



**SAMRUK-KAZYNA
CONSTRUCTION**

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

Нұр-Сұлтан, 2022



Мұнай бағасы (қаңтар-желтоқсан 2021)	↑	Инфляция (қаңтар-желтоқсан 2021)	10,8%
Бастапқы жылжымайтын мүліктің бағасы, Нұр-Сұлтан (қаңтар-желтоқсан 2021)	↑	Жылжымайтын мүлікке инвестициялардың табыстылығы, Нұр-Сұлтан (қаңтар-желтоқсан, 2021)	44,6%
Бастапқы жылжымайтын мүліктің бағасы, Алматы (қаңтар-қыркүйек 2021)	↑	Жылжымайтын мүлікке инвестициялардың табыстылығы, Алматы (қаңтар-желтоқсан, 2021)	27%

1. Негізгі макроэкономикалық көрсеткіштер

- 1.1 ЖІӨ
- 1.2 Инфляция
- 1.3 Мұнай бағасы

2. Құрылыстың жалпы 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

Демографиялық деректер

Халықтың табысы

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-желтоқсанда **ЖІӨ** нақты көлемінің индексі (алдын ала деректер бойынша) өткен жылдың тиісті кезеңімен салыстырғанда нақты мәнде 4,0% - ға ұлғайды.



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

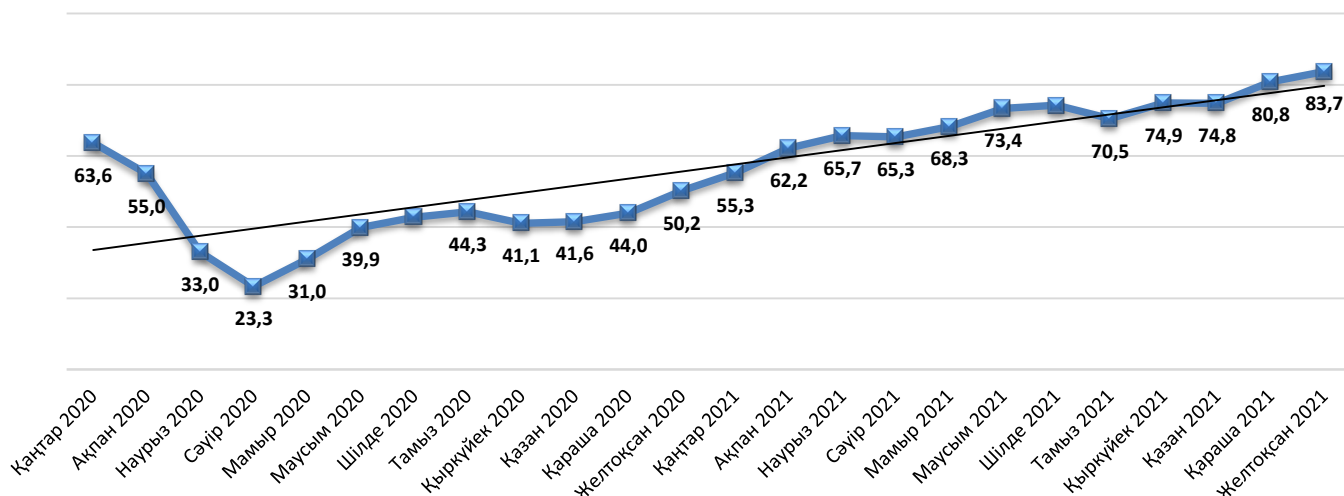
1.2. 2021 жылғы 12 айда **инфляция** 8,4% деңгейінде қалыптасты (2020 жылғы желтоқсанда – 7,5%). Инфляция құрылымында азық – түлік тауарларына бағалар жылдық мәнде 9,9% – ға, азық-түлік емес тауарларға-8,5% - ға, ақылы қызметтерге-6,5% - ға өсті.



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

1.3. 2021 жылдың қаңтарында Brent маркалы **мұнайдың орташа бағасы** 55,29 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./баррель, шілдеде - 74,3 долл./ баррель, тамызда - 70,5 долл./баррель, қыркүйекте - 74,9 долл./баррель, қазан айында - 83,7 долл./баррель, қараша айында - 80,8 долл./баррель, желтоқсанда – 74,8 долл./баррельді құрады. 2021 жылдың 4-тоқсанында Brent маркалы мұнайдың орташа бағасы 79,8 долл./баррельді құрады, бұл 2020 жылдың ұқсас кезеңіндегі мұнай бағасынан 34,5 долл./баррельге қымбат.

Мұнайдың орташа бағасы (Брент, АҚШ долл.)



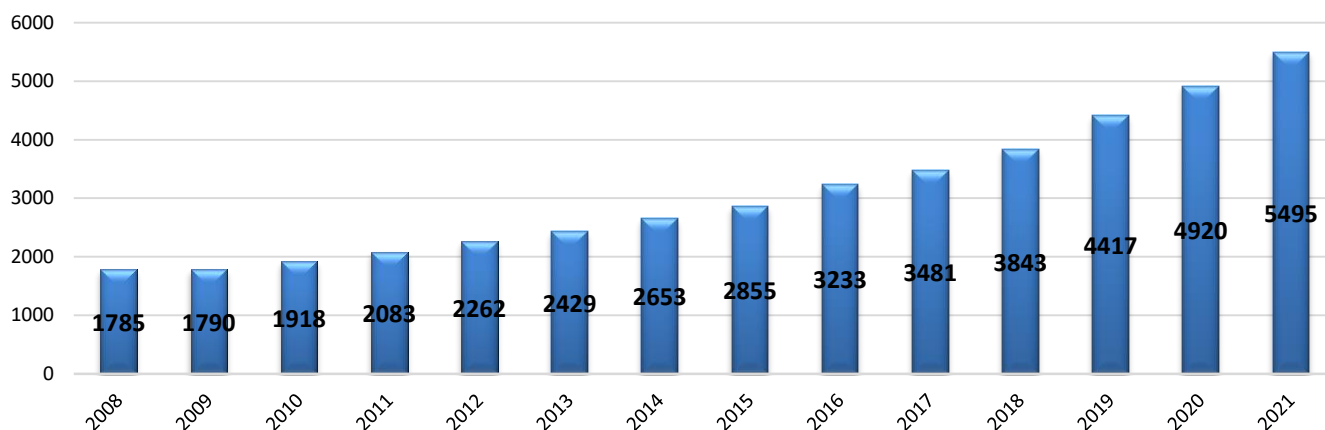
Дереккөз: <https://investfunds.ru/indexes/624/>

2. Құрылыстың жалпы көрсеткіштері

2.1. 2021 жылғы қаңтар-желтоқсанда **құрылыс жұмыстарының (қызметтерінің) көлемі** 5 495,2 млрд. теңгені құрады, бұл 2020 жылғы қаңтар-желтоқсанға қарағанда 11,7% - ға артық.

2021 жылғы қаңтар-желтоқсанда құрылыс-монтаждау жұмыстарының көлемі 2020 жылғы қаңтар-желтоқсанмен салыстырғанда 11%-ға ұлғайды және 4 586 млрд. теңгені құрады. Күрделі жөндеу бойынша құрылыс жұмыстарының көлемі өткен жылдың сәйкес кезеңімен салыстырғанда 13,5%-ға ұлғайды және ағымдағы жөндеу бойынша 17,3% - ға ұлғайды және тиісінше 382,4 млрд. теңгені және 405,4 млрд. теңгені құрады.

Орындалған құрылыс жұмыстарының көлемі
(млрд теңге)



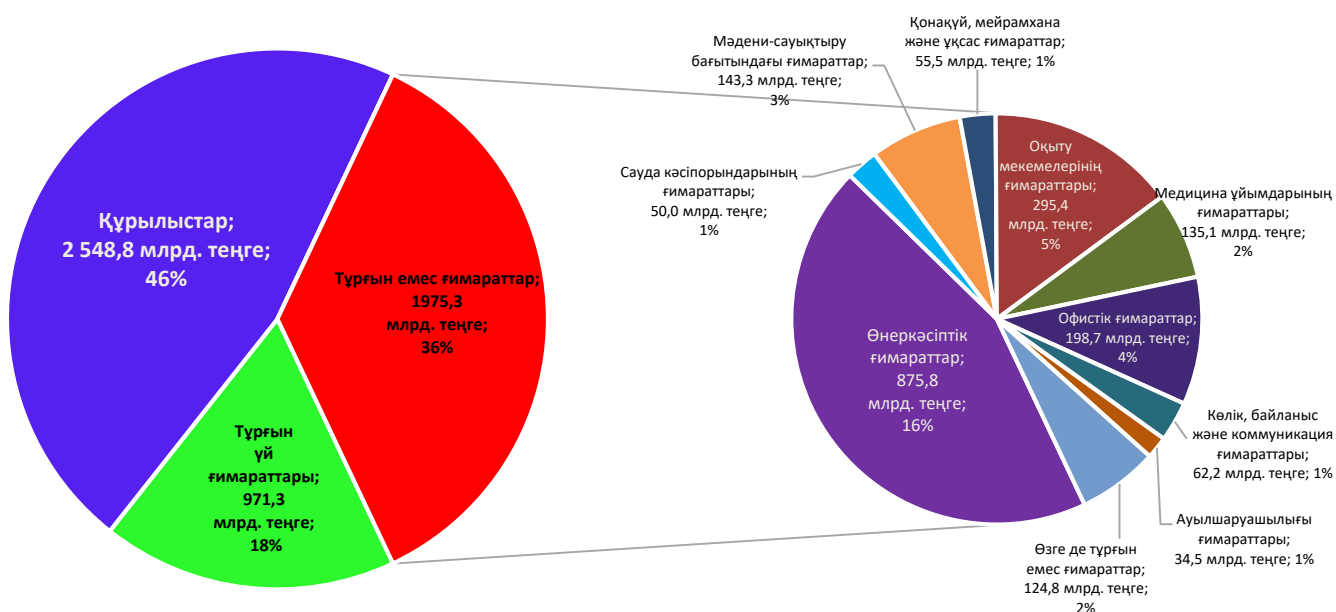
Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

Республика бойынша құрылыс жұмыстарының жалпы көлемінің ең үлкен көлемін жеке тұлғалар - 86,4%, шетелдік – 13,4%, мемлекеттік – 0,3% орындады.

