



**SAMRUK-KAZYNA
CONSTRUCTION**

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

Нұр-Сұлтан, 2020

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

Мұнай бағасы (қаңтар-маусым 2021)	↑	Инфляция (қаңтар-маусым 2021)	4,6%
Бастапқы жылжымайтын мүліктің бағасы, Нұр-Сұлтан (қаңтар-маусым 2021)	↑	Жылжымайтын мүлікке инвестициялардың табыстылығы, Нұр-Сұлтан (қаңтар-маусым, 2021)	22,5%
Бастапқы жылжымайтын мүліктің бағасы Алматы (қаңтар-маусым 2021)	↑	Жылжымайтын мүлікке инвестициялардың табыстылығы, Алматы (қаңтар-маусым, 2021)	11,9%

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 объектілердің түрлері бойынша құрылыс жұмыстарының көлемі****3. Тұрғын үй құрылысы секторының негізгі көрсеткіштері****3.1 Тұрғын үй құрылысына инвестициялар****3.2 Тұрғын үй құрылысына инвестицияларды қаржыландыру көздері****3.3 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**

1. Негізгі макроэкономикалық көрсеткіштер

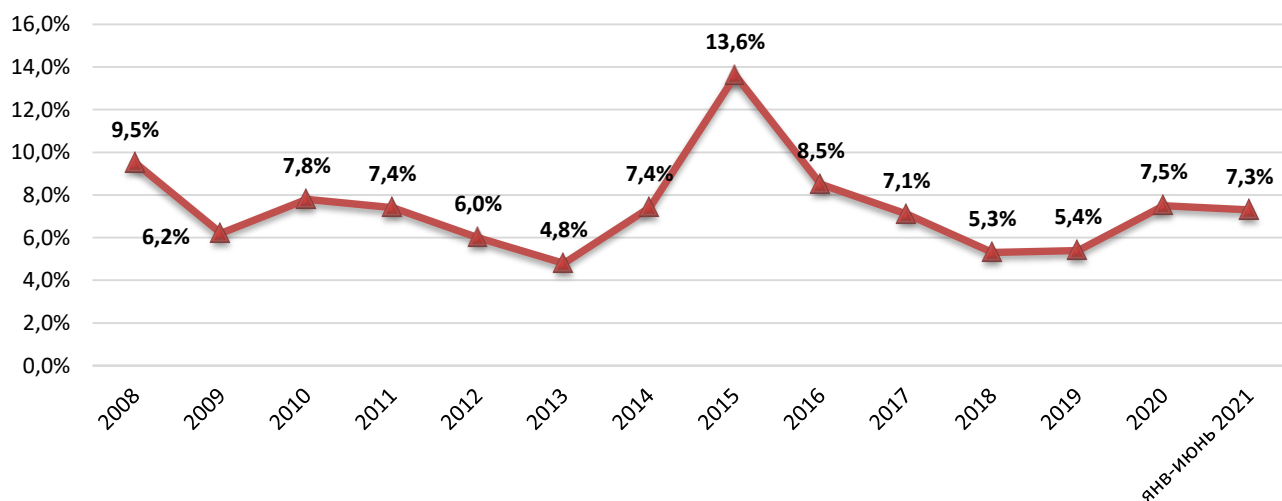
1.1. 2021 жылғы қаңтар-маусымдағы **ЖІӨ** нақты көлемінің индексі (алдын ала деректер бойынша) өткен жылдың тиісті кезеңіне қатысты 102,3% - ды құрады. ЖІӨ құрылымында тауарлар өндірісінің үлесі 40%, қызметтер – 52,9% құрайды.



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

1.2. **2021 жылдың 6 айында инфляция** 4,6%-ды құрады. Жыл басынан бері азық-түлік тауарларына бағалар 6,6%-ға, азық-түлік емес тауарларына-3,9%-ға, ал ақылы қызметтерге-2,8% - ға өсті. Маусым айында жылдық инфляция 7,3% құрады. Азық-түлік тауарларының қымбаттауы инфляцияға негізгі үлес қосады, оларға бағаның өсуі жылдық мәнде 10,5% - ды құрады.

2008-2021 ж. маусым кезең соңына инфляция
(%, өткен жылдың тиісті кезеңіне)



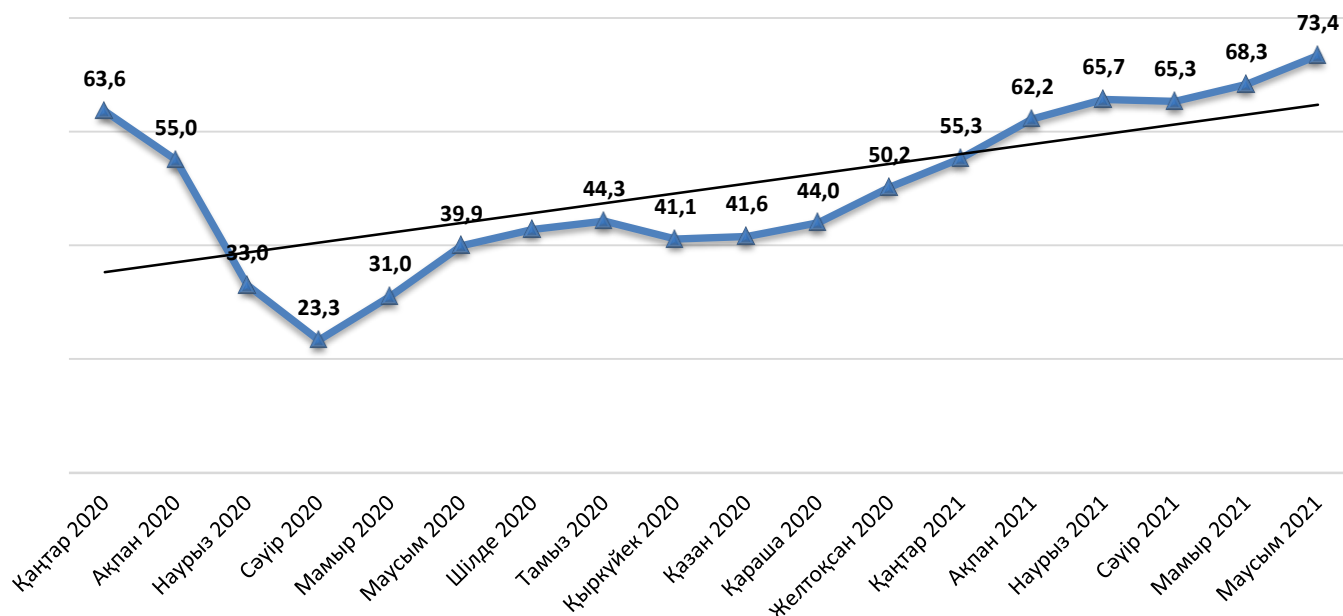
Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті (<http://www.stat.gov.kz/>)



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

1.3. 2021 жылдың қаңтарында Brent маркалы **мұнайдың орташа бағасы** 55,29 АҚШ долл./баррель, ақпан айында-62,20 долл./баррель, наурызда-65,67 долл./баррель, сәуірде-65,3 долл./баррель, мамырда-68,3 долл./баррель, маусым айында-73,4 долл./баррельді құрады. 2021 жылдың 2 тоқсанында Brent маркалы мұнайдың орташа бағасы 69 АҚШ долл./ баррель құрады, бұл 2020 жылдың ұқсас кезеңіндегі мұнай бағасынан 37,57 долл./баррель қымбат.

Мұнайдың орташа бағасы (Брент, АҚШ долл.)



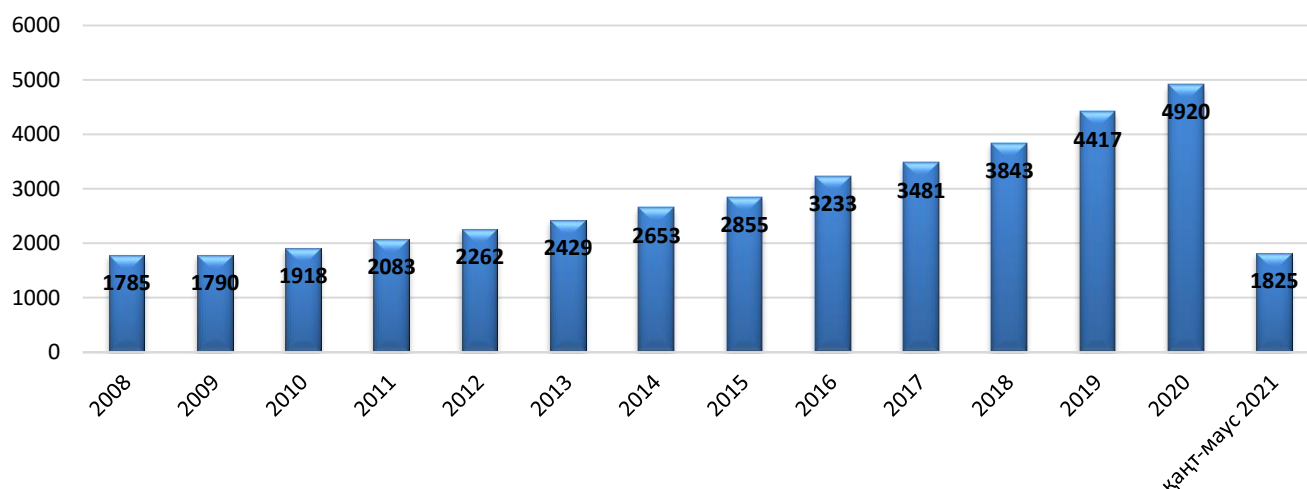
Дереккөз: <https://investfunds.ru/indexes/624/>

2. Құрылыстың жалпы көрсеткіштері

2.1. 2021 жылғы қаңтар-маусымда **құрылыс жұмыстарының (қызметтерінің) көлемі** 1 824,8 млрд. теңгені құрады, бұл 2020 жылғы қаңтар-маусымға қарағанда 11,9% - ға артық.

2021 жылғы қаңтар-маусымда құрылыс-монтаждау жұмыстарының көлемі 2020 жылғы қаңтар-маусыммен салыстырғанда 11,4% - ға ұлғайды және 1 559,9 млрд. теңгені құрады. Күрделі жөндеу бойынша құрылыс жұмыстарының көлемі өткен жылдың сәйкес кезеңімен салыстырғанда 21,6% - ға ұлғайды және ағымдағы жөндеу бойынша 10,2% - ға ұлғайды.

