



**SAMRUK-KAZYNA  
CONSTRUCTION**

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

**Нұр-Сұлтан, 2022**



|   |   |  |       |
|---|---|--|-------|
| Мұнай бағасы (қаңтар-маусым 2022)                                     | ↑ | Инфляция (қаңтар-маусым 2022)  | 9,8%  |
| Бастапқы жылжымайтын мүліктің бағасы, Нұр-Сұлтан (қаңтар-маусым 2022) | ↑ | Жылжымайтын мүлікке инвестициялардың табыстылығы, Нұр-Сұлтан (қаңтар-маусым, 2022) | 21,6% |
| Бастапқы жылжымайтын мүліктің бағасы, Алматы (қаңтар-маусым 2022)     | ↑ | Жылжымайтын мүлікке инвестициялардың табыстылығы, Алматы (қаңтар-маусым, 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-мамырда ЖІӨ нақты көлемінің индексі (алдын ала деректер бойынша) өткен жылдың тиісті кезеңімен салыстырғанда нақты мәнде 4,6% - ға ұлғайды.



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

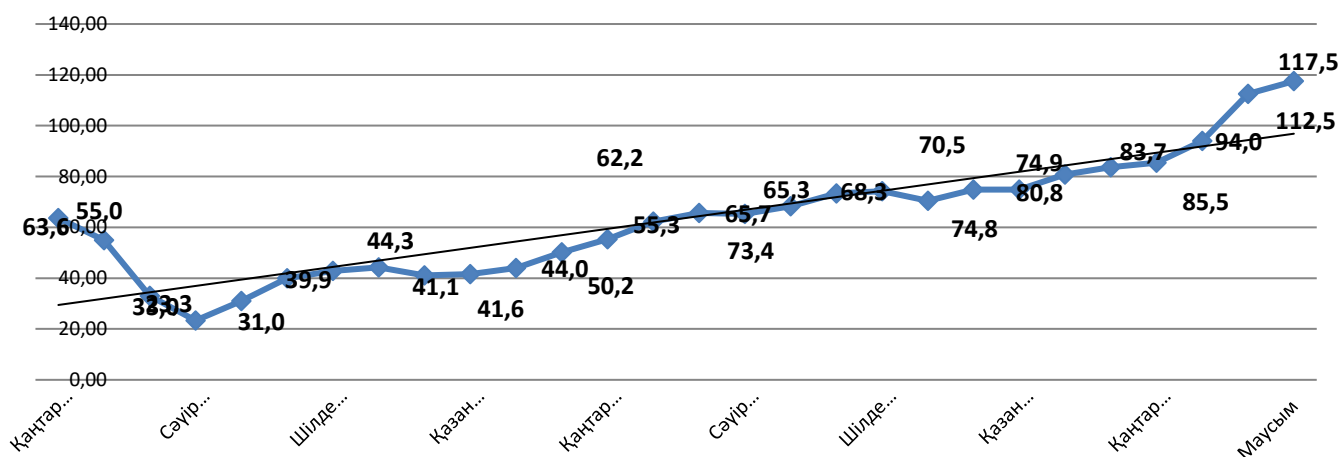
1.2. 2022 жылғы маусымда Инфляция 14,5% – ды құрады (2021 жылғы маусымда-7,9%). Инфляция құрылымында азық – түлік тауарларының бағасы жылдық мәнде 19,2% – ға, азық-түлік емес тауарларға-13,2% - ға, ақылы қызметтерге-9,2% - ға өсті.



Дереккөз: Қазақстан Республикасы Стратегиялық жоспарлау және реформалар жөніндегі агенттігінің ұлттық статистика бюросы

**1.3.** 2022 жылғы сәуірде Brent маркалы мұнайдың орташа бағасы-106,08 АҚШ долларын құрады./ баррель, Мамырда-111,93 доллар./ баррель, Маусымда-117,5 доллар./ баррель. 2022 жылдың 2 тоқсанында Brent маркалы мұнайдың орташа бағасы 111,84 долларды құрады./ баррель, бұл 42,85 доллар./ баррель 2021 жылдың ұқсас кезеңіндегі мұнай бағасынан қымбат.

Мұнайдың орташа бағасы (Бrent, АҚШ долл.)



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

## 2. Құрылыстың жалпы көрсеткіштері

**2.1.** 2022 жылғы қаңтар-маусымда **құрылыс жұмыстарының (қызметтерінің) көлемі** 2 072 млрд. теңгені құрады, бұл 2021 жылғы қаңтар-маусымға қарағанда 13,6% - ға артық. 2022 жылғы қаңтар-маусымда құрылыс-монтаждау жұмыстарының көлемі 2021 жылғы қаңтар-маусыммен салыстырғанда 11,44% - ға ұлғайды және 1 559 трлн. теңге. Күрделі жөндеу бойынша құрылыс жұмыстарының көлемі өткен жылдың сәйкес кезеңімен салыстырғанда 4% - ға ұлғайды және ағымдағы жөндеу бойынша 21,6% - ға ұлғайды және тиісінше 139,4 млрд.теңгені және 171,8 млрд. теңгені құрады.

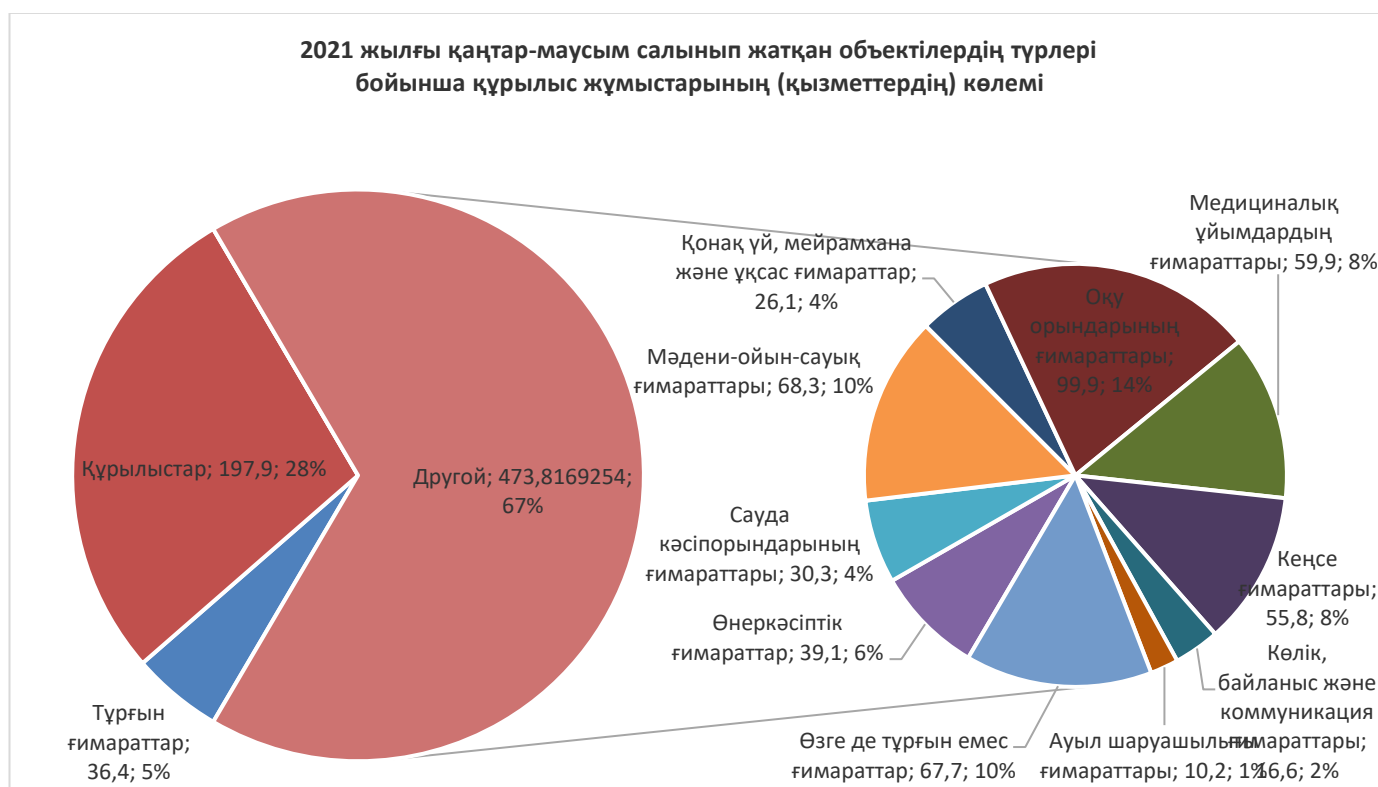


Дереккөз: Қазақстан Республикасы Стратегиялық жоспарлау және реформалар жөніндегі агенттігінің ұлттық статистика бюросы

Республика бойынша құрылыс жұмыстарының жалпы көлемінің ең үлкен көлемін жеке тұлғалар 82,46%, шетелдік – 17,34%, мемлекеттік – 0,19% орындады.

**2.2. Республика өңірлері бөлінісінде** есепті кезеңде төрт облысты қоспағанда, Қазақстан Республикасының барлық облыстарында құрылыс жұмыстары көлемінің ұлғаюы байқалды: Абай (- 30,6%), Жетісу (- 19,2%), Қарағанды (-7,9%), Маңғыстау (- 25,7%). Құрылыс жұмыстары көлемінің айтарлықтай өсуі Ақмола (38,7%), Атырау (24,5%), Алматы (24,3%), Түркістан (18,7%) қалаларында орын алды. Нұр-сұлтан қаласында 2022 жылғы қаңтар-маусымда құрылыс жұмыстарының көлемі 245 млрд. теңгені құрады

**2.3. 2022 жылғы қаңтар-маусымда салынып жатқан объектілердің түрлері бойынша құрылыс жұмыстарының көлемі:** салынып жатқан объектілердің жалпы көлемінің 5% – ын немесе 36,4 млрд.теңгені, тұрғын емес ғимараттар бойынша – 67% - ды немесе 473 млрд. теңгені, құрылыстар бойынша-28% - ды немесе 179,9 млрд. теңгені құрады.