2.2. Республика өңірлері бөлінісінде есепті кезеңде Қызылорда облысын қоспағанда, Қазақстан Республикасының барлық облыстарында құрылыс жұмыстары көлемінің ұлғаюы байқалды. Құрылыс жұмыстары көлемінің едәуір ұлғаюы Маңғыстау облысында (24%), Алматы қаласында (22,8%), Ақмола облысында (19,9%), Шымкент қаласында (19,7%), Павлодар облысында (17,6%), Жамбыл облысында (15,7%), Алматы қаласында (14,4%) болды. Нұр-Сұлтан қаласында 2021 жылғы қаңтар-желтоқсанда құрылыс жұмыстарының көлемі 622,6 млрд. теңгені құрады (2020 жылдың ұқсас кезеңімен салыстырғанда 8,5% - ға артты).

2.3. 2021 жылғы қаңтар-желтоқсанда салынып жатқан объектілердің түрлері бойынша құрылыс жұмыстарының көлемі: салынып жатқан объектілердің жалпы көлемінің 17,7%-ын немесе 971,3 млрд. теңгені, тұрғын емес ғимараттар бойынша – 35,9% - ды немесе 1 975,1 млрд. теңгені, құрылыстар бойынша-46,4% - ды немесе 2 548,8 млрд. теңгені құрады.

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



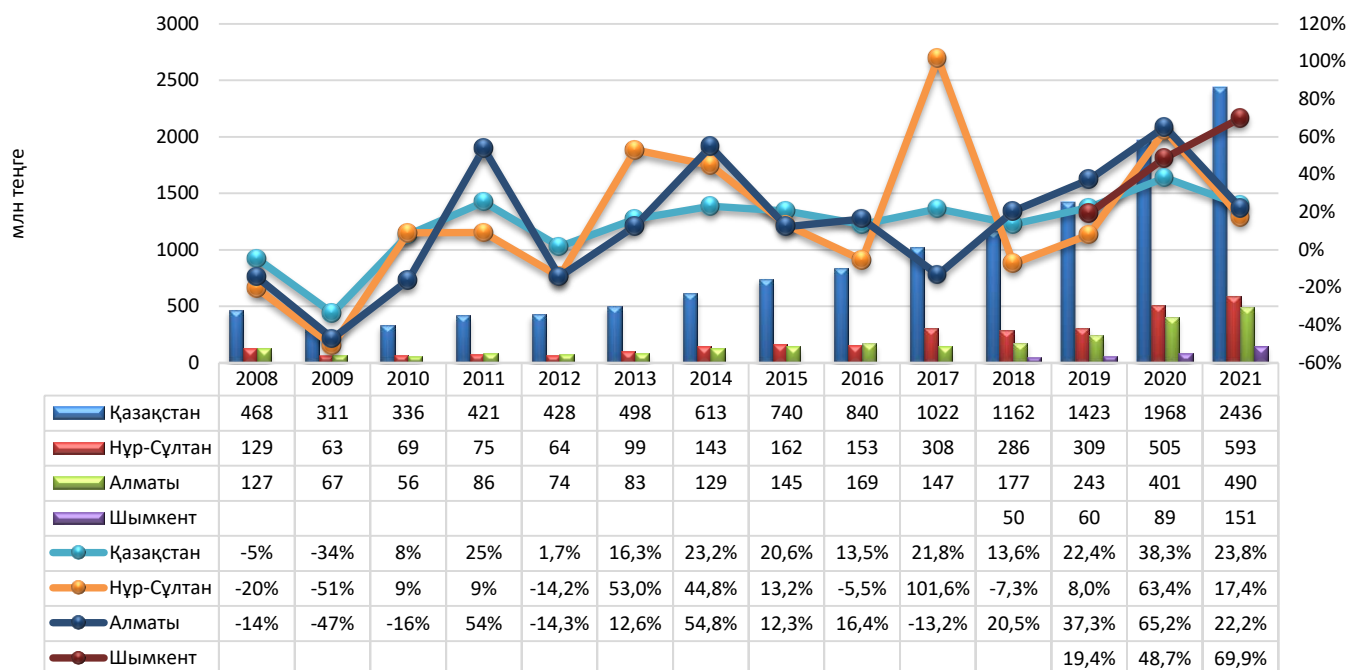
Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

3. Тұрғын үй құрылысы секторының негізгі көрсеткіштері

3.1. 2021 жылғы қаңтар-желтоқсанда тұрғын үй құрылысына инвестициялар көлемі 2020 жылғы қаңтар-желтоқсанмен салыстырғанда 23,8%-ға өсті және 2 436,1 млрд. теңгені құрады.



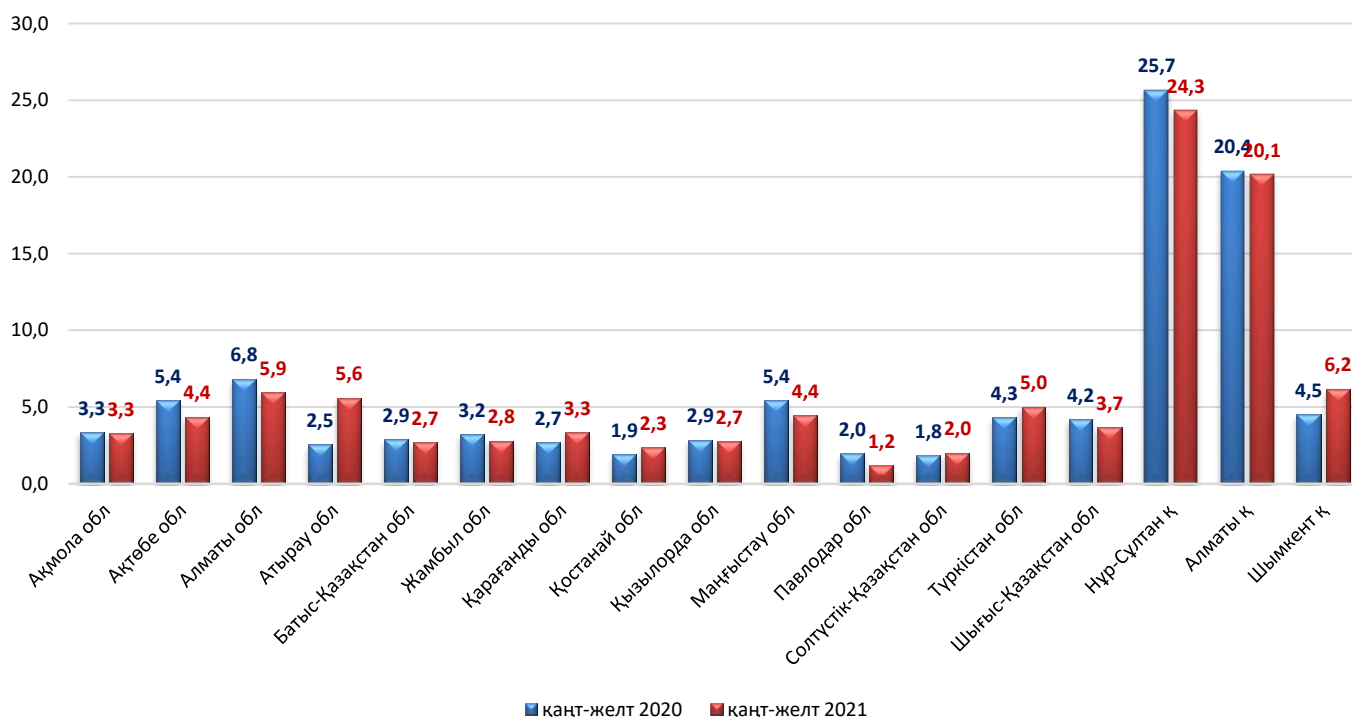
Тұрғын үй құрылысына инвестициялар



Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

Өңірлік бөліністе инвестициялар Нұр-Сұлтан қаласына 592,9 млрд. теңге (өткен жылдың ұқсас кезеңімен салыстырғанда 17,4%-ға артық), Алматы қаласына – 490,1 млрд. теңге (өткен жылдың ұқсас кезеңімен салыстырғанда 22,2%-ға артық) және Шымкент қаласына-150,8 млрд. теңге (өткен жылдың ұқсас кезеңімен салыстырғанда 69,9%-ға артық) бағытталды.

Тұрғын үй құрылысына инвестициялардың жалпы көлеміндегі өңірлердің үлесі, %



Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

Тұрғын үй құрылысына инвестициялардың жалпы көлеміндегі ең үлкен үлес салмағы бұрынғысынша Нұр-Сұлтан және Алматы қалаларында сақталып отыр (тиісінше 24,3% және 20,1%).

