



**SAMRUK-KAZYNA
CONSTRUCTION**

**«Samruk-Kazyna Construction» АҚ-ның
қызметіне әсер ететін макроэкономикалық
көрсеткіштерінің есебі.
2024 жылғы қаңтар-қыркүйек.**

Астана, 2024



Макроэкономикалық есеп, қаңтар - қыркүйек 2024 жыл
Экономикалық жоспарлау және қазынашылық департаменті

Мұнай бағасы (қаңтар - қыркүйек 2024)	↓	Инфляция (қаңтар - қыркүйек 2024)	8,4%
Бастапқы жылжымайтын мүліктің бағасы, Астана (қаңтар - қыркүйек 2024)	↑	Жылжымайтын мүлікке инвестициялардың табыстылығы, Астана (қаңтар - қыркүйек 2024)	20,4%
Бастапқы жылжымайтын мүліктің бағасы, Алматы (қаңтар - қыркүйек 2024)	↓	Жылжымайтын мүлікке инвестициялардың табыстылығы, Алматы (қаңтар - қыркүйек 2024)	7,1%

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 объектілердің 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 кезеңмен салыстырғанда нақты мәнде 4,1%-ға өсті. «Жылжымайтын мүлікпен операциялар» (24,8%), «Өнер, ойын-сауық және демалыс» (22,6%), «Мемлекеттік басқару және қорғаныс; міндетті әлеуметтік қамсыздандыру» (20,2%), «Білім беру» (19,8%), «Электр энергиясымен, газбен, бұмен, ыстық сумен және ауаны кондициялаумен жабдықтау» (18,3%) салалары ең көп өсімді көрсетті.



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

1.2. Қазақстан Республикасындағы **инфляция** 2024 жылғы қыркүйекте баяулады, бір жылда 8,3% (2024 жылғы тамызда – 8,4%), бір айда – 0,4% құрады (өткен айда – 0,6%). Инфляция баға ақылы қызметтерге бір жылда 13,6% (2024 жылғы тамызда – 13,6%), азық-түлік емес тауарларға – 7,6% (2024 жылғы тамызда – 7,7%), азық-түлік тауарларға – 5,1% өсті (2024 жылғы тамызда – 5,5%).

Инфляцияның жылдық деңгейіне ең үлкен үлесті азық-түлік және алкогольсіз сусындар, тұрғын үй қызметтері (2 пайыздық тармақтан), киім және аяқ киім (1 пайыздық тармақ) қосты.

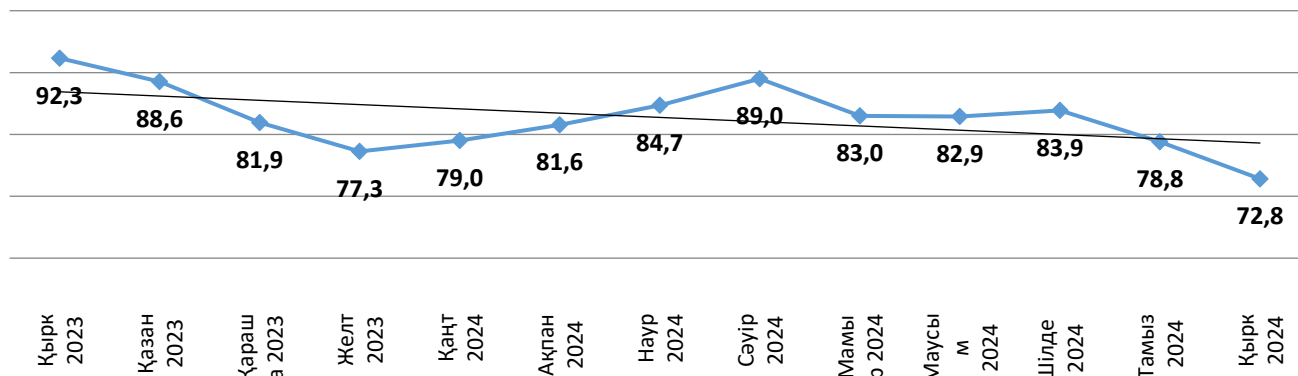


Дереккөз: Қазақстан Республикасы Стратегиялық жоспарлау және реформалар жөніндегі агенттігінің ұлттық статистика бюросы

1.3. 2024 жылдың 1 тоқсанында **Brent** маркалы мұнайдың орташа бағасы барреліне 81,73 долларды құрады. 2024 жылдың 2-тоқсанында Brent маркалы мұнайдың орташа бағасы барреліне

85,12 долларды құрады, 3-тоқсанында Brent маркалы мұнайдың орташа бағасы барреліне 78,67 долларды құрады, бұл 2023 жылдың сәйкес кезеңіндегі мұнай бағасынан \$23,77-ға төмен.

Мұнайдың орташа бағасы (Брент, АҚШ долл.)



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

2. Құрылыстың жалпы көрсеткіштері

2.1. Құрылыс жұмыстарының (қызметтерінің) көлемі. 2024 жылғы қаңтар-қыркүйекте орындалған құрылыс жұмыстарының көлемі 10,1% өсіп, 5 434,2 млрд. теңгені құрады.

2024 жылғы қаңтар-қыркүйекте құрылыс жұмыстары көлемінің 2023 жылғы қаңтар-қыркүйекпен салыстырғанда ұлғаюы тұрғын ғимараттар (19,6%) мен имараттар (11,2%) құрылысы жұмыстары және жөндеу жұмыстарымен байланысты.

2024 жылғы қаңтар-қыркүйекте орындалған құрылыс жұмыстарының (қызметтерінің) түрлері бойынша ең көп үлесті тұрғын емес ғимараттар (жалпы көлемге 21,5%) мен автомобиль жолдары (17,4%) және тұрғын үйлердің (14,6%) құрылысы алады.

Республика бойынша құрылыс жұмыстарының жалпы көлемінен жеке құрылыс ұйымдарымен 90,9%, шетелдік – 8,7%, мемлекеттік – 0,4% орындалды.



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

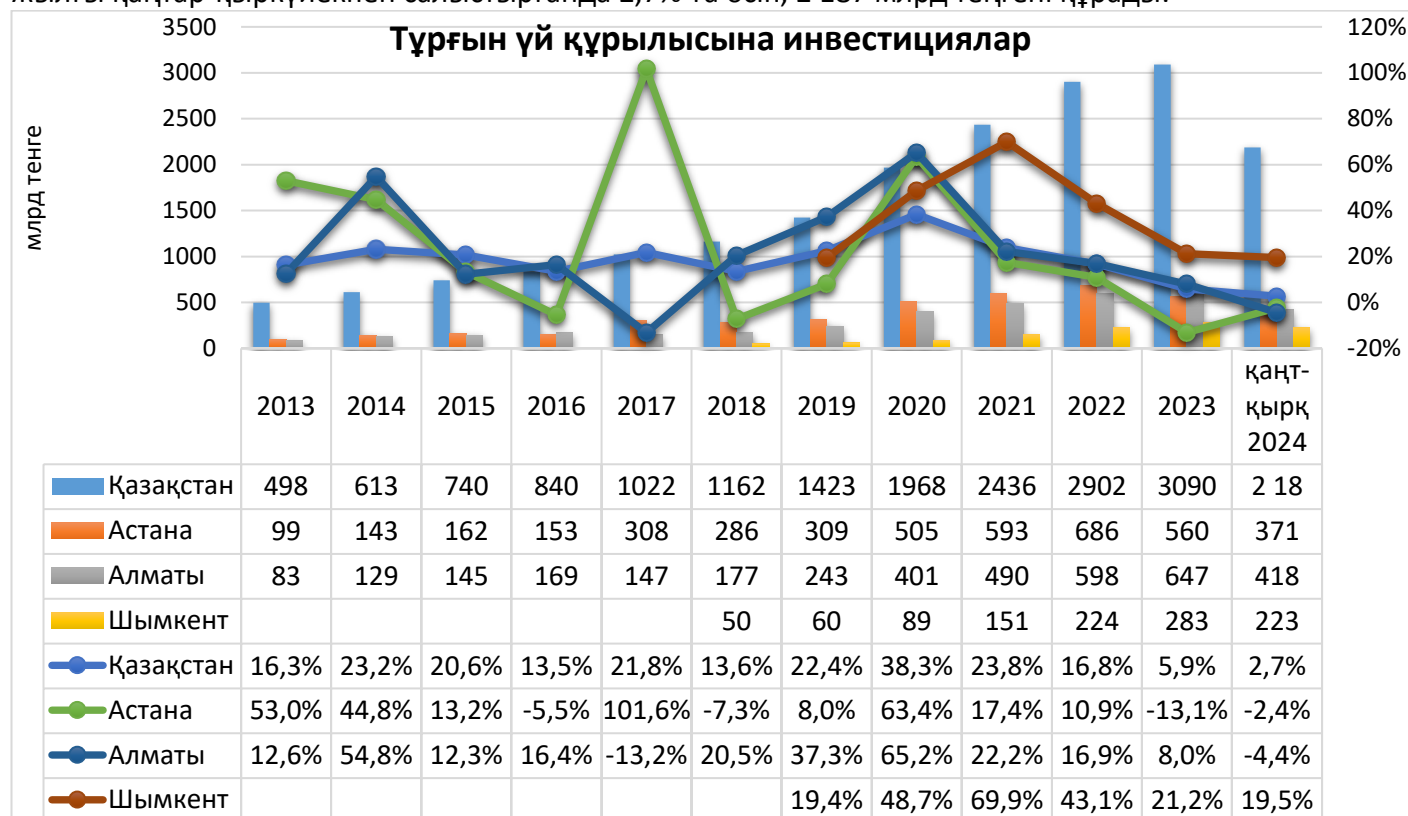
2.2. Республика өңірлері бөлінісінде есепті кезеңде республиканың он сегіз өңірінде құрылыс жұмыстары көлемінің ұлғаюы байқалады. Едәуір өсу Қызылорда (43,6%), Жетісу (36,5%), Қарағанды (35,2%), Түркістан (32,6%), Абай (31,6%), Ұлытау (28,2%), Алматы (27,2%), Солтүстік Қазақстан (26,6%), Жамбыл (20,6%), Шығыс Қазақстан (19,9%), Қостанай (16,8%), Павлодар (12,8%), Ақтобе (11,4%) облыстарында, Шымкент (30,6%) және Астана (21,6%) қалаларында байқалады.



