



**SAMRUK-KAZYNA
CONSTRUCTION**

**«Samruk-Kazyna Construction» АҚ-ның
қызметіне әсер ететін макроэкономикалық
көрсеткіштерінің есебі
2022 жылғы қаңтар-наурыз**

Нұр-Сұлтан, 2022



Мұнай бағасы (қаңтар-наурыз 2022)	↑	Инфляция (қаңтар-наурыз 2022)	9,8%
Бастапқы жылжымайтын мүліктің бағасы, Нұр-Сұлтан (қаңтар-наурыз 2022)	↑	Жылжымайтын мүлікке инвестициялардың табыстылығы, Нұр-Сұлтан (қаңтар-наурыз, 2022)	21,6%
Бастапқы жылжымайтын мүліктің бағасы, Алматы (қаңтар-наурыз 2022)	↑	Жылжымайтын мүлікке инвестициялардың табыстылығы, Алматы (қаңтар-наурыз, 2022)	11,6%

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

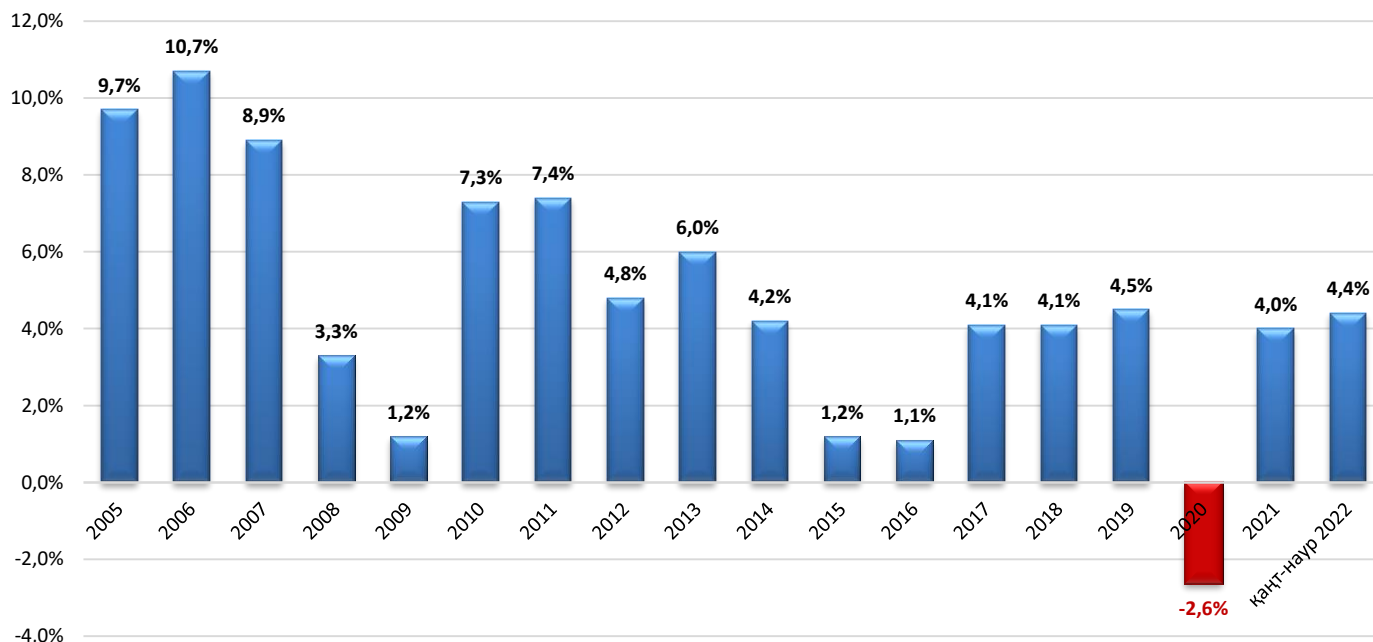
- 5.1 Тұрғын үйге қолжетімділік индексі
- 5.2 Жылжымайтын мүлікке инвестициялардың табыстылығы

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

1. Негізгі макроэкономикалық көрсеткіштер

1.1. 2022 жылғы қаңтар-наурызда **ЖІӨ** нақты көлемінің индексі (алдын ала деректер бойынша) өткен жылдың тиісті кезеңімен салыстырғанда нақты мәнде 4,4% - ға ұлғайды.

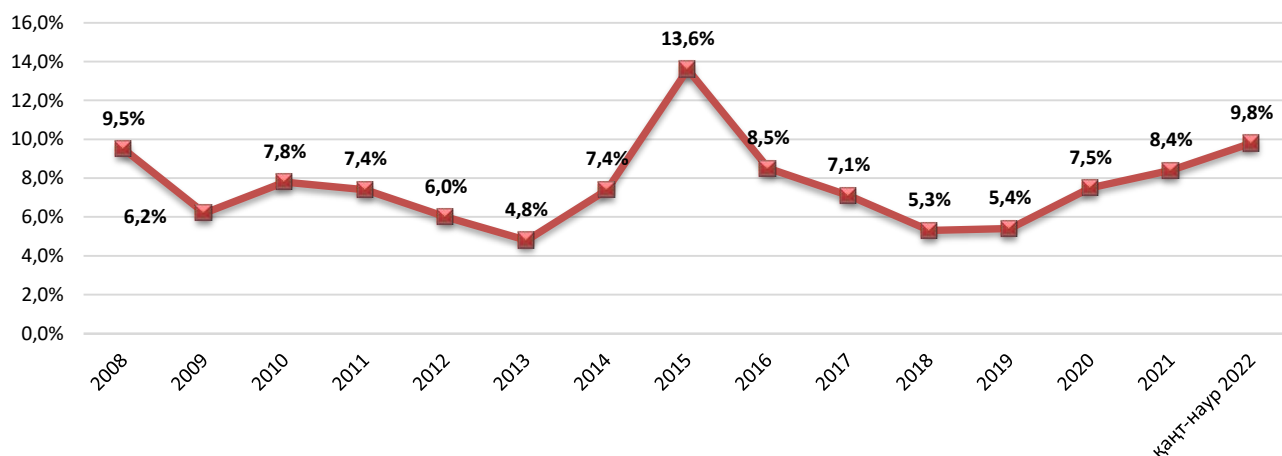
Қазақстанның ЖІӨ өсу қарқыны, %



Дереккөз: <https://primeminister.kz/ru/news/tempy-ekonomicheskogo-rosta-kazahstana-uskorilis-do-44-123815>

1.2. 2022 жылғы наурызда **инфляция** 12% – ды құрады (2021 жылғы наурызда-7%). Инфляция құрылымында азық – түлік тауарларының бағасы жылдық мәнде 11,8% – ға, азық-түлік емес тауарларға-9,3% - ға, ақылы қызметтерге-7,4% - ға өсті. Жылдық инфляция 2022 жылғы қаңтар-наурызда белгіленген 8-10% нысаналы дәліз шегінде 9,8% (2021 жылғы наурызда – 7,3%) деңгейінде қалыптасты.

2008- наурыз 2022 жж. кезең соңына инфляция
(%, өткен жылдың тиісті кезеңіне)

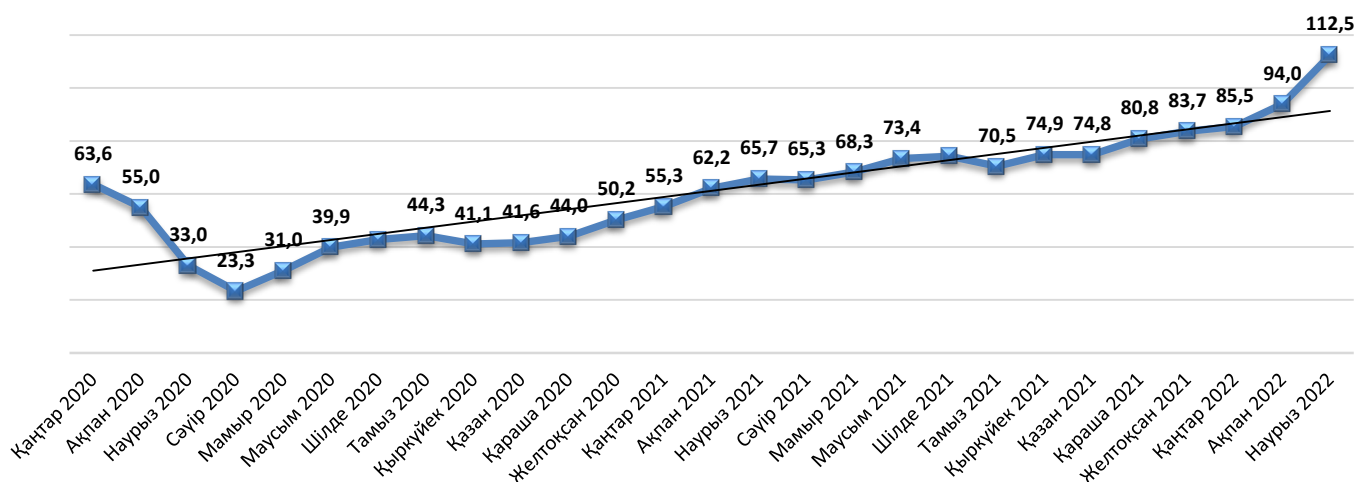


Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті (<http://www.stat.gov.kz/>)



1.3. 2022 жылдың қаңтарында **Brent маркалы мұнайдың орташа бағасы** 85,49 долларды құрады./ баррель, ақпан айында-93,95 доллар./ баррель, Наурызда-112,46 доллар./ баррель. 2022 жылдың 1 тоқсанында Brent маркалы мұнайдың орташа бағасы 97,3 АҚШ долларын құрады./ баррель, бұл 36,25 доллар./ баррель 2021 жылдың ұқсас кезеңіндегі мұнай бағасынан қымбат.

Мұнайдың орташа бағасы (Брент, АҚШ долл.)



