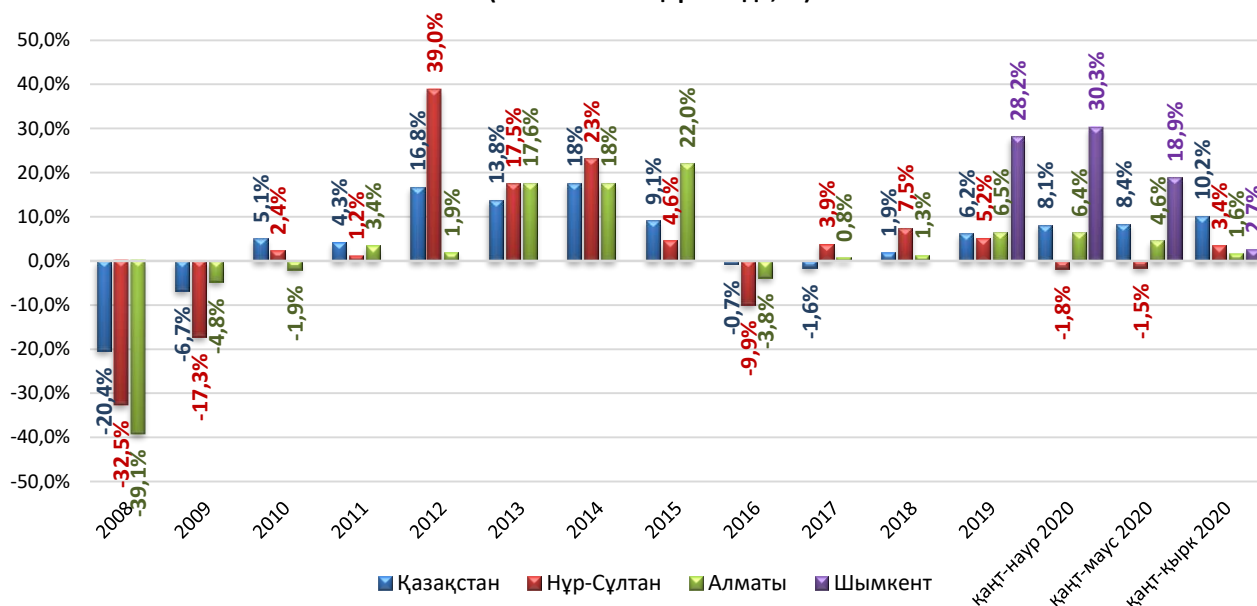
2020 жылғы қыркүйекте еліміз бойынша орта есеппен **жайлы (қайталама) тұрғын үйді қайта сату бағасы 1 ш.м. үшін** 10,2% - ға өсті (2019 жылғы қыркүйекке қарағанда) және 217,5 мың теңгені құрады. Жылдық мәнде бағаның айтарлықтай өсуі Павлодар (32,2%), Қостанай (20,2%), Өскемен (19,5%), Қарағанды (18,7%), Талдықорған (16,9%), Орал (16,2%), Семей (13,2%) қалаларында байқалады.

Жылжымайтын мүліктің қайталама нарығындағы 1 ш.м. үшін баға орташа республикалық деңгейден жоғары Нұр-Сұлтан (372,4 мың. теңге), Алматы (370,7 мың. теңге), Атырау (264,2 мың. теңге), Ақтау (249,3 мың. теңге), Қарағанды (230,8 мың. теңге), Шымкент (222,2 мың. теңге) қалыптасты.



Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

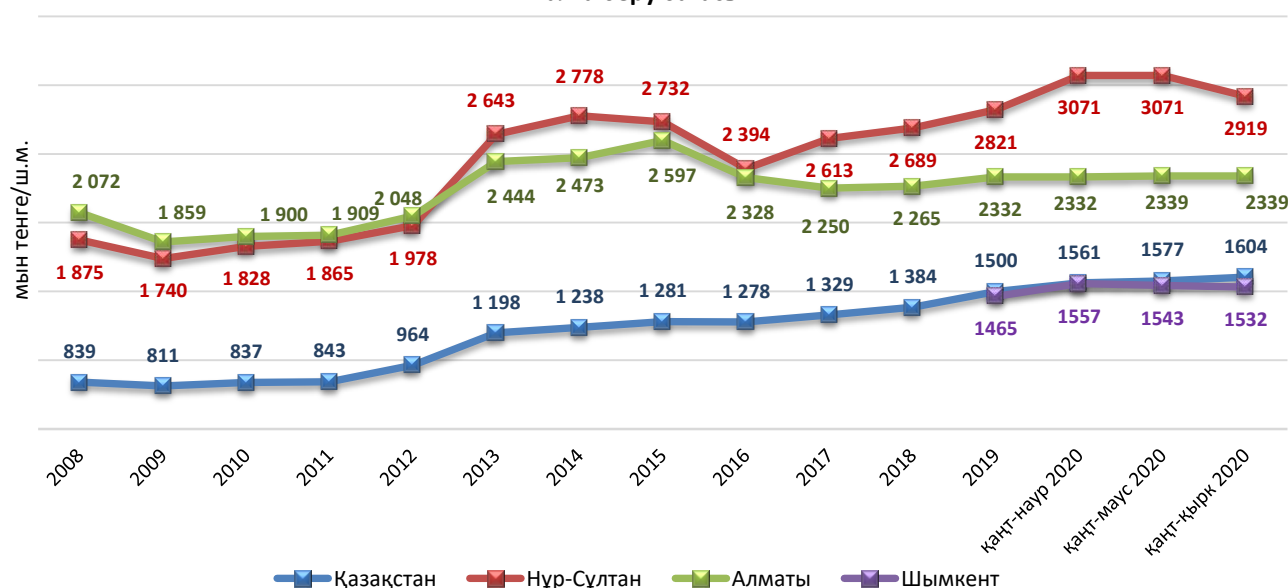
Жайлы тұрғын үйлерді (қайталама) қайта сату бағасының өзгеруі
(өткен жылға қарағанда, %)



Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

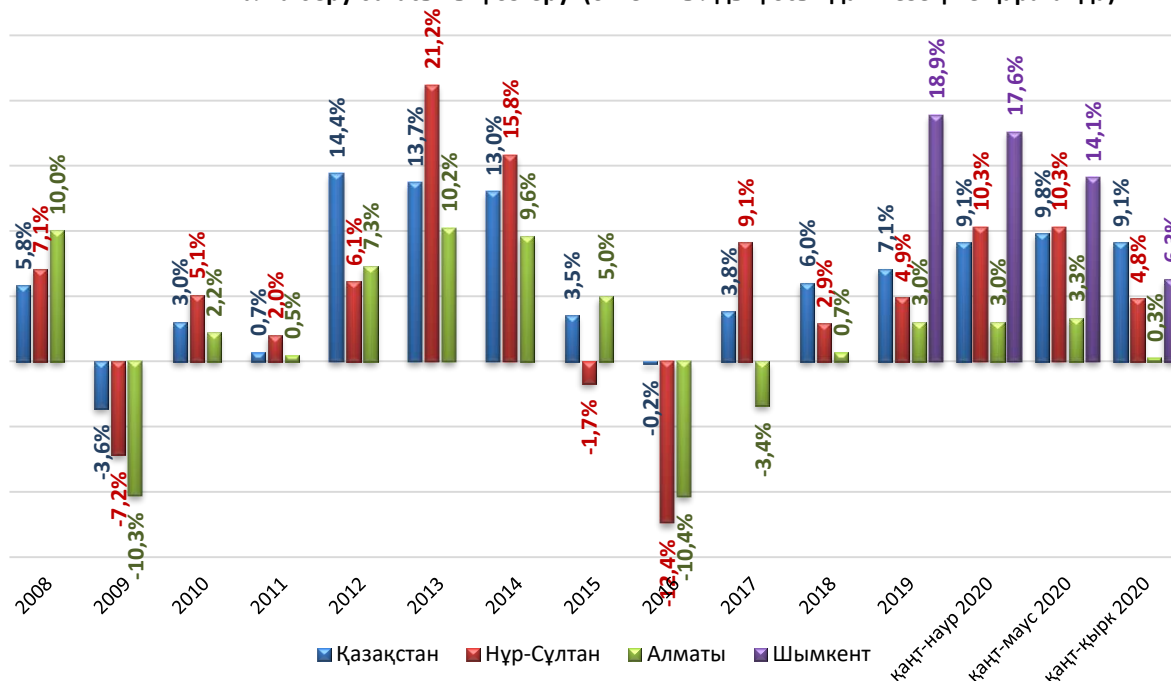
Жайлы тұрғын үйді жалға алу бағасы 2020 жылдың қыркүйегінде 2019 жылдың қыркүйегімен салыстырғанда 9,1% - ға өсіп, 1 604 теңгені құрады. Жайлы тұрғын үйлерді жалға алу бағасының айтарлықтай өсуі Талдықорған (36,9%), Павлодар (32,4%), Тараз (14,6%), Қарағанды (11,8%), Қызылорда (10,7%), Өскемен (9,2%) қалаларында байқалады. Алматы, Нұр-Сұлтан, Ақтау, Түркістан, Қарағанды, Атырау, Павлодар, Талдықорған қалаларында 1 ш.м. бағасы орташа республикалық деңгейден жоғары белгіленіп, тиісінше 2 919 теңгені, 2 339 теңгені, 2 047 теңгені, , 1 852 теңгені, 1773 теңгені, 1 766 теңгені және 1 680 теңгені құрады.

Жалға беру бағасы



Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

Жалға беру бағасының өзгеруі (өткен жылдың осындай кезеңіне қарағанда)



