



**SAMRUK-KAZYNA
CONSTRUCTION**

**«Samruk-Kazyna Construction» АҚ-ның
қызметіне әсер ететін макроэкономикалық
көрсеткіштерінің есебі
2020 жылғы қаңтар-желтоқсан**

Нұр-Сұлтан, 2020

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

Мұнай бағасы (2020)	↓	Инфляция (2020)	7.5%
Бастапқы жылжымайтын мүліктің бағалары, Нұр-Сұлтан (қаңтар-желтоқсан 2020)	↑	Жылжымайтын мүлікке инвестициялардың табыстылығы, Нұр-Сұлтан (қаңтар-желтоқсан, 2020)	15,2%
Бастапқы жылжымайтын мүліктің бағалары, Алматы (қаңтар-желтоқсан, 2020)	↑	Жылжымайтын мүлікке инвестициялардың табыстылығы, Алматы (қаңтар-желтоқсан, 2020)	8,9%

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**



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

1. Негізгі макроэкономикалық көрсеткіштер

- 1.1. 2020 жылғы қаңтар-желтоқсанда **ЖІӨ** нақты көлемінің индексі (алдын ала деректер бойынша) өткен жылдың тиісті кезеңіне қатысты 97,4%-ды құрады. Өткен жылдың тиісті кезеңімен салыстырғанда нақты мәнде 2,6%-ға азайды. ЖІӨ құрылымында тауарлар өндірісінің үлесі 38,5%, қызметтер – 55,7% құрайды.



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

- 1.2. **2020 жылы инфляция** 7,5% құрады. 2020 жылы (2020 жылғы желтоқсан 2019 жылғы желтоқсанға) азық – түлік тауарларының бағасы 11,3%-ға, азық-түлік емес тауарларға-5,5% - ға, ақылы қызметтерге-4,2%-ға өсті. Жылдық инфляция 2020-2021 жылдарға белгіленген 4-6% нысаналы дәлізден жоғары қалыптасуда.

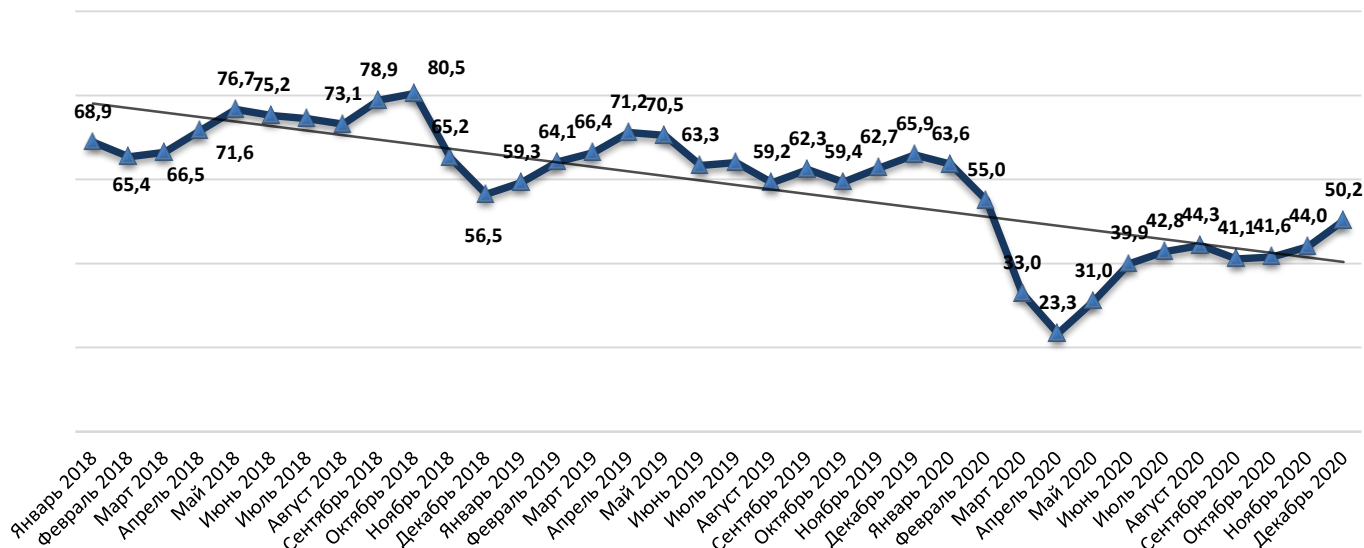


Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті (<http://www.stat.gov.kz/>)

- 1.3. 2020 жылдың қаңтарында Brent маркалы **мұнайдың орташа бағасы** 63,60 долл./барр. құрады, 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.,

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

қыркүйекте-41,09 долл./барр., қазан айында-41,66 долл./барр., қараша айында-43,98 долл./барр., желтоқсанда-50,22 долл./баррельді құрады. 2020 жылдың 4 тоқсанында Brent маркалы мұнайдың орташа бағасы 45,25 долл./баррельді құрады, бұл 2019 жылдың ұқсас кезеңіндегі мұнай бағасынан 17,14 долл./баррельге арзан.

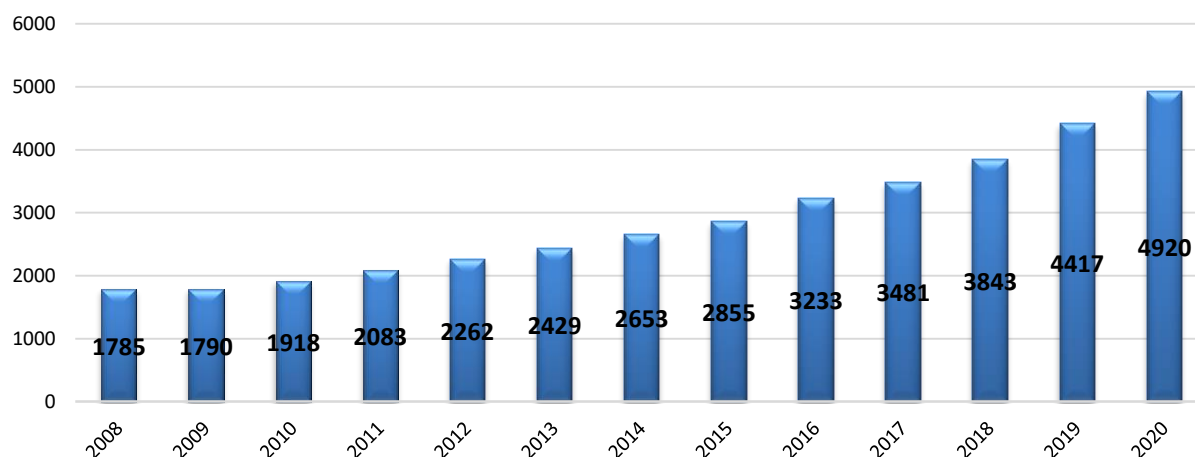
Мұнайдың орташа бағасы (Брент, АҚШ долл.)

Дереккөз: <https://investfunds.ru/indexes/624/>

2. Құрылыстың жалпы көрсеткіштері

2.1. 2020 жылғы қаңтар-желтоқсанда **құрылыс жұмыстарының (қызметтерінің) көлемі** 4 919,8 млрд. теңгені құрады, бұл 2019 жылдың сәйкес кезеңінен 11,4% - ға артық.

2020 жылғы қаңтар-желтоқсанда құрылыс-монтаждау жұмыстарының көлемі 2019 жылғы қаңтар-қыркүйекпен салыстырғанда 9,9% - ға ұлғайды және 4 132 млрд.теңгені құрады. Күрделі жөндеу бойынша құрылыс жұмыстарының көлемі өткен жылдың сәйкес кезеңімен салыстырғанда 13,5% - ға, ағымдағы жөндеу бойынша 26,9% - ға ұлғайды.

**Құрылыс жұмыстарының көлемі
(млрд теңге)**



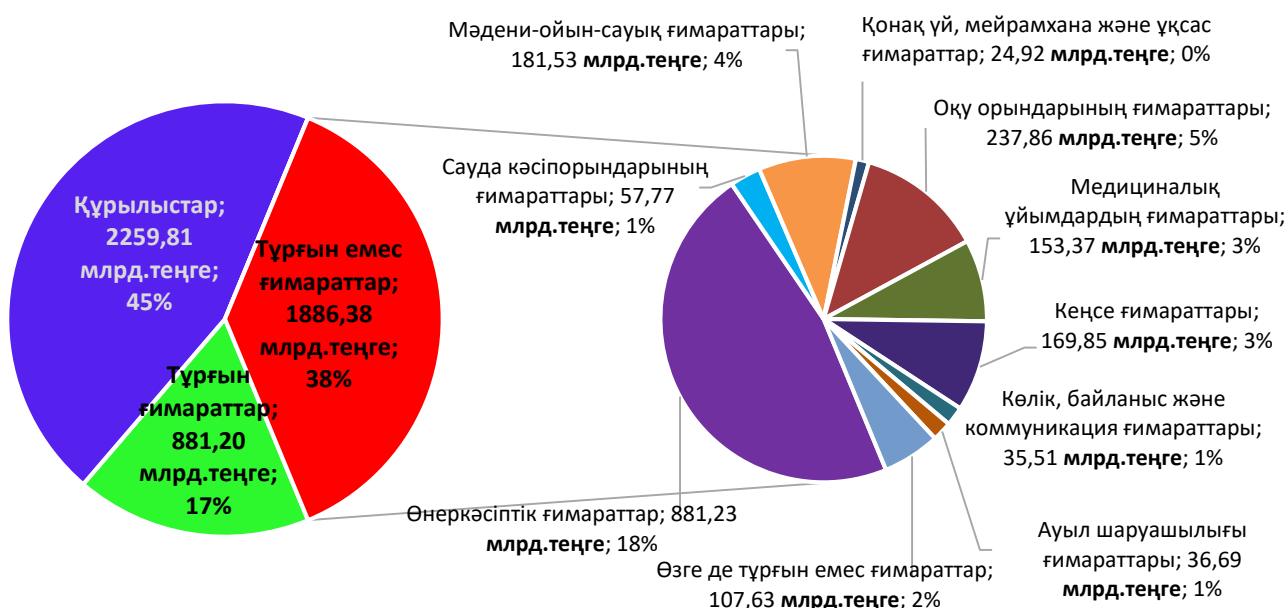
Макроэкономикалық есеп, қаңтар - желтоқсан, 2020
Экономика, жоспарлау және қазынашылық департаменті
Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

Республика бойынша құрылыс жұмыстарының жалпы көлемінің ең үлкен көлемін жеке тұлғалар 86,16%, шетелдік – 13,68%, мемлекеттік – 0,16% орындады.

