



**SAMRUK-KAZYNA
CONSTRUCTION**

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

Нұр-Сұлтан, 2020

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

Мұнай бағасы (қаңтар-қыркүйек 2021)	↑	Инфляция (қаңтар-қыркүйек 2021)	6,2%
Бастапқы жылжымайтын мүліктің бағасы, Нұр-Сұлтан (қаңтар-қыркүйек 2021)	↑	Жылжымайтын мүлікке инвестициялардың табыстылығы, Нұр-Сұлтан (қаңтар-қыркүйек, 2021)	28,3%
Бастапқы жылжымайтын мүліктің бағасы, Алматы (қаңтар-қыркүйек 2021)	↑	Жылжымайтын мүлікке инвестициялардың табыстылығы, Алматы (қаңтар-қыркүйек, 2021)	16,1%

1. Негізгі макроэкономикалық көрсеткіштер

- 1.1 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

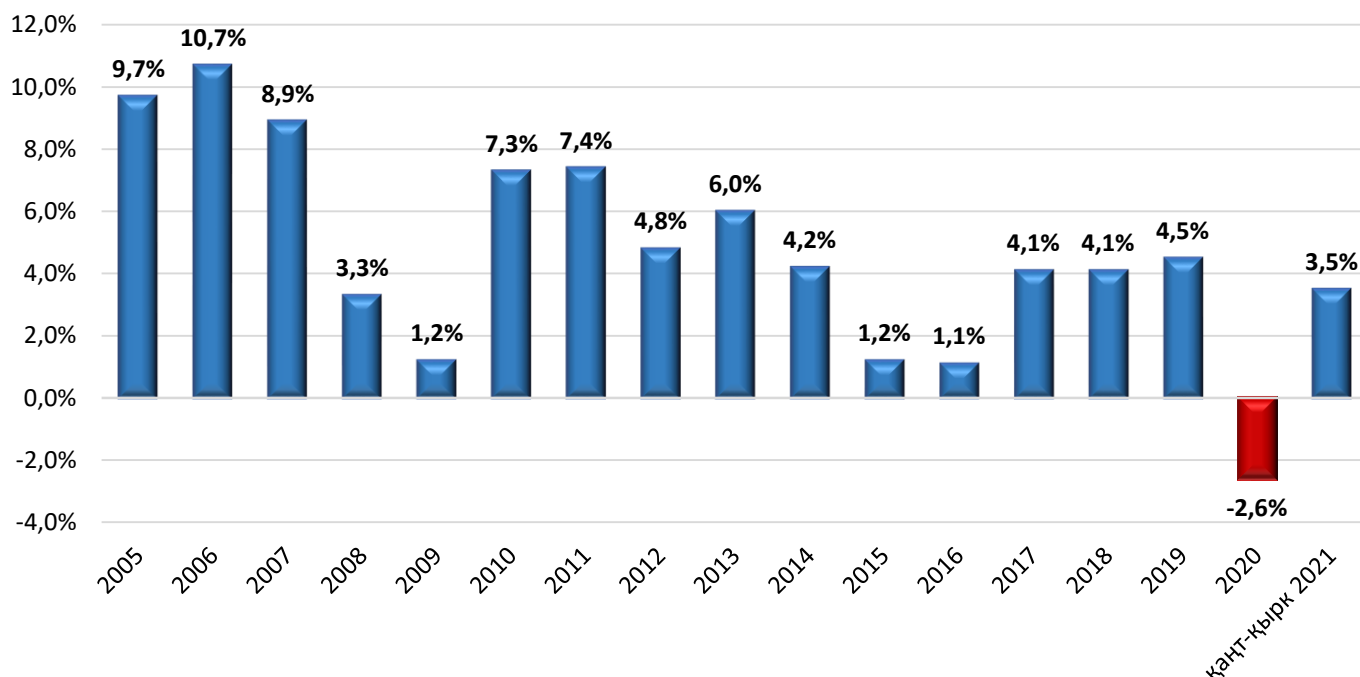
- 5.1 Тұрғын үйге қолжетімділік индексі
- 5.2 Жылжымайтын мүлікке инвестициялардың табыстылығы

6. Тұрғын үй құрылысын мемлекеттік қолдау шаралары**7. Әлемдегі жылжымайтын мүлік нарығындағы негізгі индикаторлар**

1. Негізгі макроэкономикалық көрсеткіштер

1.1. 2021 жылғы қаңтар-қыркүйектегі **ЖІӨ** нақты көлемінің индексі (алдын ала деректер бойынша) өткен жылдың тиісті кезеңіне қатысты 103,5% - ды құрады.

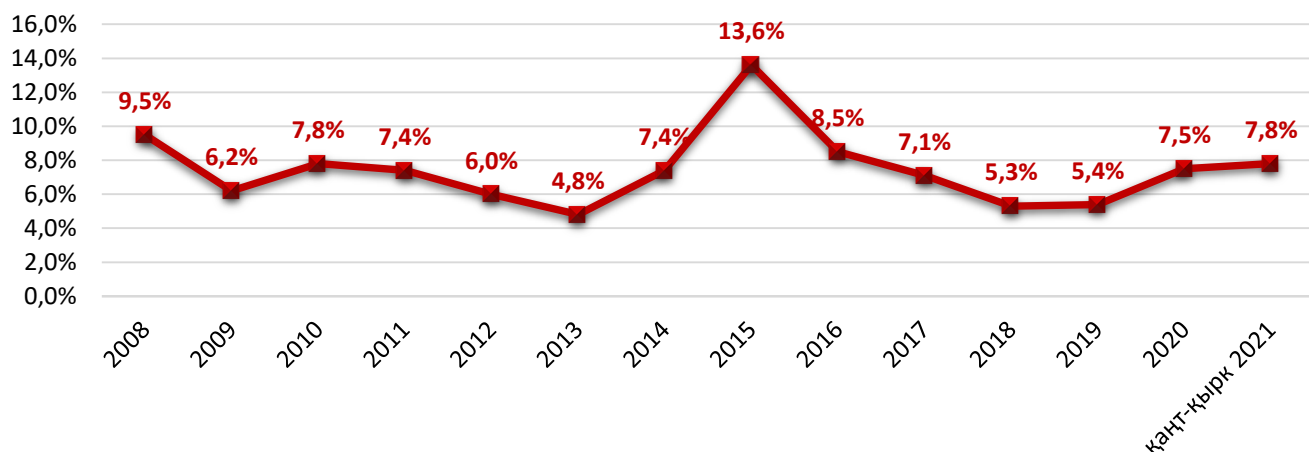
Қазақстанның ЖІӨ өсу қарқыны, %



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

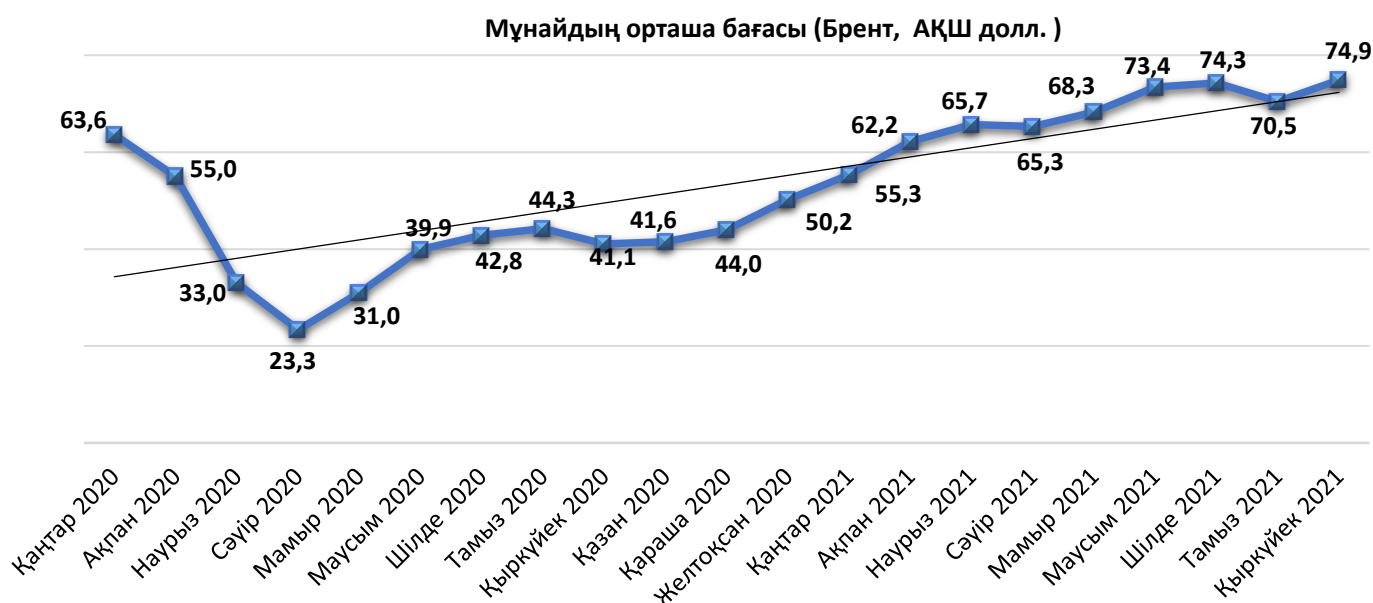
1.2. **2021 жылдың 9 айында инфляция** 6,2% - ды құрады. Жыл басынан бері азық – түлік тауарларының бағасы 7,5%-ға, азық-түлік емес тауарларға-5,7% - ға, ал ақылы қызметтерге-5,1% - ға өсті. Қыркүйекте жылдық инфляция 7,8% - ды құрады. Азық-түлік тауарларының қымбаттауы инфляцияға негізгі үлес қосады, оларға бағаның өсуі жылдық мәнде 10,8% құрады.

Кезең соңына 2008-2021 қыркүйектегі инфляция
(%, өткен жылдың тиісті кезеңіне)



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

1.3. 2021 жылдың қаңтарында Brent маркалы **мұнайдың орташа бағасы** 55,29 долл./барр., ақпан айында-62,20 долл./барр, наурызда-65,67 долл./барр, сәуірде-65,3 долл./барр., мамырда-68,3 АҚШ долл./барр., маусым айында-73,4 долл./барр., шілдеде-74,3 долл./барр., тамызда-70,5 долл./ барр., қыркүйекте-74,9 долл./барр. құрады. 2021 жылдың 3 тоқсанында Brent маркалы мұнайдың орташа бағасы 73,2 АҚШ долл./баррел. құрады. Бұл 2020 жылдың ұқсас кезеңіндегі мұнай бағасынан 29,8 долл./барр. қымбат.