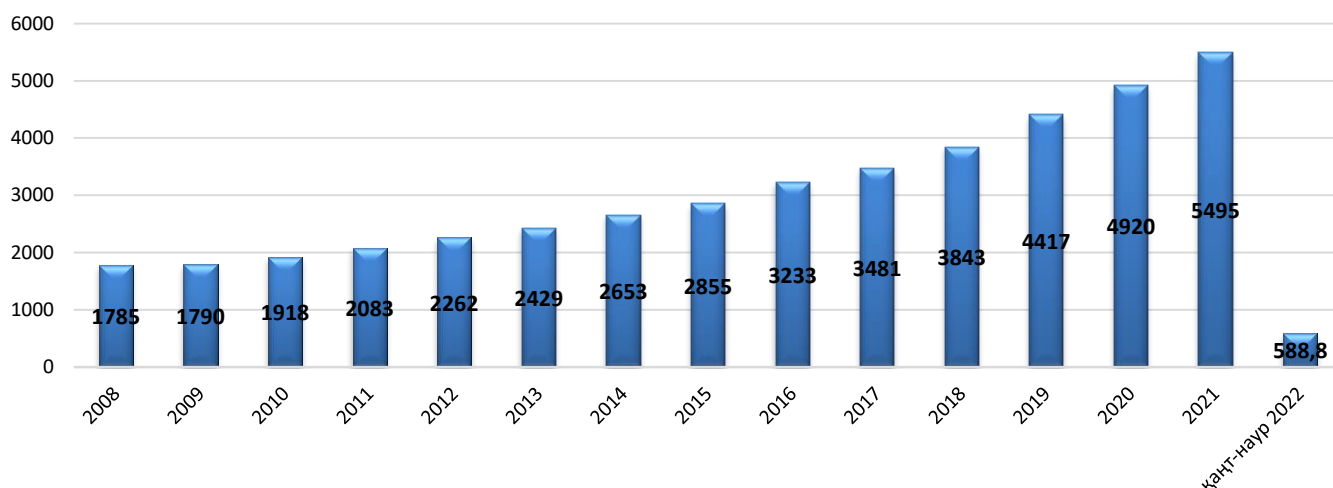
Дереккөз: <https://investfunds.ru/indexes/624/>

2. Құрылыстың жалпы көрсеткіштері

2.1. 2022 жылғы қаңтар-наурызда **құрылыс жұмыстарының (қызметтерінің) көлемі** 588,8 млрд. теңгені құрады, бұл 2021 жылғы қаңтар-наурызға қарағанда 14,5% - ға артық.

2022 жылғы қаңтар-наурызда құрылыс-монтаждау жұмыстарының көлемі 2021 жылғы қаңтар-наурызбен салыстырғанда 15,8% - ға ұлғайды және 513,2 млрд.теңгені құрады. Күрделі жөндеу бойынша құрылыс жұмыстарының көлемі өткен жылдың сәйкес кезеңімен салыстырғанда 22,7% - ға ұлғайды және ағымдағы жөндеу бойынша 6,3% - ға төмендеді және тиісінше 38,5 млрд. теңгені және 37,1 млрд. теңгені құрады.

Орындалған құрылыс жұмыстарының көлемі (млрд теңге)

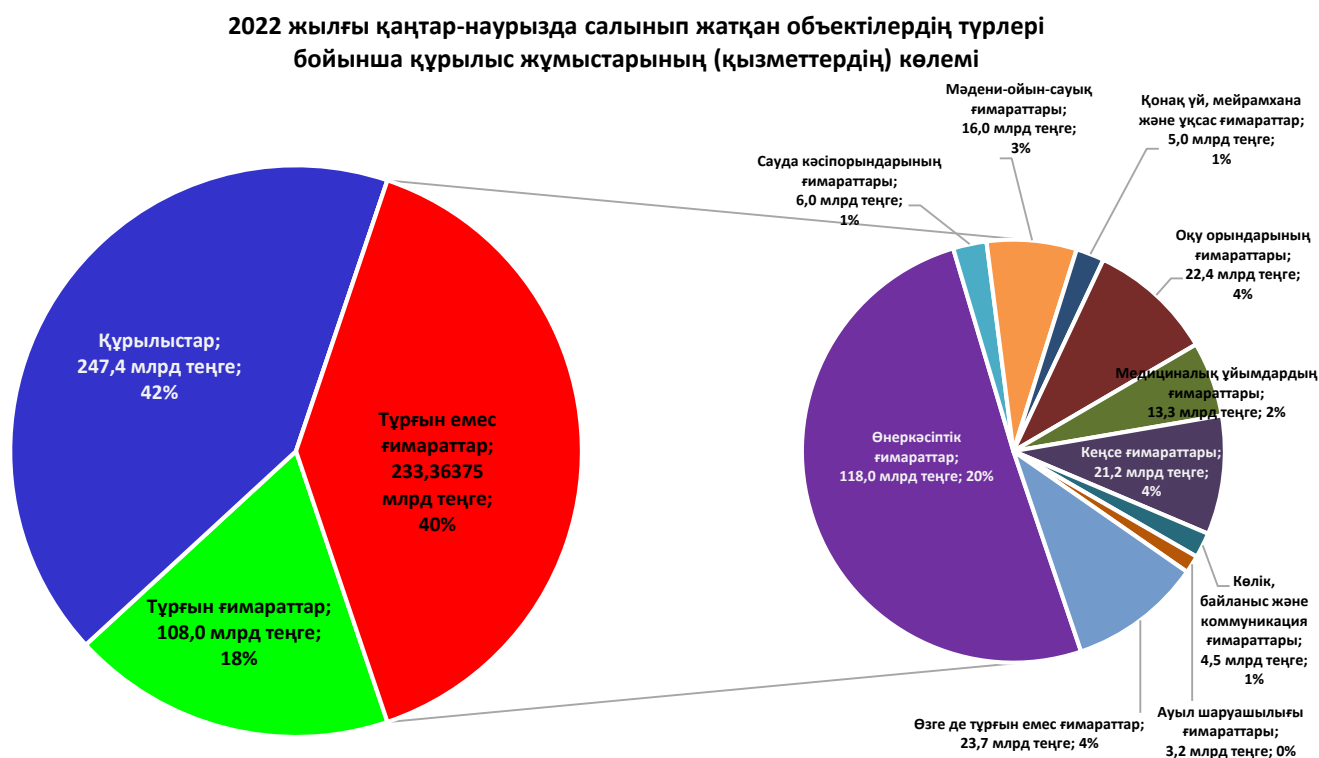


Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

Республика бойынша құрылыс жұмыстарының жалпы көлемінің ең үлкен көлемін жеке тұлғалар 81,4%, шетелдік – 18,4%, мемлекеттік – 0,2% орындады.

2.2. Республика өңірлері бөлінісінде есепті кезеңде төрт облысты қоспағанда, Қазақстан Республикасының барлық облыстарында құрылыс жұмыстары көлемінің ұлғаюы байқалды: Түркістан (-29%), Ақтөбе (-19,4%), Павлодар (-5,4%) және Солтүстік Қазақстан (-3,7%). Құрылыс жұмыстары көлемінің едәуір ұлғаюы Алматы қаласында (67,6%), Ақмола облысында (44,2%), Қостанай облысында (39,7%), Қызылорда облысында (33,7%), Маңғыстау облысында (28,8%), Шығыс Қазақстан облысында (23,2%), Шымкент қаласында (22,6%) болды), Жамбыл (18,8%) облыстары. Қ. Нұрсұлтан 2022 жылғы қаңтар-наурызда құрылыс жұмыстарының көлемі 54,2 млрд. теңгені құрады (2021 жылдың ұқсас кезеңімен салыстырғанда 28,2% - ға артты).

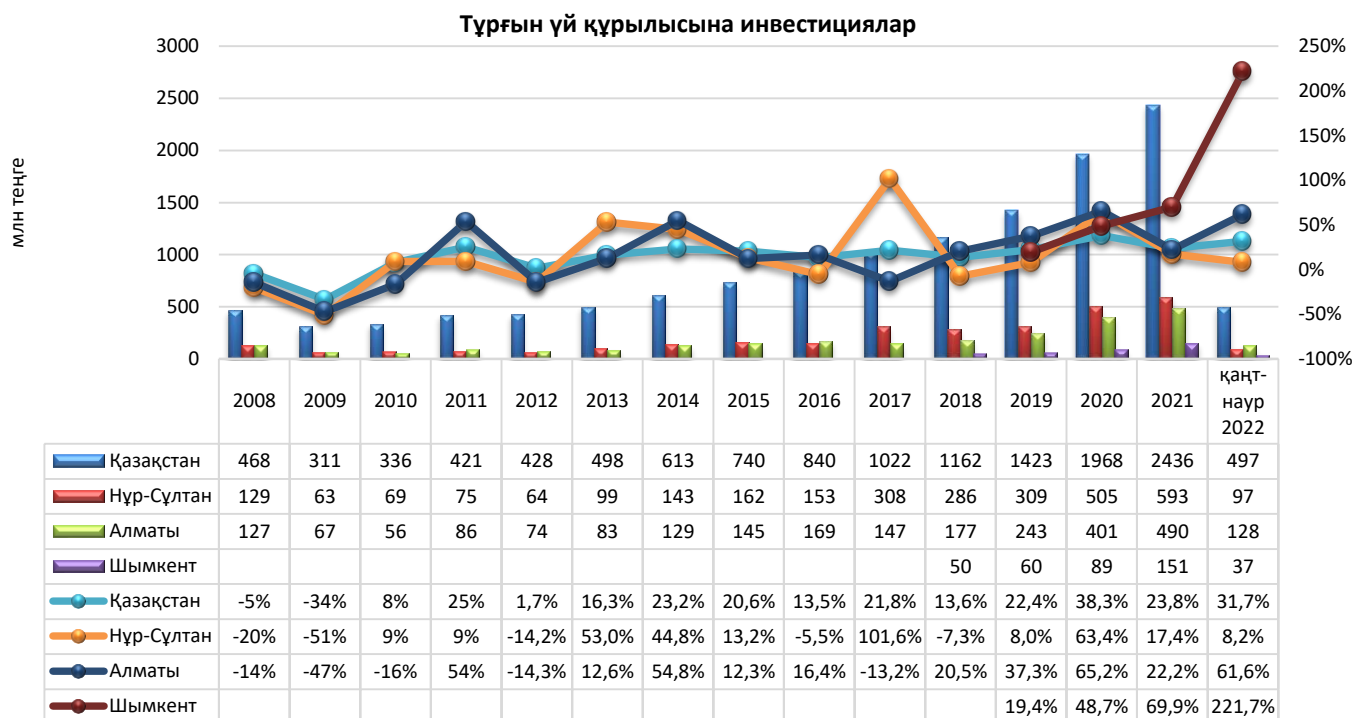
2.3. 2022 жылғы қаңтар-наурызда салынып жатқан объектілердің түрлері бойынша құрылыс жұмыстарының көлемі: салынып жатқан объектілердің жалпы көлемінің 18,3% – ын немесе 108 млрд. теңгені, тұрғын емес ғимараттар бойынша – 39,6% - ын немесе 233,4 млрд. теңгені, құрылыстар бойынша-42% - ын немесе 255,3 млрд. теңгені құрады.



Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

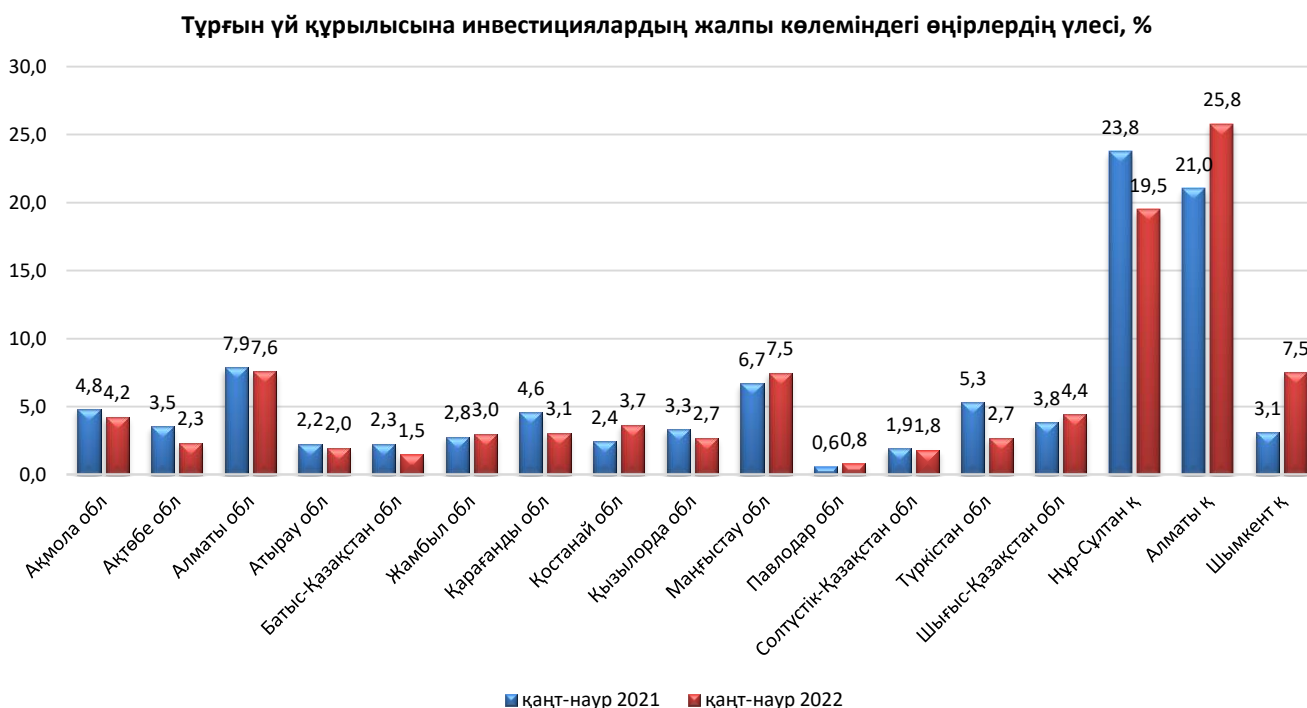
3. Тұрғын үй құрылысы секторының негізгі көрсеткіштері

3.1. 2022 жылғы қаңтар-наурызда тұрғын үй құрылысына салынған инвестициялар көлемі 2021 жылғы қаңтар-наурыз айларымен салыстырғанда 31,7% - ға өсті және 497,1 млрд.теңгені құрады.



Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

Өңірлік бөліністе Инвестициялар Нұр-сұлтан қаласына 97 млрд. теңге (өткен жылдың ұқсас кезеңімен салыстырғанда 8,2% – ға артық), Алматы қаласына – 128,2 млрд. теңге (өткен жылдың ұқсас кезеңімен салыстырғанда 61,6% - ға артық) және Шымкент қаласына-37,4 млрд. теңге (өткен жылдың ұқсас кезеңімен салыстырғанда үш есе артық) бағытталды.

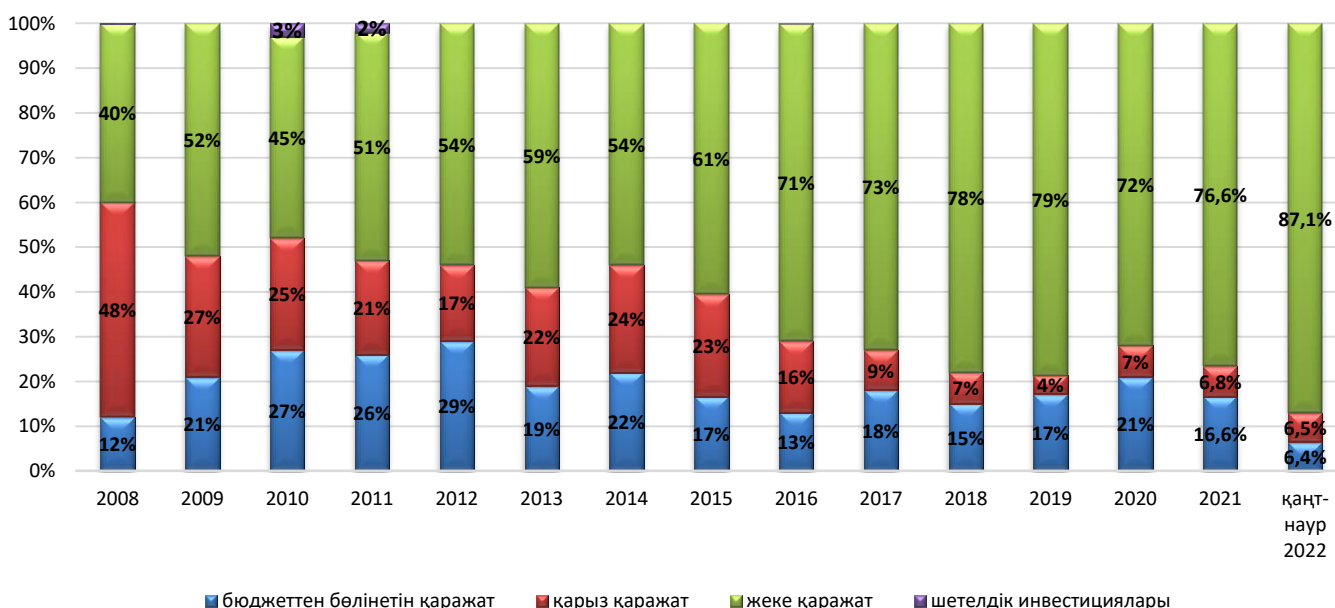


Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

Тұрғын үй құрылысына инвестициялардың жалпы көлеміндегі ең үлкен үлес салмақ Алматы және Нұр-сұлтан қалаларында (тиісінше 25,8% және 23,8%) сақталады.

- 3.2. Тұрғын үй құрылысына инвестициялардың көздері.** 2022 жылғы есепті кезеңде Қазақстан бойынша тұрғын үй құрылысына инвестициялар құрылымында құрылыс салушылар мен халықтың меншікті қаражаты басым қаржыландыру көздері болып қалуда (87,1%). Бюджеттен бөлінетін қаражат үлесінің едәуір қысқаруы байқалады – 6,4%, 2021 жылдың ұқсас кезеңінде 12,4% - ға қарсы. Есепті кезеңде тұрғын үй құрылысына инвестициялардың жалпы көлеміндегі басқа қарыз қаражатының (банктердің кредиттерінен басқа) үлесі 5,1% - ды құрады, бұл 2021 жылғы ұқсас кезеңнің деңгейінен 0,9% - ға артық. Нұр-сұлтан қаласында бюджет қаражатының үлесі 0,7% - ды құрады. Алматы қаласында 2021 жылдың есепті кезеңінде халықтың меншікті қаражаты және банктердің кредиттік қаражаты есебінен инвестициялар тиісінше 74,2% - ды және 4,9% - ды құрады. Есепті кезеңде бюджет қаражатының және басқа да қарыз қаражатының үлесі тиісінше 2,3% - ды және 18,5% - ды құрады. Шымкент қаласында меншікті және бюджет қаражатының үлесі тиісінше 5% - ды және 95% - ды құрады.

Тұрғын үй құрылысына инвестицияларды қаржыландыру көздері



Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

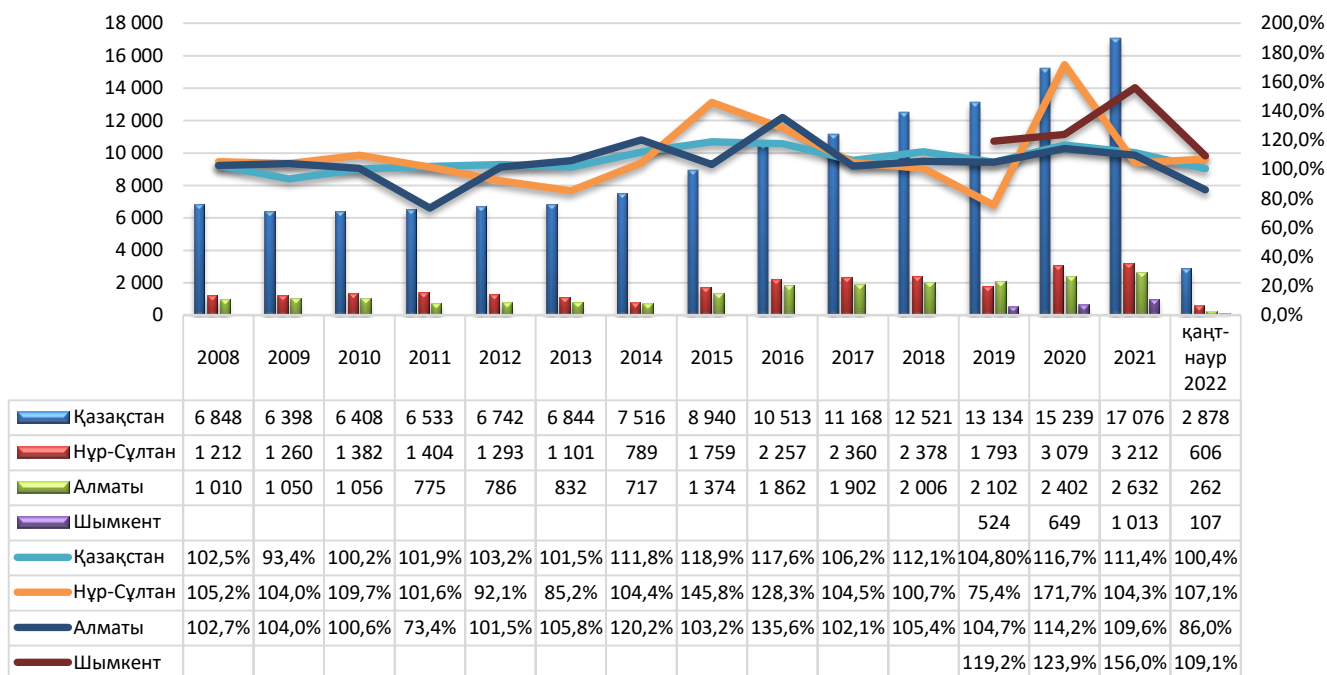
- 3.3.** 2022 жылғы қаңтар-наурызда **пайдалануға берілген жаңа ғимараттардың жалпы ауданы** 3 199 мың шаршы метрді құрады, 2022 жылғы қаңтар – наурызда **пайдалануға берілген тұрғын үйлердің жалпы ауданы** 2021 жылғы қаңтар – наурыз айларымен салыстырғанда 0,4% - ға ұлғайды және 2 877 мың шаршы метрді құрады. Маңғыстау облысы мен Алматы қаласын қоспағанда, тұрғын үй ғимараттарын пайдалануға беру тиісінше 31,6% және 14% - ға төмендегені байқалады. Тұрғын үйді пайдалануға беру өсімі Түркістан облысына (өткен жылдың сәйкес кезеңімен салыстырғанда 18,5%-ға өсті), Батыс Қазақстан облысына (14,7%-



ға өсті), Шығыс Қазақстан облысына (12,5% - ға өсті), Алматы облысына (10,9% - ға өсті), Павлодар облысына (10,1% - ға өсті) тиесілігі).