2.2. Республика өңірлері бөлінісінде құрылыс жұмыстары көлемінің ұлғаюы құрылыс жұмыстарының көлемі 27,1% - ға төмендеген Қызылорда облысын қоспағанда, Қазақстан Республикасының барлық облыстарында байқалды. Құрылыс жұмыстарының айтарлықтай өсуі Түркістан облысында (64,7%), Шымкент қаласында (43,9%), Жамбыл (33%), Қостанай (28,2%), Шығыс Қазақстан (26,8%), Ақмола (22,3%), Солтүстік Қазақстан (11,7%) және Маңғыстау (11,4%) облыстарында болды. Нұр-Сұлтан қаласында 2020 жылғы қаңтар-желтоқсанда құрылыс жұмыстарының көлемі 573,5 млрд. теңгені құрады (2019 жылдың ұқсас кезеңімен салыстырғанда 9,4% - ға артты).

2.3. 2020 жылғы қаңтар-желтоқсанда салынып жатқан объектілердің түрлері бойынша құрылыс жұмыстарының көлемі: тұрғын ғимараттар бойынша салынып жатқан объектілердің жалпы көлемінің 17,9% – ын немесе 881,2 млрд. теңгені, тұрғын емес ғимараттар бойынша – 36,2% - ды немесе 1 778,7 млрд. теңгені, құрылыстар бойынша-45,9% - ды немесе 2 260 млрд. теңгені құрады.

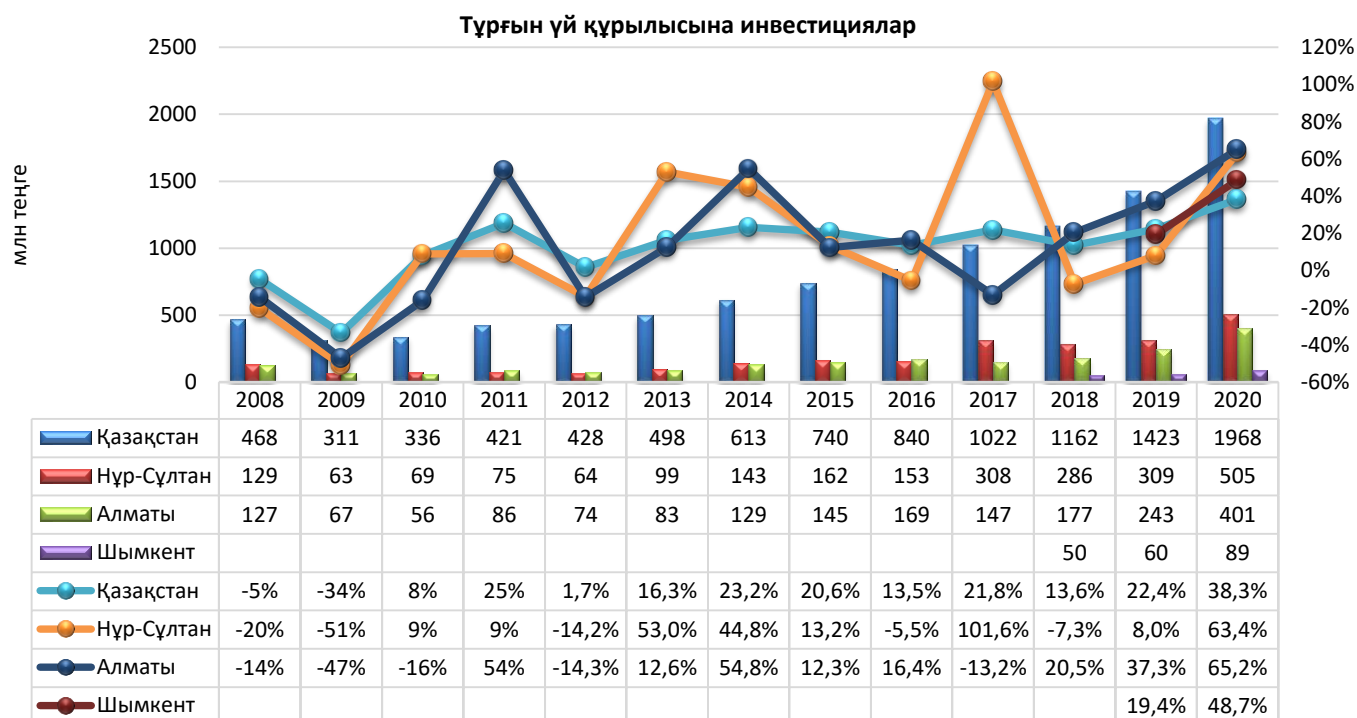
2020 жылғы қаңтар-желтоқсанда салынып жатқан объектілер түрлері бойынша құрылыс жұмыстарының (қызметтердің) көлемі



Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

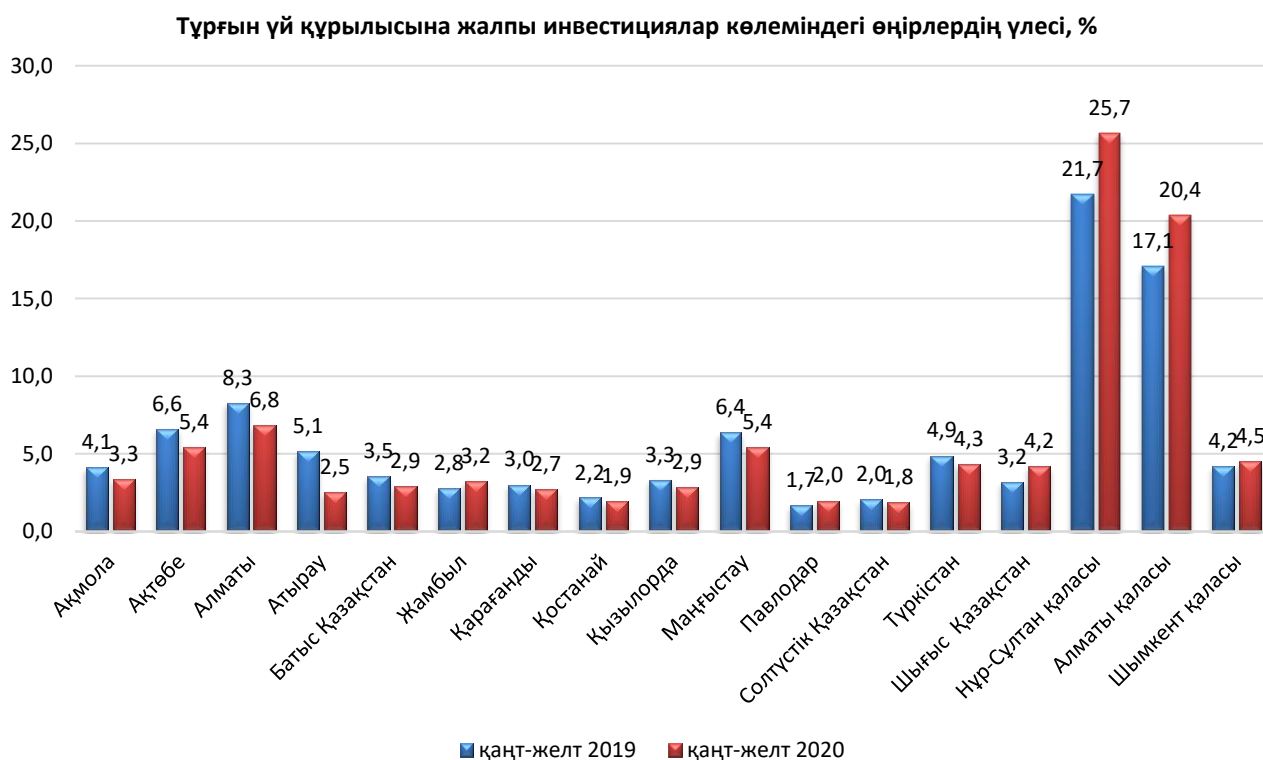
3. Тұрғын үй құрылысы секторының негізгі көрсеткіштері

3.1. Тұрғын үй құрылысына инвестиция көлемі 2019 жылдың қаңтар-желтоқсанымен салыстырғанда өсті. 2020 жылғы қаңтар-желтоқсанда тұрғын үй құрылысына 1 968 млрд. теңге бөлінді, бұл 2019 жылғы қаңтар-желтоқсанға қарағанда 38,3% артық.



Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

Алматы қаласына 401,1 млрд. теңге (өткен жылдың ұқсас кезеңімен салыстырғанда 65,2%-ға артық), Нұр-Сұлтан қаласына – 505,2 млрд. теңге (өткен жылдың ұқсас кезеңімен салыстырғанда 63,4% - ға артық) және Шымкент қаласына-88,7 млрд. теңге (өткен жылдың ұқсас кезеңімен салыстырғанда 48,7% - ға артық) бағытталды.



Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

**Макроэкономикалық есеп, қаңтар - желтоқсан, 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 25,7% және 20,4%).

3.2. Тұрғын үй құрылысына инвестициялардың көздері. Қазақстан бойынша тұрғын үй құрылысына инвестициялар құрылымында 2020 жылдың есепті кезеңінде негізгі үлес (71,9%) құрылыс салушылардың және халықтың өз қаражатына қалады.