3.2. Тұрғын үй құрылысына инвестиция көздері. 2021 жылғы есепті кезеңде Қазақстан бойынша тұрғын үй құрылысына инвестициялар құрылымында құрылыс салушылар мен халықтың меншікті қаражаты басым қаржыландыру көздері болып қалуда (76,6%). Бюджеттен бөлінетін қаражат үлесінің қысқаруы байқалады-16,6%, 2020 жылдың ұқсас кезеңінде 20,6% болды. Банктердің тұрғын үй құрылысына бөлген қаражатының үлесі де 1,2%-ға төмендеді, 2020 жылы 2,8%-ды құрады. Есепті кезеңде тұрғын үй құрылысына инвестициялардың жалпы көлеміндегі өзге қарыз қаражаттың (банк несиелерін қоспағанда) үлесі 2020 жылғы деңгейде – 5,6% қалды.

Нұр-Сұлтан қаласында бюджет қаражатының үлесі 3,9%-ды құрады.

Алматы қаласында 2021 жылдың есепті кезеңінде халықтың меншікті қаражаты және банктердің кредиттік қаражаты есебінен инвестициялар тиісінше 70,3% - ды және 4,6% - ды құрады. Есепті кезеңде бюджет қаражатының және басқа да қарыз қаражатының үлесі тиісінше 8% - ды және 17,1% - ды құрады.

Шымкент қаласында басқа қарыз қаражатының (банктердің кредиттерінен басқа) үлесі 2,1% - ды, меншікті және бюджет қаражаты тиісінше 79,5% - ды және 18,4% - ды құрады.



Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

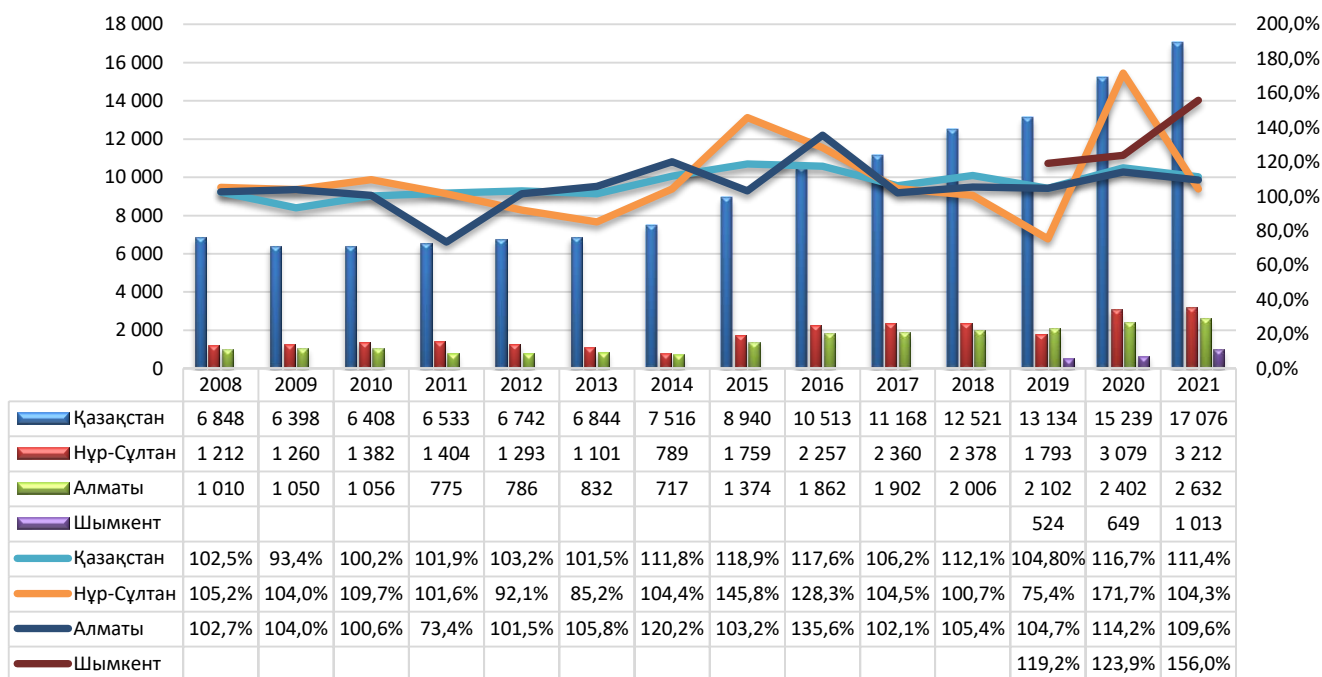
3.3. 2021 жылғы қаңтар-желтоқсанда **пайдалануға берілген жаңа ғимараттардың жалпы ауданы** 20 433,5 мың шаршы метрді құрады, 2021 жылғы қаңтар – желтоқсанда **пайдалануға берілген тұрғын үйлердің жалпы ауданы** 2020 жылғы қаңтар – желтоқсанмен салыстырғанда 11,4% - ға артып, 17 076 мың шаршы метрді құрады. Тұрғын үй алаңдарын іске қосу қарқыны елдің барлық өңірлері бойынша өсті. Пайдалануға берілген тұрғын үй-жайлар алаңының едәуір өсуі Шымкент қаласы бойынша орын алды (56% - ға өсті). Осы жылдың басынан бастап пайдалануға берілген тұрғын үй бойынша алдыңғы қатарда Қарағанды облысы (өткен жылдың сәйкес кезеңімен салыстырғанда 25,3%-ға өсті), Павлодар облысы (22,8%-ға өсті), Қостанай облысы (18,7%-ға өсті), Шығыс Қазақстан облысы



(16% - ға өсті), Солтүстік Қазақстан облысы (14,6% - ға өсті), Жамбыл облысы (14,1% - ға өсті), Ақтөбе облысы (13,6%-ға өсті), Түркістан облысы (12%-ға өсті), Батыс Қазақстан облысы (өсім 11,7%).

Тұрғын үйдің басым бөлігі, нақты көрсеткенде 14 656,5 мың ш.м. немесе жалпы іске қосу көлемінің 85,8%-ын жеке құрылыс салушылар, оның ішінде 7 150,4 мың ш.м. халық пайдалануға берді, бұл жалпы іске қосу көлемінде 41,9% - ды құрайды.

Тұрғын ғимараттардың жалпы ауданын пайдалануға беру

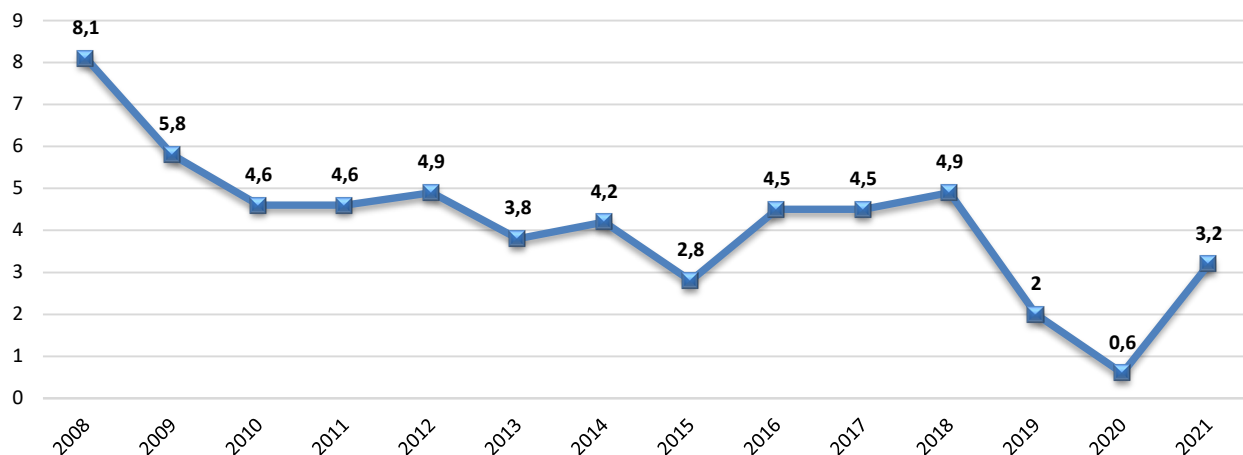


Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

3.4. 2021 жылғы қаңтар-желтоқсанда **құрылыс секторындағы баға индексі** өткен жылдың ұқсас кезеңімен салыстырғанда 103,2% - ды құрады. Құрылыс-монтаждау жұмыстарының бағасы 3,5% - ға, машиналар мен жабдықтарға-0,1% - ға өсті.

2021 жылғы қаңтар-желтоқсанда **тұрғын үйдің 1 шаршы метрін салудың орташа нақты шығындары** 129,1 мың теңгені құрады, бұл 2020 жылдың ұқсас кезеңінен 5,7% жоғары. 2020 жылдың тиісті кезеңімен салыстырғанда тұрғын үйдің 1 шаршы метрін салуға жұмсалатын шығындардың айтарлықтай өсуі Қызылорда облысында (+72,5%), Шығыс Қазақстан облысында (+23,2%), Қостанай облысында (+17,2%), Жамбыл облысында (+14,7%), Шымкент қаласында (+14,5%), Атырау және Түркістан облыстарында (+7,8%) және Солтүстік Қазақстан облысында (+6,8%) қалыптасты.

