



**SAMRUK-KAZYNA  
CONSTRUCTION**

**«Samruk-Kazyna Construction» АҚ-ның  
қызметіне әсер ететін макроэкономикалық  
көрсеткіштерінің есебі  
2021 жылғы қаңтар-наурыз**

**Нұр-Сұлтан, 2020**

**Макроэкономикалық есеп, қаңтар - наурыз, 2021**  
**Экономика, жоспарлау және қазынашылық департаменті**

Мұнай бағасы (қаңтар-наурыз 2021)	↑	Инфляция (қаңтар-наурыз 2021)	<b>7,0%</b>
Бастапқы жылжымайтын мүліктің бағасы, Нұр-Сұлтан (қаңтар-наурыз, 2021)	↑	Жылжымайтын мүлікке инвестициялардың табыстылығы, Нұр-Сұлтан (қаңтар - наурыз, 2021)	<b>15,2%</b>
Бастапқы жылжымайтын мүліктің бағасы, Алматы (қаңтар-наурыз, 2021)	↑	Жылжымайтын мүлікке инвестициялардың табыстылығы, Алматы (қаңтар - наурыз, 2021)	<b>8,9%</b>

**1. Негізгі макроэкономикалық көрсеткіштер**

- 1.1 Жалпы ішкі өнім (ЖІӨ)
- 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 - наурыз, 2021 Экономика, жоспарлау және қазынашылық департаменті

### 1. Негізгі макроэкономикалық көрсеткіштер

1.1. 2021 жылғы қаңтар-наурызда **ЖІӨ** нақты көлемінің индексі (алдын ала деректер бойынша) өткен жылдың тиісті кезеңіне қатысты 98,5% - ды құрады. ЖІӨ құрылымында тауарлар өндірісінің үлесі 37,8%, қызметтер – 56,7% құрайды.



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

1.2. **Инфляция 2021 жылғы наурызда** инфляция 0,6% құрады (2020 жылғы наурызда – 0,9%). Инфляция құрылымында азық – түлік тауарларына бағалар жылдық мәнде 10,7% – ға, азық-түлік емес тауарларға-5,6% - ға, ақылы қызметтерге-3,7% - ға өсті. Жылдық инфляция 2020-2021 жылдарға белгіленген 4-6% нысаналы дәлізден 7,0% (2020 жылғы желтоқсанда – 7,5%) жоғары деңгейде қалыптасты.



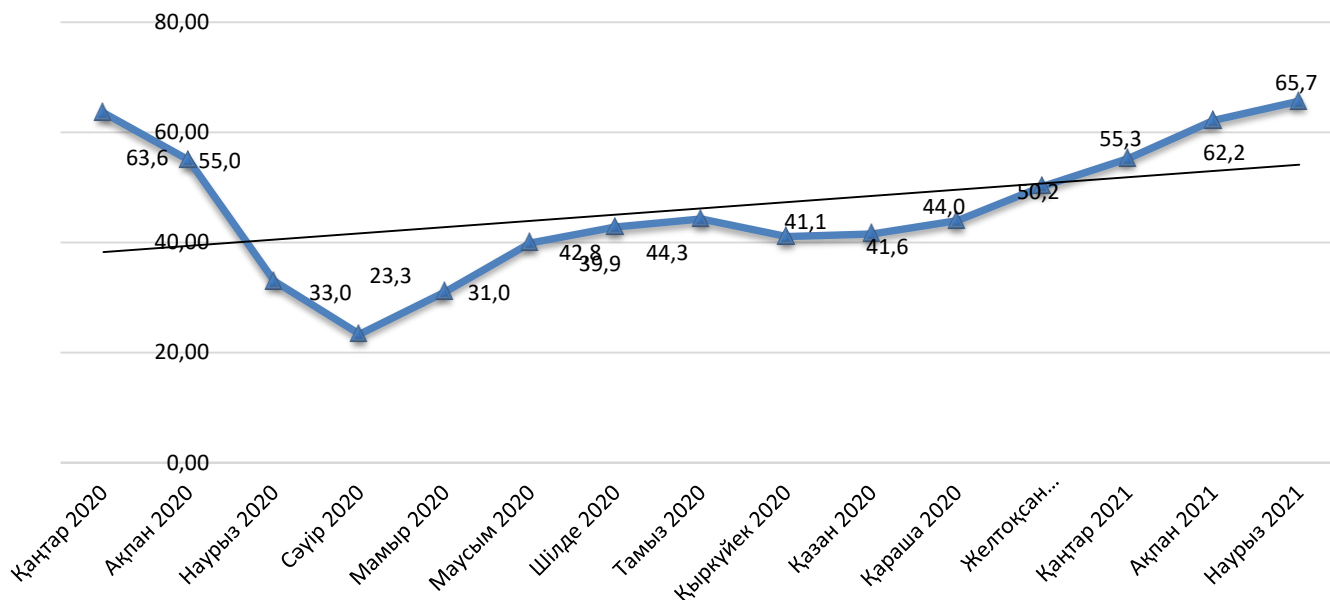
Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті (<http://www.stat.gov.kz/>)



**Макроэкономикалық есеп, қаңтар - наурыз, 2021**  
**Экономика, жоспарлау және қазынашылық департаменті**

**1.3.** 2021 жылдың қаңтарында Brent маркалы **мұнайдың орташа бағасы** 55,29 долл/барр., ақпан айында-62,20 долл./баррель, наурызда-65,67 долл./ барр., 2021 жылдың 1 тоқсанында Brent маркалы мұнайдың орташа бағасы 61,05 долл/барр. құрады. Бұл 2020 жылдың ұқсас кезеңіндегі мұнай бағасынан 10,52 долл./ баррель қымбат.

**Мұнайдың орташа бағасы (Брент, АҚШ долл. )**



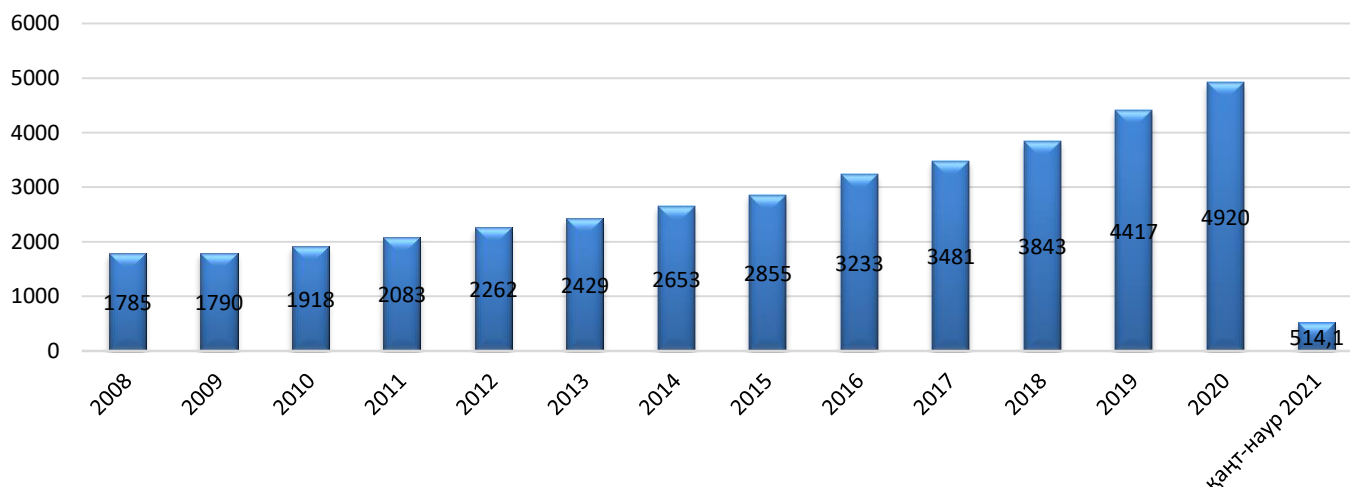
Дереккөз: <https://investfunds.ru/indexes/624/>

## **2. Құрылыстың жалпы көрсеткіштері**

**2.1.** 2021 жылғы қаңтар-наурызда **құрылыс жұмыстарының (қызметтерінің) көлемі** 514,1 млрд. теңгені құрады, бұл 2020 жылдың сәйкес кезеңінен 12,7% - ға артық.

2021 жылғы қаңтар-наурызда құрылыс-монтаждау жұмыстарының көлемі 2020 жылғы қаңтар-наурызбен салыстырғанда 7,4% -ға ұлғайды және 443,1 млрд.теңгені құрады. Күрделі жөндеу бойынша құрылыс жұмыстарының көлемі өткен жылдың сәйкес кезеңімен салыстырғанда 54,7% - ға, ағымдағы жөндеу бойынша 69,9% - ға артты.

Орындалған құрылыс жұмыстарының көлемі (млрд теңге)



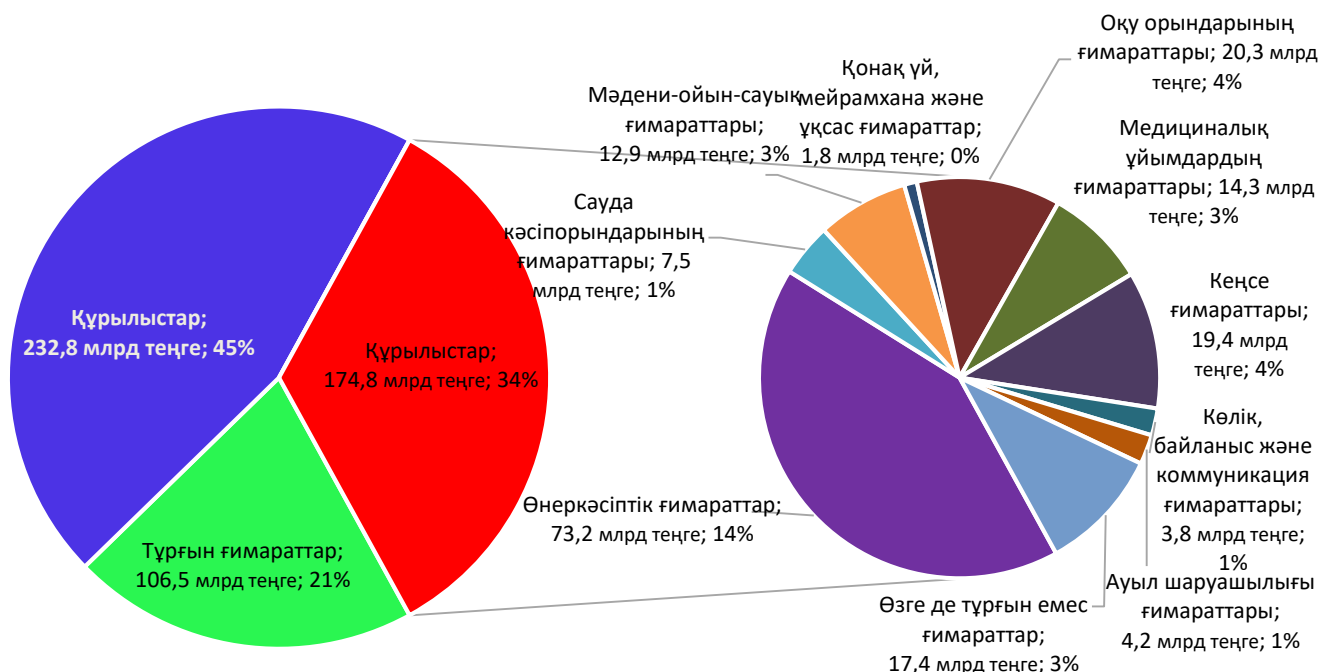
Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

Республика бойынша құрылыс жұмыстарының жалпы көлемінің ең үлкен көлемін жеке тұлғалар – 85,26%, шетелдік – 14,72%, мемлекеттік – 0,02% орындады.