2.3. Құрылыс жұмыстарының көлемі 2024 жылғы қаңтар-қыркүйек айларында жоғары деңгейдегі санаттарға сәйкес салынып жатқан объектілердің түрлері бойынша: тұрғын үйлер бойынша салынып жатқан объектілердің жалпы көлемінің 17,3% немесе 939 млрд.теңге, тұрғын емес ғимараттар бойынша – 32,7% немесе 1 776 млрд.теңге, құрылымдар – 50,0% немесе 2 719 млрд.теңге.

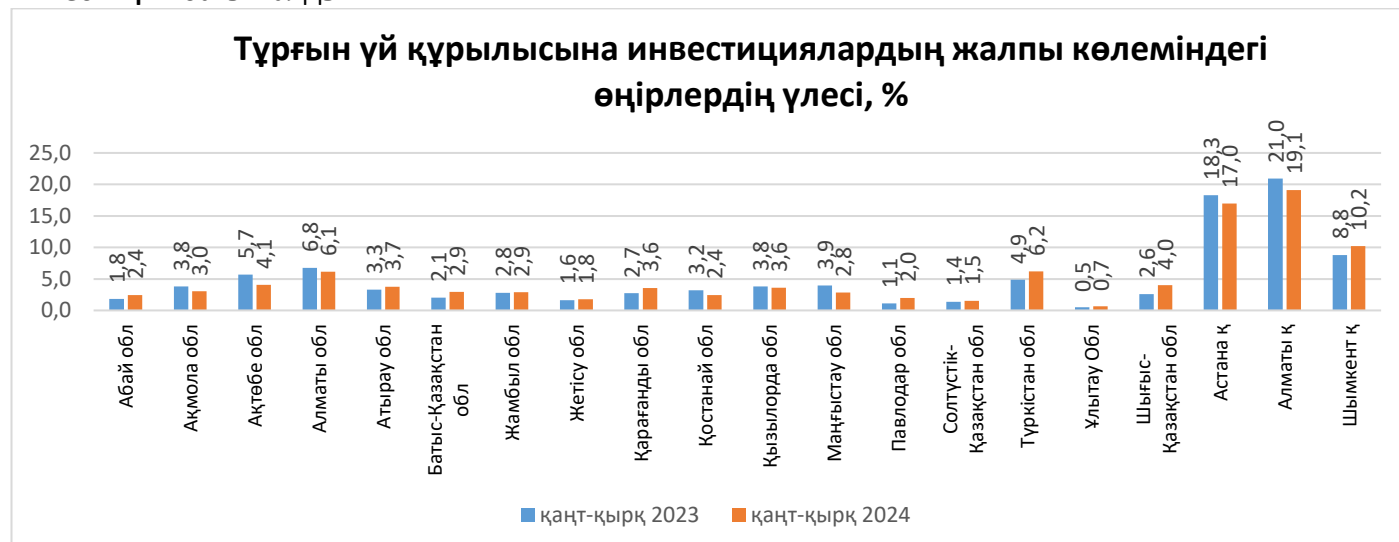
3. Тұрғын үй құрылысы секторының негізгі көрсеткіштері

3.1. 2024 жылғы қаңтар-қыркүйекте тұрғын үй құрылысына салынған инвестиция көлемі 2023 жылғы қаңтар-қыркүйекпен салыстырғанда 2,7%-ға өсіп, 2 187 млрд теңгені құрады.



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

Өңірлік тұрғыда Астанаға 371 млрд. теңге (өткен жылдың сәйкес кезеңімен салыстырғанда 2,4%-ға аз), Алматыға – 481 млрд. теңге (өткен жылдың сәйкес кезеңінен 4,4%-ға төмен) және Шымкентке – 223 млрд. теңге (өткен жылдың сәйкес кезеңімен салыстырғанда 19,5%-ға жоғары) инвестиция 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 17,0% және 19,1%).

3.2. Тұрғын үй құрылысына инвестициялардың көздері.

2024 жылғы қаңтар-қыркүйек айларында Қазақстан бойынша тұрғын үй құрылысына инвестициялар құрылымында қаржыландырудың басым көздері құрылыс салушылар мен халықтың меншікті қаражаты болып қала береді (87,6%).

Бюджеттен бөлінетін қаражат үлесінің ұлғаюы байқалады, 2024 жылдың қаңтар-қыркүйек аралығында 9,5% құраса, 2023 жылдың ұқсас кезеңінде 7,8% құраған болатын.

Тұрғын үй құрылысына бөлінген қарыз қаражатының үлесі төмендеді — 2,9%-ға қарсы 2023 жылғы қаңтар-қыркүйектегі 3,4%. Инвестициялардың жалпы көлеміндегі банктердің тұрғын үй құрылысына бөлген қарыз қаражатының үлесі 0,8%-ды, басқа қарыз қаражаттары (банк несиелерінен бөлек) 2,1%-ды құрады.

Астанада инвестицияның жалпы көлеміндегі бюджет қаражатының үлесі 11,7%, халықтың жеке қаражаты есебінен 80,7%, қарыз қаражаты есебінен 7,5% құрады.

Алматыда жалпы инвестиция көлеміндегі бюджет қаражатының үлесі 0,8%, халықтың өз қаражаты есебінен 96,6%, қарыз қаражаты есебінен 2,7% құрады.

Шымкентте бюджет қаражатының жалпы инвестиция көлеміндегі үлесі 12,8%, халықтың өз қаражатынан 86,5%, қарыз қаражатынан 0,7% құрады.



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

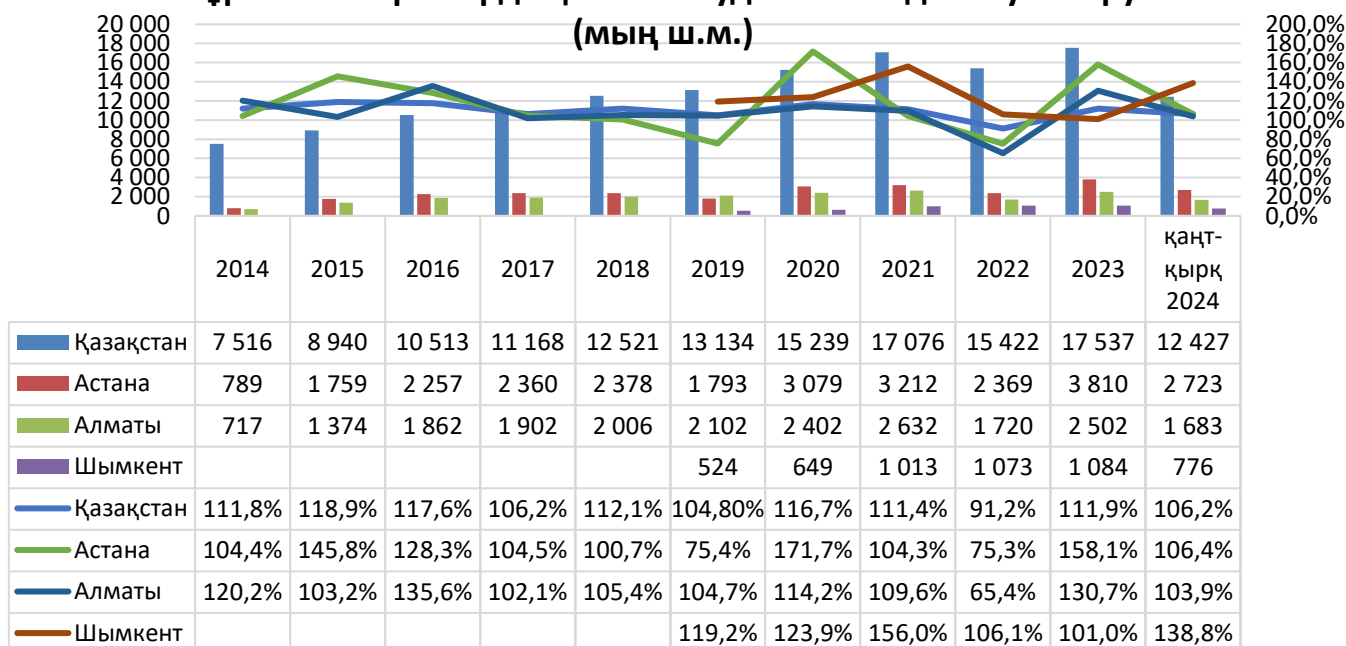
3.3. Пайдалануға берілген тұрғын үйлердің жалпы ауданы 2023 жылғы қаңтар-қыркүйекпен салыстырғанда 6,2%-ға өсіп, 12 427 мың шаршы метрді құрады, оның ішінде 7 601 мың ш.м. - көппәтерлі үйлер және 4 709 мың ш.м. - жеке үйлер.

Тұрғын үй алаңдарын пайдалануға беру қарқыны 2023 жылдың қаңтар-қыркүйек айларымен салыстырғанда Астана қаласында – 6,4%-ға өсті, Алматыда – 3,9%-ға өсті, Шымкентте – 38,8%-ға өсті.