Құрылыстағы бағалардың өзгеруі,
өткен жылмен салыстырғанда, %

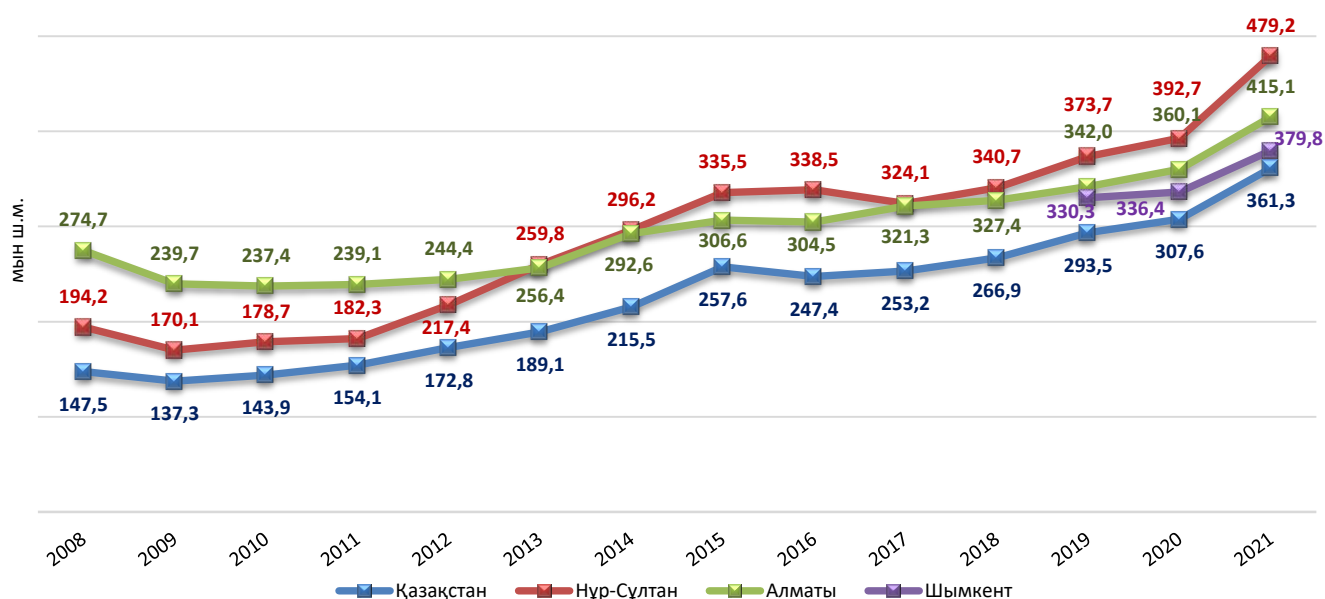


Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

3.5. Қазақстанда ағымдағы жылдың желтоқсан айында тұрғын үй бағасы өсті. Осылайша, 2021 жылғы желтоқсанда ел бойынша орта есеппен **жаңа тұрғын үйдің 1 шаршы метрінің бағасы** 361,3 мың теңгені құрады (2020 жылғы желтоқсанға қарағанда 17,4%-ға жоғары). Жайлы тұрғын үйді қайта сату бағасы 2020 жылғы желтоқсанға қарағанда 27,1%-ға өсіп, 290 мың теңгені құрады. Жайлы тұрғын үйді жалға алудың орташа бағасы 2021 жылғы желтоқсанда 1 шаршы метр үшін 1 928 теңгені құрады (2020 жылғы желтоқсанмен салыстырғанда-17,6% - ға жоғары).

2020 жылғы желтоқсанмен салыстырғанда жаңа тұрғын үйге орташа бағаның өсуі Петропавл (84,6%), Өскемен (34,3%), Талдықорған (27,9%), Қостанай (23,8%), Нұр-Сұлтан (22%) қалаларында байқалады. Нұр-Сұлтан, Алматы, Шымкент қалаларында жаңа тұрғын үйдің 1 ш. м. бағасы орташа республикалық деңгейден жоғары қалыптасты және тиісінше 479,2 мың теңгені, 415,1 мың теңгені және 379,8 мың теңгені құрады.

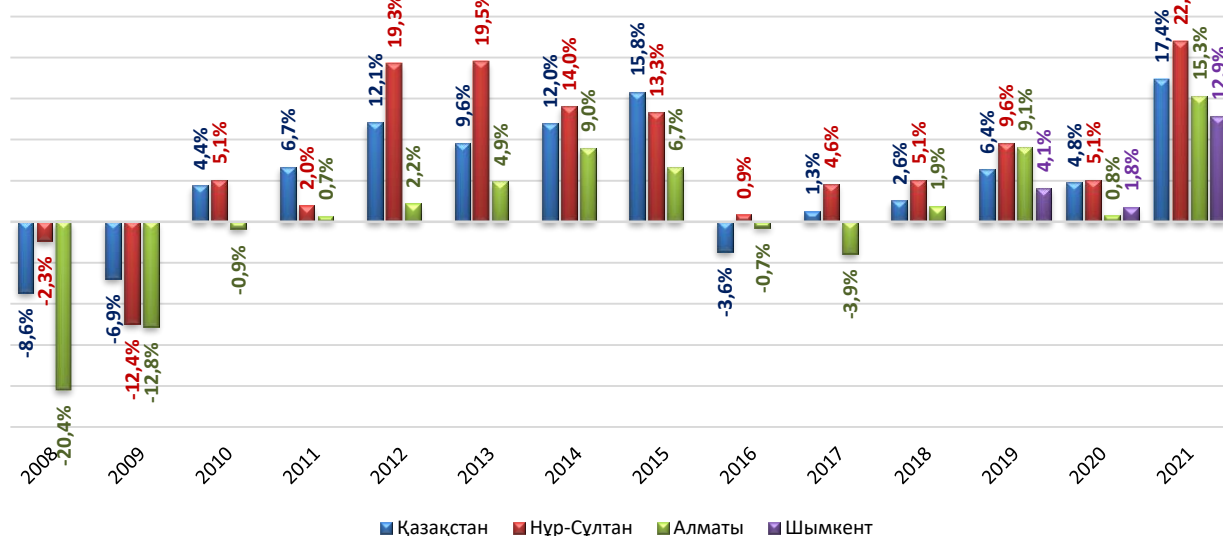
Жаңа тұрғын үйлерді сату бағасы



Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті



Жаңа тұрғын үйлерді сату бағасының өзгеруі
(өткен жылдың деңгейіне, %)

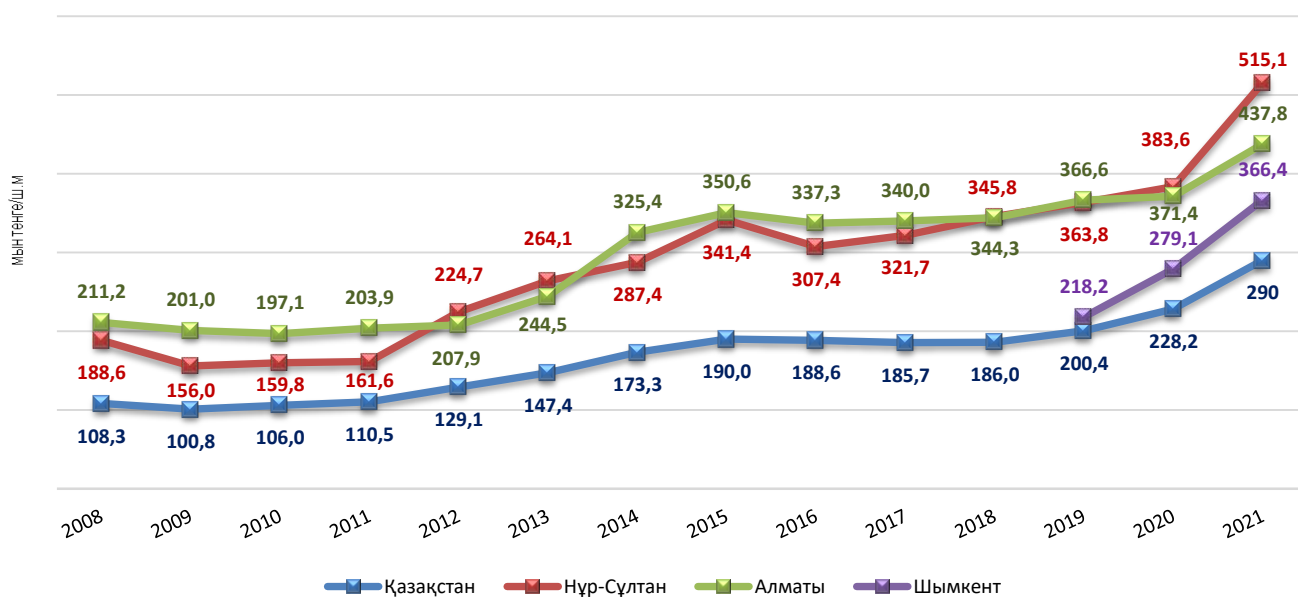


Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

2021 жылғы желтоқсанда еліміз бойынша орта есеппен **жайлы (қайталама) тұрғын үйді қайта сату бағасы 1 ш.м. үшін** 27,1% - ға өсті (2020 жылғы желтоқсанға қатысты) және 290 мың теңгені құрады. Жылдық мәнде бағаның айтарлықтай өсуі Орал (54,3%), Түркістан (45,6%), Семей (39,9%), Қызылорда (37%), Өскемен (34,5%), Нұр-Сұлтан (34,3%), Қарағанды (32,8%), Талдықорған (31,9%), Шымкент (31,3%) қалаларында байқалады.

