



**SAMRUK-KAZYNA**  
**CONSTRUCTION**


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

**Астана, 2022**





Макроэкономикалық есеп, қаңтар - желтоқсан 2022

Экономикалық жоспарлау департаменті

Мұнай бағасы (қаңтар- желтоқсан 2022) 

Инфляция (қаңтар-желтоқсан 2022)

**20,3%**

Бастапқы жылжымайтын мүліктің бағасы, Астана (қаңтар- желтоқсан 2022)		Жылжымайтын мүлікке инвестициялардың табыстылығы, Астана (қаңтар- желтоқсан 2022)	<b>10,4%</b>
Бастапқы жылжымайтын мүліктің бағасы, Алматы (қаңтар- желтоқсан 2022)		Жылжымайтын мүлікке инвестициялардың табыстылығы, Алматы (қаңтар- желтоқсан 2022)	<b>6,8%</b>

**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-желтоқсанда **ЖІӨ нақты көлем индексі** (алдын ала деректер бойынша) өткен жылдың сәйкес кезеңімен салыстырғанда нақты мәнде 3,1%-ға өсті.



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

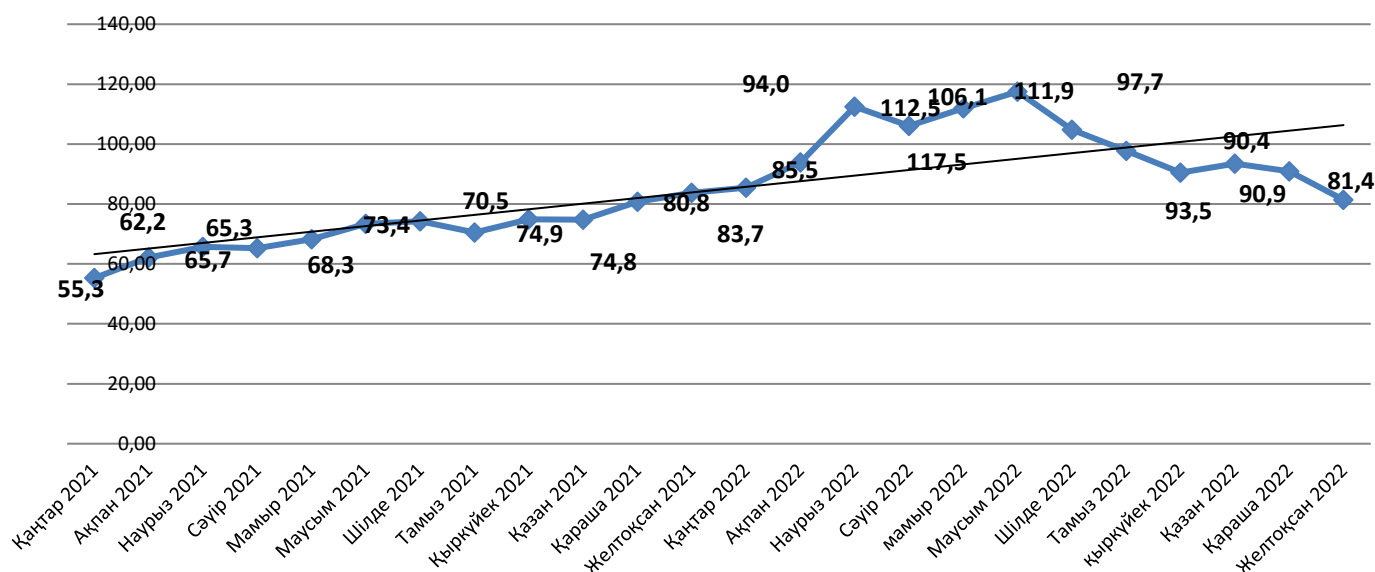
**1.2.** 2022 жылғы желтоқсанында инфляция 20,3%-ды (2021 жылғы желтоқсанда – 6,2%) құрады. **Инфляция** құрылымында азық-түлік тауарларының бағасы жылдық мәнде 25,3%-ға, азық-түлік емес тауарларға – 19,4%-ға, ақылы қызметтерге – 14,1%-ға өсті.



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

- 1.3.** 2022 жылдың қазанда Brent маркалы мұнайдың орташа бағасы – 93,50 АҚШ доллар/баррельді, қарашада - 90,92 АҚШ доллар/баррельді, желтоқсанда 81,43 АҚШ доллар/баррельді құрады. 2022 жылдың 4 тоқсанында Brent маркалы мұнайдың орташа бағасы 88,62 доллар/баррельді құрады, бұл 8,85 АҚШ доллар/баррельге 2021 жылдың сәйкес кезеңіндегі мұнай бағасынан қымбатырақ.

### Мұнайдың орташа бағасы (Брент, АҚШ долл.)



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

## 2. Құрылыстың жалпы көрсеткіштері

- 2.1.** **Құрылыс жұмыстарының (қызметтерінің) көлемі** 2022 жылғы қаңтар-желтоқсанда 6 255 млрд. теңгені құрады, бұл 2021 жылғы қаңтар-желтоқсанға қарағанда 9,4% - ға артық.

2022 жылғы қаңтар-желтоқсанда құрылыс-монтаждау жұмыстарының көлемі 2021 жылғы қаңтар-желтоқсанмен салыстырғанда 7,9% - ға ұлғайып, 5 353 трлн.құрады. теңге. Күрделі жөндеу бойынша құрылыс жұмыстарының көлемі өткен жылдың сәйкес кезеңімен салыстырғанда 15,9% - ға ұлғайды және ағымдағы жөндеу бойынша 22,1% - ға ұлғайды және тиісінше 432,7 млрд.теңге және 469,7 млрд. теңгені құрады.

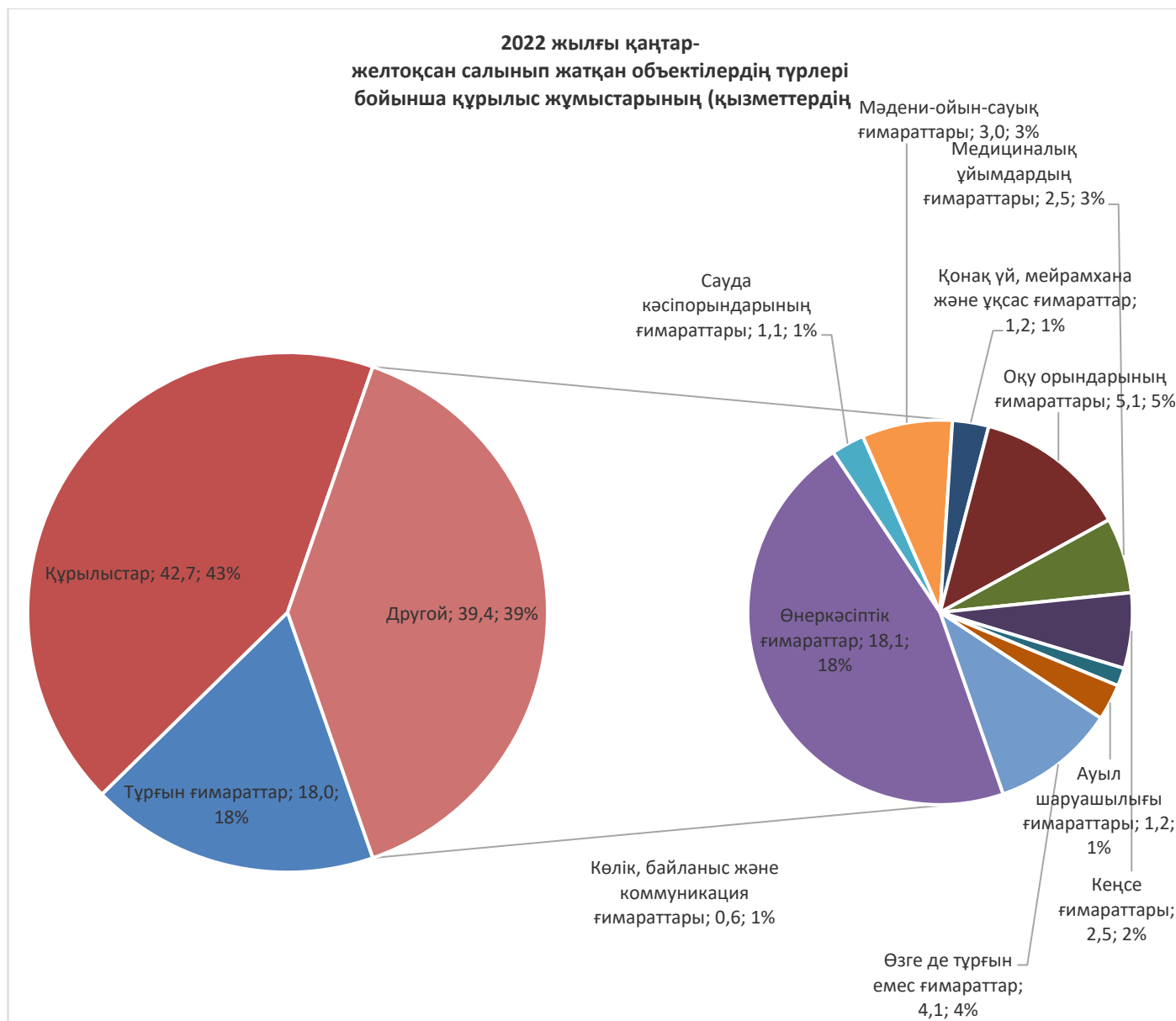


*Дереккөз: Қазақстан Республикасы Стратегиялық жоспарлау және реформалар жөніндегі агенттігінің ұлттық статистика бюросы*

Республика бойынша құрылыс жұмыстарының жалпы көлемінің ең үлкен көлемін жеке тұлғалар 84,37%, шетелдік – 15,51%, мемлекеттік – 0,13% орындады.