**2.2. Республика өңірлері бөлінісінде** құрылыс жұмыстары көлемінің ұлғаюы Маңғыстау және Батыс Қазақстан облыстарынан басқа, Қазақстан Республикасының барлық облыстарында байқалды, оларда құрылыс жұмыстарының көлемі өткен жылдың ұқсас кезеңімен салыстырғанда тиісінше 33,9%-ға және 0,9%-ға төмендеді. Құрылыс жұмыстарының айтарлықтай өсуі Түркістан облысында (2,6 есе), Солтүстік Қазақстан облысында (54,8%), Алматы қаласында (44,7%), Қызылорда облысында (43%), Ақмола облысында (33,8%), Қостанай облысында (19,8%), Шымкент қаласында (17,2%) болды. Нұр-Сұлтан қаласында 2021 жылғы қаңтар-наурызда құрылыс жұмыстарының көлемі 573,5 млрд. теңгені құрады (2020 жылдың ұқсас кезеңімен салыстырғанда 5,4% - ға артты).

**2.3. 2021 жылғы қаңтар-наурызда салынып жатқан объектілердің түрлері бойынша құрылыс жұмыстарының көлемі:** тұрғын үйлер бойынша салынып жатқан объектілердің жалпы көлемінің 20,7% – ын немесе 106,5 млрд. теңгені, тұрғын емес ғимараттар бойынша – 34% - ды немесе 174,8 млрд. теңгені, құрылыстар бойынша-45,3% - ды немесе 232,9 млрд. теңгені құрады.

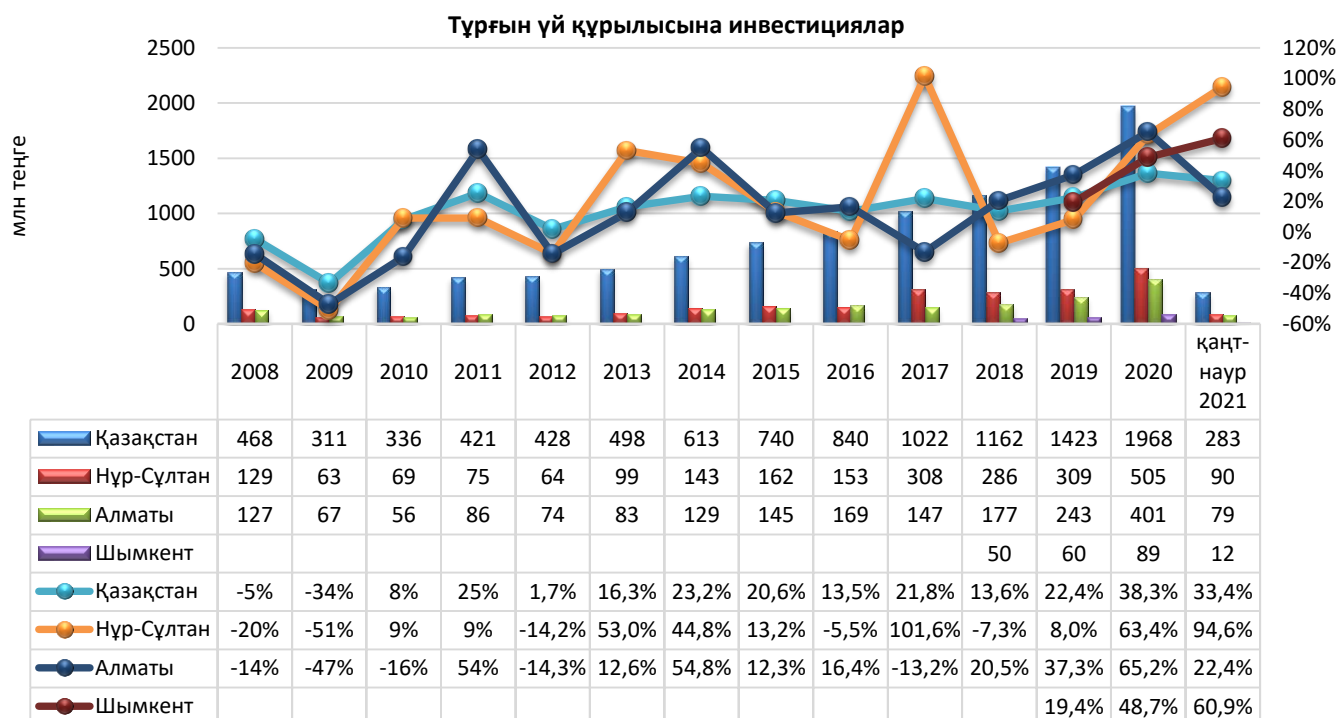
2021 жылғы қаңтар-наурызда салынып жатқан объектілердің түрлері  
бойынша құрылыс жұмыстарының (қызметтердің) көлемі



Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

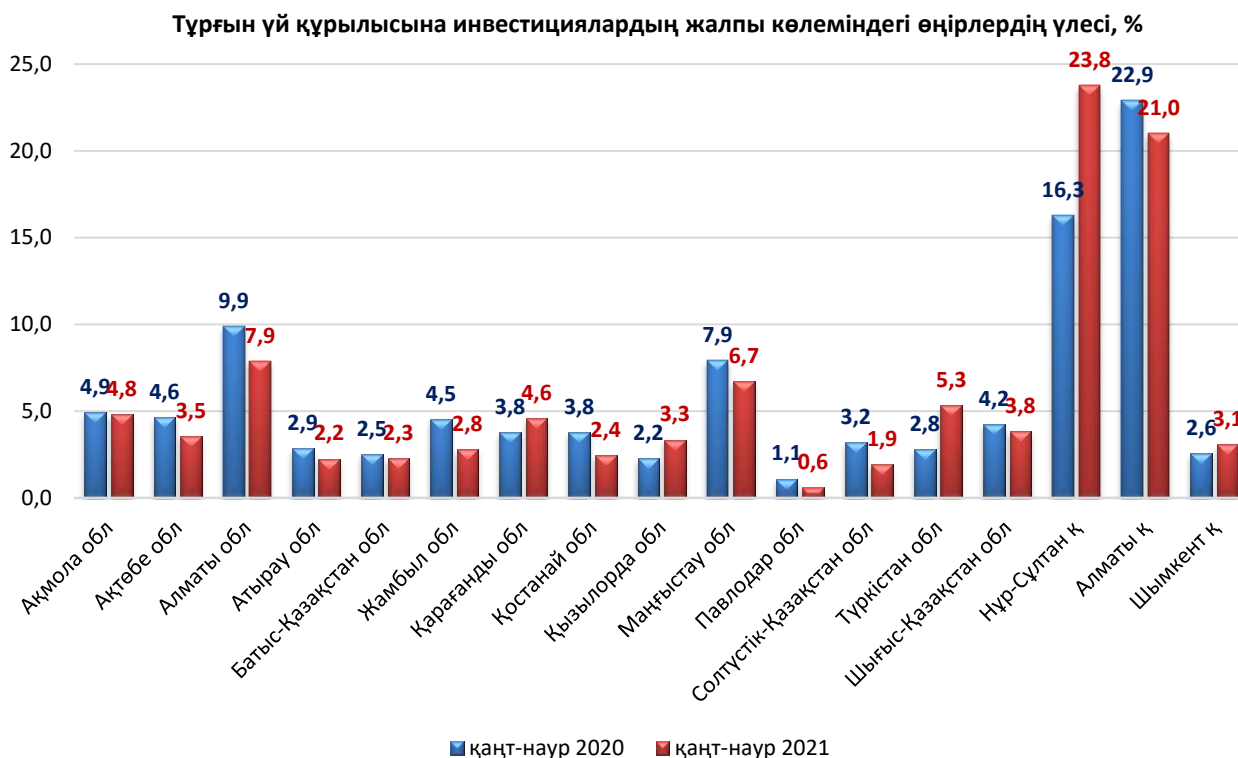
### 3. Тұрғын үй құрылысы секторының негізгі көрсеткіштері

**3.1. Тұрғын үй құрылысына инвестициялар көлемі** 2020 жылдың қаңтар-наурызымен салыстырғанда өсті. 2021 жылғы қаңтар-наурызда тұрғын үй құрылысына 377,5 млрд. теңге жұмсалды, бұл 2020 жылғы қаңтар-наурызға қарағанда 34% - ға артық.



Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

Нұр-Сұлтан қаласына - 89,7 млрд. теңге (өткен жылдың ұқсас кезеңімен салыстырғанда 94,6%-ға артық), Алматы қаласына 79,3 млрд. теңге (өткен жылдың ұқсас кезеңімен салыстырғанда 22,4%-ға артық) және Шымкент қаласына - 11,6 млрд. теңге (өткен жылдың ұқсас кезеңімен салыстырғанда 60,9%-ға артық) бағытталды.



Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

Тұрғын үй құрылысына инвестициялардың жалпы көлеміндегі ең үлкен үлес салмағы бұрынғысынша Нұр-Сұлтан және Алматы қалаларында сақталып отыр (тиісінше 23,8% және 21%).

**3.2. Тұрғын үй құрылысына инвестициялардың көздері.** Қазақстан бойынша 2021 жылдың есепті кезеңінде тұрғын үй құрылысына инвестициялар құрылымында негізгі үлес (82,3%) құрылыс салушылар мен халықтың өз қаражатына қалады.

2020 жылдың ұқсас кезеңінде бюджеттен бөлінетін қаражаттың үлесі 11,2%-ға қарағанда 12,4% - ға өсті. Банктер тұрғын үй құрылысына бөлген қаражаттың үлесі өткен жылғы 2,5% - ға қарағанда 1,1%-ға қысқарды. Есепті кезеңде басқа да қарыз қаражаты (банктердің кредиттерінен басқа) өткен жылдың ұқсас кезеңімен салыстырғанда 4,1% -ға қарағанда 4,2% -ға аздап ұлғайды.