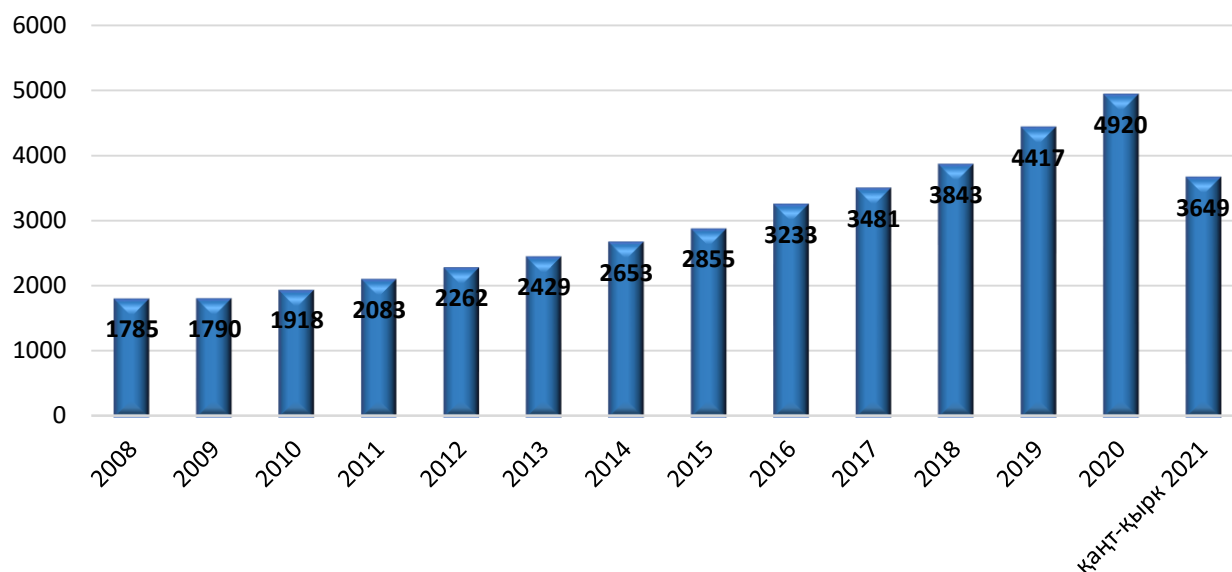
Дереккөз: <https://investfunds.ru/indexes/624/>

2. Құрылыстың жалпы көрсеткіштері

2.1. 2021 жылғы қаңтар-қыркүйекте **құрылыс жұмыстарының (қызметтерінің) көлемі** 3 648,9 млрд. теңгені құрады, бұл 2020 жылғы қаңтар-қыркүйекке қарағанда 12,9% - ға артық.

2021 жылғы қаңтар-қыркүйекте құрылыс-монтаждау жұмыстарының көлемі 2020 жылғы қаңтар-қыркүйекпен салыстырғанда 13,1% - ға ұлғайды және 3 069,6 млрд.теңгені құрады. Күрделі жөндеу бойынша құрылыс жұмыстарының көлемі өткен жылдың сәйкес кезеңімен салыстырғанда 12,9% - ға ұлғайды және ағымдағы жөндеу бойынша 10,5% - ға ұлғайды және тиісінше 274,1 млрд. теңгені және 305,2 млрд. теңгені құрады.

Орындалған құрылыс жұмыстарының көлемі (млрд теңге)



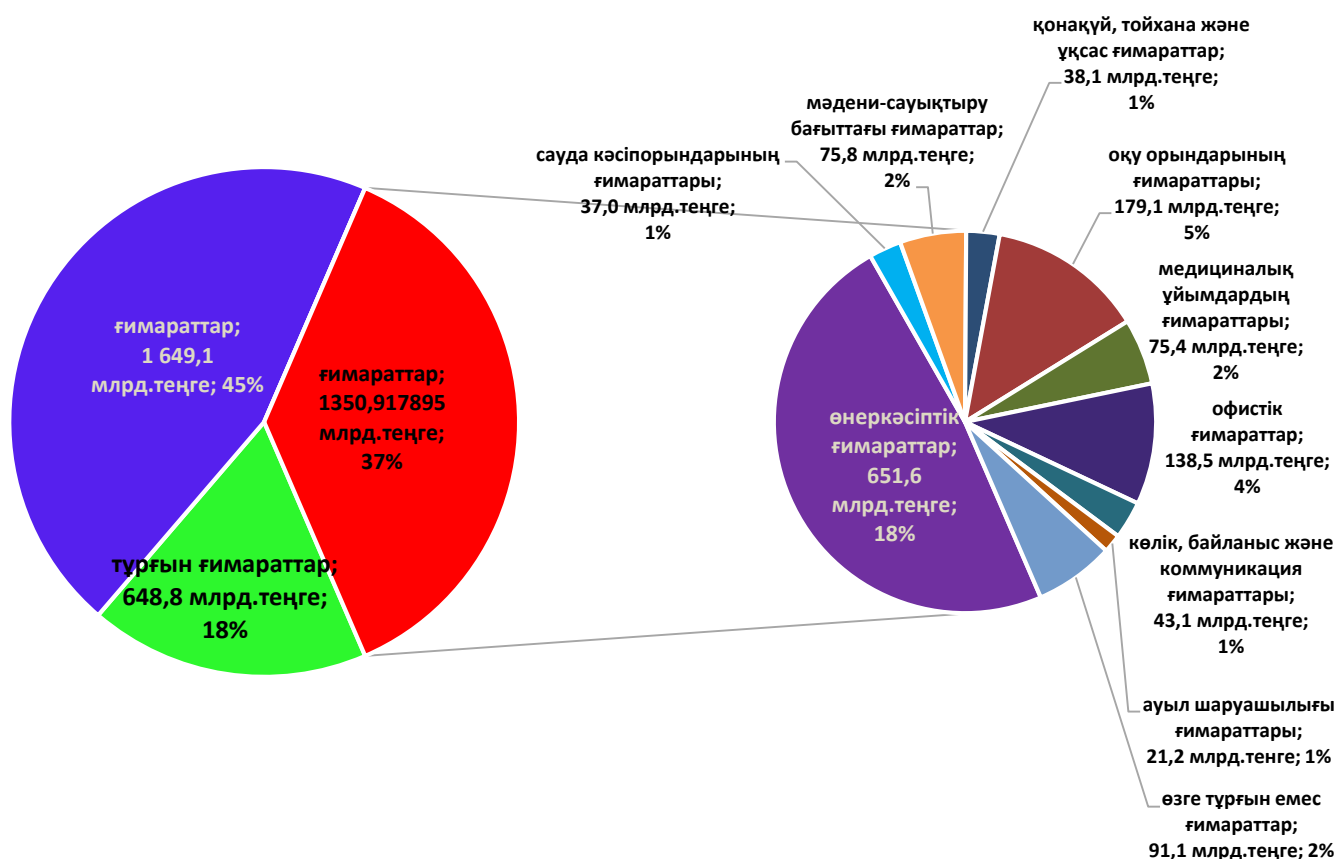
Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

Республика бойынша құрылыс жұмыстарының жалпы көлемінің ең үлкен көлемін жеке тұлғалар - 85,2%, шетелдік – 14,7%, мемлекеттік – 0,1% орындады.

2.2. Республика өңірлері бөлінісінде есепті кезеңде Қазақстан Республикасының барлық облыстарында құрылыс жұмыстары көлемінің ұлғаюы байқалды. Құрылыс жұмыстары көлемінің едәуір ұлғаюы Алматы қаласында (29,9%), Маңғыстау (27,3%), Ақмола (24,1%), Атырау (16,7%) және Батыс Қазақстан (16,3%) облыстарында орын алды. Нұр-Сұлтан қаласында 2021 жылғы қаңтар-қыркүйекте құрылыс жұмыстарының көлемі 399,3 млрд. теңгені құрады (2020 жылдың ұқсас кезеңімен салыстырғанда 10,1% - ға артты).

2.3. 2021 жылғы қаңтар-қыркүйекте салынып жатқан объектілердің түрлері бойынша құрылыс жұмыстарының көлемі: салынып жатқан объектілердің жалпы көлемінің 17,8%-ын немесе 648,8 млрд. теңгені, тұрғын емес ғимараттар бойынша – 37% -ды немесе 1 351 млрд. теңгені, құрылыстар бойынша-45,2% -ды немесе 1 649,1 млрд. теңгені құрады.

2021 ж. қаңтар-қыркүйектегі салынып жатқан объектілер
түрлері бойынша құрылыс жұмыстарының көлемі