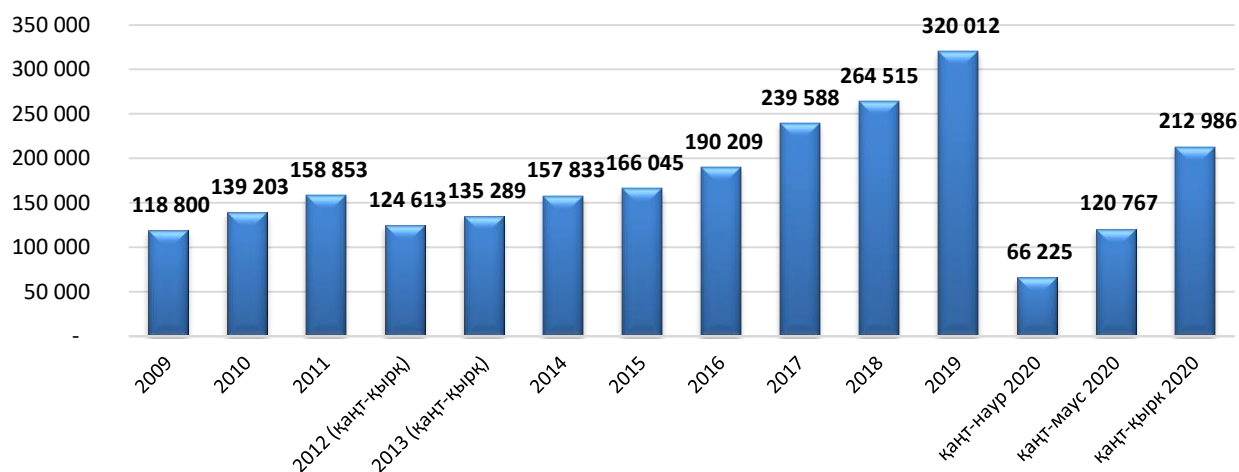
Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

2020 жылғы қаңтар-қыркүйекте **тұрғын үйді сатып алу-сату мәмілелерінің саны** өткен жылдың тиісті кезеңімен салыстырғанда 9,5% - ға азайды және 212 986-ны құрады. Тұрғын үйді сатып алу-сату мәмілелерінің өткен жылдың қаңтар-қыркүйегімен салыстырғанда төмендеуі Қызылорда, Батыс Қазақстан және Атырау облыстарын қоспағанда, елдің барлық өңірлері бойынша байқалады, оларда сатып алу-сату мәмілелері өткен жылдың ұқсас кезеңімен салыстырғанда тиісінше 5,3%, 2,5% және 2,3% - ға өсті.

Өткен аймен салыстырғанда 2020 жылдың қыркүйегінде тұрғын үйді сатып алу-сатудың тіркелген мәмілелерінің саны 17,2% - ға артып, 35 359-ды құрады. Бір айда мәмілелердің өсуі бойынша алдыңғы қатарда Нұр-Сұлтан қ. (132%), Алматы қ. (131,8%) және Шымкент қ. (128,2%) орналасты.

Сатушылар мен сатып алушылар белсенділігінің ең аз өсуі Қарағанды облысында (45,1%), сондай-ақ Нұр-Сұлтанда (63,4%) байқалды.