Жылжымайтын мүліктің қайталама нарығындағы 1 шаршы метр үшін баға орташа республикалық деңгейден жоғары Нұр-Сұлтан (515,1 мың теңге), Алматы (437,8 мың теңге), Шымкент (366,4 мың теңге), Қарағанды (321,7 мың теңге), Орал (308,8 мың теңге), Талдықорған (303,4 мың теңге), Өскемен (297,5 мың теңге) қалаларында белгіленді.

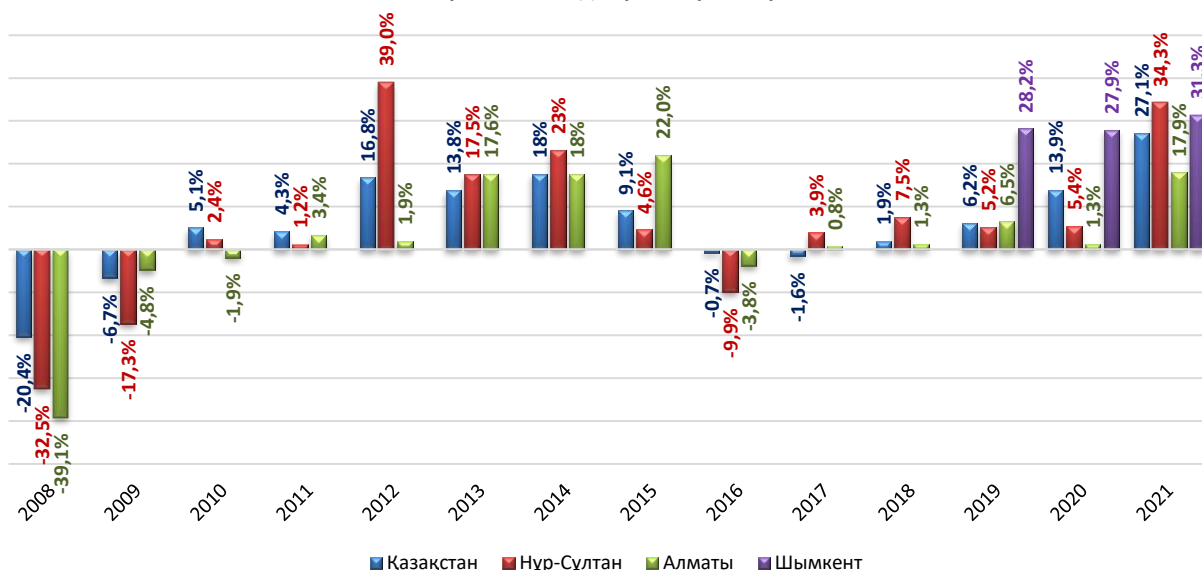
Жайлы (қайталама) тұрғын үйді
қайта сату бағалары



Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті



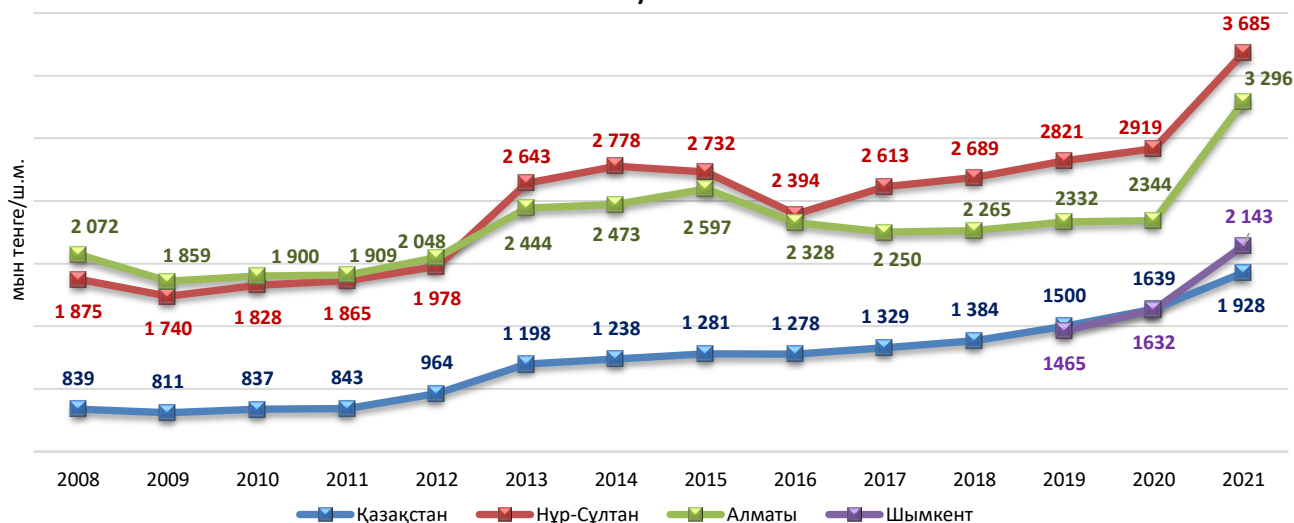
**Жайлы тұрғын үйді (қайталама) қайта сату бағасының өзгеруі
(өткен жылдың кезеңіне, %)**



Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

Жайлы тұрғын үйді жалға алу бағасы жылдық мәнде 2021 жылғы желтоқсанда 2020 жылғы желтоқсанмен салыстырғанда 17,6% - ға өсті және 1 928 теңгені құрады. Жайлы тұрғын үйді жалға алу бағасының айтарлықтай өсуі Алматы (40,6%), Орал (33,7%), Шымкент (31,3%), Нұр-Сұлтан (26,2%), Атырау (22,9%), Семей (22,4%), Ақтөбе (19,8%) қалаларында байқалады. Нұр-Сұлтан, Алматы, Ақтау, Түркістан, Атырау, Шымкент, Қарағанды және Павлодар қалаларында 1 шаршы метрдің бағасы орташа республикалық мәннен жоғары болып, тиісінше 3 685 теңге, 3 296 теңге, 2 359 теңге, 2 307 теңге, 2 171 теңге, 2 143 теңге, 2 013 теңге және 1 970 теңгені құрады.