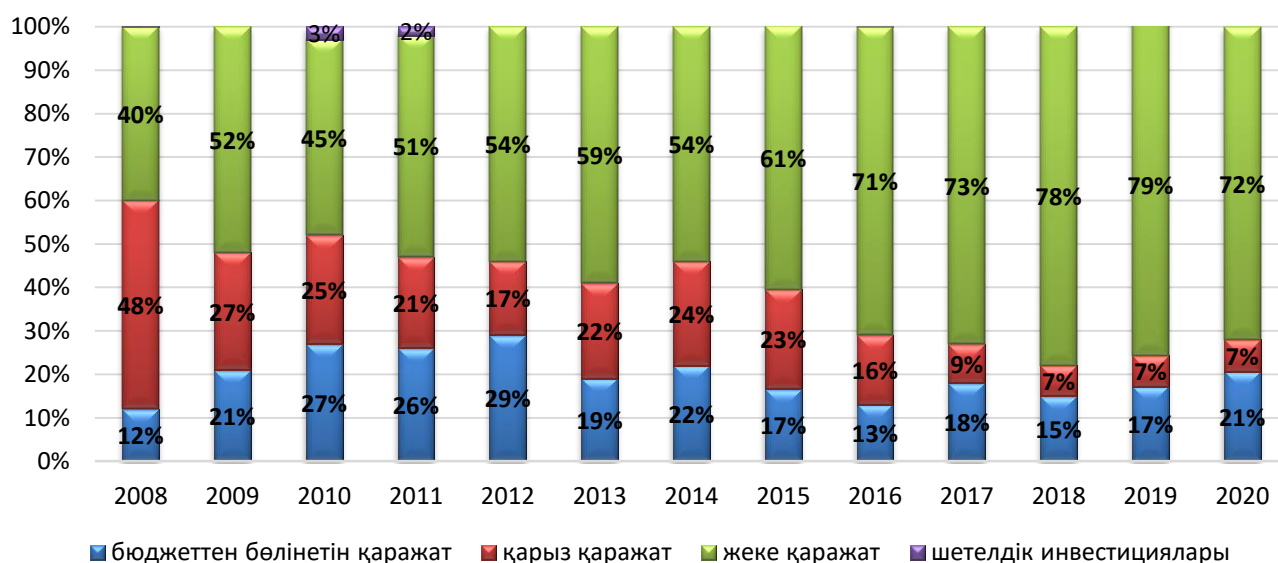
Бюджеттен бөлінетін қаражаттың үлесі 20,6%-ға, 2019 жылдың ұқсас кезеңіне қарағанда 17,2% - ға өсті. Банктердің тұрғын үй құрылысына бөлген қаражатының үлесі өткен жылғы 1,1% - ға қарағанда 1,8% - ға көтерілді. Сондай-ақ, есепті кезеңде басқа да қарыз қаражаты (банктердің кредиттерінен басқа) өткен жылдың ұқсас кезеңімен салыстырғанда 3% - ға қарағанда 5,6% - ға артты.

Нұр-Сұлтан қаласында басқа қарыз қаражатының үлесі (банктердің кредиттерінен басқа) 5,4% - ды, меншікті және бюджет қаражаты тиісінше 85,4% - ды және 9,1% - ды құрады.

Алматы қаласында 2020 жылдың есепті кезеңінде халықтың меншікті қаражаты және банктердің кредиттік қаражаты есебінен инвестициялар тиісінше 61,5% - ды және 7,3% - ды құрады. Есепті кезеңде бюджет қаражатының және басқа да қарыз қаражатының үлесі тиісінше 13,5% - ды және 17,6% - ды құрады.

Шымкент қаласында басқа қарыз қаражатының үлесі (банктердің кредиттерінен басқа) 12,2% - ды, банктердің кредиттік қаражаты 1,1% - ды, меншікті және бюджет қаражаты тиісінше 41,6% - ды және 45% - ды құрады.

Тұрғын үй құрылысына инвестицияларды қаржыландыру көздері



Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

3.3. 2020 жылғы қаңтар-желтоқсанда пайдалануға берілген жаңа ғимараттардың жалпы ауданы 18 221 мың шаршы метрді құрады, 2020 жылғы қаңтар – желтоқсанда **пайдалануға берілген тұрғын үйлердің жалпы ауданы** 2019 жылғы қаңтар – желтоқсанмен салыстырғанда 16,7% - ға артып, 15 529 мың шаршы метрді құрады. Қызылорда (20% - ға азаю) және Атырау (2019 жылдың ұқсас кезеңімен салыстырғанда 10,4% - ға азаю) облыстарын қоспағанда, тұрғын үй алаңдарын іске қосу қарқыны тұтастай елдің барлық өңірлері бойынша өсті. Осы жылдың басынан бастап пайдалануға берілген тұрғын үй бойынша көшбасшы орынға Нұр-Сұлтан қаласы (өткен жылдың сәйкес кезеңімен салыстырғанда 71,7%-ға өсті), Қарағанды облысы (25,8%-ға өсті), Шымкент қаласы (23,9% - ға



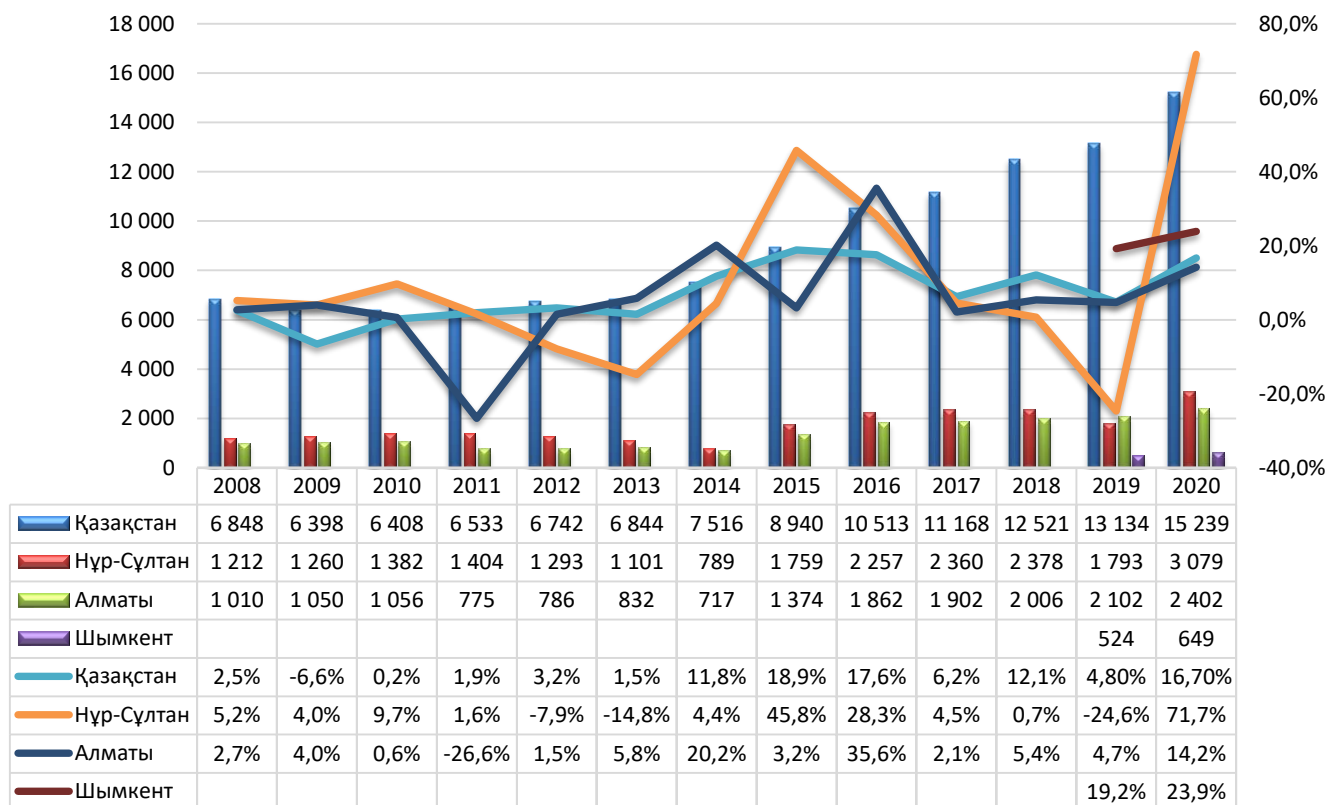
Макроэкономикалық есеп, қаңтар - желтоқсан, 2020

Экономика, жоспарлау және қазынашылық департаменті

өсті), Солтүстік Қазақстан облысы (22,4% - ға өсті), Жамбыл облысы (21,7% - ға өсті), Түркістан облысы (18,6% - ға өсті), Шығыс Қазақстан облысы (17,4% - ға%) ие.

Тұрғын үйдің басым бөлігі-12 800,7 мың ш.м. немесе жалпы іске қосу көлемінің 83,5% - ын жеке құрылыс салушылар, оның ішінде 6 409 мың ш.м. халық пайдалануға берді, бұл жалпы іске қосу көлемінде 41,8% - ды құрайды.

Тұрғын ғимараттардың жалпы ауданын пайдалануға беру

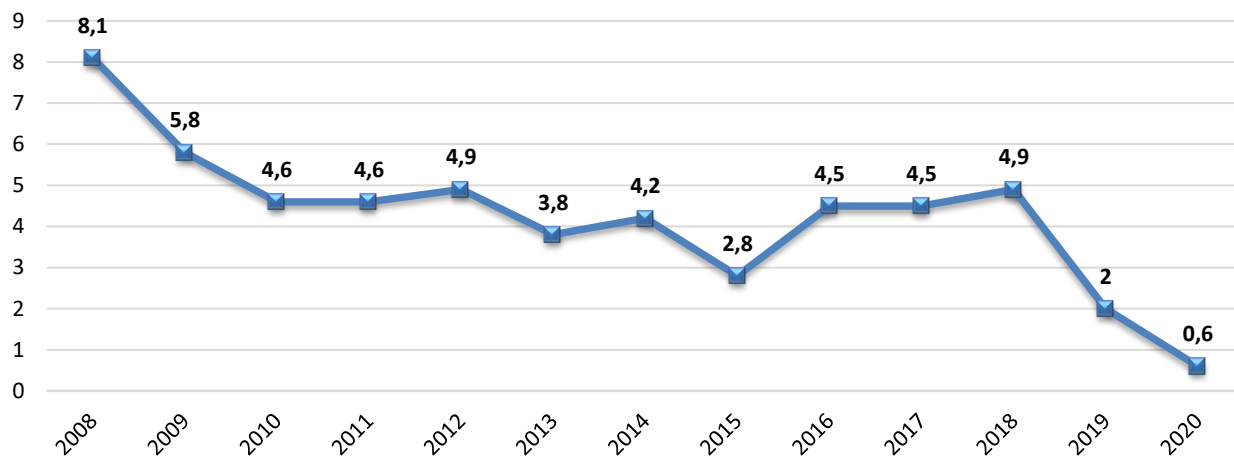


Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

3.4. 2020 жылғы қаңтар-желтоқсанда **құрылыс секторындағы баға индексі** өткен жылдың ұқсас кезеңімен салыстырғанда 100,6%-ды құрады. Құрылыс-монтаждау жұмыстарының бағасы 0,2%-ға төмендеді, машиналар мен жабдықтарға баға 2,3%-ға өсті.

