



SAMRUK-KAZYNA
CONSTRUCTION

**«Samruk-Kazyna Construction» АҚ-ның
қызметіне әсер ететін макроэкономикалық
көрсеткіштерінің есебі
2023 жылғы қаңтар-маусым**

Астана, 2023



Макроэкономикалық есеп, қаңтар - маусым 2023

Экономикалық жоспарлау және қазынашылық департаменті

Мұнай бағасы

(қаңтар - маусым 2023)



Инфляция (қаңтар- маусым 2023)

14,6%

Бастапқы жылжымайтын мүліктің бағасы,
Астана (қаңтар - маусым 2023)



Жылжымайтын мүлікке инвестициялардың
табыстылығы, Астана (қаңтар- маусым 2023)

5,2%

Бастапқы жылжымайтын мүліктің бағасы,
Алматы (қаңтар - маусым 2023)



Жылжымайтын мүлікке инвестициялардың
табыстылығы, Алматы (қаңтар- маусым 2023)

32,3%

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

ЕБД мен ипотекалық ұйымдардың статистикасы

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. ЖІӨ өткен жылғы тиісті кезеңімен салыстырғанда нақты мәнде 5,3%-ға өсті. Ақпарат және байланыс (15,6%), Құрылыс (12,3%), Көтерме және бөлшек саудада сату, автомобильдерді және мотоциклдерді жөндеу (10,4%), Көлік және жинақтау (7,4%), Электр энергиясымен, газбен, бу, ыс және ауаны кондициялаумен жабдықтау (6,8%) Сүмен жабдықтау, қалдықтарды жинау, өңдеу және жою, ластануды жою бойынша қызмет (6,4%) салалары ең көп өсімді көрсетті.



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

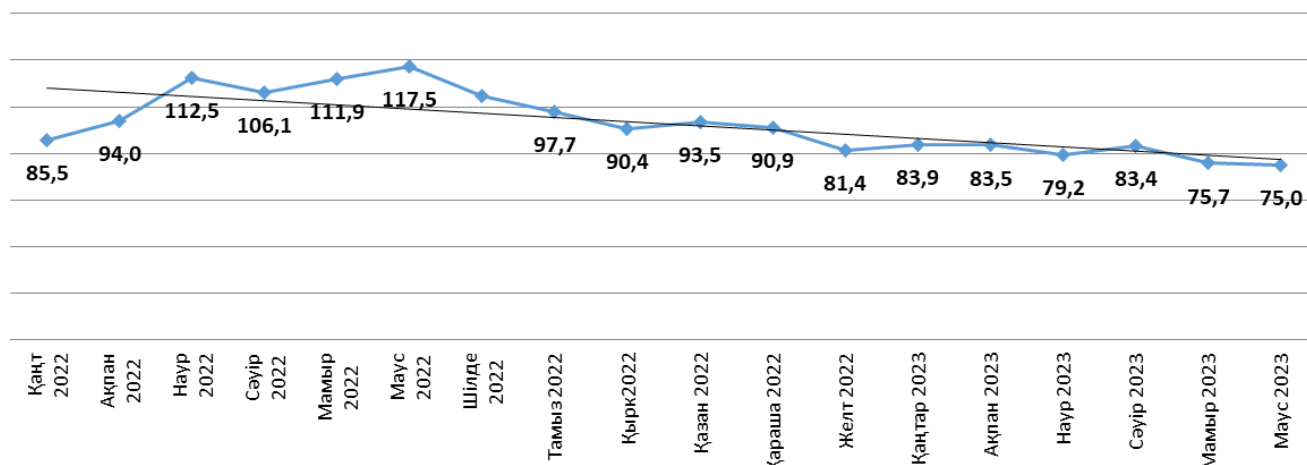
1.2. Қазақстан Республикасындағы инфляция 2023 жылғы маусымда бір жылда 14,6%-ды құрады және 1,3%-ға (2023 жылғы мамырда – 15,9%-ға) баяулады. Инфляция құрылымында азық-түлік тауарларының бағасы бір жылда 14,6%-ға (2023 жылғы мамырда – 16,5%), азық-түлік емес тауарларға – 15,8%-ға (2023 жылғы мамырда – 17,2%), ақылы қызметтерге – 13,3%-ға өсті (2023 ж. мамырда – 13,5%). Жылдық инфляция деңгейіне ең көп үлесті азық-түлік және алкогольсіз сусындар (6 пайыздық тармақ), тұрғын үй қызметтері (1,9 пайыздық тармақ), киім мен аяқ киім (1,4 пайыздық тармақ), түрлі тауарлар мен қызметтер (1,3 пайыздық тармақ) қосты.



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

1.3. 2023 жылдың қаңтарында Brent маркалы мұнайдың орташа бағасы 83,93 долларды құрады./ баррель, ақпан айында-дол 83,50/ баррель, наурыз айында-дол 79,18/ баррель. 2023 жылдың 1 тоқсанында Brent маркалы мұнайдың орташа бағасы 82,20 долларды құрады./ баррель, бұл 15,10./ баррель 2022 жылдың сәйкес кезеңіндегі мұнай бағасынан төмен.

Мұнайдың орташа бағасы (Брент, АҚШ долл.)



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

2. Құрылыстың жалпы көрсеткіштері

2.1. Құрылыс жұмыстарының (қызметтерінің) көлемі. 2023 жылғы қаңтар-маусымда орындалған құрылыс жұмыстарының көлемі 12,3% өсіп, 2403,2 млрд. теңгені құрады.

2023 жылғы қаңтар-маусымда құрылыс жұмыстары көлемінің 2022 жылғы қаңтар-маусыммен салыстырғанда ұлғаюы имараттар (16,8%) мен тұрғын емес ғимараттарының (13,6%) құрылысы жұмыстары және жөндеу жұмыстарымен байланысты.

2023 жылғы қаңтар-маусымда орындалған құрылыс жұмыстарының (қызметтерінің) түрлері бойынша ең көп үлесті тұрғын емес ғимараттар (21,9% жалпы көлемге) мен тұрғын үйлердің (13,9%) құрылысы алады.

Республика бойынша құрылыс жұмыстарының жалпы көлемінен жеке құрылыс ұйымдарымен – 85,4%, шетелдік – 14,5%, мемлекеттік - 0,1% орындалды.



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

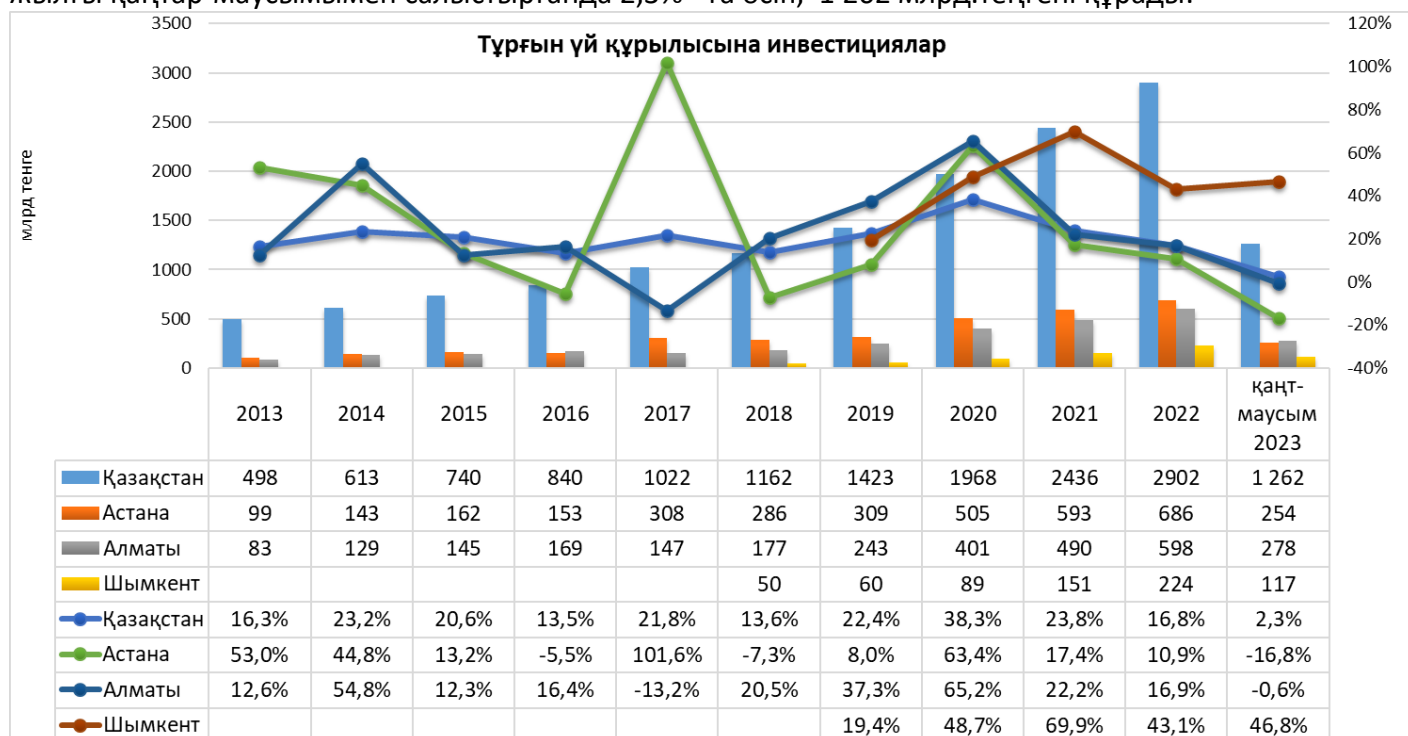


2.2. Республика өңірлері бөлінісінде есепті кезеңде республиканың он екі өңірінде құрылыс жұмыстары көлемінің ұлғаюы байқалады. Едәуір өсу Жетісу (на 87,6%), Абай (66,1%), Қызылорда (54,9%), Жамбыл (38%), Батыс Қазақстан (37,9%), Манғыстау (26,4%), Солтүстік Қазақстан (24,2%), Павлодар (20,4%), Ақмола (20,3%) облыстарында және Шымкент қаласында (14%) байқалады.