**2.2. Есепті кезеңде республика өңірлері бөлінісінде** екі облысты қоспағанда, Қазақстан Республикасының барлық облыстарында құрылыс жұмыстарының көлемінің ұлғаюы байқалды: Қарағанды (-5,7%), Маңғыстау (-21,3%). Құрылыс жұмыстары көлемінің едәуір ұлғаюы Ақмола (36,8%), Алматы (28,4%), Шымкент қаласында (35,5) болды. Астана қаласында құрылыс жұмыстарының көлемі 2022 жылғы қаңтар-желтоқсанда 703 млрд. теңгені құрады.

**2.3. 2022 жылғы қаңтар-желтоқсанда салынып жатқан объектілердің түрлері бойынша құрылыс жұмыстарының көлемі:** тұрғын үйлер бойынша салынып жатқан объектілердің жалпы көлемінің 18% – или немесе 1 128 млрд.теңгені, тұрғын емес ғимараттар бойынша – 39,4% - или немесе 2,455 млрд. теңгені, құрылыстар бойынша-42,7% - или немесе 2,671 млрд. теңгені құрады.



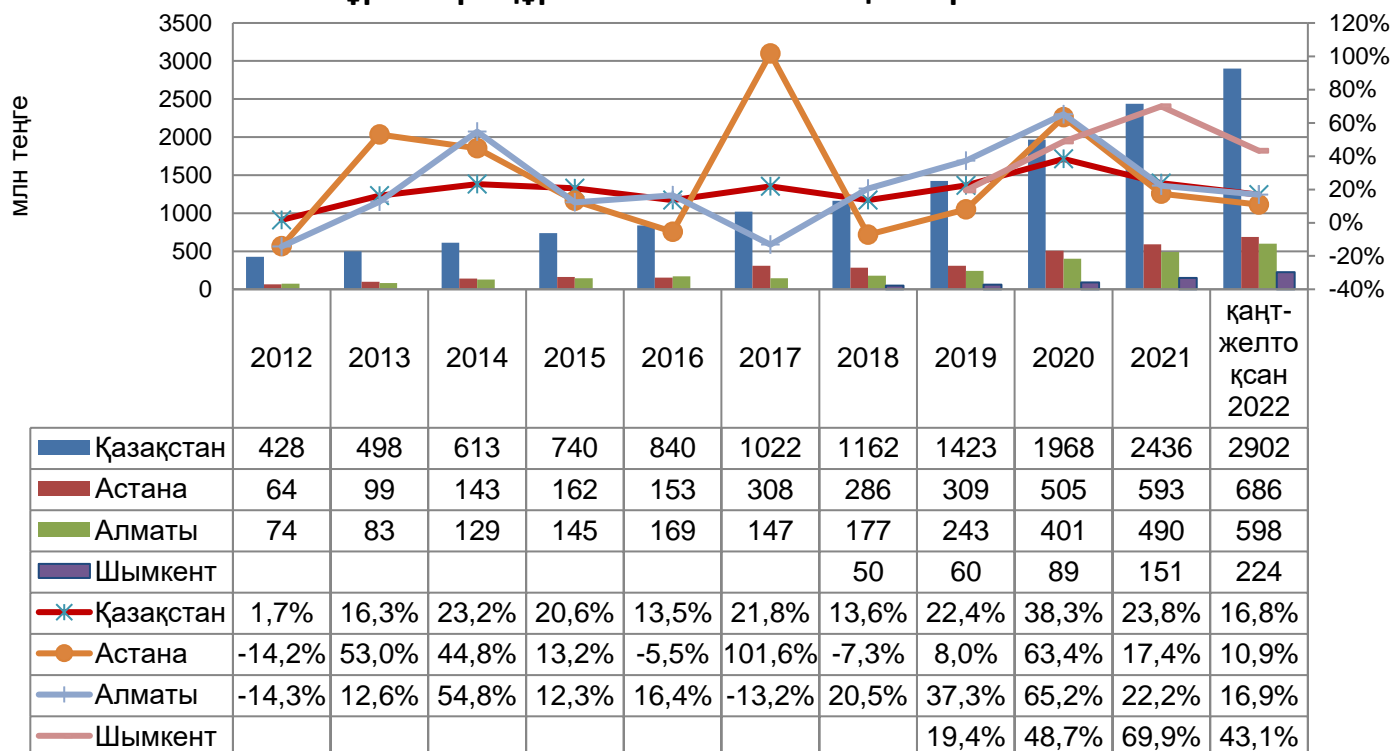
Дереккөз: Қазақстан Республикасы Стратегиялық жоспарлау және реформалар жөніндегі агенттігінің ұлттық статистика бюросы

### 3. Тұрғын үй құрылысы секторының негізгі көрсеткіштері

3.1. 2022 жылғы қаңтар-желтоқсанда **тұрғын үй құрылысына инвестициялар көлемі** 2021 жылғы қаңтар-желтоқсанмен салыстырғанда 16,8% - ға өсіп, 2 902 млрд.теңгені құрады.



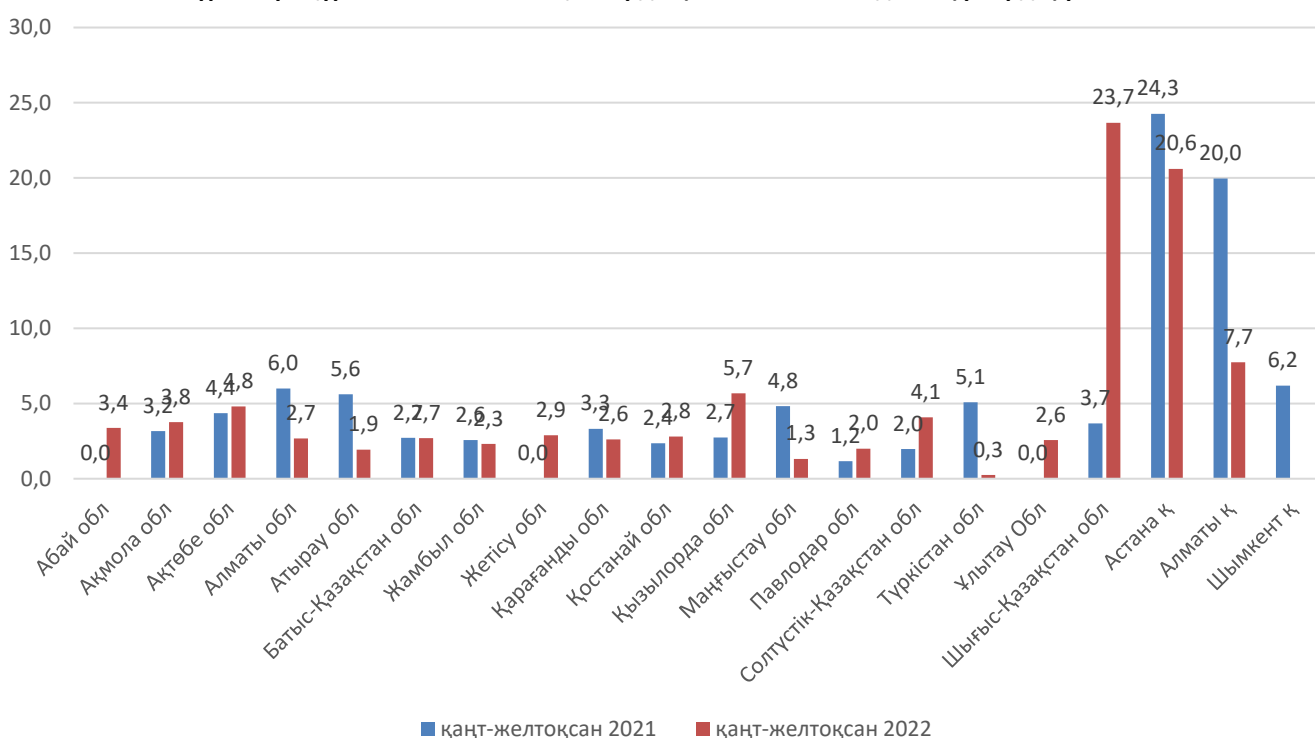
### Тұрғын үй құрылысына инвестициялар



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

Өңірлік бөліністе Инвестициялар Астана қаласына 686 млрд.теңге (өткен жылдың ұқсас кезеңінің 10,9% – больше артық), Алматы қаласында – 598 млрд. теңге (өткен жылдың ұқсас кезеңінің 16,9% - больше артық) және Шымкент қаласында-224 млрд. теңге өткен жылдың ұқсас кезеңінің 43,1% - больше 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 салмағы Алматы және Астана қалаларында сақталады (тиісінше 20,6% және 23,7%).