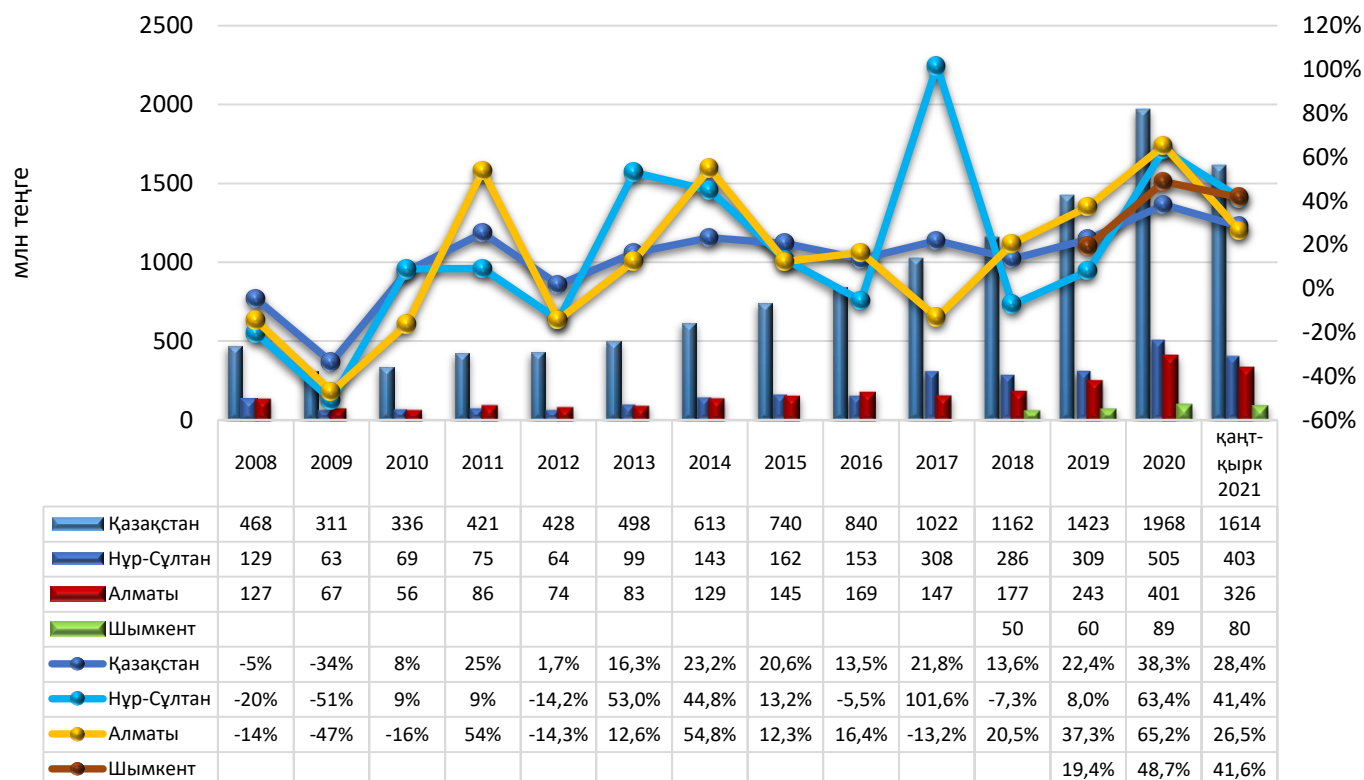


Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

3. Тұрғын үй құрылысы секторының негізгі көрсеткіштері

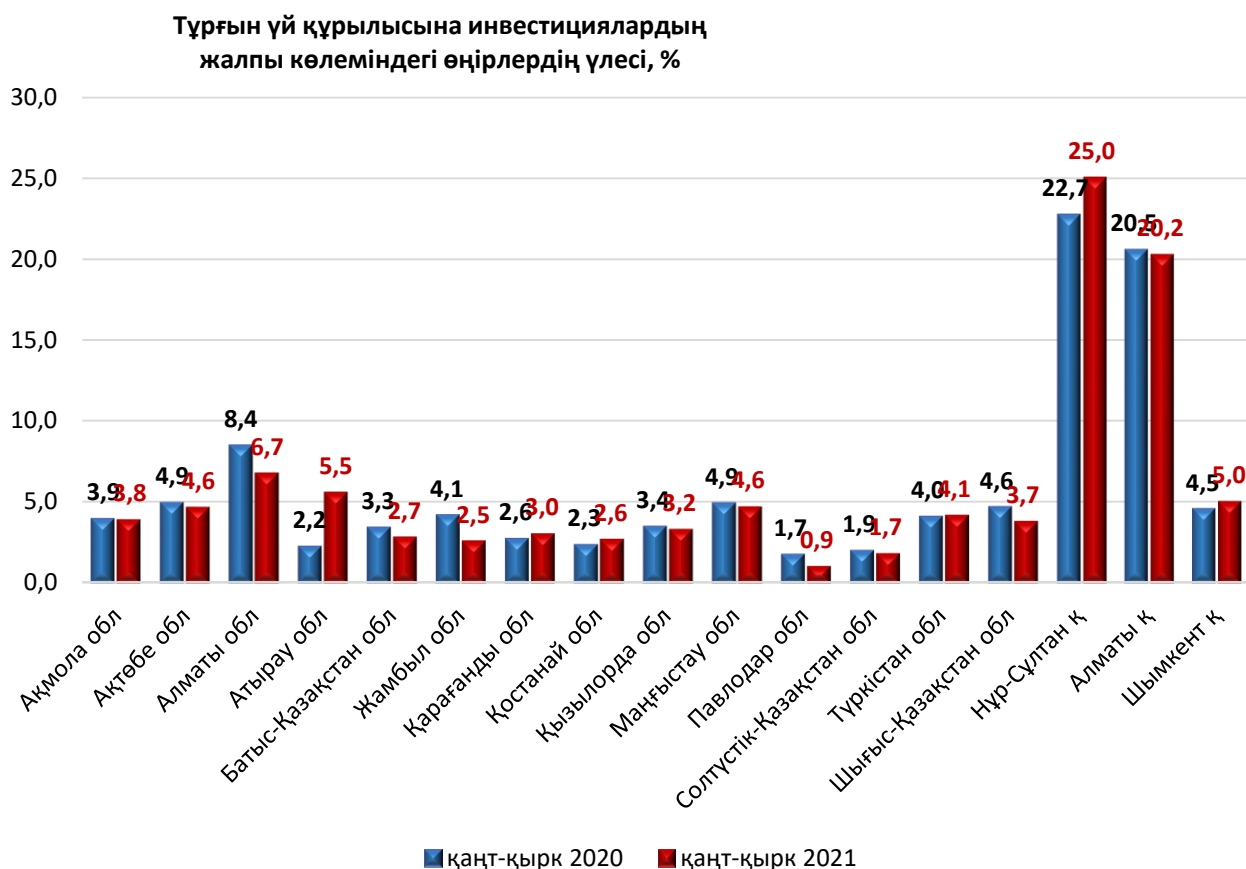
3.1. 2021 жылғы қаңтар-қыркүйекте **тұрғын үй құрылысына салынған инвестициялар көлемі** 2020 жылғы қаңтар-қыркүйекпен салыстырғанда 28,4% - ға өсті және 1 613,6 млрд. теңгені құрады.

Тұрғын үй құрылысына инвестициялар



Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

Өңірлік бөліністе Нұр-Сұлтан қаласына 403,4 млрд. теңге (өткен жылдың ұқсас кезеңімен салыстырғанда 41,4% -ға артық), Алматы қаласына – 326,4 млрд. теңге (өткен жылдың ұқсас кезеңімен салыстырғанда 26,5%-ға артық) және Шымкент қаласына-80 млрд. теңге (өткен жылдың ұқсас кезеңімен салыстырғанда 41,6% - ға артық) инвестициялар бағытталды.



Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

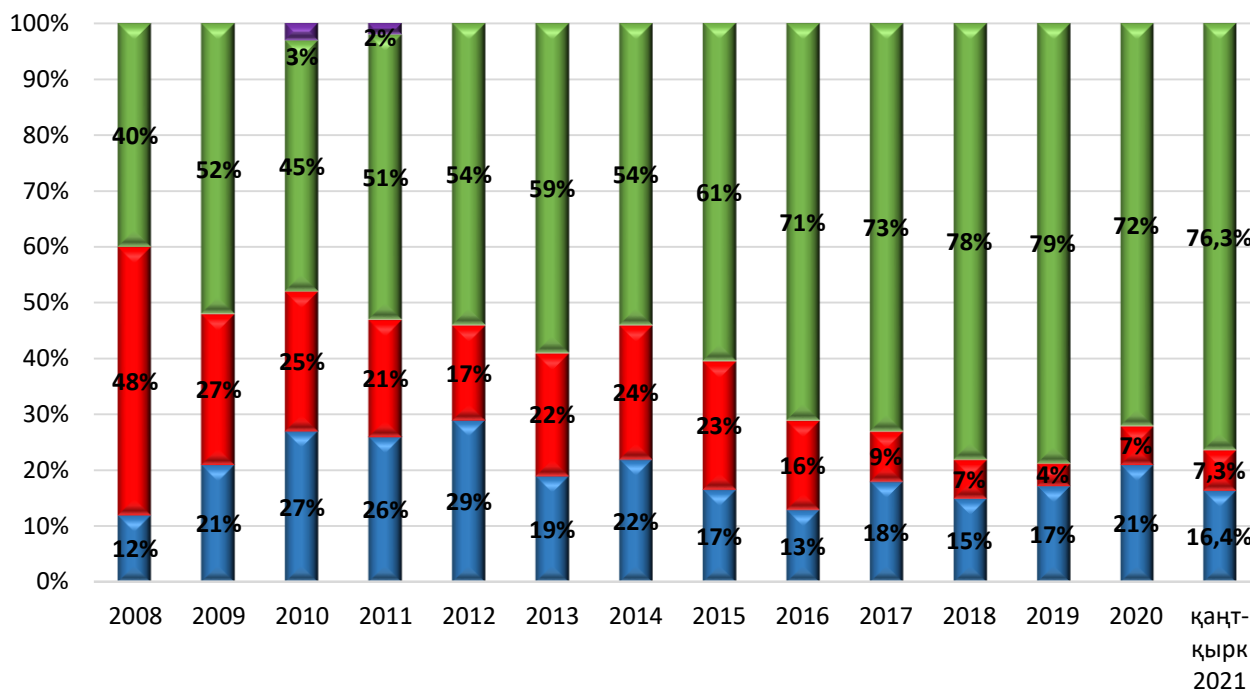
Тұрғын үй құрылысына инвестициялардың жалпы көлеміндегі ең үлкен үлес салмағы бұрынғысынша Нұр-Сұлтан және Алматы қалаларында сақталып отыр (тиісінше 25% және 20,2%).

3.2. Тұрғын үй құрылысына инвестициялардың көздері. 2021 жылғы есепті кезеңде Қазақстан бойынша тұрғын үй құрылысына инвестициялар құрылымында құрылыс салушылардың және халықтың меншікті қаражаты басым қаржыландыру көздері болып қалуда (76,3%). 2020 жылдың ұқсас кезеңінде бюджеттен бөлінетін қаражат үлесінің 16,4% -ға (2020 ж. ұқсас кезеңіне қарағанда 20,7%) қысқаруы байқалады. Сондай-ақ өткен жылғы 2,1% - ға қарағанда, банктер тұрғын үй құрылысына бөлген қаражат үлесі 1,1%-ға қысқарды. Есепті кезеңде басқа қарыз қаражаты (банктердің кредиттерінен басқа) 6,2% - ға артты (өткен жылдың ұқсас кезеңімен салыстырғанда - 4,2%).

Нұр-Сұлтан қаласында халықтың меншікті қаражатының үлесі 90,3% - ды, бюджет қаражатының үлесі 4,8% - ды құрады. Алматы қаласында 2021 жылдың есепті кезеңінде халықтың меншікті қаражаты және банктердің кредиттік қаражаты есебінен инвестициялар тиісінше 70,8% - ды және 4,5% - ды құрады. Есепті кезеңде бюджет қаражатының және басқа да қарыз қаражатының үлесі тиісінше 6,9% - ды және 17,8% - ды құрады.

Шымкент қаласында басқа қарыз қаражатының үлесі (банктердің кредиттерінен басқа) 3,9% - ды, меншікті және бюджет қаражаты тиісінше 74,6% - ды және 21,5% - ды құрады.

Тұрғын үй құрылысына инвестицияларды қаржыландыру көздері



■ бюджеттен бөлінетін қаражат ■ қарыз қаражат ■ жеке қаражат ■ шетелдік инвестициялары

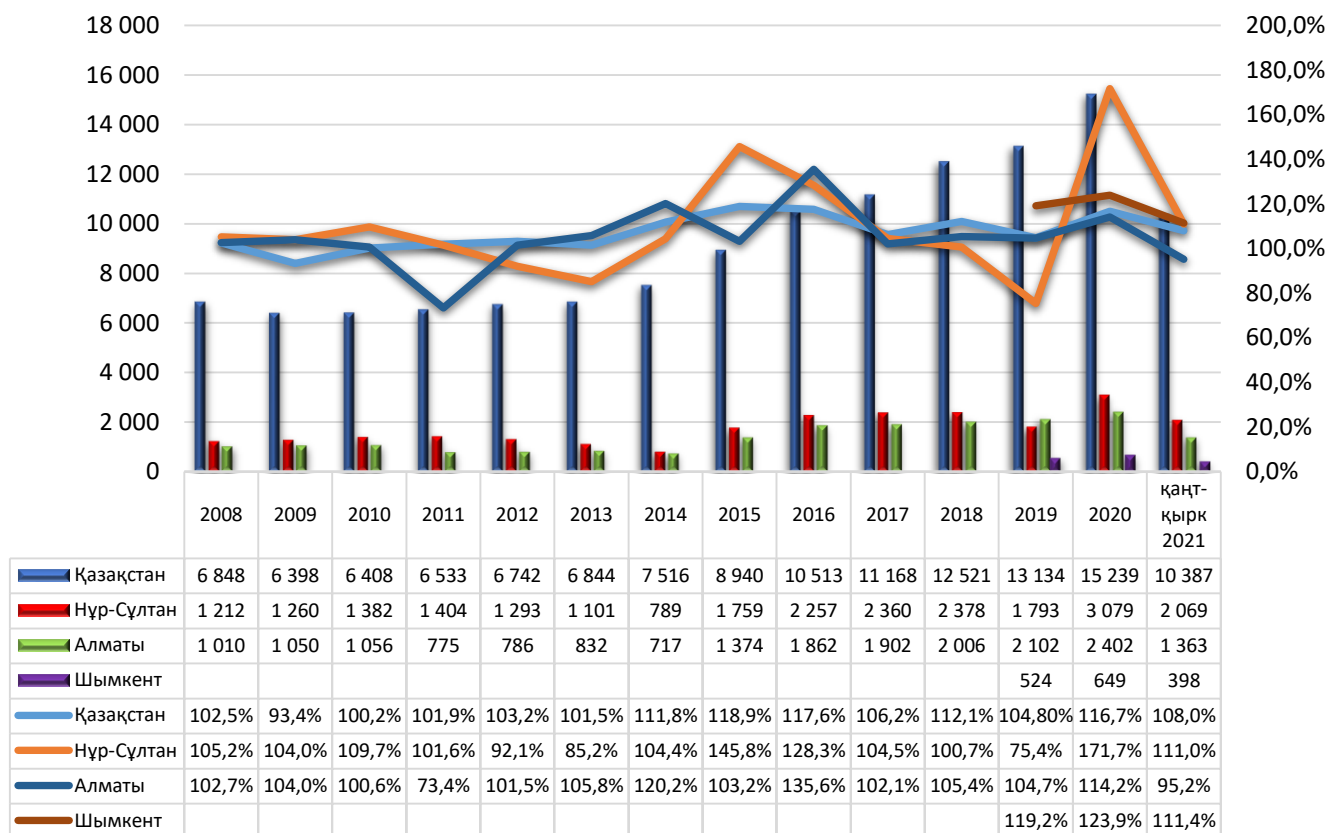
Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