Дереккөз: Қазақстан Республикасы Стратегиялық жоспарлау және реформалар жөніндегі агенттігінің ұлттық статистика бюросы

### 3. Тұрғын үй құрылысы секторының негізгі көрсеткіштері

**3.1. 2022 жылғы қаңтар-маусымда тұрғын үй құрылысына салынған инвестициялар көлемі** 2021 жылғы қаңтар-маусыммен салыстырғанда 18,8% - ға өсті және 1 205 млрд.теңгені құрады.

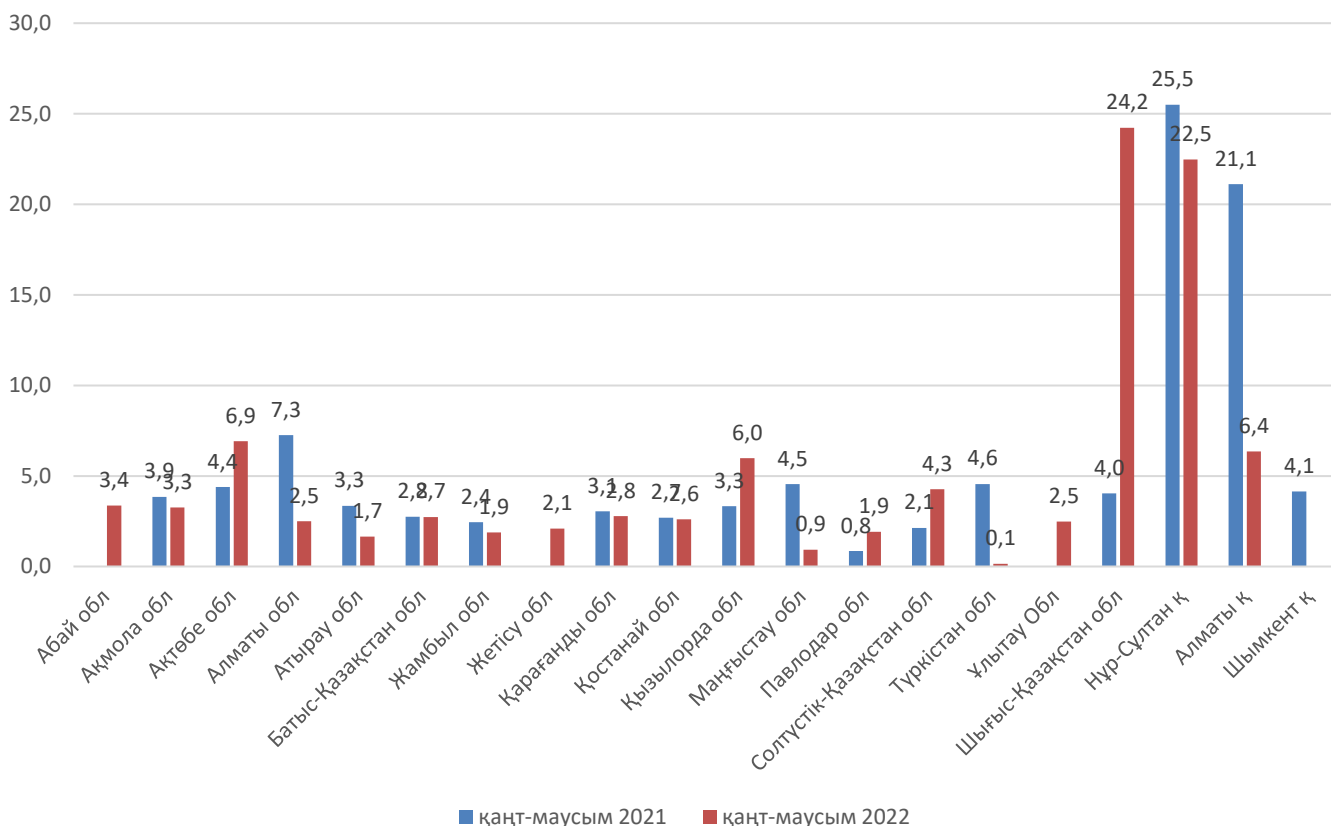


Дереккөз: Қазақстан Республикасы Стратегиялық жоспарлау және реформалар жөніндегі агенттігінің ұлттық статистика бюросы

Өңірлік бөліністе Инвестициялар Нұр-сұлтан қаласына 292 млрд.теңге (өткен жылдың ұқсас кезеңімен салыстырғанда 18,8% – ға артық), Алматы қаласына – 270 млрд. теңге (өткен жылдың ұқсас кезеңімен салыстырғанда 21,3% - ға артық) және Шымкент қаласына-76 млрд. теңге өткен жылдың ұқсас кезеңімен салыстырғанда 78,6% - ға артық) бағытталды.



Тұрғын үй құрылысына инвестициялардың жалпы көлеміндегі өңірлердің үлесі, %



Дереккөз: Қазақстан Республикасы Стратегиялық жоспарлау және реформалар жөніндегі агенттігінің ұлттық статистика бюросы

Тұрғын үй құрылысына инвестициялардың жалпы көлеміндегі ең үлкен үлес салмақ Алматы және Нұр-сұлтан қалаларында (тиісінше 22,5% және 24,2%) 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 (85,42%).

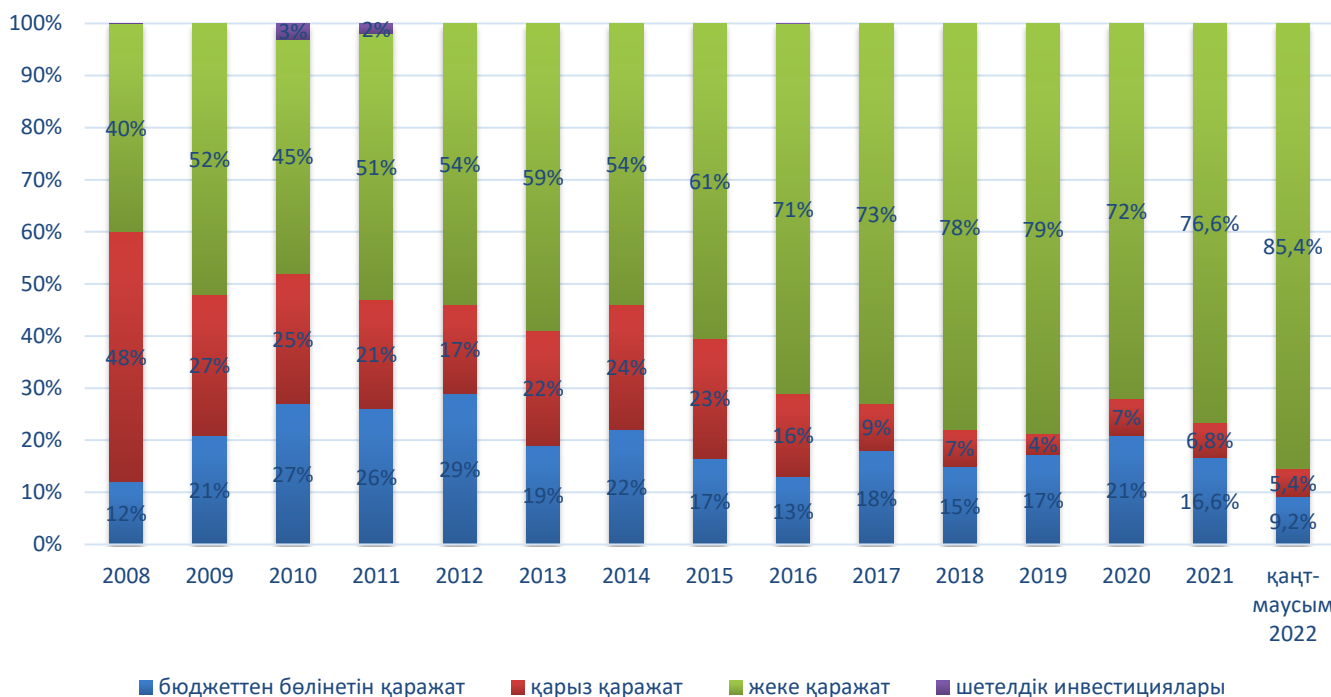
Бюджеттен бөлінетін қаражат үлесінің едәуір қысқаруы байқалады – 2021 жылғы 16,6% – ға қарағанда 9,2%. Банктер бөлген қаражаттың үлесі, тұрғын үй құрылысына-2020 жылғы 5,3% - ға қарағанда 6,5% - ға өсті. Есепті кезеңде тұрғын үй құрылысына инвестициялардың жалпы көлеміндегі басқа қарыз қаражатының (банктердің кредиттерінен басқа) үлесі 5,4% - ды құрады, бұл 2021 жылғы ұқсас кезеңнің деңгейінен 0,9% - ға артық.

Нұр-сұлтан қаласында бюджет қаражатының үлесі 3,65% - ды құрады.

Алматы қаласында 2021 жылдың есепті кезеңінде халықтың меншікті қаражаты және банктердің кредиттік қаражаты есебінен инвестициялар тиісінше 77,15% - ды және 4,59% - ды құрады. Есепті кезеңде бюджет қаражатының және басқа да қарыз қаражатының үлесі тиісінше 2,87% - ды және 18,5% - ды құрады.

Шымкент қаласында меншікті және бюджет қаражатының үлесі тиісінше 85,2 және 14,84% - ды құрады.