2.3. 2023 жылғы қаңтар-маусым аралығында салынып жатқан объектілердің түрлері бойынша құрылыс жұмыстарының көлемі: тұрғын үйлер бойынша салынып жатқан объектілердің жалпы көлемінің 16,18% немесе 338,8 млрд. теңгені, тұрғын емес ғимараттар бойынша – 39,97% немесе 960,5 млрд. теңгені, құрылыстар бойынша - 43,85% немесе 1 053,9 млрд. теңгені құрады..

3. Тұрғын үй құрылысы секторының негізгі көрсеткіштері

3.1. 2023 жылғы қаңтар-маусымында тұрғын үй құрылысына инвестициялар көлемі 2022 жылғы қаңтар-маусымымен салыстырғанда 2,3% - ға өсіп, 1 262 млрд.теңгені құрады.



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

Өңірлік бөліністе инвестициялар Астана қаласына 254 млрд. теңге (өткен жылдың ұқсас кезеңінен 16,8% төмен), Алматы қаласына – 278 млрд. теңге (өткен жылдың ұқсас кезеңінен 0,6% төмен) және Шымкент қаласына - 117 млрд. теңге (өткен жылдың ұқсас кезеңінен 46,8% артық) бағытталды.





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

Тұрғын үй құрылысына инвестициялардың жалпы көлеміндегі ең үлкен үлес салмағы Астана және Алматы қалаларында сақталуда (тиісінше 20,1% және 22,0%).

3.2. Тұрғын үй құрылысына инвестициялардың көздері.

Тұрғын үй құрылысына инвестиция көздері. 2023 жылғы қаңтар-маусым айларында Қазақстан бойынша тұрғын үй құрылысына инвестициялар құрылымында қаржыландырудың басым көздері құрылыс салушылар мен халықтың меншікті қаражаты болып қала береді (87,9%).

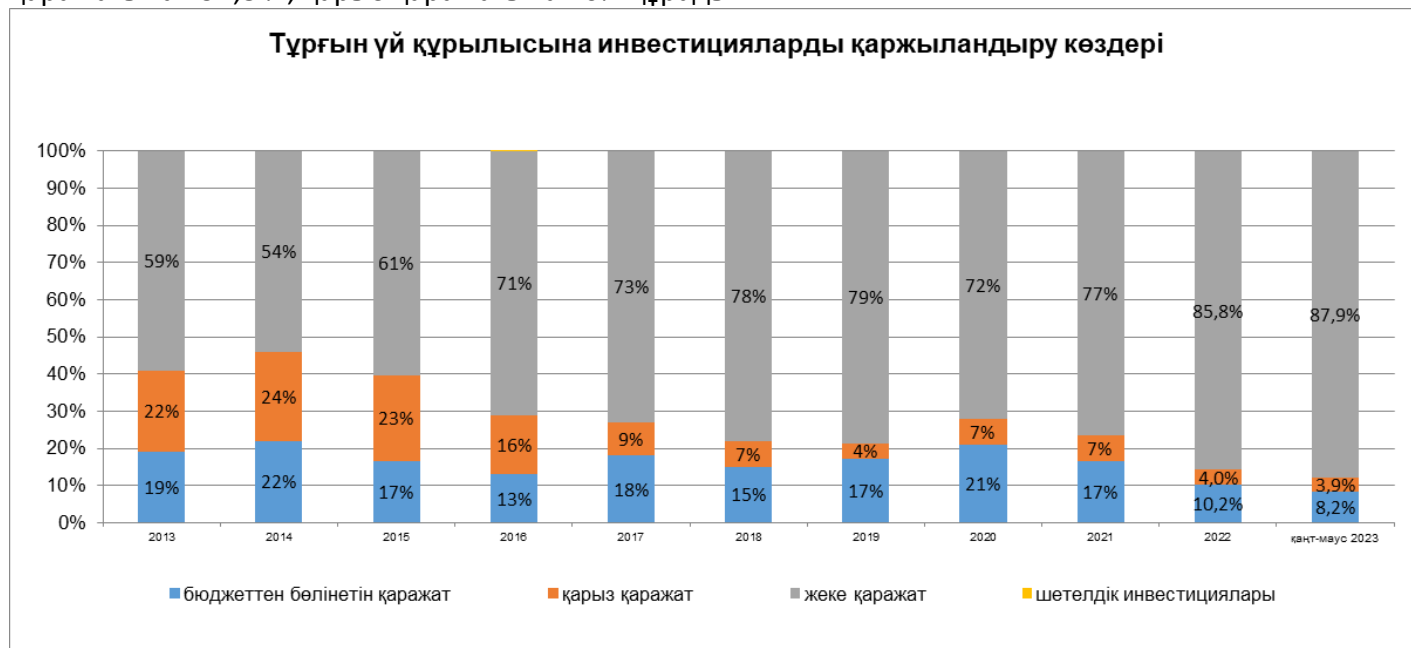
Бюджеттен бөлінетін қаражат үлесінің айтарлықтай қысқаруы байқалады, 2023 жылдың қаңтар-маусым аралығында 8,2% құраса, 2022 жылдың ұқсас кезеңінде 9,2% құраған болатын.

Тұрғын үй құрылысына бөлінген қарыз қаражатының үлесі төмендеді — 3,9% қарсы 2022 жылғы қаңтар-маусымдағы 5,4%. Инвестициялардың жалпы көлеміндегі банктердің тұрғын үй құрылысына бөлген қарыз қаражатының үлесі 0,9%-ды, басқа қарыз қаражаттары (банк несиелерінен бөлек) 3,0%-ды құрады.

Астанада инвестицияның жалпы көлеміндегі бюджет қаражатының үлесі 0,6%, халықтың жеке қаражаты есебінен 94,7%, қарыз қаражаты есебінен 4,7% құрады.

Алматыда жалпы инвестиция көлеміндегі бюджет қаражатының үлесі 0,01%, халықтың өз қаражаты есебінен 90,3%, қарыз қаражаты есебінен 9,7% құрады.

Шымкентте бюджет қаражатының жалпы инвестиция көлеміндегі үлесі 8,2%, халықтың өз қаражатынан 91,8 %, қарыз қаражатынан 0% құрады.



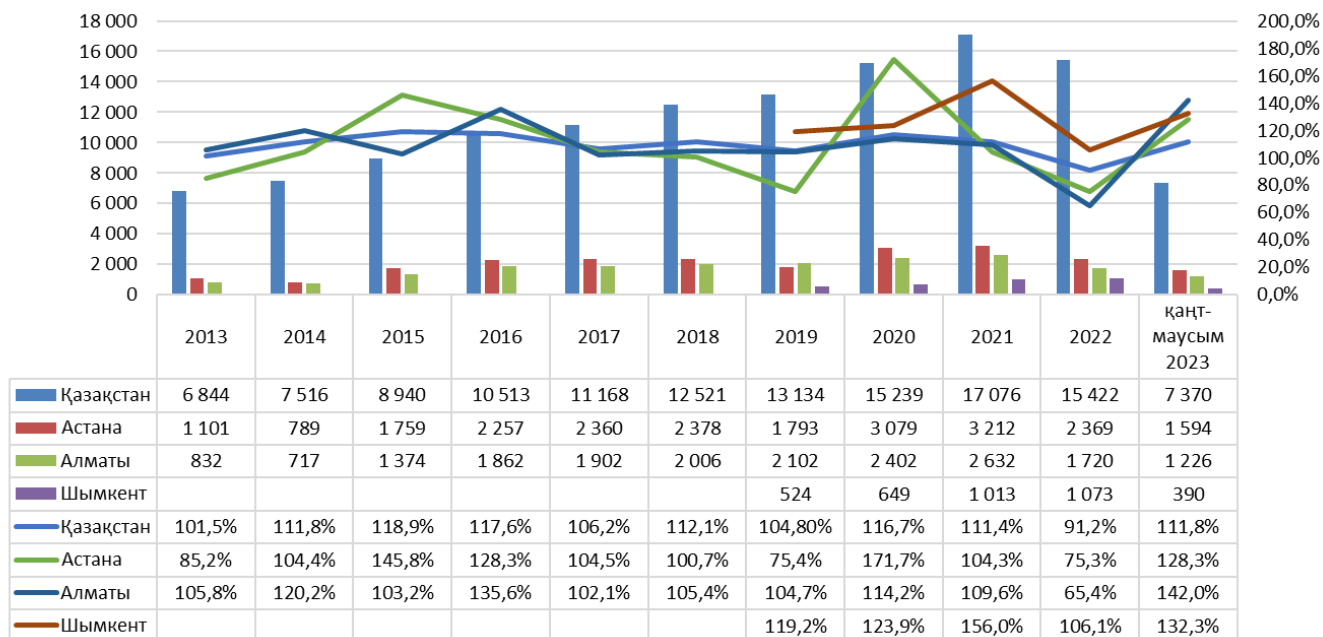
Дереккөз: Қазақстан Республикасы Стратегиялық жоспарлау және реформалар жөніндегі агенттігінің ұлттық статистика бюросы

3.3. Пайдалануға берілген тұрғын үйлердің жалпы ауданы 2022 жылғы қаңтар-маусыммен салыстырғанда 11,8%-ға өсіп, 7 370,5 мың шаршы метрді құрады, оның ішінде 4 321,7 мың ш.м. - көппәтерлі үйлер мен 3009 мың ш.м. - жеке үйлер.