3.3. 2021 жылғы қаңтар-қыркүйекте **пайдалануға берілген жаңа ғимараттардың жалпы ауданы** 12 157 мың ш.м. құрады. 2021 жылғы қаңтар-қыркүйекте **пайдалануға берілген тұрғын үйлердің жалпы ауданы** 2020 жылғы қаңтар-қыркүйекпен салыстырғанда 8%-ға ұлғайды және 10 387 мың ш.м. құрады, Алматы қаласын (7,5%-ға төмендеу) және Маңғыстау облысын (1,2%-ға төмендеу) қоспағанда, тұрғын үй алаңдарын іске қосу қарқыны елдің барлық өңірлері бойынша өсті. Осы жылдың басынан бастап пайдалануға берілген тұрғын үй бойынша жетекші орын Атырау облысына (өткен жылдың сәйкес кезеңімен салыстырғанда 41,6%-ға өсті), Шығыс Қазақстан облысына (33,5%-ға өсті), Қостанай облысына (18,1% - ға өсті), Қарағанды облысына (16,7% - ға өсті), Ақтөбе облысына (12% - ға өсті), Шымкент қаласына (11,4% - ға өсті), Жамбыл облысына және Нұр-Сұлтан қаласына (11% - ға өсті) тиесілі.

Тұрғын үйдің басым бөлігі-9 172,6 мың ш.м. немесе жалпы іске қосу көлемінің 88,3%-ын жеке құрылыс салушылар, оның ішінде 4 742,6 мың ш.м. халық пайдалануға берді, бұл жалпы іске қосу көлемінде 45,7% - ды құрайды.



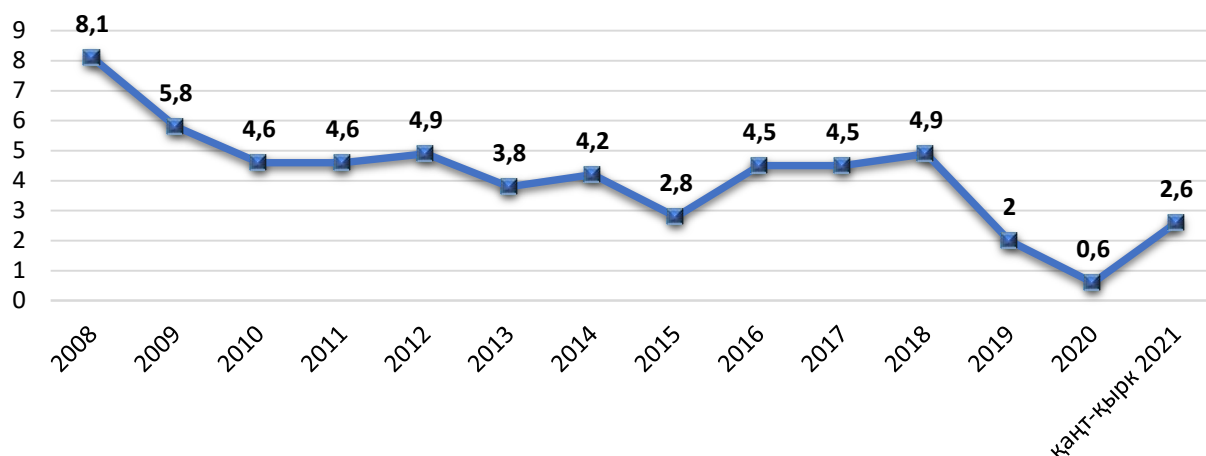
Тұрғын ғимараттардың жалпы ауданын пайдалануға беру



Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

- 3.4. 2021 жылғы қаңтар-қыркүйекте **құрылыс секторындағы баға индексі** өткен жылдың ұқсас кезеңімен салыстырғанда 102,6% - ды құрады. Құрылыс-монтаж жұмыстарының бағасы 2,8% - ға өсті, машиналар мен жабдықтарға баға 0,1% - ға төмендеді.
- 2021 жылғы қаңтар-қыркүйекте **тұрғын үйдің 1 шаршы метрін салуға арналған орташа нақты шығындар** 124,1 мың теңгені құрады, бұл 2020 жылғы ұқсас кезеңнен 5,8% - ға жоғары. 2020 жылдың тиісті кезеңімен салыстырғанда тұрғын үйдің 1 шаршы метрін салуға жұмсалатын шығындардың айтарлықтай өсуі Қызылорда облысында (+76,5%), Шығыс Қазақстан облысында (+37,3%), Шымкент қаласында (+34,7%), Жамбыл облысында (+16,7%), Ақтөбе облысында (+10,4%) және Павлодар облысында (+10,2%) байқалды.

Құрылыстағы бағалардың өзгеруі,
өткен жылға қарағанда, %

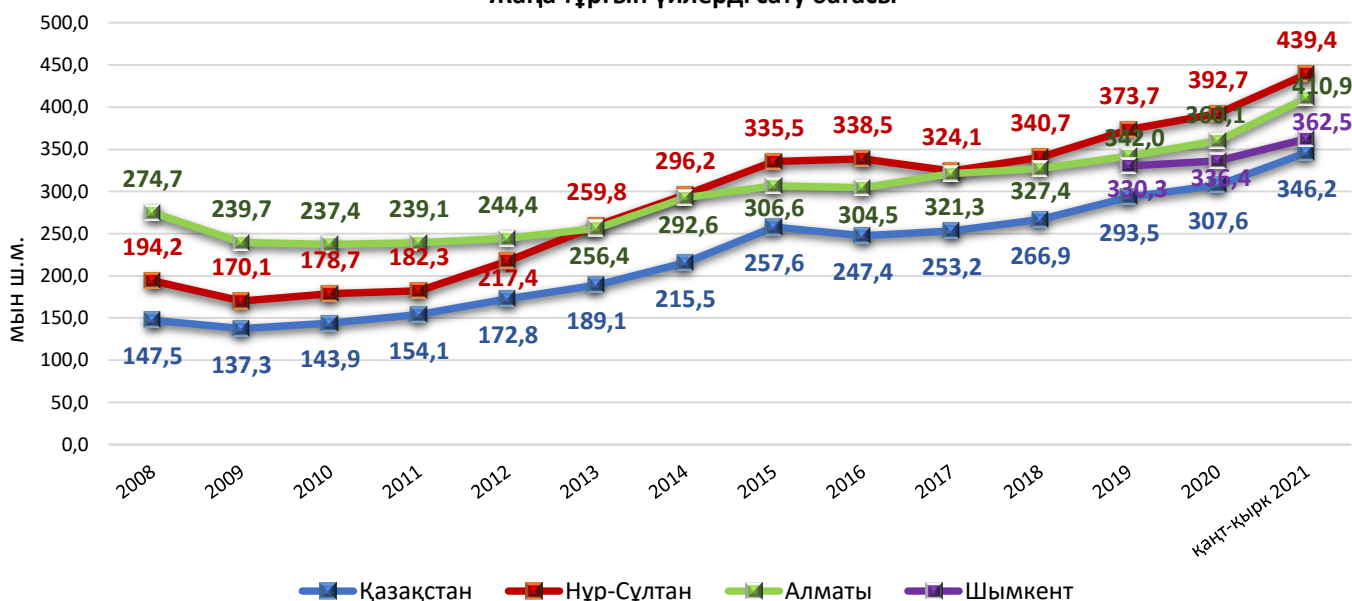


Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

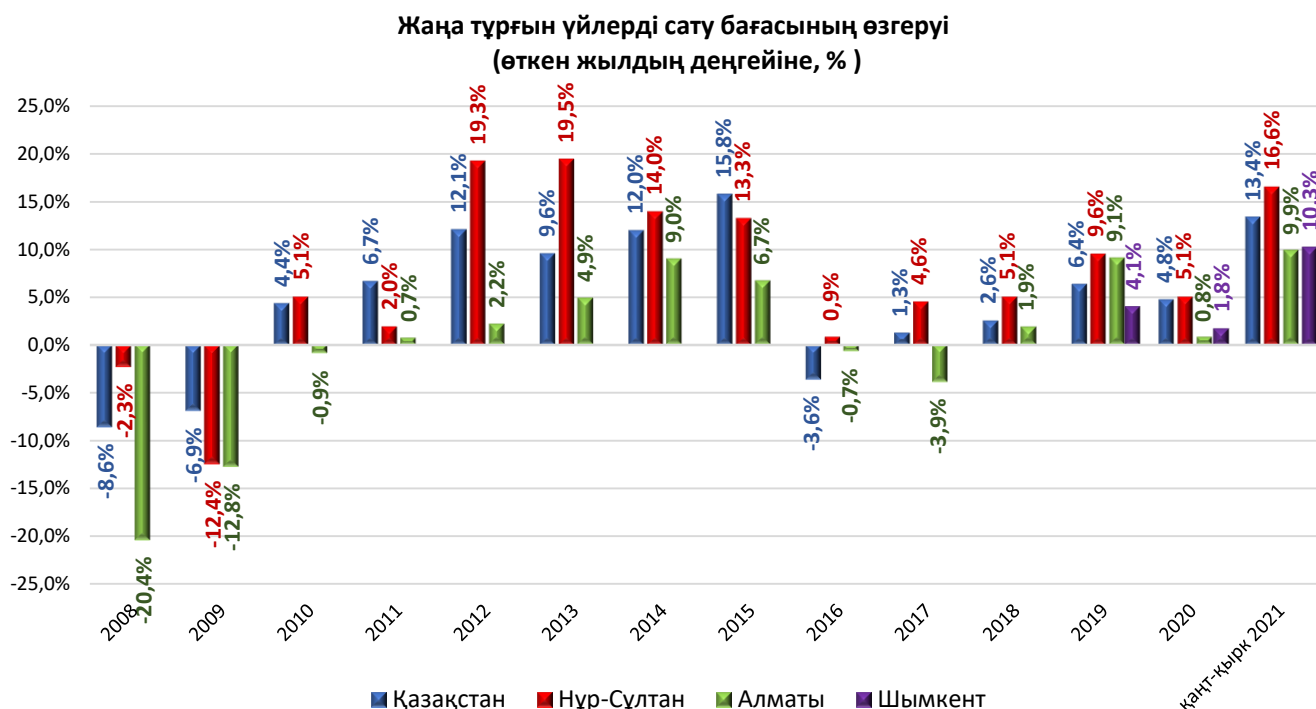
3.5. Қазақстанда ағымдағы жылдың қыркүйек айында тұрғын үй бағасы өсті. Осылайша, 2021 жылғы қыркүйекте ел бойынша орта есеппен **жаңа тұрғын үйдің 1 шаршы метрінің бағасы** 346,2 мың теңгені құрады (2020 жылғы қыркүйекке қарағанда 13,9%-ға жоғары). 2020 жылдың қыркүйегіне қарағанда жайлы тұрғын үйді қайта сату бағасы 26,9% - ға өсіп, 275,9 мың теңгені құрады. Жайлы тұрғын үйді жалға алудың орташа бағасы 2021 жылғы қыркүйекте 1 ш.м. үшін 1 877 теңгені құрады (2020 жылғы қыркүйекпен салыстырғанда – 17% - ға жоғары).