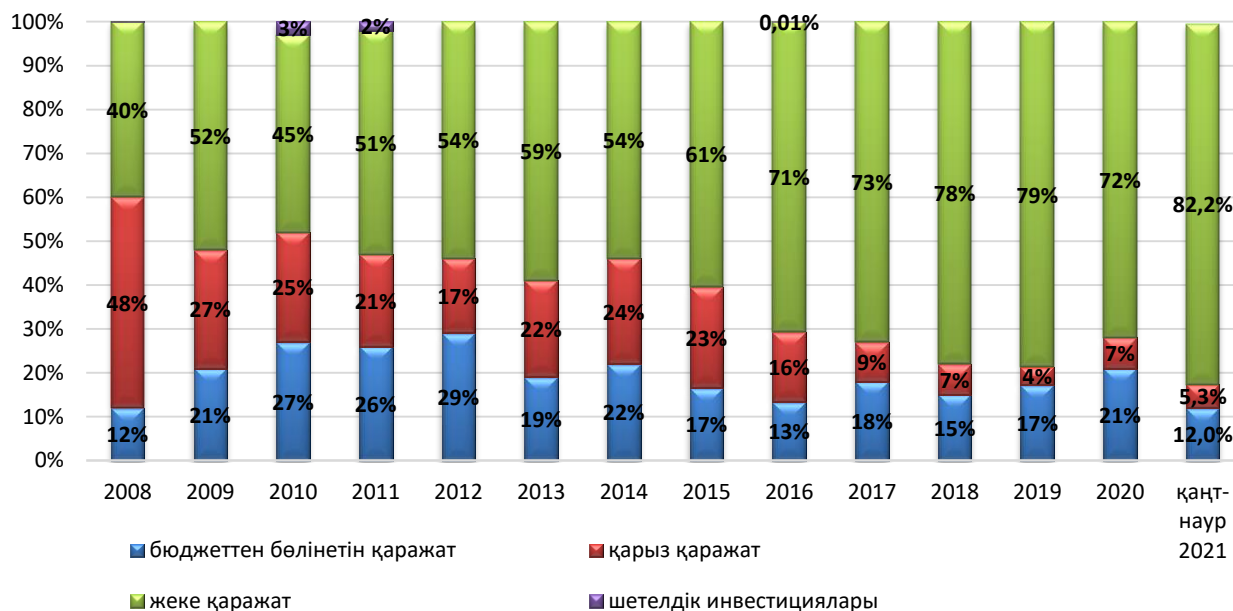
Нұр-Сұлтан қаласында басқа қарыз қаражатының үлесі (банктердің кредиттерінен басқа) 8,3% - ды, банктердің кредиттік қаражаты 0,2%-ды, меншікті және бюджет қаражаты тиісінше 88,6% - ды және 3% - ды құрады.

Алматы қаласында 2021 жылдың есепті кезеңінде халықтың меншікті қаражаты және банктердің кредиттік қаражаты есебінен инвестициялар тиісінше 80,3% - ды және 3,9% - ды құрады. Есепті кезеңде бюджет қаражатының және басқа да қарыз қаражатының үлесі тиісінше 6,6% - ды және 9,3% - ды құрады.



Шымкент қаласында басқа қарыз қаражатының үлесі (банктердің кредиттерінен басқа) 8,8% - ды, меншікті және бюджет қаражаты тиісінше 66,5% - ды және 24,7% - ды құрады.

Тұрғын үй құрылысына инвестицияларды қаржыландыру көздері



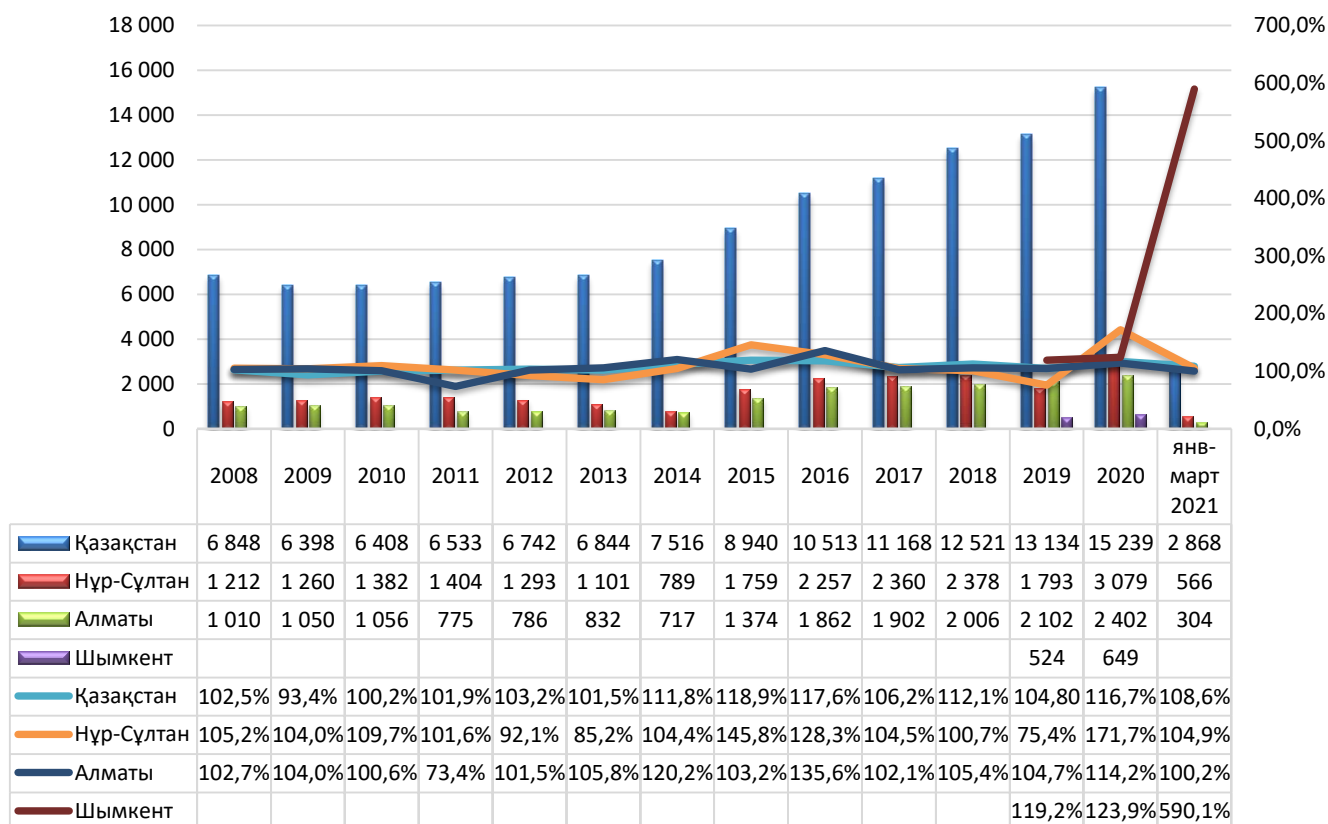
Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

**3.3.** 2021 жылғы қаңтар-наурызда **пайдалануға берілген жаңа ғимараттардың жалпы ауданы** 3 194 мың шаршы метрді құрады, 2021 жылғы қаңтар – наурызда пайдалануға берілген тұрғын үйлердің жалпы ауданы 2020 жылғы қаңтар – наурыз айларымен салыстырғанда 8,6% - ға артып, 2 868 мың шаршы метрді құрады. Павлодар облысын қоспағанда (2020 жылдың ұқсас кезеңімен салыстырғанда 19,4%-ға азайды), тұрғын үй алаңдарын іске қосу қарқыны тұтастай алғанда елдің барлық өңірлері бойынша өсті. Осы жылдың басынан бастап пайдалануға берілген тұрғын үй бойынша көшбасшы орын Шымкент қаласына (өткен жылдың сәйкес кезеңімен салыстырғанда 5 есе өсті), Қостанай облысына (20%-ға өсті), Қарағанды облысына (12,7%-ға өсті), Батыс Қазақстан облысына (11,6%-ға өсті), Атырау облысына (10,7%-ға өсті), Шығыс Қазақстан облысына (10,4% - ға өсті), Солтүстік Қазақстан облысына (9,2% - ға өсті) тиесілі.

Тұрғын үйдің басым бөлігі – 2 659 мың ш. м. немесе жалпы іске қосу көлемінің 92,5% - ын жеке құрылыс салушылар, оның ішінде 1 447 мың ш. м. халық пайдалануға берді, бұл жалпы іске қосу көлемінде 50,4% - ды құрайды.



Тұрғын ғимараттардың жалпы ауданын пайдалануға беру

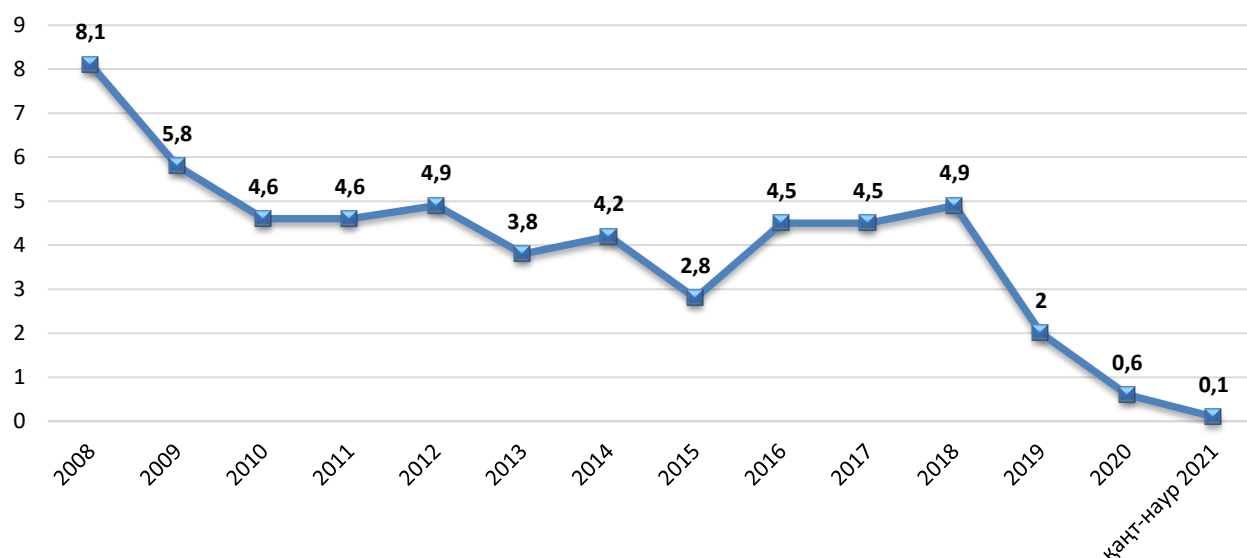


Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

**3.4 Құрылыс секторындағы баға индексі** 2021 жылғы қаңтар-наурызда өткен жылдың ұқсас кезеңімен салыстырғанда 100,1% - ды құрады. Құрылыс - монтаждау жұмыстарының бағасы 0,3% - ға төмендеді, машиналар мен жабдықтар өткен жылдың деңгейінде қалды, басқа жұмыстар мен шығындар 0,8% - ға өсті.