Тұрғын үй аудандарын пайдалануға беру қарқыны 2022 жылғы қаңтар-маусыммен салыстырғанда Астана қаласында – 28,3%-ға, Алматы қаласында – 42,0%-ға, Алматы және Жетісу облыстарында 12,0%-ға және 30,3%-ға өсті. Тұрғын үйдің басым бөлігі – 6 878,4 мың ш.м. немесе жалпы іске қосу көлемінің 93,32%-ы жеке құрылыс салушылармен іске қосылды, оның ішінде халық тарапынан 3038,8 мың шаршы метрді құрайды, бұл іске қосудың жалпы көлемінің 41,23%-ын 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 2023 жылғы қаңтар-маусым айларында 2022 жылғы желтоқсанмен салыстырғанда 4,8%-ды, өткен жылдың сәйкес кезеңімен салыстырғанда 5,7%-ды құрады. Құрылыс-монтаж жұмыстарының бағасы 5,3%-ға өсті, машиналар мен жабдықтардың бағасы 3%-ға төмендеді.

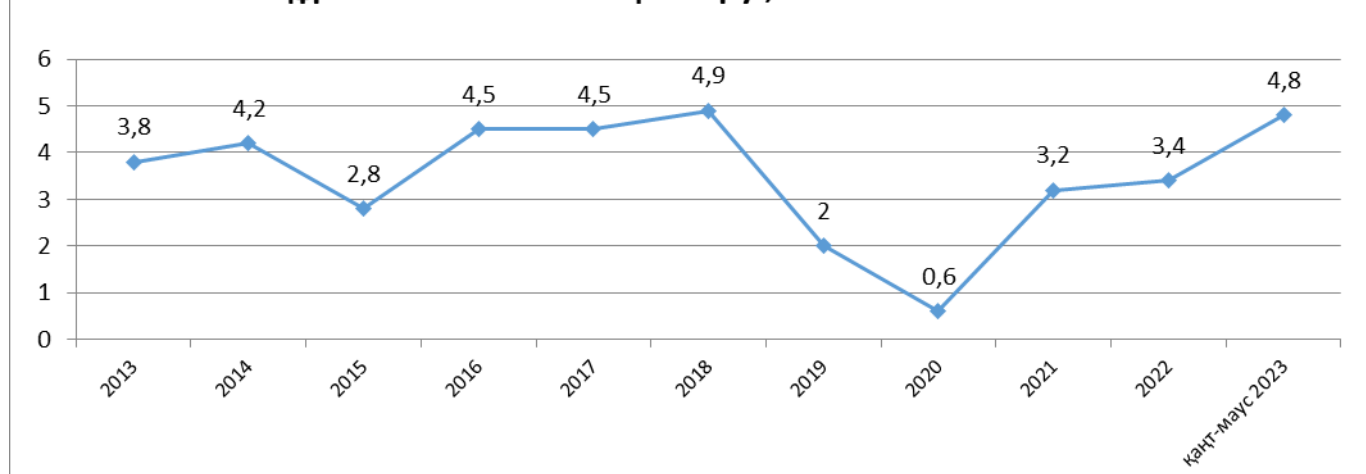
Ағымдағы жылдың қаңтар-маусым айларында тұрғын үйлердің жалпы санынан мыналар пайдалануға берілді:

Жалпы ауданы 4 322 мың шаршы метр болатын 574 көпқабатты үй. метр;

Жалпы ауданы 3 009 мың шаршы метрді құрайтын 16 083 жеке тұрғын үй. метр.

2023 жылдың қаңтар-маусым айларында тұрғын үй алаңының 1 шаршы метрін салуға жұмсалған орташа нақты шығындар 175,6 мың теңгені құрап, өткен жылдың сәйкес кезеңімен салыстырғанда 23,3%-ға өсті. 2022 жылдың сәйкес кезеңімен салыстырғанда 1 шаршы метрін салуға жұмсалған орташа нақты шығындардың айтарлықтай өсуі Қызылорда облысында (+31,5%), Маңғыстау облысында (+70,9%), Ұлытау облысында (+28,6%) және Шымкент қаласында (54,1%) тіркелді.

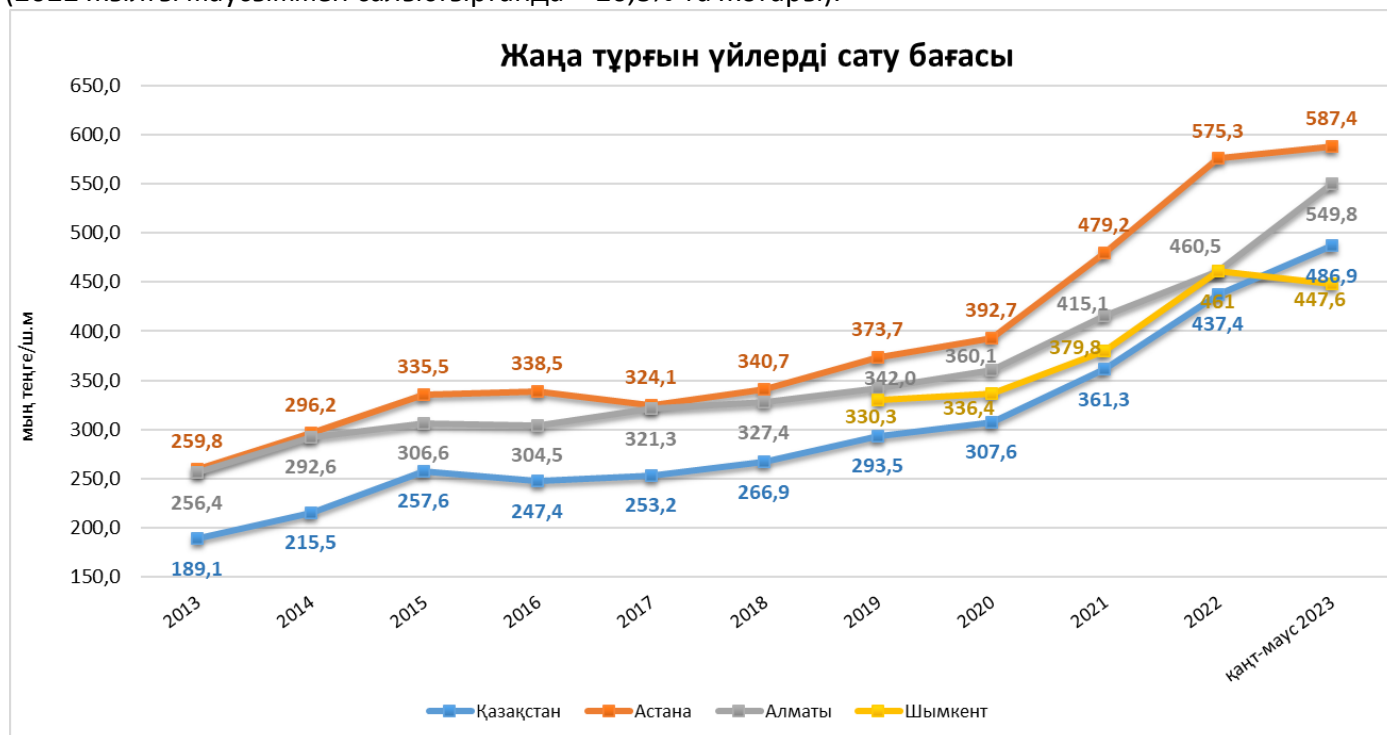
Құрылыстағы бағаның өзгеруі, өткен жылға % - бен



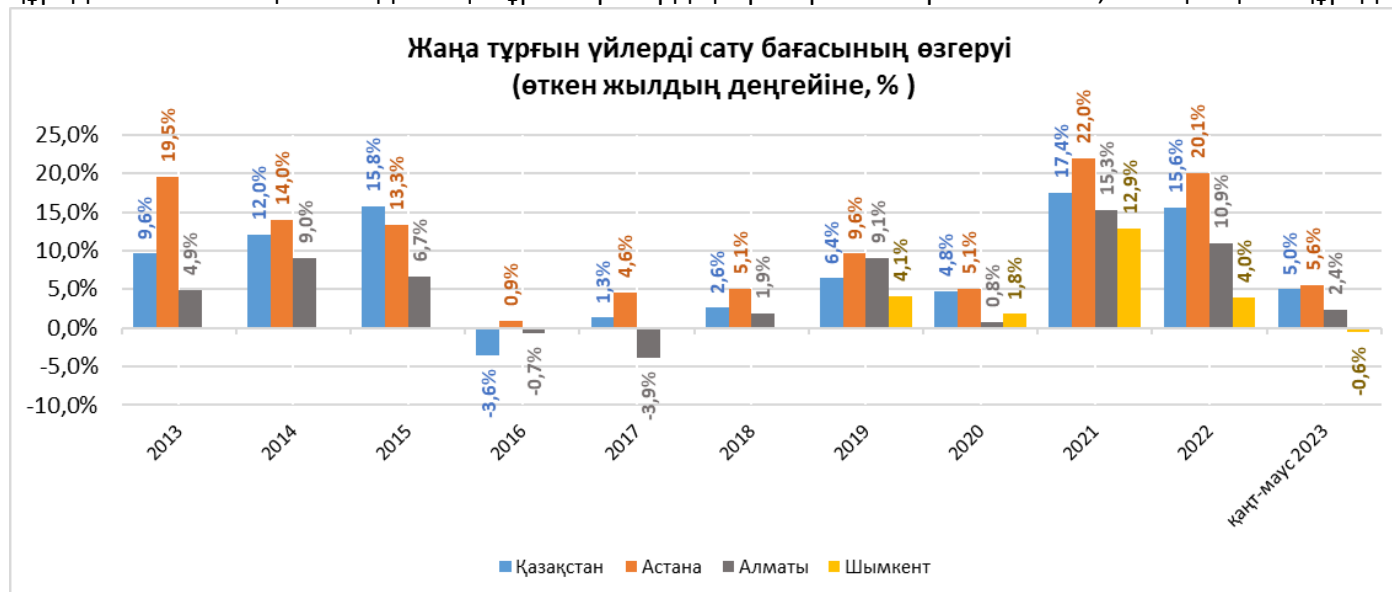


Дереккөз: Қазақстан Республикасы Стратегиялық жоспарлау және реформалар жөніндегі агенттігінің ұлттық статистика бюросы

3.5. Ағымдағы жылдың маусым айында Қазақстанда **тұрғын үй бағасы** айтарлықтай өсті. Мәселен, еліміз бойынша 2023 жылғы маусымда **жаңа тұрғын үйдің** 1 ш.м. бағасы 486,9 мың теңгені құрады (2022 жылғы маусымға қарағанда 5% - ға жоғары). Абаттандырылған тұрғын үйді қайта сату бағасы 2022 жылғы маусымға қарағанда 1,9% - ға өсіп, 503,2 мың теңгені құрады. 2023 жылғы маусымда абаттандырылған тұрғын үйді жалға алудың орташа бағасы 1 ш.м. үшін 4 633 теңгені құрады (2022 жылғы маусыммен салыстырғанда – 26,8%-ға жоғары).