Тұрғын үйдің басым бөлігі – 2 765 мың ш.м. немесе жалпы іске қосу көлемінің 96,1% - ын жеке құрылыс салушылар, оның ішінде 1 436,1 мың ш. м. халық пайдалануға берді, бұл жалпы іске қосу көлемінде 49,9% - ды құрайды.

Тұрғын ғимараттардың жалпы ауданын пайдалануға беру



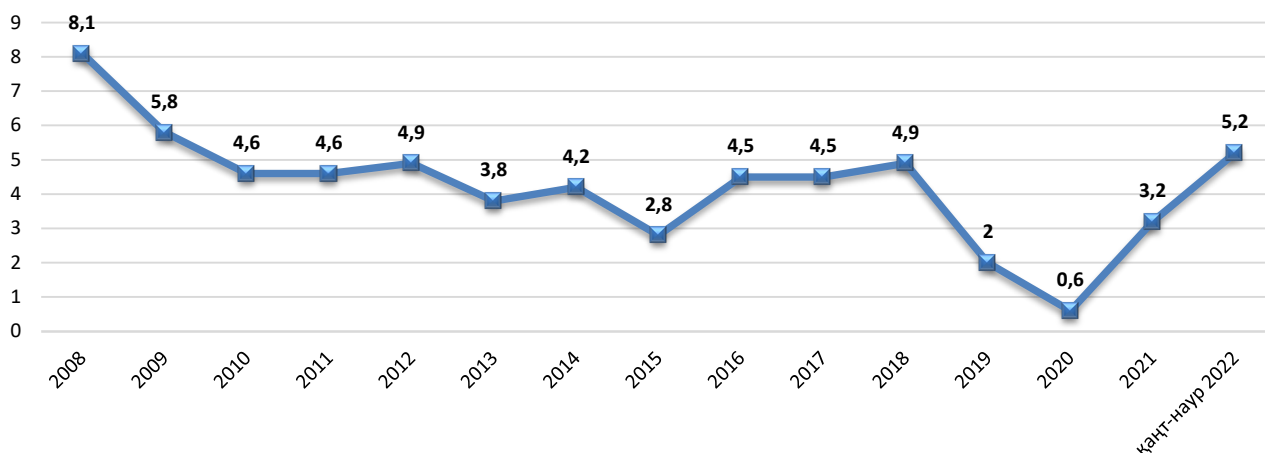
Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

3.4. Құрылыс секторындағы баға индексі 2022 жылғы қаңтар-наурызда өткен жылдың ұқсас кезеңімен салыстырғанда 105,2% - ды құрады. Құрылыс-монтаж жұмыстарының бағасы 5,5% - ға, машиналар мен жабдықтарға -2% - ға өсті.

2022 жылғы қаңтар-наурызда **тұрғын үйдің 1 шаршы метрін салуға арналған орташа нақты шығындар** 138,5 мың теңгені құрады, бұл 2021 жылғы ұқсас кезеңнен 23,4% - ға жоғары. 2021 жылдың тиісті кезеңімен салыстырғанда тұрғын үйдің 1 шаршы метрін салуға жұмсалатын шығындардың айтарлықтай өсуі Атырау облысында (+56,7%), Қостанай облысында (+54,3%), Алматы қаласында (+48,5%), Батыс Қазақстан облысында (+31,9%), Қарағанды облысында (+31,5%) қалыптасты, Маңғыстау облысы (+25,6%), Шымкент қаласында (+20,5%).



Құрылыстағы бағалардың өзгеруі,
өткен жылға қарағанда, %

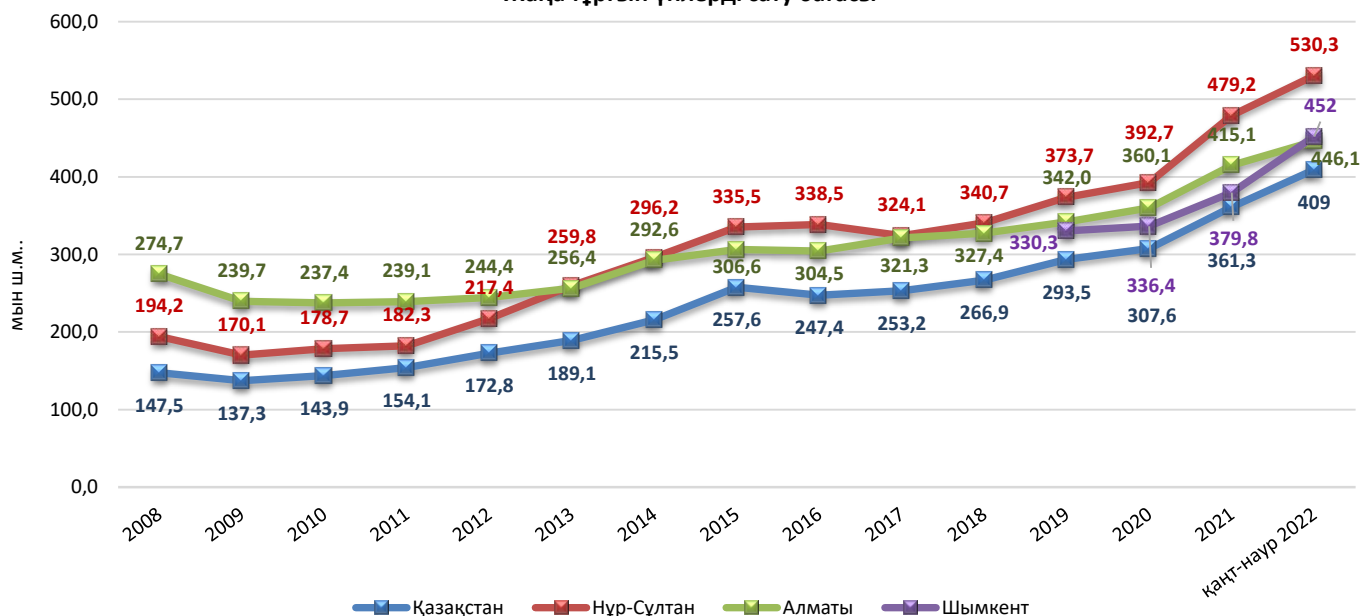


Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

3.5. Қазақстанда ағымдағы жылдың наурыз айында тұрғын үй бағасы айтарлықтай өсті. Мәселен, 2022 жылғы наурызда ел бойынша орта есеппен **жаңа тұрғын үйдің 1 шаршы метрінің бағасы** 409 мың теңгені құрады (2021 жылғы наурызға қарағанда 26% - ға жоғары). Абаттандырылған тұрғын үйді қайта сату бағасы 2021 жылғы наурызға қарағанда 75,4% - ға өсіп, 451,3 мың теңгені құрады. Абаттандырылған тұрғын үйді жалға алудың орташа бағасы 2022 жылғы наурызда 1 ш.м. үшін 3 532 теңгені құрады (2021 жылғы Наурызмен салыстырғанда – екі есе жоғары).

2021 жылдың наурызымен салыстырғанда жаңа тұрғын үйге орташа бағаның өсуі Шымкент (41,1%), Семей (29%), Нұр-сұлтан (26,6%), Көкшетау (21,6%), Қостанай (21,1%), Алматы (20,4%), Петропавл (20,1%) қалаларында байқалады. Нұр-сұлтан, Шымкент және Алматы қалаларында жаңа тұрғын үйдің 1 ш.м. бағасы орташа республикалық деңгейден жоғары қалыптасып, тиісінше 530,3 мың теңгені, 452 мың теңгені және 446,1 мың теңгені құрады..