Тұрғын үйдің басым бөлігі – 11 520 мың ш.м. немесе 92,7% жеке құрылыс салушылармен пайдалануға берілді, оның ішінде халық тарапынан 4 969 мың шаршы метрді құрайды, бұл іске қосудың жалпы көлемінің 40,0%-ын құрайды.



Тұрғын ғимараттардың жалпы ауданын пайдалануға беру (мың ш.м.)



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

3.4. Құрылыс секторындағы баға индексі 2024 жылғы қаңтар-қыркүйек айларында өткен жылдың сәйкес кезеңімен салыстырғанда 4,7%-ға төмендеп 1,2%-ды құрады. Құрылыс-монтаж жұмыстарының бағасы 1,1%-ға өсті, машиналар мен жабдықтардың бағасы 2,6%-ға төмендеді.

2024 жылғы қаңтар-қыркүйек айларында тұрғын үйлердің жалпы санынан мыналар пайдалануға берілді:

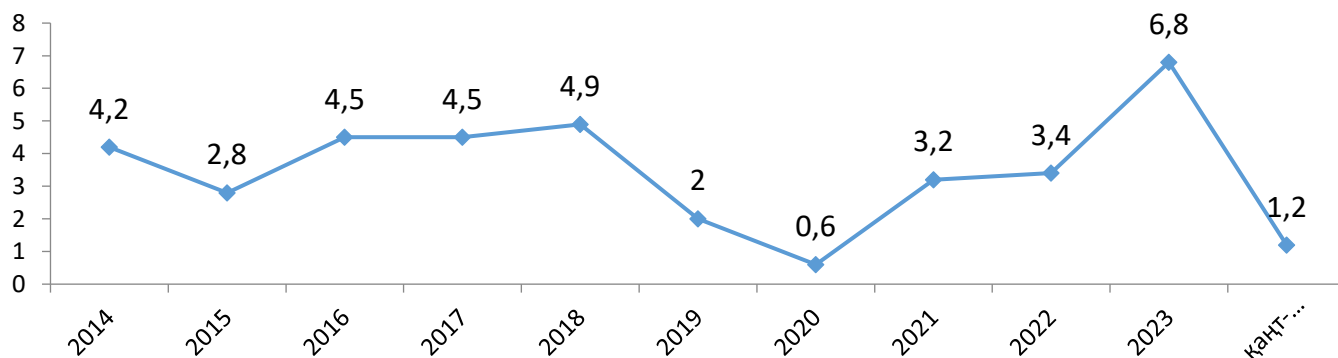
Жалпы ауданы 7 601 мың шаршы метр болатын 1 484 көпқабатты үй. метр;

Жалпы ауданы 4 709 мың шаршы метрді құрайтын 25 056 жеке тұрғын үй. метр.

2024 жылғы қаңтар-қыркүйек айларында тұрғын үй алаңының 1 шаршы метрін салуға жұмсалған орташа нақты шығындар 190,1 мың теңгені құрап, өткен жылдың сәйкес кезеңімен салыстырғанда 2,5%-ға өсті.

2023 жылдың сәйкес кезеңімен салыстырғанда 1 шаршы метрін салуға жұмсалған орташа нақты шығындардың айтарлықтай өсуі Павлодар облысында (++75,5%), Қарағанды облысында (+26,9%), Батыс-Қазақстан (+32,4) және Ұлытау облыстарында (+58,7%).

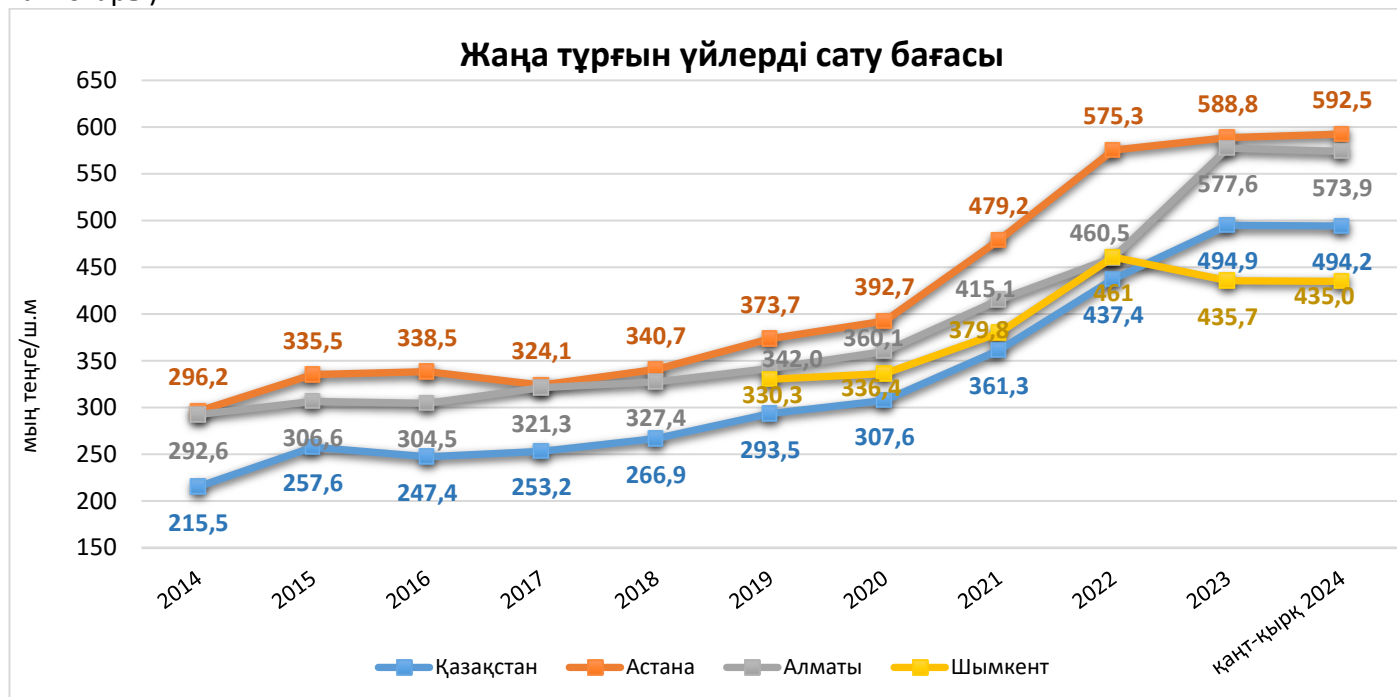
Құрылыстағы бағаның өзгеруі, өткен жылға % - бен



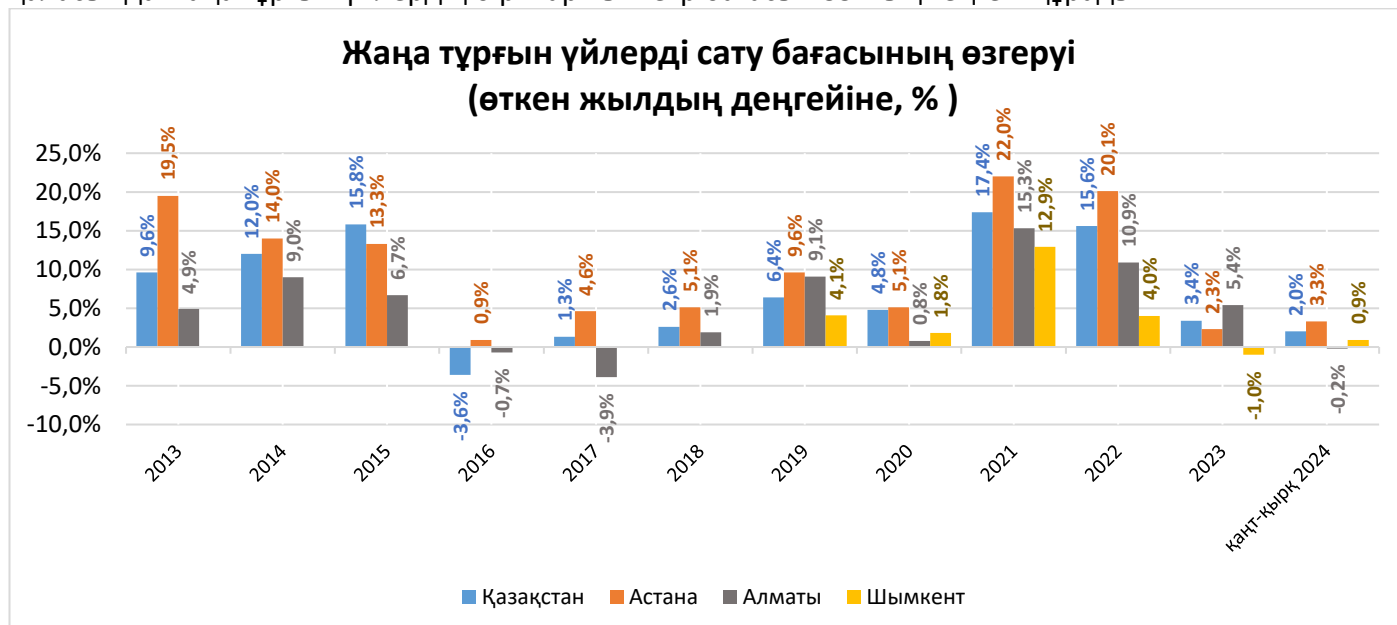


Дереккөз: Қазақстан Республикасы Стратегиялық жоспарлау және реформалар жөніндегі агенттігінің ұлттық статистика бюросы

3.5. Ағымдағы жылдың қыркүйек айында Қазақстанда **жаңа тұрғын үй бағасы** жоғарылады (2023 жылдың қыркүйегімен салыстырғанда). Сонымен, орташа есеппен республика бойынша 2024 жылдың қыркүйегінде жаңа тұрғын үйдің 1 ш.м. бағасы 494,2 мың теңгені құрады (2023 жылғы қыркүйектен 2%-ға жоғары). 2023 жылғы қыркүйекпен салыстырғанда жайлы тұрғын үйді қайта сату бағасы 5%-ға өсіп, 511,1 мың теңгені құрады. 2024 жылғы қыркүйекте жайлы тұрғын үйді жалға алудың орташа бағасы 1 шаршы метрге 4 471 теңгені құрады (2023 жылғы қыркүйекпен салыстырғанда – 8,4%-ға жоғары).