2022 жылғы маусыммен салыстырғанда **жаңа тұрғын үйлердің орташа бағасының өсуі** Астана (5,6%), Қостанай (11,6%), Ақтау (18,0%), Павлодар (18,1%), Семей (16,0%), Петропавл (13,2%) қалаларында байқалады. Астана және Алматы қалаларында жаңа тұрғын үйлердің бір шаршы метр бағасы орташа республикалық деңгейден жоғары болып, 587,4 мың теңге және 549,8 мың теңгені құрады. Шымкент қаласында жаңа тұрғын үйлердің бір шаршы метр бағасы 447,6 мың теңгені құрады.



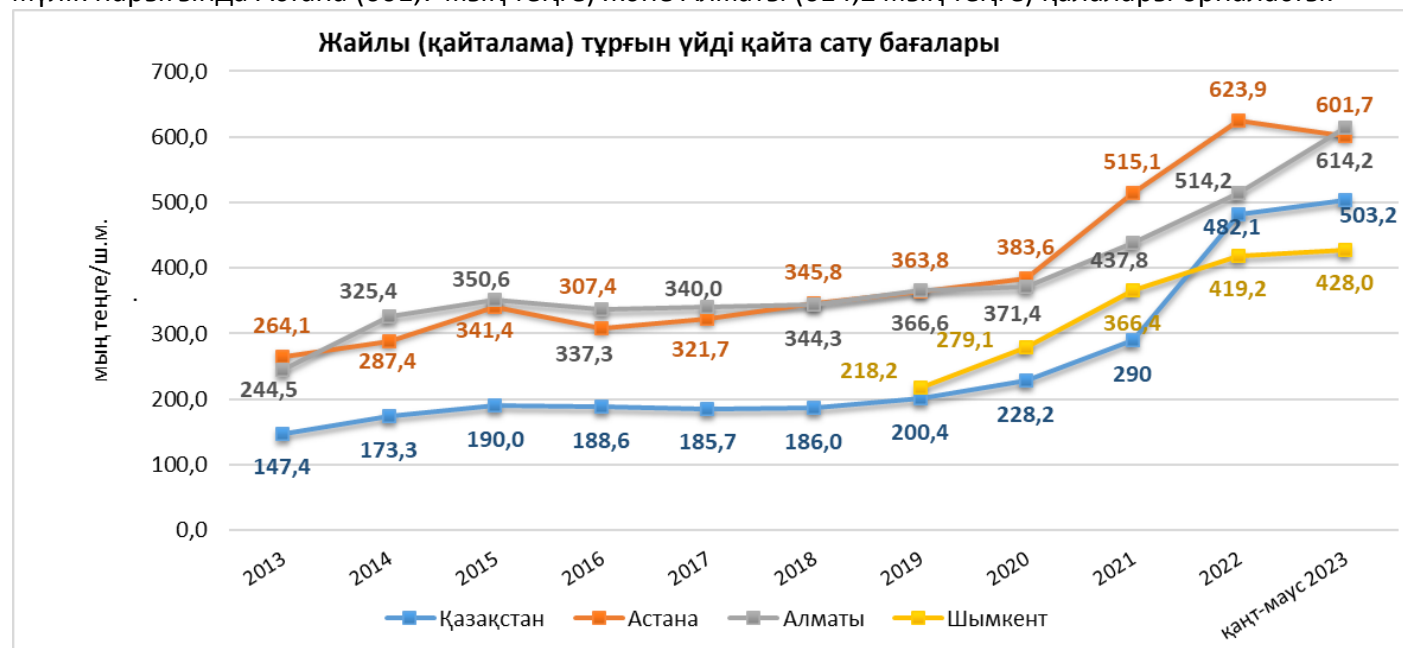


Дереккөз: Қазақстан Республикасы Стратегиялық жоспарлау және реформалар жөніндегі агенттігінің ұлттық статистика бюросы

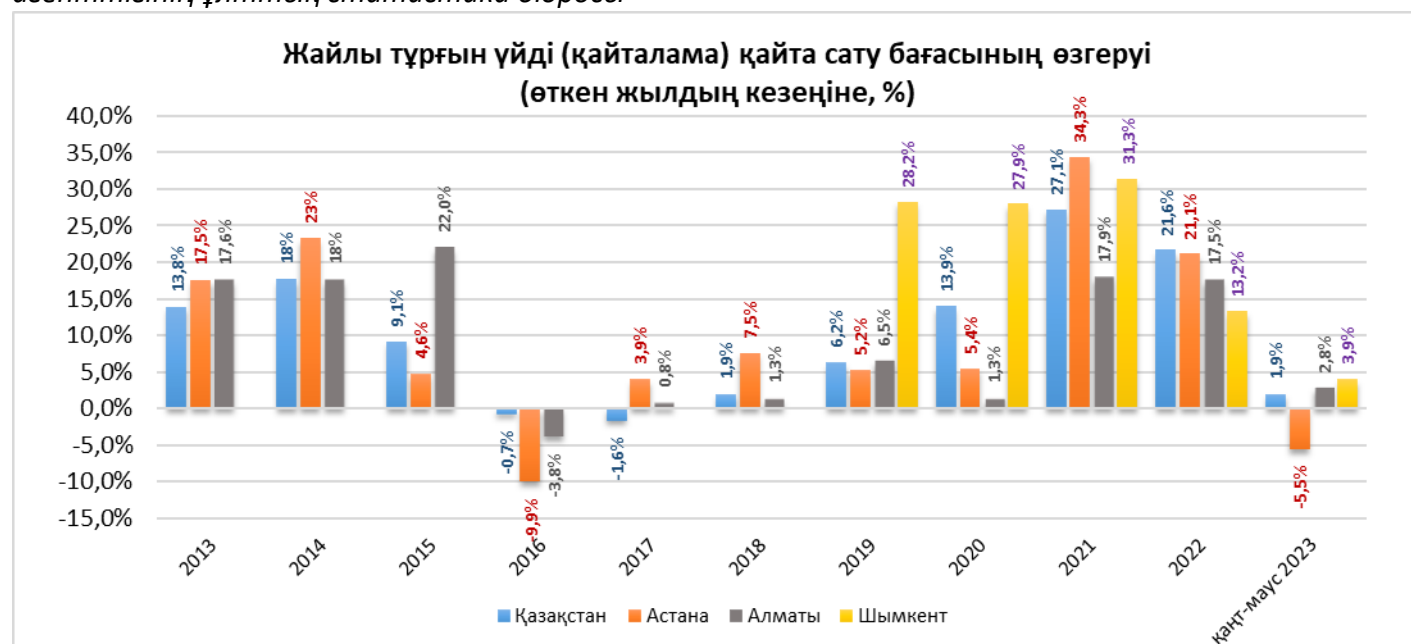
Орташа алғанда республика бойынша 2023 жылғы маусымда 1 ш.м. үшін **абаттандырылған (қайталама) тұрғын үйді қайта сату бағасы** 1,9%-ға (2022 жылғы маусыммен салыстырғанда) өсіп, 503,2 мың теңгені құрады. Жылдық мәнде бағаның айтарлықтай өсуі келесі қалаларда байқалады:

Қостанай (18,8%), Қызылорда (19,0%), Семей (29,9%), Талдықорған (11,5%), Павлодар (16,1%).

1 ш.м. бағасы орташа республикалық деңгейден жоғары болып, қайталама жылжымайтын мүлік нарығында Астана (601,7 мың теңге) және Алматы (614,2 мың теңге) қалалары орналасты.