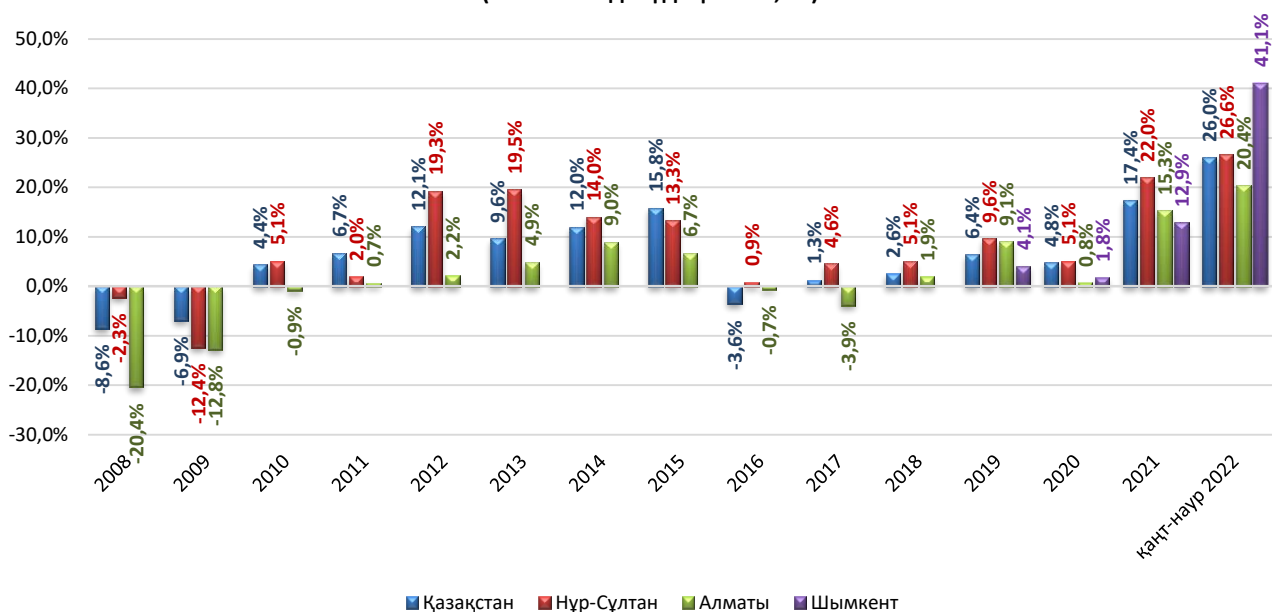
Жаңа тұрғын үйлерді сату бағасы





Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

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



Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

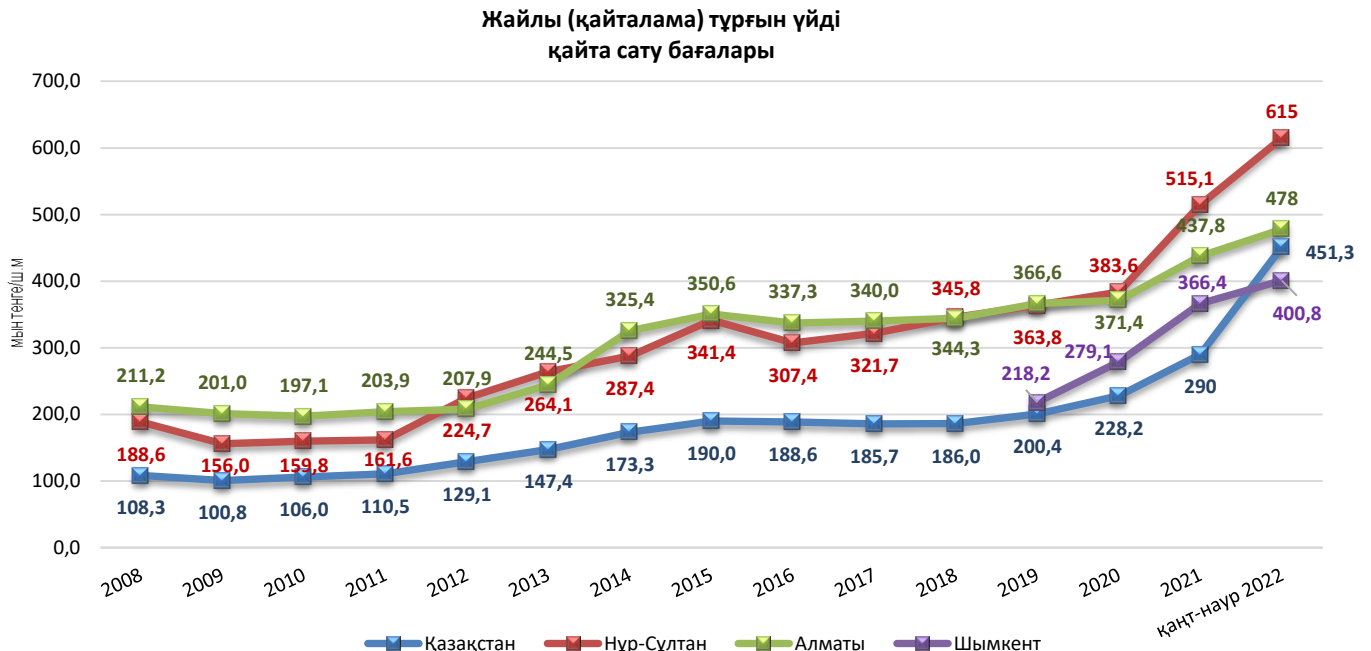
2022 жылғы наурызда еліміз бойынша орта есеппен **жайлы (қайталама) тұрғын үйді қайта сату бағасы 1 ш.м. үшін 75,4%** - ға өсті (2021 жылғы Наурызға қатысты) және 451,3 мың теңгені құрады. Жылдық мәнде бағаның айтарлықтай өсуі Талдықорған (43,3%), Қызылорда (40%),



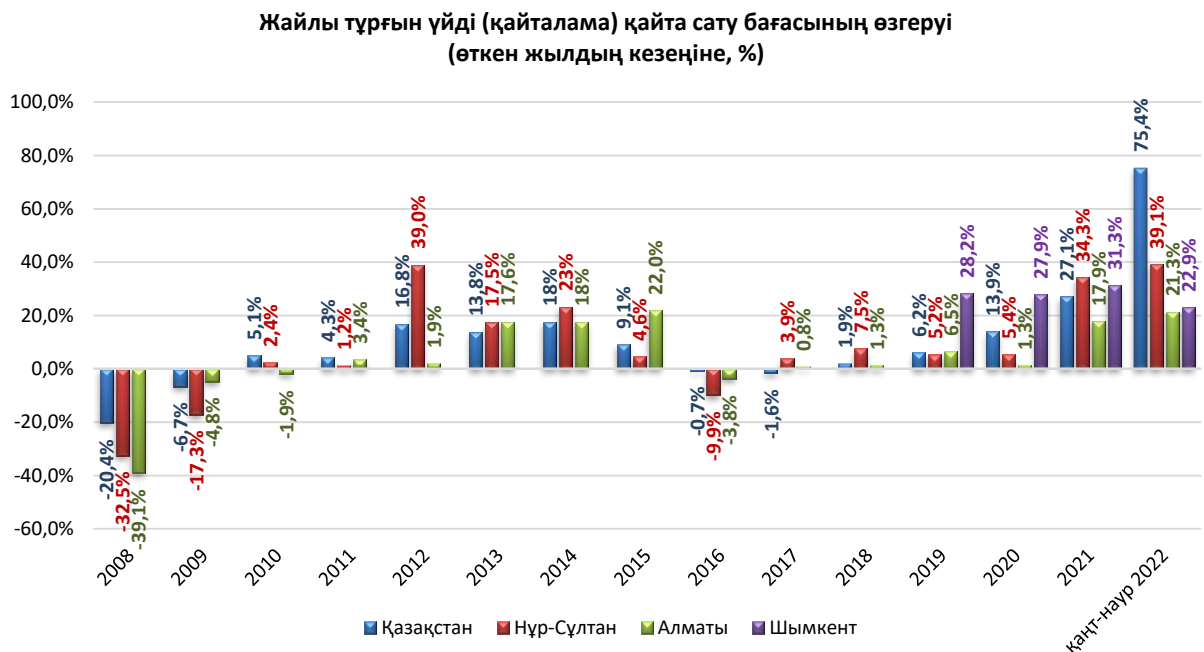
Макроэкономикалық есеп, қаңтар - наурыз, 2022
Инвестиция, экономика және қазынашылық департаменті

Нұр-сұлтан (39,1%), Семей (33,2%), Ақтөбе (31,1%), Түркістан (28,6%), Қарағанды (24,6%) қалаларында байқалады.

Жылжымайтын мүліктің қайталама нарығындағы 1 ш.м. үшін баға орташа республикалық деңгейден жоғары Нұр-сұлтан (615 мың теңге) және Алматы (478 мың теңге) қалаларында белгіленді.



Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті



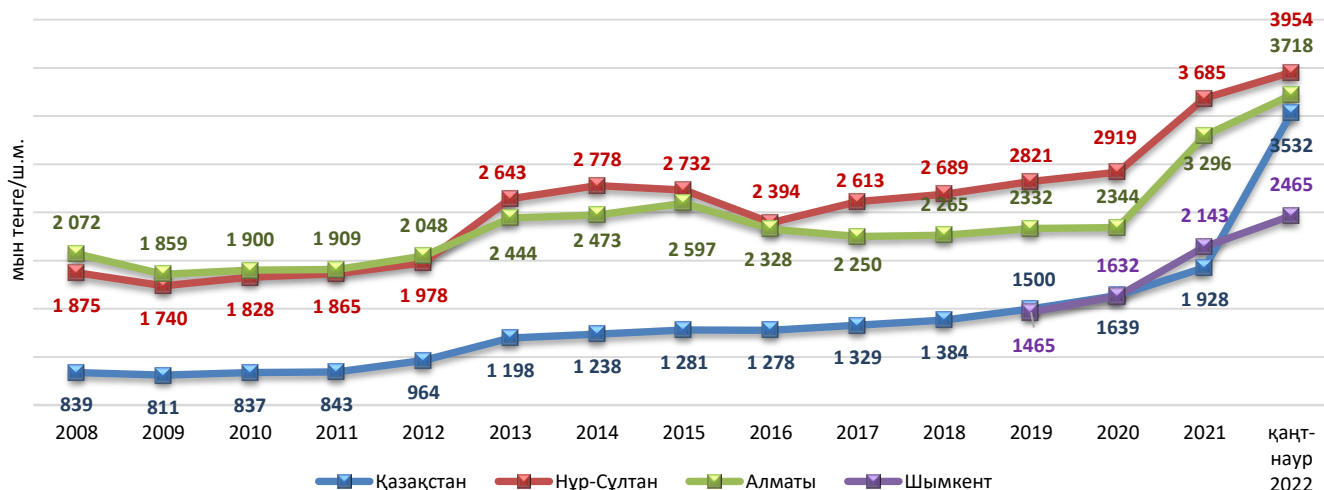
Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

2022 жылғы наурызда **жайлы тұрғын үйді жалға алу бағасы** 2021 жылғы наурызымен салыстырғанда екі есе өсті және 3 532 теңгені құрады. Жайлы тұрғын үйді жалға алу бағасының айтарлықтай өсуі Алматы (54,3%), Шымкент (35,8%), Орал (28,7%), Ақтөбе (24,8%), Семей (24,2%) қалаларында байқалады.



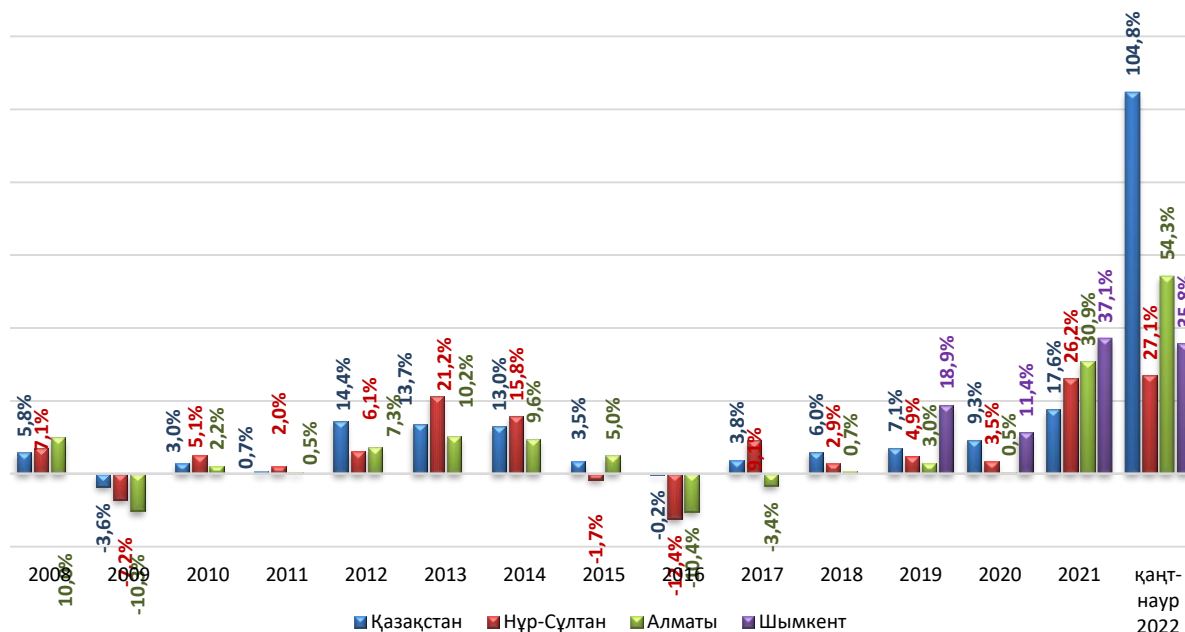
Нұрсұлтан және Алматы қалаларында 1 ш. м. үшін баға орташа республикалық мәннен жоғары болып белгіленді және тиісінше 3 954 теңгені және 3 718 теңгені құрады.