Орындалған құрылыс жұмыстарының көлемі (млрд теңге)



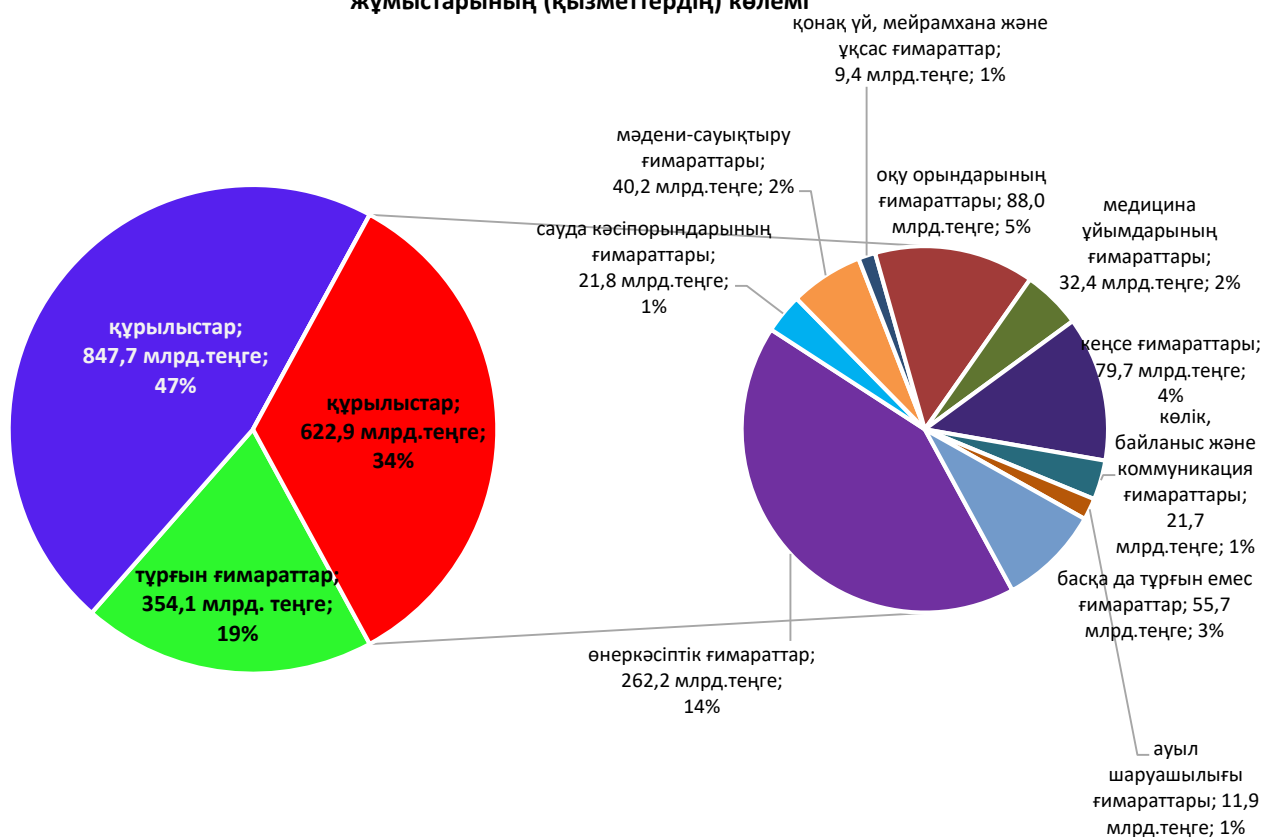
Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

Республика бойынша құрылыс жұмыстарының жалпы көлемінің ең үлкен көлемін жеке тұлғалар 87,39%, шетелдік – 12,54%, мемлекеттік – 0,07% орындады.

2.2. Есепті кезеңде **Республика өңірлері бөлінісінде** құрылыс жұмыстары көлемінің ұлғаюы Қазақстан Республикасының барлық облыстарында байқалды. Құрылыс жұмыстарының айтарлықтай өсуі Түркістан облысында (53,6%), Қызылорда облысында (35,5%), Алматы қаласында (27,4%), Маңғыстау облысында (23,6%), Шымкент қаласында (16,9%), Жамбыл облысында (16,7%), Қостанай облысында (14,7%) және Қарағанды облысында (14,2%) болды. 2021 жылғы қаңтар-маусымда Нұр-Сұлтан қаласында құрылыс жұмыстарының көлемі 227,4 млрд. теңгені құрады (2020 жылдың ұқсас кезеңімен салыстырғанда 7,4% - ға артты).

2.3. 2021 жылғы қаңтар-маусымда **салынып жатқан объектілердің түрлері бойынша құрылыс жұмыстарының көлемі:** салынып жатқан объектілердің жалпы көлемінің 19,4% – ын немесе 354,1 млрд. теңгені, тұрғын емес ғимараттар бойынша – 34,1% - ды немесе 622,9 млрд. теңгені, құрылыстар бойынша-46,5% - ды немесе 847,7 млрд. теңгені құрады.

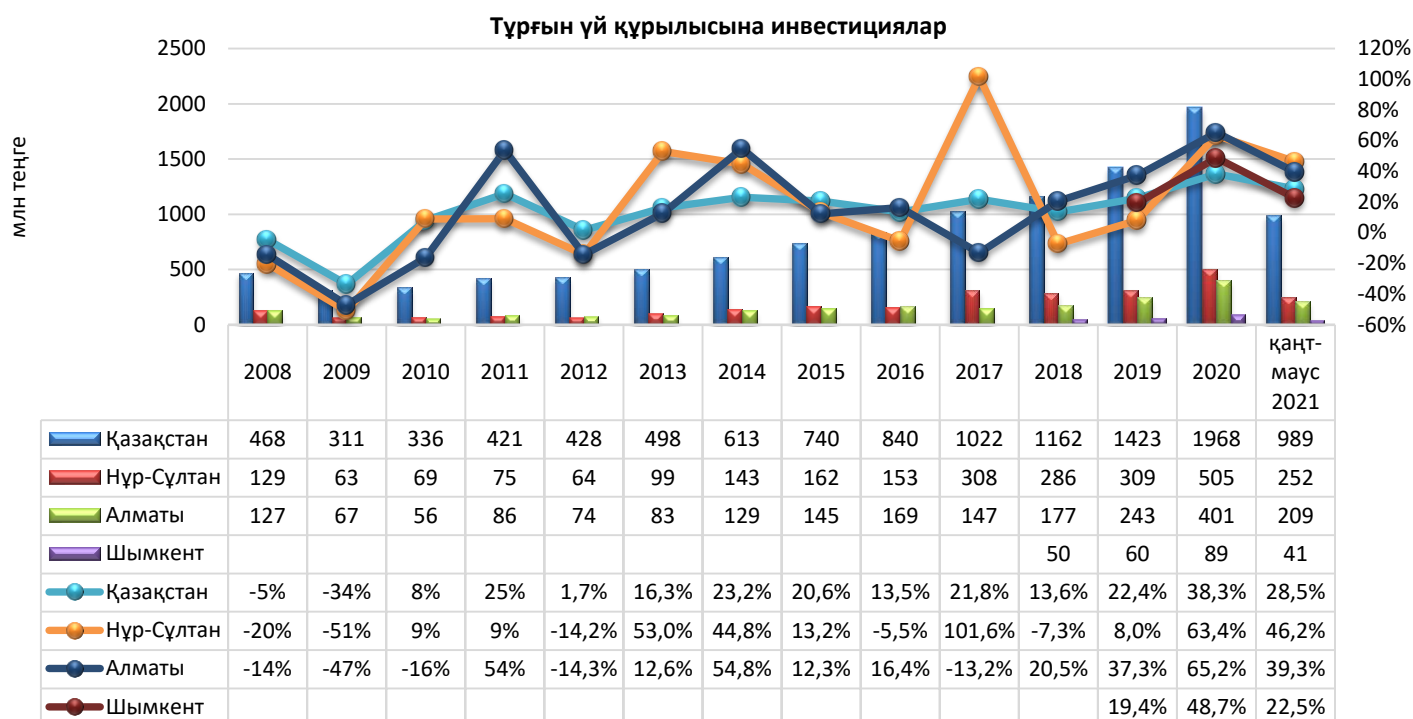
2021 ж. қаңтар-маусымда салынып жатқан объектілердің түрлері бойынша құрылыс жұмыстарының (қызметтердің) көлемі



Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

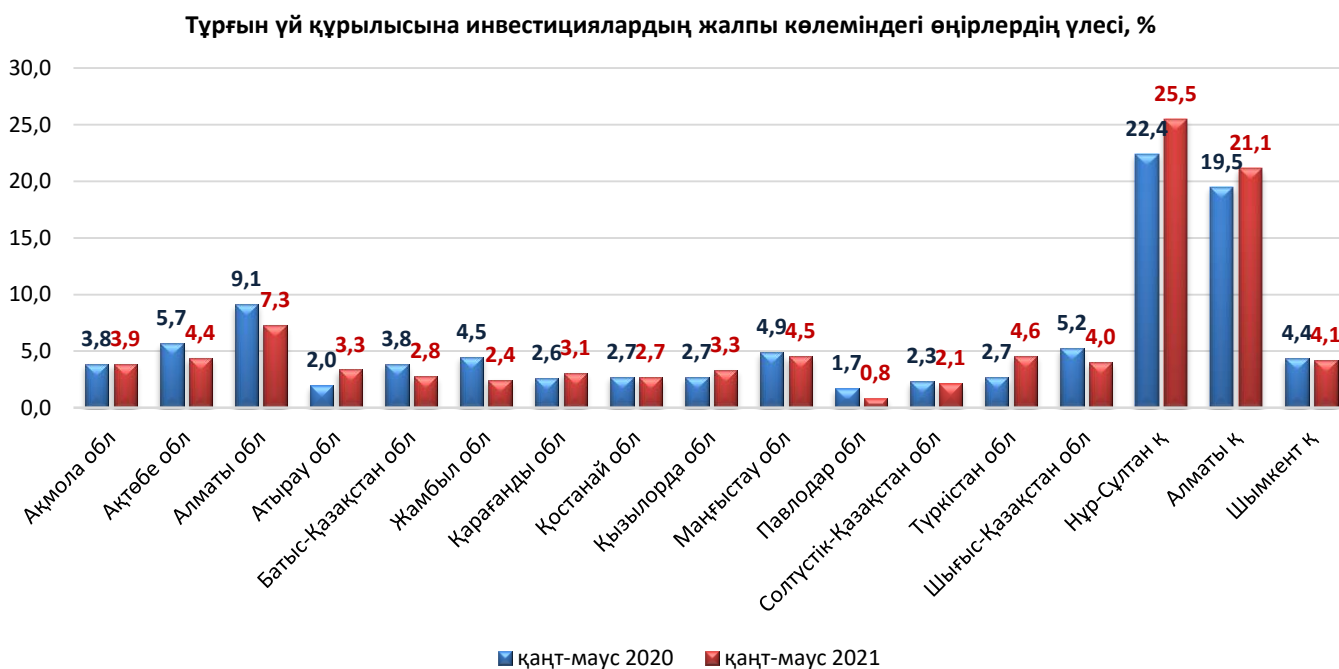
3. Тұрғын үй құрылысы секторының негізгі көрсеткіштері

3.1. 2021 жылғы қаңтар-маусымда **тұрғын үй құрылысына салынған инвестициялар көлемі** 2020 жылғы қаңтар-маусыммен салыстырғанда 28,5% - ға өсті және 989,4 млрд. теңгені құрады.



Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

Нұр-Сұлтан қаласына – 252,3 млрд. теңге (өткен жылдың ұқсас кезеңімен салыстырғанда 46,2% - ға артық), Алматы қаласына 208,8 млрд. теңге (өткен жылдың ұқсас кезеңімен салыстырғанда 39,3% - ға артық) және Шымкент қаласына-41 млрд. теңге (өткен жылдың ұқсас кезеңімен салыстырғанда 22,5% - ға артық) бағытталды.



Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

Тұрғын үй құрылысына инвестициялардың жалпы көлеміндегі ең үлкен үлес салмағы бұрынғысынша Нұр-Сұлтан және Алматы қалаларында (тиісінше 25,75% және 21,1%) сақталып отыр.

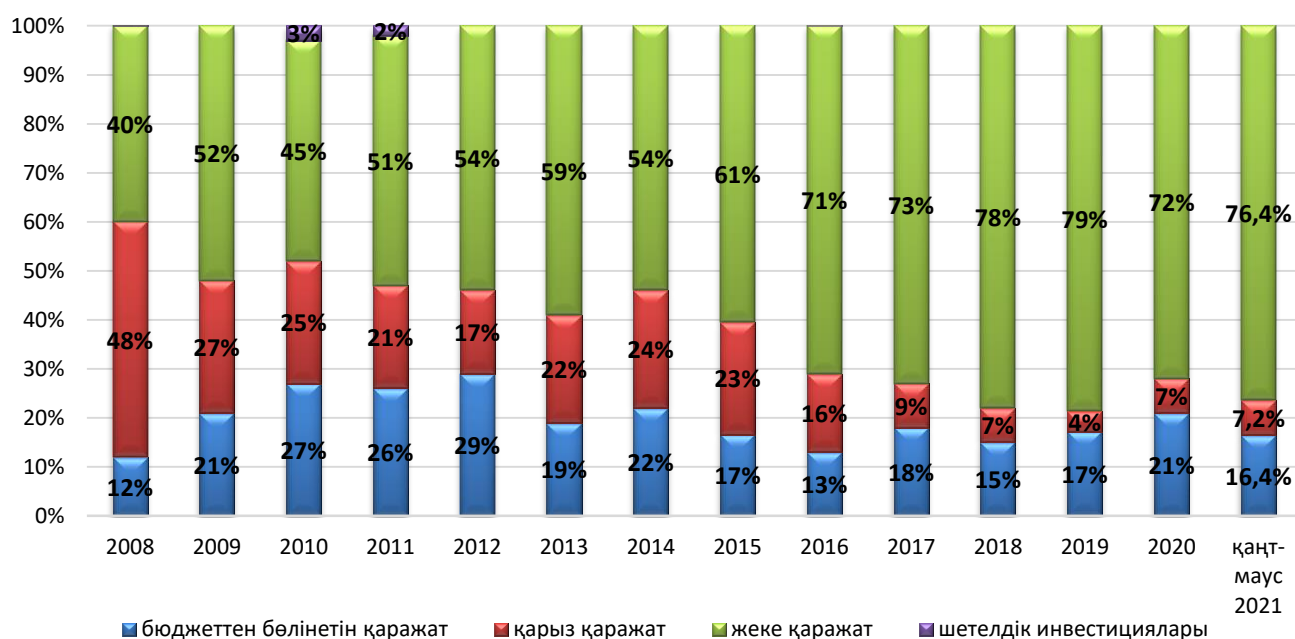
3.2. Тұрғын үй құрылысына инвестициялардың көздері. 2021 жылдың есепті кезеңінде Қазақстан бойынша тұрғын үй құрылысына инвестициялар құрылымында негізгі үлес (76,4%) құрылыс салушылардың және халықтың өз қаражатына қалады.

2020 жылдың ұқсас кезеңінде бюджеттен бөлінетін қаражаттың үлесі 19,8%-ға қарағанда 16,4% - ға қысқарды, сондай-ақ банктер тұрғын үй құрылысына бөлген қаражаттың үлесі өткен жылғы 2,1% - ға қарағанда 1,1% - ға қысқарды. Есепті кезеңде басқа қарыз қаражаты (банк кредиттерінен басқа) өткен жылдың ұқсас кезеңімен салыстырғанда – 4,1% - ға қарағанда 6,1% - ға артты.

Нұр-Сұлтан қаласында басқа қарыз қаражатының үлесі (банктердің кредиттерінен басқа) 8,7% - ды, бюджет қаражатының үлесі 5,1% - ды құрады. Алматы қаласында 2021 жылдың есепті кезеңінде халықтың меншікті қаражаты және банктердің кредиттік қаражаты есебінен инвестициялар тиісінше 71,4%-ды және 4,3%-ды құрады. Есепті кезеңде бюджет қаражатының және басқа да қарыз қаражатының үлесі тиісінше 7,5% - ды және 16,8% - ды құрады.

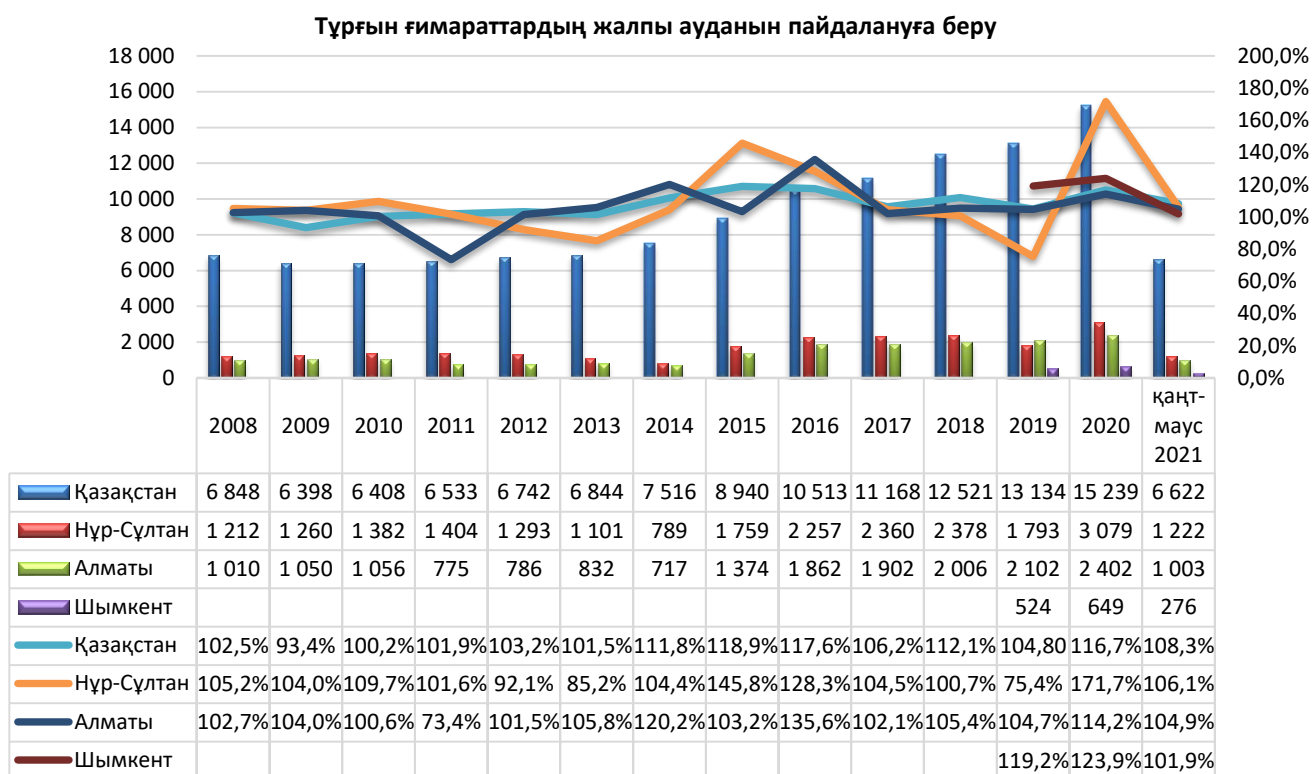
Шымкент қаласында басқа қарыз қаражатының үлесі (банктердің кредиттерінен басқа) 6,3% - ды, меншікті және бюджет қаражаты тиісінше 65,7% - ды және 28% - ды құрады.

Тұрғын үй құрылысына инвестицияларды қаржыландыру көздері



Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

3.3. 2021 жылғы қаңтар–маусымда **пайдалануға берілген жаңа ғимараттардың жалпы ауданы** 7 848 мың шаршы метрді құрады, 2021 жылғы қаңтар – маусымда **пайдалануға берілген тұрғын үйлердің жалпы ауданы** 2020 жылғы қаңтар-маусыммен салыстырғанда 8,3% - ға ұлғайды және 6 622 мың шаршы метрді құрады. Тұрғын үй алаңдарын іске қосу қарқыны, тұтастай алғанда, елдің барлық өңірлері бойынша өсті. Осы жылдың басынан бастап пайдалануға берілген тұрғын үй бойынша жетекші орын Атырау облысына (өткен жылдың сәйкес кезеңімен салыстырғанда 88,1%-ға өсті), Қостанай облысына (20,9% - ға өсті), Жамбыл облысына (14,9% - ға өсті), Шығыс Қазақстан облысына (10,5% - ға өсті) және Қарағанды облысына (10% - ға өсті) тиесілі. Тұрғын үйдің басым бөлігі-5 809,8 мың ш. м. немесе жалпы іске қосу көлемінің 87,7% - ын жеке құрылыс салушылар, оның ішінде 3 027,4 мың ш. м. халық пайдалануға берді, бұл жалпы іске қосу көлемінде 45,7% - ды құрайды.