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 2023 жылғы маусымда **жайлы тұрғын үйді жалға алу бағасы** 2022 жылдың сәйкес кезеңімен салыстырғанда 26,8%-ға өсті. Жайлы тұрғын үйді жалға алу бағасының айтарлықтай



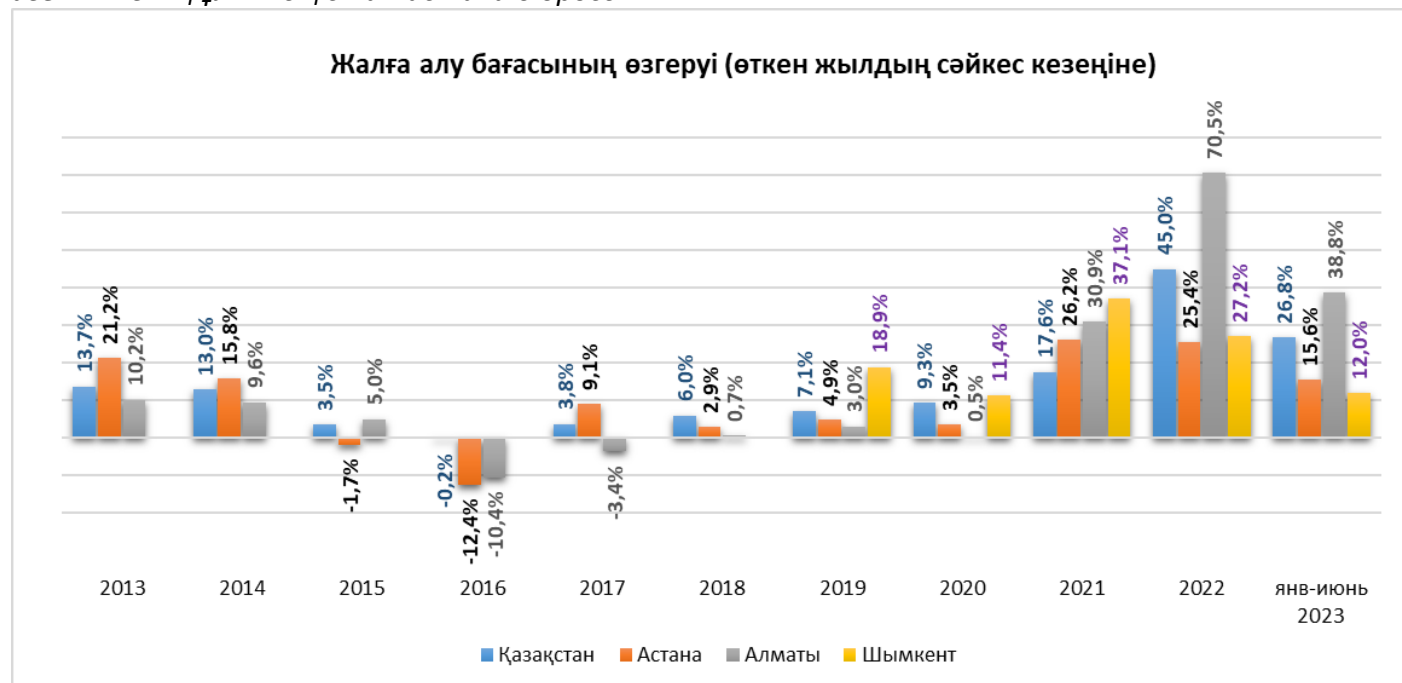
Макроэкономикалық есеп, қаңтар - маусым, 2023
Экономикалық жоспарлау және қазынашылық департаменті

өсуі Алматы (38,8%), Петропавл (41,5%), Көкшетау (45,5%), Қостанай (33,5%), Орал (34,0%), Қызылорда (33,7%) қалаларында байқалады.

Алматы қаласында 1 шаршы метрді жалға алу бағасы орташа республикалық деңгейден жоғары орналасып 5392 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

2023 жылғы маусым айында **тұрғын үйді сатып алу-сату** бойынша 29 880 мәміле тіркелген, оның ішінде жеке үйлер бойынша 7 887 және көппәтерлі үйлердегі пәтерлер бойынша 21 993 мәміле жасалды. 2023 жылдың мамырымен салыстырғанда (25 588) тұрғын үйді сатып алу-сату мәмілелерінің саны 16,8%-ға өсті. Мәмілелер саны бойынша Алматы (4 793 – 16%), Астана (4 522 – 15,1%) қалалары, сонымен қатар, Қарағанды облысы (2 841 – 9,5%) көш бастап тұр. Мәмілелер саны Ұлытау облысында ең аз – 343 бірлік (1,1%).

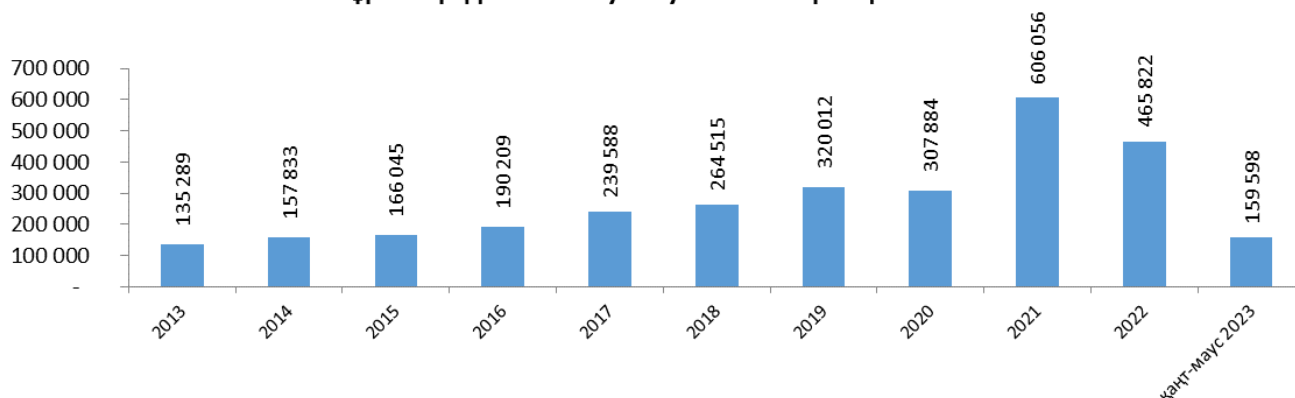
2023 жылдың мамыр айымен салыстырғанда маусымда еліміздің барлық өңірінде оң динамика байқалды. Осылайша, мәмілелер санының ең көп өсімі Солтүстік-Қазақстан (34,4%-ға), Атырау (30,1%-ға), және Жетісу (29,3%-ға) облыстарында тіркелді.

2023 жылдың мамырымен салыстырғанда, көппәтерлі үйлердегі тұрғын үй мәмілелерінің саны 16,2%-ға (3 071 мәмілеге) өсті. Маусым айында пәтерлер бойынша барлығы 21 993 мәміле жасалды, бұл мәмілелердің жалпы санының 73,6%-ы. Бөлмелер саны бойынша 2 бөлмелі пәтерлер сатылымы басым болды, маусым айында олардың 8 525-сі ресімделді. Сауданың негізгі үлесі Астана (20,1%), Алматы (19,2%) қалаларына және Қарағанды облысына (10,7%) тиесілі.

2023 жылдың мамыр айымен салыстырғанда, жеке тұрғын үйлер бойынша мәмілелер саны да 18,8%-ға ұлғайып (1 221 мәмілеге), 7 887-ны құрады. Оң көрсеткіш Шымкент қаласын қоспағанда (3,6%-ға азайған), барлық өңір бойынша байқалды.

2023 жылдың маусымында тұрғын үйді сатып алу-сату мәмілелері былтырғы жылдың тиісті айымен салыстырғанда 3,7%-ға азайған, ол кезде 31 019 мәміле ресімделген болатын. Төмендеудің ең үлкен көрсеткіші Шығыс-Қазақстан облысында (40,3%-ға) байқалды. Осылайша теріс көрсеткіш барлық дерлік аймақта тіркелді, оң динамика Қостанай облысында (18,3%-ға) және республикалық маңызы бар қалаларда (Астанада 17,5%-ға, Алматыда 8,7%-ға, Шымкентте +2,1%-ға) байқалды.

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. Халық санының өсу қарқыны аздап өсті. 2023 жылғы 1 шілдедегі жағдай бойынша Қазақстан Республикасының халқы бір жылда 277,4 мың адамға немесе 1,41%-ға өсті. 2023 жылғы қаңтар-маусымдағы халық санының өсімі 132,6 мың адамды құрады және жалпы 19 899,4 мың адамды құрады, оның ішінде 12 317 671 адам – қала, 7 581 706 адам – ауыл тұрғындары, 48,8% – ерлер, 51,2% – әйелдер. Астанада – 1383,3 мың адам, Алматыда – 2191,3 мың адам және Шымкентте – 1205,9 мың адам.

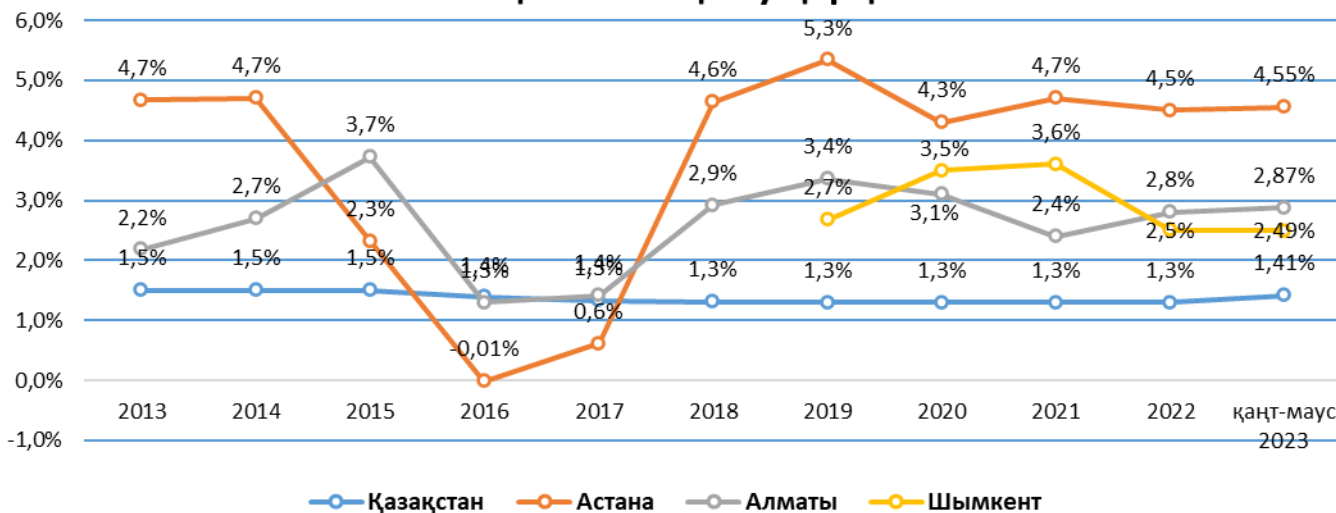
Бірінші жартыжылдықта Қазақстанда 189,5 мың бала дүниеге келсе, оның 98 мыңы ұл, 91,5 мыңы – қыз. Туу коэффициенті 1000 адамға шаққанда 19,20 туғанды құрады. Ең жоғары туу көрсеткіші Маңғыстау (1000 тұрғынға шаққанда 25,97 адам), Түркістан (25,46) облыстарында және Шымкент қаласында (24,70) тіркелді.