Жалға алу бағасы



Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

Жалға алу бағасының өзгеруі (өткен жылдың ұқсас кезеңіне)



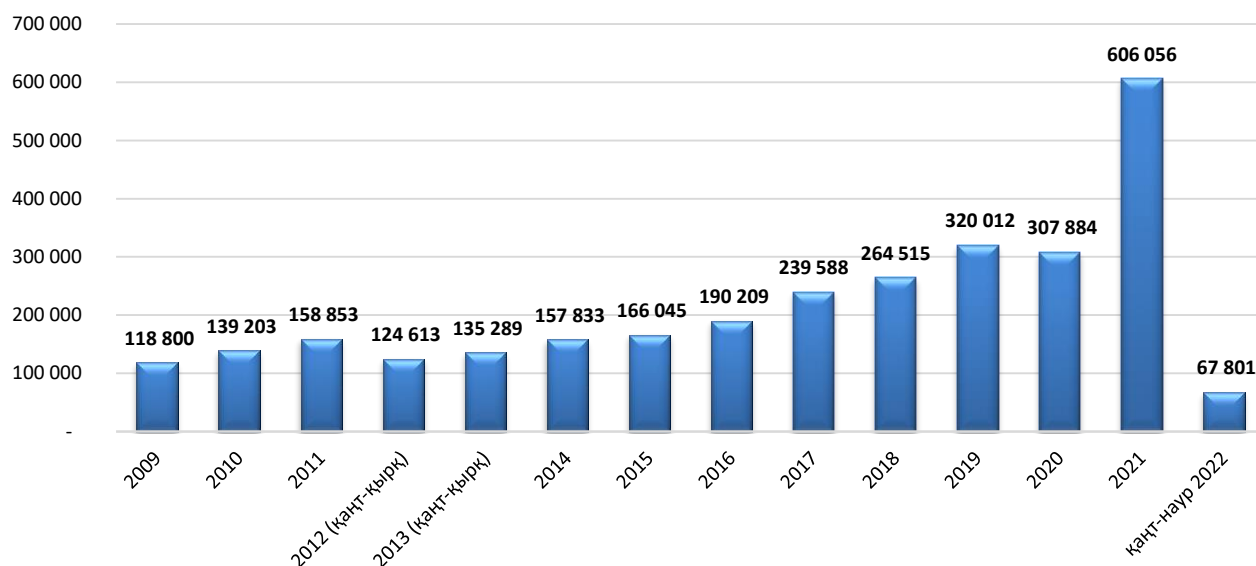
Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

2022 жылғы қаңтар-наурызда **тұрғын үйді сатып алу-сату мәмілелерінің саны** өткен жылдың тиісті кезеңімен салыстырғанда 28,7% - ға ұлғайды және 67 801 мәмілені құрады. Өткен жылдың наурызымен салыстырғанда тұрғын үйді сатып алу-сату мәмілелерінің ұлғаюы еліміздің барлық өңірлерінде байқалады. Ерекшелікті екі облыс құрады: Атырау (-0,4%) және Маңғыстау (-32,1%).

Қостанай облысында сатып алу-сату мәмілелері 2 еседен астам өсті. Сатып алу-сату мәмілелерінің айтарлықтай өсуі Қарағанды (87,8%), Ақмола (80,2%), Алматы (72,7%), Түркістан (71,7%), Жамбыл (70,3%), Солтүстік Қазақстан (63,6%), Павлодар (57,5%), Шығыс

Қазақстан (54,5%) облыстарында орын алды. 2022 жылғы наурызда Нұрсұлтан тұрғын үйді сатып алу-сату мәмілелері 2021 жылғы Наурызмен салыстырғанда 32,6% - ға өсті.

Тұрғын үйді сатып алу-сату мәмілелерінің саны

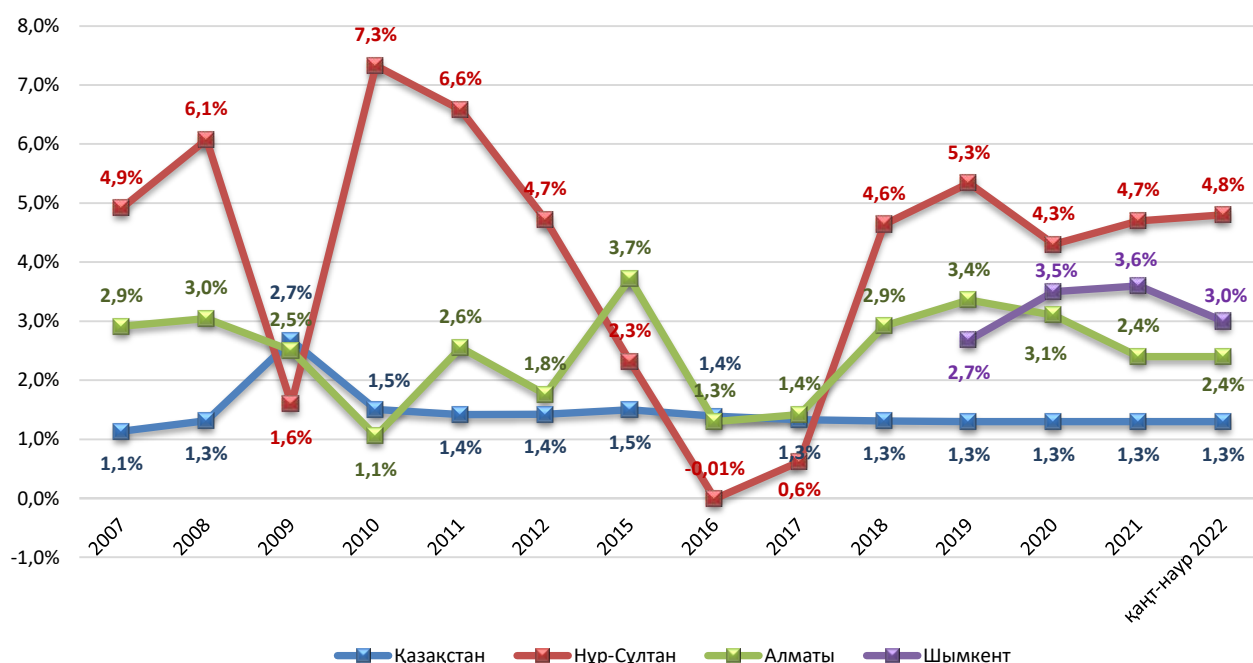


Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

4. Тұрғын үй құрылысы секторына әсер ететін негізгі көрсеткіштер

4.1. Елдегі халықтың өсу қарқыны аздап өзгерді. 2022 жылғы 1 сәуірдегі жағдай бойынша **Қазақстан Республикасы халқының саны** 2021 жылғы 1 сәуірдегі халық санымен салыстырғанда 238,3 мың адамға немесе 1,3%-ға ұлғайды және 19 178,8 мың адамды құрады, оның ішінде Нұр – сұлтан қаласында – 1 252,8 мың адам, Алматы қаласында-2 038 мың адам және Шымкент қаласында – 1 119,6 мың адам.

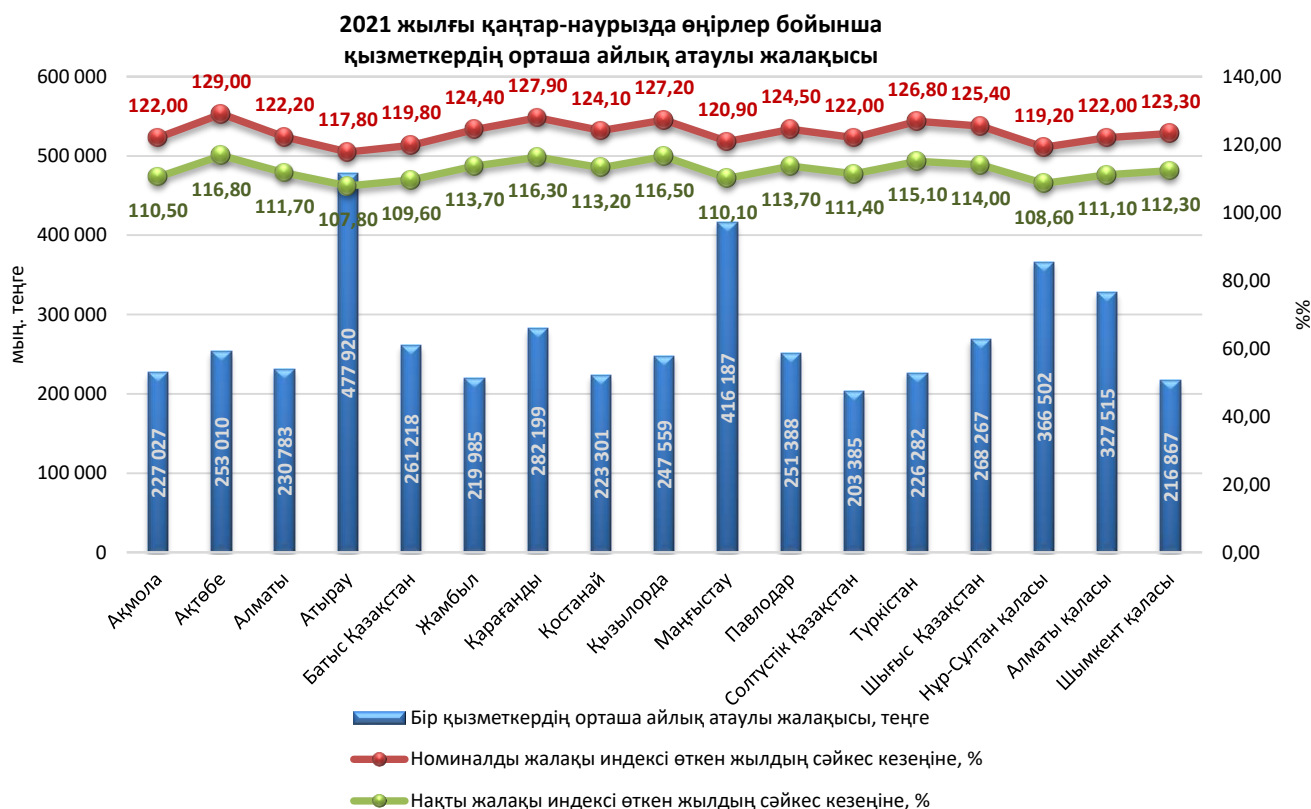
Халық санының өсу қарқыны



Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

4.2. Халықтың жан басына шаққандағы орташа атаулы ақшалай табыстары 2022 жылғы наурызда 143 921 теңгені құрады және 2021 жылдың ұқсас кезеңімен салыстырғанда 17,8% - ға ұлғайды.