### Тұрғын үй құрылысына инвестицияларды қаржыландыру көздері



Дереккөз: Қазақстан Республикасы Стратегиялық жоспарлау және реформалар жөніндегі агенттігінің ұлттық статистика бюросы

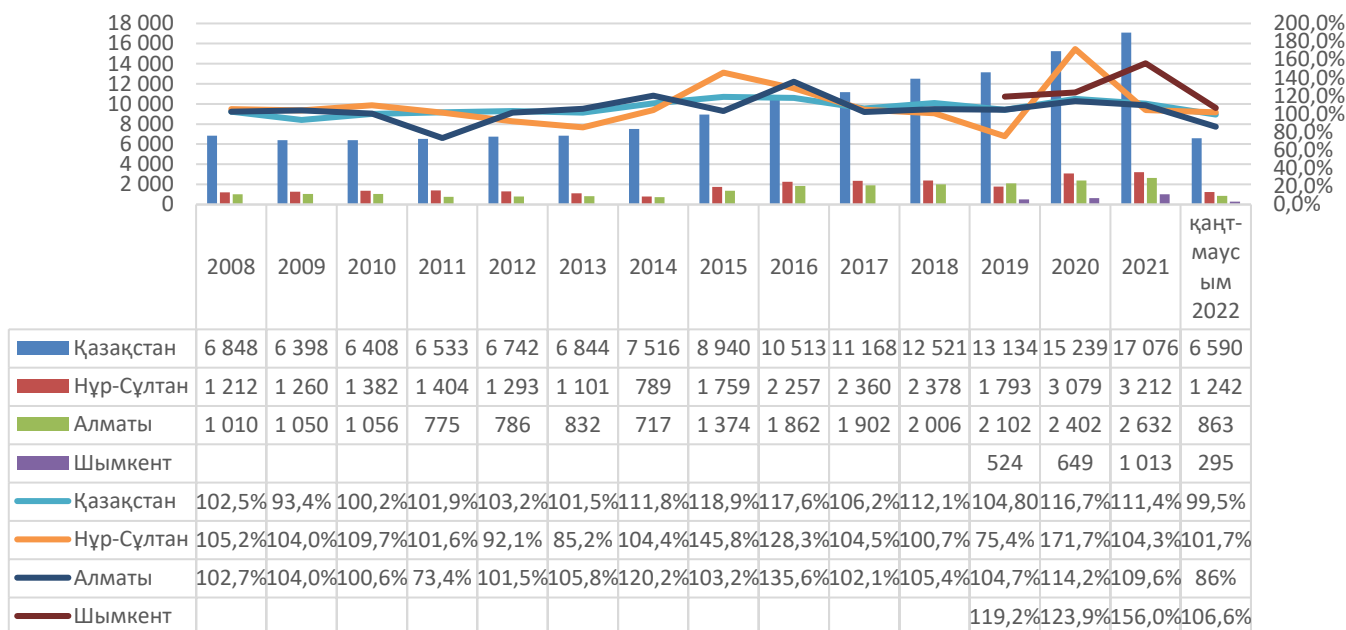
**3.3.** 2022 жылғы қаңтар-маусымда **пайдалануға берілген жаңа ғимараттардың жалпы ауданы** 6 590 мың шаршы метрді құрады, 2022 жылғы қаңтар – маусымда **пайдалануға берілген тұрғын үйлердің жалпы ауданы** 2021 жылғы қаңтар – маусыммен салыстырғанда 0,5% - ға азайды. Тұрғын үй алаңдарын іске қосу қарқыны Абай облысын қоспағанда, елдің барлық өңірлері бойынша 0,4%, Атырау 5,8%, Жетісу 10,4%, Маңғыстау 18% және Алматы қаласы 14% өсті. Тұрғын үйді пайдалануға беру өсімі Шығыс Қазақстан облысына (өткен жылдың сәйкес кезеңімен салыстырғанда 21,6%-ға өсті), Түркістан облысына (15,8% - ға өсті), Алматы облысына (15,5% - ға өсті), Қарағанды облысына (14,9% - ға өсті) тиесілі.

Тұрғын үйдің басым бөлігі – 6 258 мың ш.м. немесе жалпы іске қосу көлемінің 94,97% - ын жеке құрылыс салушылар, оның ішінде 3 108 мың ш. м. халық пайдалануға берді, бұл жалпы іске қосу көлемінде 47,17% - ды құрайды.





### Тұрғын ғимараттардың жалпы ауданын пайдалануға беру



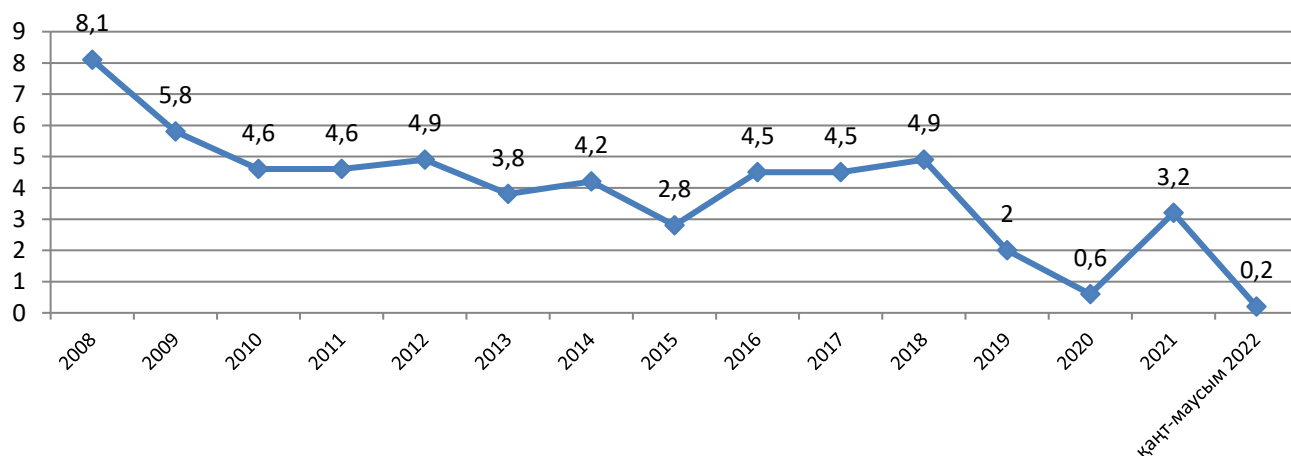
Дереккөз: Қазақстан Республикасы Стратегиялық жоспарлау және реформалар жөніндегі агенттігінің ұлттық статистика бюросы

**3.4. Құрылыс секторындағы баға индексі** 2022 жылғы қаңтар-маусымда құрылыс секторындағы баға индексі өткен жылдың ұқсас кезеңімен салыстырғанда 99,8% - ды құрады. Құрылыс-монтаж жұмыстарының бағасы 0,3% - ға, машиналар мен жабдықтарға 1,1% - ға төмендеді.

Ағымдағы жылғы қаңтар-маусымда **тұрғын үйлердің жалпы санынан тұрғын үйдің 1 шаршы метрін салуға арналған орташа нақты шығындар** пайдалануға берілді: Жалпы ауданы 3565,5 мың шаршы метр 488 көппәтерлі үй, бұл өткен жылдың сәйкес кезеңіне 100,5% құрады; Жалпы ауданы 2983,3 мың шаршы метр 17270 жеке тұрғын үй\*. 2022 жылғы қаңтар-маусымда тұрғын үйдің жалпы алаңының 1 шаршы метрін салуға жұмсалатын орташа нақты шығындар 7,9% - ға өсті.

2021 жылдың тиісті кезеңімен салыстырғанда тұрғын үйдің 1 шаршы метрін салуға жұмсалатын шығындардың айтарлықтай өсуі Шығыс Қазақстан облысында (+21,6%), Түркістан облысында (+15,8%), Алматы облысында (+15,5%) қалыптасты.

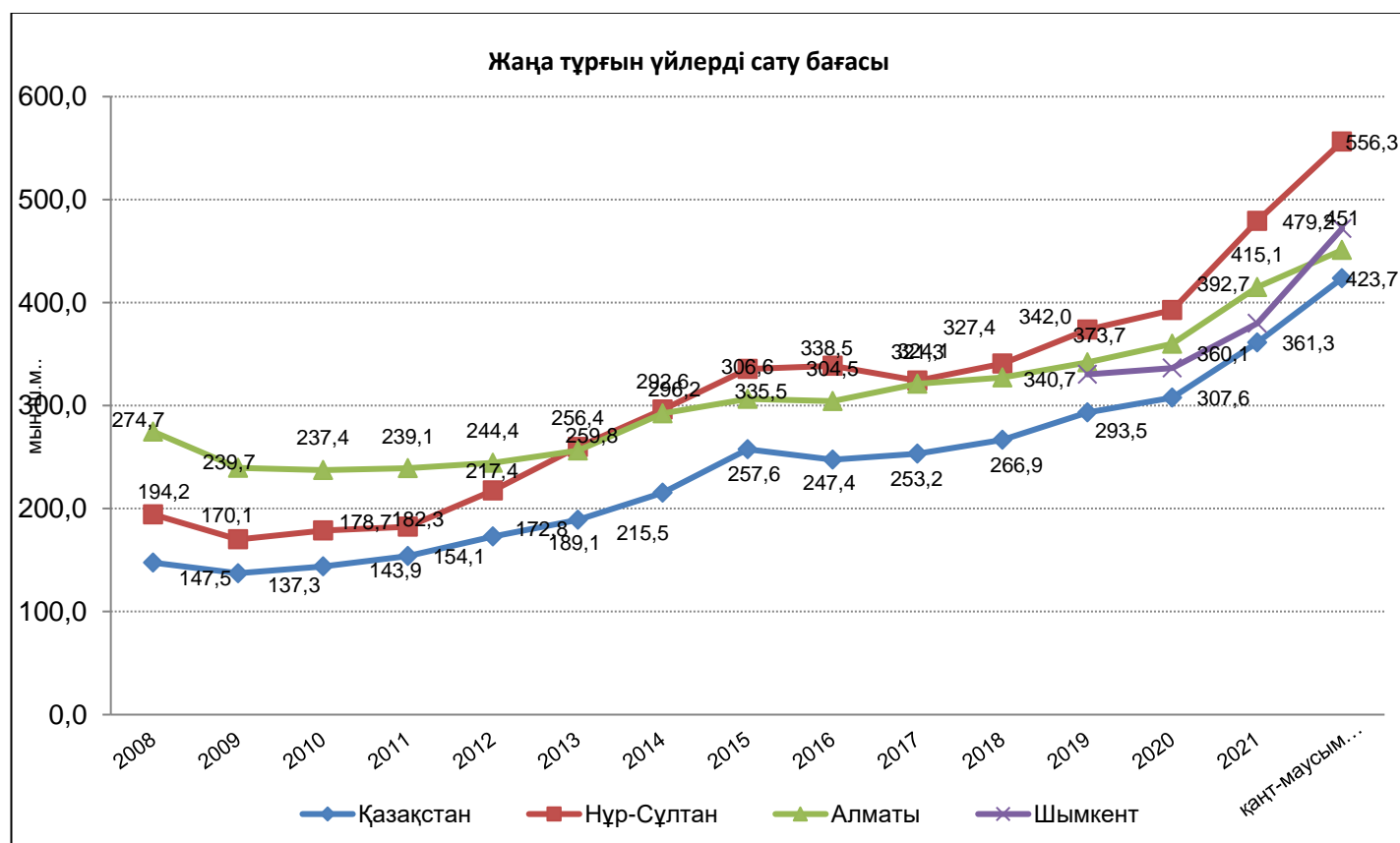
### Құрылыстағы бағалардың өзгеруі, өткен жылға қарағанда, %