2021 жылғы қаңтар-наурызда **тұрғын үйдің 1 шаршы метрін салуға арналған орташа нақты шығындар** 112,2 мың теңгені құрады, бұл 2020 жылғы ұқсас кезеңнен 0,02% - ға жоғары. 2020 жылдың тиісті кезеңімен салыстырғанда тұрғын үйдің 1 шаршы метрін салуға жұмсалатын шығындардың айтарлықтай өсуі Қызылорда облысында (+64,4%), Павлодар облысында (+43,8%), Шығыс Қазақстан облысында (+30,5%) қалыптасты.

Құрылыстағы бағалардың өзгеруі,  
өткен жылға қарағанда, %



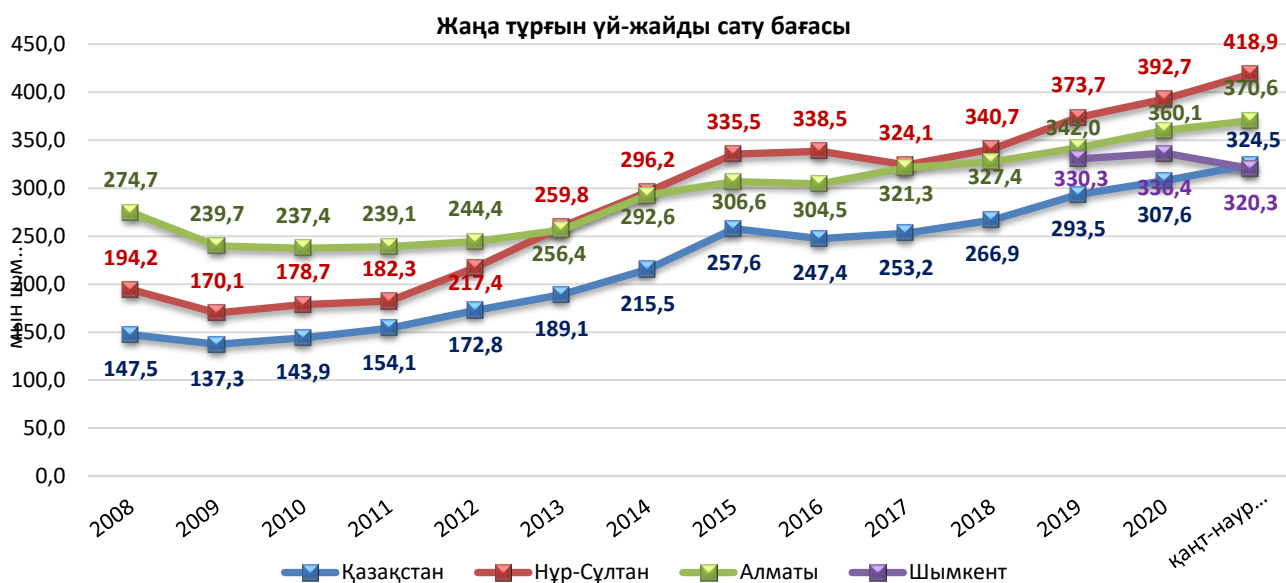
Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

- 3.5. Қазақстанда 2021 жылғы наурызда тұрғын үй бағасы өсті. Мәселен, 2021 жылғы наурызда ел бойынша орта есеппен **жаңа тұрғын үйдің 1 шаршы метрінің бағасы** 324,5 мың теңгені құрады (2020 жылғы наурызға қарағанда 9,2% - ға жоғары). Жайлы тұрғын үйді қайта сату бағасы 2020 жылғы наурызға қарағанда 24,8%-ға өсіп, 257,3 мың теңгені құрады. Жайлы тұрғын үйді жалға алудың орташа бағасы 2021 жылғы наурызда 1 ш. м. үшін 1725 теңгені құрады (2020 жылғы наурызбен салыстырғанда – 10,5% - ға жоғары).
- 2020 жылдың наурызымен салыстырғанда жаңа тұрғын үйге орташа бағаның өсуі Петропавл (78,2%), Өскемен (42,2%), Павлодар (29,2%), Талдықорған (20,5%), Орал (16,7%), Ақтөбе (13,8%), Нұр-Сұлтан (12,4%) қалаларында байқалады. Атырау, Ақтау және Семей қалаларында жаңа тұрғын үй бағасы өткен жылдың сәйкес кезеңімен салыстырғанда тиісінше 5,7%, 3,1% және 0,5% - ға төмендеді.

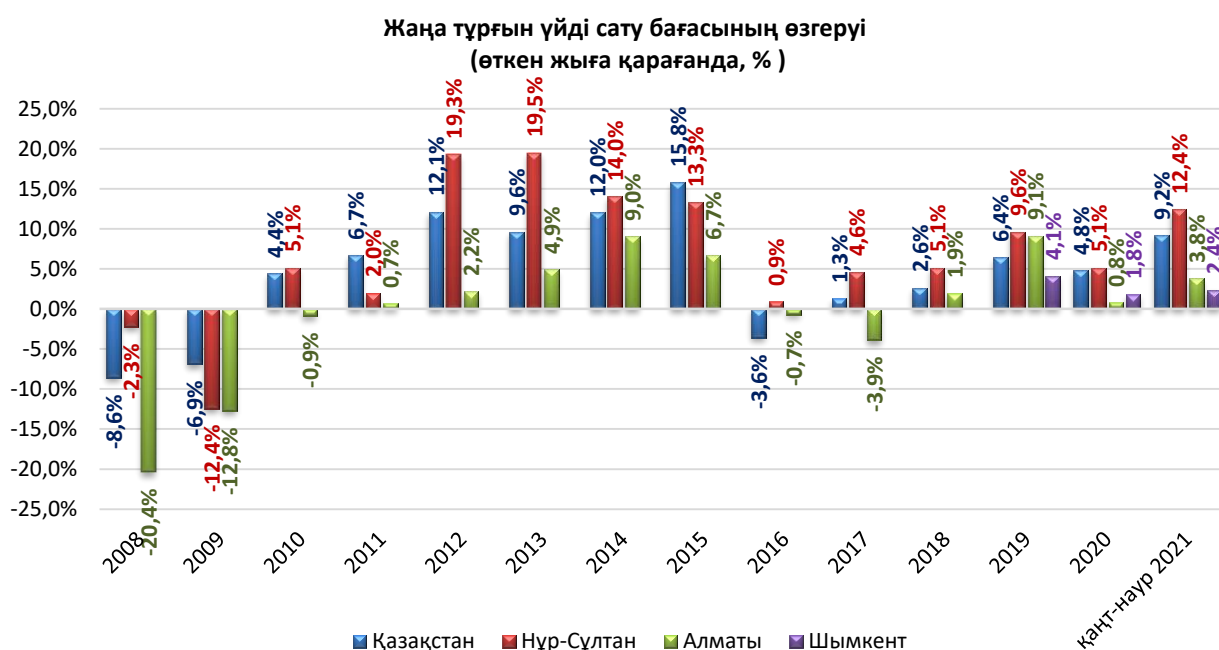


Макроэкономикалық есеп, қаңтар - наурыз, 2021  
Экономика, жоспарлау және қазынашылық департаменті

Нұр-Сұлтан, Алматы және Шымкент қалаларында жаңа тұрғын үйдің 1 шаршы метрінің бағасы тиісінше 418,9 мың теңгені, 370,6 мың теңгені және 320,3 мың теңгені құрады.



Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті



Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

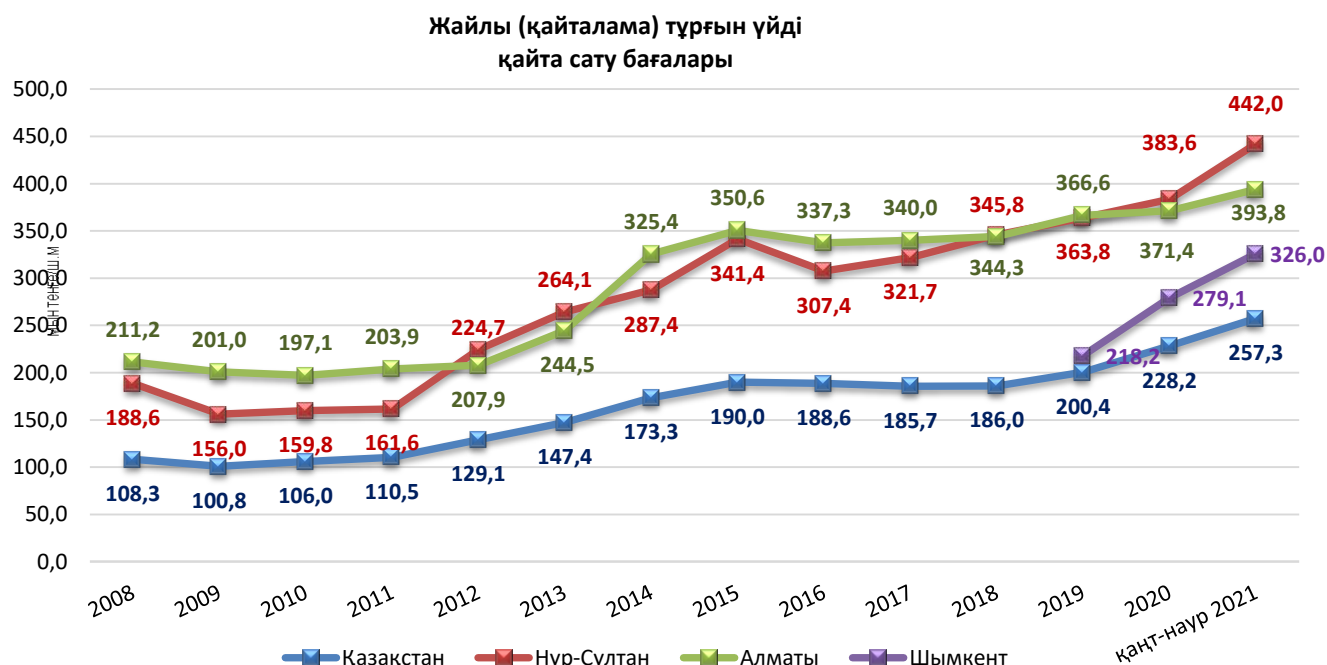
2021 жылғы наурызда еліміз бойынша орта есеппен **жайлы (қайталама) тұрғын үйді қайта сату бағасы 1 ш.м. үшін 24,8%** - ға өсіп (2020 жылғы наурызға қарағанда) 257,3 мың теңгені құрады. Жылдық мәнде бағаның орташа республикалық деңгейден жоғары өсуі Орал (66%),