Көрсетілген кезеңде қайтыс болғандар саны 63,6 мың адамды құрады, ал 1000 адамға шаққандағы өлім-жітім коэффициенті 6,44 адам. Осылайша, жарты жылда халықтың табиғи өсімі 125,9 мың адамды құрады.

Өлім-жітімнің ең жоғары көрсеткіші Шығыс Қазақстан (1000 тұрғынға 11,07), Солтүстік Қазақстан (11,06) және Қостанай облыстарында (10,04) байқалды, бұл осы өңірлер халқының жас құрылымымен байланысты.



Халық санының өсу қарқыны



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

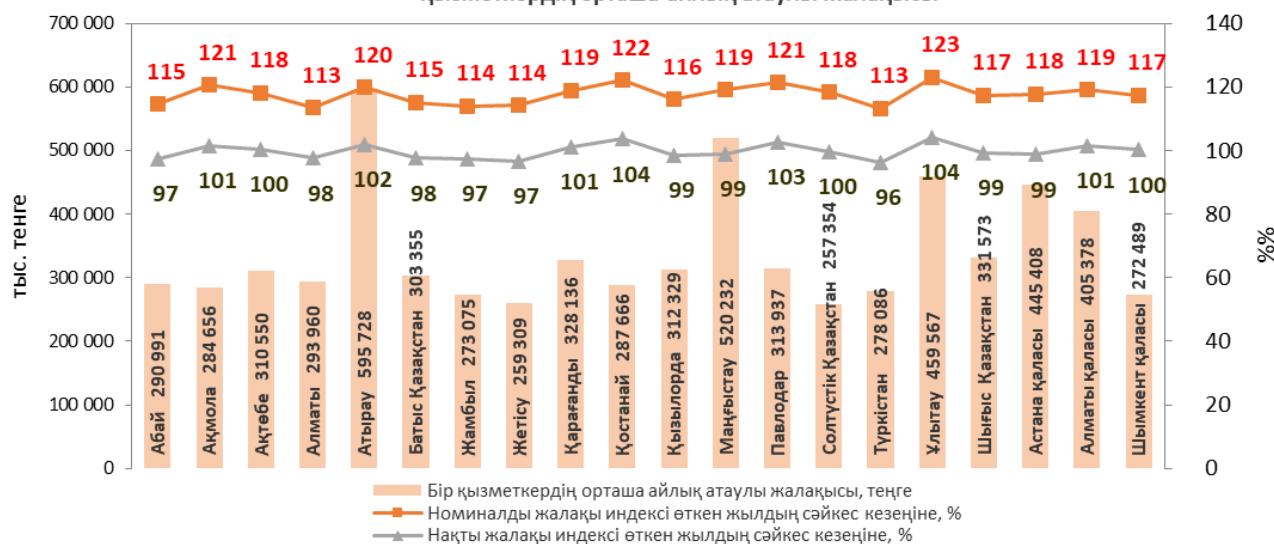
4.2. 2023 жылғы маусымда халықтың орта есеппен жан басына шаққандағы атаулы ақшалай табыстары бағалау бойынша 174035 (алдын ала деректер) теңгені құрады, бұл 2022 жылғы маусымға қарағанда 15,6% жоғары, нақты ақшалай табыс көрсетілген кезеңде 0,9% өсті.

Қазақстан Республикасы бойынша 2023 жылғы II тоқсанда бағалау бойынша жалақының медианалық мәні (жалақы қатарының орталық деңгейі) 240 779 теңгені құрады. Ал атаулы **жалақының орташа мәні** 2023 жылғы 1 жартыжылдықта 352 237 теңгені құрады. 2022 жылдың тиісті кезеңіне қарағанда өсім 18%-ды, нақты мәнде өзгеріссіз қалды.

2022 жылғы тиісті тоқсанмен салыстырғанда орташа айлық жалақының ең жоғарғы өсімі ақпарат және байланыс – 36%, көлік және қойма – 24,6%, ауыл, орман және балық шаруашылығы – 23,7%, көтерме және бөлшек саудада сату; автомобильдерді және мотоциклдерді жөндеу – 21,8% салаларында байқалды. Білім беруде орташа айлық жалақының өсуі 10,2%, денсаулық сақтау және халыққа әлеуметтік қызмет көрсетуде – 15,6% құрады.

Алайда нақты мәнде жалақы көлемі былтырғы екінші тоқсанмен салыстырғанда құрылыс – 3,5%, тұру және тамақтану қызметтерін көрсету – 2,6%, білім беру – 4,8%, сондай-ақ денсаулық сақтау және әлеуметтік қызмет көрсету – 0,1% салаларында төмендеді.

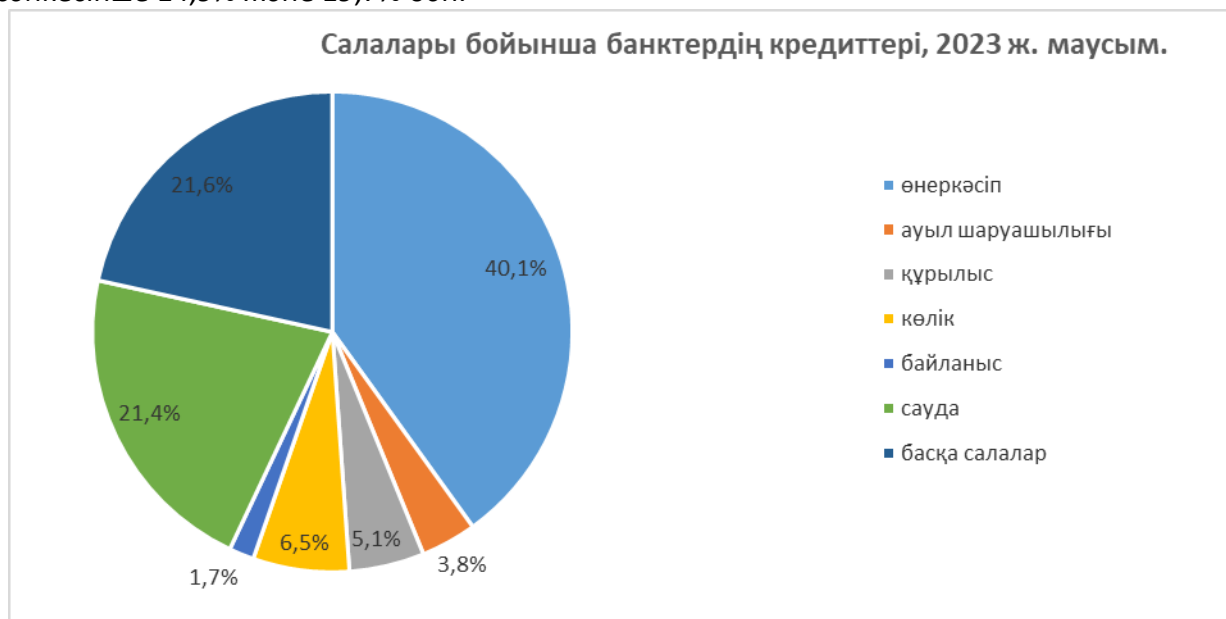
2023 жылғы қаңтар-маусымдағы өңірлер бойынша қызметкердің орташа айлық атаулы жалақысы



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

4.3. Экономикадағы банктік несиелердің айтарлықтай көлемі өнеркәсіп (жалпы көлемдегі үлесі – 40,1%), сауда (21,4%), құрылыс (5,1%) және көлік (6,5%) сияқты салаларға тиесілі.

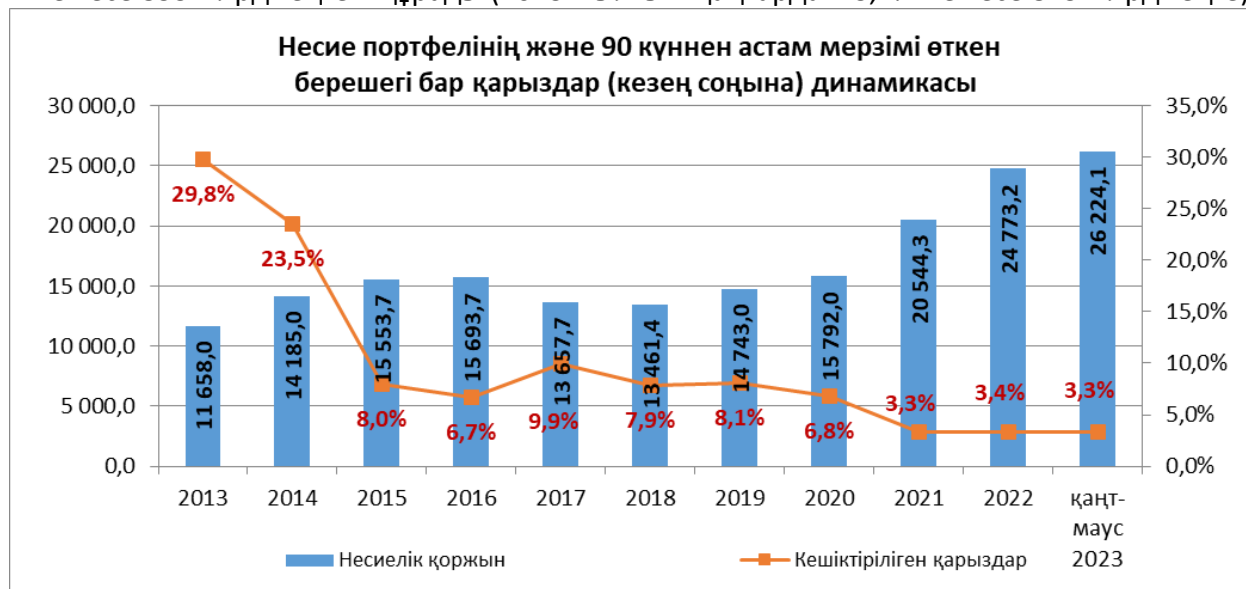
Бизнесті несиелеудің (қалған) жылдық өсімі наурыздағы 9,2%-дан маусымдағы 13,4%-ға дейін жеделдеді. Өсім байланыс (-23,1%) және құрылысты (-13,4%) қоспағанда, барлық негізгі салаларда тіркелді. Кәсіпкерлік несиелердің негізгі бөлігін құрайтын өнеркәсіп пен сауданы несиелендіру бір жылда сәйкесінше 14,9% және 19,7% өсті.