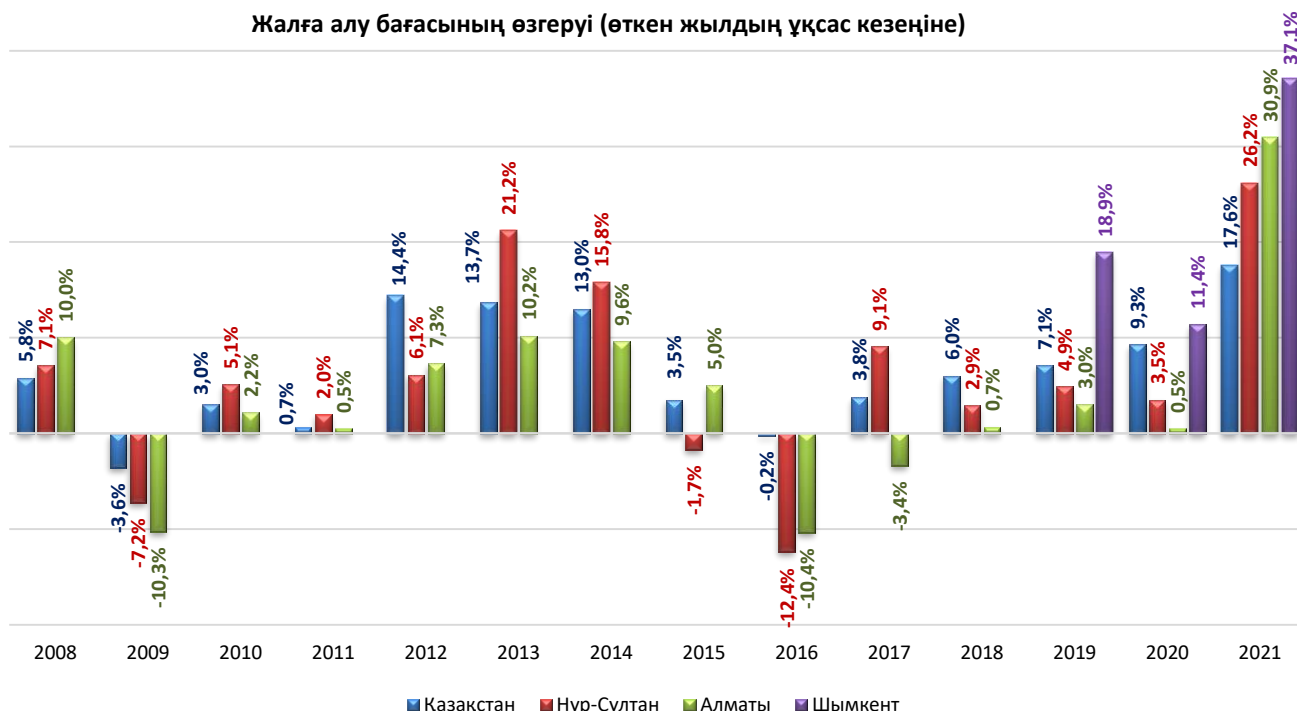
Жалға алу бағасы



Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті



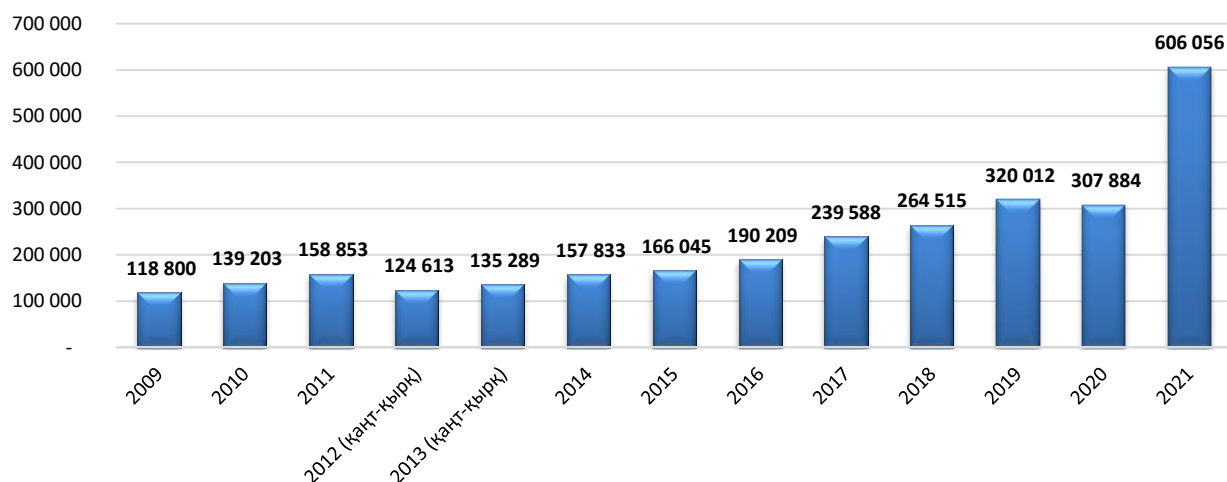
Жалға алу бағасының өзгеруі (өткен жылдың ұқсас кезеңіне)



Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

2021 жылғы қаңтар-желтоқсанда **тұрғын үйді сатып алу-сату мәмілелерінің саны** өткен жылдың тиісті кезеңімен салыстырғанда 96,8% - ға артып, 606 056 мәмілені құрады. Өткен жылдың желтоқсанымен салыстырғанда тұрғын үйді сатып алу-сату мәмілелерінің ұлғаюы еліміздің барлық өңірлерінде байқалады. Сатып алу-сату мәмілелері республиканың 15 өңірінде, оның ішінде Атырау (6,6 есе), Маңғыстау (6 есе), Қызылорда (5 есе), Ақтөбе (4 есе), Алматы, Қарағанды Түркістан (3,6 есе) облыстарында 2 еседен астам өсті. 2021 жылдың желтоқсанында г. Нұр-сұлтан қаласында тұрғын үйді сатып алу-сату мәмілелері 2020 жылғы желтоқсанмен салыстырғанда 2 есе өсті

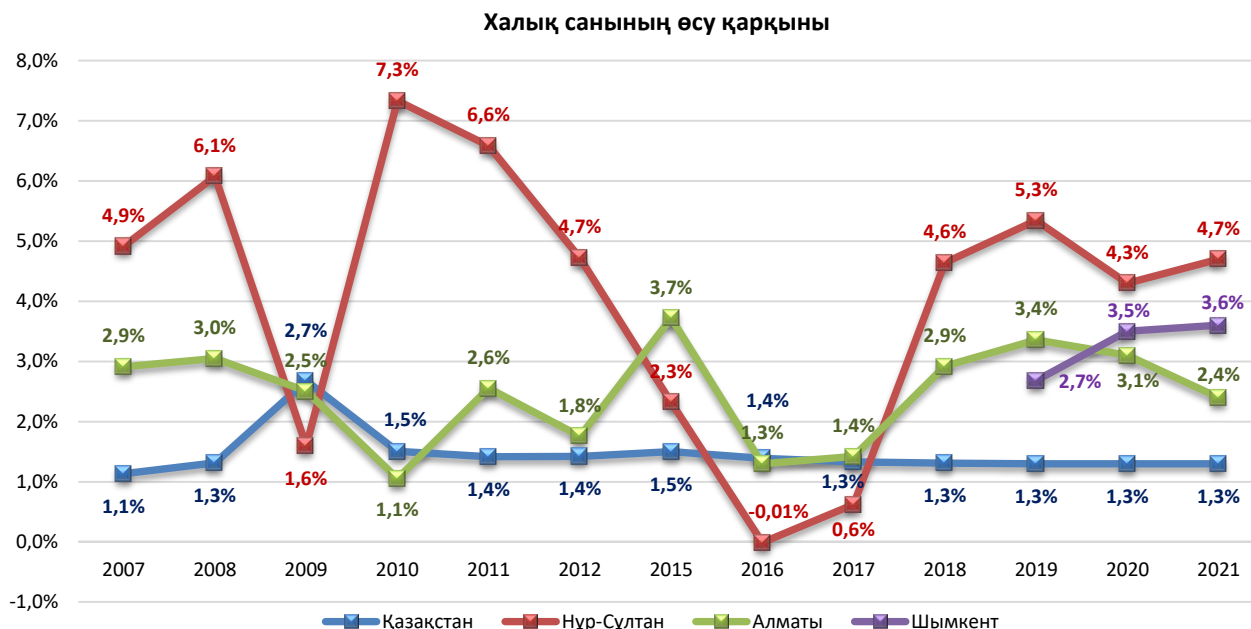
Тұрғын үйді сатып алу-сату мәмілелерінің саны



Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

4. Тұрғын үй құрылысы секторына әсер ететін негізгі көрсеткіштер

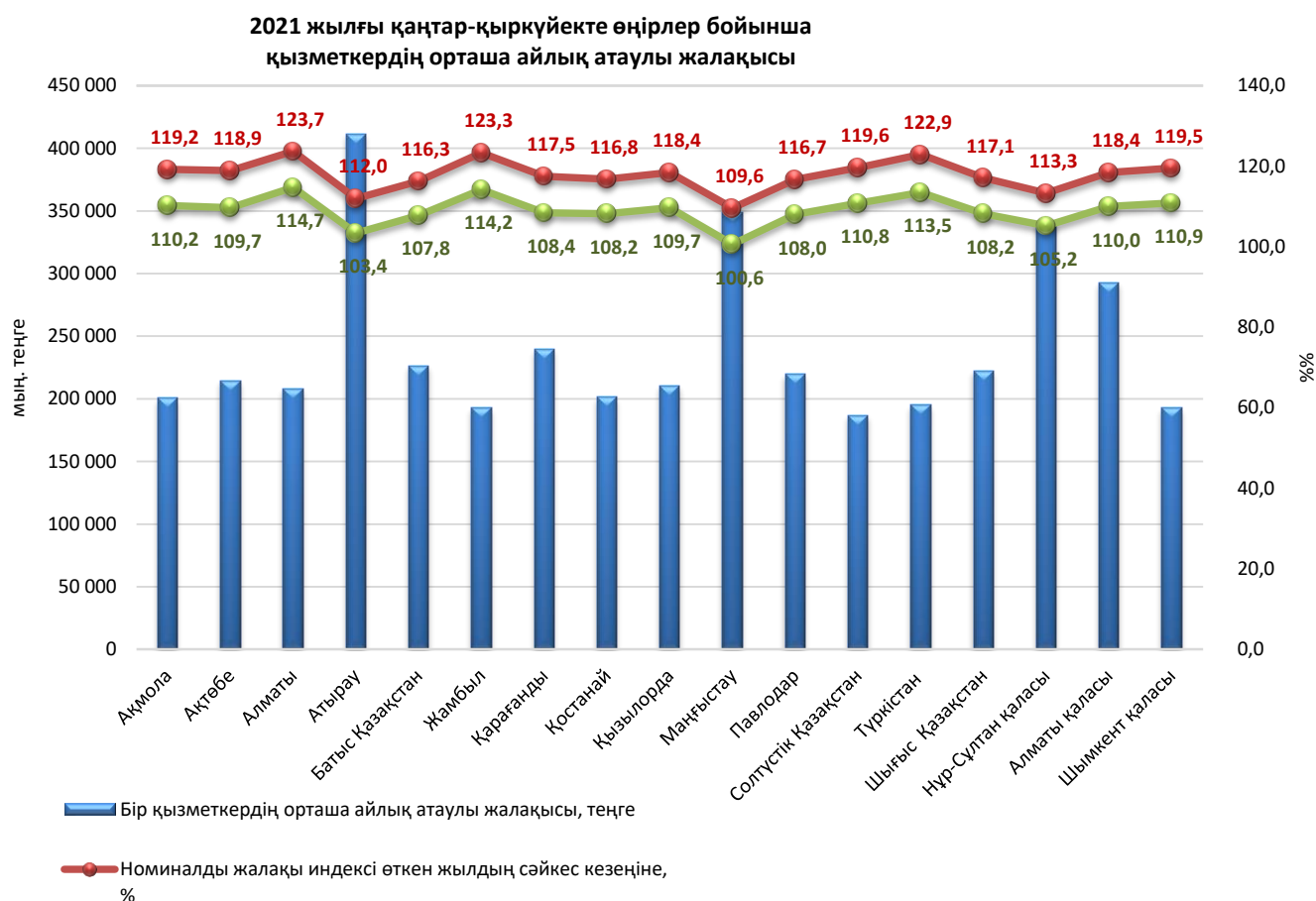
4.1. Елдегі халықтың өсу қарқыны болмашы өзгерді. 2022 жылғы 1 қаңтардағы жағдай бойынша **Қазақстан Республикасы халқының** саны 2021 жылғы 1 қаңтардағы халық санымен салыстырғанда 248,5 мың адамға немесе 1,3%-ға ұлғайды және 19 062,7 мың адамды, оның ішінде Нұр-Сұлтан қаласында – 1 212,1 мың адам, Алматы қаласында – 2 001,1 мың адам және Шымкент қаласында-1 074,5 мың адамды құрады.



Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

4.2. Халықтың жан басына шаққандағы орташа атаулы ақшалай табыстары 2021 жылғы желтоқсанда 136 312 теңгені құрады және 2020 жылдың ұқсас кезеңімен салыстырғанда 7,7% - ға артты.

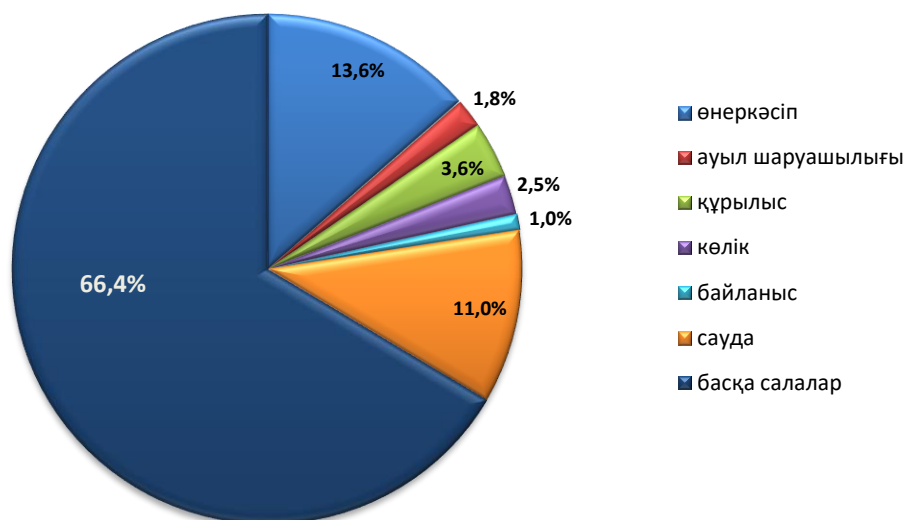
2021 жылғы қаңтар-желтоқсанда **бір қызметкердің орташа айлық атаулы** жалақысы 248 791 теңгені құрады. Атаулы жалақы индексі 2020 жылдың тиісті кезеңіне 117%-ды, нақты жалақы индексі 108,3%-ды құрады.



Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

- 4.3. Банктердің экономикадағы кредиттерінің** неғұрлым елеулі сомасы өнеркәсіп (жалпы көлемдегі үлесі – 13,6%), сауда (11%), құрылыс (3,6%) және көлік (2,5%) сияқты салаларға тиесілі. 2021 жылғы 1 қаңтарға қарағанда ЕДБ несие қоржынындағы пайыздық қатынастағы құрылыс үлесі өткен жылғы деңгеймен салыстырғанда 3,6% - ға немесе 16,3 млрд.теңгеге айтарлықтай төмендеді және 671,2 млрд. теңгені құрады. 2021 жылғы 1 қаңтарда ЕДБ несие қоржынындағы құрылыс үлесі 4,5% - ды құрады.

2022 жылғы 01 қаңтарға экономика
салалары бойынша банктердің кредиттері



Дереккөз: ҚР ҰБ (ҚҰБ Статистикалық бюллетені)

Соңғы жылдары **ипотекалық кредиттеу** саласындағы белсенділік көбінесе тұрғын үй саласын мемлекеттік қолдаумен байланысты.

Ипотеканы қандай да бір бағдарламалар шеңберінде мынадай банктер ұсынады: Халық Банкі, Сбербанк, ForteBank, Еуразиялық банк, Қазақстан Отбасы 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.

Банктің атауы	Кредит бойынша ең төмен мөлшерлеме*	Бастапқы жарнаның ең аз сомасы**	Кредиттің ең ұзақ мерзімі	Кредиттің валютасы
Отбасы банк	3,6%	20%	25 жыл	KZT
Халық банкі	13%	20%	20 жыл	KZT
ForteBank	18,4%	15%	20 жыл	KZT
Сбербанк	13,77%	10%	20 жыл	KZT
Еуразиялық банк	10,5%	20%	15 жыл	KZT

* сыйақының жылдық тиімді мөлшерлемесі

** сатып алынатын жылжымайтын мүлік бағасынан

Дереккөз: ЕДБ деректері

Елдегі ең тиімді **ипотекалық бағдарламалар** мемлекеттің қатысуымен 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 несие портфелі 2022 жылғы 1 қаңтардағы жағдай бойынша 20 200,4 млрд. теңгені құрады және өткен жылмен салыстырғанда 4 408,3 млрд. теңгеге немесе

27,9% - ға өсті. Банктердің экономиканы кредиттеу көлемі 2021 жылғы желтоқсанның соңында 18 497,7 млрд теңгені құрап, бір жыл ішінде 26,5% - ға немесе 3 874,6 млрд теңгеге ұлғайды.

90 күннен астам мерзімі өткен берешегі бар кредиттер (NPL) 1 063,8 млрд теңгені немесе несие портфелінің 5,3%-ын құрады. (2021 жылғы 1 қаңтарға – 1 528,7 млрд. теңге немесе несие портфелінің 9,7%-ы).

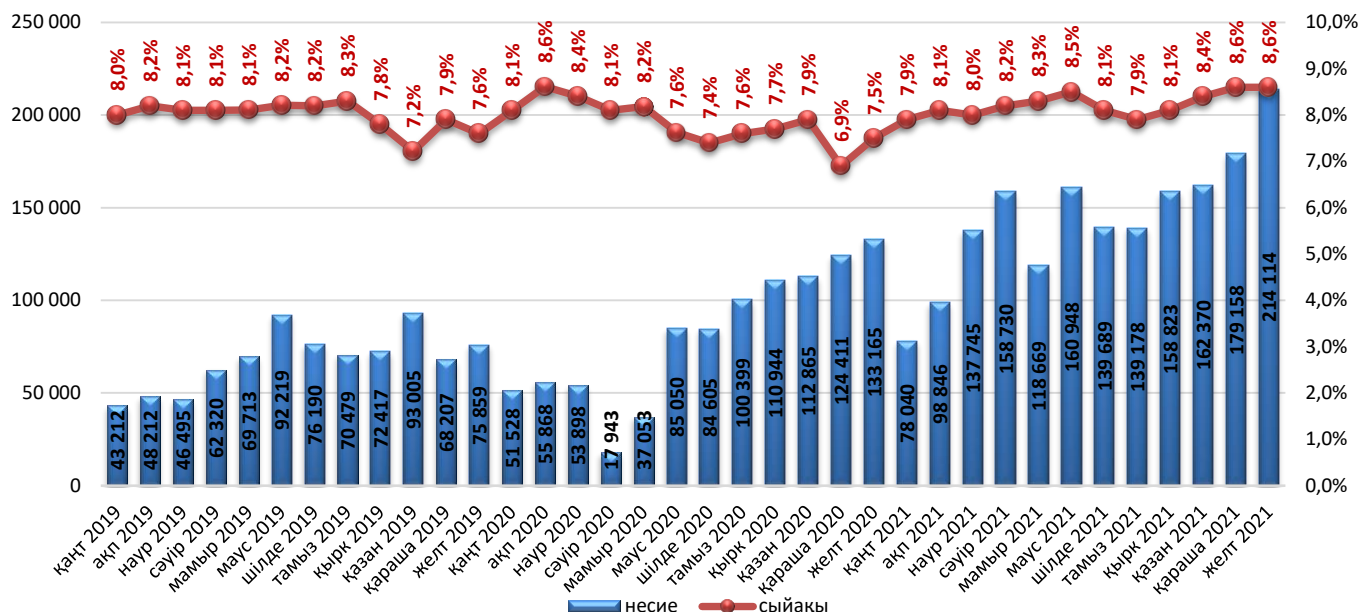
Несие портфелінің және 90 күннен астам мерзімі өткен
берешегі бар қарыздар (кезең соңына)



Дереккөз: ҚР ҰБ

2021 жылғы қаңтар-желтоқсанда **жеке тұлғаларға тұрғын үй сатып алуға және салуға** берілген қарыздар 1 746,3 млрд. теңгені құрады, бұл 2020 жылдың ұқсас кезеңіндегі деңгейден шамамен 2 есе жоғары. Ипотекалық кредиттер бойынша орташа алынған сыйақы мөлшерлемесі ұлғайды, 2022 жылғы 1 қаңтардағы жағдай бойынша ол 8,6%-ды құрады, 2021 жылғы 1 қаңтардағы жағдай бойынша 7,5% - ды құраған.

**Жеке тұлғаларға жылжымайтын мүлік
сатып алуға және салуға берілген ЕДБ кредиттері**



Дереккөз: ҚР ҰБ

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

Ипотекалық ұйымдардың активтері мен несие портфелінің динамикасы



Дереккөз: ҚР ҰБ

Ипотекалық ұйымдардың несие портфелінің құрылымы. 01.01.2022 жылғы жағдай бойынша ипотекалық ұйымдардың жиынтық несие портфелі 441,4 млрд. теңгені құрады, бұл 01.01.2021 жылға қалыптасқан көрсеткіштен 138,4 млрд. теңгеге немесе 45,7%-ға жоғары.