Тұрғын үйді сатып алу-сату мәмілелерінің саны

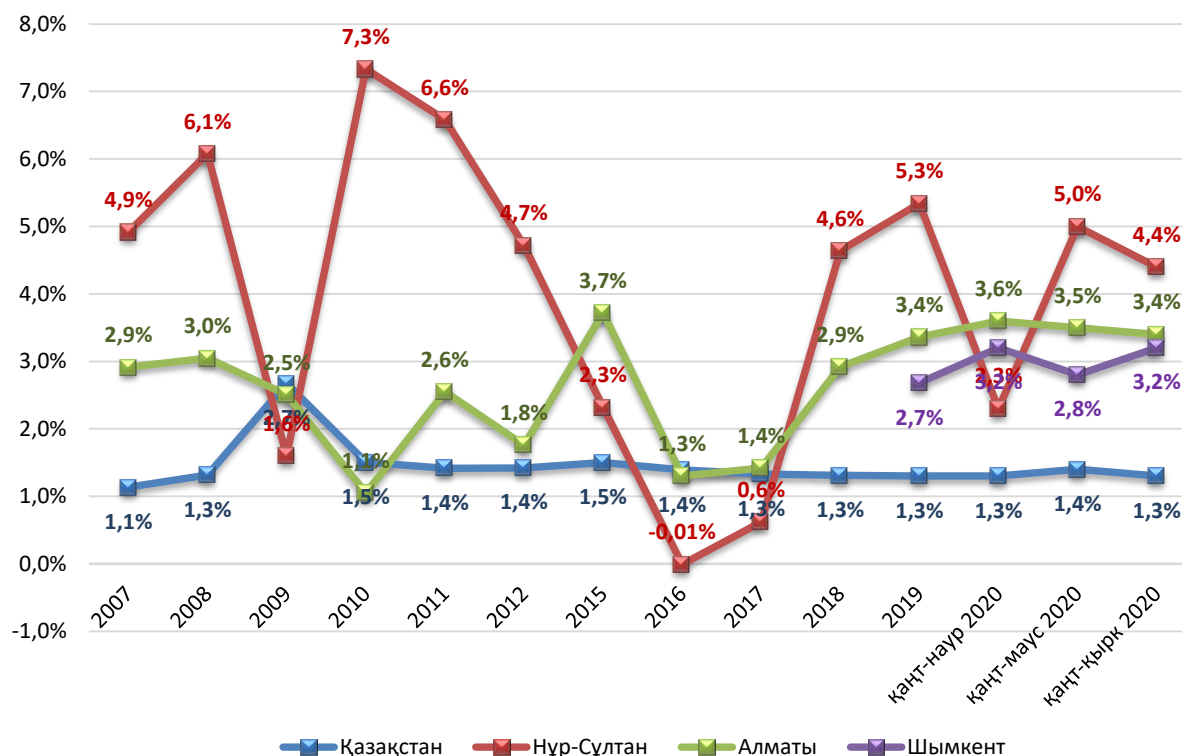


Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

4. Тұрғын үй құрылысы секторына әсер ететін негізгі көрсеткіштер

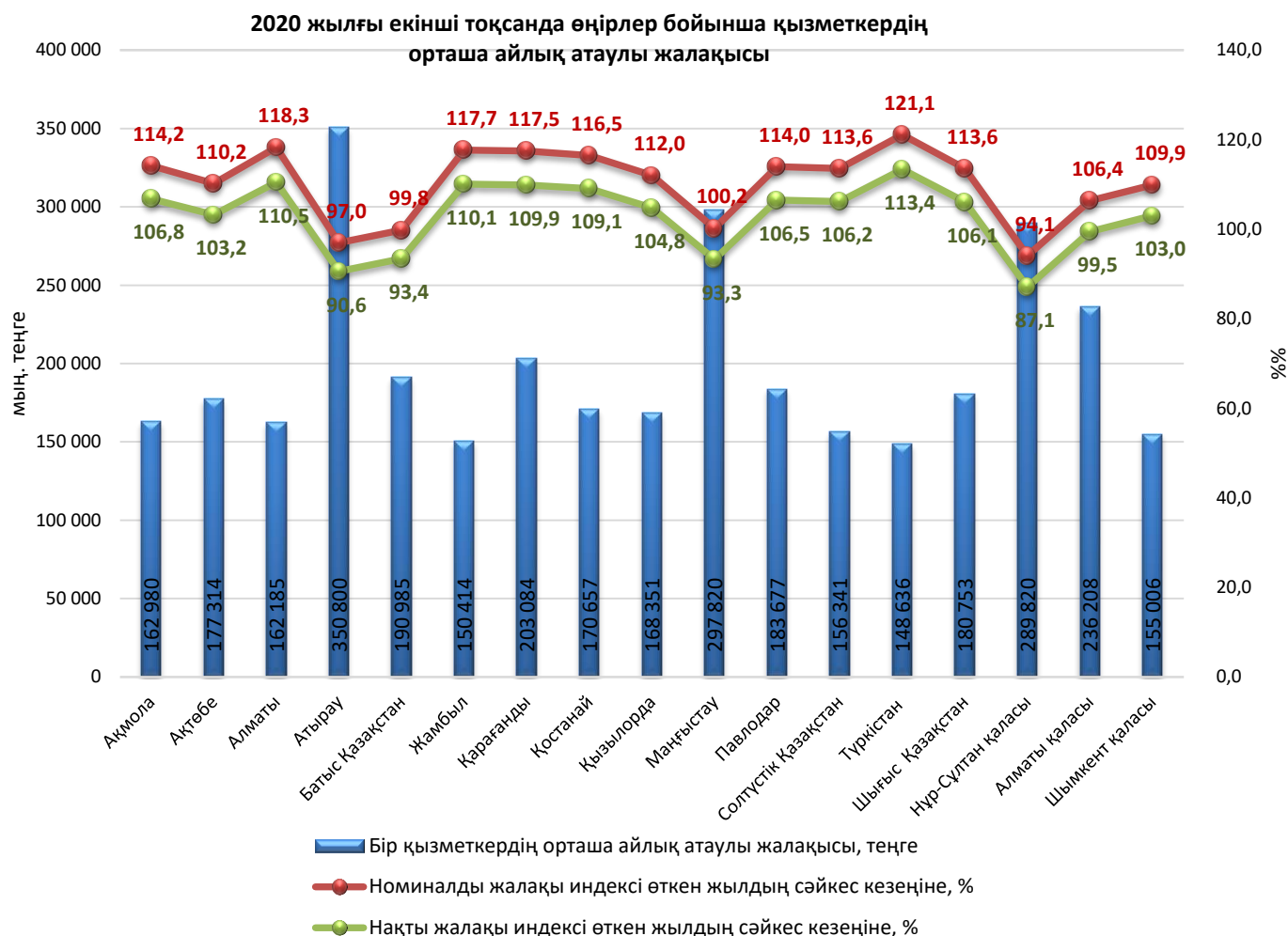
4.1. Елдегі халықтың өсу қарқыны болмашы өзгерді. 2020 жылғы 1 қазандағы жағдай бойынша **Қазақстан Республикасының халық саны** 2019 жылғы 1 қазанмен салыстырғанда 238,9 мың адамға немесе 1,3%-ға ұлғайды және 18 809,2 мың адамды құрады, оның ішінде Нұр – Сұлтан қаласында – 1 171 мың адам, Алматы қаласында-1 961 мың адам және Шымкент қаласында-1 061 мың адам.