Дереккөз: ҚР ҰБ

Қазақстан Республикасы **банк секторының несие портфелі** 2023 жылғы 1 шілдедегі жағдай бойынша 26 224,1 млрд теңгені құрап, өткен жылдың сәйкес кезеңімен салыстырғанда 4 132,6 млрд теңгеге немесе 18,7%-ға өсті. Банкердің несиелендіру көлемі 2022 жылдың қорытындысы бойынша 24 773,2 млрд теңгені құрады.

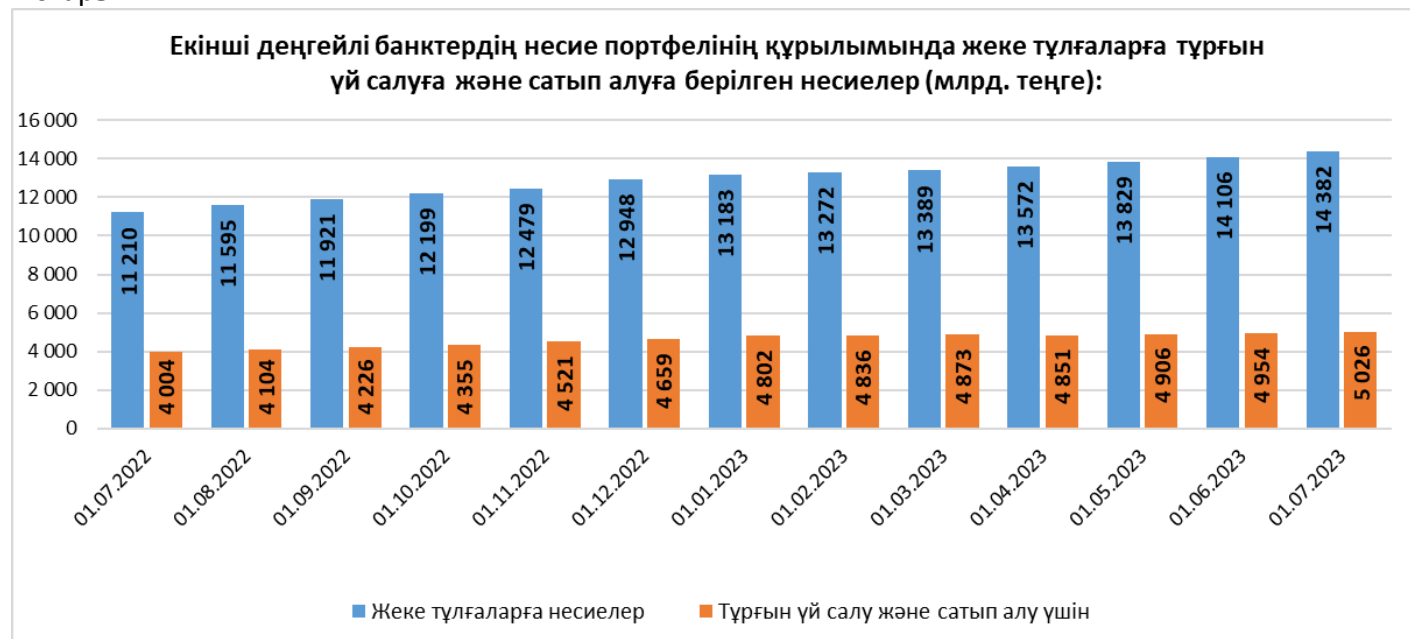
Несиe портфелінің сапасы тұрақты болып қалды. 2023 жылғы 1 шілдедегі жағдай бойынша банк секторында 90 күннен астам мерзімі өткен берешегі бар қарыздар деңгейі (NPL90+) несиe портфелінің 3,3%-ын немесе 853 млрд теңгені құрады (2023 жылғы 1 қаңтарда – 3,4% немесе 815 млрд теңге).





Дереккөз: ҚР ҰБ

2023 жылғы 1 шілдедегі жағдай бойынша екінші деңгейдегі банктердің несиелік портфелінің құрылымында жеке кәсіпкерлерге кәсіпкерлік мақсаттарға берілген кредиттерді қоспағанда, жеке тұлғаларға (резидент еместерді қоса алғанда) тұрғын үйді салу және сатып алу үшін берілген несиелер 5 026 млрд теңгені құрады, бұл 01.07.2022 ж.-мен салыстырғанда 1 022 млрд. теңгеге немесе 25,5%-ға жоғары.



Дереккөз: ҚР ҰБ

2023 жылғы 1 шілдедегі жағдай бойынша Қазақстан Республикасының банктік емес секторы 2 ипотекалық ұйыммен ұсынылған.



Дереккөз: ҚР ҰБ

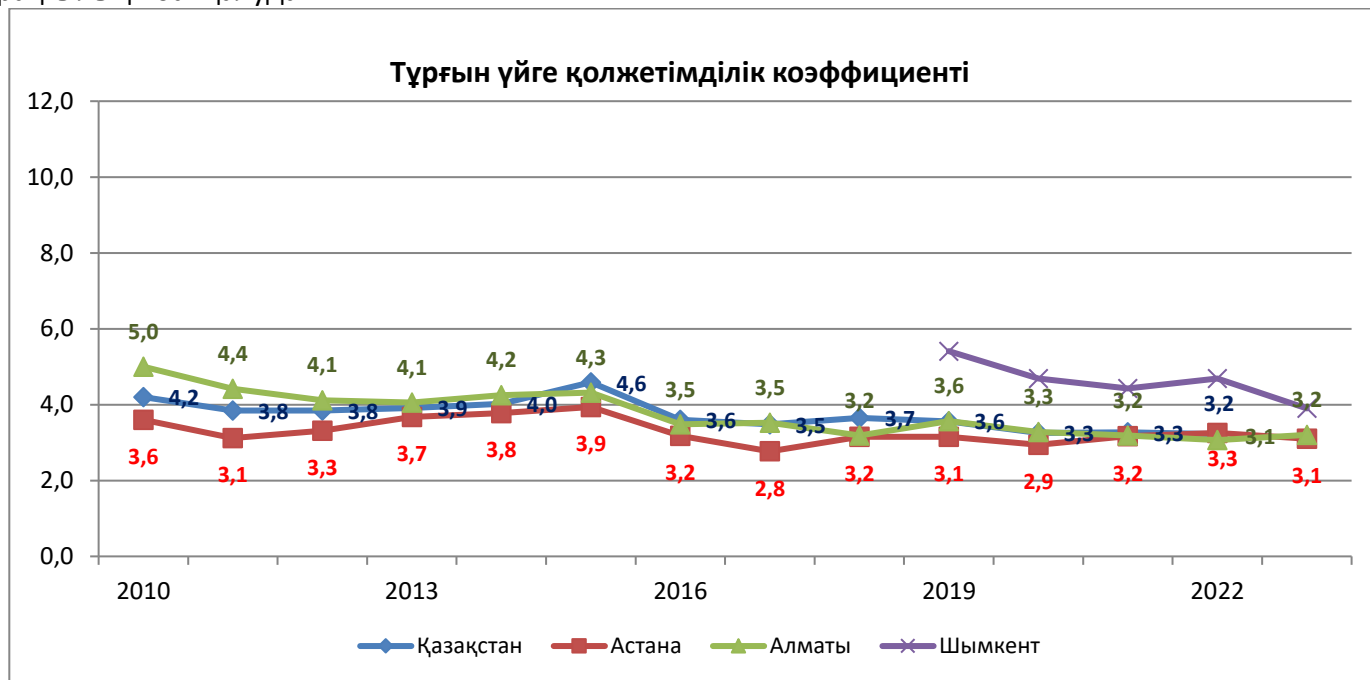
Ипотекалық ұйымдардың несиелік портфелінің құрылымы. 01.07.2023 ж Ипотекалық ұйымдардың жиынтық несиелік портфелі 545,4 млрд теңгені құрады, бұл 2023 жылғы 1 қаңтардағы көрсеткіштен 30,74 млрд теңгеге немесе 5,97%-ға жоғары.