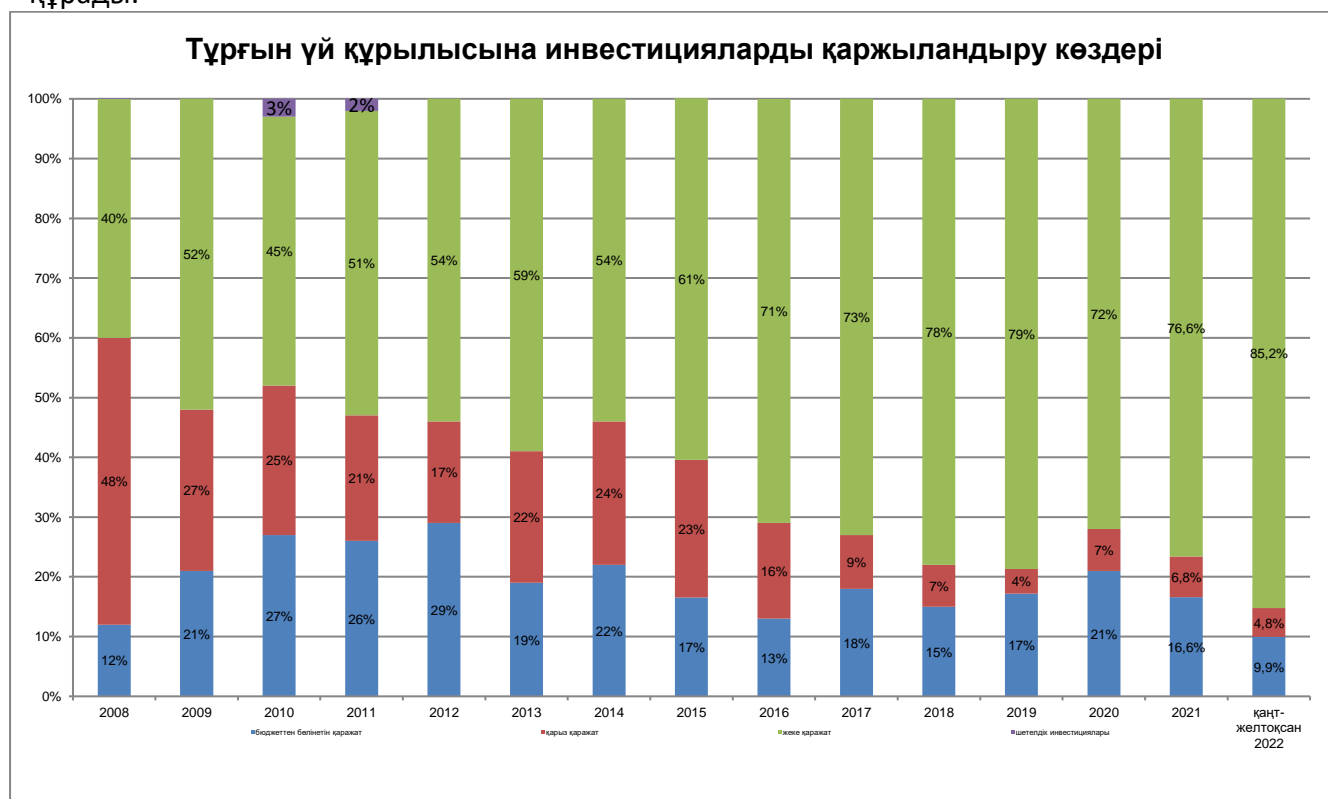
**3.2. Тұрғын үй құрылысына инвестициялардың көздері.** Тұрғын үй құрылысына инвестиция көздері. 2022 жылғы есепті кезеңде Қазақстан бойынша тұрғын үй құрылысына инвестициялар құрылымында қаржыландырудың басым көздері құрылыс салушылар мен халықтың меншікті қаражаты болып қала береді (85,2%).

Бюджеттен бөлінетін қаражат үлесінің айтарлықтай қысқаруы байқалады – 9,9% қарсы 16,6% 2021 жылы банктердің тұрғын үй құрылысына бөлген қаражатының үлесі төмендеді – 0,69% қарсы 1,1% 2021 жылы. Басқалардың үлесі қарыз қаражаты (банктердің кредиттерінен басқа) есепті кезеңде тұрғын үй құрылысына инвестициялардың жалпы көлемінде 4,8% - құрады, бұл 2021 жылдың ұқсас кезеңінің деңгейінен 2% - ға төмен.

Астана қаласында бюджет қаражатының үлесі 4,89% құрады.

Алматы қаласында халықтың өз қаражаты және банктердің кредиттік қаражаты есебінен инвестициялар 2022 жылғы есепті кезеңде тиісінше 80,3% және 2,8% құрады. Есепті кезеңде бюджет қаражаты мен басқа да қарыз қаражаттарының үлесі тиісінше 2% және 14,9% құрады.

Шымкент қаласында меншікті және бюджет қаражатының үлесі тиісінше 8% және 16% құрады.



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

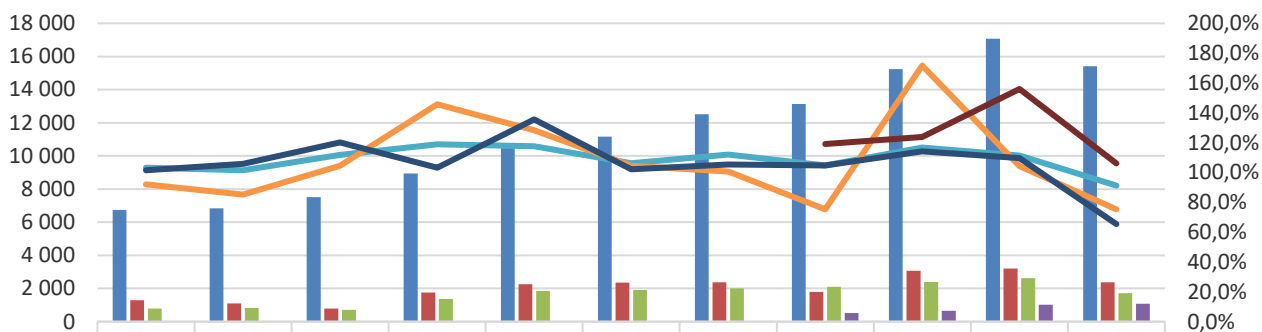
**3.3.** 2022 жылғы қаңтар – желтоқсанда пайдалануға берілген тұрғын үйлердің жалпы ауданы 2021 жылғы қаңтар – желтоқсанмен салыстырғанда 8,8% - ға азайды. Тұрғын үй алаңдарын



іске қосу қарқыны Атырау - 7,8%, Маңғыстау - 15,1%, Солтүстік Қазақстан-13,1%, Ұлытау – 29,6% және Алматы-34,6% және Астана-24,7% төмендеді.

Тұрғын үйлердің басым бөлігі-13 930 мың шаршы метр немесе жалпы іске қосу көлемінің 90,33% - част жеке құрылыс салушылар пайдалануға берді, оның ішінде халқы 6 799 мың шаршы метр, бұл жалпы іске қосу көлемінде 44,09% - құрайды.

### Тұрғын ғимараттардың жалпы ауданын пайдалануға беру



	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	қаңт- желтоқс ан 2022
Қазақстан	6 742	6 844	7 516	8 940	10 513	11 168	12 521	13 134	15 239	17 076	15 422
Астана	1 293	1 101	789	1 759	2 257	2 360	2 378	1 793	3 079	3 212	2 369
Алматы	786	832	717	1 374	1 862	1 902	2 006	2 102	2 402	2 632	1 720
Шымкент								524	649	1 013	1 073
Қазақстан	103,2%	101,5%	111,8%	118,9%	117,6%	106,2%	112,1%	104,80%	116,7%	111,4%	91,2%
Астана	92,1%	85,2%	104,4%	145,8%	128,3%	104,5%	100,7%	75,4%	171,7%	104,3%	75,3%
Алматы	101,5%	105,8%	120,2%	103,2%	135,6%	102,1%	105,4%	104,7%	114,2%	109,6%	65,4%
Шымкент								119,2%	123,9%	156,0%	106,1%

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

**3.4. Құрылыс секторындағы баға индексі** 2022 жылғы қаңтар-желтоқсанда өткен жылдың сәйкес кезеңімен салыстырғанда 101,4% - құрады. Құрылыс-монтаждау жұмыстарының бағасы 1,3% - ға, машиналар мен жабдықтарға-0,9% - ға өсті.

Ағымдағы жылдың қаңтар-желтоқсан айларында 1 шаршы метр **тұрғын үй салуға орташа нақты шығындар** 148,7 мың теңге **тұрғын үйлердің жалпы санынан** пайдалануға берілді:

Жалпы ауданы 8 843 мың шаршы метр болатын 1540 көппәтерлі үй, бұл өткен жылдың сәйкес кезеңімен салыстырғанда 8.5% – 8 құрады;

36 365 жеке тұрғын үй\* жалпы ауданы 6 649 мың шаршы метр.

2022 жылғы қаңтар-желтоқсанда тұрғын үйдің жалпы ауданының 1 шаршы метрін салуға жұмсалған орташа нақты шығындар 12,2% - ға өсті.