2020 жылғы қаңтар-желтоқсанда **тұрғын үйдің 1 шаршы метрін салуға арналған орташа нақты шығындар** 122,1 мың теңгені құрады, бұл 2019 жылғы ұқсас кезеңнен 15,7%-ға жоғары. 2019 жылдың тиісті кезеңімен салыстырғанда тұрғын үйдің 1 шаршы метрін салуға жұмсалатын шығындардың айтарлықтай өсуі Шымкент қ. (+46,9%), Алматы қ. (+28,9%), Қостанай облысында (+17,3%) байқалды.

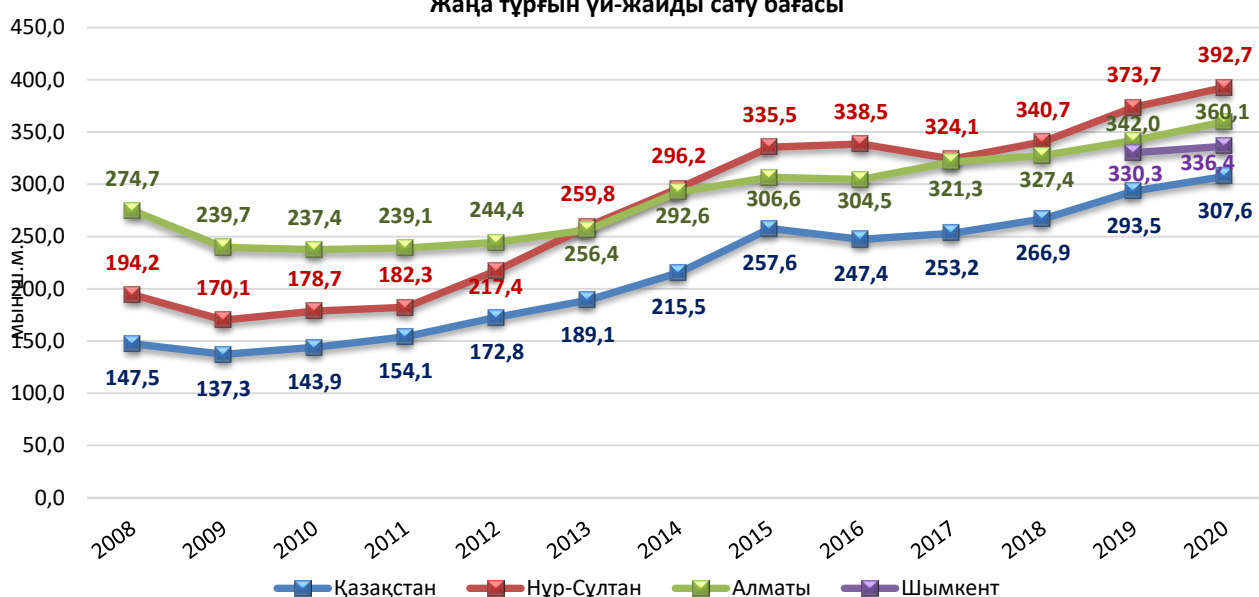
Құрылыстағы бағалардың өзгеруі,
өткен жылға қарағанда, %



Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

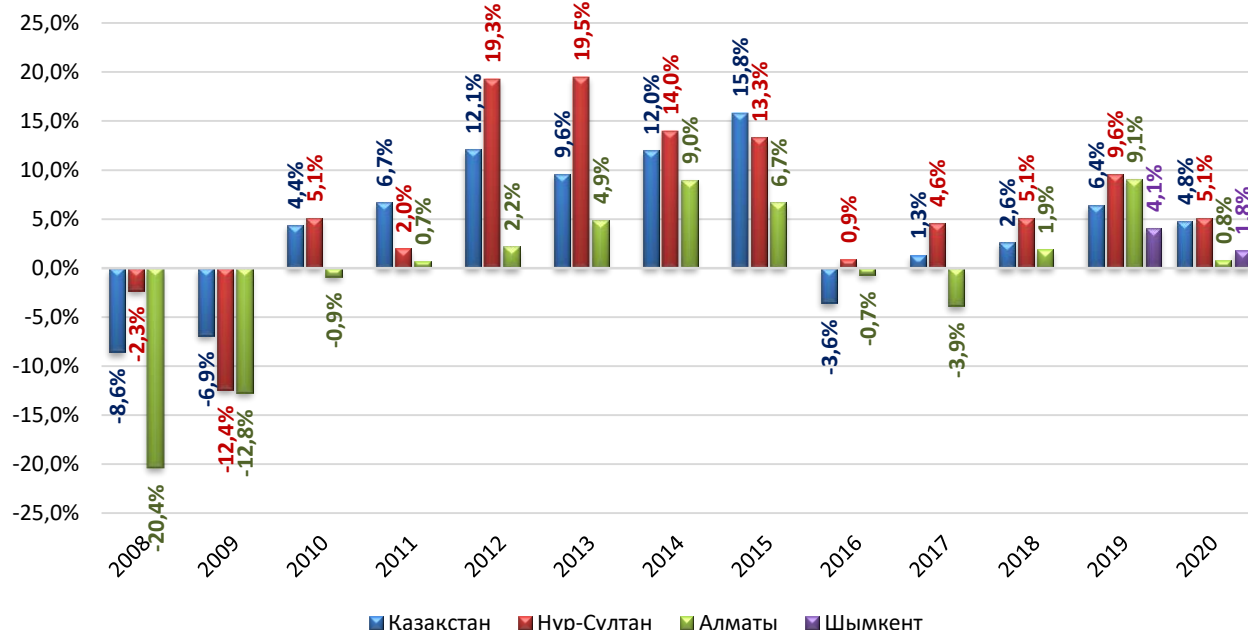
3.5. Қазақстанда ағымдағы жылдың желтоқсан айында тұрғын үй бағасы өсті. Мәселен, 2020 жылғы желтоқсанда ел бойынша орта есеппен **жаңа тұрғын үйдің 1 шаршы метрінің бағасы** 307,6 мың теңгені құрады (2019 жылғы желтоқсанға қарағанда 4,8%-ға жоғары). Жайлы тұрғын үйді қайта сату бағасы 2019 жылғы желтоқсанға қарағанда 13,9% - ға өсіп, 228,2 мың теңгені құрады. Жайлы тұрғын үйді жалға алудың орташа бағасы 2020 жылғы желтоқсанда 1 ш.м. үшін 1639 теңгені құрады (2019 жылғы желтоқсанмен салыстырғанда – 9,3%-ға жоғары). 2019 жылғы желтоқсанмен салыстырғанда жаңа тұрғын үйге орташа бағаның өсуі Павлодар (30,8%), Қарағанды (22,5%), Ақтөбе (16,4%), Көкшетау (16,1%), Орал (13,9%), Нұр-сұлтан (5,1%), Семей (2,7%), Шымкент (1,8%) қалаларында байқалады. Нұр-Сұлтан, Алматы, Шымкент, Атырау қалаларында жаңа тұрғын үйдің 1 шаршы метрінің бағасы орташа республикалық деңгейден жоғары қалыптасып, тиісінше 392,3 мың теңгені, 360,1 мың теңгені, 336,4 мың теңгені және 326,1 мың теңгені құрады.

Жаңа тұрғын үй-жайды сату бағасы



Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

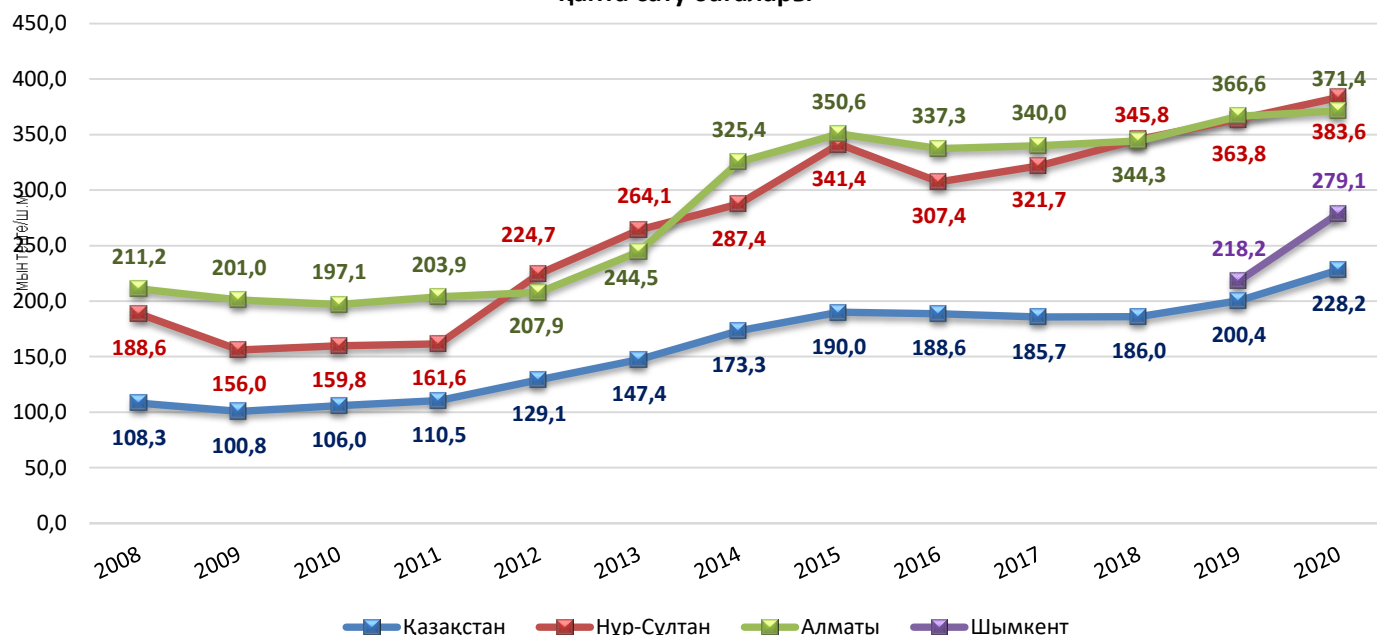
Жаңа тұрғын үйді сату бағасының өзгеруі
(өткен жыға қарағанда, %)