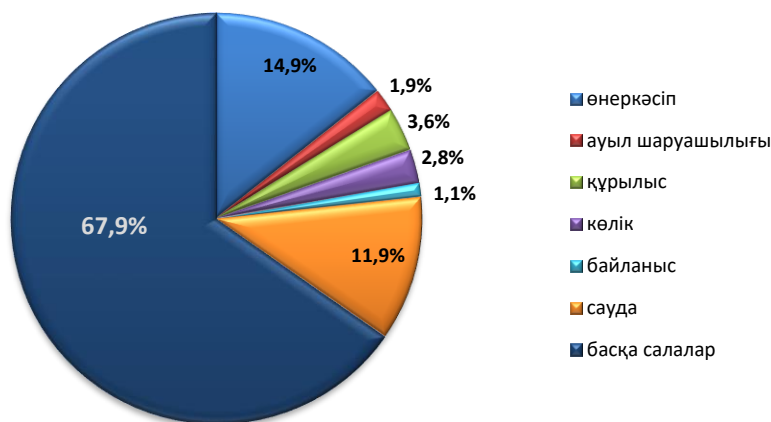
2022 жылғы қаңтар-наурызда **бір қызметкердің орташа айлық атаулы жалақысы** 285 433 теңгені құрады. Атаулы жалақы индексі 2021 жылдың тиісті кезеңіне 123,7% – ды, нақты жалақы индексі 112,7% - ды құрады..



Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

4.3. Банкердің экономикадағы кредиттерінің неғұрлым елеулі сомасы өнеркәсіп (жалпы көлемдегі үлесі – 14,9%), сауда (11,9%), құрылыс (3,6%) және көлік (2,8%) сияқты салаларға тиесілі. ЕДБ несие қоржынындағы пайыздық қатынастағы құрылыс үлесі 2022 жылғы 1 сәуірге өткен жылғы деңгеймен салыстырғанда 3,6% - ға немесе 36,6 млрд.теңгеге айтарлықтай төмендеді және 658 млрд. теңгені құрады. 2021 жылғы 1 сәуірдегі жағдай бойынша ЕДБ несие қоржынындағы құрылыс үлесі 4,2% - ды құрады.

**2022 жылғы 01 сәуірге экономика
салалары бойынша банктердің 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 мынадай банктер ұсынады: Халық Банк, Еуразиялық банк, Қазақстан Отбасы банкі, Нұрбанк.

Теңгемен ипотекалық кредиттеу бойынша тиімді мөлшерлемелер 3,6% - дан 18,76% - 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
Еуразиялық банк	10,5%	20%	15 жыл	KZT
Нұрбанк	18,76%	30%	20 жыл	KZT

* сыйақының жылдық тиімді мөлшерлемесі

** сатып алынатын жылжымайтын мүлік бағасынан

Дереккөз: ЕДБ деректері

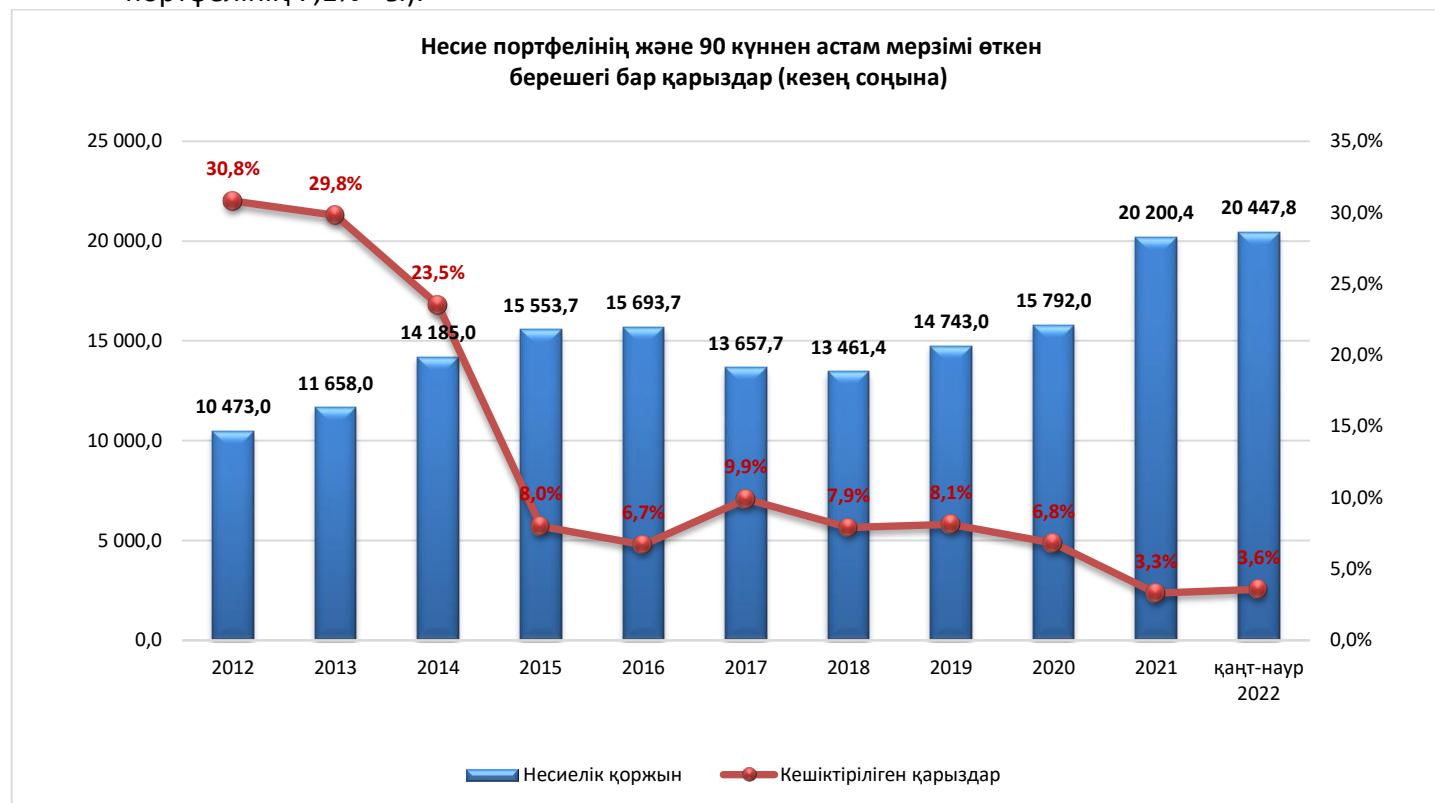
Елдегі ең тиімді **ипотекалық бағдарламалар** мемлекеттің қатысуымен жүзеге асырылады. Нарықта бастапқы және қайталама тұрғын үйлерге арналған бірнеше ипотекалық бағдарламалар, оның ішінде: «7-20-25», «Баспана Хит», «Орда», «Бақытты отбасы», «Ұмай» және басқа бағдарламалар пайда болды.

ҚР банк секторының несие портфелі 2022 жылғы 1 сәуірдегі жағдай бойынша 20 447,8 млрд.теңгені құрады және өткен жылмен салыстырғанда 4 655,1 млрд. теңгеге немесе 29,5%



Макроэкономикалық есеп, қаңтар - наурыз, 2022
Инвестиция, экономика және қазынашылық департаменті

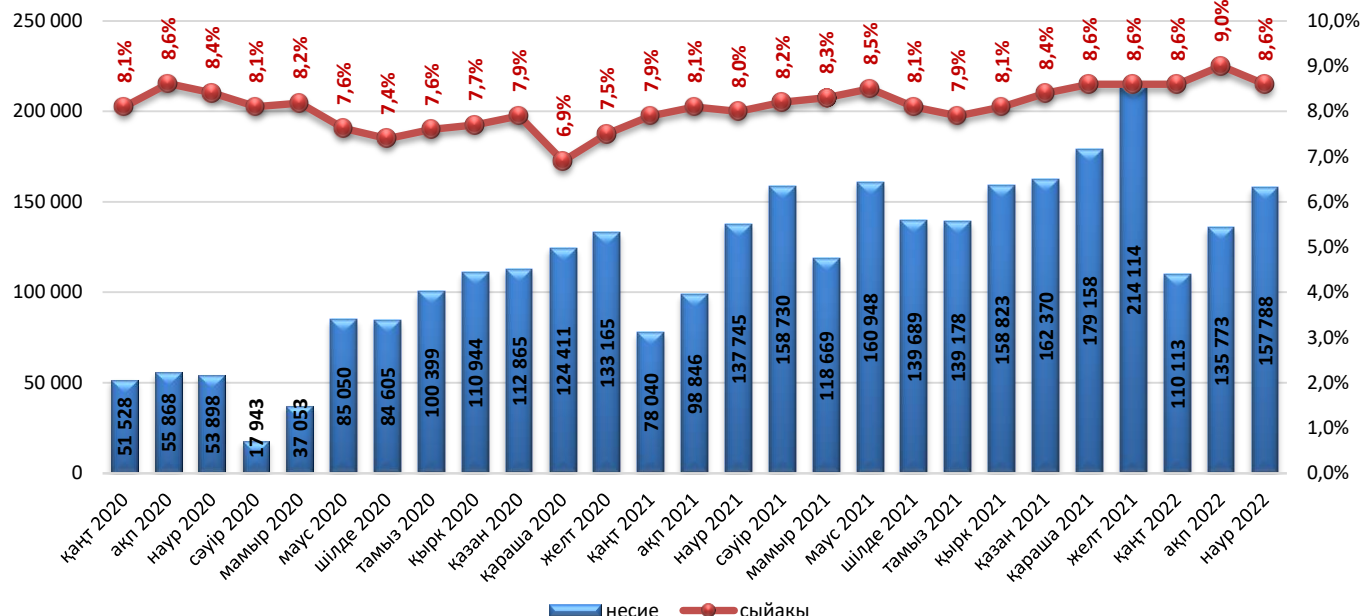
- ға өсті. Банктердің экономиканы кредиттеу көлемі 2022 жылғы наурыздың соңында 19 225,5 млрд теңгені құрап, бір жыл ішінде 30% - ға немесе 4 432,8 млрд теңгеге ұлғайды. 90 күннен астам мерзімі өткен берешегі бар кредиттер (NPL) 759,2 млрд теңгені немесе несие портфелінің 3,6% - ын құрады. (2021 жылғы 1 сәуірге – 1 120,8 млрд.теңге немесе несие портфелінің 7,1% - ы).