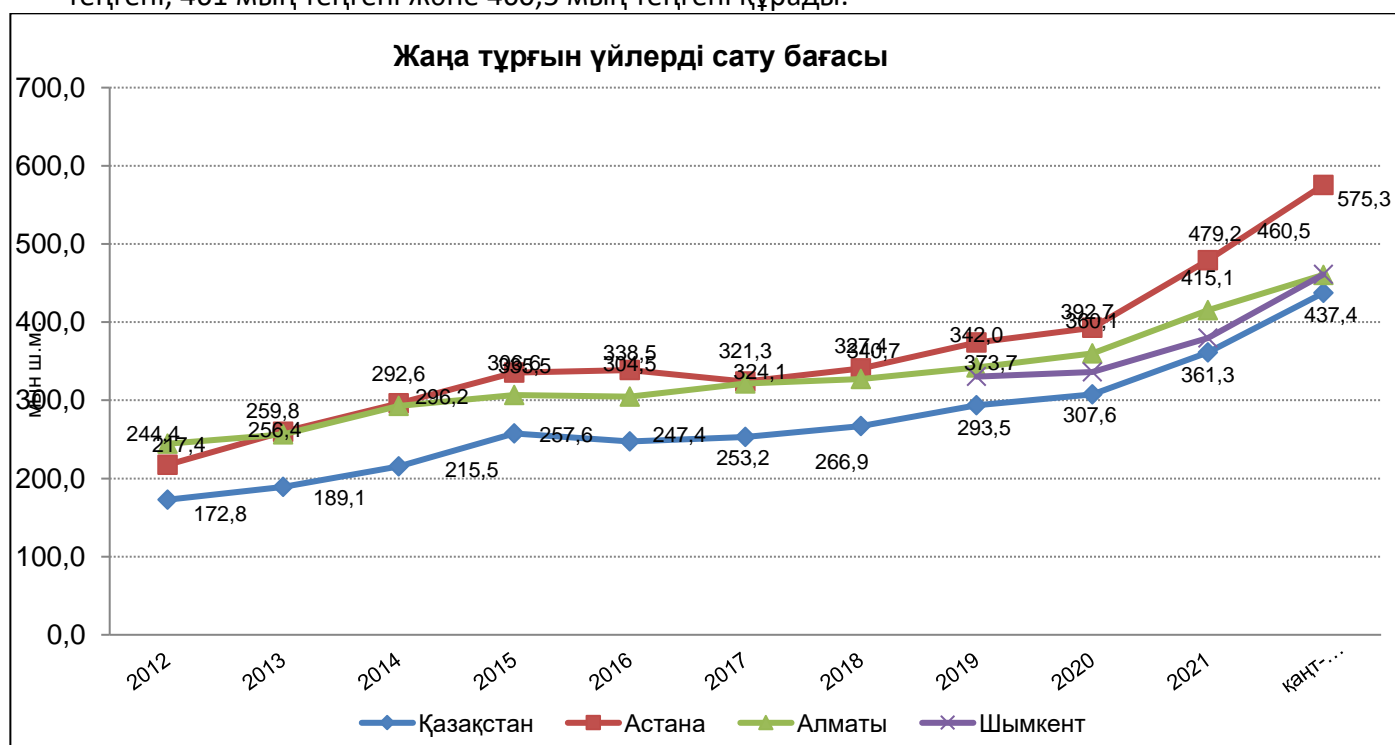
2021 жылдың сәйкес кезеңімен салыстырғанда 1 шаршы метр тұрғын үй салуға жұмсалған шығындардың айтарлықтай өсуі Атырау (+27,9%), Маңғыстау облысы (+36,1%), Ұлытау облысы (+33,7%) және Алматы қаласында (28,3%) қалыптасты.



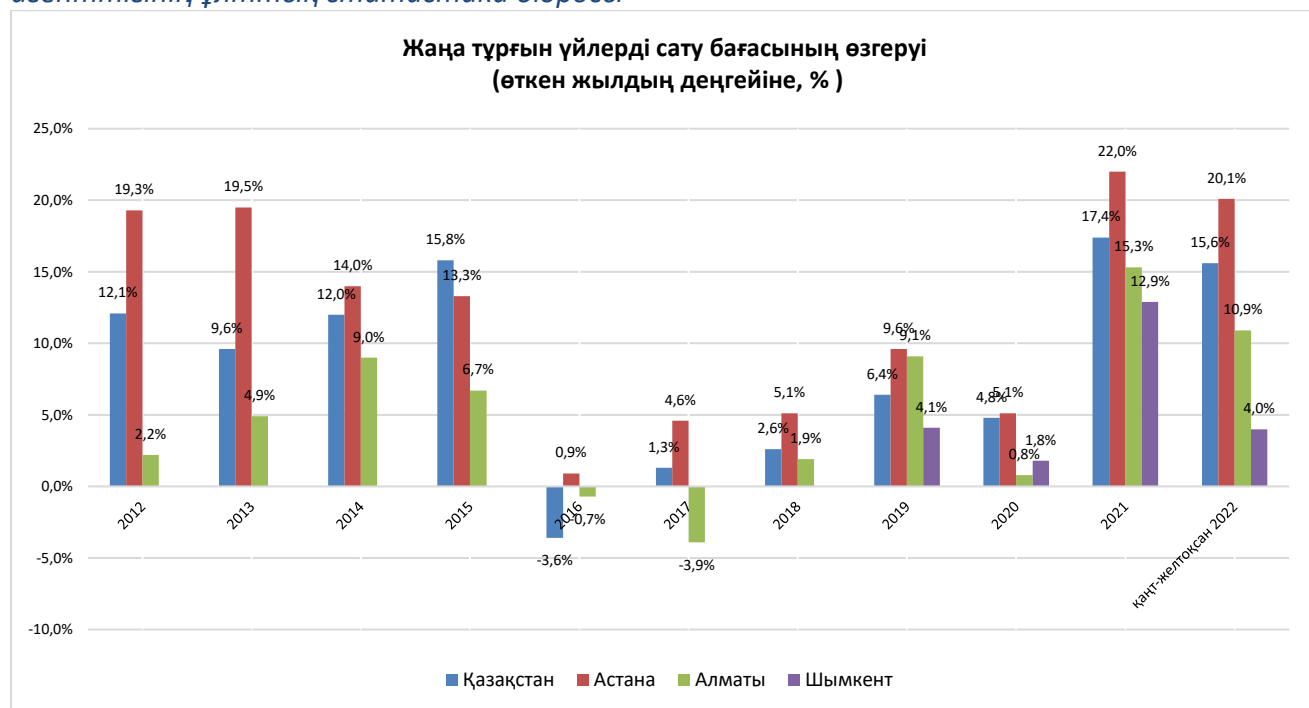
Дереккөз: Қазақстан Республикасы Стратегиялық жоспарлау және реформалар жөніндегі агенттігінің ұлттық статистика бюросы

**3.5.** Ағымдағы жылдың желтоқсан айында Қазақстанда тұрғын үй бағасы айтарлықтай өсті. Мәселен, еліміз бойынша 2022 жылғы желтоқсанда жаңа тұрғын үйдің 1 ш.м. бағасы 437,4 мың теңгені құрады (2021 жылғы желтоқсанға қарағанда 15,6% - ға жоғары). Абаттандырылған тұрғын үйді қайта сату бағасы 2021 жылдың желтоқсанына қарағанда 21,6% - ға өсіп, 482,1 мың теңгені құрады. 2022 жылғы желтоқсанда абаттандырылған тұрғын үйді жалға алудың орташа бағасы 1 ш.м. үшін 4 678 теңгені құрады (2021 жылғы желтоқсанмен салыстырғанда – 45% - дан жоғары).

2021 жылғы желтоқсанмен салыстырғанда жаңа тұрғын үйге орташа бағаның өсуі Астана (20,1%), Көкшетау (20%), Ақтау (26,6%), Алматы (12%), Семей (22,3%), Ақтөбе (29,3%) қалаларында байқалады. Астана, Шымкент және Алматы қалаларындағы жаңа тұрғын үйдің 1 шаршы метрінің бағасы орташа республикалық деңгейден жоғары болып, тиісінше 575,3 мың теңгені, 461 мың теңгені және 460,5 мың теңгені құрады.



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

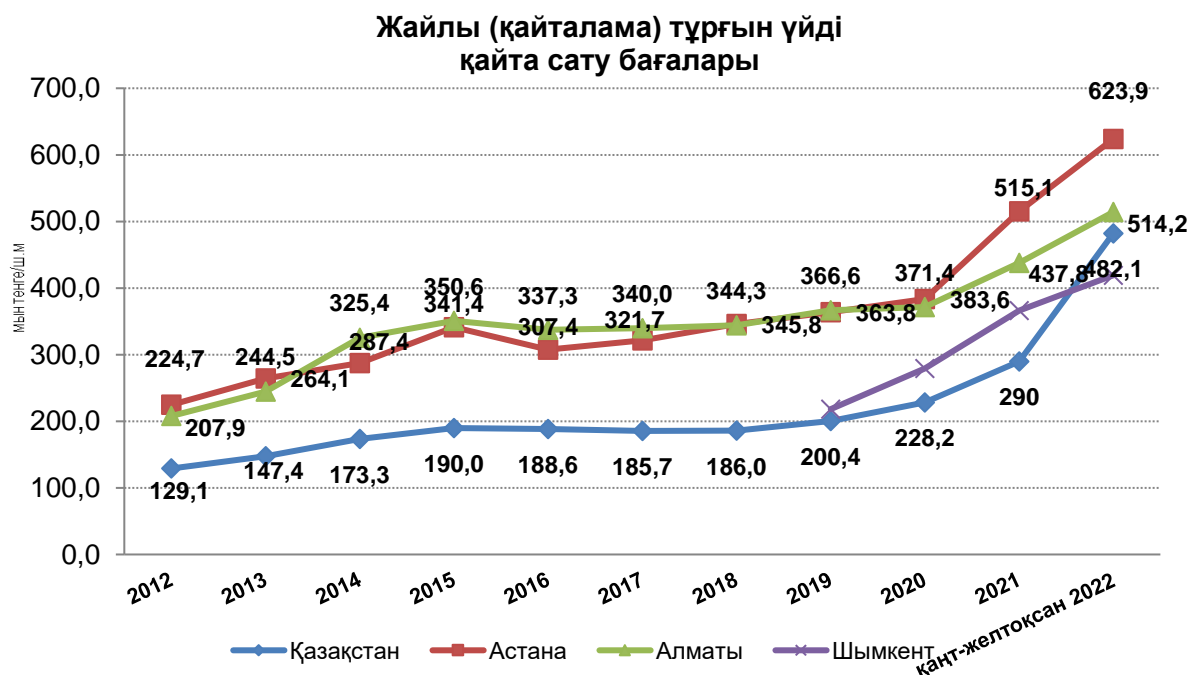


Дереккөз: Қазақстан Республикасы Стратегиялық жоспарлау және реформалар жөніндегі агенттігінің ұлттық статистика бюросы