Есепті күні қалыптастырылған провизиялардың сомасы 17,1 млрд. теңгені құрады (ипотекалық ұйымдардың несие портфеліндегі қалыптастырылған провизиялардың үлес салмағы 3,9% - ды құрады). 01.01.2022 ж. жағдай бойынша ипотекалық ұйымдардың жиынтық несие портфеліндегі мерзімі өткен берешегі бар қарыздардың үлес салмағы 6,3%-

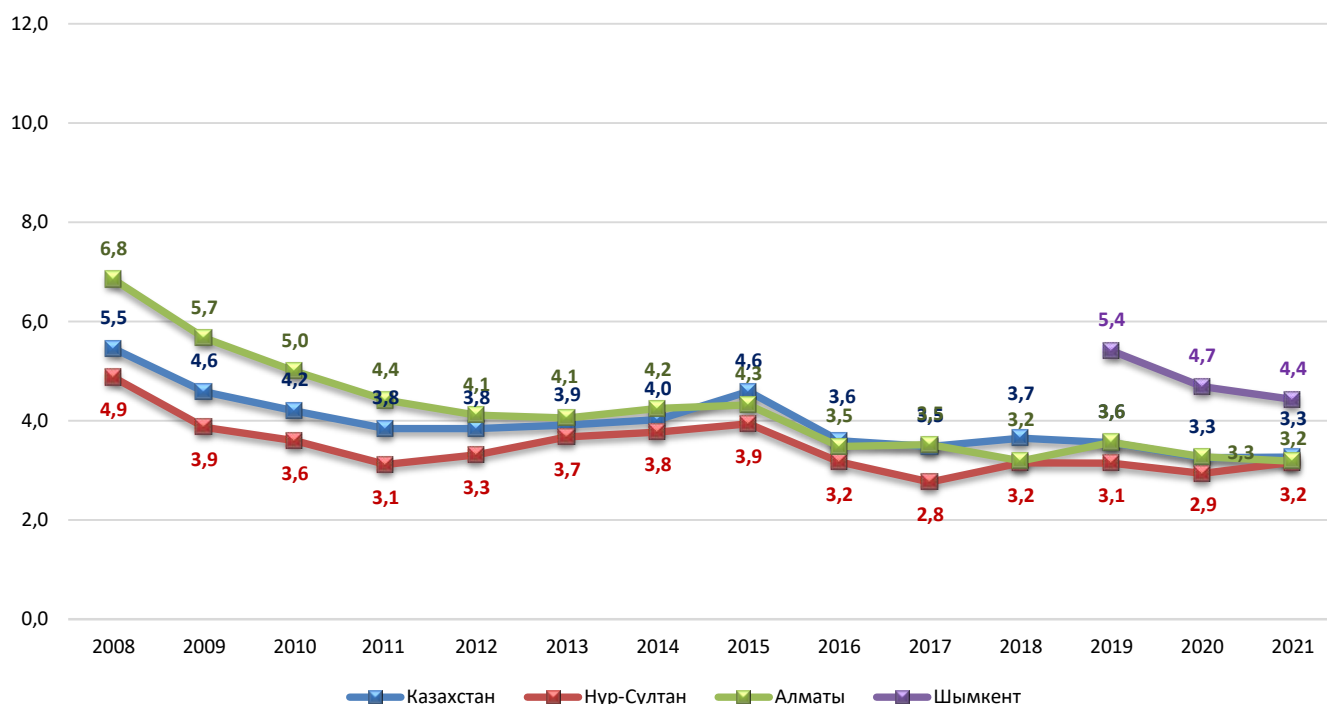
ды (немесе 27,9 млрд. теңгені) құрады. Есепті күнге 90 күннен астам мерзімі өткен берешегі бар қарыздар 10,3 млрд. теңгені немесе несие портфелінің 2,3%-ын құрады.

Ипотекалық ұйымдар міндеттемелерінің жиынтық мөлшері 01.01.2021 жылғы деректермен салыстырғанда 2,5%-ға немесе 29,8 млрд. теңгеге өсті және 01.01.2022 жылғы жағдай бойынша 1 204,7 млрд. теңгені құрады.

5. Тұрғын үйге қолжетімділіктің талдамасы¹

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

Тұрғын үйге қолжетімділік коэффициенті

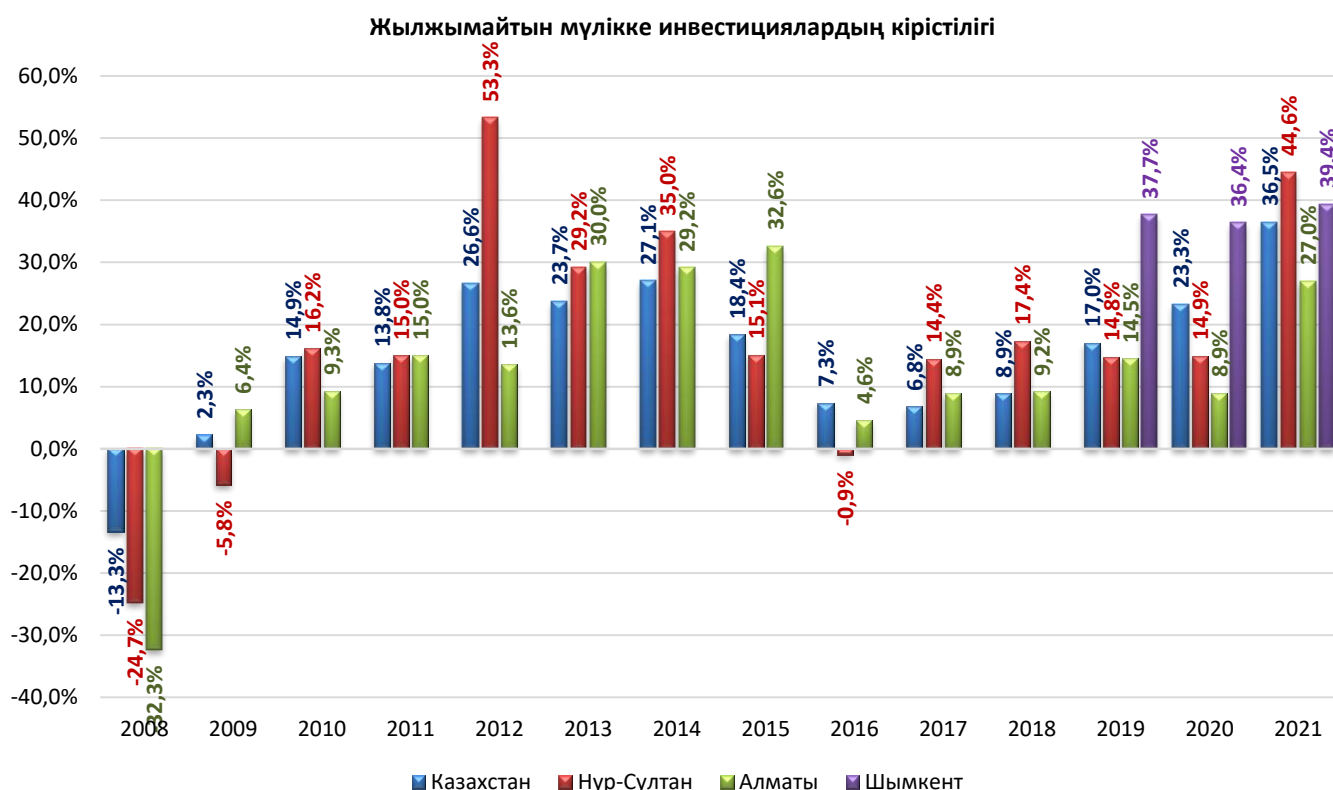


Дереккөз: «Samruk-Kazyna Construction» АҚ есептері

5.2. 2021 жылғы қаңтар-желтоқсанда **жылжымайтын мүлікке инвестициялардың кірістілігі²** Қазақстан бойынша 36,5%-ды, Нұр-Сұлтан қаласында – 44,6%-ды, Алматы қаласында-27% - ды және Шымкент қаласында-39,4%-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; 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



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 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 жүйелерін, 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 бағдарламасының құралдары да ықпал етеді. 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-ді 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 өсуі байқалды.

Көрсеткіштің атауы	2021 ж. желтоқсан	2020 ж. желтоқсан	өзг. (+/-)
Тұрғын үй салуға берілген рұқсаттар саны, мың бірлік	1 873	1 709	9,6%
Жаңа құрылыстың көлемі, мың бірлік	1 702	1 669	19,8%
Жаңа тұрғын үйлерді сату көлемі, мың бірлік	811	842	-3,7%

Құрылысқа берілетін рұқсаттар саны (Building Permits)³ 2021 жылғы қазан, қараша және желтоқсан айларында болашақ құрылыстың көрсеткіші тиісінше 1 650 мың, 1 712 мың және 1 873 мың болды, 2020 жылғы тиісті кезеңмен салыстырғанда бұл көрсеткіш тиісінше 6,8%, 4,5% және 9,6%-ға өзгерді.

2021 жылдың қазан, қараша және желтоқсан айларында басталған **тұрғын үйлердің құрылыс жобаларының (housing starts) саны**⁴ тиісінше 1 520 мың, 1 679 мың және 1 702 мыңды құрады, 2020 жылдың тиісті кезеңімен салыстырғанда бұл көрсеткіш тиісінше -0,7%, 8,5% және 1,9% - ға 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>



2021 жылғы желтоқсанда **жаңа үйлерді сату көлемі**⁵ өткен жылғы маусыммен салыстырғанда 3,7% - ға қысқарды және 811 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>