Халық санының өсу қарқыны



Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

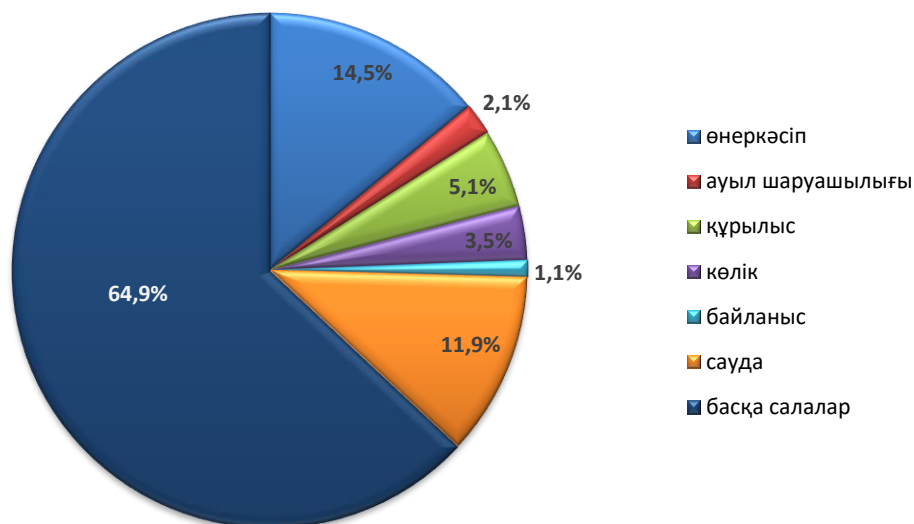
4.2. **Халықтың жан басына шаққандағы орташа атаулы ақшалай табыстары** 2020 жылғы қыркүйекте алдын ала бағалау бойынша 109 981 теңгені құрады және 2019 жылғы қыркүйекпен салыстырғанда 4,7% - ға ұлғайды. 2020 жылдың үшінші тоқсанында бір жұмыскердің **орташа айлық атаулы жалақысы** 204 330 теңгені құрады. Атаулы жалақы индексі 2019 жылдың тиісті тоқсанына 106,9%-ды, нақты жалақы индексі 99,9% - ды құрады.



Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

4.3. Банкердің экономикадағы кредиттерінің неғұрлым елеулі сомасы өнеркәсіп (жалпы көлемдегі үлесі – 14,0%), сауда (11,5%), құрылыс (4,9%) және көлік (3,4%) сияқты салаларға тиесілі. ЕДБ несие қоржынындағы пайыздық қатынастағы құрылыс үлесі 2020 жылғы 1 қазанға өткен жылғы деңгеймен салыстырғанда 5,1% - ға немесе 22,5 млрд.теңгеге аздап төмендеді және 708,8 млрд. теңгені құрады. 2019 жылғы 1 қазанға – 5,3% немесе 683,3 млрд. теңгені құрады.

Банктердің экономика салалары бойынша кредиттері
2020 ж. 1 қазандағы жағдай бойынша



Дереккөз: ҚР ҰБ (ҚҰБ статистикалық бюллетені)

Соңғы жылы **ипотекалық кредит беру** саласындағы белсенділік көп жағдайда тұрғын үй саласын мемлекеттік қолдаумен байланысты.

Ипотеканы қандай да бір бағдарламалар шеңберінде 10 банк ұсынады: Халық Банк, АТФ Банк, Сбербанк, Jysan Bank, ForteBank, BankRBK, ВТБ Банкі (Қазақстан), Нұрбанк, Еуразиялық банк, Қазақстанның тұрғын үй құрылыс жинақ банкі.

Теңгемен ипотекалық кредиттеу бойынша тиімді мөлшерлемелер 3,6% - дан 22,42% - ға дейін ауытқиды. Кейбір ЕДБ жылжымайтын мүлік түрінде қосымша кепіл болған жағдайда бастапқы жарнасыз кредит алу мүмкіндігін ұсынады.

| Банк атауы | Кредит бойынша ең төмен мөлшерлеме* | Ең төмен бастапқы жарнаның сомасы** | Кредиттеудің ең ұзақ мерзімі | Кредиттің валютасы |
|----------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------|--------------------|
| Тұрғын үй жинақ банкі | 3,6% | 50% | 25 лет | KZT |
| Халық банкі | 18,7% | 30% | 20 лет | KZT |
| First Heartland Jysan Bank | 12,9% | 30% | 20 лет | KZT |
| ForteBank | 16,4% | 15% | 20 лет | KZT |
| Сбербанк | 15,99% | 20% | 20 лет | KZT |
| Еуразиялық банк | 24,75% | 20% | 15 лет | KZT |
| Bank RBK | 22,42% | 30% | 15 лет | KZT |