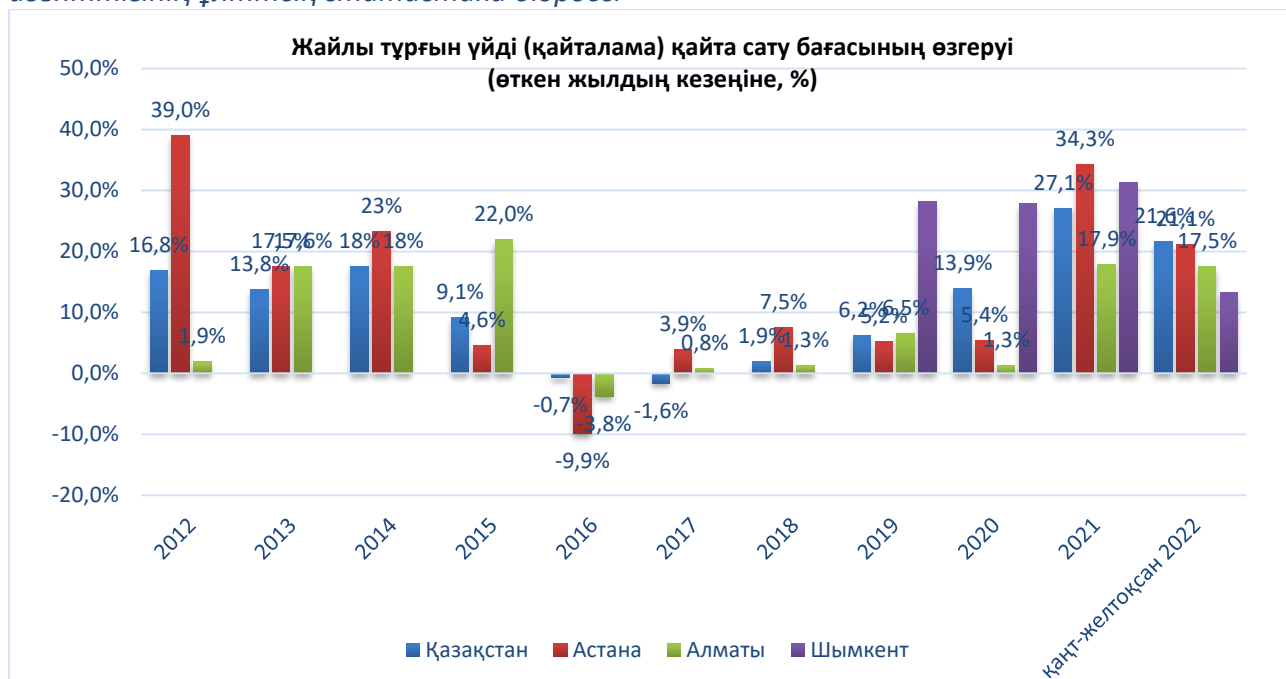
2022 жылғы желтоқсанда еліміз бойынша **орта есеппен 1 ш.м. үшін абаттандырылған** (қайталама тұрғын үйді) қайта сату бағасы 21,6% - ға өсті (2021 жылғы желтоқсанға қарағанда) және 482,1 мың теңгені құрады. Жылдық мәнде бағаның айтарлықтай өсуі байқалады:

Талдықорған (32,9%), Қызылорда (39,8%), Семей (49,6%), Ақтау (39,3%), Тараз (28,5%), Өскемен (31,2%), Ақтөбе (39,3%), Қостанай (32,4%), Павлодар (29,6).

Орташа республикалық деңгейден жоғары жылжымайтын мүліктің қайталама нарығында 1 ш.м. бағасы Астана (623 мың теңге) және Алматы (514 мың теңге) қалаларында белгіленді.



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

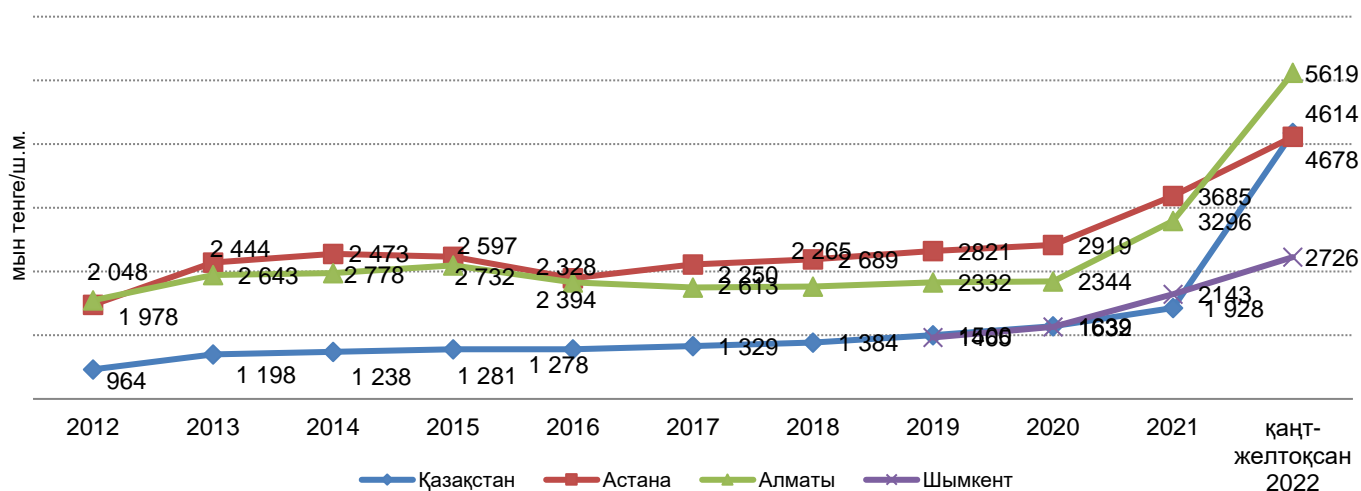


*Дереккөз: Қазақстан Республикасы Стратегиялық жоспарлау және реформалар жөніндегі агенттігінің ұлттық статистика бюросы*

Жылдық мәнде 2022 жылғы желтоқсанда абаттандырылған тұрғын үйді жалға алу бағасы 2021 жылғы ұқсас кезеңмен 45% - ға өсті. Жайлы тұрғын үйді жалға алу бағасының айтарлықтай өсуі Алматы (70,5%), Қарағанды (53,1%), Ақтөбе (49,5%), Қостанай (54,6%) қалаларында байқалады.

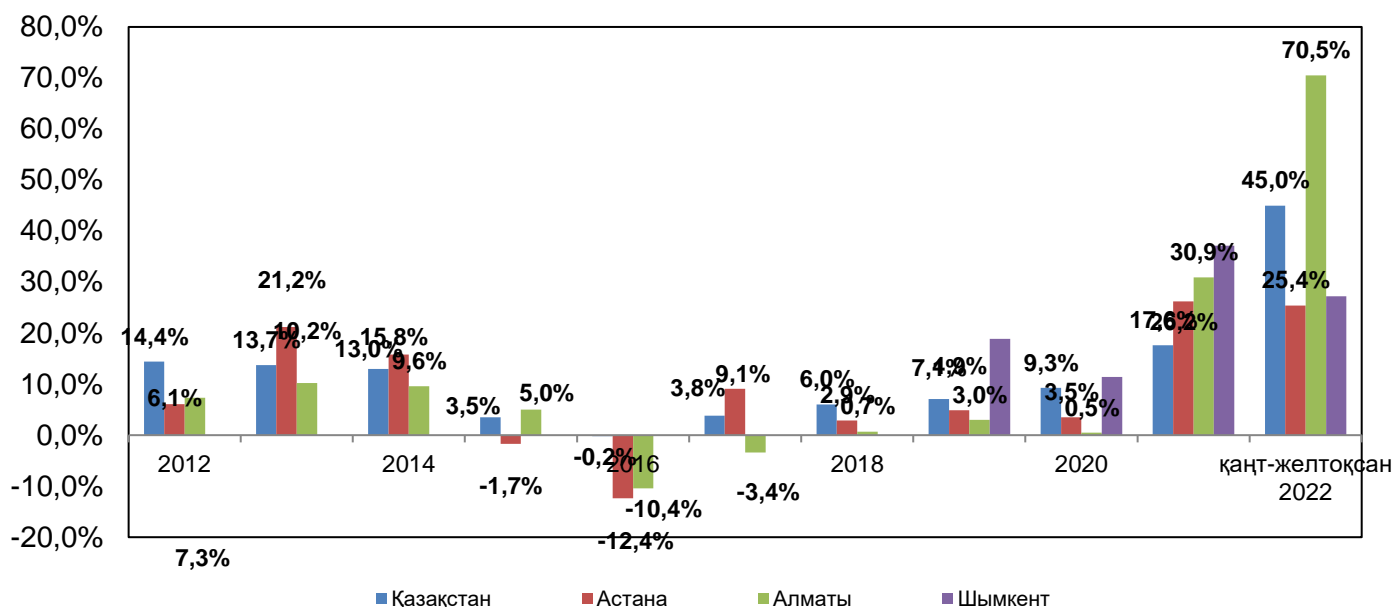
Алматы қаласында 1 ш.м. бағасы орташа республикалық мәннен жоғары болып, 5619 теңгені құрады.

### Жалға алу бағасы



*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*

**2022 жылғы желтоқсанда тұрғын үйді сатып** алу-сату мәмілелерінің саны 33 587 тұрғын үйді сатып алу-сату мәмілелері тіркелді, оның 7 554 – і жеке үйлер бойынша және 26 033-і пәтер бойынша жасалды. 2022 жылғы қарашамен салыстырғанда (33 797) тұрғын үйді сатып алу-сату мәмілелерінің саны 0,6% - ға азайды. Мәмілелер саны бойынша бұрынғыдай Алматы (8 063 – 24%) және Астана (5 004 – 14,9%) қалалары көшбасшы болып қала береді. Ең аз мәмілелер Ұлытау облысында жүргізілді-343 бірлік (1%).