2023 жылғы қыркүйекте салыстырғанда **жаңа тұрғын үйлердің орташа бағасының өсуі** Астана (3,3%), Алматы (-0,2%), Ақтау (4,7%), Ақтобе (7,9%), Кызылорда (7,1%), Орал (3,6%) қалаларында байқалады. Астана және Алматы қалаларында жаңа тұрғын үйлердің бір шаршы метр бағасы орташа республикалық деңгейден жоғары болып, 592,5 мың теңге және 573,9 мың теңгені құрады. Шымкент қаласында жаңа тұрғын үйлердің бір шаршы метр бағасы 435 мың теңгені құрады.



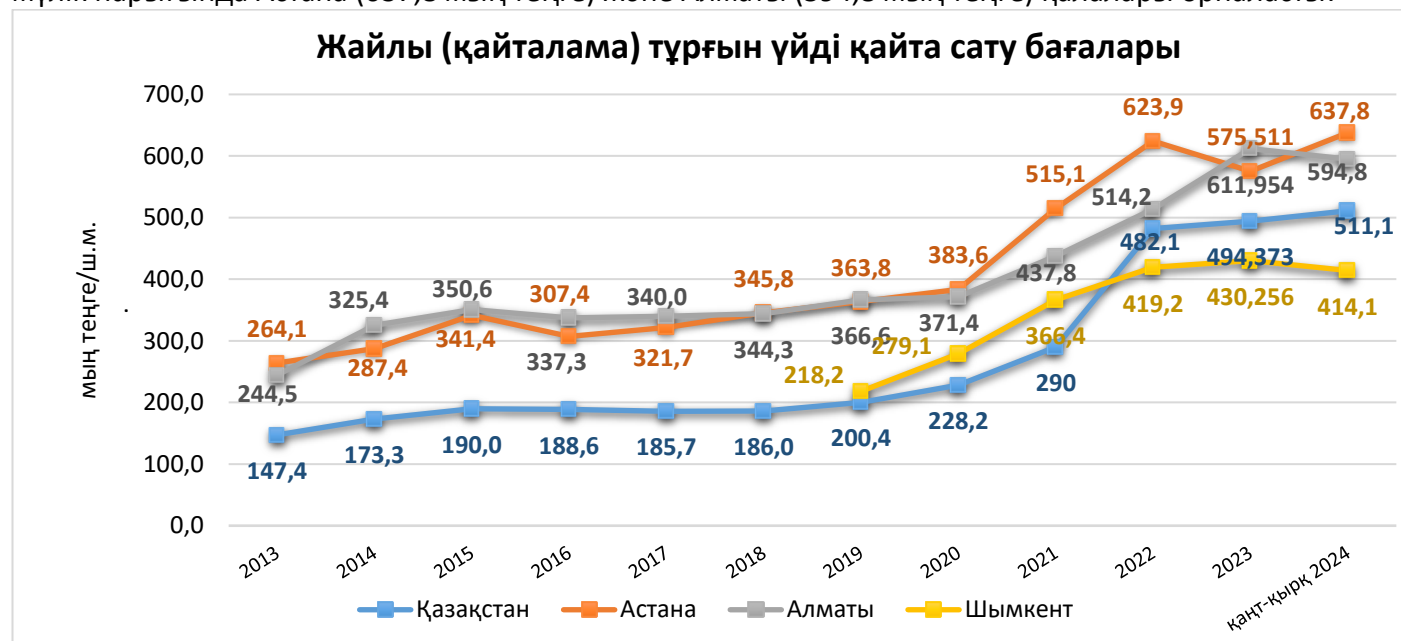


Дереккөз: Қазақстан Республикасы Стратегиялық жоспарлау және реформалар жөніндегі агенттігінің ұлттық статистика бюросы

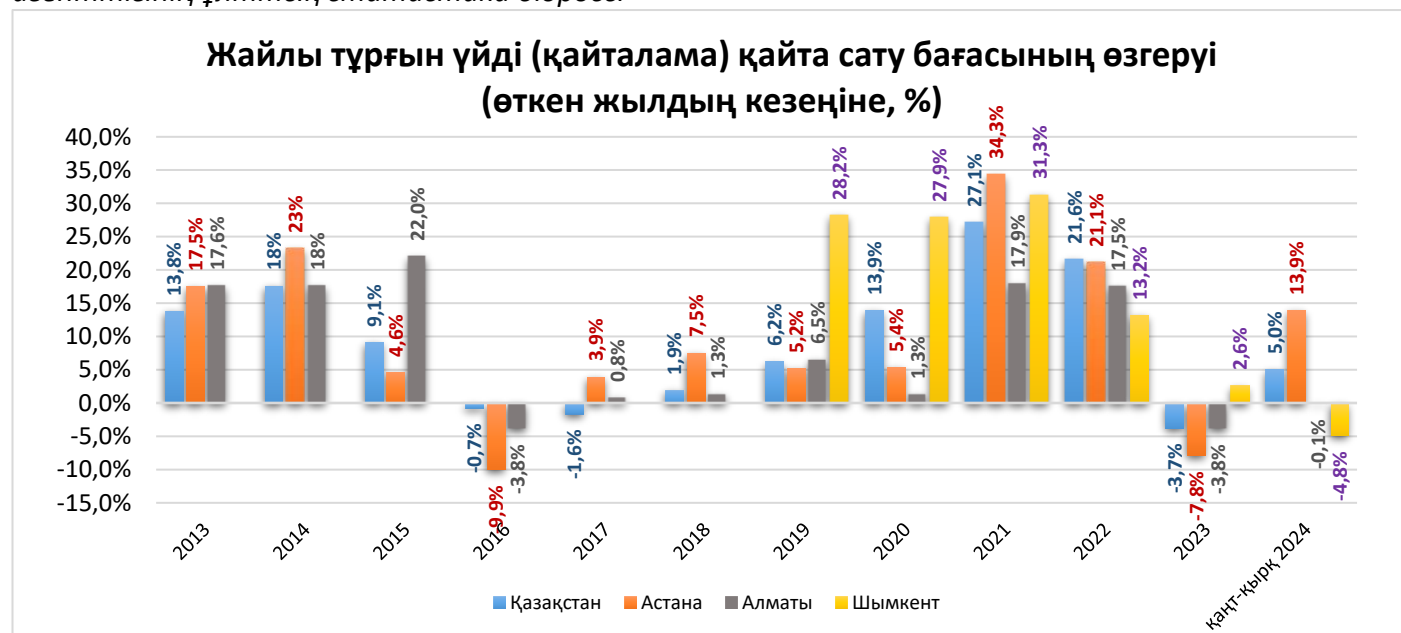
Орташа алғанда республика бойынша 2024 жылғы қыркүйекте **1 ш.м. үшін жайлы (қайталама) тұрғын үй қайта сату бағасы** 5%-ға (2023 жылғы қыркүйекпен салыстырғанда) өсіп, 511,1 мың теңгені құрады. Жылдық мәнде бағаның айтарлықтай өсуі келесі қалаларда байқалады:

Астана (13,9%), Атырау (23,3%), Петропавл (7,5%).

1 ш.м. бағасы орташа республикалық деңгейден жоғары болып, қайталама жылжымайтын мүлік нарығында Астана (637,8 мың теңге) және Алматы (594,8 мың теңге) қалалары орналасты.



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



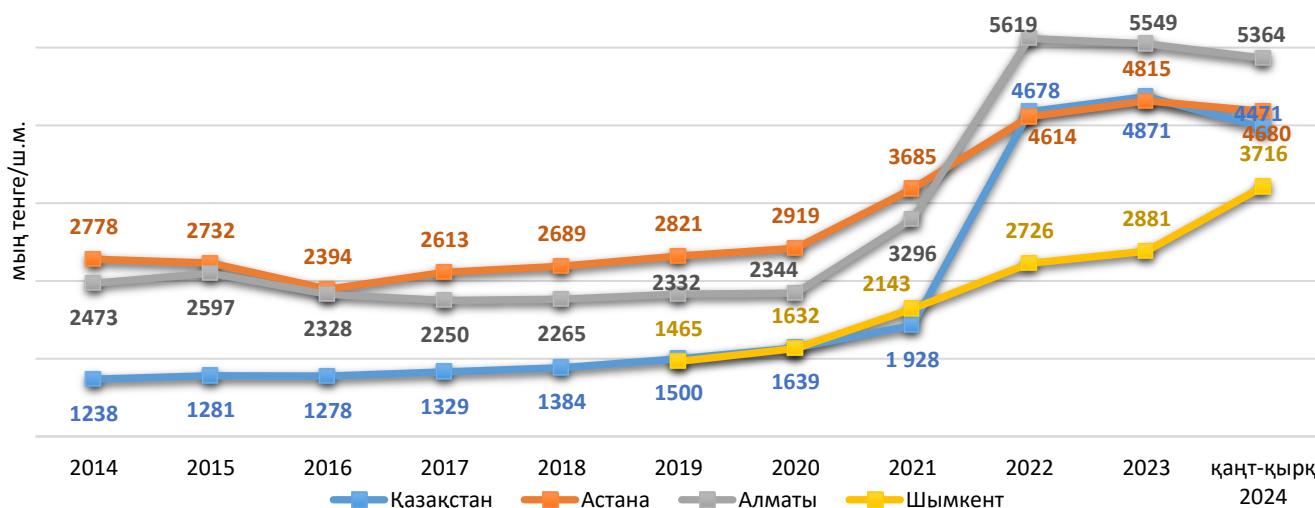
Дереккөз: Қазақстан Республикасы Стратегиялық жоспарлау және реформалар жөніндегі агенттігінің ұлттық статистика бюросы

Жылдық мәнде 2024 жылғы қыркүйекте жайлы тұрғын үйді жалға алу бағасы 2023 жылдың сәйкес кезеңімен салыстырғанда 8,4%-ға өсті. Жайлы тұрғын үйді жалға алу бағасының айтарлықтай өсуі Шымкент (22,0%), Қарағанды (14,0%), Талдықорған (24,2%), Петропавл (23,9%), Өскемен (22,1%) қалаларында байқалды.