2020 жылдың қыркүйегімен салыстырғанда жаңа тұрғын үйге орташа бағаның өсуі Петропавл (78,2%), Талдықорған (27,9%), Өскемен (27,4%), Павлодар (25,1%), Қызылорда (16,9%), Орал (15,1%), Қостанай (15%), Алматы (14,6%), Көкшетау (14,5%) қалаларында байқалады. Нұр-Сұлтан, Алматы, Шымкент қалаларында жаңа тұрғын үйдің 1 ш.м. бағасы орташа республикалық деңгейден жоғары қалыптасты және тиісінше 439,4 мың теңгені, 410,9 мың теңгені және 362,5 мың теңгені құрады.

Жаңа тұрғын үйлерді сату бағасы



Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті



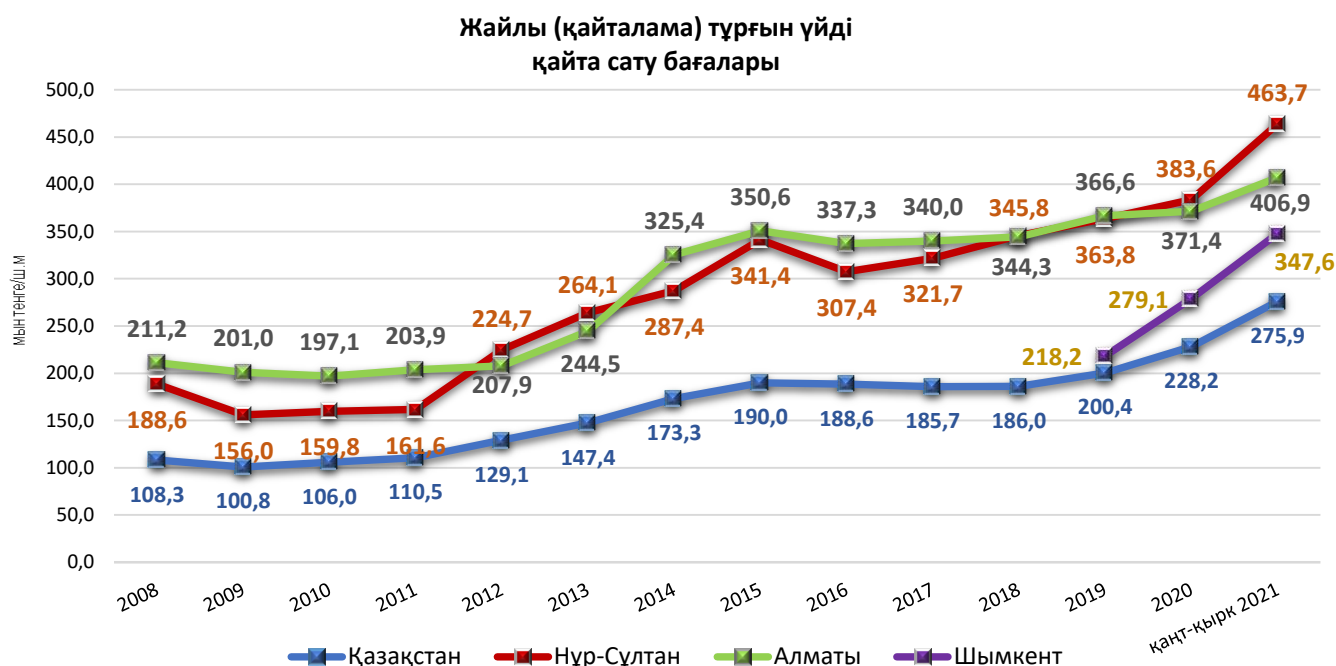
Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

2021 жылғы қыркүйекте еліміз бойынша орта есеппен **жайлы (қайталама) тұрғын үйді қайта сату бағасы 1 ш.м. үшін** 26,9% - ға өсті (2020 жылғы қыркүйекке қарағанда) және 275,9 мың теңгені құрады. Жылдық мәнде бағаның айтарлықтай өсуі Орал (60,7%), Шымкент (56,4%), Түркістан (43,7%), Семей (40,7%), Қарағанды (32,2%), Өскемен (32,1%) қалаларында байқалады.

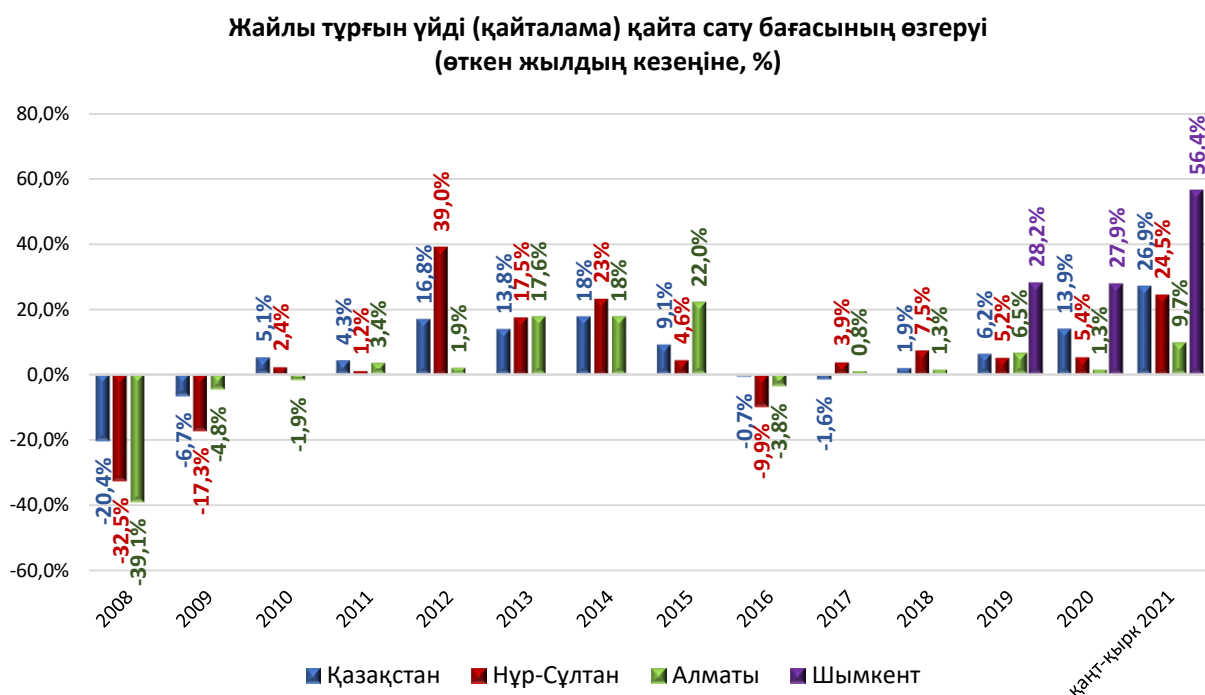
Жылжымайтын мүліктің қайталама нарығындағы 1 шаршы метр үшін баға орташа республикалық деңгейден жоғары Нұр-Сұлтан (463,7 мың теңге), Алматы (406,9 мың теңге), Шымкент (347,6 мың теңге), Қарағанды (305,2 мың теңге), Орал (297,8 мың теңге), Ақтау (284,1 мың теңге), Өскемен (280,4 мың теңге), Қостанай (280 мың теңге) қалаларында белгіленді.



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



Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті



Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

2021 жылдың қыркүйегінде **жайлы тұрғын үйді жалға алу бағасы** 2020 жылдың қыркүйегімен салыстырғанда 17% - ға өсіп, 1 877 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, Ақтау, Түркістан, Атырау, Шымкент және Қарағанды қалаларында 1 шаршы метрдің бағасы орташа республикалық мәннен жоғары болып, тиісінше 3 443

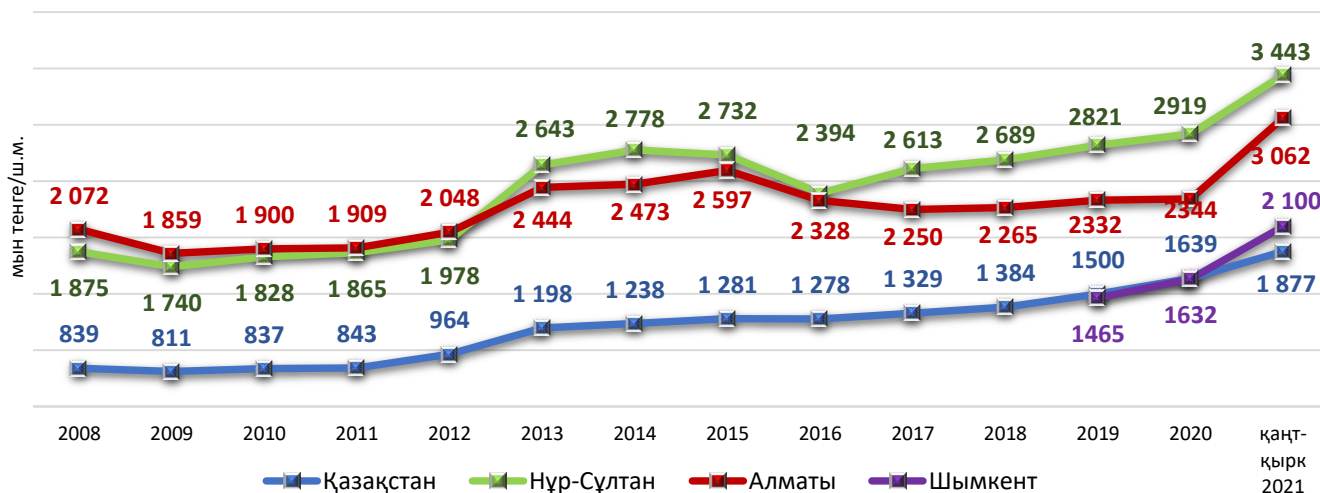


Макроэкономикалық есеп, қаңтар - қыркүйек, 2021

Экономика, жоспарлау және қазынашылық департаменті

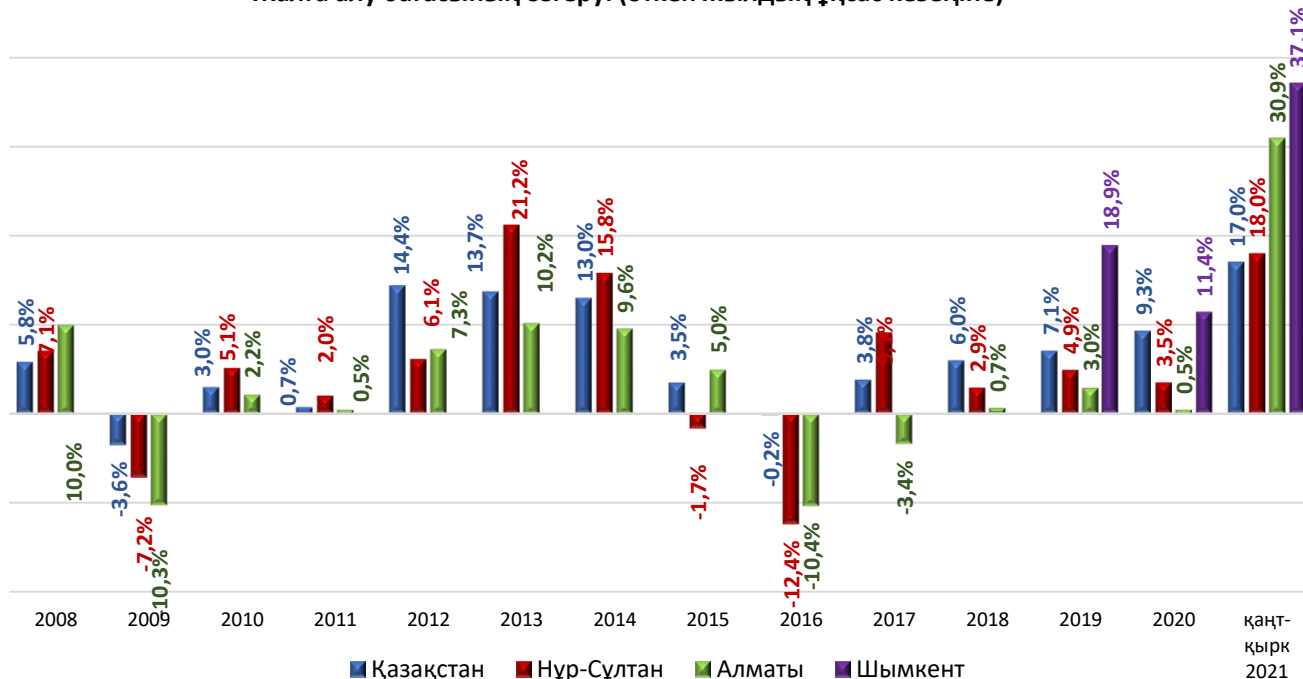
теңгені, 3 062 теңгені, 2 359 теңгені, 2 307 теңгені, 2 171 теңгені, 2 100 теңгені және 1 980 теңгені құрады.