*Дереккөз: Қазақстан Республикасы Стратегиялық жоспарлау және реформалар жөніндегі агенттігінің ұлттық статистика бюросы*

**3.5.** Қазақстанда ағымдағы жылдың маусым айында тұрғын үй бағасы айтарлықтай өсті. Мәселен, 2022 жылғы маусымда ел бойынша орта есеппен жаңа тұрғын үйдің 1 шаршы метрінің бағасы 423,7 мың теңгені құрады (2021 жылғы маусымға қарағанда 18,3% - ға жоғары). Абаттандырылған тұрғын үйді қайта сату бағасы 2021 жылғы маусымға қарағанда 26,1% - ға өсіп, 465,5 мың теңгені құрады. Абаттандырылған тұрғын үйді жалға алудың орташа бағасы 2022 жылғы маусымда 1 ш.м. үшін 3 567 теңгені құрады (2021 жылғы маусыммен салыстырғанда – 21,3% жоғары).

2021 жылғы маусыммен салыстырғанда жаңа тұрғын үйге орташа бағаның өсуі Шымкент (18,2%), Семей (14,2%), Нұр-сұлтан (24,2%), Көкшетау (19,4%), Қостанай (23,2%), Алматы (16,5%), Петропавл (9%) қалаларында байқалады. Нұр-сұлтан, Шымкент және Алматы қалаларында жаңа тұрғын үйдің 1 ш.м. бағасы орташа республикалық деңгейден жоғары қалыптасып, тиісінше 556,2 мың теңгені, 472 мың теңгені және 451 мың теңгені құрады.



*Дереккөз: Қазақстан Республикасы Стратегиялық жоспарлау және реформалар жөніндегі агенттігінің ұлттық статистика бюросы*



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

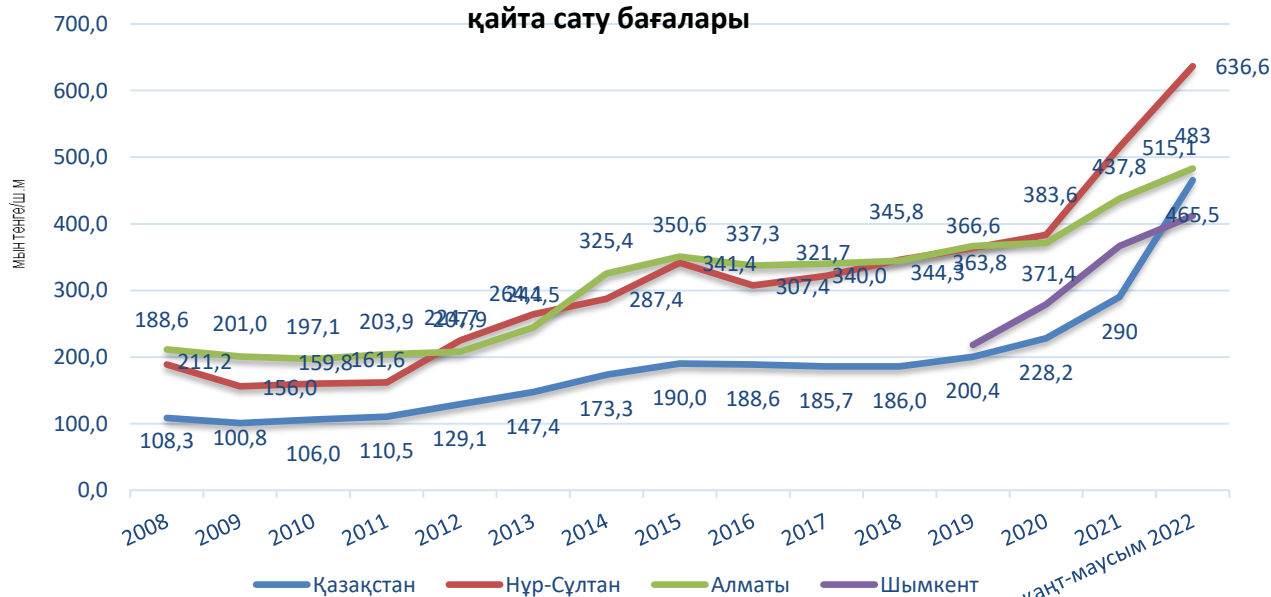


Дереккөз: Қазақстан Республикасы Стратегиялық жоспарлау және реформалар жөніндегі агенттігінің ұлттық статистика бюросы

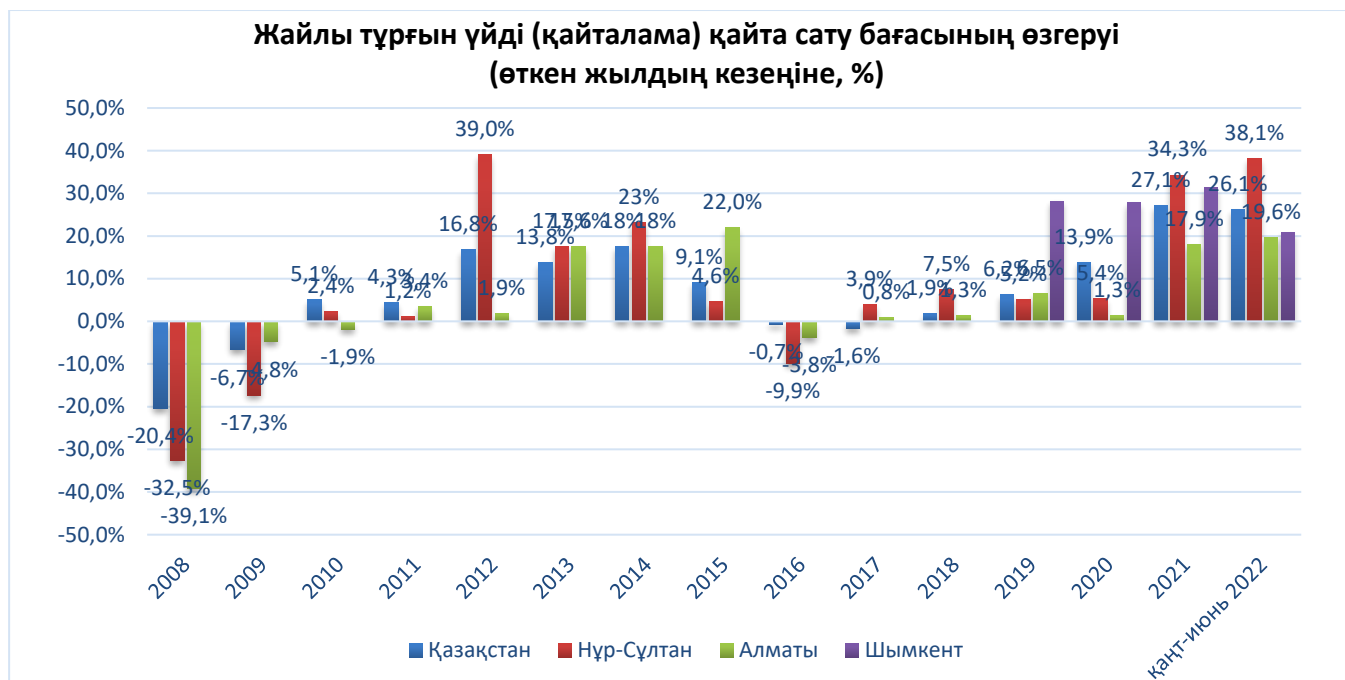
2022 жылғы маусымда еліміз бойынша орта есеппен **абаттандырылған (қайталама) тұрғын үйді қайта сату бағасы 1 ш.м. үшін 26,1% - ға өсті** (2021 жылғы маусымға қатысты) және 465,5 мың теңгені құрады. Жылдық мәнде бағаның айтарлықтай өсуі байқалады: Талдықорған (40%), Қызылорда (40,1%), Нұр-сұлтан (38,1%), Семей (33,2%), Ақтөбе (29,4%), Түркістан (24,6%), Қарағанды (24,9%).

Жылжымайтын мүліктің қайталама нарығындағы 1 ш.м. үшін баға орташа республикалық деңгейден жоғары Нұр-сұлтан (636 мың теңге) және Алматы (483 мың теңге) қалаларында белгіленді.