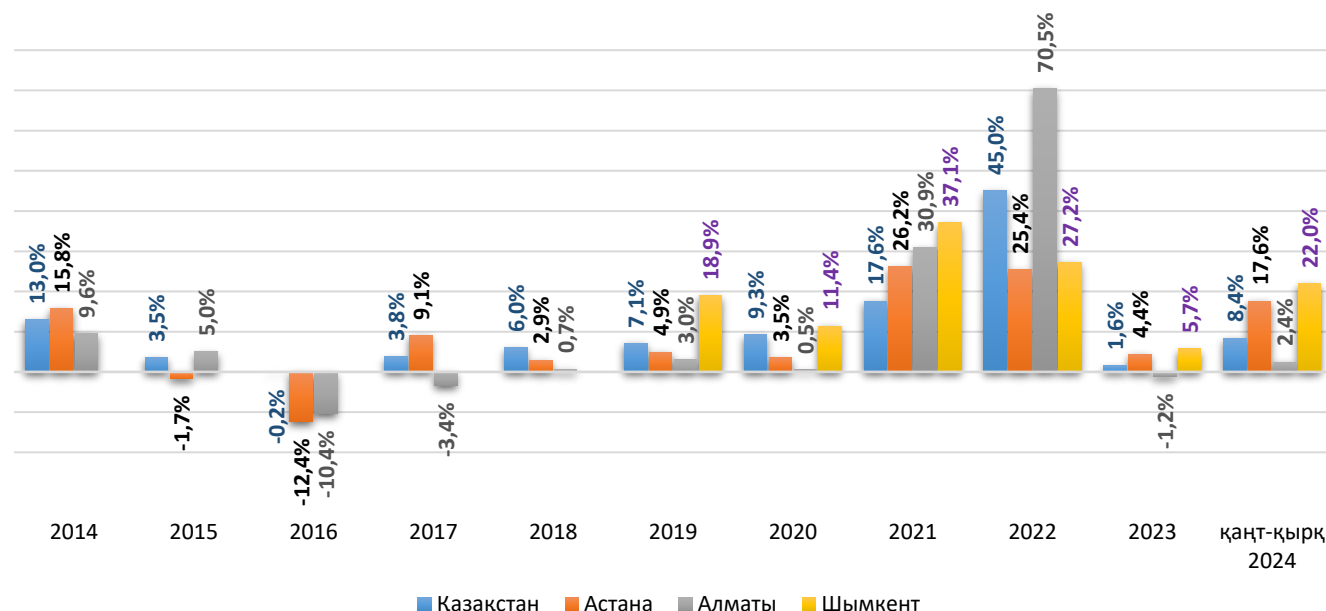
Астана және Алматы қалаларында 1 шаршы метрді жалға алу бағасы орташа республикалық деңгейден жоғары орналасып 4 680 теңге әне 5 364 теңгені сәйкесінше құрады.

Жайлы тұрғын үйді жалға алу бағасы



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

Жалға алу бағасының өзгеруі (өткен жылдың сәйкес кезеңіне)



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

2024 жылғы қыркүйек айында **тұрғын үйді сатып алу-сату бойынша 39 543 мәміле** тіркелген, оның ішінде жеке үйлер бойынша 9 036 және көппәтерлі үйлердегі пәтерлер бойынша 30 507 мәміле жасалды. 2024 жылдың тамызымен салыстырғанда (40 832) тұрғын үйді сатып алу-сату мәмілелерінің саны 3,2%-ға азайды. Мәмілелер саны бойынша Алматы (8 163 – 20,6%) және Астана (6 646 – 16,8%) қалалары, сонымен қатар, Қарағанды облысы (2 989 – 7,6%) көш бастап тұр. Мәмілелер саны Ұлытау



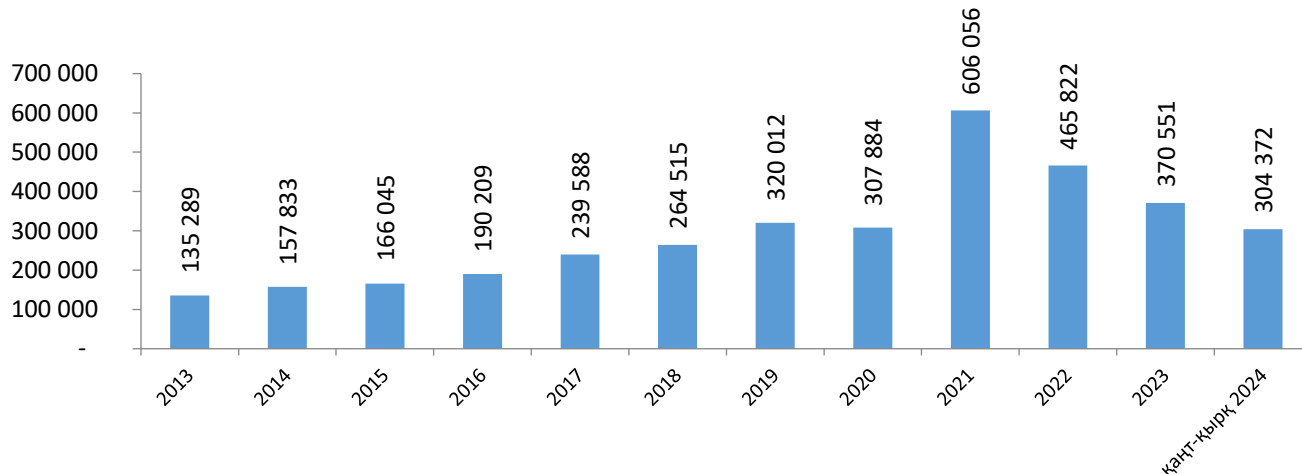
облысында ең аз – 396 мәміле (1%). 2024 жылдың тамызымен салыстырғанда қыркүйекте ең көп өсім Алматы қаласында (+12,7%) және Батыс Қазақстан (+6,8%), Шығыс Қазақстан (+6,6%) облыстарында тіркелді. Ал бір айдағы ең үлкен төмендеу Астана қаласында (-19%), Қостанай (-11,3%) және Ақтөбе (-10,4%) облыстарында орын алды.

2024 жылдың тамызымен салыстырғанда, көппәтерлі үйлердегі тұрғын үй мәмілелерінің саны 4,2%-ға (1 344 мәмілеге) кеміді. 2024 жылдың қыркүйек айында пәтерлер бойынша барлығы 30 507 мәміле жасалды, бұл мәмілелердің жалпы санының 77,1%-ы. Көппәтерлі үйлердегі тұрғын үй саудасының негізгі үлесі Алматы (24,7%), Астана (21,4%) қалаларына және Қарағанды облысына (8,2%) тиесілі. Бөлмелер саны бойынша 1 бөлмелі пәтерлер сатылымы басым болды, 2024 жылдың қыркүйек айында олар бойынша 11 506 мәміле ресімделген.

2024 жылдың тамыз айымен салыстырғанда, 2024 жылдың қыркүйегінде жеке тұрғын үйлер бойынша мәмілелер саны бойынша жағдай тұрақты, 0,6%-ға (55 мәмілеге) ғана көбейген. Қыркүйекте барлығы 9 036 мәміле тіркелген. Жеке тұрғын үйлер бойынша мәмілелер санының ең көп өсімі Ұлытау (+25,4%), Батыс Қазақстан (+23,4%) облыстарында және Алматы (+17%) қаласында байқалды. Ал бір айдағы ең үлкен төмендеу Қызылорда (-12,2%), Қостанай (-9,9%) және Шымкент қаласында (-6,8%) орын алды.

2024 жылғы қыркүйекте тұрғын үйді сатып алу-сату мәмілелері былтырғы жылдың тиісті айымен салыстырғанда 11,7%-ға көбейген, ол кезде 35 398 мәміле ресімделген болатын. Мәмілелер санының ең жоғарғы өсімі Батыс Қазақстан облысында (72,2%-ға) байқалды, ең үлкен төмендеу – Түркістан облысында (14,4%-ға). 2024 жылдың қаңтар-қыркүйек айларындағы мәмілелер санын 2023 жылғы қаңтар-қыркүйек айларындағы мәмілелер санымен салыстырғанда 13,6%-ға өсім 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. 2024 жылғы 1 қазандағы жағдай бойынша халық саны 20 223 218 адамды құрады, оның ішінде қала тұрғындары – 12 704 977, ауыл тұрғындары – 7 518 241 адам. 9 айда халықтың жалпы өсімі 189 376 адамды құрады.