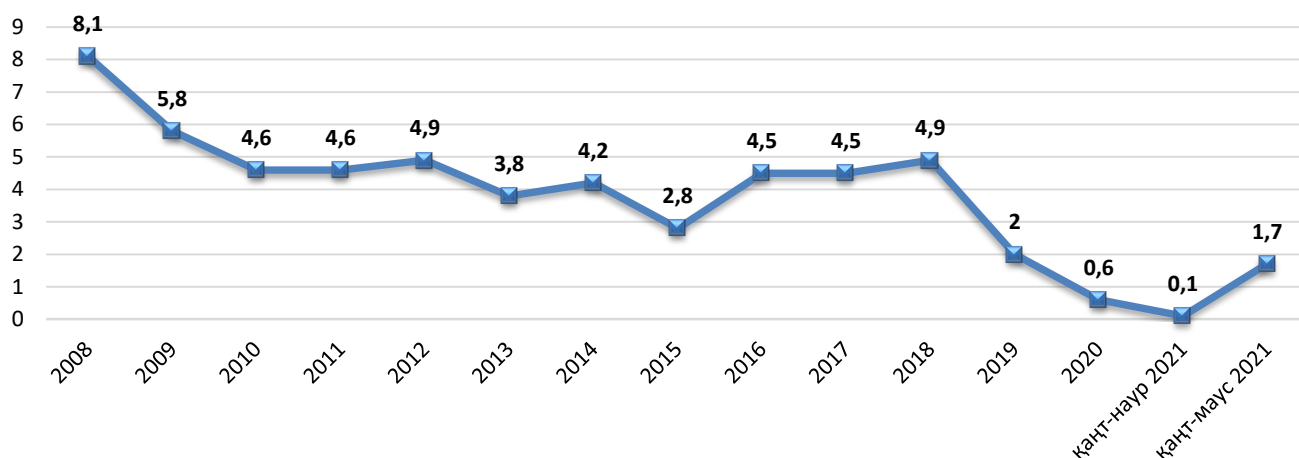


Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

3.4. 2021 жылғы қаңтар-маусымда **құрылыс секторындағы баға индексі** өткен жылдың ұқсас кезеңімен салыстырғанда 101,7% - ды құрады. Құрылыс-монтаждау жұмыстарының бағасы 1,7% - ға өсті, машиналар мен жабдықтар өткен жылдың деңгейінде қалды.

2021 жылғы қаңтар-маусымда **тұрғын үйдің 1 шаршы метрін салуға арналған орташа нақты шығындар** 125,9 мың теңгені құрады, бұл 2020 жылғы ұқсас кезеңнен 6,2% - ға жоғары. 2020 жылдың тиісті кезеңімен салыстырғанда тұрғын үйдің 1 шаршы метрін салуға жұмсалатын шығындардың айтарлықтай өсуі Қызылорда облысында (+62,7%), Шымкент қаласында (+36,3%), балауыз Қазақстан облысында (+33,8%), Жамбыл облысында (+18,1%), Нұр-Сұлтан қаласында (+14,8%) және Павлодар облысында (+14,5%) қалыптасты.

Құрылыстағы бағалардың өзгеруі,
өткен жылға қарағанда, %

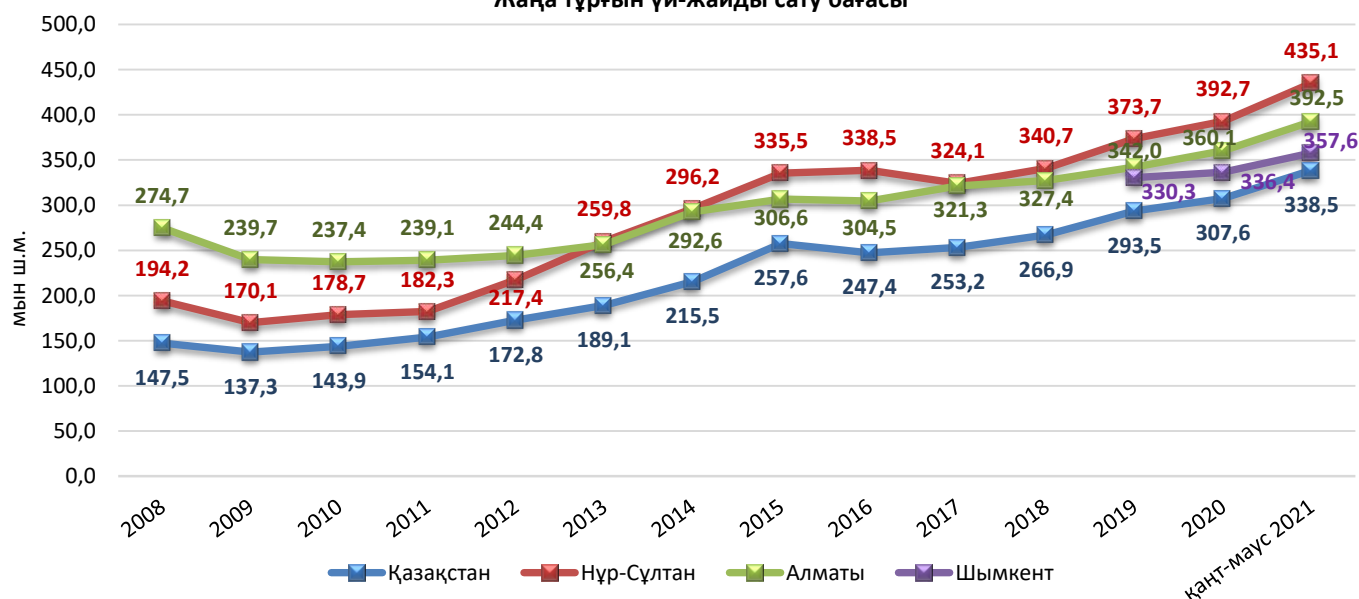


Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

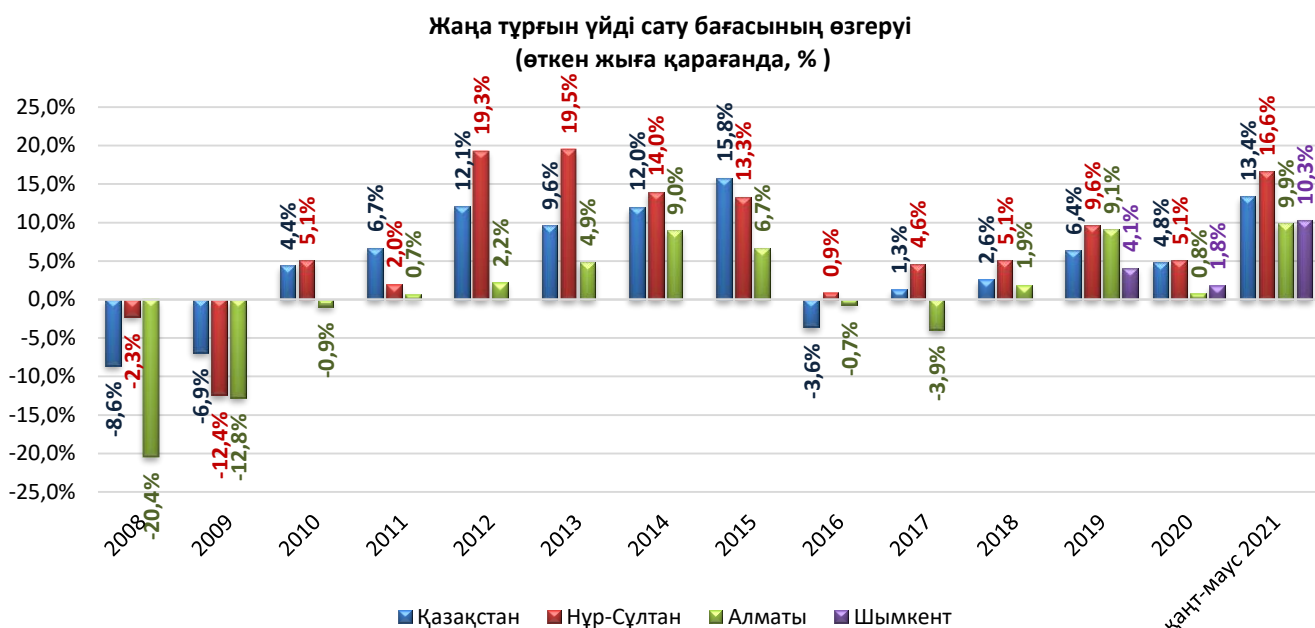
3.5. Қазақстанда ағымдағы жылдың маусым айында тұрғын үй бағасы өсті. Мәселен, 2021 жылғы маусымда ел бойынша орта есеппен **жаңа тұрғын үйдің 1 шаршы метрінің бағасы** 338,5 мың теңгені құрады (2020 жылғы маусымға қарағанда 13,4% - ға жоғары). Жайлы тұрғын үйді қайта сату бағасы 2020 жылғы маусымға қарағанда 27,6% - ға өсіп, 267,4 мың теңгені құрады. Жайлы тұрғын үйді жалға алудың орташа бағасы 2021 жылғы маусымда 1 ш. м. үшін 1 764 теңгені құрады (2020 жылғы маусыммен салыстырғанда – 11,9% - ға жоғары).

2020 жылдың маусымымен салыстырғанда жаңа тұрғын үйге орташа бағаның өсуі Петропавл (78,2%), Өскемен (32%), Павлодар (28,2%), Талдықорған (20,5%), Қызылорда (16,9%), Нұр-Сұлтан (16,6%), Қостанай (15%), Орал (14,5%) қалаларында байқалады. Нұр-Сұлтан, Алматы, Шымкент қалаларындағы жаңа тұрғын үйдің 1 шаршы метрінің бағасы орташа республикалық деңгейден жоғары қалыптасып, тиісінше 435,1 мың теңгені, 392,5 мың теңгені және 357,6 мың теңгені құрады.

Жаңа тұрғын үй-жайды сату бағасы



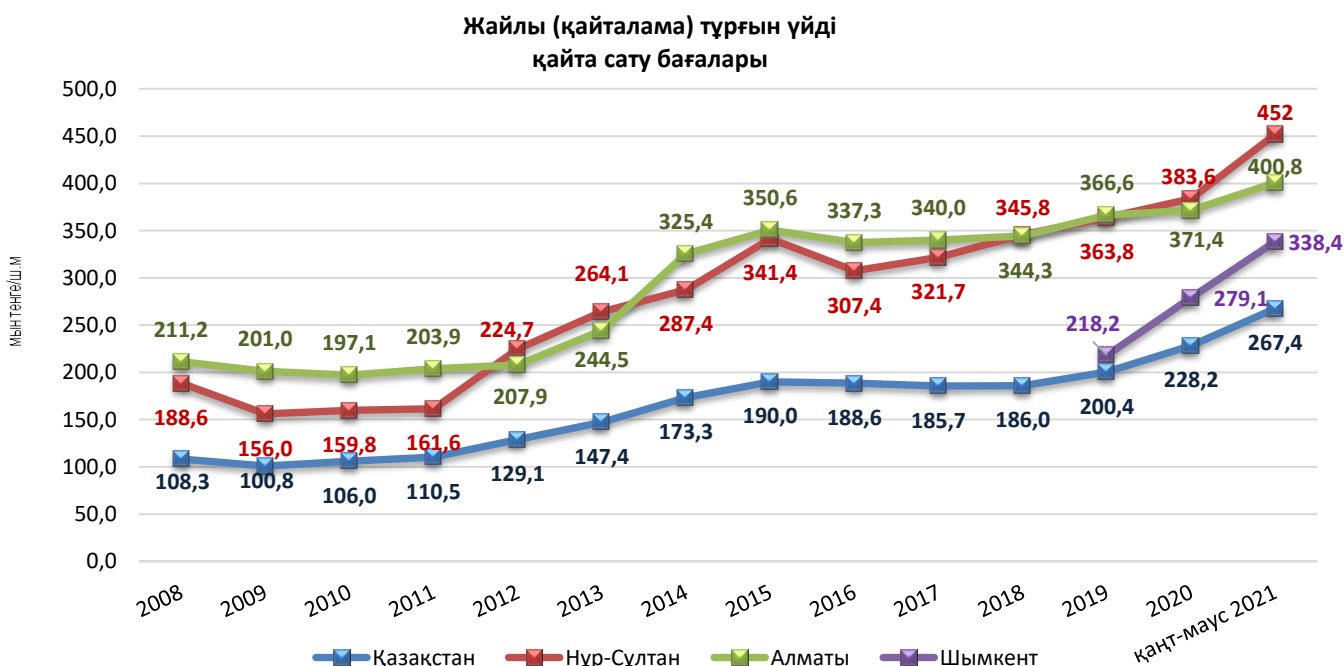
Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті



Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

2021 жылғы маусымда еліміз бойынша орта есеппен **жайлы (қайталама) тұрғын үйді қайта сату бағасы 1 ш.м. үшін 27,6% - ға өсті** (2020 жылғы маусымға қатысты) және 267,4 мың теңгені құрады. Жылдық мәнде бағаның айтарлықтай өсуі Орал (61,7%), Семей (52,7%), Шымкент (52,3%), Түркістан (46,3%), Қарағанды (37,3%), Өскемен (36,3%), Нұр-Сұлтан (30,4%), Павлодар (28,7%) қалаларында байқалады.

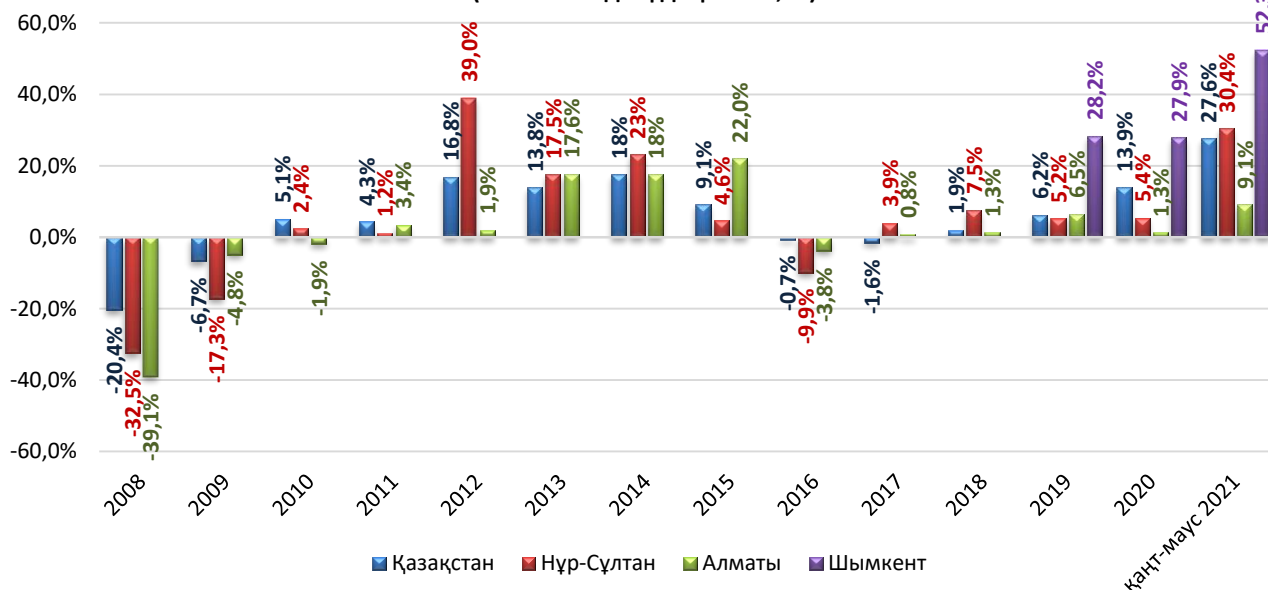
Жылжымайтын мүліктің қайталама нарығындағы 1 ш. м. үшін баға Нұр-Сұлтан (452 мың теңге), Алматы (400,8 мың теңге), Шымкент (338,4 мың теңге), Қарағанды (297,2 мың теңге), Атырау (280,8 мың теңге), Ақтау (274,3 мың теңге), Орал (273,1 мың теңге), Өскемен (271,8 мың теңге), Қостанай (271,8 мың теңге) қалаларында орташа республикалық деңгейден жоғары.



Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті



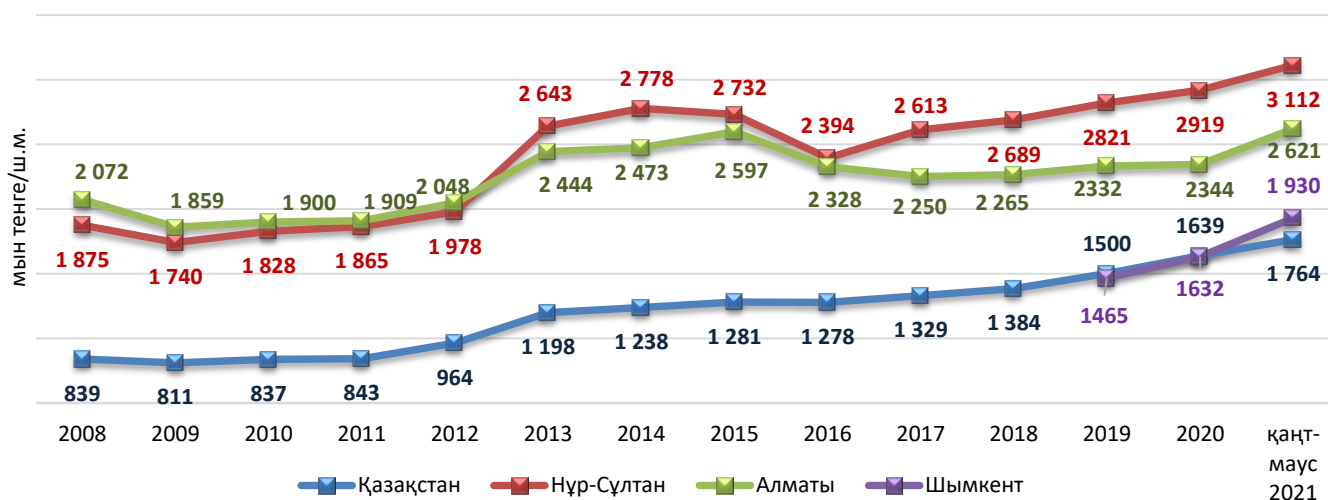
Жайлы (қайталама) тұрғын үйді сату бағасының өзгеруі
(өткен жылдың деңгейіне, %)



Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

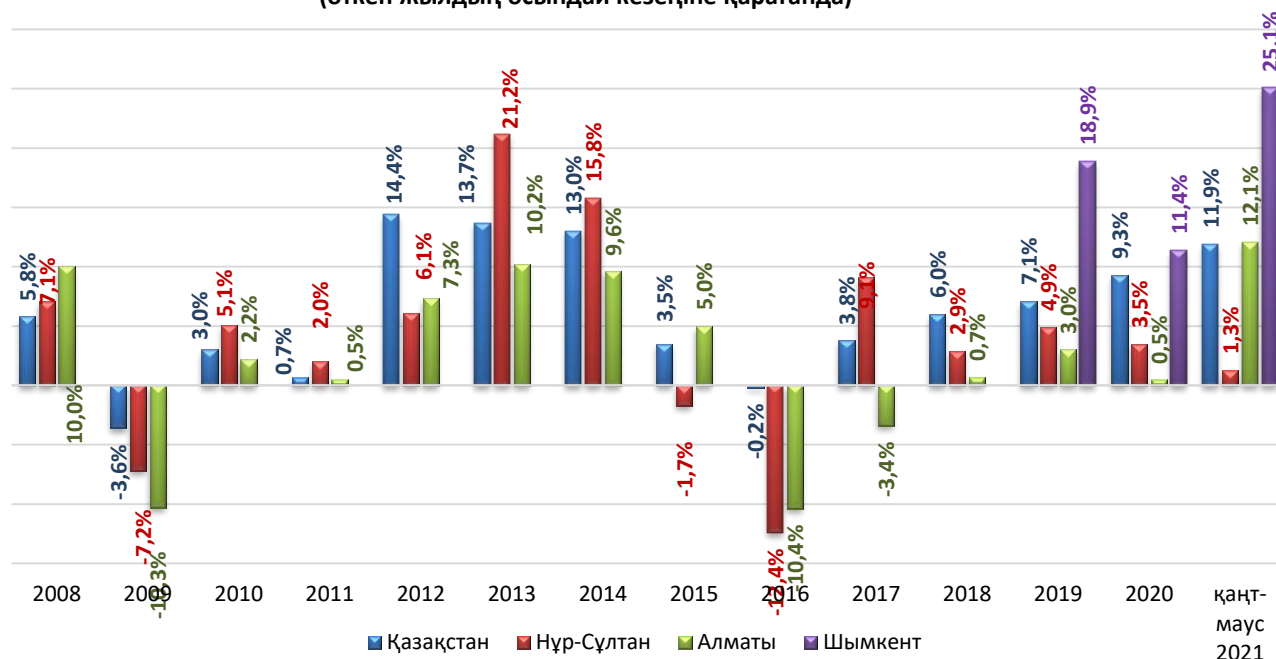
2021 жылғы маусымда **жайлы тұрғын үйді жалға алу бағасы** 2020 жылғы маусыммен салыстырғанда 11,9% - ға өсіп, 1 764 теңгені құрады. Жайлы тұрғын үйді жалға алу бағасының айтарлықтай өсуі Шымкент (25,1%), Семей және Түркістан (19,2%), Атырау (16,7%), Орал (14,4%), Ақтөбе (13,8%), Тараз (12,7%), Өскемен (12,5%), Алматы (12,1%) қалаларында байқалады. Нұр-Сұлтан, Алматы, Түркістан, Ақтау, Атырау, Шымкент, Қарағанды және Талдықорған қалаларында 1 шаршы метрдің бағасы орташа республикалық мәннен жоғары болып, тиісінше 3 112 теңге, 2 621 теңге, 2 207 теңге, 2 185 теңге, 2 053 теңге 1 930 теңге, 1 884 теңге және 1 858 теңгені құрады.