* сыйақының жылдық тиімді мөлшерлемесі

** сатып алынатын жылжымайтын мүліктің бағасынан

Дереккөз: ЕДБ деректері

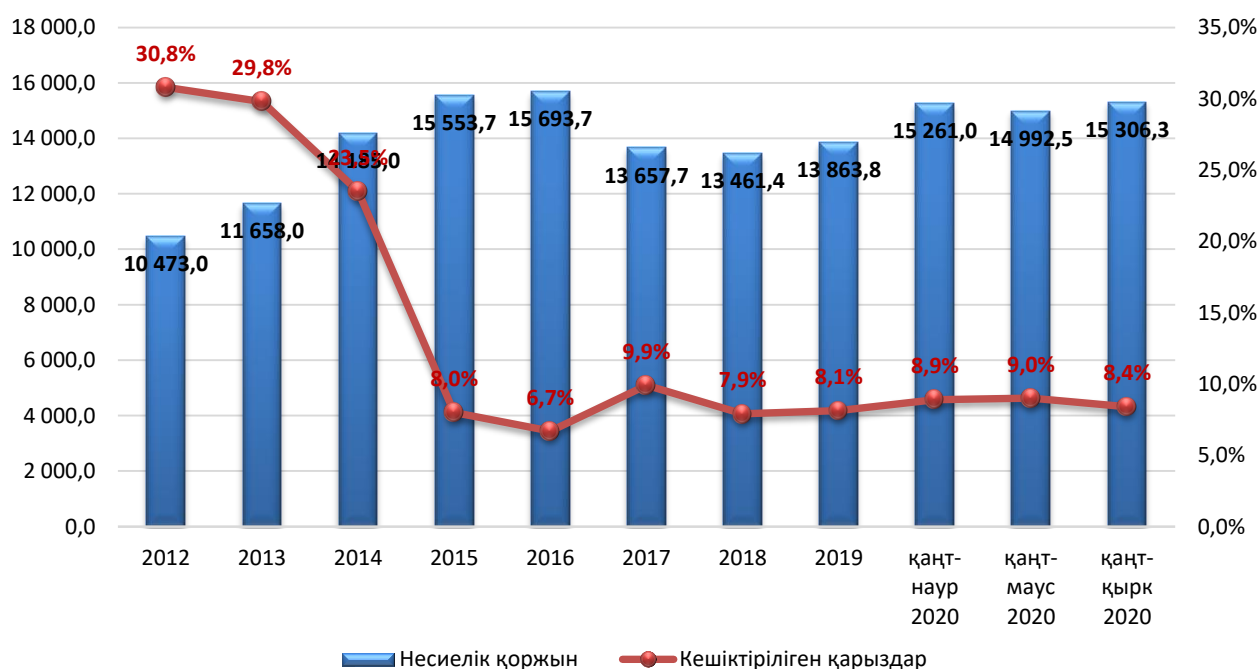


Макроэкономикалық есеп, қаңтар - қыркүйек, 2020 Экономика, жоспарлау және қазынашылық департаменті

Елдегі ең тиімді ипотекалық бағдарламалар мемлекеттік қатысу арқылы жүзеге асырылады. Нарықта бастапқы және қайталама тұрғын үйлерге арналған бірнеше **ипотекалық бағдарламалар**, оның ішінде: «7-20-25», «Баспана Хит», «Орда», «Бақытты отбасы», «5-20-25» және басқа бағдарламалар пайда болды.

ҚР банк секторының несиелік портфелі 2020 жылғы 1 қазандағы жағдай бойынша 15 306,3 млрд.теңгені құрады және өткен жылмен салыстырғанда 1 049,7 млрд. теңгеге немесе 7,4% - ға өсті. Банктердің экономиканы кредиттеу көлемі 2020 жылғы 1 қазанда 14 345,5 млрд теңгені құрап, бір жыл ішінде 7,9% - ға немесе 1 002,3 млрд теңгеге ұлғайды. 90 күннен астам мерзімі өткен берешегі бар кредиттер (NPL) 1 278,2 млрд теңгені немесе несиелік портфелінің 8,4% - ын құрады. (2019 жылғы 1 қазанға – 1 331,3 млрд. теңге немесе несиелік портфелінің 9,3% - ы).

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



Дереккөз: ҚР ҰБ

2020 жылғы қаңтар-қазанда **жеке тұлғаларға тұрғын үй сатып алуға және салуға берілген қарыздар** 597,3 млрд.теңгені құрады, бұл 2019 жылғы ұқсас деңгейден 2,8% - ға жоғары. Ипотекалық кредиттер бойынша орташа алынған сыйақы мөлшерлемесі болмашы төмендеді, 2020 жылғы 1 қазандағы жағдай бойынша ол 7,7% - ды құрады, 2019 жылғы 1 қазандағы жағдай бойынша 7,8% - ды құрады.



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



Дереккөз: ҚР ҰБ

01.10.2020 ж. жағдай бойынша Қазақстан Республикасының банктік емес секторы 2 ипотекалық ұйым және банк операцияларының жекелеген түрлерін жүзеге асыратын 4 ұйым болып табылады.



Дереккөз: ҚР ҰБ

Ипотекалық ұйымдардың кредиттік портфелінің құрылымы. 01.10.2020 ж. жағдай бойынша ипотекалық ұйымдардың жиынтық несие қоржыны 278,3 млрд. теңгені құрады, бұл 01.10.2019 жылға қалыптасқан көрсеткіштен 133,1 млрд. теңгеге немесе 32,4% - ға аз% (2019 жылғы статистикалық деректерге "Баспана" АҚ несие қоржыны кірді). Есепті күнге қалыптастырылған провизиялардың сомасы 11,3 млрд. теңгені құрады (ипотекалық ұйымдардың несие портфеліндегі қалыптастырылған провизиялардың үлес салмағы 4,1% - ды құрады).