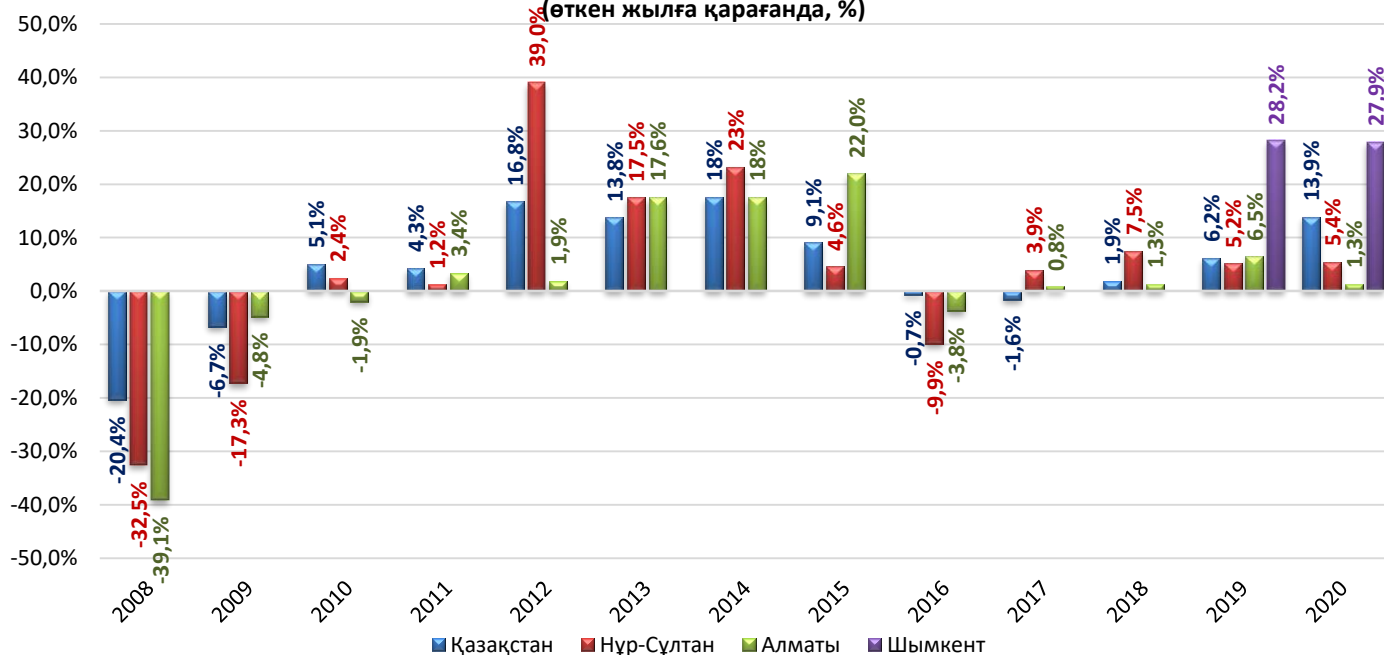
Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

2020 жылғы желтоқсанда еліміз бойынша орта есеппен **жайлы (қайталама) тұрғын үйді қайта сату бағасы 1 ш.м. үшін** 13,9%-ға өсті (2019 жылғы желтоқсанға қатысты) және 228,2 мың теңгені құрады. Жылдық мәнде бағаның айтарлықтай өсуі Павлодар (37,4%), Шымкент (27,9%), Орал (25,5%), Қарағанды (24,6%), Өскемен (24,5%), Семей (19,7 %), Қостанай (19,4 %), Петропавл (15,2%), Талдықорған (14,4%), қтөбе (12,3%), Көкшетау (11,3%), Түркістан (6,7%), Тараз (6,3%), Нұр-Сұлтан қалаларында (5,4%) байқалды.

Жылжымайтын мүліктің қайталама нарығындағы 1 шаршы метр үшін баға орташа республикалық деңгейден жоғары Нұр-Сұлтан (383,6 мың теңге), Алматы (371,4 мың теңге), Шымкент (279,1) мың теңге), Атырау (264,2 мың теңге), Ақтау (256 мың теңге), Қарағанды (242,2 мың теңге), Қостанай (236,1 мың теңге), Талдықорған (230 мың теңге) қалаларында белгіленді.

**Макроэкономикалық есеп, қаңтар - желтоқсан, 2020****Экономика, жоспарлау және қазынашылық департаменті****Жайлы (қайталама) тұрғын үйді
қайта сату бағалары**

Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

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

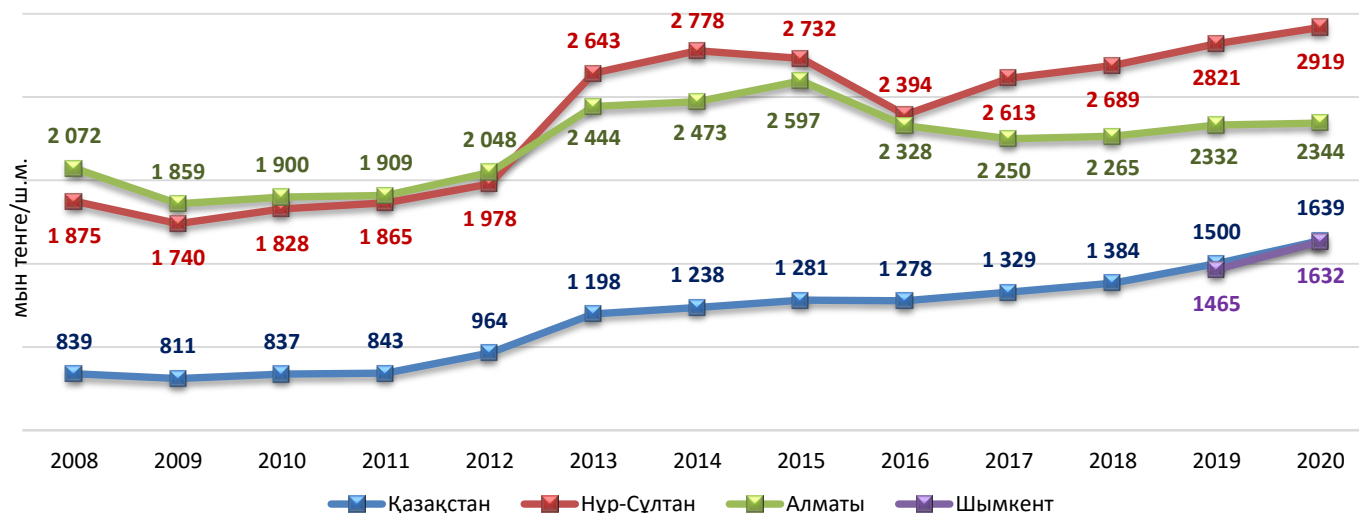
Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

2019 жылғы желтоқсанмен салыстырғанда 2020 жылғы желтоқсанда **жайлы тұрғын үйді жалға алу бағасы** 9,3% - ға өсіп, 1 639 теңгені құрады. Тұрмысқа жайлы тұрғын үйлерді жалға алу бағасының айтарлықтай өсуі Талдықорған (41,1%), Павлодар (21,7%), Тараз (17,6%), Орал (13,2%), Қарағанды (11,8%), Шымкент (11,4%), Түркістан қалаларында (11%) тіркелді. Нұр-Сұлтан, Алматы, Ақтау, Түркістан, Талдықорған, Қарағанды, Атырау және Павлодар қалаларында 1 шаршы метрдің бағасы орташа республикалық мәннен жоғары болып, тиісінше 2 919 теңге, 2 344 теңге, 2 047 теңге, 2 000 теңге, 1 783 теңге 1 773 теңге, 1 766 теңге және 1 730 теңгені құрады.



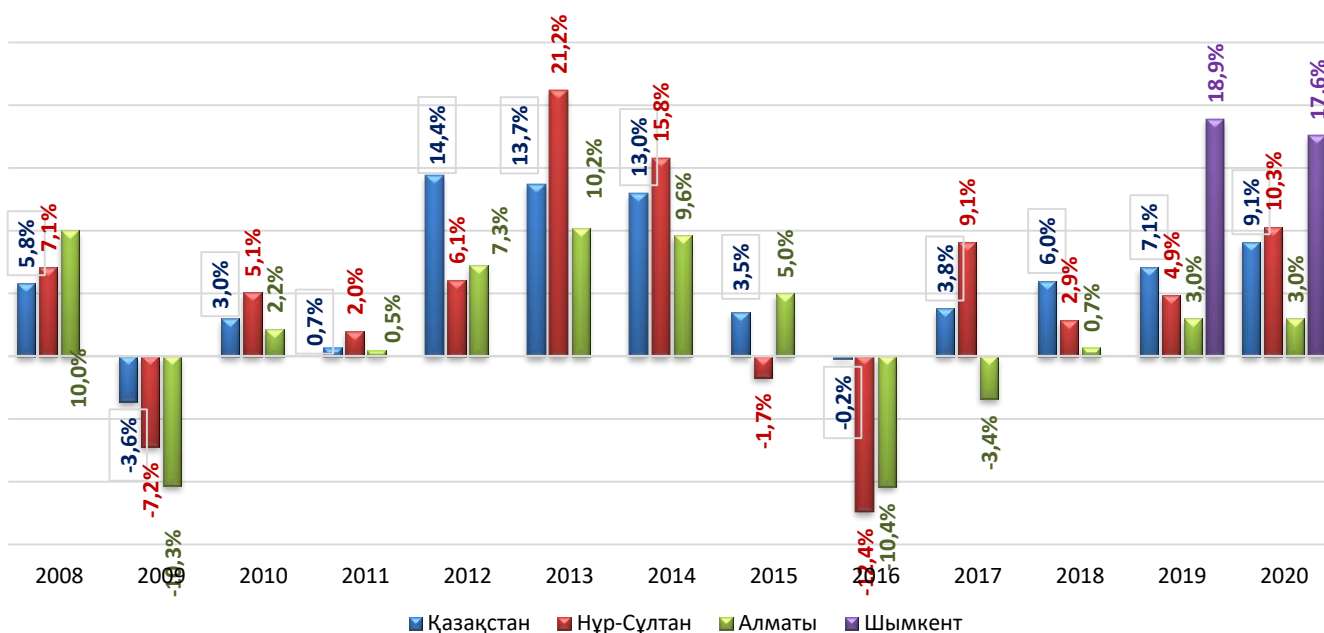
Макроэкономикалық есеп, қаңтар - желтоқсан, 2020
Экономика, жоспарлау және қазынашылық департаменті