Жалға беру бағасы



Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

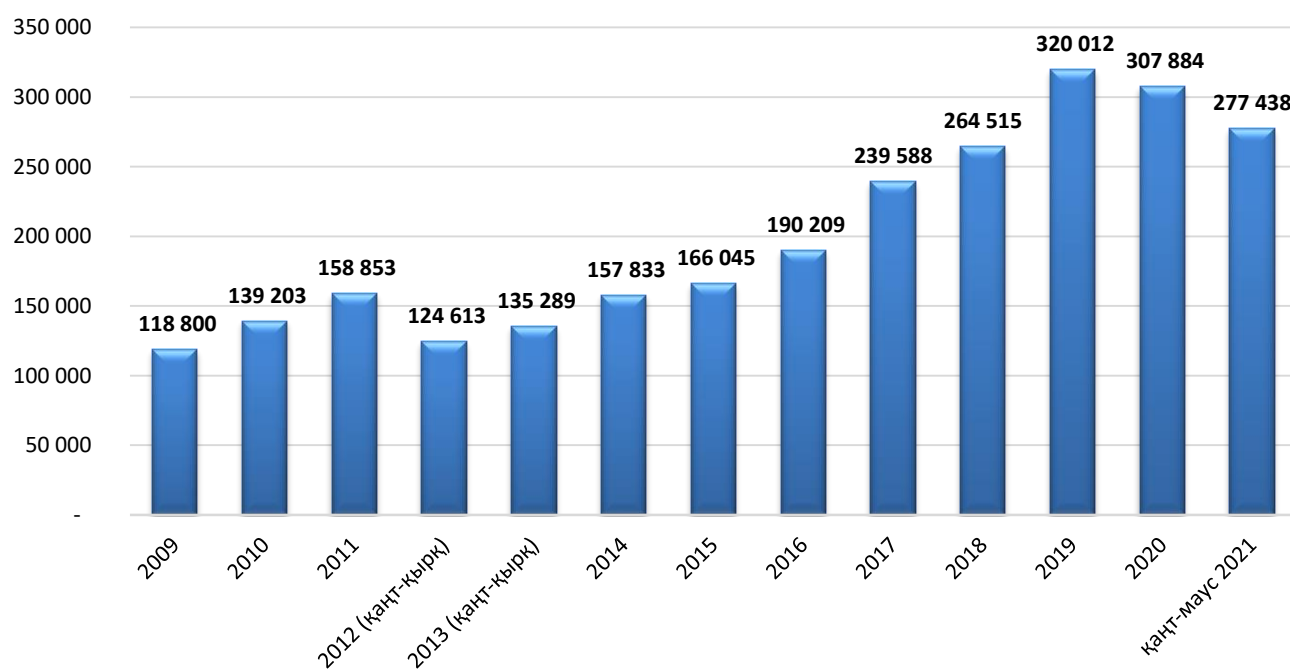
Жалға беру бағасының өзгеруі
(өткен жылдың осындай кезеңіне қарағанда)



Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

2021 жылғы қаңтар-маусымда **тұрғын үйлерді сатып алу-сату мәмілелерінің саны** өткен жылдың тиісті кезеңімен салыстырғанда 2 еседен астам ұлғайды және 277 438 мәмілені құрады. Тұрғын үйді сатып алу-сату мәмілелерінің ұлғаюы өткен жылдың қаңтар-маусымымен салыстырғанда еліміздің барлық өңірлерінде байқалады. Сатып алу-сату мәмілелері Маңғыстау (6,6 есе), Атырау (5,5 есе), Қызылорда (2,6 есе), Ақтөбе (2,5 есе), Қарағанды (2,5 есе), Нұр-Сұлтан қаласында (2,3 есе) және Түркістан (2,4 есе) облыстарында 2 еседен астам өсті.

Тұрғын үйді сатып алу-сату мәмілелерінің саны



Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

4. Тұрғын үй құрылысы секторына әсет ететін негізгі көрсеткіштер

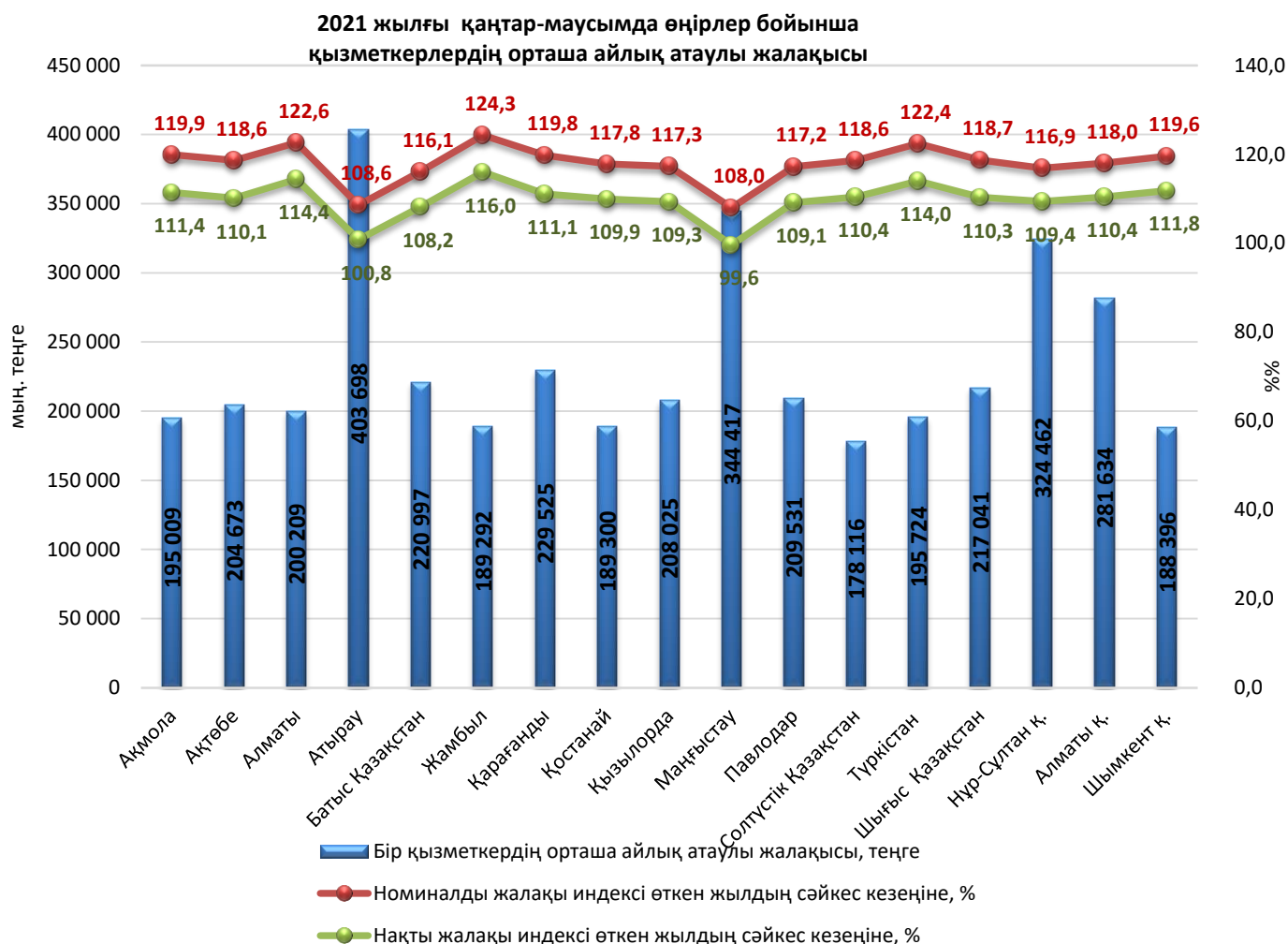
4.1. Ел бойынша халықтың өсу қарқыны аздап өзгерді. 2021 жылғы 1 шілдедегі жағдай бойынша **Қазақстан Республикасы халқының саны** 2020 жылғы 1 шілдемен салыстырғанда 249,5 мың адамға немесе 1,3%-ға ұлғайды және 19 009,6 мың адамды құрады, оның ішінде Нұр-Сұлтан қаласында – 1 207 мың адам, Алматы қаласында-2 001 мың адам және Шымкент қаласында-1 097 мың адам.



Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

4.2. **Халықтың жан басына шаққандағы орташа атаулы ақшалай табыстары** 2021 жылғы маусымда алдын ала бағалау бойынша 123 412 теңгені құрады және 2020 жылғы маусыммен салыстырғанда 11,1% - ға ұлғайды%

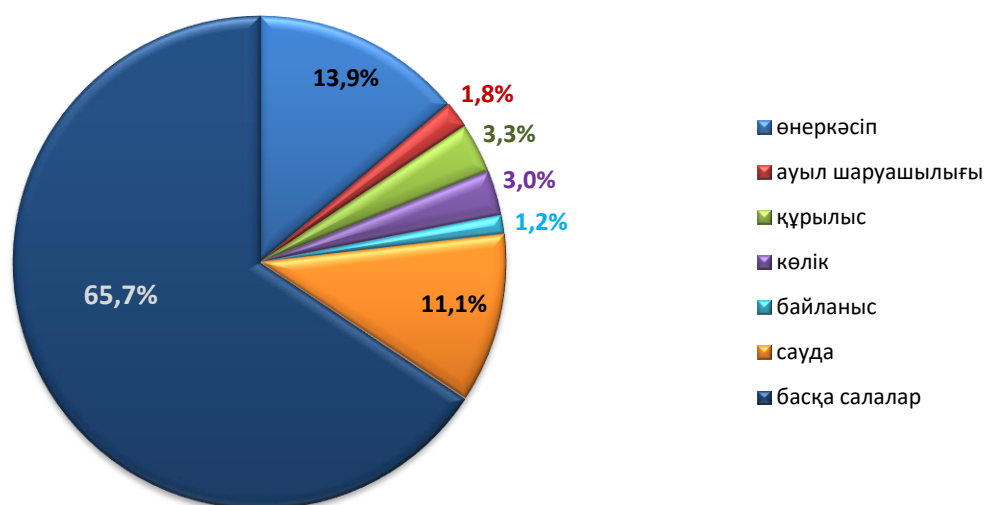
2021 жылғы қаңтар-маусымда **бір қызметкердің орташа айлық атаулы жалақысы** 240 524 теңгені құрады. Атаулы жалақы индексі 2020 жылдың тиісті кезеңіне 116,7% – ды, нақты жалақы индексі 108,8% - ды құрады.



Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

- 4.3. Банктердің **экономикадағы кредиттерінің неғұрлым елеулі сомасы** өнеркәсіп (жалпы көлемдегі үлесі – 13,9%), сауда (11,1%), құрылыс (3,3%) және көлік (3%) сияқты салаларға тиесілі. 2021 жылғы 1 шілдедегі жағдай бойынша ЕДБ несие қоржынындағы пайыздық қатынастағы құрылыс үлесі өткен жылғы деңгеймен салыстырғанда 3,3% - ға немесе 172,6 млрд.теңгеге айтарлықтай төмендеді және 520,4 млрд. теңгені құрады. 2020 жылғы 1 шілдедегі жағдай бойынша құрылыс үлесі 5% немесе 693 млрд. теңгені құрады.