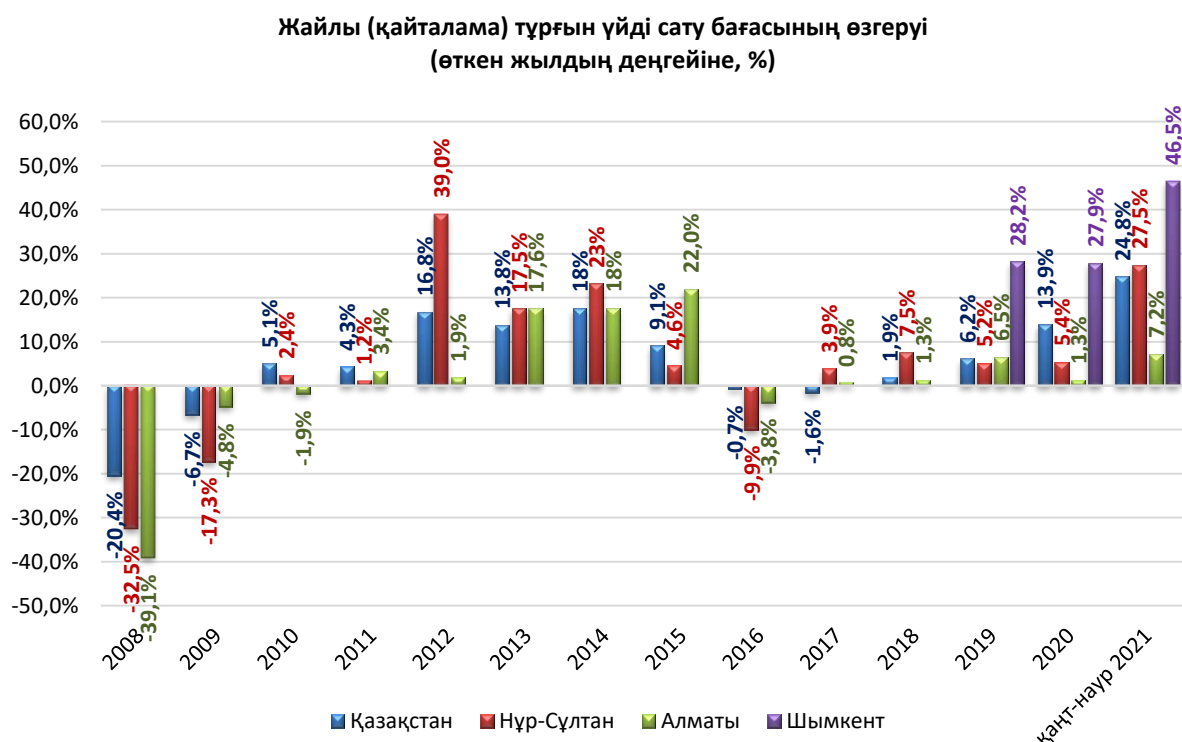
Макроэкономикалық есеп, қаңтар - наурыз, 2021  
Экономика, жоспарлау және қазынашылық департаменті

Шымкент (46,5%), Семей (42,9 %), Қарағанды (38,4%), Өскемен (38%), Түркістан (33%), Павлодар (31%), Нұр-сұлтан (27,5%) қалаларында байқалады.

Нұр-Сұлтан, Алматы және Шымкент қалаларында жылжымайтын мүліктің қайталама нарығындағы 1 шаршы метрдің бағасы тиісінше 442,0 мың теңге, 393,8 мың теңге және 326,0 мың теңге деңгейінде белгіленді.



Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті



Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

Жылдық мәнде 2021 жылдың наурыз айында **жайлы тұрғын үйді жалға алу бағасы** 2020 жылдың наурызымен салыстырғанда 10,5% - ға өсіп, 1 725 теңгені құрады. Жайлы тұрғын үйді

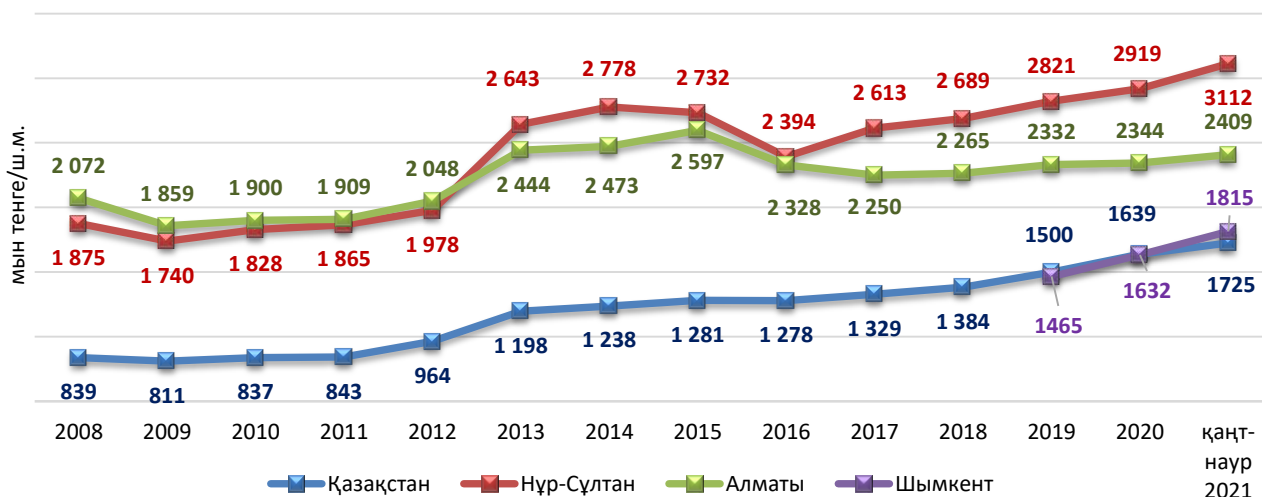


## Макроэкономикалық есеп, қаңтар - наурыз, 2021

### Экономика, жоспарлау және қазынашылық департаменті

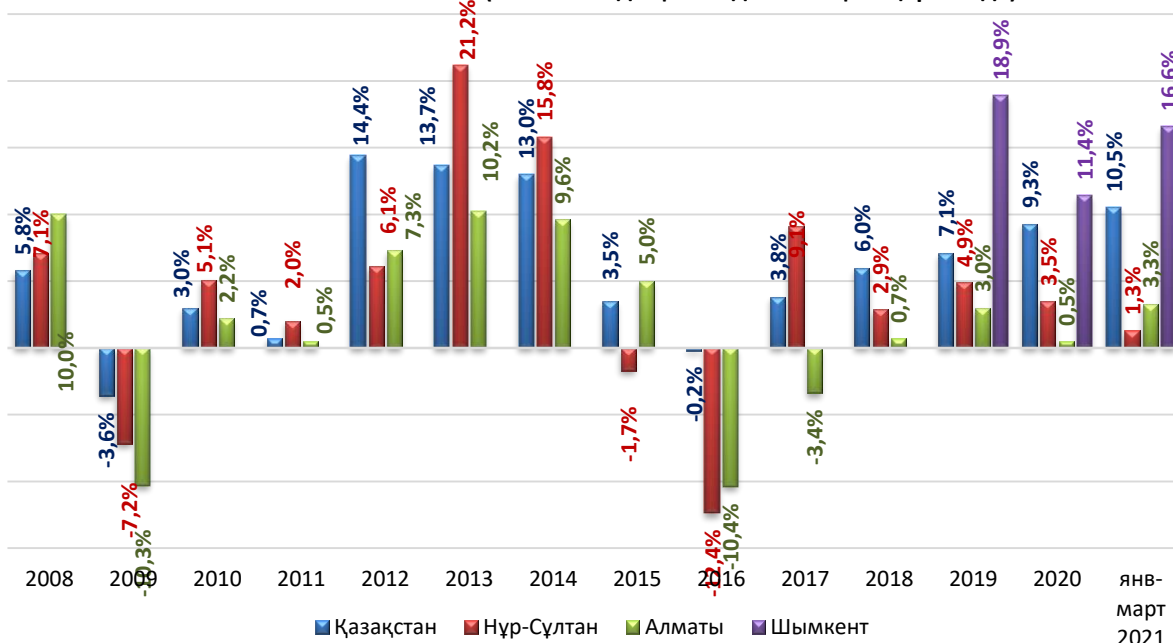
жалға алу бағасының айтарлықтай өсуі Талдықорған (23,4%), Түркістан (19,2%), Тараз (16,8%), Шымкент (16,6%), Семей (16,1%), Ақтөбе (13,8%), Орал (13,3%) қалаларында байқалады. Нұр-Сұлтан, Алматы, Түркістан, Ақтау, Қарағанды, Атырау, Шымкент, Талдықорған және Павлодар қалаларында 1 шаршы метрдің бағасы орташа республикалық мәннен жоғары болып, тиісінше 3 112 теңге, 2 409 теңге, 2 207 теңге, 2 185 теңге, 1 884 теңге, 1 855 теңге, 1 815 теңге, 1 783 теңге және 1 730 теңгені құрады.

Жалға беру бағасы



Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

Жалға беру бағасының өзгеруі  
(өткен жылдың осындай кезеңіне қарағанда)

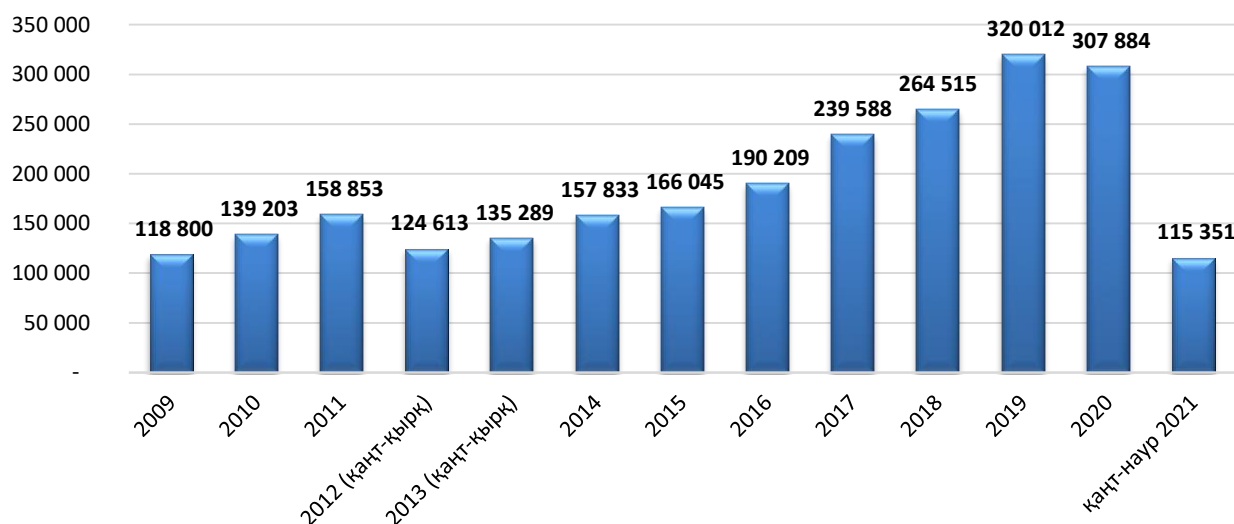


Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

2021 жылғы қаңтар-наурызда **тұрғын үйді сатып алу-сату мәмілелерінің саны** өткен жылдың тиісті кезеңімен салыстырғанда 74,2% - ға артып, 115 351 мәмілені құрады. Өткен жылдың қаңтар-наурызымен салыстырғанда тұрғын үйді сатып алу-сату мәмілелерінің төмендеуі тек Солтүстік Қазақстан облысында байқалады. Сатып алу-сату мәмілелерінің айтарлықтай өсуі Маңғыстау облысында (5,8 есе), Атырау облысында (3,1 есе), Қызылорда

облысында (2 есе) болды. Нұр-Сұлтан қаласында және Қарағанды облысында сатып алу-сату мәмілелері өткен жылдың ұқсас кезеңімен салыстырғанда тиісінше 95,3% - ға, 85,2% - ға өсті.