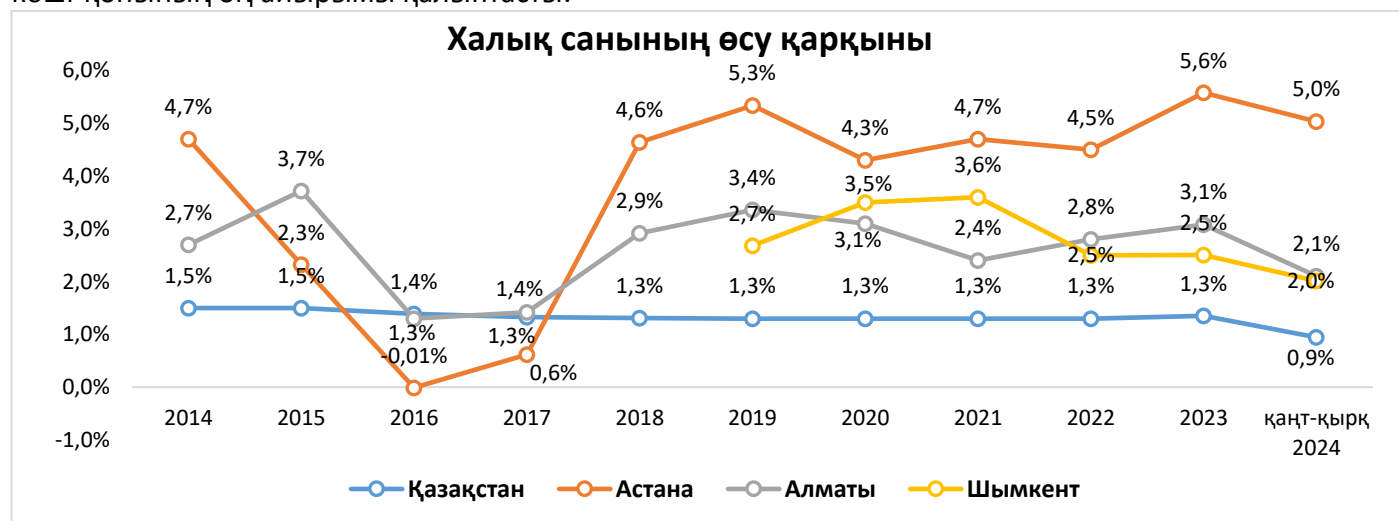
2024 жылдың 9 айында Қазақстанда 278,7 мың бала дүниеге келді, қайтыс болғандар саны – 99,5 мың адам. Осылайша, халықтың табиғи өсімі 179,2 мың адамды құрады.

Туудың ең жоғары деңгейі Түркістан облысында (1000 тұрғынға 25,04 адам), Маңғыстау облысында (24,84) және Шымкент қаласында (23,68) байқалды.



Өлім-жітімнің ең жоғары деңгейі Солтүстік Қазақстан облысында (1000 тұрғынға 11,52), Шығыс Қазақстан облысында (11,32) және Қостанай облысында (10,12) байқалды, бұл осы облыстар халқының жас құрылымына байланысты.

2024 жылғы қаңтар-қыркүйекте елге келгендер саны 20 383 адамды, елден кеткендер саны 10 201 адамды құрады. Көші-қон айырымы – 10 182 адам. 2023 жылғы тиісті кезеңмен салыстырғанда Қазақстанға келгендер саны 6,5%-ға өсті, Қазақстаннан кеткендер саны 19,9%-ға азайды. Елдің негізгі көші-қон алмасуы ТМД мемлекеттерімен жүреді. ТМД елдерінен келгендердің үлесі 79,7%, ал бұл елдерге кеткендердің үлесі 76,9% құрады. Ел ішіндегі көші-қон 2023 жылдың тиісті кезеңімен салыстырғанда 47,4% өсті. Өңіраралық көші-қон бойынша еліміздің 4 өңірінде: Астана (52853 адам), Алматы (26157 адам), Шымкент (5948 адам) қалаларында және Алматы обласында (765 адам) халық көші-қонының оң айырымы қалыптасты.



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

4.2. Қазақстан Республикасы бойынша **атаулы жалақының орташа мәні** 2024 жылғы III тоқсанда 390 328 теңгені* құрады.

2023 жылдың тиісті тоқсанына қарағанда өсім 11,3%, нақты мәнде – 2,7%.

Жалақының медианалық мәні (жалақы қатарының орталық деңгейі) 2024 жылғы III тоқсанда бағалау бойынша 269 378 теңгені құрады.

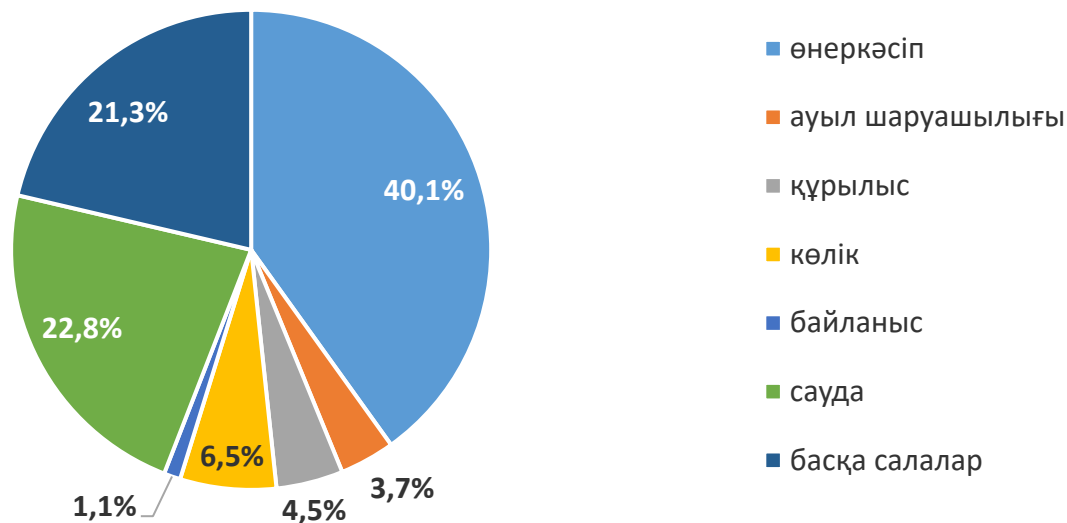
2023 жылғы тиісті тоқсанмен салыстырғанда орташа айлық жалақының ең жоғарғы өсімі ақпарат және байланыста – 28,1%, қаржы және сақтандыру қызметінде – 24,3%, электр энергиясымен, газбен, бұмен, ыстық сумен және ауаны кондициялаумен жабдықтауда – 20,6% байқалды. Білім беруде орташа айлық жалақы – 9,9%, денсаулық сақтау және халыққа әлеуметтік қызмет көрсетуде – 8% өсті.

Өңірлік бөліністе 2023 жылдың тиісті тоқсанымен салыстырғанда 2024 жылдың III тоқсанында орташа айлық атаулы жалақының ең көп өсуі Шымкент қаласында – 16,1%, Алматы қаласында – 15,2%, Ақтөбе және Абай облыстарында – 14,2%-дан.

Өңірлер арасындағы орташа айлық номиналды жалақының ең жоғарғы және ең төменгі мәндері арасындағы арақатынас 2024 жылғы III тоқсанда 2,3 есені құрады.

4.3. Экономикадағы банктік несиелердің айтарлықтай көлемі өнеркәсіп (жалпы көлемдегі үлесі – 40,1%), сауда (22,8%), құрылыс (4,5%) және көлік (6,5%) сияқты салаларға тиесілі. Бизнесті несиелеудің (қалдығы) жылдық өзгерісі 2023 жылдың желтоқсанындағы 13,1%-дан 2024 жылдың қыркүйегінде 17,1%-ға дейін өсті. Барлық негізгі салаларда несие көлемінің өсімі тіркелді. Кәсіпкерлік несиелердің негізгі бөлігін құрайтын өнеркәсіп пен сауданы несиелендіру бір жылда сәйкесінше 24,2% және 21,7% өсті.

Салалары бойынша банктердің кредиттері, 01.10.2024 ж.

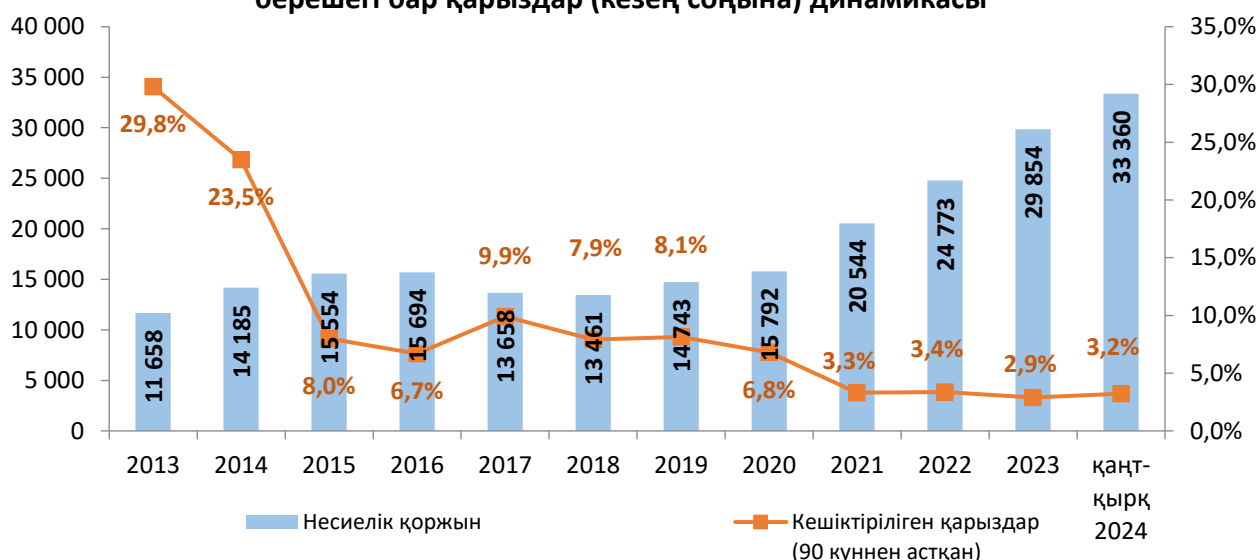


(Дереккөз: ҚР ҰБ)

Қазақстан Республикасы **банк секторының несиелік портфелі** 2024 жылғы 1 қазандағы жағдай бойынша 33 360 млрд теңгені құрап, өткен жылдың сәйкес кезеңімен салыстырғанда 5 665,9 млрд теңгеге немесе 20,5%-ға өсті. Банктердің несиелендіру көлемі 2023 жылдың сәйкес кезеңінде 27 694 млрд теңгені құрады.