Жалға беру бағасы



Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

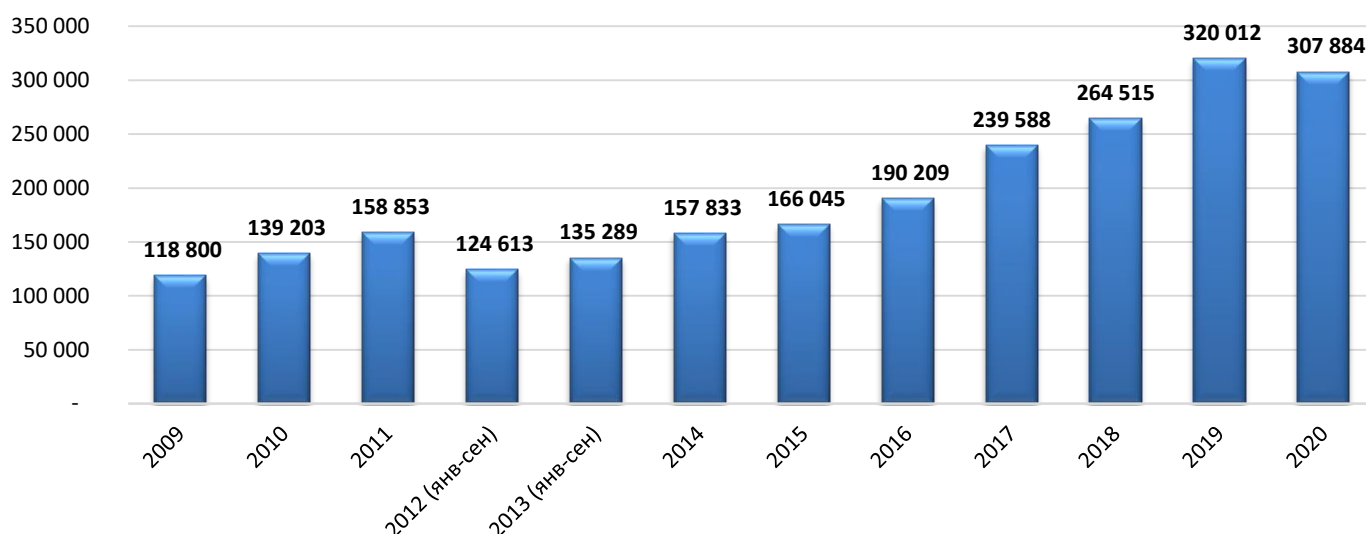
Жалға беру бағасының өзгеруі
(өткен жылдың осындай кезеңіне қарағанда)



Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

2020 жылғы қаңтар-желтоқсанда **тұрғын үйді сатып алу-сату мәмілелерінің саны** өткен жылдың тиісті кезеңімен салыстырғанда 3,8%-ға азайды және 307 884 мәмілені құрады. Тұрғын үйді сатып алу-сату мәмілелерінің төмендеуі өткен жылғы қаңтар-желтоқсанмен салыстырғанда елдің 11 өңірінде байқалады. Шымкент, Қызылорда, Түркістан, Атырау қалаларында, Маңғыстау және Батыс Қазақстан облыстарында сатып алу-сату мәмілелері өткен жылдың ұқсас кезеңімен салыстырғанда тиісінше 10,9%, 7,3%, 7,2%, 7%, 6,3% және 3,7%-ға өсті.

Тұрғын үй-жайларды сату-сатып алу мәмілелерінің саны



Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

4. Тұрғын үй құрылысы секторына әсер ететін негізгі көрсеткіштер

4.1. Елдегі халық санының өсу қарқыны аздап өзгерді. 2021 жылғы 1 қаңтардағы жағдай бойынша **Қазақстан Республикасы халқының саны** 2020 жылғы 1 қаңтармен салыстырғанда 245,3 мың адамға немесе 1,3%-ға ұлғайды және 18 877 мың адамды құрады, оның ішінде Нұр-Сұлтан қаласында – 1 184 мың адам, Алматы қаласында-1 977 мың адам және Шымкент қаласында-1 074 мың адам.

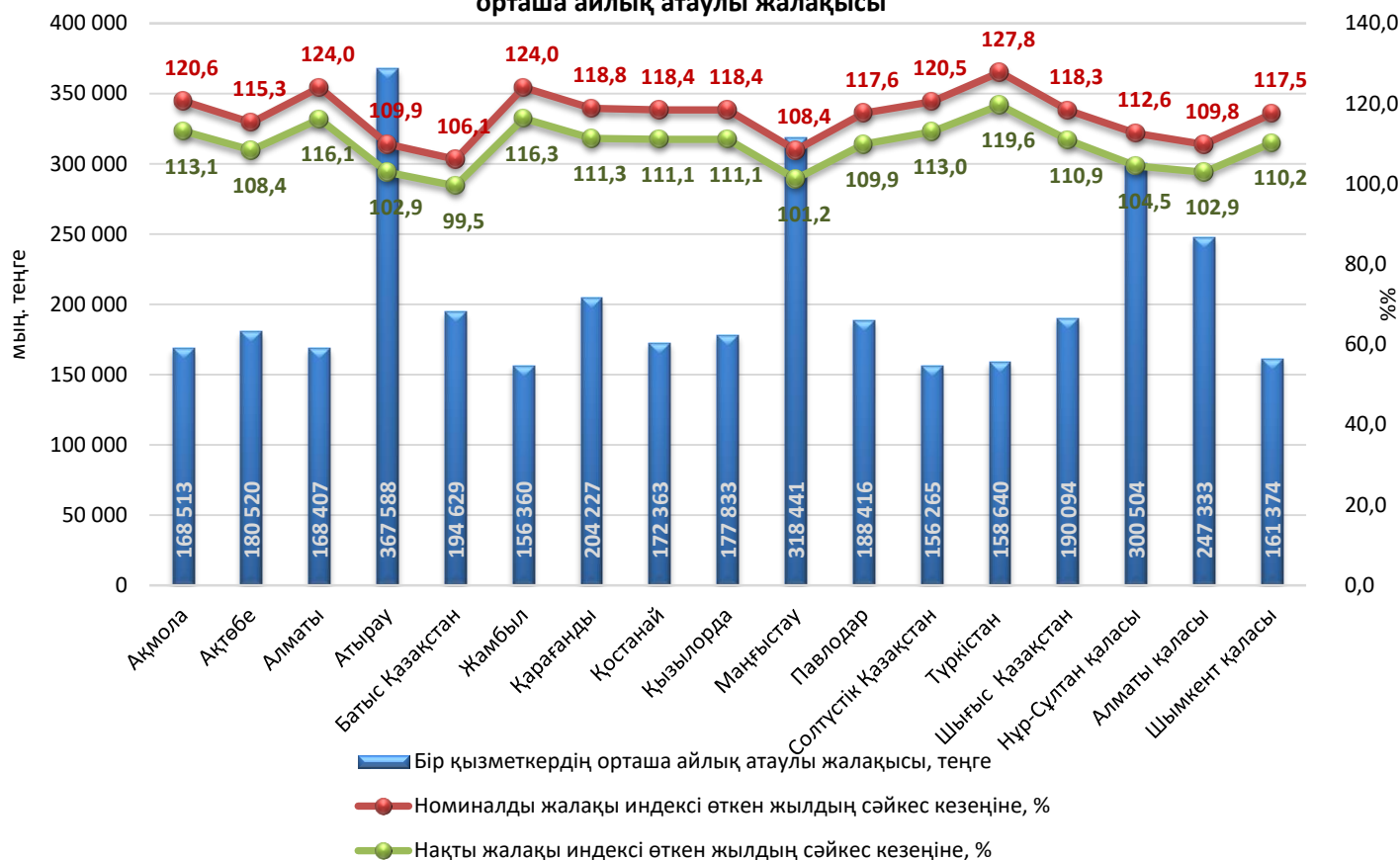


Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

4.2. Алдын ала бағалау бойынша 2020 жылғы желтоқсанда **халықтың орта есеппен жан басына шаққандағы атаулы ақшалай табыстары** 115 704 теңгені құрады және 2019 жылғы желтоқсанмен салыстырғанда 4,3% - ға артты.

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

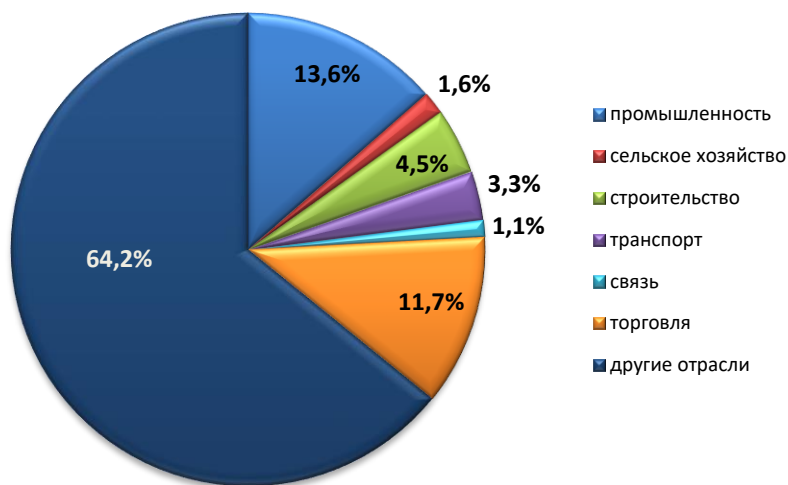
2020 жылғы қаңтар-желтоқсанда бір жұмыскердің **орташа айлық атаулы жалақысы** 212 634 теңгені құрады. Атаулы жалақы индексі 2019 жылдың тиісті кезеңіне 114,6% – ды, нақты жалақы индексі 107,3% - ды құрады.