Ипотекалық ұйымдардың жиынтық несиелік портфеліндегі мерзімі өткен берешегі бар қарыздардың үлесі 2023 жылғы 1 шілдедегі жағдай бойынша 2,73% (немесе 14,9 млрд. теңге) құрады. Есепті күнге 90 күннен асатын мерзімі өткен берешегі бар қарыздар 4,7 млрд теңгені немесе несиелік

портфелінің 0,86%-ын құрады. Ипотекалық ұйымдардың міндеттемелерінің жалпы сомасы 2023 жылғы 1 шілдедегі жағдай бойынша 1 275,1 млрд теңгені құрады

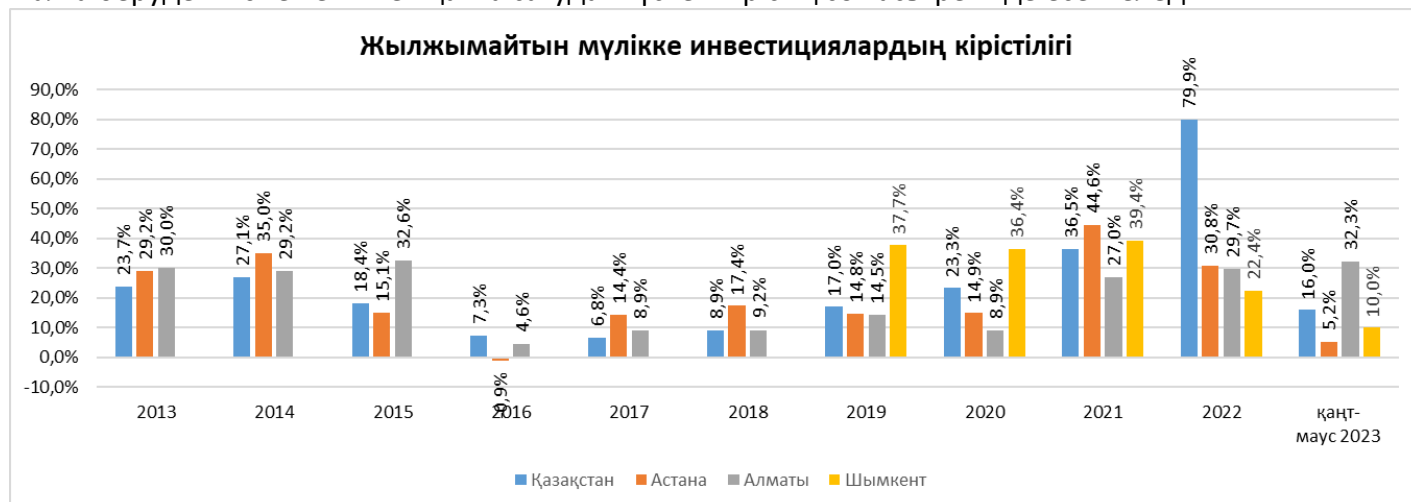
5. Тұрғын үйге қолжетімділіктің талдамасы¹

5.1. Жалпы Қазақстан бойынша тұрғын үйге қолжетімділікті арттыру үрдісі байқалған болатын. Алайда 2016 жылдан бастап «орташа қолжетімсіз тұрғын үй» санатындағы көрсеткіште салыстырмалы «тұрақтылық» байқалуда.



Дереккөз: «Samruk-Kazyna Construction» АҚ есептері

5.2. 2023 жылдың қаңтар-маусым айларында Қазақстанда жылжымайтын мүлікке салынған инвестицияның қайтарымы 16,0%, Астанада - 5,2%, Алматыда - 32,3% және Шымкентте - 10,0% құрады. Жылжымайтын мүлікке салынған инвестициядан түскен табыс бір жыл ішінде жайлы (екінші) мүлікті жалға беруден және кейіннен қайта сатудан түскен кірістің сомасы ретінде есептеледі..



¹ Тұрғын үйге қолжетімділік 18 шаршы метрге (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

Халықты тұрғын үймен қамтамасыз ету мемлекеттің басты міндеттерінің бірі болып қала береді – сәйкесінше, азаматтардың әл-ауқатына пайдалануға берілген тұрғын үй көлемі де тікелей әсер етеді.

Тұрғын үй құрылысының өсуіне қарамастан, сектордағы мәселелер өткір күйінде қалып отыр. Қазіргі кездегі мәселелердің бірі – қолданыстағы заңнаманы айналып өтіп, нысандар салу. Салушылардың заңсыз әрекеттерінен мыңдаған азаматтар зардап шекті.

Азаматтардың құқықтарын қорғау, сондай-ақ саланы дамыту үшін елімізде Бірыңғай тұрғын үй құрылысы операторы – «Қазақстан тұрғын үй компаниясы» АҚ (ҚЖК) жұмыс істейді. ҚЖК-ның негізгі мақсаты – қазақстандықтар үшін баспананың қолжетімділігін арттыру. Осы салада тұрғын үй-коммуналдық инфрақұрылымды дамытудың 2023–2029 жылдарға арналған тұжырымдамасы аясында компания «Отбасы банкі» салымшылары мен жергілікті атқарушы органдардың кезекте тұрған салымшылары үшін несиелік тұрғын үй құрылысын қаржыландырады. жергілікті атқарушы органдар. Облигациялық несиелерден түскен қаражат Қазақстанның барлық аймақтарындағы тұрғын үй құрылысы үшін әкімдіктерге жіберіледі. 2022 жылы ҚЖК өңірлерде қолжетімді тұрғын үй құрылысын қаржыландыру үшін жалпы сомасы 176,4 млрд теңгеге жергілікті атқарушы органдардың облигацияларын сатып алды. Осының арқасында 796 мың тұрғын үй шаршы метрі, немесе 9,5 мың пәтер пайдалануға берілді.

Қабылданған шаралар мұқтаж азаматтарды баспанамен қамтамасыз етуге мүмкіндік беріп қана қоймай, экономиканың дамуына, кәсіпкерлік белсенділікті арттыруға, құрылысты және оған байланысты барлық салаларды ынталандыруға, сондай-ақ жұмыс орындарын ашуға оң әсерін тигізеді. Сонымен қатар, барлық қаражат қайтарылады. Барлығы 2016–2022 жылдары несиелік тұрғын үйді қаржыландыру арқылы компания 958,1 млрд теңгеге жергілікті мемлекеттік органдардың облигацияларын сатып алды. 4,9 млн тұрғын үй ш.м., немесе 74,8 мың пәтер пайдалануға берілді.

2022 жылдың соңында ҚЖК Астана, Алматы, Шымкент, Қостанай, Өскемен қалаларында, сондай-ақ Алматы және Ақмола облыстарында жалпы сомасы 211,8 млрд теңгеге тұрғын үйлердің үлестік құрылысын аяқтауға 36 кепілдік берді. Кепілдіктер 11,9 мың қазақстандық отбасына арналған пәтерлердің (немесе 1,1 млн шаршы метр тұрғын үй) құрылысын қамтыды. Ұзақ мерзімді серпінді қарастыратын болсақ, 2009–2022 жылдар аралығында қолдау құралдары есебінен тұрғын үйлерді пайдалануға беру 10,9 млн шаршы метрді, немесе 147 мыңға жуық пәтерді құрады.

Қазақстанда тұрғын үймен қамтамасыз ету әлі де жеткіліксіз деңгейде болғандықтан, уәкілетті органның қолдауы өзекті болып табылады. 2022 жылы бұл көрсеткіш адам басына шаққанда 23,6 шаршы метрді құрады, алайда БҰҰ әлеуметтік стандарты 30 шаршы метрге дейін жетеді. Мысалы: АҚШ, Германия сияқты дамыған елдерде тұрғын үймен қамтамасыз ету деңгейі бір адамға сәйкесінше 70 және 50 шаршы метрді құрайды. Бір адамға 30 шаршы метр тұрғын үймен қамтамасыз ету үшін Қазақстан Республикасының тұрғын үй қорын 110 миллион шаршы метрге – 405 миллионнан 515 миллион шаршы метрге дейін ұлғайту қажет.

Ақпарат көзі: https://forbes.kz/news/2023/10/17/newsid_3111

7. Жылжымайтын мүлік нарығының негізгі көрсеткіштері және әлемдегі жылжымайтын мүлік нарығындағы оқиғалар

2023 жылдың қаңтар-маусым аралығында АҚШ-тың жылжымайтын мүлік нарығында тұрғын үй құрылысына берілген рұқсаттар санының азаюы байқалды. Жылдық көрсеткіште тұрғын үй құрылысына берілген рұқсаттар саны -16,4%-ға азайды.

Көрсеткіштің атауы	2022 ж.	2021 ж.	өзг. (+/-)
Тұрғын үй салуға берілген рұқсаттар саны, мың бірлік	1 440	1 685	-14,5%



Жаңа құрылыстың көлемі, мың бірлік	1 434	1 559	-8,0%
Жаңа тұрғын үйлерді сату көлемі, мың бірлік	697	590	18,1%

Құрылысқа рұқсаттардың саны (Building Permits²) саны 2023 жылдың сәуір, мамыр және маусым айларында 2022 жылдың сәйкес кезеңімен салыстырғанда тиісінше 1 416 мың, 1 491 мың және 1 440 мыңды құрады, бұл көрсеткіш бойынша өзгеріс тиісінше -22,2%, -12,0% және -14,5%.

2023 жылдың сәуір, мамыр және маусым айларында **басталған тұрғын үй құрылысы (housing starts³)** жобаларының саны сәйкесінше 1 401 мың, 1 631 мың және 1 434 мыңды құрады, бұл көрсеткіш 2022 жылдың сәйкес кезеңімен салыстырғанда тиісінше -18,7%, 5,3 % және -8,0% пайызға өзгерді.

Жаңа үйлерді сату көлемі (United States New Home Sales⁴) 2023 жылғы маусымда өткен жылдың маусымымен салыстырғанда 18,1%-ға өсіп, 697 мың бірлікті құрады. Жаңа үй сату көлемі бір ай ішінде сату міндеттемесімен салынған үйлердің санын көрсетеді.

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

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

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