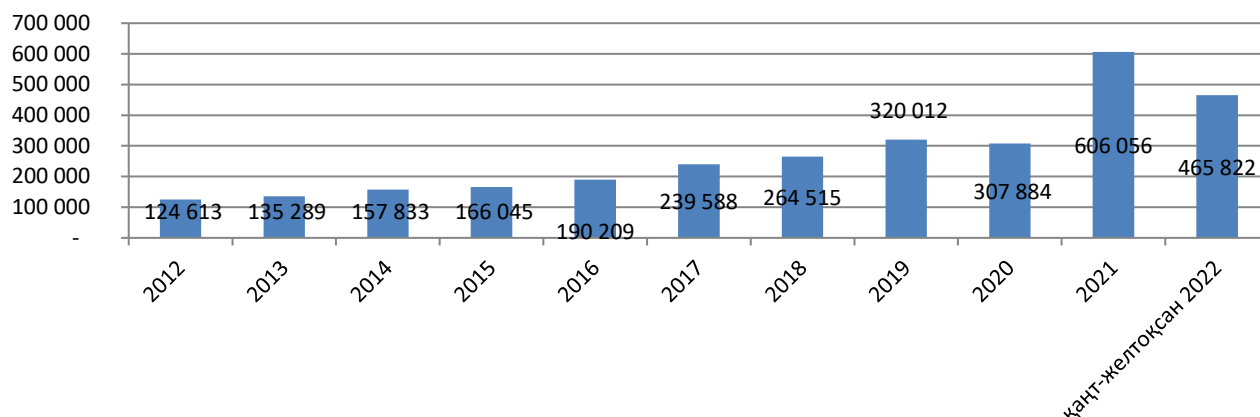
Қараша айымен салыстырғанда желтоқсан айында мәмілелердің ең көп өсуі Ақтөбе облысында (20,8%) және Алматы (14,0%) және Шымкент (9,8%) қалаларында тіркелді. Бір айдағы мәмілелердің ең үлкен құлдырауы СҚО (-25,3%), ШҚО (-19,4%) және Астана қаласында (-15%) болды.

2022 жылғы қарашамен салыстырғанда көппәтерлі үйлердегі тұрғын үй бойынша мәмілелер саны 236-ға ұлғайды, олар бойынша барлығы 26 033 мәміле жасалды-бұл мәмілелер бойынша жалпы көрсеткіштің 77,5% - ы. Сатылымдағы бөлмелер саны бойынша 1 бөлмелі пәтерлер көш бастап тұр. Желтоқсан айында олар 10 384 ресімделді, олар бойынша сатудың негізгі үлесі Алматы және Астана қалаларына тиесілі (61%), 2 бөлмелі пәтер бойынша 9 062 мәміле жасалды.

2022 жылғы қарашамен салыстырғанда жеке үйлер бойынша мәмілелер саны 446 мәмілеге азайып, 7 554-ті құрады. Мәмілелердің ең көп өсуі Маңғыстау облысында (+49 мәміле), ең көп төмендеуі – Қарағанды облысында (-110 мәміле) байқалды.

2021 жылғы желтоқсанмен салыстырғанда мәмілелер саны 64,6% - ға азайды, сол кезде мәмілелердің рекордтық саны бір жыл ішінде тіркелді – 94 988 бірлік.

**Тұрғын үйді сатып алу-сату мәмілелерінің саны**



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

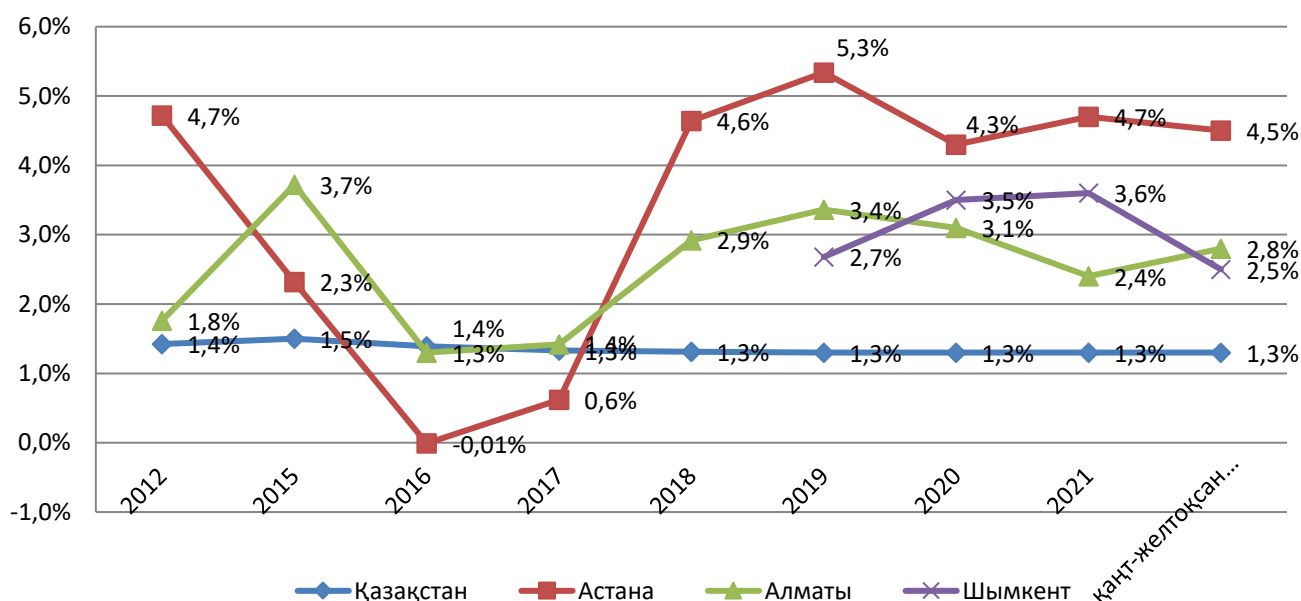
#### 4. Тұрғын үй құрылысы секторына әсер ететін негізгі көрсеткіштер

**4.1.** Ел бойынша халық санының өсу қарқыны шамалы өзгерді. Жағдай бойынша 2022 жылғы 1 желтоқсанда Қазақстан Республикасы халқының саны 268,8 мыңға артты, 2022 жылғы 12 айда халықтың табиғи өсімі 268,8 мың адамды құрады (263 мың – 2020ж., 267 мың – 2021ж.).

Туудың ең жоғары деңгейі Маңғыстау (1000 тұрғынға 27,75 адам), Түркістан (27,23) облыстарында және Шымкент қаласында (26,34) байқалды. Өлім-жітімнің ең жоғары деңгейі Солтүстік Қазақстан (1000 тұрғынға шаққанда 11,84), Шығыс Қазақстан (11,71) және Қостанай облыстарында (10,82) байқалды, бұл осы облыстар халқының жас құрылымына байланысты.

12 айда 1 жасқа дейін 3215 нәресте қайтыс болды, 1000 туылғанға шаққанда нәресте өлімінің коэффициенті 7,97 құрады (2021 жылдың ұқсас кезеңі – 8,35).

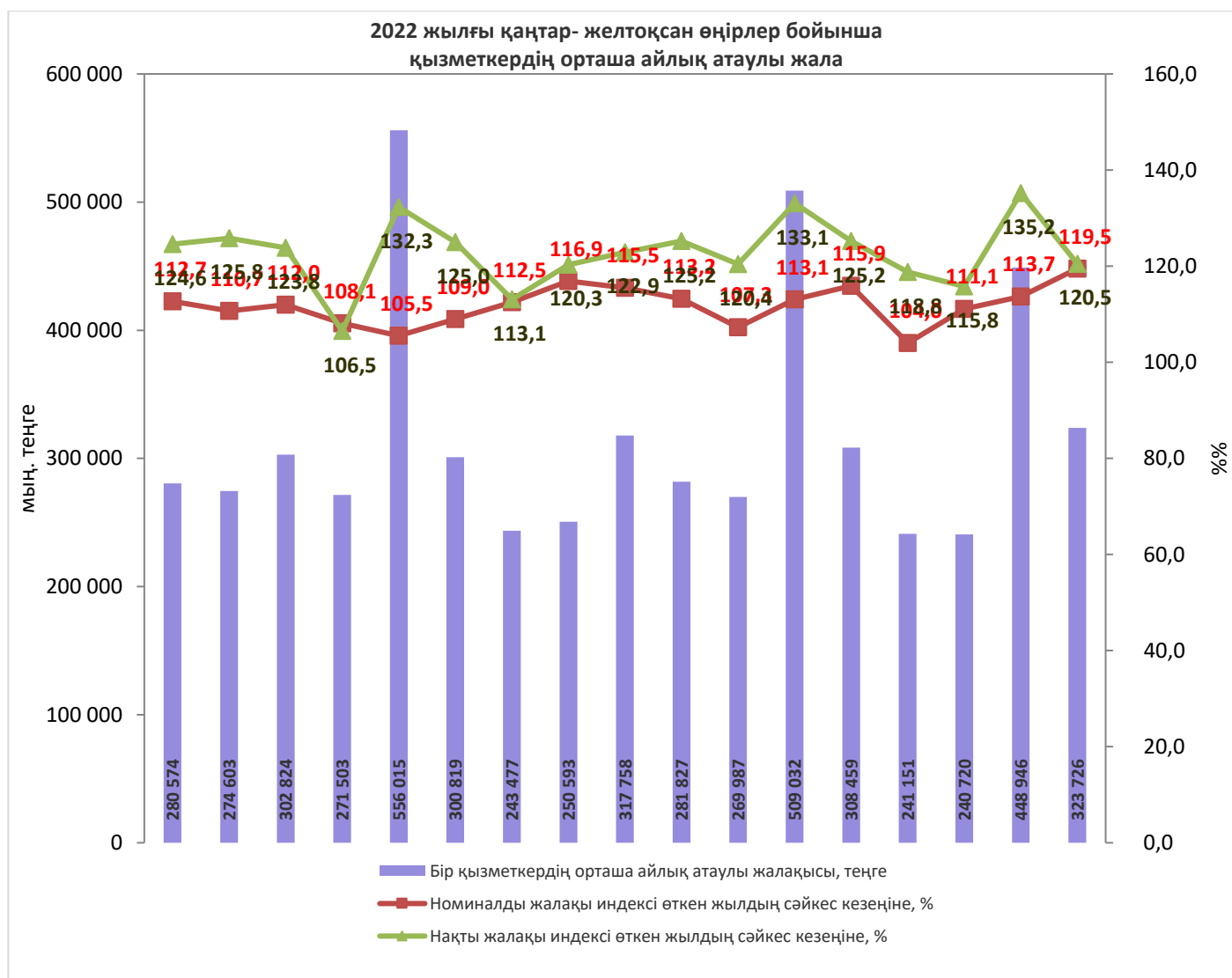
**Халық санының өсу қарқыны**



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

**4.2. 2022 жылғы желтоқсандағы бағалау бойынша** халықтың жан басына шаққандағы орташа номиналды ақшалай табыстары 149 510 теңгені (алдын ала деректер) құрады, бұл 2021 жылғы желтоқсанмен салыстырғанда 4,69% - ға жоғары, көрсетілген кезеңде нақты ақшалай табыстар 1% - ға төмендеді.