Жалға алу бағасы



Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

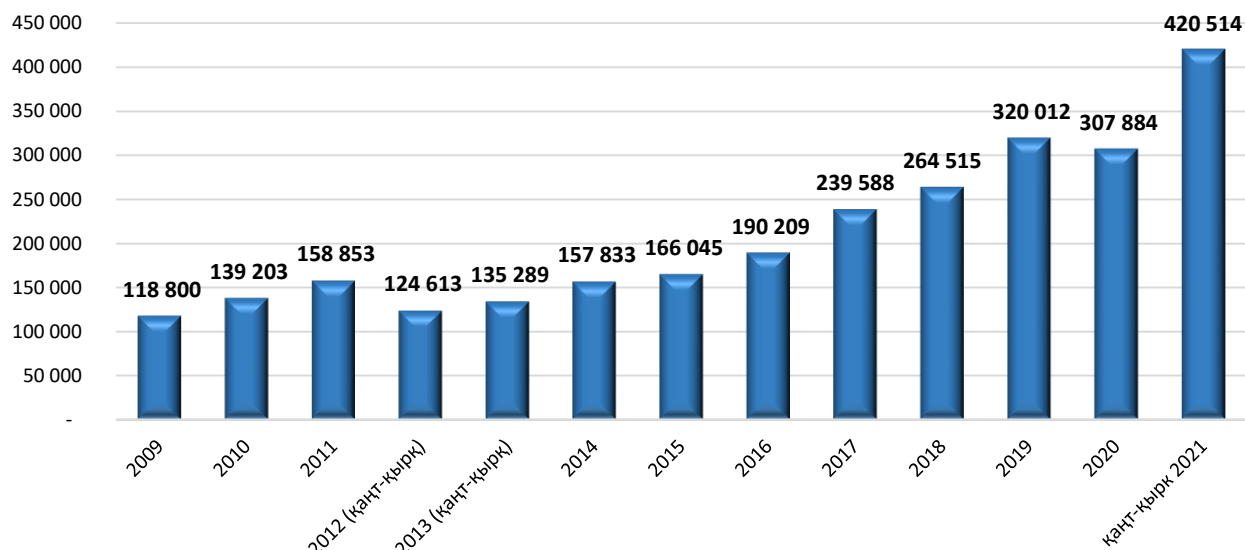
Жалға алу бағасының өзгеруі (өткен жылдың ұқсас кезеңіне)



Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

2021 жылғы қаңтар-қыркүйекте **тұрғын үйді сатып алу-сату мәмілелерінің саны** өткен жылдың тиісті кезеңімен салыстырғанда 97,4% - ға ұлғайды және 420 514 мәмілені құрады. Тұрғын үйді сатып алу-сату мәмілелерінің ұлғаюы өткен жылдың қаңтар-қыркүйегімен салыстырғанда еліміздің барлық өңірлерінде байқалады. Сатып алу-сату мәмілелері Маңғыстау (5 есе), Атырау (4,2 есе), Қызылорда (2,2 есе), Қарағанды (2,2 есе), Ақтөбе (2,1 есе) облыстарында және Нұр-Сұлтан қаласында (2 есе) 2 еседен астам өсті.

Тұрғын үйді сатып алу-сату мәмілелерінің саны

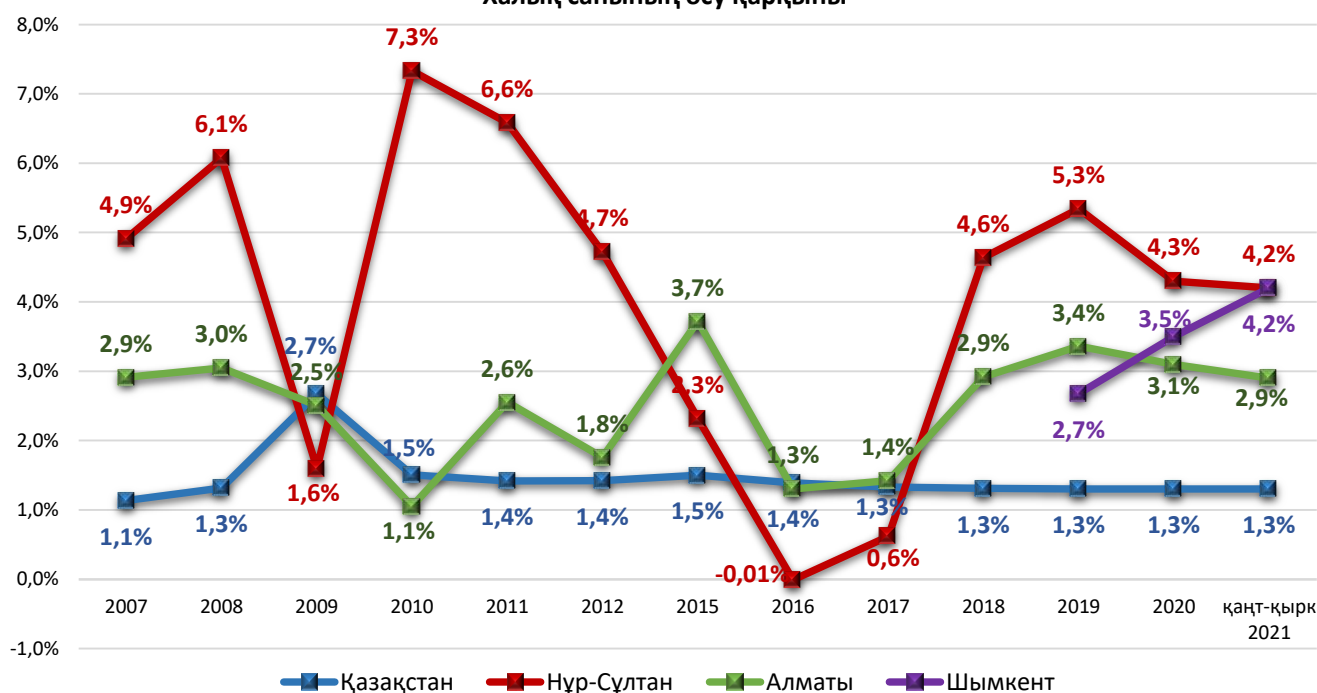


Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

4. Тұрғын үй құрылысы секторына әсер ететін негізгі көрсеткіштер

4.1. Елдегі халықтың өсу қарқыны аздап өзгерді. 2021 жылғы 1 қазандағы жағдай бойынша **Қазақстан Республикасы халқының саны** 2020 жылғы 1 қазанмен салыстырғанда 253,5 мың адамға немесе 1,3%-ға ұлғайды және 19 062,7 мың адамды құрады, оның ішінде Нұр-Сұлтан қаласында – 1 223,4 мың адам, Алматы қаласында-2 012,6 мың адам және Шымкент қаласында-1 104,8 мың адам.

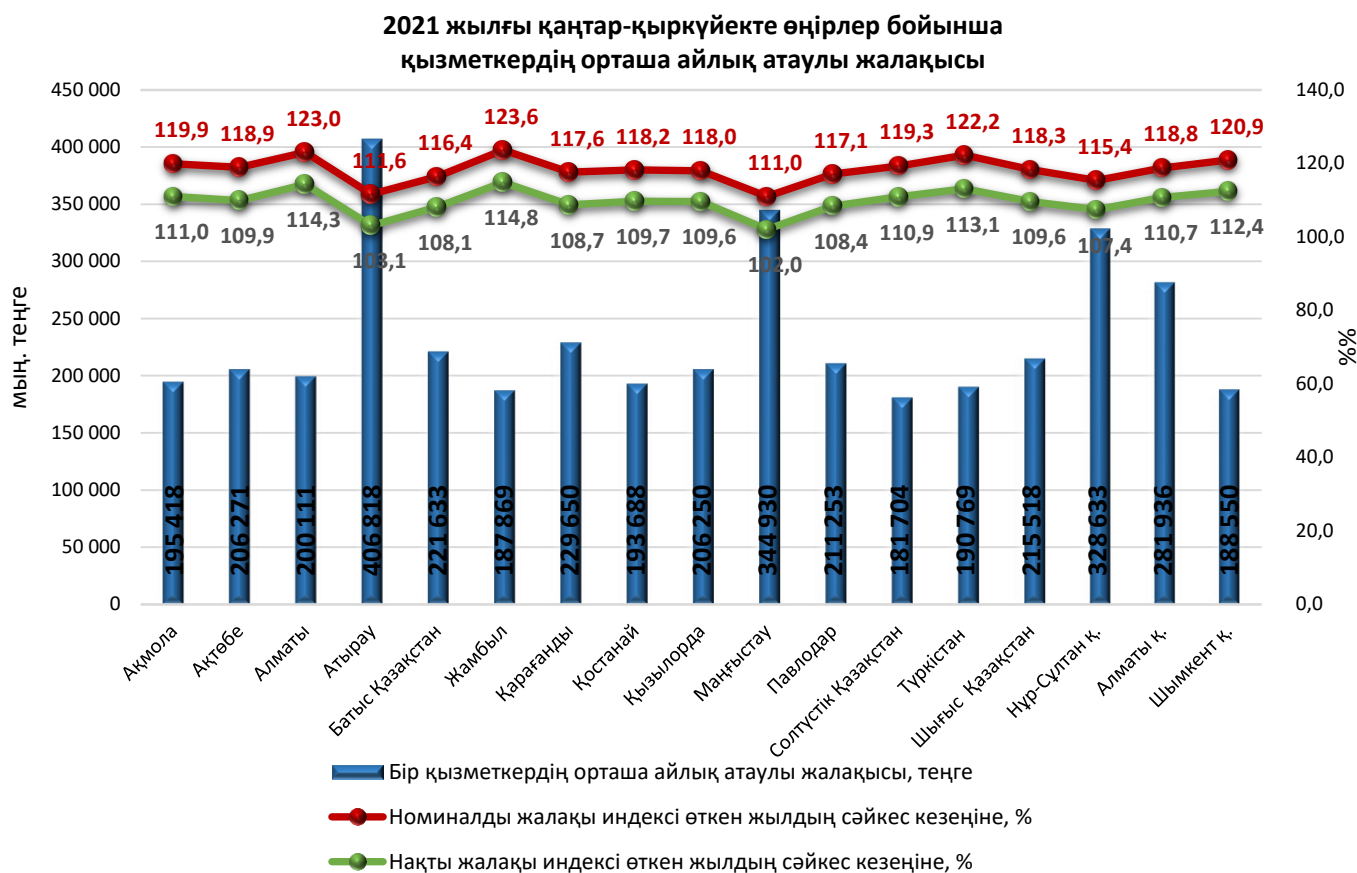
Халық санының өсу қарқыны



Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

4.2. Халықтың жан басына шаққандағы орташа атаулы ақшалай табыстары 2021 жылғы қаңтар-қыркүйекте 130 600 теңгені құрады және 2020 жылдың ұқсас кезеңімен салыстырғанда 15,4% - ға ұлғайды.