### Жайлы (қайталама) тұрғын үйді қайта сату бағалары



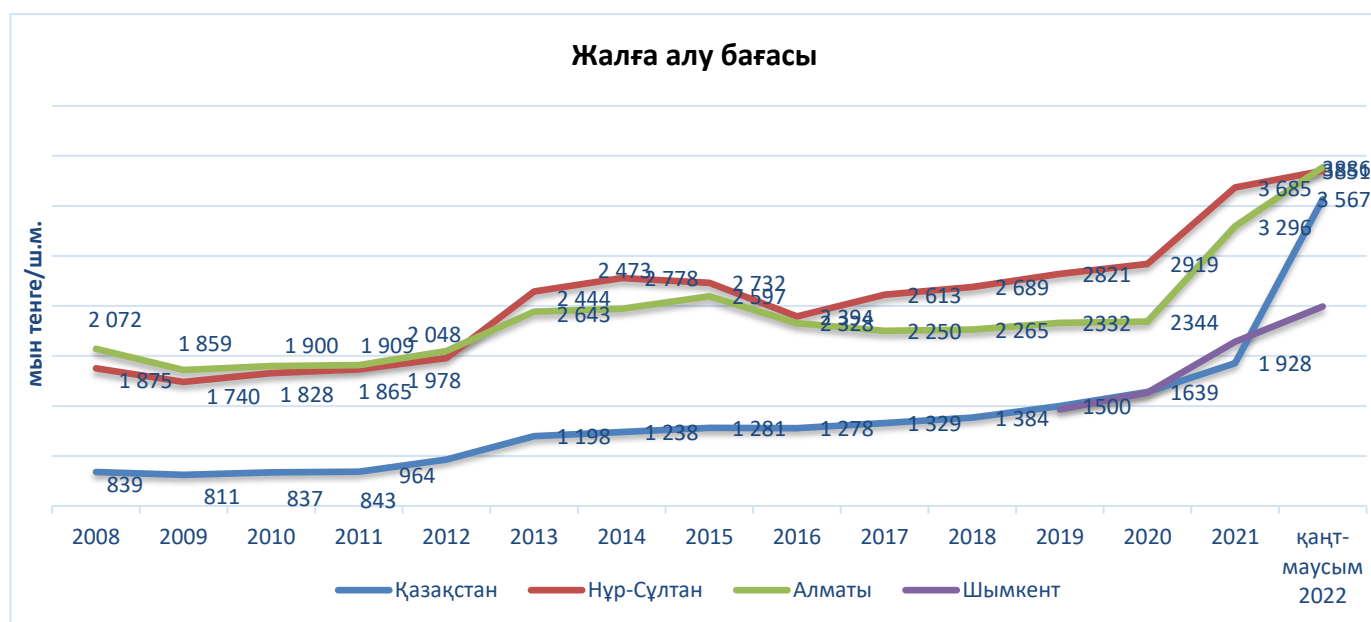
Дереккөз: Қазақстан Республикасы Стратегиялық жоспарлау және реформалар жөніндегі агенттігінің ұлттық статистика бюросы



Дереккөз: Қазақстан Республикасы Стратегиялық жоспарлау және реформалар жөніндегі агенттігінің ұлттық статистика бюросы

2022 жылғы маусымда **абаттандырылған тұрғын үйді жалға алу бағасы** жылдық мәнде 2021 жылғы ұқсас кезеңмен салыстырғанда 21,3% - ға өсті. Жайлы тұрғын үйді жалға алу бағасының айтарлықтай өсуі Алматы (50,4%), Шымкент (33,6%), Орал (28,7%), Ақтөбе (28,9%), Семей (24,8%) қалаларында байқалады.

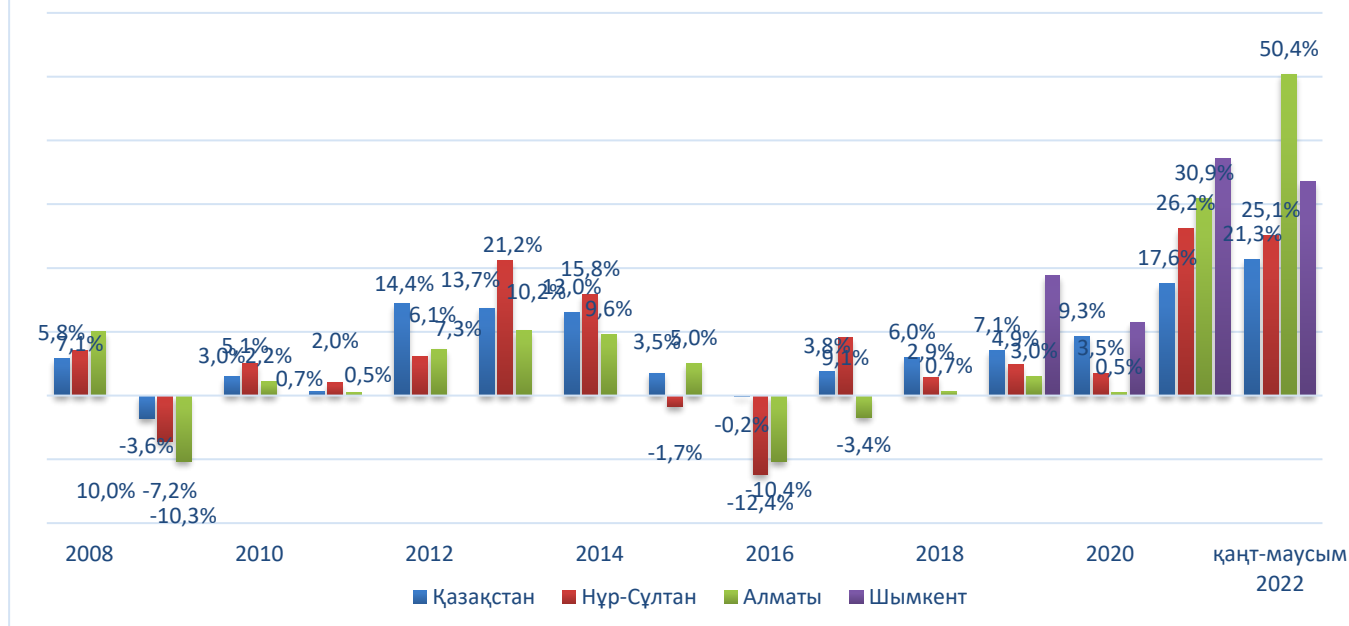
Нұрсұлтан және Алматы қалаларында 1 ш.м. үшін баға орташа республикалық мәннен жоғары болып белгіленді және тиісінше 3851 теңгені және 3886 теңгені құрады.



Дереккөз: Қазақстан Республикасы Стратегиялық жоспарлау және реформалар жөніндегі агенттігінің ұлттық статистика бюросы



### Жалға алу бағасының өзгеруі (өткен жылдың ұқсас кезеңіне)

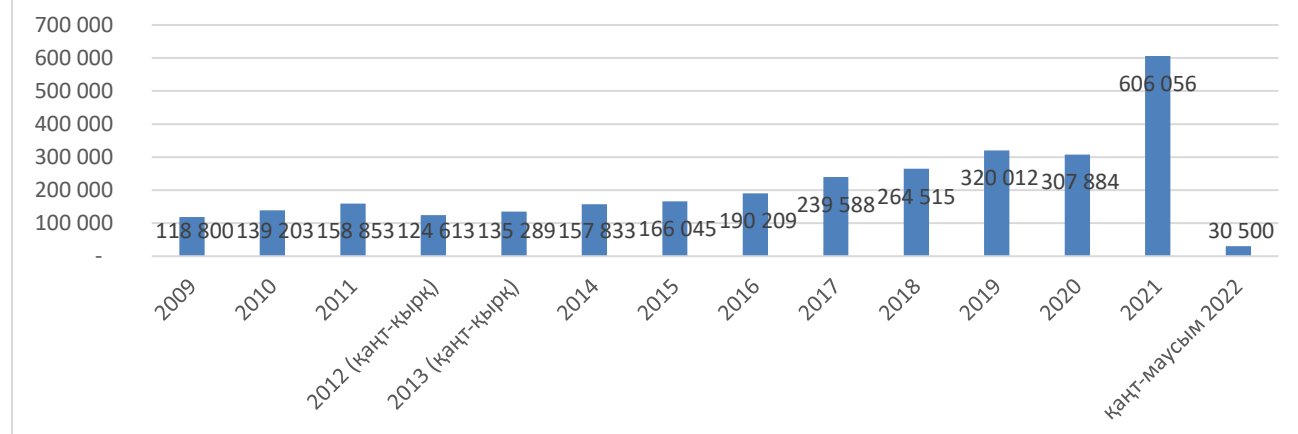


Дереккөз: Қазақстан Республикасы Стратегиялық жоспарлау және реформалар жөніндегі агенттігінің ұлттық статистика бюросы

**Тұрғын үйді сатып алу-сату мәмілелерінің саны** 2022 жылғы мамырда тіркелген тұрғын үйді сатып алу-сату мәмілелерінің саны 30 500 құрады және 2022 жылғы сәуірмен салыстырғанда (52 520) 41,9% - ға азайды. Ең көп сатып алу белсенділігі Алматы қаласы мен Қарағанды облысында, тиісінше 4395 және 4 055 мәмілелерде сақталды. Ең аз мәмілелерді Солтүстік Қазақстан облысының тұрғындары жүргізді-630. Сатылымда көп пәтерлі үйлер басым, барлығы – 21 078 мәміле. Сәуір айындағыдай Азаматтарды 2 бөлмелі пәтерлер көбірек қызықтырады. Мамыр айында 8 мың адам рәсімделді. 2 бөлмелі пәтер, 1 бөлмелі пәтер мыңнан аз. Жеке үйлер бойынша 9 422 мәміле рәсімделді. Жеке үйлерді Алматы және Түркістан облыстарының тұрғындары артық көрді.