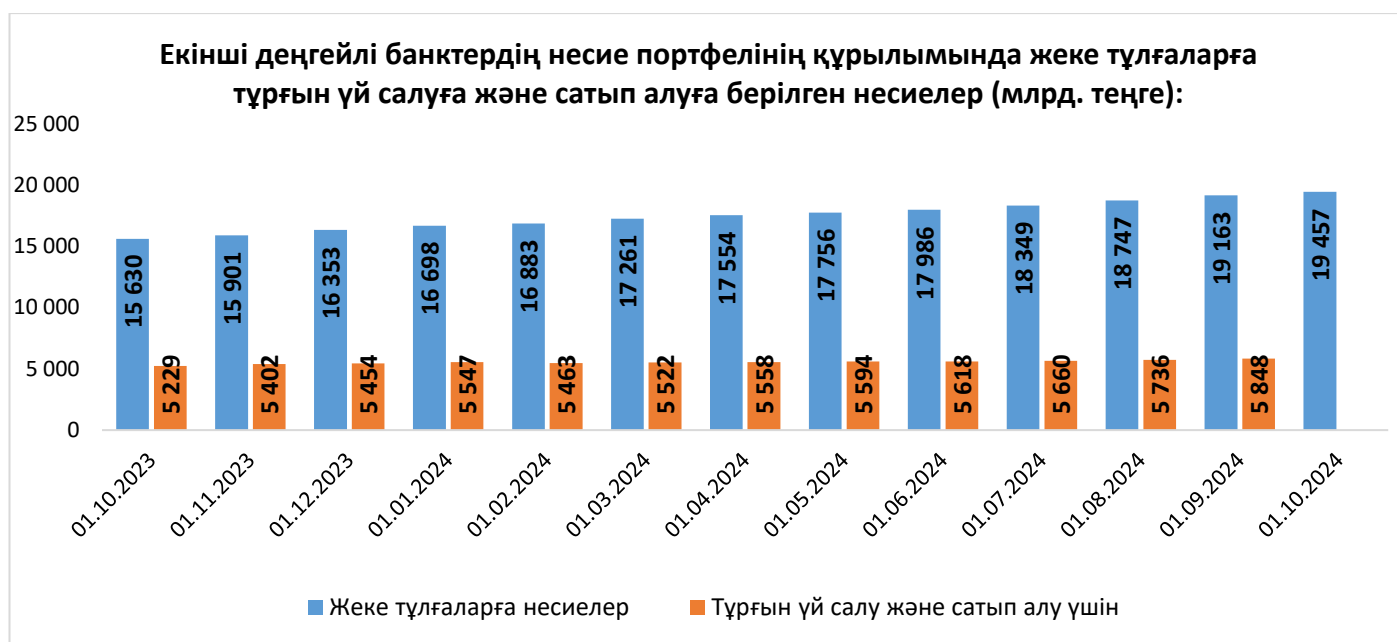
Кредиттік портфельдің сапасы тұрақты болып қалуда. 2024 жылғы 1 қазандағы жағдай бойынша банк секторында мерзімі өткен берешегі 90 күннен асқан қарыздар (NPL 90+) деңгейі несиелік портфелінің 3,2%-ын немесе 1 074,4 млрд теңгені құрады (2023 жылғы 1 қазандағы жағдай бойынша – 3,3% немесе 906 млрд теңге).

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



(Дереккөз: ҚР ҰБ)

2024 жылғы 1 қазандағы жағдай бойынша екінші деңгейдегі банктердің несиелік портфелінің құрылымында жеке кәсіпкерлерге кәсіпкерлік мақсаттарға берілген кредиттерді қоспағанда, жеке тұлғаларға (резидент еместерді қоса алғанда) берілген несиелер 19 457 млрд теңге. 2024 жылғы 1 қыркүйектегі жағдай бойынша **тұрғын үйді салу және сатып алу үшін берілген несиелер** 5 848 млрд теңгені құрады, бұл 01.09.2023 ж.-мен салыстырғанда 685 млрд. теңгеге немесе 13,3%-ға жоғары.



Дереккөз: ҚР ҰБ

2024 жылғы 1 қазандағы жағдай бойынша Қазақстан Республикасының банктік емес секторы 2 ипотекалық ұйыммен ұсынылған.



Дереккөз: ҚР ҰБ

Ипотекалық ұйымдардың несиелік портфелінің құрылымы. 01.10.2024 жылғы жағдай бойынша ипотекалық ұйымдардың жиынтық несиелік портфелі 476 млрд теңгені құрады, бұл 01.01.2024 жылғы көрсеткіштен 59 млрд теңгеге немесе 11%-ға төмен.

Ипотекалық ұйымдардың жиынтық несиелік портфеліндегі мерзімі өткен берешегі бар қарыздардың үлесі 01.10.2024 жылғы жағдай бойынша 2,5% (немесе 11,9 млрд теңге) құрады. Есепті күнге 90 күннен асатын мерзімі өткен берешегі бар қарыздар 4,5 млрд теңгені немесе несиелік портфелінің 0,9%-ын құрады. Ипотекалық ұйымдардың міндеттемелерінің жалпы сомасы 2024 жылғы 1 қазандағы жағдай бойынша 1 342,9 млрд теңгені құрады.



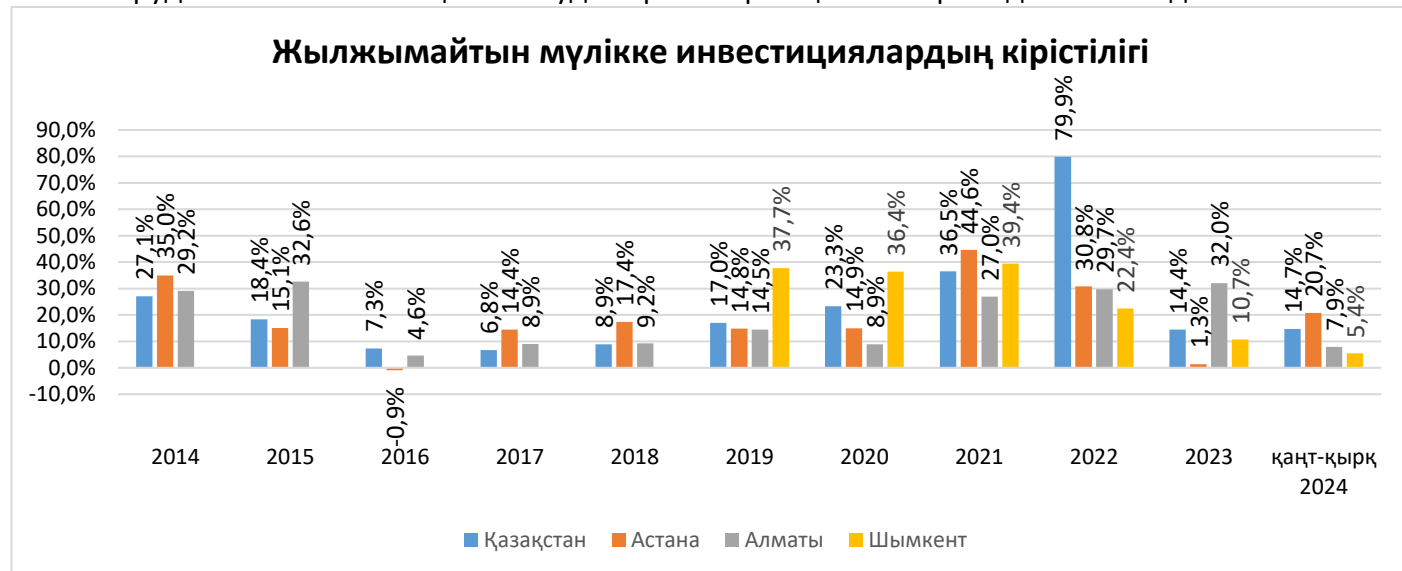
5. Тұрғын үйге қолжетімділіктің талдамасы¹

5.1. Жалпы Қазақстан бойынша тұрғын үйге қолжетімділікті арттыру үрдісі байқалған болатын. Алайда 2016 жылдан бастап «орташа қолжетімсіз тұрғын үй» санатындағы көрсеткіште салыстырмалы «тұрақтылық» байқалатын. 2023 жылдың 4-тоқсанынан бастап көрсеткіш «қолжетімді баспана» санатына көшті.



Дереккөз: «Samruk-Kazyna Construction» АҚ есептері

5.2. 2024 жылдың қаңтар-қыркүйек айларында Қазақстанда жылжымайтын мүлікке салынған инвестицияның қайтарымы 14,7%, Астанада 20,7%, Алматыда 7,9% және Шымкентте 5,4 құрады. Жылжымайтын мүлікке салынған инвестициядан түскен табыс бір жыл ішінде жайлы (екінші) мүлікті жалға беруден және кейіннен қайта сатудан түскен кірістің сомасы ретінде есептеледі.