Макроэкономикалық есеп, қаңтар - қыркүйек, 2020

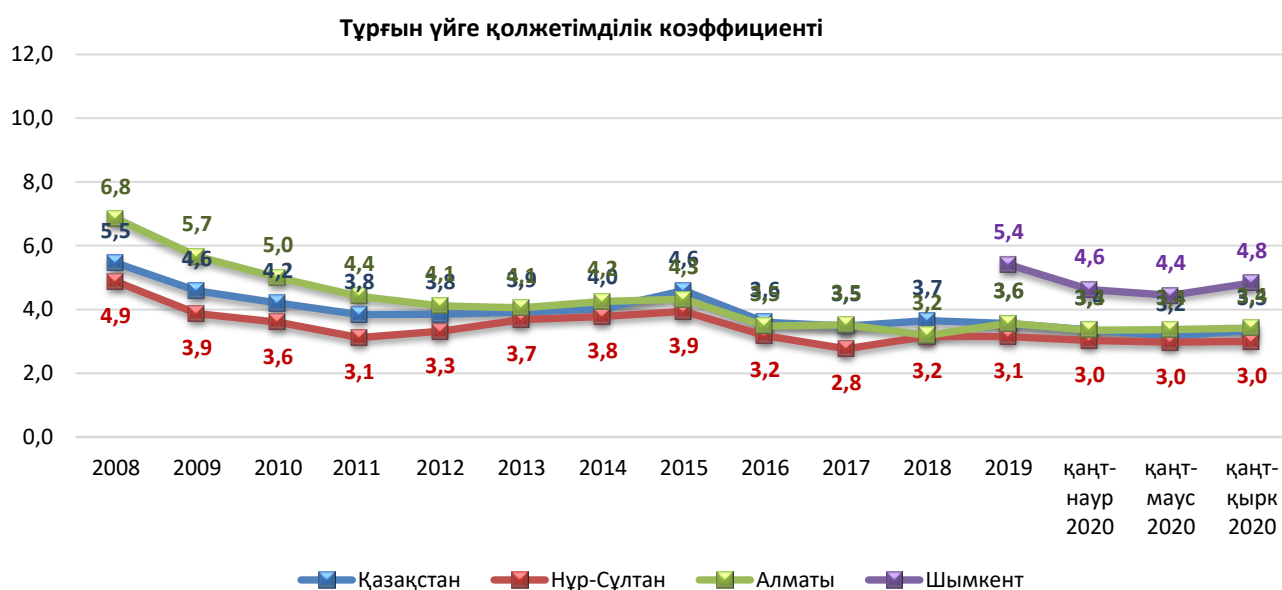
Экономика, жоспарлау және қазынашылық департаменті

Ипотекалық ұйымдардың жиынтық несие портфеліндегі мерзімі өткен берешегі бар қарыздардың үлес салмағы 01.10.2020 ж.жағдай бойынша 13,3% - ды (немесе 37,1 млрд. теңгені) құрады. Мерзімі 90 күннен астам өткен берешегі бар қарыздар есепті күнге 10,2 млрд. теңгені немесе несие портфелінің 3,7% - ын құрады.

Ипотекалық ұйымдар міндеттемелерінің жиынтық мөлшері 01.10.2019 жылғы деректермен салыстырғанда 1,5 есе немесе 574,3 млрд. теңгеге өсті және 01.10.2020 жылғы жағдай бойынша 944,1 млрд. теңгені құрады.

5. Тұрғын үйге қолжетімділіктің талдамасы¹

5.1. Жалпы Қазақстан бойынша тұрғын үйге қолжетімділіктің арту үрдісі байқалды. Алайда, 2016 жылдан бастап «орташа қол жетімсіз тұрғын үй» санатындағы көрсеткіштің салыстырмалы «тұрақтылығы» байқалады».



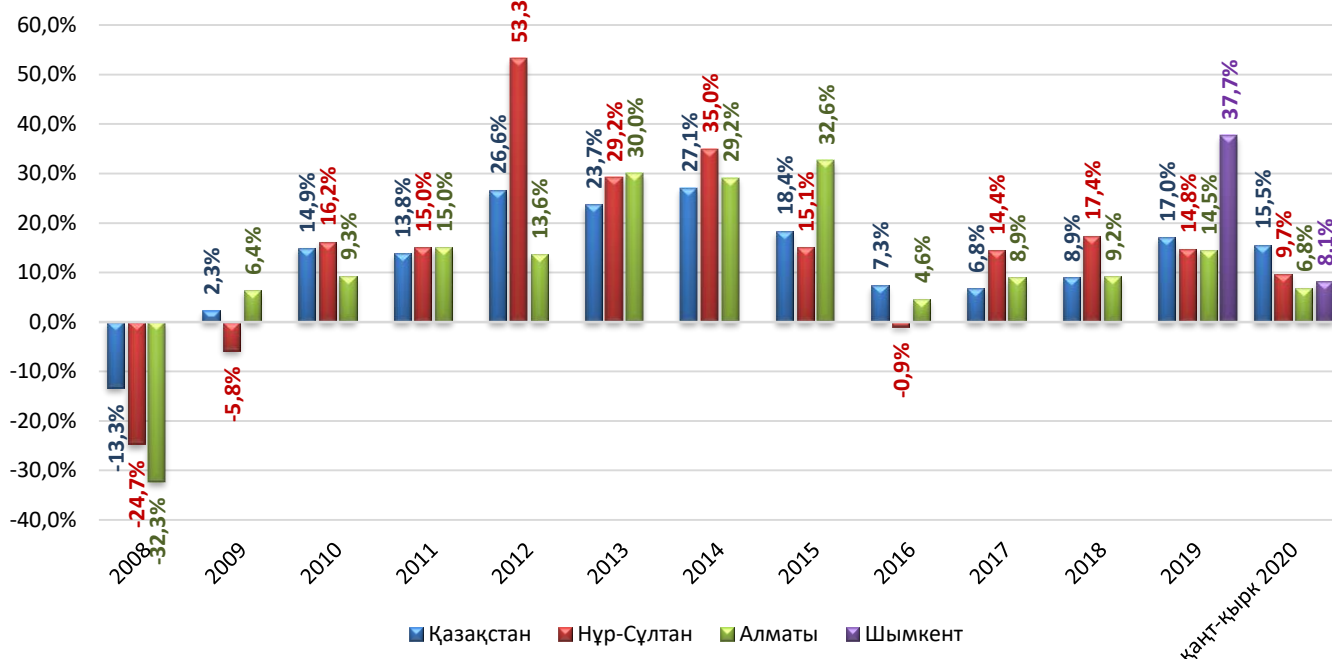
Дереккөз: «Samruk-Kazyna Construction» АҚ есептері