2022 жылғы мамырда тұрғын үйді сатып алу-сату мәмілелерінің саны өткен жылдың тиісті айымен салыстырғанда 36,9% - ға азайды. Тұрғын үй нарығындағы мәмілелердің ең көп төмендеуі Маңғыстау облысында – өткен жылдың мамырымен салыстырғанда-64,6% тіркелді.

### Тұрғын үйді сатып алу-сату мәмілелерінің саны



Дереккөз: Қазақстан Республикасы Стратегиялық жоспарлау және реформалар жөніндегі агенттігінің ұлттық статистика бюросы

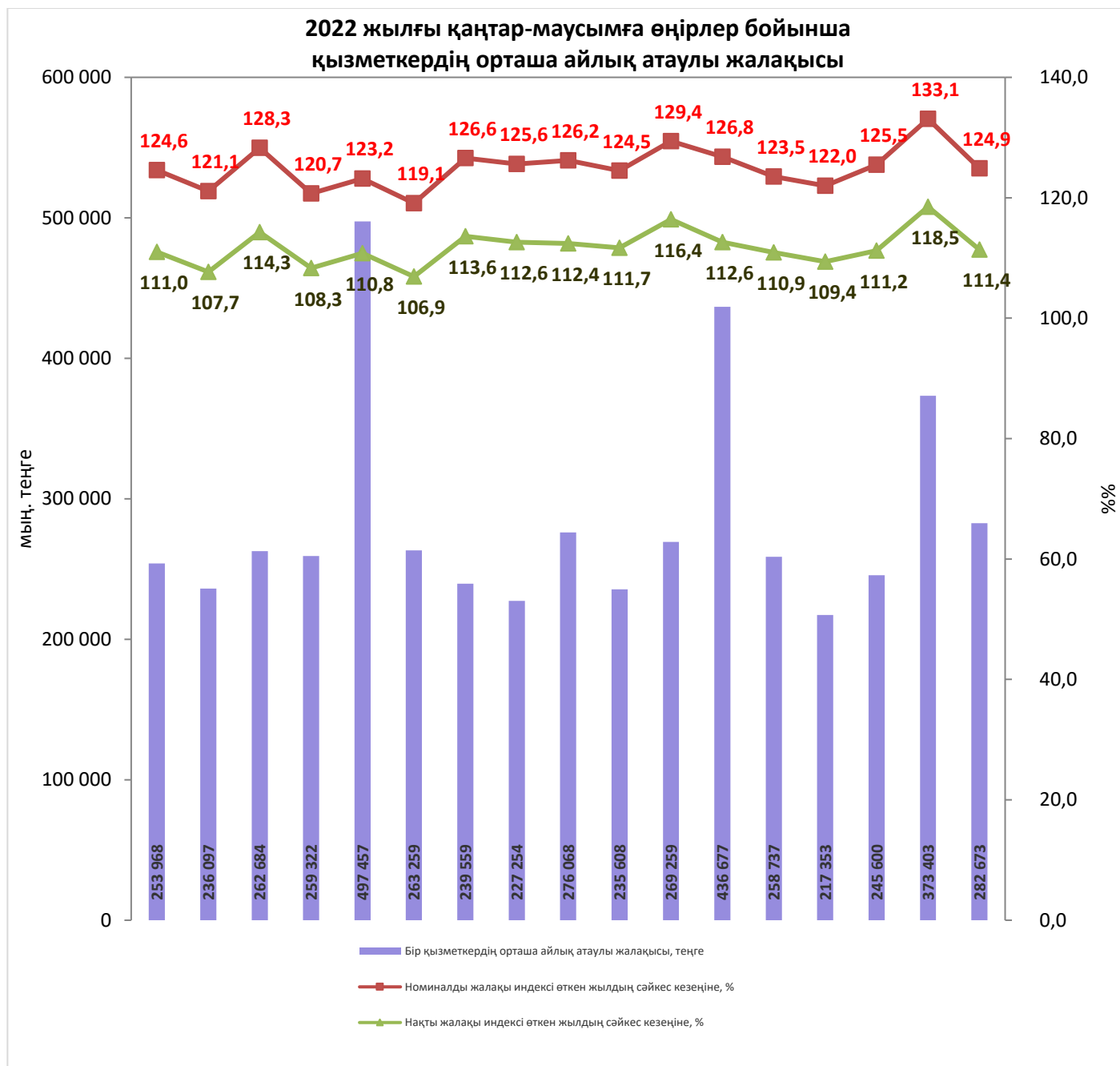
#### 4. Тұрғын үй құрылысы секторына әсер ететін негізгі көрсеткіштер

- 4.1. Елдегі халықтың өсу қарқыны аздап өзгерді. Жағдай бойынша 2022 жылғы 1 маусымда **Қазақстан Республикасы халқының саны** 2022 жылғы кезеңнің басындағы халық санымен салыстырғанда 100,2 мың адамға немесе 0,52%-ға ұлғайды және 19 122,4 мың адамды құрады, оның ішінде Нұр – сұлтан қаласында – 22536 мың адам, Алматы қаласында – 23575 мың адам және Шымкент қаласында-12319 мың адам.



Дереккөз: Қазақстан Республикасы Стратегиялық жоспарлау және реформалар жөніндегі агенттігінің ұлттық статистика бюросы

- 4.2. **Халықтың жан басына шаққандағы орташа атаулы ақшалай табыстары** бағалау бойынша 2022 жылғы маусымда 145592 теңгені (алдын ала деректер) құрады, бұл 2021 жылғы маусымға қарағанда 12,2% - ға жоғары, нақты ақшалай кірістер көрсетілген кезеңде 2% - ға төмендеді. 2022 жылғы қаңтар-маусымда **бір қызметкердің орташа айлық атаулы жалақысы** 298 572 теңгені құрады. Атаулы жалақы индексі 2021 жылдың тиісті кезеңіне 124,1% – ды, нақты жалақы индексі 110,9% - ды құрады.

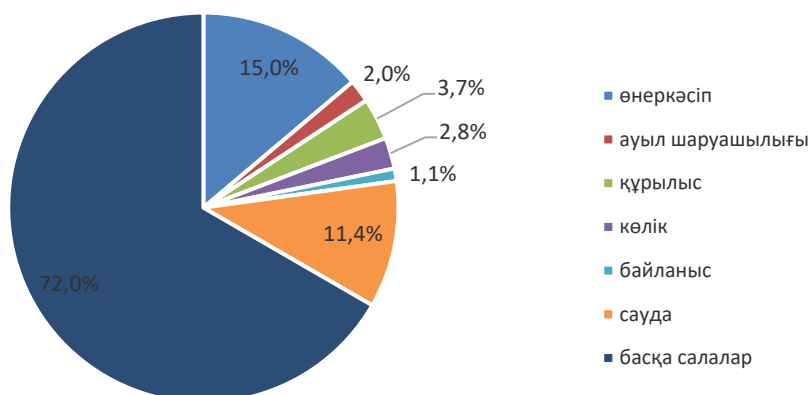


Дереккөз: Қазақстан Республикасы Стратегиялық жоспарлау және реформалар жөніндегі агенттігінің ұлттық статистика бюросы

**4.3. Банктердің экономикадағы кредиттерінің** неғұрлым елеулі сомасы өнеркәсіп (жалпы көлемдегі үлесі – 13,7%), сауда (10,9%), құрылыс (3,4%) және көлік (2,7%) сияқты салаларға тиесілі. ЕДБ несие қоржынындағы пайыздық қатынастағы өнеркәсіп үлесі 2022 жылғы 1 шілдедегі жағдай бойынша өткен жылғы деңгейден (22,8%) айтарлықтай өсті. Осыған ұқсас кезеңмен құрылыс үлесі 21% - ға ұлғайды.



**2022 жылғы 01 маусымға экономика  
салалары бойынша банктердің кредиттері**



Дереккөз: ҚР ҰБ (ҚҰБ Статистикалық бюллетені)

ҚР Қаржы нарығын реттеу және дамыту агенттігінің ақпараты бойынша 2022 жылғы 1 маусымдағы жағдай бойынша Қазақстан Республикасының банк секторын 22 Екінші деңгейдегі банк құрайды. Оның ішінде 28 мамырдағы жағдай бойынша қандай да бір бағдарламалар шеңберінде ипотекалық қарыздарды 9 банк береді: Отбасы банк, Халық банк, Банк ЦентрКредит, Bank RBK, Altyn Bank, Банк Фридом Финанс Қазақстан, Нұрбанк, Ислам банкі. Еуразиялық банк «7-20-25» ипотекасын ғана береді. Сбербанк Қазақстан ипотека беруді тоқтатты.