Дереккөз: «Samruk-Kazyna Construction» АҚ есептері

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 тек пәтер құнын төлеуге жұмсалатынын ескере отырып, алаңы 54 ш.м. пәтерді алу үшін неше жыл жұмыс істеу қажеттілігін бағалайды. Осылайша, бұл коэффициент тұрғын үй алаңының бағасы мен халық табысының тұрғын үй қолжетімділігіне әсерін көрсетеді.



6. Тұрғын үй құрылысын мемлекеттік қолдау шаралары

Қазақстандықтарды сапалы тұрғын үймен қамтамасыз ету және тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық жүйесін кешенді жаңғырту – ҚР Үкіметі жұмысының басымдықтарының бірі.

ҚР Үкіметінің 2024 жылдың 23 сәуіріндегі отырысында өнеркәсіп және құрылыс министрі Қанат Шарлапаев тұрғын үй құрылысын дамыту және проблемалық жобаларды аяқтау шаралары туралы айтты.

Министрдің айтуынша, су тасқынынан зардап шеккен азаматтардың тұрғын үй мәселесін жедел шешу үшін қосымша механизмдер әзірленген. Оларға: дайын тұрғын үйді сатып алу, сатып алынатын тұрғын үйді өз бетінше таңдау мүмкіндігі, жөндеу жұмыстарын жүргізу немесе олардың құнын төлеу, сондай-ақ стандартты емес жобаларды пайдалану мүмкіндігі жатады. Саяжай нысандарының иелері де бұл жалғыз баспанасы болған жағдайда, тұрғын үймен қамтамасыз етіледі.

Бүгінде әкімдіктер жаңадан игерілетін жер телімдерін іріктеу жұмыстарын жүргізуде. Ақтөбе облысында үйлердің құрылысы басталды. Ақмола, Қарағанды және Қостанай облыстарында зардап шеккен отбасылар жаңа баспананың кілтін алып жатыр. Бұл жұмыс өзге өңірлерде де жалғастырылады.

ҚР ӨҚМ мәліметінше, жалпы соңғы 5 жылда тұрғын үй құрылысына 12 трлн теңгеден астам инвестиция тартылып, 78,5 млн шаршы метрге жуық жаңа тұрғын үй пайдалануға берілген. Барлық қаржыландыру көздерін ескере отырып, 695 мың отбасы тұрғын үй жағдайын жақсартты.

«2030 жылға қарай барлық қаржыландыру көздерінің есебінен 111 млн шаршы метрді қамтитын тұрғын үй құрылысы жоспарлануда, бұл 1 млн-нан астам отбасыны жаңа баспанамен қамтамасыз етуге мүмкіндік береді», — деді Қанат Шарлапаев.

Оның айтуынша, Үкіметтің 2024 жылы Экономикалық өсуді қамтамасыз ету жөніндегі бірінші кезектегі іс-шаралар жоспарын жүзеге асыру үшін тұрғын үйді пайдалануға берудің жоспарланған көлемі азаматтарды тұрғын үймен қамтамасыз ету бойынша қосымша шараларды енгізумен 15,5-тен 18 млн шаршы метрге дейін ұлғайтылды.

Осылайша, халықтың әлеуметтік жағынан осал топтарын жалға берілетін тұрғын үймен қамтамасыз ету мақсатында жалпы сомасы 339 млрд теңгеге 22 мыңнан астам пәтер сатып алу жоспарлануда. Сонымен қатар әкімдіктердің мемлекеттік бағалы қағаздарды шығару арқылы 110 млрд теңге сомасына 10 мың несиелік пәтер салу жоспарлануда.

«6 сәуірде Президент қол қойған кәсіпкерлік мәселелері туралы заң жобасы аясында әкімдіктерге нарықта несиелік тұрғын үй салуға ғана емес, сонымен қатар сатып алуға да құқық берілді, бұл қаражат айналымы арқасында тұрғын үй көлемін жыл сайын ұлғайтуға мүмкіндік береді», — деді министр.

Бұл ретте 7 мыңға жуық несие беруге жылдық 2 және 5%-дық мөлшерлемен жеңілдетілген ипотека беруге 81 млрд теңге бөлінді. 9%-дық мөлшерлемен «Отау» ипотекалық бағдарламасы бойынша 150 млрд теңгеге 8 мың несие беруді көзделген.

Сонымен қатар 1 мамырдан бастап жаңа ипотекалық бағдарламаны іске қосу жоспарланып отыр, оның аясында 300 млрд теңгеге 12 мың несие беру жоспарлануда. «7-20-25» бағдарламасы бойынша 100 млрд теңгеге 5 мыңға жуық несие беріледі.

«Осылайша, биылғы жылы тұрғын үй құрылысын дамытуға 1 трлн теңгеден астам қаржы бөлінді, соның нәтижесінде 64 мың азамат тұрғын үй жағдайын жақсартта алады», — деп мәлімдеді министр.

Министр Президенттің Атырауда өткен Ұлттық Құрылтай отырысында айтқан тапсырмалары аясында Үкіметке сатып алу құқығымен ұсынылатын жалға берілетін тұрғын үй көлемін айтарлықтай ұлғайтып, жаңа жеңілдікті бағдарламаны іске қосу керектігін еске салды.

Осы жұмыс аясында әкімдіктер жеке құрылыс салушылардан ең жоғары тұрғын үй алаңы 80 шаршы метрді құрайтын бастапқы тұрғын үйлерді сатып алады. Үкімет мамыр айында тиісті стандарттарды бекітті, ендігі кезекте сатып алу құқығымен жалға берілетін тұрғын үйлерді сатуды



қаржыландыру жұмыстары басталады. Бұл ретте ҚР Мәжілісінде кезекте тұрғандарға жалға берілетін тұрғын үйді жекешелендіру құқығын беретін заң жобасы қаралуда.

Сонымен қатар «Отбасы Банкі» мамыр айынан бастап әлеуметтік жағынан осал азаматтар үшін жылдық 7%-дық мөлшерлемемен 20%, ал қалған санаттағы азаматтар үшін 9%-дық мөлшерлемемен бастапқы төлемі бар жаңа жеңілдетілген бағдарламаны іске қосады. Бірінші жылы 300 млрд теңге сомасында 12 мың несие, одан кейін жыл сайын 200 млрд теңгеден 8 мың несие беру жоспарлануда.

Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу мәселесіне тоқталған министр еліміздің 8 өңірінде 39 проблемалық объект бар екенін хабарлады. Оларды аяқтау үшін мемлекет қаржыландыруды бөлу және инвесторларды табу бойынша қажетті шараларды қабылдауда. Осылайша, бірінші жартыжылдықтың қорытындысы бойынша Астанада 9 үлестік құрылыс объектіні аяқтап, 484 отбасыға кілт беру жоспарлануда.

ҚР ӨҚМ талдау нәтижелері бойынша салынып жатқан 581 үлестік құрылыс объектісі анықталды, оның ішінде 421-і үлескерлердің қаражатын заңсыз тартып, рұқсатсыз салынууда.

Проблемалық объектілердің көбеюіне жол бермеу үшін мемлекеттік реттеуді күшейту шаралары әзірленді. Оларға: алдын ала шарттар жасасуға тыйым салу, айыппұл санкцияларын ұлғайту (300-ден 2000 АЕК-ке дейін), үлескерлердің қаражатын тартуға рұқсатсыз жарнамаға тыйым салу, салынып жатқан тұрғын үйді қолма-қол қаражатсыз сатып алуға тыйым салу. Бұл ұсыныстар мүдделі мемлекеттік органдармен келісіліп жатыр.

Ақпарат көзі: <https://primeminister.kz/news/2030-zhylqa-karay-elimizde-1-mln-nan-astam-otbasyny-zhana-baspanamen-kamtamasyz-etu-zhosparlanuda-28076>

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

2024 жылдың қаңтар-қыркүйек аралығында АҚШ-тың жылжымайтын мүлік нарығында тұрғын үй құрылысына берілген рұқсаттар санының азаюы байқалды. Жылдық көрсеткіште тұрғын үй құрылысына берілген рұқсаттар саны 3,1%-ға төмендеді.

Көрсеткіштің атауы	09.2024	09.2023	өзг. (%)
Тұрғын үй салуға берілген рұқсаттар саны, мың бірлік	1 428	1 473	-3,1%
Жаңа құрылыстың көлемі, мың бірлік	1 354	1 358	-0,3%
Жаңа тұрғын үйлерді сату көлемі, мың бірлік	738	759	-2,8%

Құрылысқа рұқсаттардың саны (Building Permits²) 2024 жылдың шілде, тамыз және қыркүйек айларында 2023 жылдың сәйкес кезеңімен салыстырғанда тиісінше 1 396 мың, 1 475 мың және 1 428 мыңды құрады, бұл көрсеткіш бойынша өзгеріс тиісінше -3,2%, -4,4% және -3,1%.

2024 жылдың шілде, тамыз және қыркүйек айларында **басталған тұрғын үй құрылысы (housing starts³) жобаларының саны** сәйкесінше 1 237 мың, 1 356 мың және 1 354 мыңды құрады, бұл көрсеткіш 2023 жылдың сәйкес кезеңімен салыстырғанда тиісінше -14,7%, 5,7% және -0,3% пайызға өзгерді.

Жаңа үйлерді сату көлемі (United States New Home Sales⁴) 2024 жылдың қыркүйегінде өткен жылдың қыркүйегімен салыстырғанда -2,8%-ға азайып, 738 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>