**2022 жылғы қаңтар-желтоқсанда** бір қызметкердің орташа айлық атаулы жалақысы 308 033 теңгені құрады. 2021 жылдың тиісті кезеңіне номиналды жалақы индексі 23,8 %, нақты жалақы – 7,7% құрады.

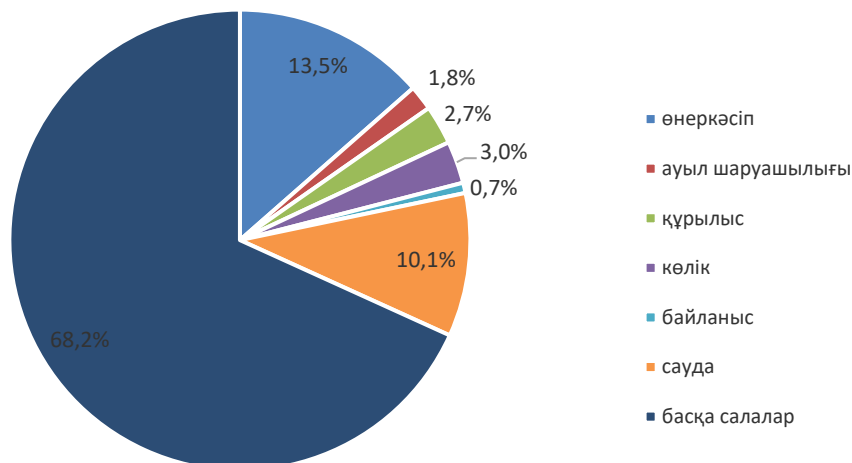


Дереккөз: Қазақстан Республикасы Стратегиялық жоспарлау және реформалар жөніндегі агенттігінің ұлттық статистика бюросы

**4.3. Банкердің экономикадағы кредиттерінің** неғұрлым елеулі сомасы өнеркәсіп (жалпы көлемдегі үлесі – 13,5%), сауда (10,1%), құрылыс (2,7%) және көлік (3%) сияқты салаларға тиесілі. Өнеркәсіптің 2022 жылғы желтоқсандағы ЕДБ несие портфеліндегі пайыздық үлесі өткен жылдың деңгейімен (22,94%) айтарлықтай өсті. Осындай кезеңмен құрылыс үшін 6,78% - ға азайды.



**2022 жылғы желтоқсанда  
салалары бойынша банктердің кредиттері**



*Дереккөз: ҚР ҰБ (ҚҰБ Статистикалық бюллетені)*

ҚР Қаржы нарығын реттеу және дамыту агенттігінің ақпараты бойынша, 2022 жылғы 1 қыркүйекке Қазақстан Республикасының банк секторын Екінші деңгейдегі 21 банк ұсынған. Оның ішінде 1 қыркүйектегі жағдай бойынша ипотекалық қарыздарды белгілі бір бағдарламалар шеңберінде 11 банк береді: Халық Банкі, "ЦентрКредит" Банкі, Bank RBK, Freedom Bank, Нұрбанк, Altyn Bank, ForteBank, Қазақстандағы Қытай Банкі, Шинхан Банк Қазақстан, Отбасы Банкі.

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%	20-дан бастап%	20 жасқа дейін	127 000 / 3 000 000
Altyn Bank	16%	20-дан бастап%	20 жасқа дейін	130 000 / 3 371 000
Банк Фридом Финанс Казахстан	16%	30-дан%	15 жасқа дейін	130 000/3 371 000
Нұрбанк	17%	30-дан%	20 жасқа дейін	133 000 / 3 600 000
Банк ЦентрКредит	17,5%	20-дан бастап%	15 жасқа дейін	135 000 / 3 700 000
Bank RBK	18,5%	30-дан%	15 жасқа дейін	138 500 / 3 900 000
Исламский банк	-	30-дан%	15 жасқа дейін	120 000 / 2 700 000



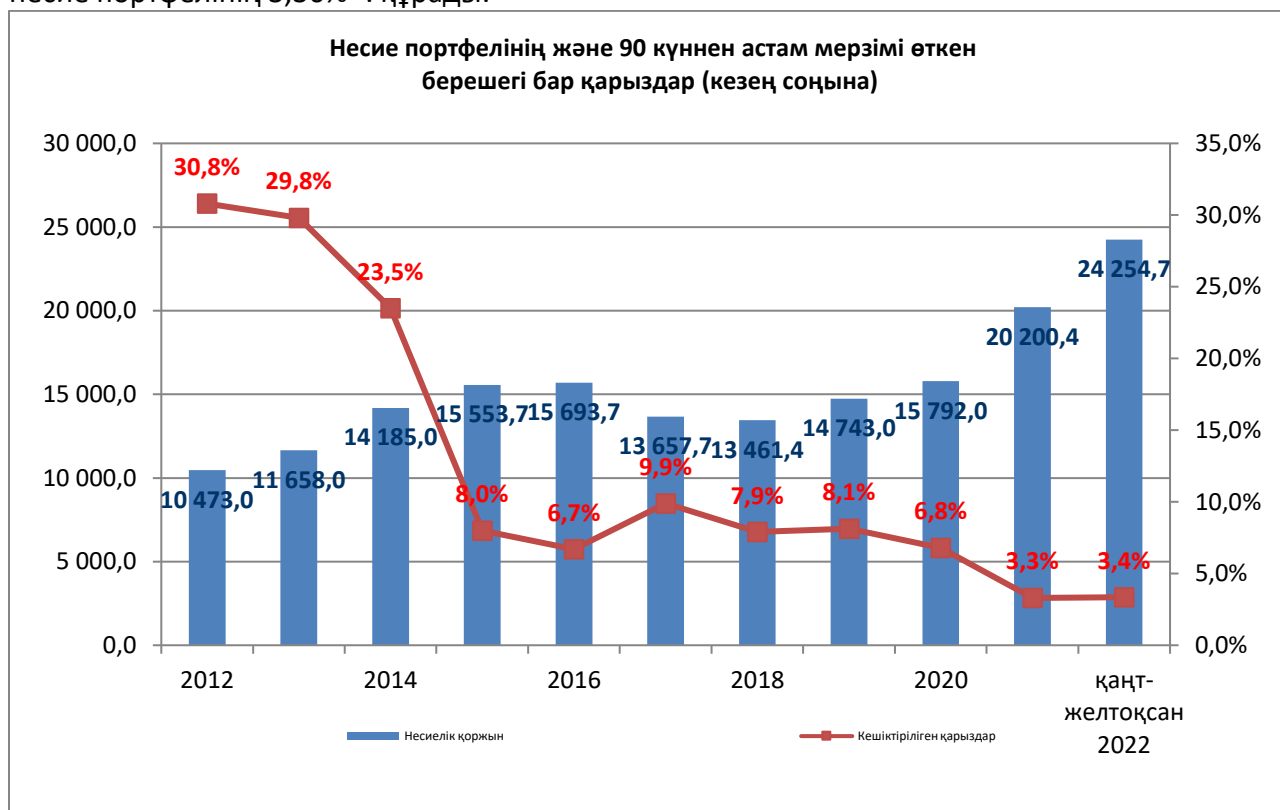
\* сыйақының жылдық тиімді мөлшерлемесі

\*\* сатып алынатын жылжымайтын мүлік бағасынан

Дереккөз: ЕДБ деректері

**ҚР банк секторының несиесі портфелі** 2023 жылғы 1 қаңтардағы жағдай бойынша 24 254,7 млрд.теңгені құрады және өткен жылмен салыстырғанда 4 054,3 млрд. теңгеге немесе 20% - ға өсті. 2022 жылдың соңында банктердің кредиттеу көлемі 22 811 882 млн теңгені құрады, 2022 жылдың 3 тоқсанымен салыстырғанда 7,4% - ға немесе 1 710 684 млн.теңгеге ұлғайды.