Тұрғын үйді сатып алу-сату мәмілелерінің саны

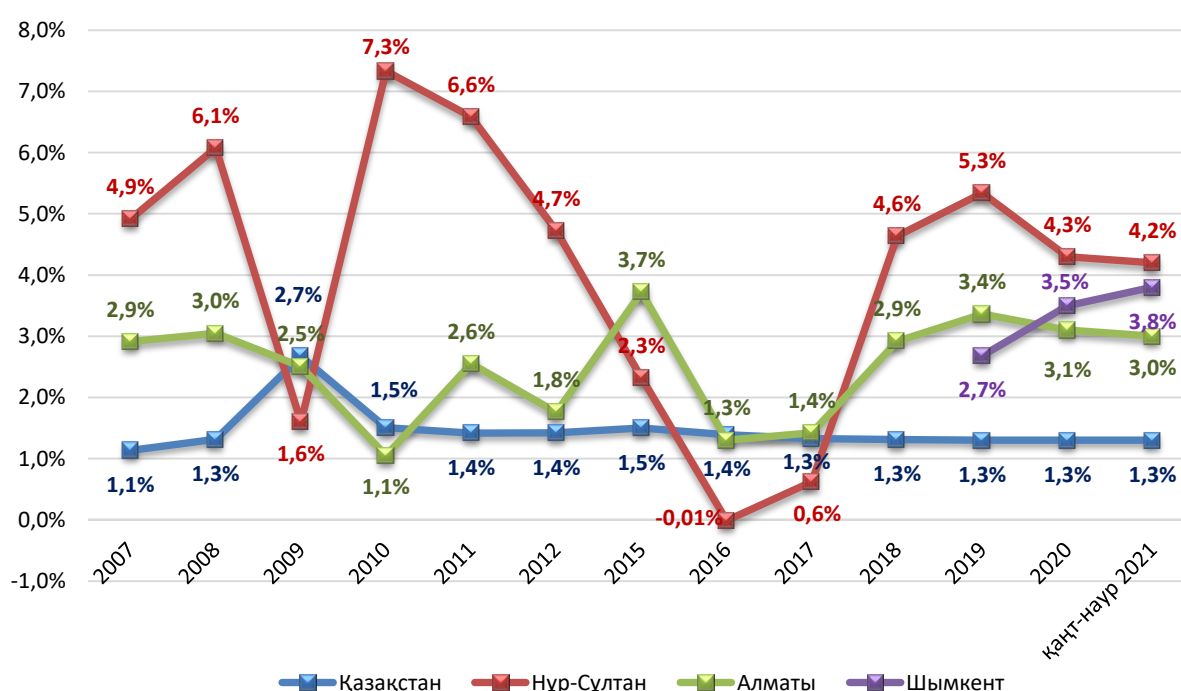


Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

#### 4. Тұрғын үй құрылысы секторына әсер ететін негізгі көрсеткіштер

4.1. Елдегі халықтың өсу қарқыны аздап өзгерді. 2021 жылғы 1 сәуірдегі жағдай бойынша **Қазақстан Республикасы халқының** саны 2020 жылғы 1 сәуірмен салыстырғанда 250,2 мың адамға немесе 1,3%-ға ұлғайды және 18 940 мың адамды құрады, оның ішінде Нұр-Сұлтан қаласында – 1 196 мың адам, Алматы қаласында-1 990 мың адам және Шымкент қаласында-1 086 мың адам.

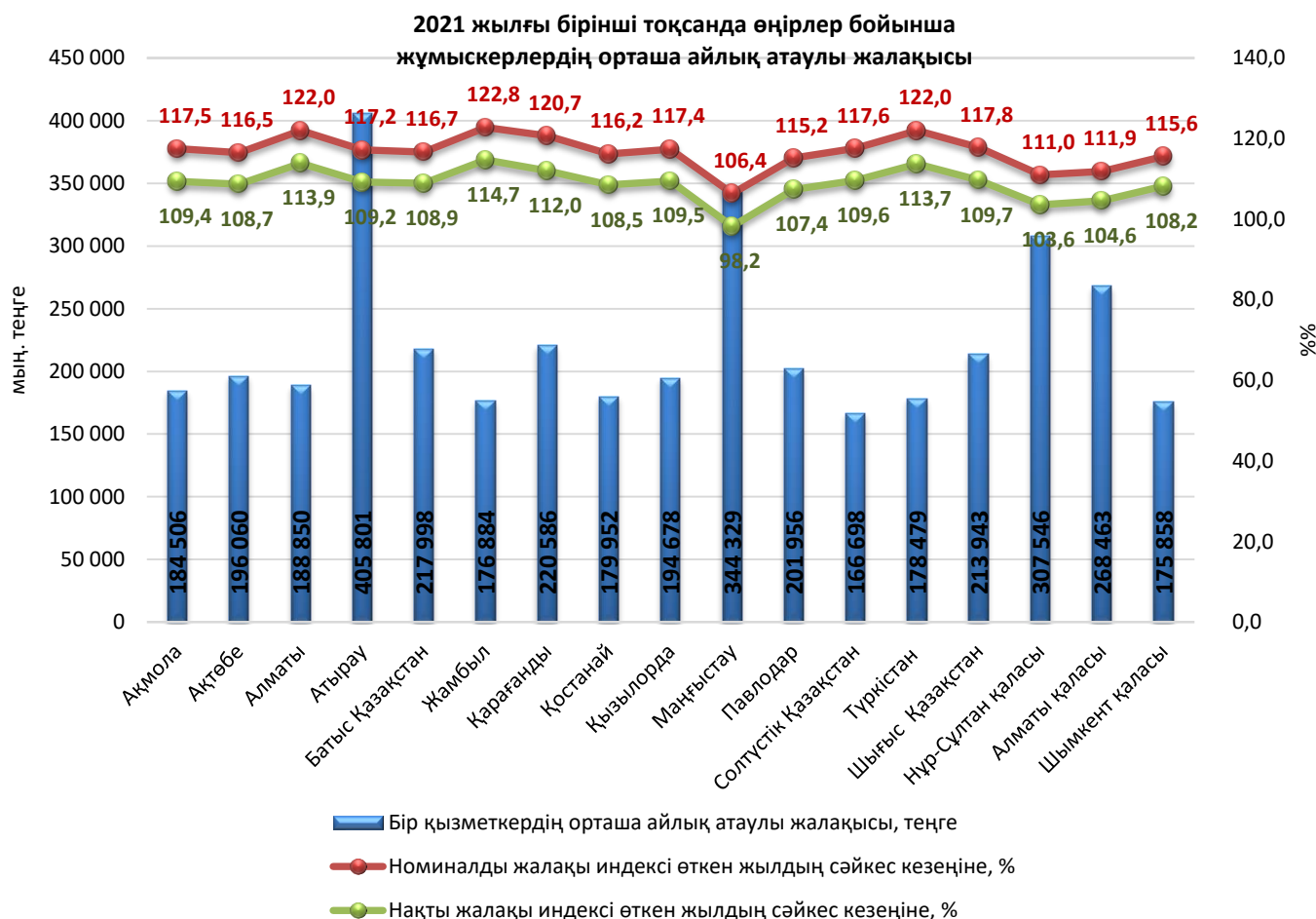
Халық санының өсу қарқыны



Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

**4.2. Халықтың жан басына шаққандағы орташа атаулы ақшалай табыстары** 2021 жылғы наурызда алдын ала бағалау бойынша 122 765 теңгені құрады, бұл өткен жылдың сәйкес кезеңінен 11,2% - ға артық.

2021 жылғы қаңтар-наурызда бір жұмыскердің **орташа айлық атаулы жалақысы** 230 859 теңгені құрады. Атаулы жалақы индексі 2020 жылдың тиісті кезеңіне 115,2% – ды, нақты жалақы индексі 107,4% - ды құрады.

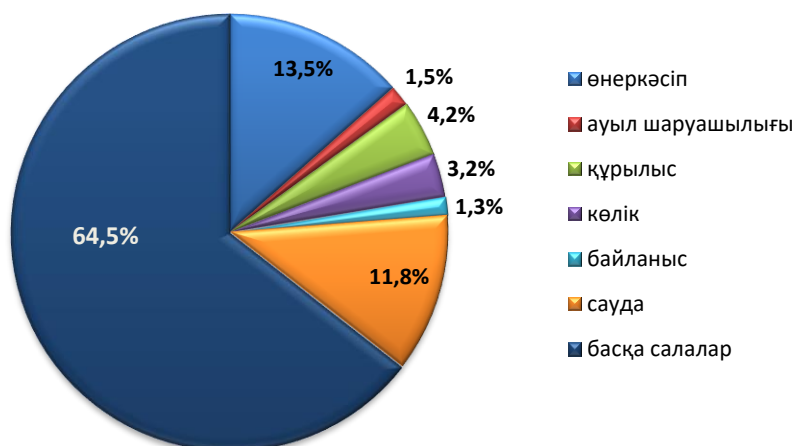


Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

**4.3. Банктердің экономикадағы кредиттерінің** неғұрлым елеулі сомасы өнеркәсіп (жалпы көлемдегі үлесі – 13,5%), сауда (11,8%), құрылыс (4,2%) және көлік (3,2%) сияқты салаларға тиесілі. ЕДБ несие қоржынындағы пайыздық қатынастағы құрылыс үлесі 2021 жылғы 1 сәуірге өткен жылғы деңгеймен салыстырғанда 4,2% - ға немесе 52,2 млрд.теңгеге аздап төмендеді және 621,5 млрд. теңгені құрады. 2020 жылғы 1 сәуірге – 4,7% немесе 673,7 млрд. теңгені құрады.