Ипотекалық кредиттеудің жалпы көлеміндегі ең үлкен үлесті Отбасы банк алады — 60% - дан астам. Бәрінен бұрын ипотекалық қарыздарды беру Нұр-сұлтан қалаларында — тұрғын үй салуға және сатып алуға арналған қарыздардың, оның ішінде ипотекалық тұрғын үй қарыздарының жалпы сомасының шамамен 30% — ы және Алматы қаласында шоғырланған.

| Банктің атауы                | Кредит бойынша ең төменгі мөлшерлеме* | Ең төменгі бастапқы жарна сомасы** | Кредиттің ең ұзақ мерзімі | Пәтерді 12 млн теңгеге сатып алған кезде 6 жылға ай сайынғы төлем және артық төлем, бастапқы жарна 50% |
|------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------|---------------------------|--|
| Халық банк                   | 15%                                   | От 20%                             | До 20 лет                 | 127 000 / 3 000 000  |
| Altyn Bank                   | 16%                                   | От 20%                             | До 20 лет                 | 130 000 / 3 371 000  |
| Банк Фридом Финанс Казахстан | 16%                                   | От 30%                             | До 15 лет                 | 130 000/3 371 000  |
| Нұрбанк                      | 17%                                   | От 30%                             | До 20 лет                 | 133 000 / 3 600 000  |
| Банк ЦентрКредит             | 17,5%                                 | От 20%                             | До 15 лет                 | 135 000 / 3 700 000  |



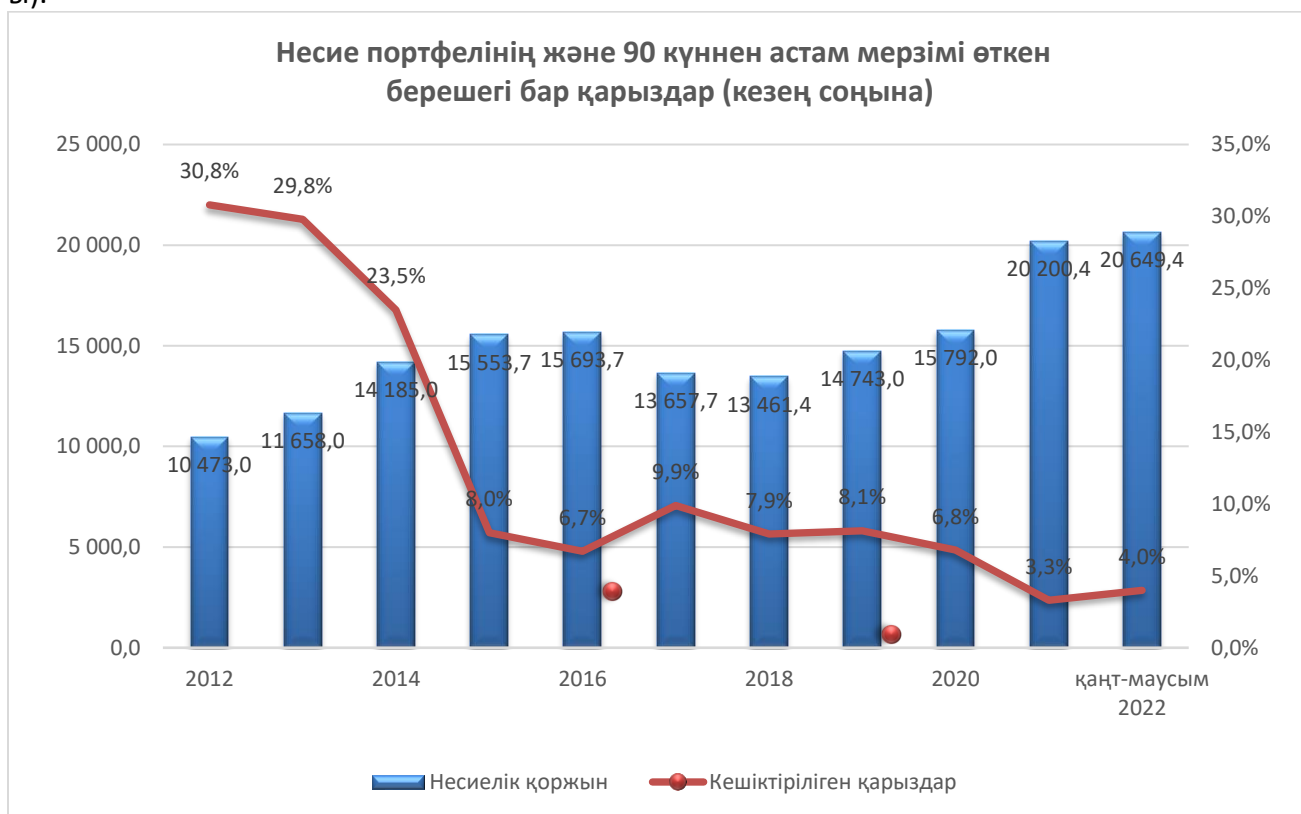
|                |       |        |           |                        |
|----------------|-------|--------|-----------|------------------------|
| Bank RBK       | 18,5% | От 30% | До 15 лет | 138 500 /<br>3 900 000 |
| Исламский банк | -     | От 30% | До 15 лет | 120 000 /<br>2 700 000 |

\* сыйақының жылдық тиімді мөлшерлемесі

\*\* сатып алынатын жылжымайтын мүлік бағасынан

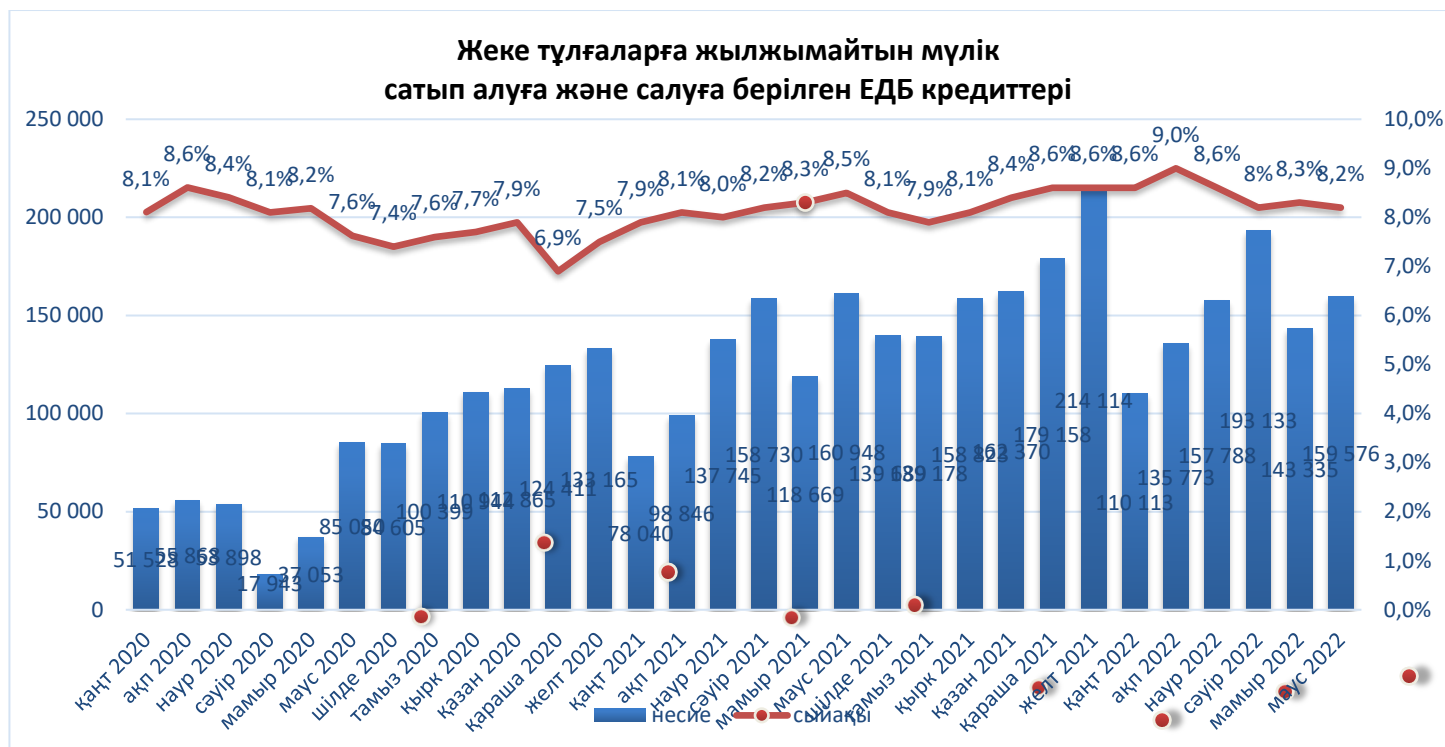
Дереккөз: ЕДБ деректері

**ҚР банк секторының несие портфелі** 2022 жылғы 1 маусымдағы жағдай бойынша 20 649,4 млрд.теңгені құрады және өткен жылмен салыстырғанда 3 855 млрд. теңгеге немесе 22,95% - ға өсті. Банктердің экономиканы кредиттеу көлемі 2022 жылдың 1 тоқсанында 2022 жылдың 2 тоқсанында 0,98% - ға немесе 201,6 млн.теңгеге ұлғайып, 20447,7 млрд. теңгені құрады. 90 күннен астам мерзімі өткен берешегі бар кредиттер (NPL) 745,5 млрд теңгені немесе несие портфелінің 4% - ын құрады. (2021 жылғы 1 шілдеге – 1382,5 немесе несие портфелінің 4,8% - ы).



Дереккөз: ҚР ҰБ

2022 жылғы сәуір-маусымда Жеке тұлғаларға **тұрғын үй сатып алуға және салуға берілген қарыздар** 496 млрд.теңгені құрады, бұл 2021 жылғы ұқсас кезең деңгейінен 57,6 млрд. теңгеге жоғары. Ипотекалық кредиттер бойынша орташа алынған сыйақы мөлшерлемесі ұлғайды, 2022 жылғы 1 маусымдағы жағдай бойынша ол 8,2% - ды құрады, 2021 жылғы 1 маусымдағы жағдай бойынша 8,5% - ды құрады.



*Дереккөз: ҚР ҰБ*

01.07.2022 ж. жағдай бойынша Қазақстан Республикасының банктік емес секторы 2 ипотекалық ұйым және банк операцияларының жекелеген түрлерін жүзеге асыратын 3 ұйым болып табылады.