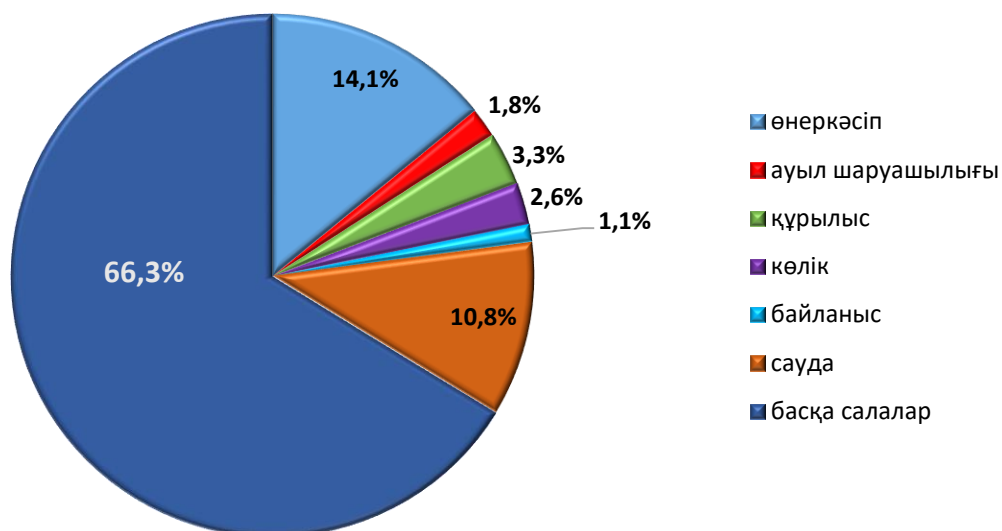
2021 жылғы қаңтар-қыркүйекте бір қызметкердің **орташа айлық атаулы жалақысы** 241 218 теңгені құрады. Атаулы жалақы индексі 2020 жылдың тиісті кезеңіне 117,3% – ды, нақты жалақы индексі 108,8% - ды құрады.



Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

4.3. Банкердің экономикадағы кредиттерінің неғұрлым елеулі сомасы өнеркәсіп (жалпы көлемдегі үлесі – 14,1%), сауда (10,8%), құрылыс (3,3%) және көлік (2,6%) сияқты салаларға тиесілі. ЕДБ несие қоржынындағы пайыздық қатынастағы құрылыс үлесі 2021 жылғы 1 қазанға өткен жылғы деңгеймен салыстырғанда 3,3% - ға немесе 145 млрд.теңгеге айтарлықтай төмендеді және 563,8 млрд. теңгені құрады. 2020 жылғы 1 қазандағы жағдай бойынша құрылыс үлесі 4,9% немесе 708,8 млрд. теңгені құрады.

2021 ж. 01 қазандағы жағдай бойынша
банктердің экономика салалары бөлінісіндегі кредиттері



Дереккөз: ҚР ҰБ (ҚҰБ Статистикалық бюллетені НБК)

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 18,4%-ға дейін ауытқиды. Кейбір ЕДБ жылжымайтын мүлік түрінде қосымша кепіл болған жағдайда бастапқы жарнасыз кредит алу мүмкіндігін ұсынады.

Банк атауы	Кредит бойынша ең төменгі мөлшерлеме*	Бастапқы жарнаның ең төменгі сомасы**	Кредиттің ең ұзақ мерзімі	Кредиттің валютасы
Тұрғын үй құрылыс жинақ банкі	3,6%	50%	25 жыл	KZT
Халық банкі	14%	30%	20 жыл	KZT
First Heartland Jysan Bank	12,7%	30%	20 жыл	KZT
ForteBank	18,4%	15%	20 жыл	KZT
Сбербанк	13,77%	20%	20 жыл	KZT
Еуразиялық банк	11,25%	20%	15 жыл	KZT
Bank RBK	16,5%	30%	15 жыл	KZT

* сыйақының жылдық тиімді мөлшерлемесі



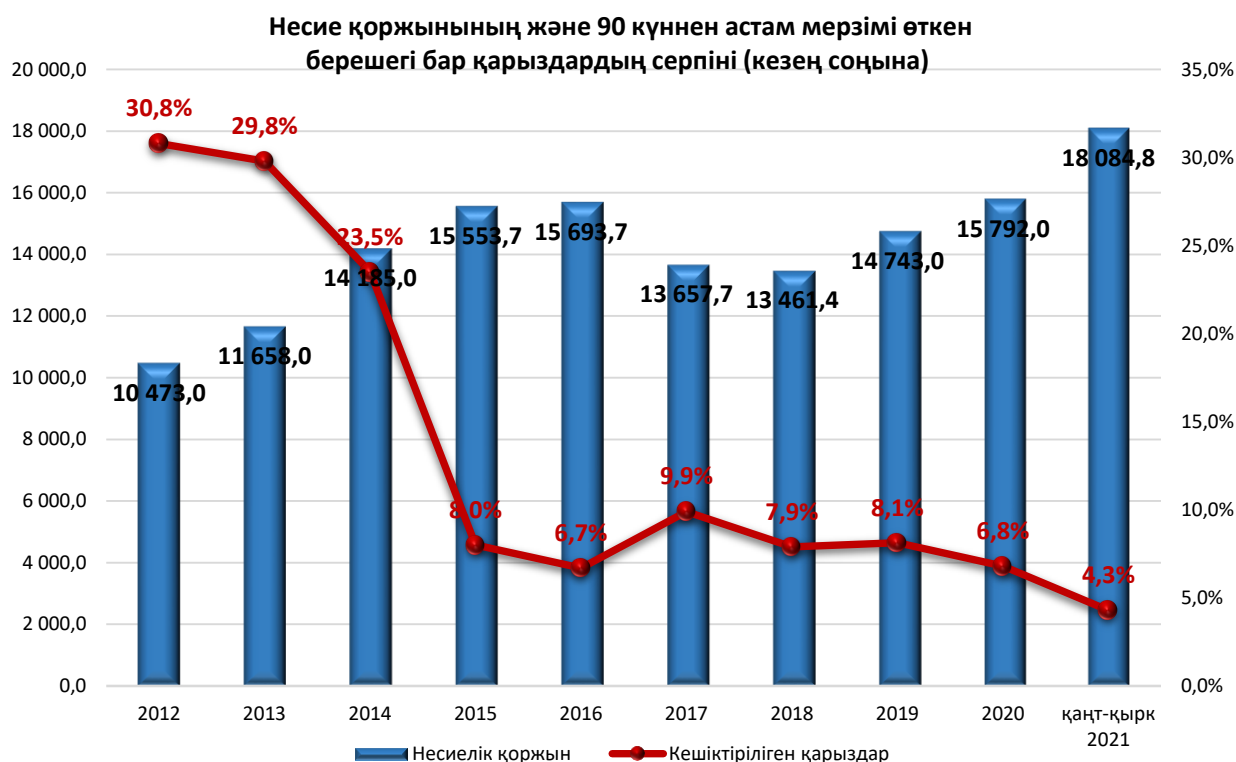
Макроэкономикалық есеп, қаңтар - қыркүйек, 2021 Экономика, жоспарлау және қазынашылық департаменті

***сатып алынатын жылжымайтын мүлік 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», «Ұмай», «Әскери өнім», «5-20-25» және басқа бағдарламалар пайда болды.

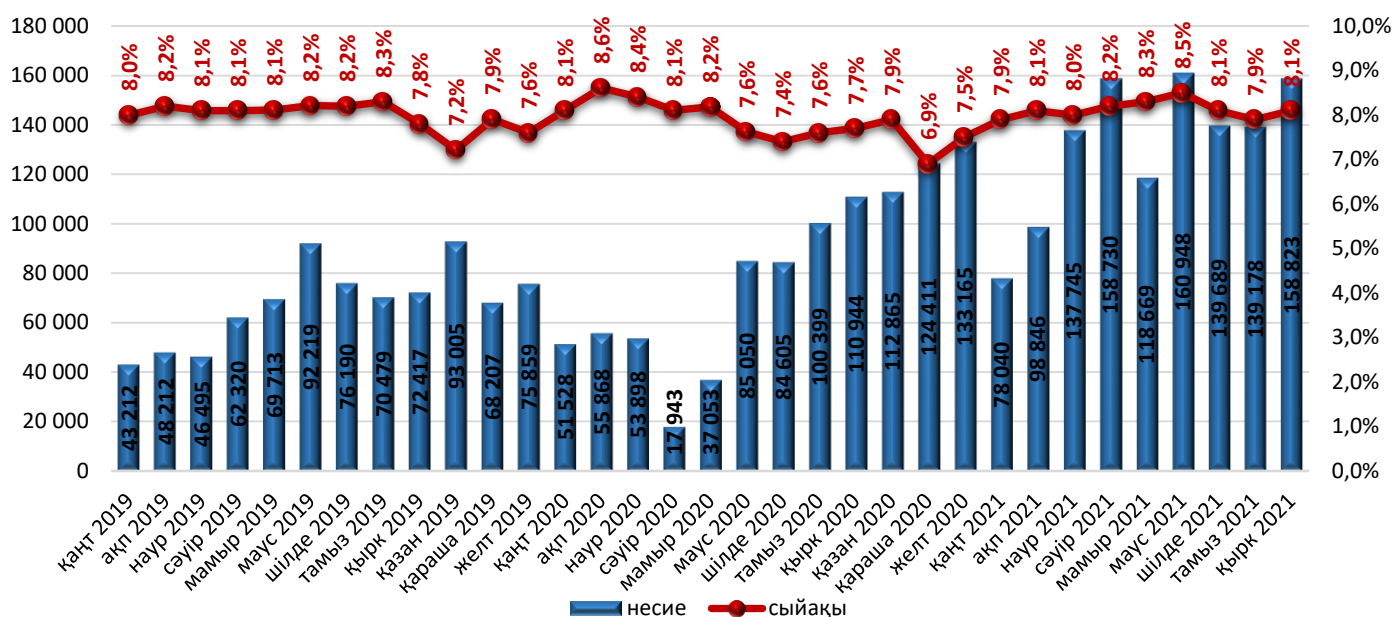
ҚР банк секторының несиелік портфелі 2021 жылғы 1 қазандағы жағдай бойынша 18 084,8 млрд. теңгені құрады және өткен жылмен салыстырғанда 2 778,5 млрд. теңгеге немесе 18,2% - ға өсті. Банктердің экономиканы кредиттеу көлемі 2021 жылғы 1 қазандағы жағдай бойынша 18,3%-ға немесе 2 618,5 млрд. теңгеге ұлғайып, 16 964 млрд. теңгені құрады. 90 күннен астам мерзімі өткен берешегі бар кредиттер (NPL) 775,1 млрд теңгені немесе несиелік портфелінің 4,3%-ын құрады (2020 жылғы 1 қазандағы жағдай бойынша – 1 278,2 млрд. теңге немесе несиелік қоржынының 8,4%).