2021 жылғы 01 сәуірге экономика салалары бойынша банк кредиттері



Дереккөз: ҚР ҰБ (ҚҰБ Статистика бюллетені)

Соңғы жылдары **ипотекалық кредит беру** саласындағы белсенділік көбінесе 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 24,75% - ға дейін ауытқиды. Кейбір ЕДБ жылжымайтын мүлік түрінде қосымша кепіл болған жағдайда бастапқы жарнасыз кредит алу мүмкіндігін ұсынады.

Банк атауы	Кредит бйынша ең аз мөлшерлеме*	Бастапқы жарнаның ең аз сомасы**	Кредит берудің ең ұзақ мерзімі	Кредиттің 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
Еуразия банкі	24,75%	20%	15 лет	KZT
Bank RBK	22,42%	30%	15 лет	KZT

\* жылдық тиімді сыйақы мөлшерлемесі

\*\* сатып алынатын бағасынан

Дереккөз: ЕДБ деректері

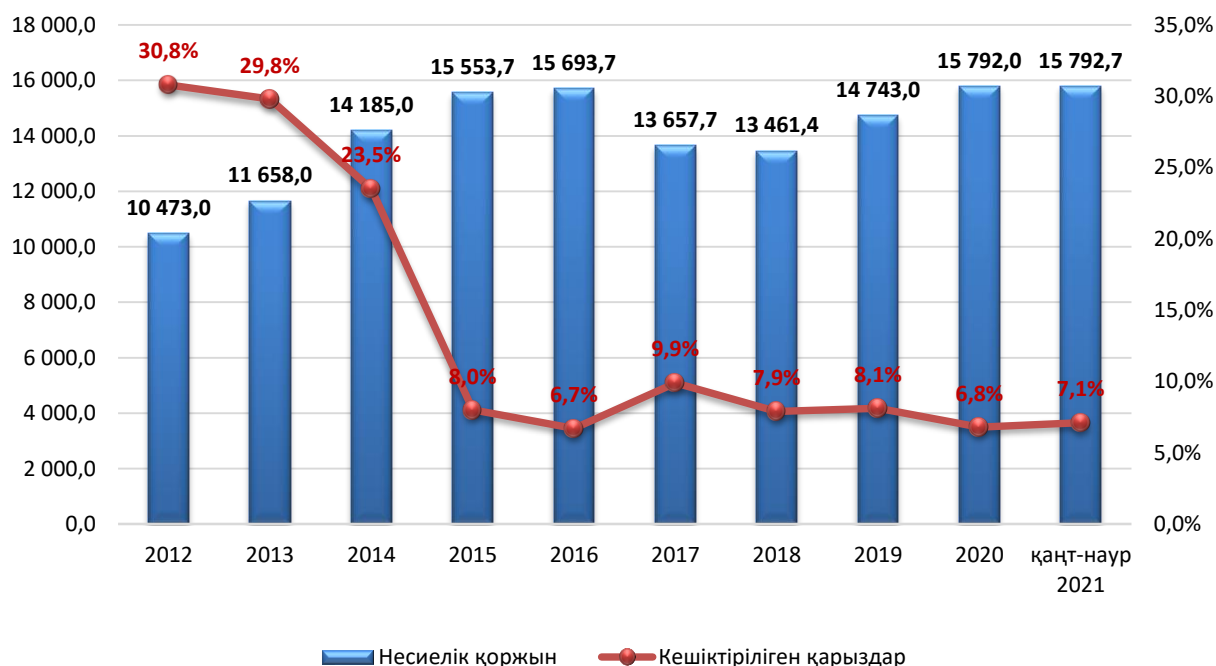
Елдегі ең тиімді ипотекалық бағдарламалар мемлекеттік қатысу арқылы жүзеге асырылады. Нарықта бастапқы және қайталама тұрғын үйлерге арналған **бірнеше ипотекалық бағдарламалар**, оның ішінде: «7-20-25», «Баспана Хит», «Орда», «Бақытты отбасы», «5-20-25» және басқа бағдарламалар пайда болды.



Макроэкономикалық есеп, қаңтар - наурыз, 2021  
Экономика, жоспарлау және қазынашылық департаменті

**ҚР банк секторының несие портфелі** 2021 жылғы 1 сәуірдегі жағдай бойынша 15 792,7 млрд.теңгені құрады және өткен жылмен салыстырғанда 531,6 млрд. теңгеге немесе 3,4% - ға өсті. Банктердің экономиканы кредиттеу көлемі 2021 жылғы 1 сәуірде 14 793 млрд теңгені құрап, бір жыл ішінде 3,4% - ға немесе 487,2 млрд теңгеге ұлғайды. 90 күннен астам мерзімі өткен берешегі бар кредиттер (NPL) 1 120,8 млрд теңгені немесе несие портфелінің 7,1% - ын құрады.

Несие портфелінің және 90 күннен астам мерзімі өткен берешегі бар кредиттердің динамикасы (кезең соңына)

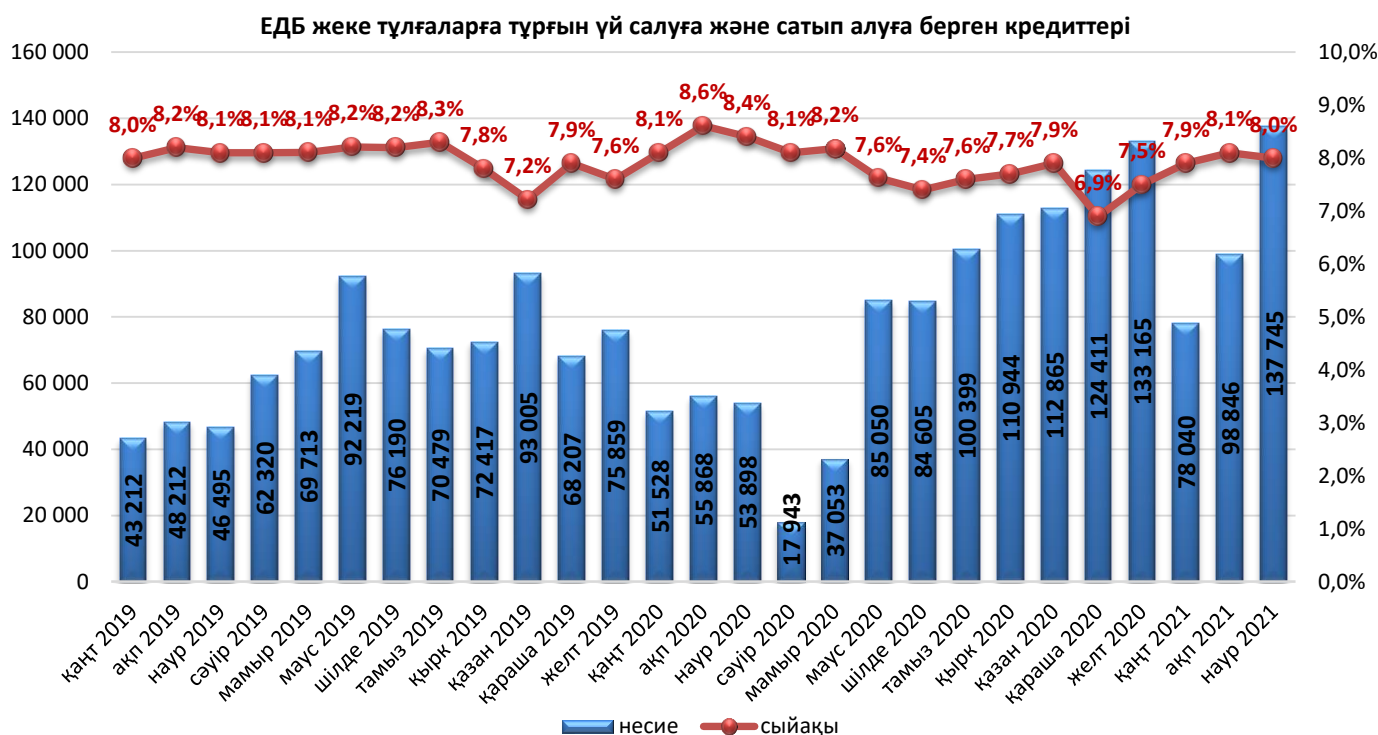


Дереккөз: ҚР ҰБ

2021 жылғы қаңтар-наурызда **жеке тұлғаларға тұрғын үй сатып алуға және салуға берілген қарыздар** 314,6 млрд.теңгені құрады, бұл ұқсас кезеңдегі 2020 жылғы деңгейден 95,1% - ға жоғары. Ипотекалық кредиттер бойынша орташа алынған сыйақы мөлшерлемесі төмендеді, 2021 жылғы 1 сәуірдегі жағдай бойынша ол 8,0% - ды құрады, 2020 жылғы 1 сәуірдегі жағдай бойынша 8,4% - ды құрады.



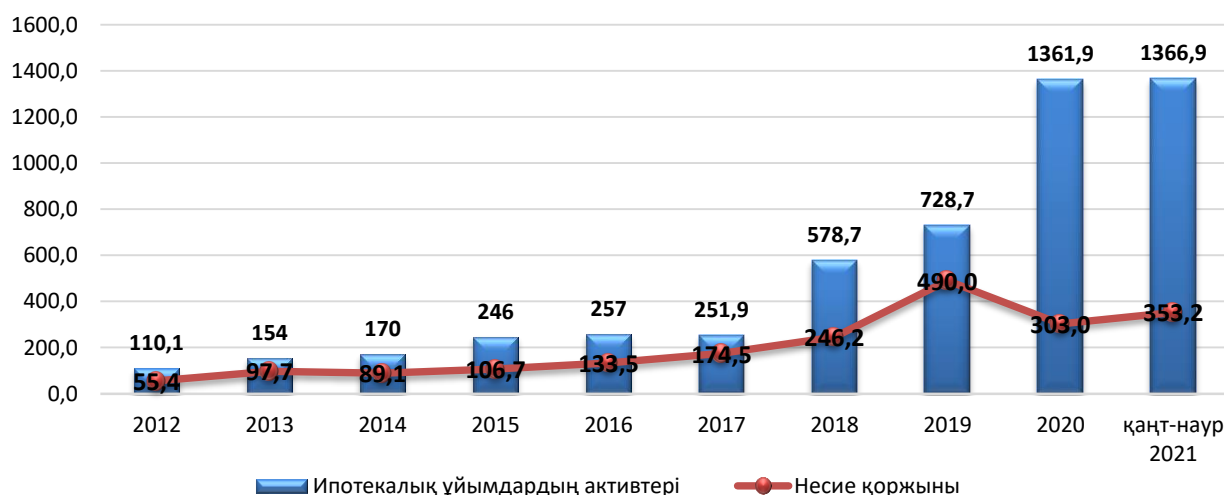
Макроэкономикалық есеп, қаңтар - наурыз, 2021  
Экономика, жоспарлау және қазынашылық департаменті



**Дереккөз: ҚР ҰБ**

01.04.2021 ж. жағдай бойынша Қазақстан Республикасының банктік емес секторы 2 ипотекалық ұйым және банк операцияларының жекелеген түрлерін жүзеге асыратын 4 ұйым болып табылады.