5.2. 2020 жылғы қаңтар-қыркүйекте Қазақстан бойынша жылжымайтын мүлікке инвестициялардың кірістілігі² 15,5%-ды, Нұр-Сұлтан қаласында – 9,7%-ды, Алматы қаласында – 6,8%-ды және Шымкент қаласында - 8,1 -ды құрады.

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.

² Жылжымайтын мүлікке инвестициялардың кірістілік жыл бойы жайлы тұрғын үйді жалға берудің және оны кейіннен сатудан түсетін кіріс сомасынан есептеледі

Жылжымайтын мүлікке инвестициялардың кірістілігі



Дереккөз: «Samruk-Kazyna Construction» АҚ есептері

6. Тұрғын үй құрылысын мемлекеттік қолдау шаралары

Тұрғын үйдің қолжетімділігін қамтамасыз ету және тұрғын үй қорын кеңейту мемлекет үшін басты міндеттердің бірі болып табылады. Осыған байланысты мемлекет жан-жақты шаралар қабылдауда. Осылайша, 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 –



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

«7-20-25» ипотекалық бағдарламасы) ұсынылады. 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 қабылдануда³.

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

2020 жылғы қаңтар-қыркүйекте **АҚШ жылжымайтын мүлік нарығында** тұрғын үй салуға берілген рұқсаттар санының өсуі байқалады.

| Көрсеткіштің атауы | 2020 қыркүйек | 2019 қыркүйек | өзг. (+/-) |
|--|------------------|---------------|------------|
| Тұрғын үй салуға берілген рұқсаттар саны, мың бір. | 1 553 | 1 387 | 11,9% |
| Жаңа құрылыстың көлемі, мың бір. | 1 415 | 1 256 | 12,6% |
| Жаңа тұрғын үйлерді сату көлемі, мың бір. | 959 | 701 | 36,8% |

Құрылысқа берілетін рұқсаттардың саны (Building Permits⁴) болашақ құрылыстың көрсеткіші 2020 жылғы шілдеде, тамызда және қыркүйекте тиісінше 1 495 мыңды, 1 470 мыңды және 1 553 мыңды құрады, 2019 жылғы тиісті кезеңмен салыстырғанда бұл көрсеткіш тиісінше 11,9%, 3,5% және 11,9% өзгерді.

2020 жылғы шілдеде, тамызда және қыркүйекте басталған **тұрғын үйлердің құрылыс жобаларының (housing starts⁵) саны** тиісінше 1 496 мыңды, 1 416 мыңды және 1 415 мыңды

³ <https://gkhsp.kz/nedopushhenie-prostoya-v-stroitelnom-sektore-strany/>

⁴ <https://www.mql5.com/ru/economic-calendar/united-states/building-permits>

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



құрады, 2019 жылғы тиісті кезеңмен салыстырғанда бұл көрсеткіш тиісінше 25,6%, 3,8% және 12,6% өзгерді.

2020 жылдың қыркүйегінде **жаңа үйлерді сату көлемі**⁶ өткен жылдың қыркүйегімен салыстырғанда 36,8% - ға артып, 959 мың бірлікті құрады. Жаңа тұрғын үйді сату көлемі бір ай ішінде сату міндеттемесі бар салынған үйлердің санын көрсетеді.

8. Әлемдегі жылжымайтын мүлік нарығындағы оқиғалар

2020 жылдың екінші тоқсанында Еуроодақ елдеріндегі тұрғын үй бағасы жылдық есеппен 5,2% - ға өсті⁷. Бұл осы жылдың бірінші тоқсанында тіркелген 5,6% - дан сәл аз. Сарапшылар баяулауды пандемия кезіндегі шектеу шараларымен байланыстырады.

2020 жылғы екінші тоқсанындағы жылдық бағаның елеулі өсуі Люксембургте (+13,3%), Польшада (+10,9%) және Словакияда (+9,7%) байқалды. Ал алдыңғы тоқсанмен салыстырғанда тұрғын үй бағасы Люксембургте (+4,4%), Италияда (+3,1%) және Австрияда (+2,5%) өсті.

Жылдық есептеуде тұрғын үй құнының төмендеуі Венгрияда (-5,6%) және Кипрде (-2,9%), ал айлық есептеуде Венгрияда (-7,4%), Эстонияда (-5,8%), Латвияда (-2,3%), Болгарияда (-1,1%) және Ирландияда (-0,1%) тіркелді.

⁶ <https://www.mql5.com/ru/economic-calendar/united-states/new-home-sales>

⁷ <https://priian.ru/news/nazvany-strany-es-s-samym-stremitelnym-rostom-cen-na-zhilyo.html>