**2020 жылғы қаңтар-желтоқсанда өңірлер бойынша қызметкердің
орташа айлық атаулы жалақысы**

Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

4.3. Банктердің экономикадағы кредиттерінің неғұрлым елеулі сомасы өнеркәсіп (жалпы көлемдегі үлесі – 13,6%), сауда (11,7%), құрылыс (4,5%) және көлік (3,3%) сияқты салаларға тиесілі. ЕДБ несие портфеліндегі пайыздық қатынастағы құрылыс үлесі 2021 жылғы 1 қаңтарға өткен жылғы деңгеймен салыстырғанда 4,5% - ға дейін немесе 19,7 млрд.теңгеге аздап төмендеді және 708,8 млрд. теңгені құрады. 2020 жылғы 1 қаңтарға-4,9% немесе 674,6 млрд. теңге.

2021 ж. 01 қаңтарға экономика салалары
бойынша банктердің кредиттері



Дереккөз: ҚР ҰБ (Статистикалық бюллетень)

Соңғы жылдары **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, Jusan Bank, ForteBank, Bank RBK, ВТБ Банкі (Қазақстан), Нұрбанк, Еуразиялық банк, Қазақстанның тұрғын үй құрылыс жинақ банкі.

Теңгемен ипотекалық кредиттеу бойынша тиімді мөлшерлемелер 3,6% - дан 24,75% - ға дейін ауытқиды. Кейбір ЕДБ жылжымайтын мүлік түрінде қосымша кепіл болған жағдайда бастапқы жарнасыз кредит алу мүмкіндігін ұсынады.

Банктің атуы	Кредит бойынша ең төмен мөлшерлеме*	Бастапқы жарнаның ең төмен сомасы**	Кредиттің ең ұзақ мерзімі	Кредит валютасы
Тұрғын үй жинақ банкі	3,6%	50%	25 лет	KZT
Халық банкі	18,7%	20%	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

* жылдық тиімді сыйақы мөлшерлемесі

** сатып алынатын жылжымайтын мүліктің бағасынан

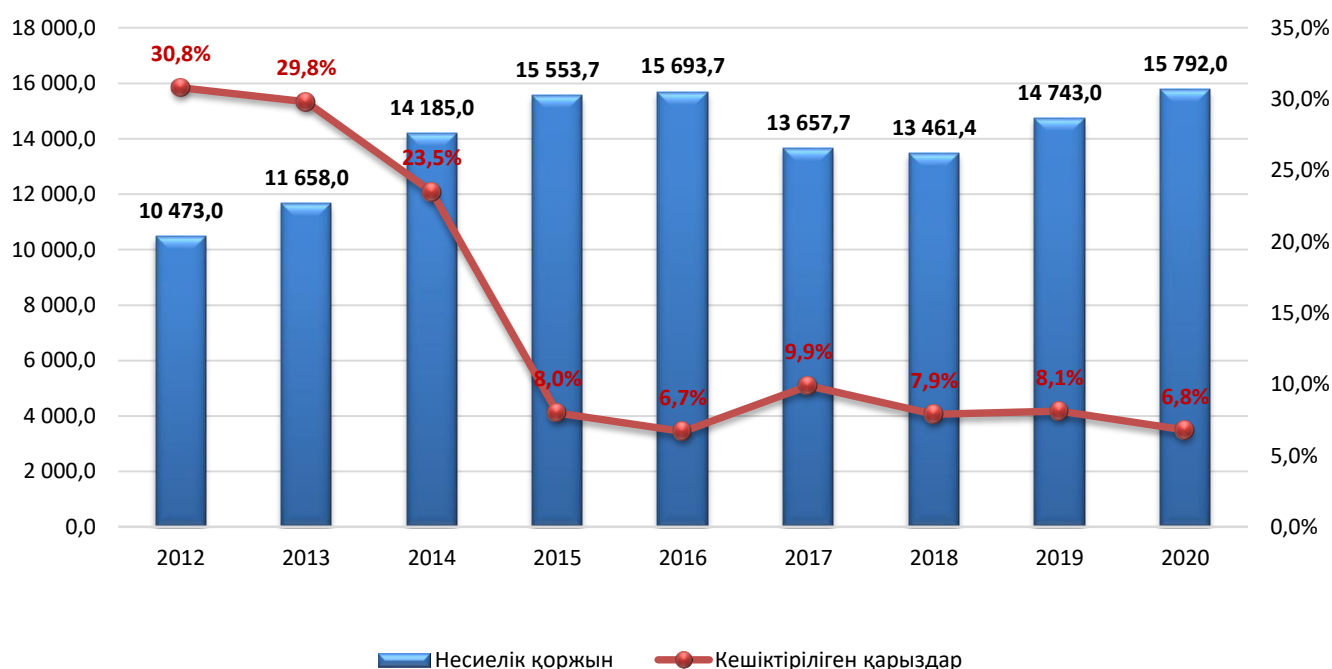
Дереккөз: ЕДБ деректері

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 несие қоржыны 2021 жылғы 1 қаңтардағы жағдай бойынша 15 792,1 млрд.теңгені құрады және өткен жылмен салыстырғанда 1 049 млрд. теңгеге немесе 7,1% - ға өсті. Банктердің экономиканы кредиттеу көлемі 2021 жылғы 1 қаңтарда 14 623 млрд теңгені құрап, бір жыл ішінде 7,9% - ға немесе 758,2 млрд теңгеге ұлғайды.

90 күннен астам мерзімі өткен берешегі бар кредиттер (NPL) 1 077,1 млрд теңгені немесе несие портфелінің 6,8% - ын құрады. (2020 жылғы 1 қаңтарға – 1 200 млрд. теңге немесе несие портфелінің 8,1% - ы).

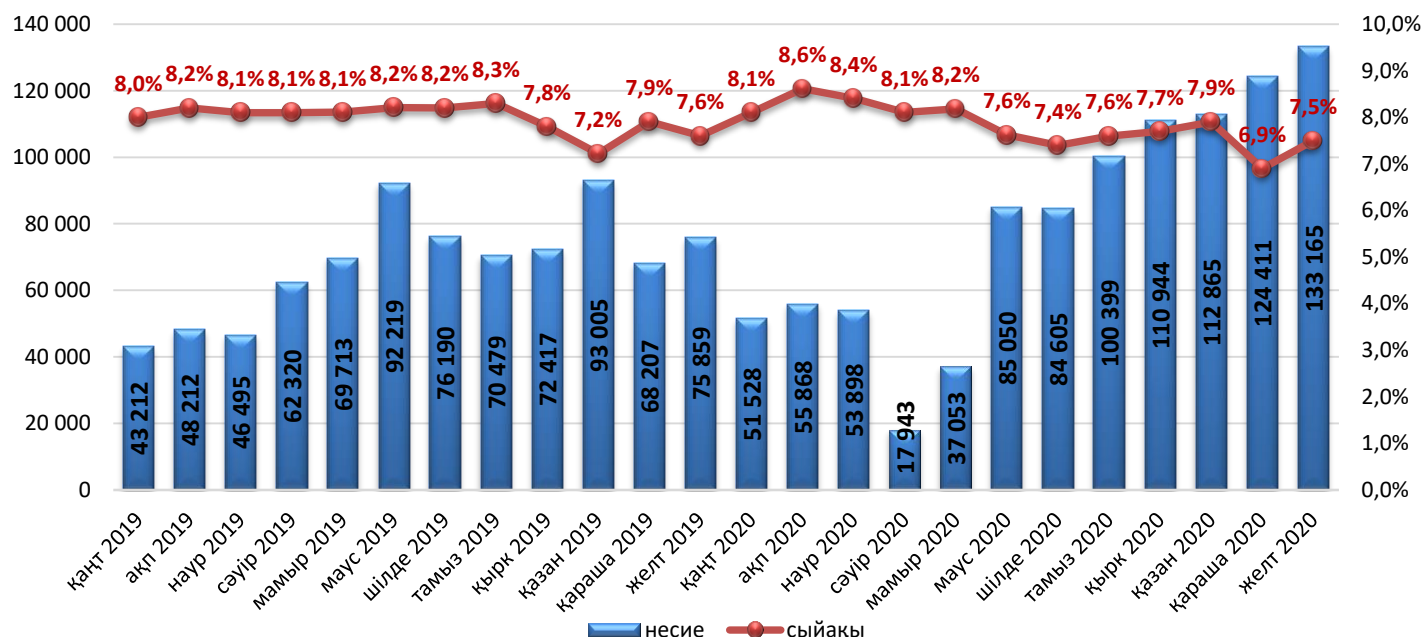
Несие қоржынының және 90 күннен астам мерзімі өткен берешектің динамикасы
(кезең соңына)



Дереккөз: ҚР ҰБ

2020 жылғы қаңтар-желтоқсанда **жеке тұлғаларға тұрғын үй сатып алуға және салуға берілген қарыздар** 967,7 млрд.теңгені құрады, бұл 2019 жылғы ұқсас деңгейден 18,3% - ға жоғары. Ипотекалық кредиттер бойынша орташа алынған сыйақы мөлшерлемесі аздап азайды, 2021 жылғы 1 қаңтардағы жағдай бойынша ол 7,5% - ды құрады, 2020 жылғы 1 қаңтардағы жағдай бойынша 7,6% - ды құрады.

Жеке тұлғаларға тұрғын үйлерді салуға және сатып алуға берілген ЕДБ кредиттері



Дереккөз: ҚР ҰБ

01.01.2021 ж. жағдай бойынша Қазақстан Республикасының банктік емес секторы 2 ипотекалық ұйым және банк операцияларының жекелеген түрлерін жүзеге асыратын 4 ұйым болып табылады.

Динамика активов и ссудного портфеля ипотечных организаций



Дереккөз: ҚР ҰБ

Ипотекалық ұйымдардың кредиттік портфелінің құрылымы. 01.01.2021 жылғы жағдай бойынша ипотекалық ұйымдардың жиынтық несие қоржыны 303 млрд. теңгені құрады, бұл 01.01.2021 жылға қалыптасқан көрсеткіштен 187 млрд. теңгеге немесе 38,2% - ға аз (2019 жылғы статистикалық деректерге «Баспана» АҚ несие қоржыны кірді).

Есепті күні қалыптастырылған провизиялардың сомасы 11 млрд. теңгені құрады (ипотекалық ұйымдардың несие портфеліндегі қалыптастырылған провизиялардың үлес салмағы 3,6% - ды құрады).