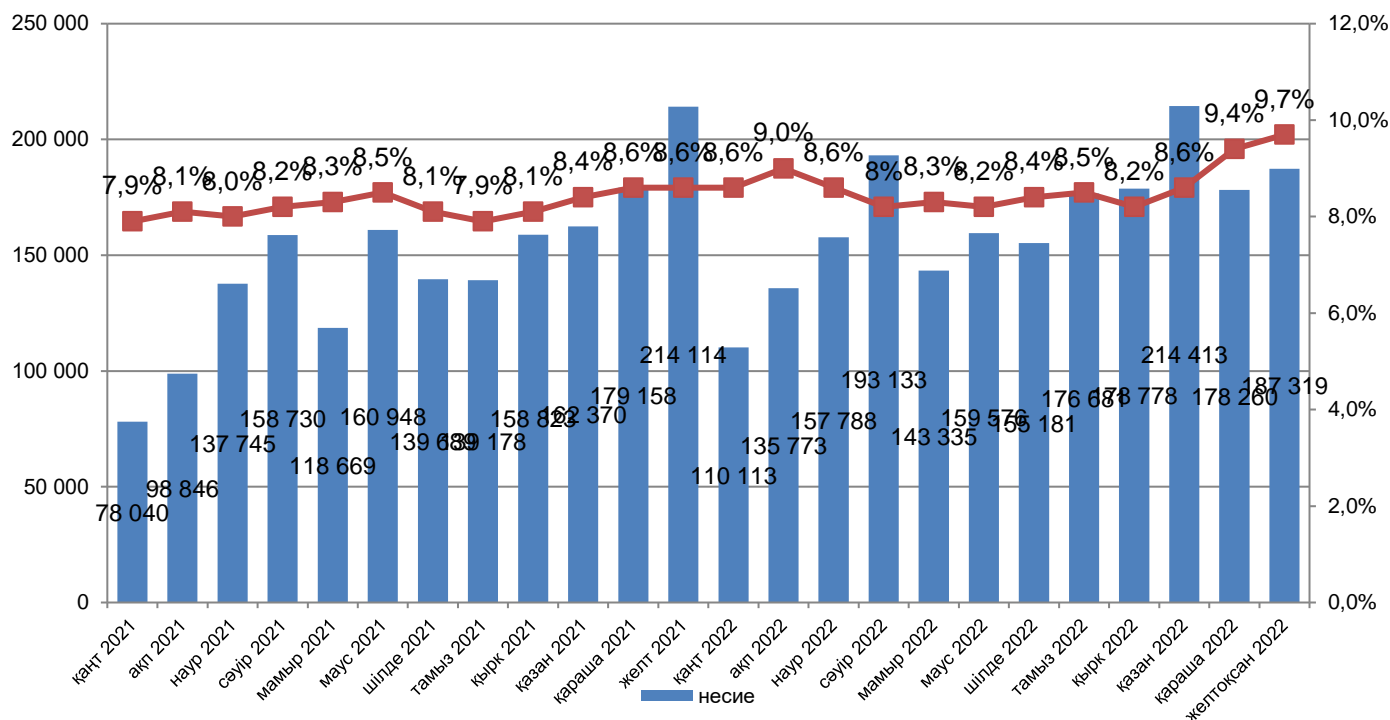
Мерзімі өткен берешегі 90 күннен асатын кредиттер (NPL) 814,6 млрд теңгені немесе несиесі портфелінің 3,36% - құрады.



Дереккөз: ҚР ҰБ

2022 жылғы қаңтар-желтоқсанда жеке тұлғаларға тұрғын үй сатып алуға және салуға берілген қарыздар 1,989 млрд. теңгені құрады, бұл 2021 жылғы ұқсас кезең деңгейінен 246 млрд.теңгеге жоғары. Ипотекалық несиелер бойынша орташа өлшенген сыйақы мөлшерлемесі өсті, 2022 жылға ол 2021 жылғы жағдай бойынша 8,3% - ға қарағанда 8,7% - құрады.

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



*Дереккөз: ҚР ҰБ*

01.12.2022 ж.жағдай бойынша Қазақстан Республикасының банктік емес секторын 2 ипотекалық ұйым ұсынды.



*Дереккөз: ҚР ҰБ*

**Ипотекалық ұйымдардың кредиттік портфелінің құрылымы.** 01.01.2023 ж.жағдай бойынша ипотекалық ұйымдардың жиынтық несие портфелі 1 438 млрд. теңгені құрады, бұл 01.01.2022 жылға қалыптасқан көрсеткіштен 0,5 млрд. теңгеге немесе 0,03% - ға жоғары.

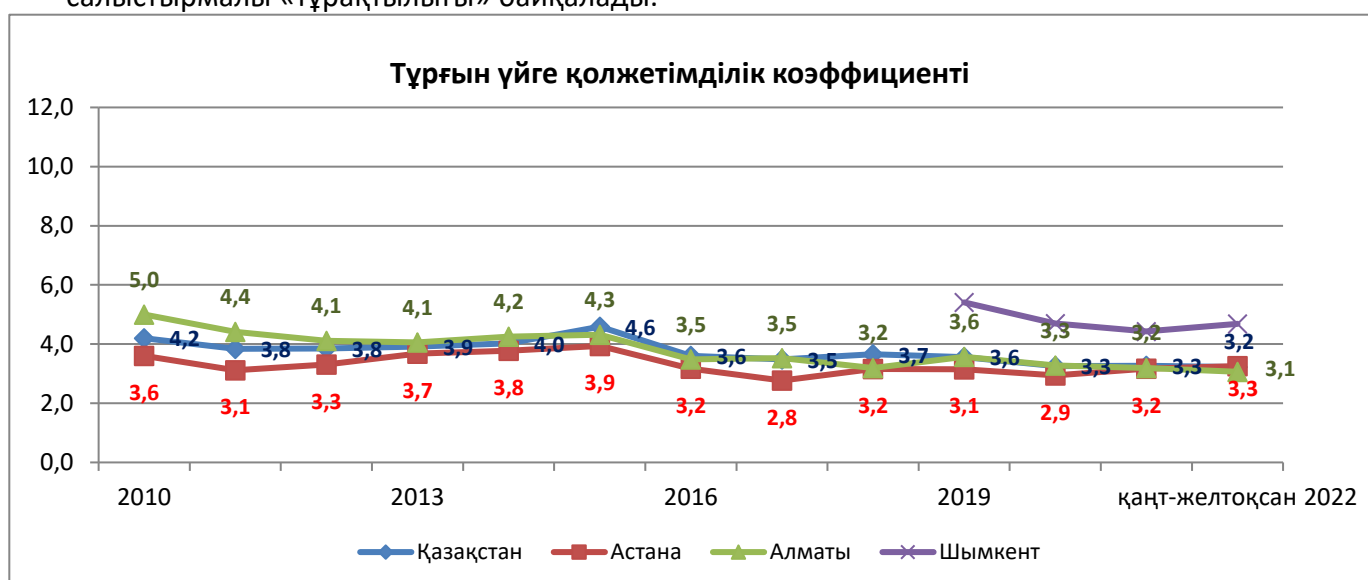
Есепті күнге қалыптастырылған провизиялардың сомасы 5,6 млрд. теңгені құрады (ипотекалық ұйымдардың кредиттік портфеліндегі қалыптастырылған провизиялардың үлес салмағы 1,09% - құрады).

01.01.2023 ж.жағдай бойынша ипотекалық ұйымдардың жиынтық несие портфеліндегі мерзімі өткен берешегі бар қарыздардың үлес салмағы 4,60% (немесе 23,7 млрд. теңге) құрады. Мерзімі 90 күннен асатын мерзімі өткен берешегі бар қарыздар есепті күнге 10,8 млрд.теңгені немесе несие портфелінің 2,10% - құрады.

Ипотекалық ұйымдар міндеттемелерінің жиынтық мөлшері 01.01.2022 жылғы деректермен салыстырғанда -0,8% - ға немесе 11,9 млрд. теңгеге ұлғайды және 01.01.2023 жылғы жағдай бойынша 1 199,8 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-желтоқсанда Қазақстан бойынша жылжымайтын мүлікке инвестициялардың кірістілігі 54,2%, Астана қаласында – 14,1%, Алматы қаласында – 8,3% және Шымкент қаласында – 27,8% 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.



Дереккөз: «Samruk-Kazyna Construction» АҚ есептері

## 6. Тұрғын үй құрылысын мемлекеттік қолдау шаралары

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 қаңтар-желтоқсан айларында АҚШ-тың жылжымайтын мүлік нарығында тұрғын үй салуға берілген рұқсаттар санының шамалы төмендеуі байқалады. Жылдық мәнде тұрғын үй құрылысына берілген рұқсаттар саны -27,5% - ға ұлғайды.

Көрсеткіштің атауы	2022 ж.	2021 ж.	өзг. (+/-)
Тұрғын үй салуға берілген рұқсаттар саны, мың бірлік	1 330	1 873	- 40%
Жаңа құрылыстың көлемі, мың бірлік	1 382	1 702	-23,15%
Жаңа тұрғын үйлерді сату көлемі, мың бірлік	616	811	-24%

**Құрылысқа рұқсаттар саны (building permits<sup>2</sup>)** 2022 жылдың қазан, қараша және желтоқсан айларында болашақ құрылыстың көрсеткіші 1 541 мың, 1 545 мың және тиісінше 1 432 мың, 2021 жылдың тиісті кезеңімен салыстырғанда бұл көрсеткіш тиісінше - 7,7%, - 4,98% және -17,59% - ға өзгерді.

2022 жылдың қазан, қараша және желтоқсан айларында **басталған тұрғын үйлердің (housing starts<sup>3</sup>)** құрылыс жобаларының саны тиісінше 1 425 мың, 1 427 мың және 1 382 мың құрады, 2021 жылдың тиісті кезеңімен салыстырғанда бұл көрсеткіш тиісінше -6,25%, -15% және -18,8% - ға өзгерді.

Жаңа үйлерді сату көлемі **(United States New Home Sales<sup>4</sup>)** 2022 жылғы желтоқсанда өткен жылдың желтоқсанымен салыстырғанда 24% - ға қысқарып, 616 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/building-permits>

<sup>4</sup> <https://www.mql5.com/ru/economic-calendar/united-states/building-permits>