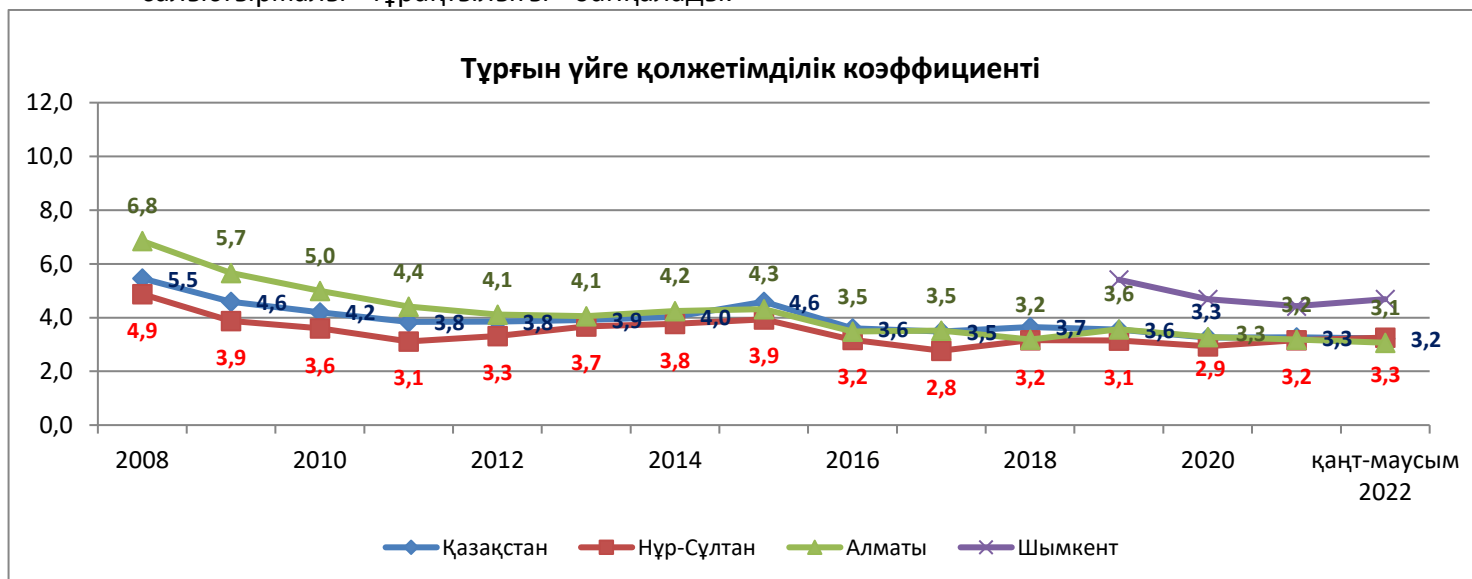
*Дереккөз: ҚР ҰБ*

**Ипотекалық ұйымдардың кредиттік портфелінің құрылымы.** 01.07.2022 жылғы жағдай бойынша ипотекалық ұйымдардың жиынтық несие қоржыны 1 451,6 млрд.теңгені құрады, бұл 01.06.2021 жылға қалыптасқан көрсеткіштен 68,7 млрд. теңгеге немесе 0,98% - ға жоғары. Есепті күні қалыптастырылған провизиялардың сомасы 16,5 млрд.теңгені құрады (ипотекалық ұйымдардың несие портфеліндегі қалыптастырылған провизиялардың үлес салмағы 1,14% - ды құрады).

Ипотекалық ұйымдардың жиынтық несие портфеліндегі мерзімі өткен берешегі бар қарыздардың үлес салмағы 01.07.2022 ж.жағдай бойынша 4,83% - ды (немесе 27,4 млрд. теңгені) құрады. Мерзімі 90 күннен астам мерзімі өткен берешегі бар қарыздар есепті күнге 10,5 млрд.теңгені немесе несие портфелінің 1,85% - ын құрады. Ипотекалық ұйымдар міндеттемелерінің жиынтық мөлшері 01.04.2021 жылғы деректермен салыстырғанда 4,31% - ға немесе 5,4 млрд.теңгеге өсті және 01.04.2022 жылғы жағдай бойынша 1 205,7 млрд. теңгені құрады.

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

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.

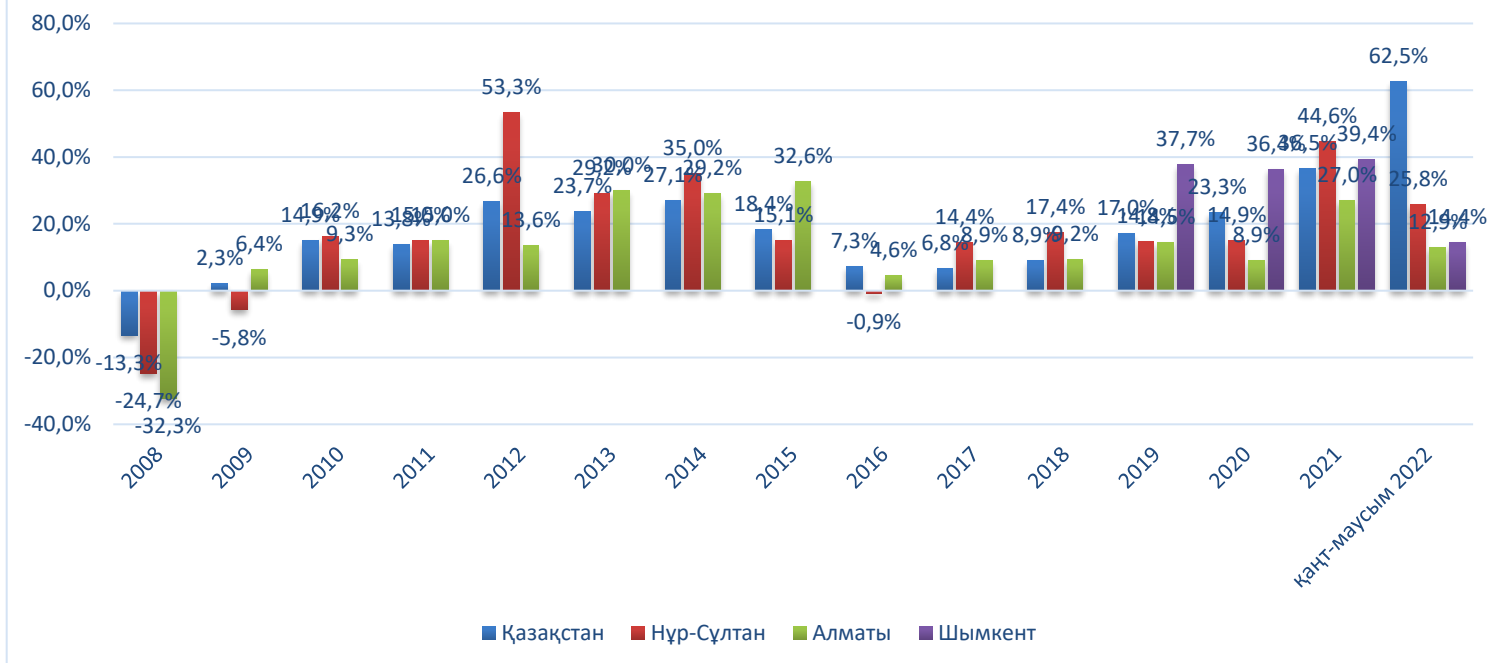


Дереккөз: «Samruk-Kazyna Construction» АҚ есептері

5.2. 2022 жылғы қаңтар-маусымда **жылжымайтын мүлікке инвестициялардың кірістілігі** Қазақстан бойынша 62,5%-ды, Нұр – Сұлтан қаласында – 25,8% – ды, Алматы қаласында-12,9% - ды және Шымкент қаласында-14,4% - ды құрады.

<sup>1</sup> Тұрғын үйге қолжетімділік 18-ге (ҚР ҚНЖЕ сәйкес тұрғын үймен қамтамасыз ету нормасы ) көбейтілген және 1 жылдағы еңбек ақысының мәніне бөлінген, 12 көбейтілген (12 айлар саны) көбейтілген орташа айлық еңбекақы) және 3/2 коэффициентіне (отбасыда 3 адам: 2 ересек және 1 бала; 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.

### 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 КПТҮ-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 бірінші жартыжылдығында **АҚШ-тың жылжымайтын мүлік нарығында** тұрғын үй салуға берілген рұқсаттар санының аздап өсуі байқалды. Тұрғын үй құрылысына берілген рұқсаттар саны жылдық мәнде 5,1% - ға ұлғайды.

| Көрсеткіштің атауы                                   | 2022 ж.<br>маусым | 2021 ж.<br>маусым | өзг. (+/-) |
|--|-------------------|-------------------|------------|
| Тұрғын үй салуға берілген рұқсаттар саны, мың бірлік | 1 685             | 1 598             | 5,1%       |
| Жаңа құрылыстың көлемі, мың бірлік                   | 1 559             | 1 739             | 5,4%       |
| Жаңа тұрғын үйлерді сату көлемі, мың бірлік          | 590               | 676               | -25,3%     |

**Құрылысқа берілетін рұқсаттар саны (Building Permits<sup>2</sup>)** болашақ құрылыстың көрсеткіші 2022 жылдың сәуір, мамыр және маусым айларында тиісінше 1 685 мың, 1 695 мың және 1 819 мың болды, 2021 жылдың тиісті кезеңімен салыстырғанда бұл көрсеткіш тиісінше 3,2%, 0,8% және 5,1% өзгерді.

2022 жылғы сәуірде, Мамырда және маусымда **басталған тұрғын үйлердің құрылыс жобаларының (housing starts<sup>3</sup>)** саны тиісінше 1 724 мың, 1 549 мың және 1 559 мың болды, 2021 жылғы тиісті кезеңмен салыстырғанда бұл көрсеткіш тиісінше 9,87%, 1,4% және 5,4% өзгерді.

2022 жылғы маусымда **жаңа үйлерді сату көлемі<sup>4</sup>** өткен жылғы маусыммен салыстырғанда 14,6% - ға қысқарды және 590 мың бірлікті құрады.

<sup>2</sup> <https://www.mql5.com/ru/economic-calendar/united-states/building-permits>

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

<sup>4</sup> <https://www.mql5.com/ru/economic-calendar/united-states/new-home-sales>