2021 жылғы 01 шілдеге экономика салалары бойынша банк кредиттері



Дереккөз: ҚР ҰБ (ҚҰБ Статистикалық бюллетені)

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, 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 жарна сомасы**	Кредиттің ең ұзақ мерзімі	Кредит валютасы
Тұрғын үй құрылыс жинақ банкі	3,6%	50%	25 жыл	KZT
Халық банкі	18,7%	30%	20 жыл	KZT
First Heartland Jysan Bank	12,9%	30%	20 жыл	KZT
ForteBank	16,4%	15%	20 жыл	KZT
Сбербанк	15,99%	20%	20 жыл	KZT
Еуразиялық банк	24,75%	20%	15 жыл	KZT
Bank RBK	22,42%	30%	15 жыл	KZT

* жылдық тиімді сыйақы мөлшерлемесі

**сатып алынатын жылжымайтын мүлік бағасынан

Дереккөз: ЕДБ деректері

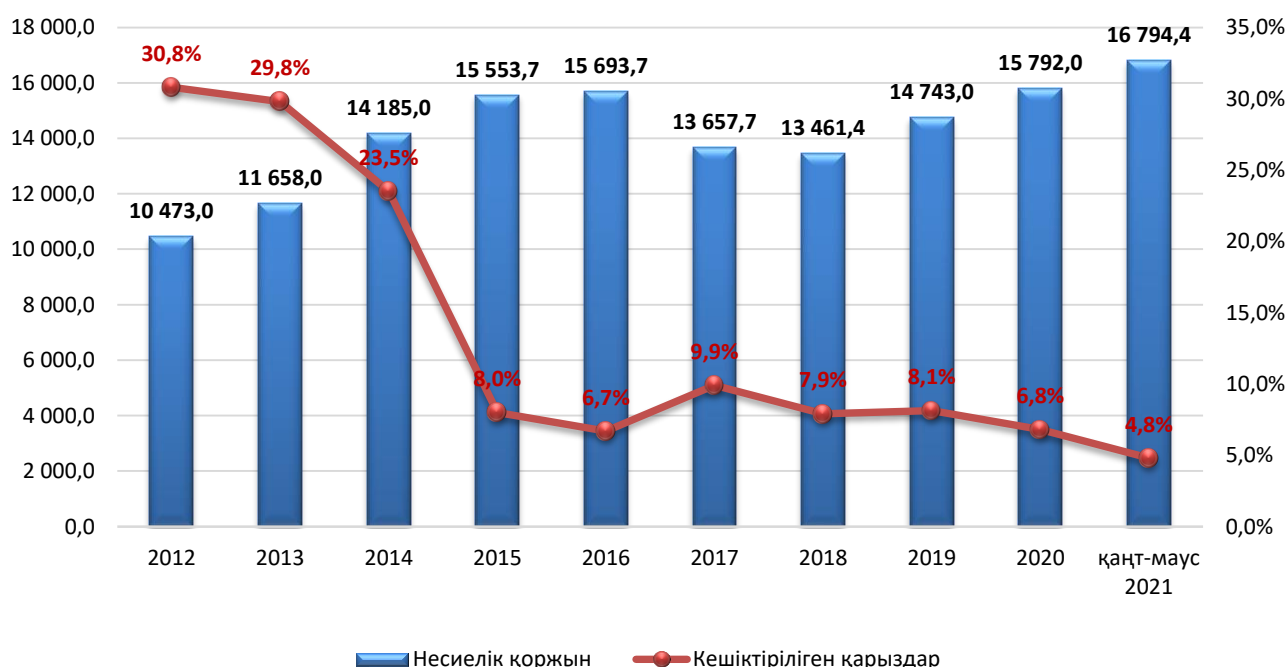


Макроэкономикалық есеп, қаңтар - маусым, 2021
Экономика, жоспарлау және қазынашылық департаменті

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 несие портфелі 2021 жылғы 1 шілдедегі жағдай бойынша 16 764,4 млрд.теңгені құрады және өткен жылмен салыстырғанда 1 771,9 млрд. теңгеге немесе 11,8% - ға өсті. Банктердің экономиканы кредиттеу көлемі 2021 жылғы 1 шілдедегі жағдай бойынша 12,9% - ға немесе 1 794 млрд.теңгеге ұлғайып, 15 721,5 млрд. теңгені құрады. 90 күннен астам мерзімі өткен берешегі бар кредиттер (NPL) 800,1 млрд теңгені немесе несие портфелінің 4,8% - ын құрады. (2020 жылғы 1 шілдеге – 1 345,3 млрд. теңге немесе несие қоржынының 9%).

Қарыз портфелінің және 90 күннен астам мерзімі өткен берешегі бар қарыздар серпіні
(кезең соңына)



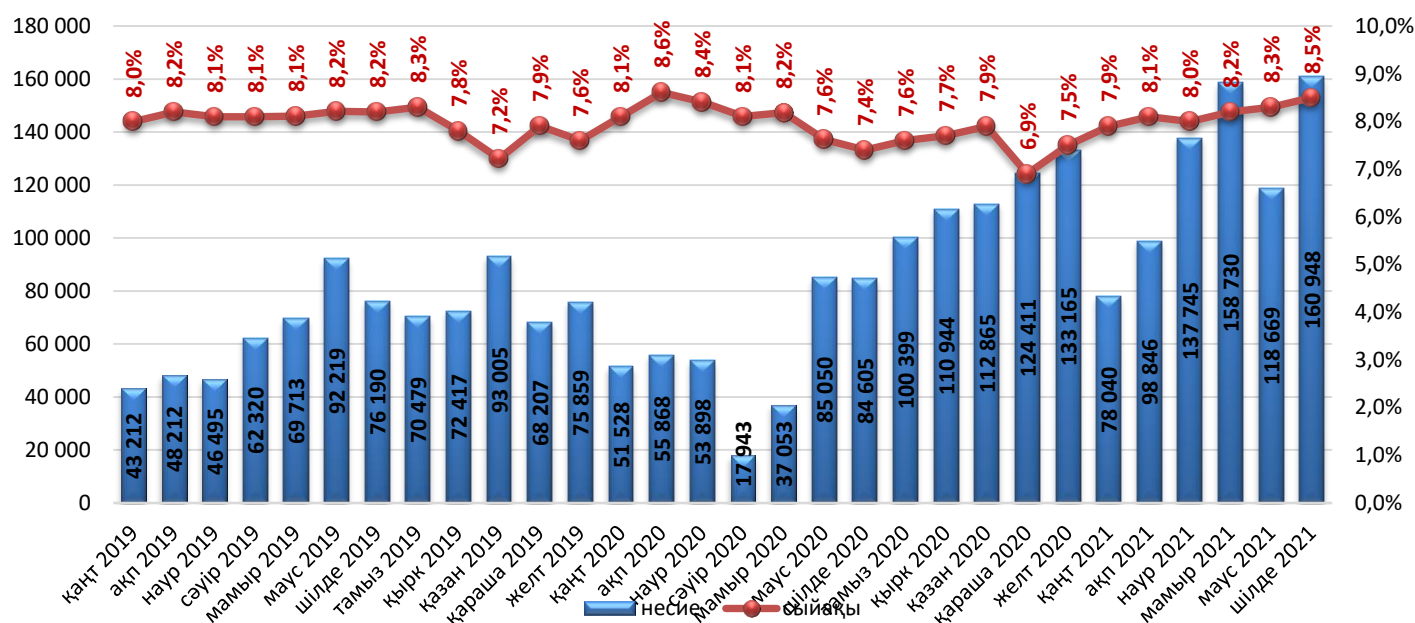
Дереккөз: ҚР ҰБ

2021 жылғы қаңтар-шілдеде **жеке тұлғаларға тұрғын үй сатып алуға және салуға берілген қарыздар** 753 млрд.теңгені құрады, бұл 2020 жылғы ұқсас кезең деңгейінен 2,5 есе жоғары. Ипотекалық кредиттер бойынша орташа алынған сыйақы мөлшерлемесі ұлғайды, 2021 жылғы 1 шілдедегі жағдай бойынша 8,5% - ды құрады (2020 жылғы 1 шілдедегі жағдай бойынша - 7,4% болды).



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

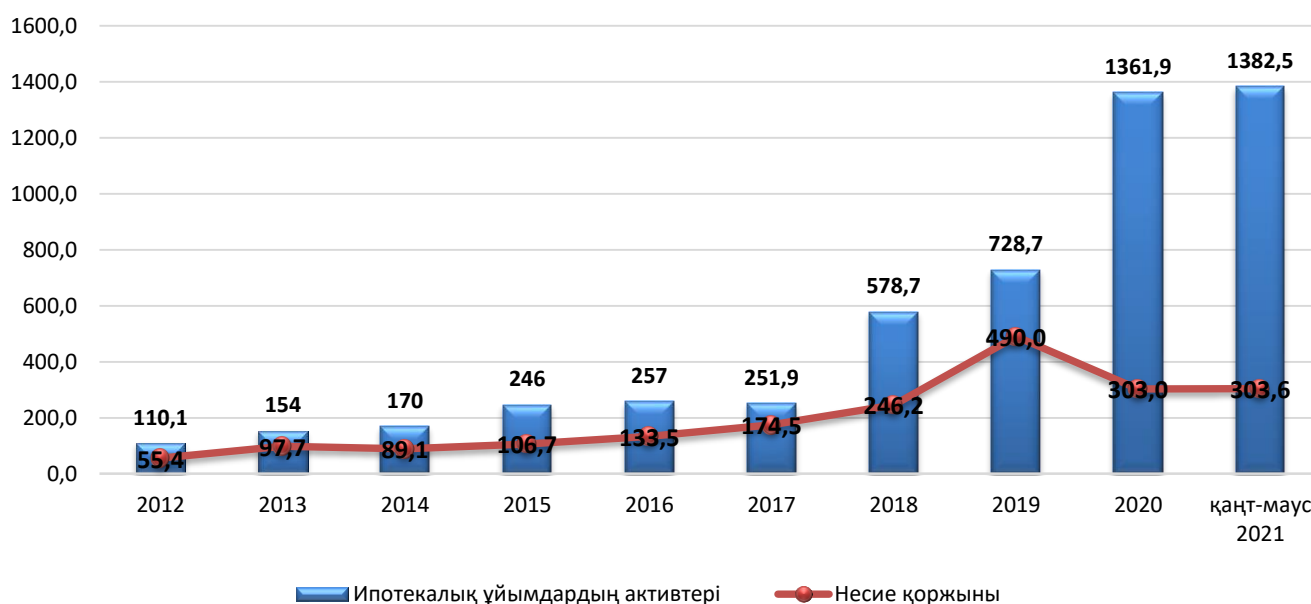
ЕДБ жеке тұлғаларға тұрғын үй салуға және сатып алуға берген кредиттері



Дереккөз: ҚР ҰБ

01.07.2021 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. 01.07.2021 жылғы жағдай бойынша ипотекалық ұйымдардың жиынтық несие портфелі 303,6 млрд. теңгені құрады, бұл 01.07.2021 жылға қалыптасқан көрсеткіштен 91,7 млрд. теңгеге немесе 43,3% - ға жоғары.