Дереккөз: ҚР ҰБ

2022 жылғы қаңтар-наурызда **тұрғын үй сатып алуға және салуға жеке тұлғалардың қарыздары** 403,7 млрд.теңгені құрады, бұл 2021 жылғы ұқсас кезең деңгейінен 89 млрд. теңгеге жоғары. Ипотекалық кредиттер бойынша орташа алынған сыйақы мөлшерлемесі ұлғайды, 2022 жылғы 1 сәуірдегі жағдай бойынша ол 8,6% - ды құрады, 2021 жылғы 1 сәуірдегі жағдай бойынша 8% - ды құрады.

Жеке тұлғаларға жылжымайтын мүлік
сатып алуға және салуға берілген ЕДБ кредиттері



Дереккөз: ҚР ҰБ

01.04.2022 ж. жағдай бойынша Қазақстан Республикасының банктік емес секторы 2 ипотекалық ұйым және банк операцияларының жекелеген түрлерін жүзеге асыратын 3 ұйым болып табылады.

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.

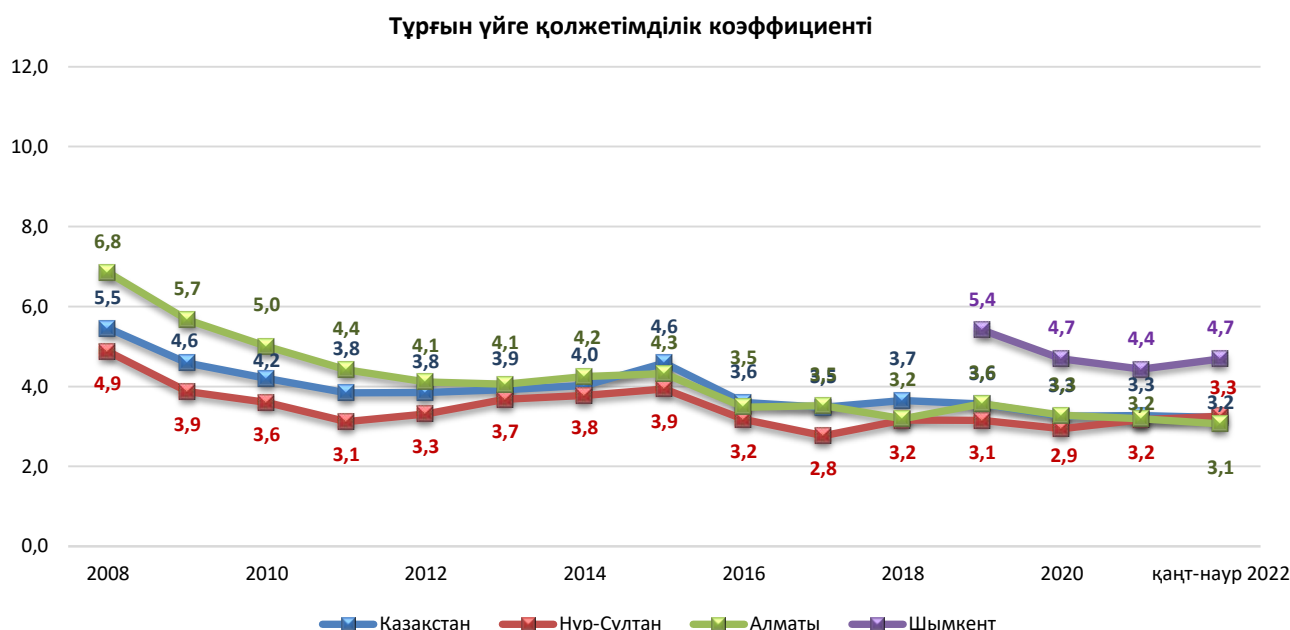
Есепті күні қалыптастырылған провизиялардың сомасы 17,1 млрд. теңгені құрады (ипотекалық ұйымдардың несие портфеліндегі қалыптастырылған провизиялардың үлес салмағы 3,9% - ды құрады). 01.01.2022 ж. жағдай бойынша ипотекалық ұйымдардың жиынтық несие портфеліндегі мерзімі өткен берешегі бар қарыздардың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



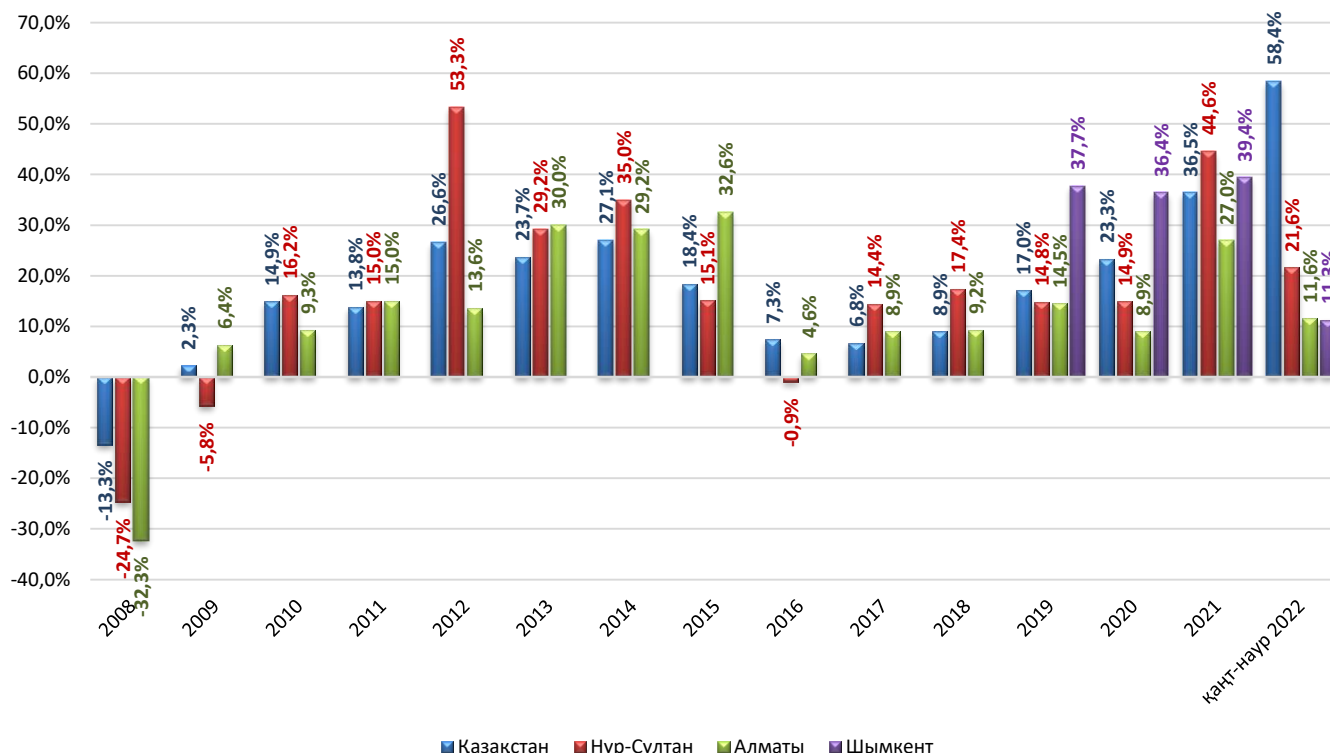
Дереккөз: «Samruk-Kazyna Construction» АҚ есептері

5.2. 2022 жылғы қаңтар-наурызда Қазақстан бойынша **жылжымайтын мүлікке инвестициялардың кірістілігі²** 58,4%-ды, Нұр – сұлтан қаласында – 21,6% – ды, Алматы қаласында-11,6% - ды және Шымкент қаласында-11,3% - 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

Жылжымайтын мүлікке инвестициялардың кірістілігі



Дереккөз: «Samruk-Kazyna Construction» АҚ есептері

6. Тұрғын үй құрылысын мемлекеттік қолдау шаралары

Тұрғын үйдің қолжетімділігін қамтамасыз ету және тұрғын үй қорын кеңейту мемлекет үшін басты міндеттердің бірі болып табылады. Осыған байланысты мемлекет жан-жақты шаралар қабылдауда. Осылайша, 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

2022 жылдың басынан бастап **АҚШ жылжымайтын мүлік нарығында** тұрғын үй құрылысына берілген рұқсаттар санының аздап төмендеуі байқалды. Тұрғын үй құрылысына берілген рұқсаттар саны жылдық мәнде 6,1% - ға артты..

Көрсеткіштің атауы	2022 ж. наурыз	2021 ж. наурыз	өзг. (+/-)
Тұрғын үй салуға берілген рұқсаттар саны, мың бірлік	1 873	1 766	6,1%
Жаңа құрылыстың көлемі, мың бірлік	1 793	1 739	3,1%
Жаңа тұрғын үйлерді сату көлемі, мың бірлік	763	1021	-25,3%

Құрылысқа берілетін рұқсаттар саны (Building Permits³) болашақ құрылыстың көрсеткіші 2022 жылғы қаңтарда, Ақпанда және Наурызда тиісінше 1 899 мың, 1 859 мың және 1 873 мың болды, 2021 жылғы тиісті кезеңмен салыстырғанда бұл көрсеткіш тиісінше 0,1%, 10,5% және 6,1% өзгерді.

2022 жылғы қаңтарда, Ақпанда және наурызда **басталған тұрғын үйлердің құрылыс жобаларының (housing starts⁴)** саны тиісінше 1 638 мың, 1 769 мың және 1 793 мың болды,

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 тиісті кезеңмен салыстырғанда бұл көрсеткіш тиісінше 3,7%, 24,5% және 3,1% өзгерді.

2022 жылғы наурызда **жаңа үйлерді сату көлемі**⁵ өткен жылдың наурызымен салыстырғанда 25,3% - ға қысқарды және 763 мың бірлікті құрады.

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