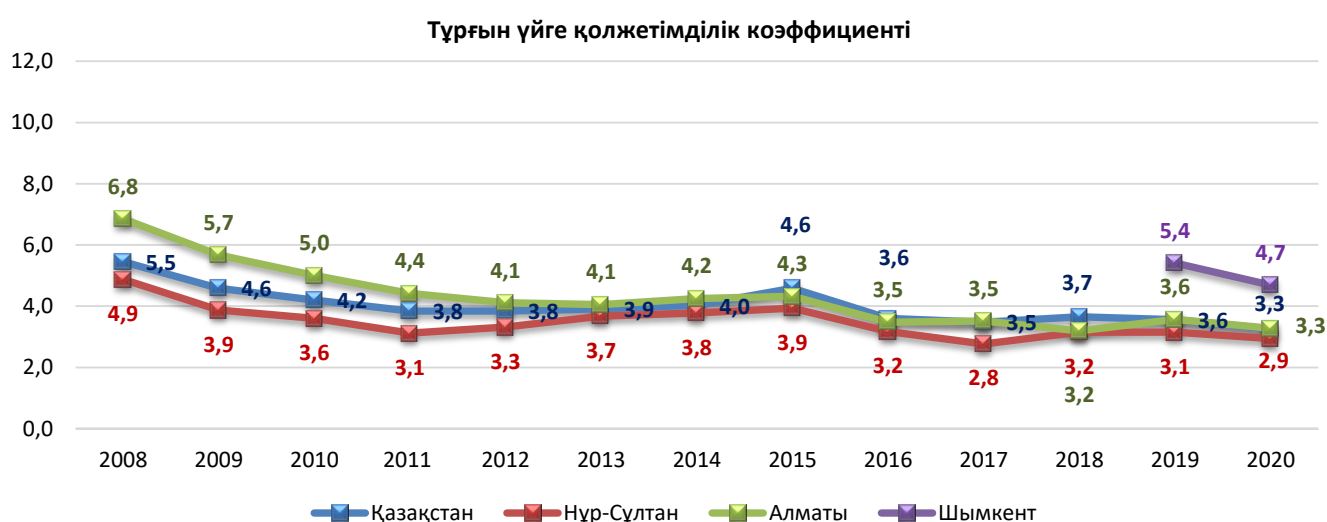
**Макроэкономикалық есеп, қаңтар - желтоқсан, 2020****Экономика, жоспарлау және қазынашылық департаменті**

Ипотекалық ұйымдардың жиынтық несиелік портфеліндегі мерзімі өткен берешегі бар қарыздардың үлес салмағы 01.01.2020 ж. жағдай бойынша 13,4%-ды (немесе 27 млрд. теңгені) құрады. 90 күннен астам мерзімі өткен берешегі бар қарыздар есепті күнге 8 млрд. теңгені немесе несиелік портфелінің 2,6% - ын құрады.

Ипотекалық ұйымдар міндеттемелерінің жиынтық мөлшері 01.01.2020 жылғы деректермен салыстырғанда 2,6 есе немесе 714,9 млрд. теңгеге өсті және 01.01.2021 жылғы жағдай бойынша 1 159,5 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-желтоқсанда **жылжымайтын мүлікке инвестициялардың кірістілігі²** Қазақстан бойынша 23,3%-ды, Нұр-Сұлтан қаласында – 15,2%-ды, Алматы қаласында-8,9% - ды және Шымкент қаласында-36,4% - ды құрады.

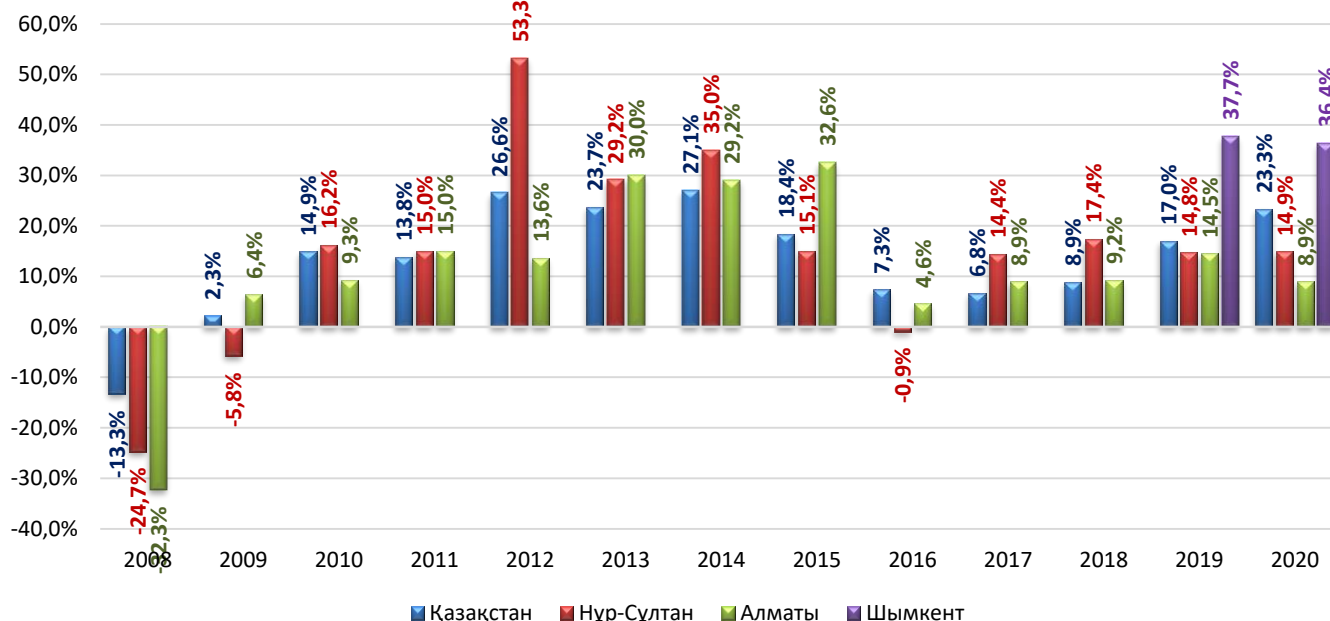
¹ Тұрғын үйге қолжетімділік 18-ге (ҚР ҚНЖЕ сәйкес тұрғын үймен қамтамасыз ету нормасы) көбейтілген және 1 жылдағы еңбек ақысының мәніне бөлінген, 12 көбейтілген (12 айлар саны) көбейтілген орташа айлық еңбекақы) және 3/2 коэффициентіне (отбасыда 3 адам: 2 ересек және 1 бала) көбейтілген 1 ш.м. орташа 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 табыстылығы жыл бойына жайлы тұрғын үйдің (екінші деңгейлі) жалдаудан және кейіннен қайта сатудан түскен кірістің сомасы ретінде есептеледі.



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

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, тұрғын үй құрылысын қолдаудың жаңа тетіктерін біріктірген және бұрын қабылданған мемлекеттік және салалық бағдарламалар: Инфрақұрылымды дамытудың 2015-2019 жылдарға арналған «Нұрлы жол» мемлекеттік бағдарламасы, Өңірлерді дамытудың 2020 жылға дейінгі бағдарламасы бойынша жұмыс істеген Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2019 жылғы 31 желтоқсандағы №1054 қаулысымен **«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 коммуналдық инфрақұрылымды, жылумен, сумен жабдықтау және су бұру жүйесін, инфрақұрылымды дамытудың 2015-2019 жылдарға арналған «Нұрлы Жол» мемлекеттік бағдарламасынан және Өңірлерді дамытудың 2020 жылға дейінгі мемлекеттік бағдарламасынан тұрғын үй қорын жаңғырту мәселелері интеграцияланған.

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 үйдің қолжетімділігін арттыруға тұрғын үй-құрылыс жинақтары жүйесінің және ипотекалық бағдарламалардың, оның ішінде «7-20-25» ипотекалық тұрғын үй кредиттеуі

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

бағдарламасының құралдары да ықпал етеді. Әрбір отбасы үшін тұрғын үй сатып алудың жаңа мүмкіндіктері (бұдан әрі – «7-20-25» ипотекалық бағдарламасы). Халықтың тұрғын үй сатып алу үшін жеткілікті табысы жоқ әлеуметтік осал санаттары: мүгедектер, жетім балалар, көп балалы отбасылар, сондай-ақ ірі мегаполистерде - жұмыс істейтін жастар сатып алусыз әлеуметтік жалға берілетін тұрғын үймен қамтамасыз етіледі.

Көрсетілетін қолдау шараларының атаулылығын қамтамасыз ету үшін азаматтарға олардың әлеуметтік мәртебесі мен табыстарына қарай нақты критерийлер көзделетін болады.

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

Тұрғын үй қорының жай-күйін жақсарту үшін КПТУ-ні күрделі жөндеу және тұрғын үй қорын реновациялау жөніндегі іс-шаралар іске асырылатын болады.

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

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

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

Көрсеткіштің атауы	2020 ж. желтоқсан	2019 ж. желтоқсан	өзг. (+/-)
Тұрғын үй құрылысына берілген рұқсаттар саны, мың бірлік	1 709	1 416	20,7%
Жаңа құрылыстың көлемі, мың бірлік	1 669	1 608	3,8%
Жаңа тұрғын үйлерді сату көлемі, мың бірлік	842	694	21,3%

Құрылысқа берілетін рұқсаттар саны (Building Permits³) 2020 жылдың қазан, қараша және желтоқсан айларында болашақ құрылыстың көрсеткіші тиісінше 1 545 мың, 1 639 мың және 1 709 мың болды, 2019 жылдың тиісті кезеңімен салыстырғанда бұл көрсеткіш тиісінше 5,7%, 10,6% және 20,7% өзгерді.

2020 жылдың қазан, қараша және желтоқсан айларында басталған **тұрғын үйлердің құрылыс жобаларының (housing starts⁴) саны** тиісінше 1 530 мың, 1 547 мың және 1 669 мың болды, 2019 жылдың тиісті кезеңімен салыстырғанда бұл көрсеткіш тиісінше 16,4%, 13,3% және 3,8% өзгерді.

2020 жылғы желтоқсанда **жаңа үйлерді сату көлемі⁵** өткен жылғы желтоқсанмен салыстырғанда 21,3% - ға ұлғайды және 842 мың бірлікті құрады.

³ <https://www.mql5.com/ru/economic-calendar/united-states/building-permits>

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

⁵ <https://www.mql5.com/ru/economic-calendar/united-states/new-home-sales>