Макроэкономикалық есеп, қаңтар - маусым, 2021

Экономика, жоспарлау және қазынашылық департаменті

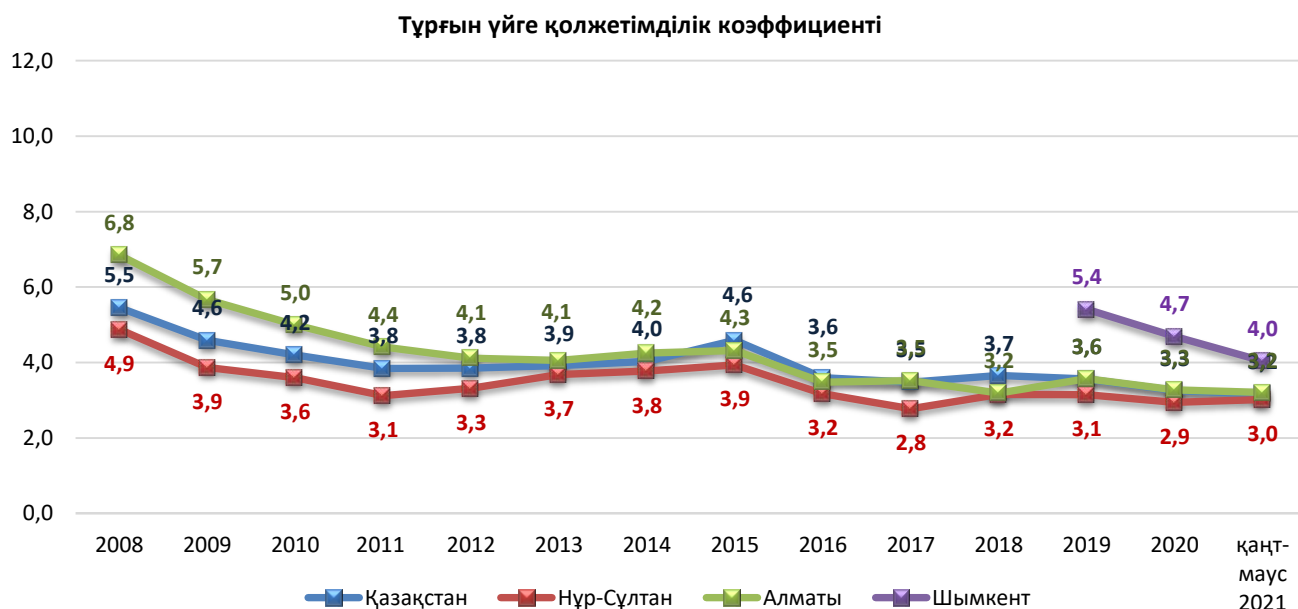
Есепті күні қалыптастырылған провизиялардың сомасы 9,6 млрд. теңгені құрады (ипотекалық ұйымдардың несиелік портфеліндегі қалыптастырылған провизиялардың үлес салмағы 3,2% - ды құрады).

Ипотекалық ұйымдардың жиынтық несиелік портфеліндегі мерзімі өткен берешегі бар қарыздардың үлес салмағы 01.07.2021 ж. жағдай бойынша 10,3% - ды (немесе 31,4 млрд. теңгені) құрады. 90 күннен астам мерзімі өткен берешегі бар қарыздар есепті күнге 9,2 млрд. теңгені немесе несиелік портфелінің 3% - ын құрады.

Ипотекалық ұйымдар міндеттемелерінің жиынтық мөлшері 01.07.2020 жылғы деректермен салыстырғанда 6 есе немесе 973,5 млрд. теңгеге өсті және 01.07.2021 жылғы жағдай бойынша 1 170,1 млрд. теңгені құрады.

5. Тұрғын үйге қолжетімділікті талдау¹

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 есебі

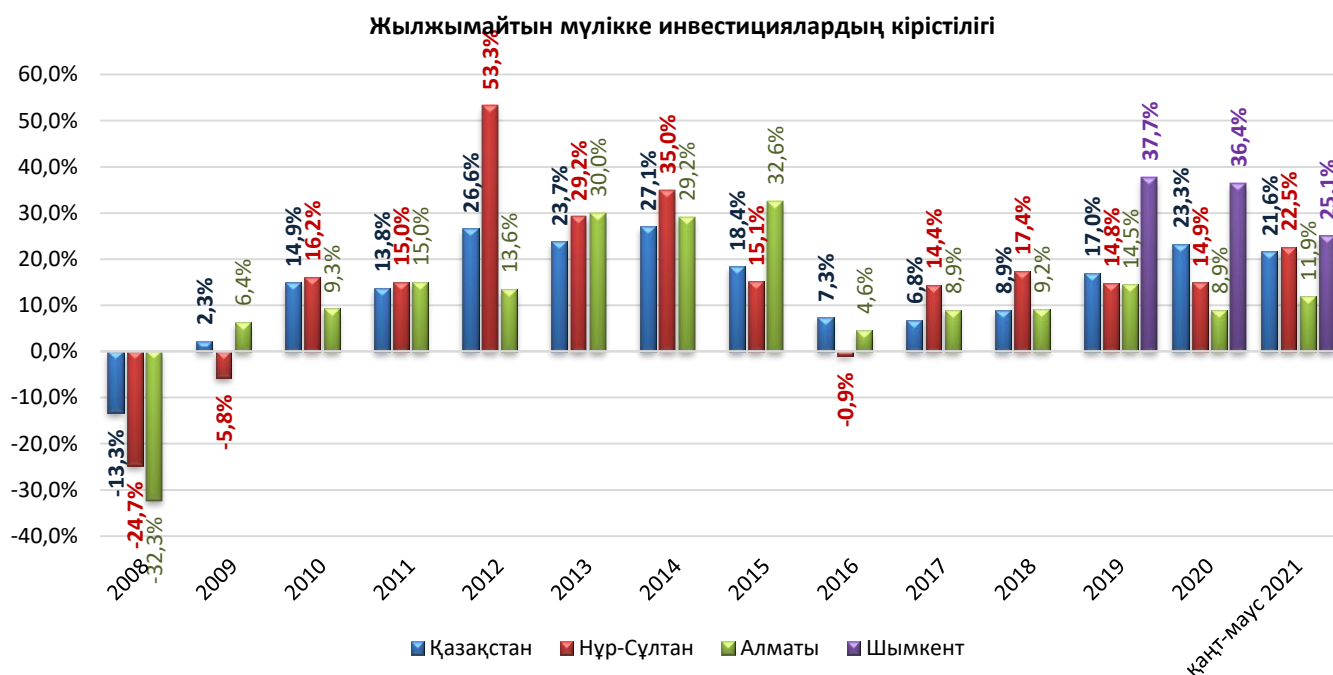
5.2. 2021 жылғы қаңтар-маусымда **жылжымайтын мүлікке инвестициялардың кірістілігі²** Қазақстан бойынша 21,6%-ды, Нұр-Сұлтан қаласында – 22,5% -ды, Алматы қаласында-11,9% - ды және Шымкент қаласында-25,1% - ды құрады.

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 инвестициялардан түсетін табыстылық жайлы (қайталама) жалға беруден және кейіннен қайта сатудан түскен табыстылық сомасы ретінде есептеледі.



Макроэкономикалық есеп, қаңтар - маусым, 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 Инфрақұрылымды дамытудың 2015-2019 жылдарға арналған «Нұрлы жол» мемлекеттік бағдарламасы, Өңірлерді дамытудың 2020 жылға дейінгі бағдарламасы сияқты бұрын қабылданған мемлекеттік және салалық бағдарламалар 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 арқылы 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 жинақ жүйесінің және ипотекалық бағдарламалардың, оның ішінде «7-20-25» ипотекалық тұрғын үй кредиттеуі бағдарламасының құралдары да ықпал етеді. Әрбір отбасы үшін тұрғын үй сатып алудың жаңа мүмкіндіктері (бұдан



Макроэкономикалық есеп, қаңтар - маусым, 2021

Экономика, жоспарлау және қазынашылық департаменті

әрі – «7-20-25» ипотекалық бағдарламасы) бар. Сатып алусыз әлеуметтік жалға берілетін тұрғын үймен 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 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 көрсеткіштері және әлемдегі жылжымайтын мүлік нарығындағы оқиғалар

2021 жылдың басынан бастап **АҚШ жылжымайтын мүлік нарығында** тұрғын үй құрылысына берілген рұқсаттар санының біршама төмендеуі байқалды. Өткен жылдың сәйкес кезеңімен салыстырғанда көрсеткіштердің жоғары деңгейі осы уақыт аралығында COVID-19 вирусының пандемиясына байланысты карантиндік шектеулердің өзгеруімен түсіндіріледі.

Көрсеткіштің атауы	2021 шілде	2020 шілде	өзг. (+/-)
Тұрғын үй салуға берілген рұқсаттар саны, мың бірлік	1 598	1 241	28,8%
Жаңа құрылыстың көлемі, мың бірлік	1 643	1 186	38,5%
Жаңа үй-жайларды сату көлемі, мың бірлік	676	776	-12,9%

Құрылысқа берілетін рұқсаттар саны (Building Permits³) болашақ құрылыстың көрсеткіші 2021 жылдың сәуір, мамыр және маусым айларында тиісінше 1 760 мың, 1 681 мың және 1 598 мың болды, 2020 жылдың тиісті кезеңімен салыстырғанда бұл көрсеткіш тиісінше 63,9%, 37,8% және 28,8% өзгерді

2021 жылғы сәуірде, Мамырда және маусымда басталған **тұрғын үйлердің құрылыс жобаларының (housing starts⁴) саны** тиісінше 1 569 мың, 1 572 мың және 1 643 мың болды, 2020 жылғы тиісті кезеңмен салыстырғанда бұл көрсеткіш тиісінше 76,1%, 61,4% және 38,5% өзгерді.

2021 жылғы маусымда **жаңа үйлерді сату⁵** көлемі өткен жылғы маусыммен салыстырғанда 12,9% - ға қысқарып, 676 мың бірлікті құрады. Жаңа тұрғын үйді сату көлемі бір ай ішінде сату міндеттемесі бар салынған үйлердің санын көрсетеді.

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>