Дереккөз: ҚР ҰБ

2021 жылғы қаңтар-қыркүйекте **жеке тұлғаларға тұрғын үй сатып алуға және салуға берілген қарыздар** 1 191 млрд. теңгені құрады, бұл 2020 жылғы ұқсас кезең деңгейінен 2 есе жоғары. Ипотекалық кредиттер бойынша орташа алынған сыйақы мөлшерлемесі ұлғайды, 2021 жылғы 1 қазандағы жағдай бойынша мөлшерлемесі 8,1% - ды құрады, 2020 жылғы 1 қазандағы жағдай бойынша 7,7% - ды құрады.

Жеке тұлғаларға жылжымайтын мүлік
сатып алуға және салуға берілген ЕДБ кредиттері



Дереккөз: ҚР ҰБ

01.10.2021 ж. жағдай бойынша Қазақстан Республикасының банктік емес секторын 2 ипотекалық ұйым және банк операцияларының жекелеген түрлерін жүзеге асыратын 4 ұйым білдіреді.

Ипотекалық ұйымдардың активтері мен несие портфелінің динамикасы



Дереккөз: ҚР ҰБ

Ипотекалық ұйымдардың кредиттік портфелінің құрылымы. 01.10.2021 жылғы жағдай бойынша ипотекалық ұйымдардың жиынтық несие портфелі 384,5 млрд. теңгені құрады, бұл 01.10.2021 жылға қалыптасқан көрсеткіштен 106,2 млрд. теңгеге немесе 38,2%-ға жоғары. Есепті күні қалыптастырылған провизиялардың сомасы 9,8 млрд. теңгені құрады (ипотекалық ұйымдардың несие портфеліндегі қалыптастырылған провизиялардың үлес салмағы 2,5%-ды құрады).

01.10.2021 ж.жағдай бойынша ипотекалық ұйымдардың жиынтық несие портфеліндегі мерзімі өткен берешегі бар қарыздардың үлес салмағы 9% - ды (немесе 34,6 млрд. теңгені)



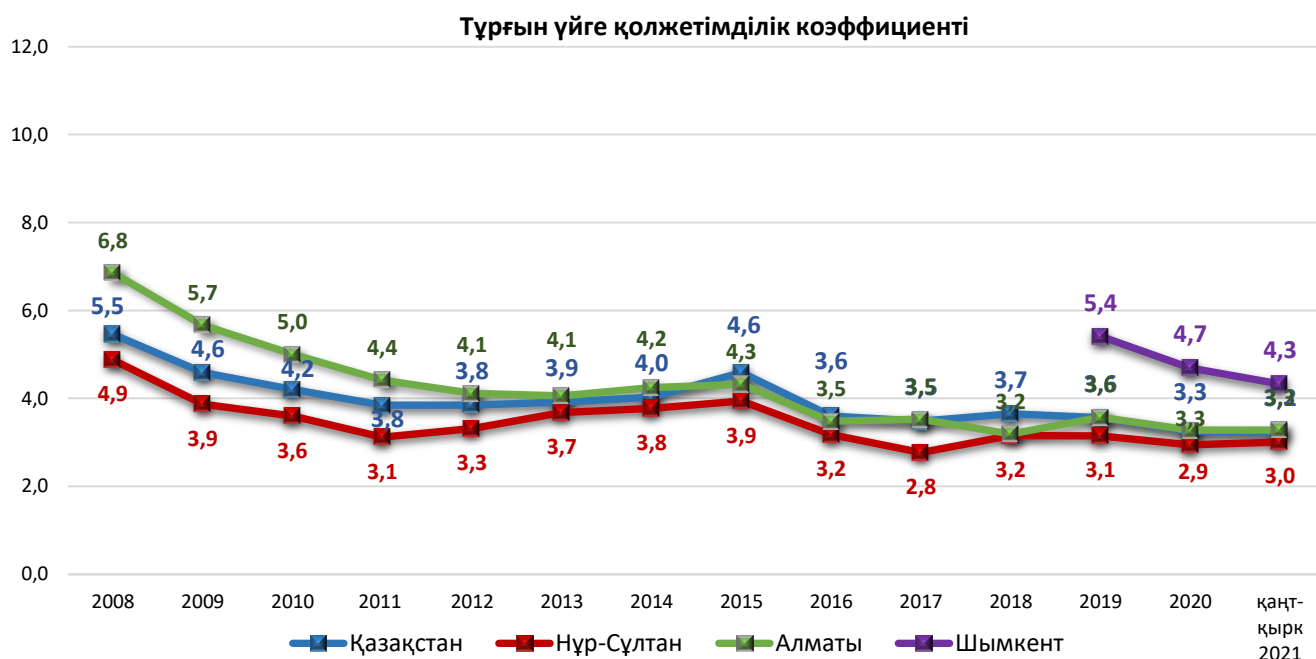
Макроэкономикалық есеп, қаңтар - қыркүйек, 2021 Экономика, жоспарлау және қазынашылық департаменті

құрады. Мерзімі 90 күннен өткен берешегі бар қарыздар есепті күнге 11,9 млрд. теңгені немесе несие портфелінің 3% - ын құрады.

Ипотекалық ұйымдар міндеттемелерінің жиынтық мөлшері 01.10.2020 жылғы деректермен салыстырғанда 6 есе немесе 971 млрд. теңгеге өсті және 01.10.2021 жылғы жағдай бойынша 1 167,4 млрд. теңгені құрады.

5. Тұрғын үйлерге 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

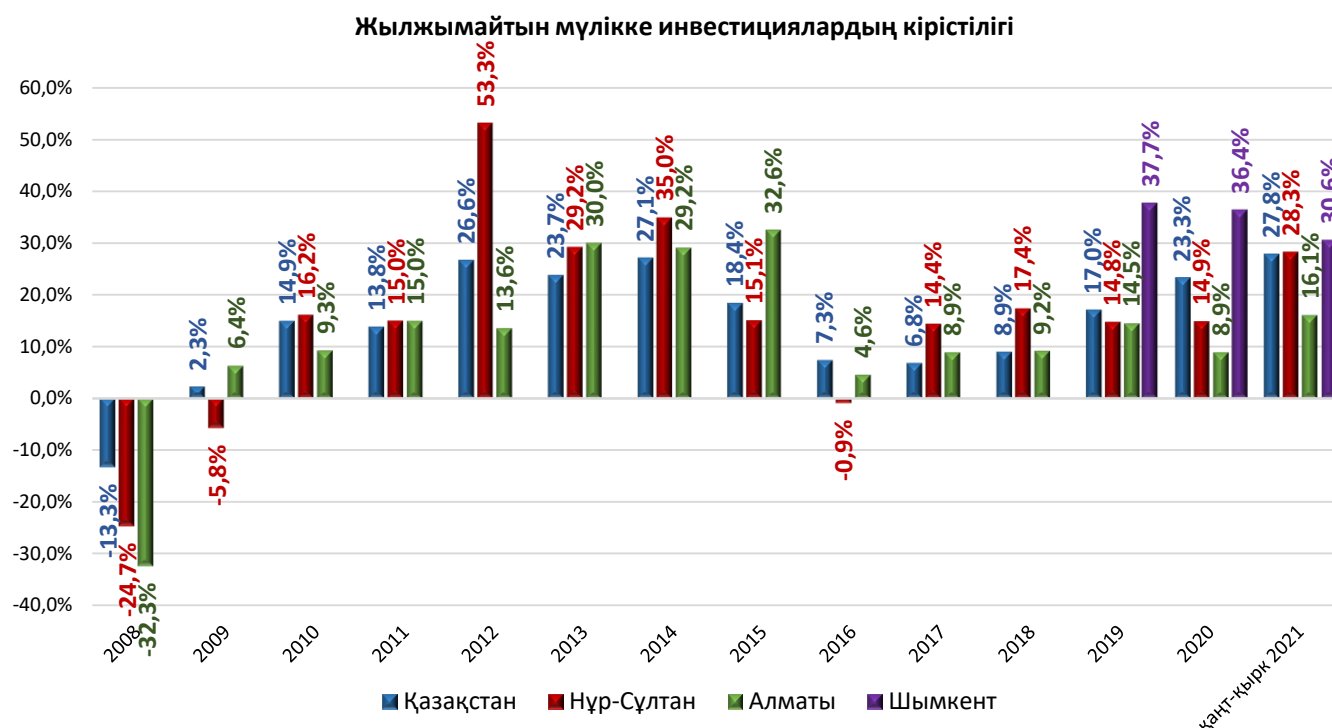
5.2. 2021 жылғы қаңтар-қыркүйекте **жылжымайтын мүлікке инвестициялардың кірістілігі**² Қазақстан бойынша 27,8%-ды, Нұр-Сұлтан қаласында – 28,3% -ды, Алматы қаласында-16,1% - ды және Шымкент қаласында-30,6% - ды құрады.

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; 2 жалақы) көбейтілген 1 ш.м. орташа бағасы болып есептелетін арнайы индексті пайдаланумен бағаланады. Бұл коэффициенттің ауытқу шегі қолжетімді (3-ке дейін), орташа қолжетімді емес (3,1-4), елеулі қолжетімді емес (4,1-5) едәуір қолжетімді емес (5,1 жоғары) тұрғын үйлерді сипаттайды. Бұл коэффициент 3 адамнан тұратын отбасының бүкіл кірісі пәтер құнын төлеуге жұмсалатынын ескере отырып, алаңы 54 ш.м. пәтерді алу үшін неше жыл жұмыс істеу қажеттілігін бағалайды.

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



Макроэкономикалық есеп, қаңтар - қыркүйек, 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 мемлекеттік және салалық бағдарламалар: Инфрақұрылымды дамытудың 2015-2019 жылдарға арналған «Нұрлы жол» 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 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



Макроэкономикалық есеп, қаңтар - қыркүйек, 2021

Экономика, жоспарлау және қазынашылық департаменті

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 әрі – «7-20-25» ипотекалық бағдарламасы). 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.

Көрсеткіштің атауы	қыркүйек 2021	қыркүйек 2020	өзг. (+/-)
Тұрғын үй құрылысына берілген рұқсаттардың саны, мың бірлік	1 589	1 553	2,3%
Жаңа құрылыстың көлемі, мың бірлік	1 555	1 415	9,8%
Жаңа тұрғын үйлерді сату көлемі, мың бірлік	800	959	-16,6%

Құрылысқа берілетін рұқсаттар саны (Building Permits³) болашақ құрылыстың көрсеткіші 2021 жылғы шілдеде, тамызда және қыркүйекте тиісінше 1 635 мың, 1 728 мың және 1 589 мың болды, 2020 жылғы тиісті кезеңмен салыстырғанда бұл көрсеткіш тиісінше 9,3%, 17,5% және 2,3% өзгерді.

2021 жылғы шілдеде, тамызда және қыркүйекте басталған **тұрғын үйлердің құрылыс жобаларының (housing starts⁴) саны** тиісінше 1 534 мың, 1 615 мың және 1 555 мың болды, 2020 жылғы тиісті кезеңмен салыстырғанда бұл көрсеткіш тиісінше 2,5%, 14,1% және 9,8% өзгерді.

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

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



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

2021 жылғы қыркүйекте **жаңа үйлерді сату көлемі**⁵ өткен жылғы маусыммен салыстырғанда 16,6% - ға қысқарды және 800 мың бірлікті құрады. Жаңа тұрғын үйді сату көлемі бір ай ішінде сату міндеттемесі бар салынған үйлердің санын көрсетеді.

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