**Ипотекалық ұйымдардың активтері мен несие портфелінің динамикасы**



**Дереккөз: ҚР ҰБ**

**Ипотекалық ұйымдардың кредиттік портфелінің құрылымы.** 01.04.2021 жылғы жағдай бойынша ипотекалық ұйымдардың жиынтық несие портфелі 353,2 млрд. теңгені құрады, бұл 01.04.2020 жылға қалыптасқан көрсеткіштен 112,7 млрд. теңгеге немесе 46,9% - ға жоғары.

Есепті күні қалыптастырылған провизиялардың сомасы 10,4 млрд.теңгені құрады (ипотекалық ұйымдардың несие портфеліндегі қалыптастырылған провизиялардың үлес салмағы 2,9% - ды құрады). Ипотекалық ұйымдардың жиынтық несие портфеліндегі мерзімі



## Макроэкономикалық есеп, қаңтар - наурыз, 2021

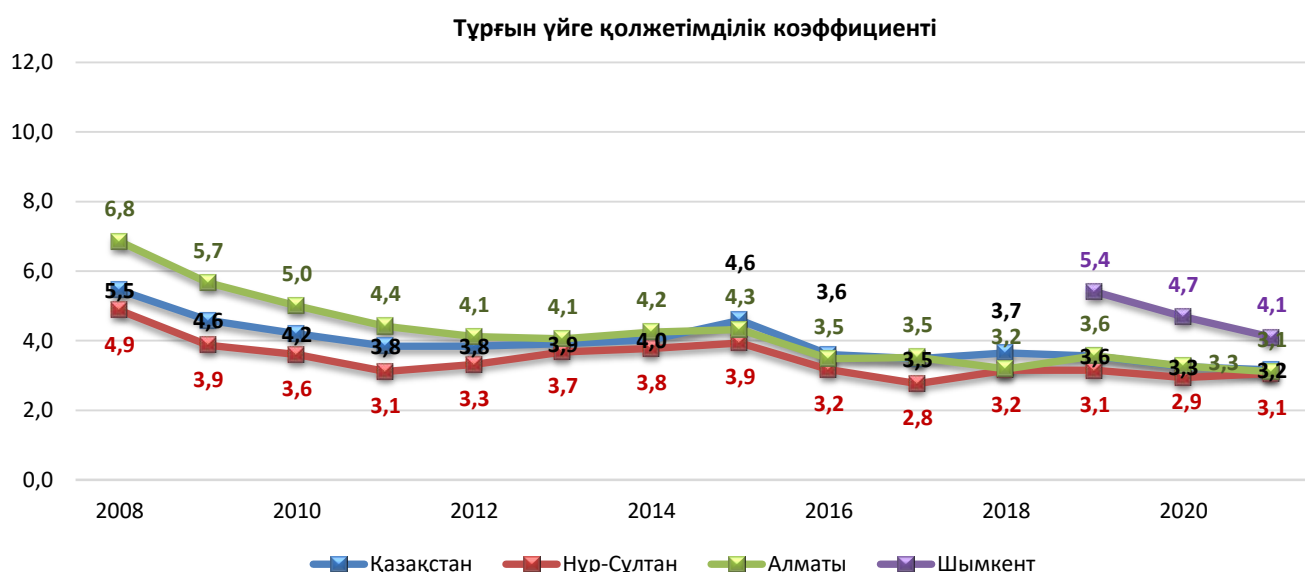
### Экономика, жоспарлау және қазынашылық департаменті

өткен берешегі бар қарыздардың үлес салмағы 01.04.2021 ж.жағдай бойынша 9,2% - ды (немесе 32,5 млрд. теңгені) құрады. 90 күннен астам мерзімі өткен берешегі бар қарыздар есепті күнге 8,8 млрд. теңгені немесе несие портфелінің 2,5% - ын құрады.

Ипотекалық ұйымдар міндеттемелерінің жиынтық мөлшері 01.04.2021 жылғы деректермен салыстырғанда 5,6 есе немесе 950,3 млрд. теңгеге өсті және 01.04.2021 жылғы жағдай бойынша 1 155,3 млрд. теңгені құрады.

## 5. Тұрғын үйлерге қолжетімділіктің талдамасы<sup>1</sup>

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

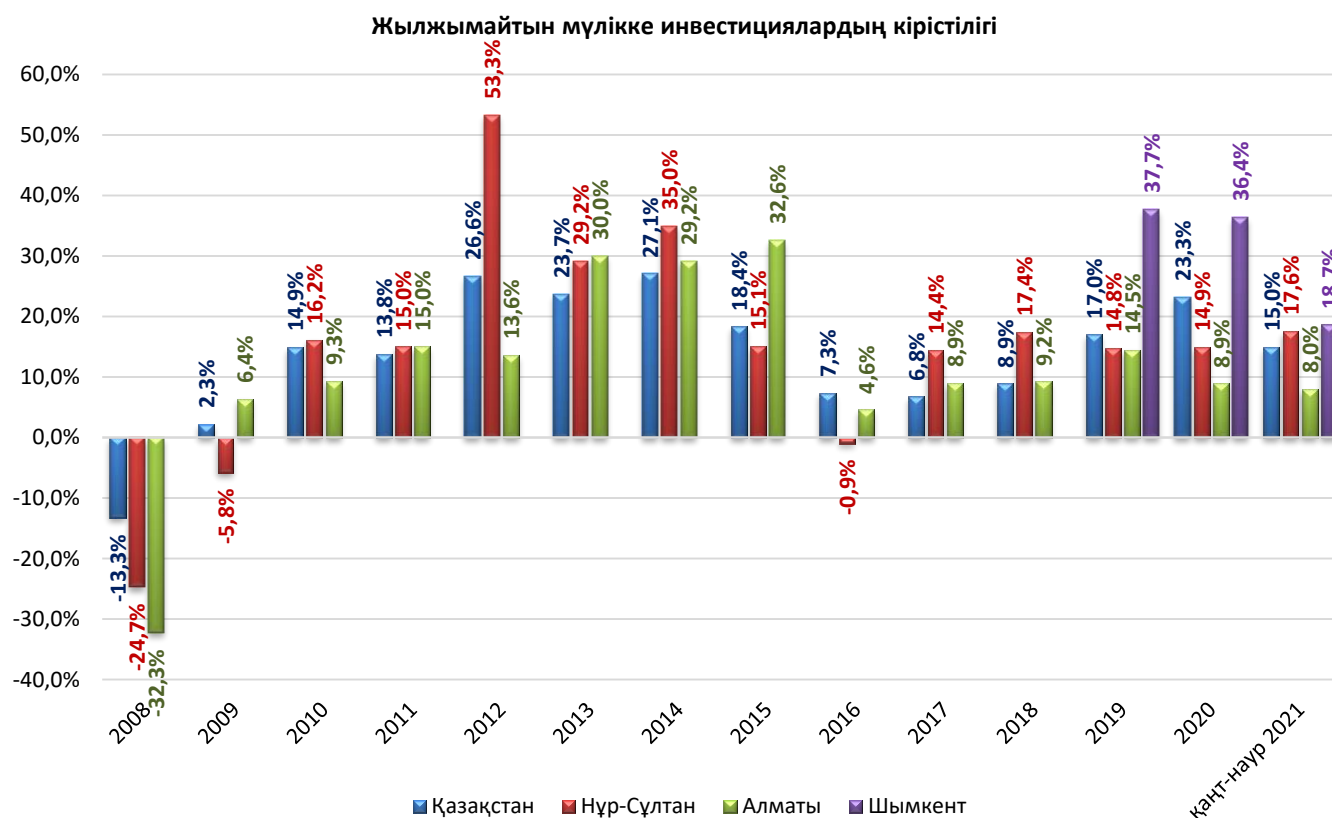
5.2. 2021 жылғы қаңтар-наурызда Қазақстан бойынша **жылжымайтын мүлікке инвестициялардың кірістілігі<sup>2</sup>** 15%-ды, Нұр – Сұлтан қаласында – 17,6% – ды, Алматы қаласында-8,0% - ды және Шымкент қаласында-18,7% - ды құрады.

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Жылжымайтын мүлікке инвестициялардан түсетін табыстылық жайлы (қайталама) жалға беруден және кейіннен қайта сатудан түскен табыстылық сомасы ретінде есептеледі



Макроэкономикалық есеп, қаңтар - наурыз, 2021  
Экономика, жоспарлау және қазынашылық департаменті



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 Инфрақұрылымды дамытудың 2015-2019 жылдарға арналған «Нұрлы жол» мемлекеттік бағдарламасы, Өңірлерді дамытудың 2020 жылға дейінгі бағдарламасы мемлекеттік және салалық бағдарламалары бойынша жұмыс істеген **«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 кредиттеу 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 КІПТУ-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 көрсеткіштері және әлемдегі жылжымайтын мүлік нарығындағы оқиғалар

2021 жылғы қаңтар-наурызда **АҚШ жылжымайтын мүлік нарығында** тұрғын үй құрылысына берілген рұқсаттар санының өсуі байқалды.

Көрсеткіштің атауы	2021 наурыз	2020 наурыз	өзг. (+/-)
Тұрғын үй салуға берілген рұқсаттар саны, мың бірлік	1 766	1 353	30,2%
Жаңа құрылыстың көлемі, мың бірлік	1 739	1 216	43%
Жаңа тұрғын үйлерді сату көлемі, мың бірлік	1 021	627	62,8%

**Құрылысқа берілетін рұқсаттар саны (Building Permits<sup>3</sup>)** болашақ құрылыстың көрсеткіші 2021 жылғы қаңтар, ақпан және наурыз айларында тиісінше 1 881 мың, 1 682 мың және 1 766 мыңды құрады, 2020 жылғы тиісті кезеңмен салыстырғанда бұл көрсеткіш тиісінше 21,3%, 14,9% және 30,2% өзгерді.

2021 жылғы қаңтарда, ақпанда және наурызда басталған **тұрғын үйлердің құрылыс жобаларының (housing starts<sup>4</sup>) саны** тиісінше 1 580 мың, 1 421 мың және 1 739 мың болды, 2020 жылғы тиісті кезеңмен салыстырғанда бұл көрсеткіш тиісінше 0,8% - ға, -11,1% - ға және 43% - ға өзгерді.

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

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



---

**Макроэкономикалық есеп, қаңтар - наурыз, 2021**  
**Экономика, жоспарлау және қазынашылық департаменті**

2021 жылғы наурызда **жаңа үйлерді сату көлемі**<sup>5</sup> өткен жылдың наурызымен салыстырғанда 62,8% - ға ұлғайды және 1 021 мың бірлікті құрады. Жаңа тұрғын үйді сату көлемі бір ай ішінде сату міндеттемесі бар салынған үйлердің санын көрсетеді.

---

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