



Макроэкономикалық есеп, қаңтар - наурыз, 2019
Экономика, жоспарлау және қазынашылық департаменті

Мұнай бағасы(1К2019)	↓	Инфляция (2019 наурыз)	1,3%
Бастапқы жылжымайтын мүліктің бағалары, Нұр-Сұлтан (1К2019)	↑	Жылжымайтын мүлікке инвестициялардың табыстылығы, Нұр-Сұлтан (қаңтар - наурыз, 2019)	10,5%
Бастапқы жылжымайтын мүліктің бағалары, Алматы (1К2019)	↑	Жылжымайтын мүлікке инвестициялардың табыстылығы, Алматы (қаңтар - наурыз, 2019)	8,2%

1. Негізгі макроэкономикалық көрсеткіштер

- 1.1 Жалпы ішкі өнім
- 1.2 Инфляция
- 1.3 Мұнай бағасы

2. Тұрғын үй құрылысы секторының негізгі көрсеткіштері

- 2.1 Тұрғын үй құрылысына инвестициялар
- 2.2 Тұрғын үй құрылысына инвестицияларды қаржыландыру көздері
- 2.3 Орындалған құрылыс жұмыстарының көлемі
- 2.4 Пайдалануға беру көлемі
- 2.5 Құрылыстың технологиялық құрылымы элементтеріне бағалар динамикасы
- 2.6 Тұрғын үйлерді (жаңа және қайталама тұрғын үй) сату және жалға беру бағаларының динамикасы, тұрғын үйлерді сату-сатып алу мәмілелерінің саны.

3. Тұрғын үй құрылысы секторына әсер ететін негізгі көрсеткіштер

- 3.1 Демографиялық деректер
- 3.2 Халықтың табысы
- 3.3 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

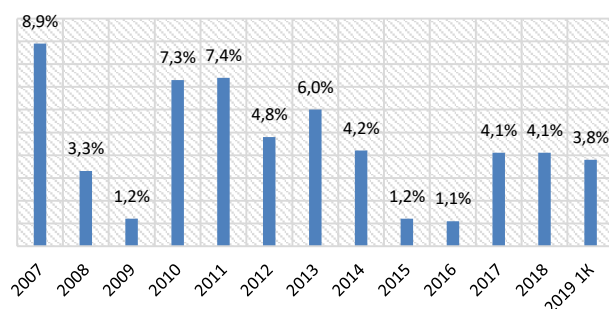
4. Талдама

- 4.1 Тұрғын үйге қолжетімділік индексі
- 4.2 Жылжымайтын мүлікке инвестициялардың табыстылығы
- 5. Тұрғын үй құрылысын мемлекеттік қолдау шаралары
- 6. Әлемдегі жылжымайтын мүлік нарығындағы негізгі индикаторлар
- 7. Әлемнің жылжымайтын мүлік нарығындағы оқиғалар

1. Негізгі макроэкономикалық көрсеткіштер

- 1.1. 2019 жылғы қаңтар-наурыз айларында **жалпы ішкі өнімнің** (ЖІӨ) физикалық көлемінің индексі өткен жылдың осындай кезеңімен салыстырғанда 103,8%-ды құрады.

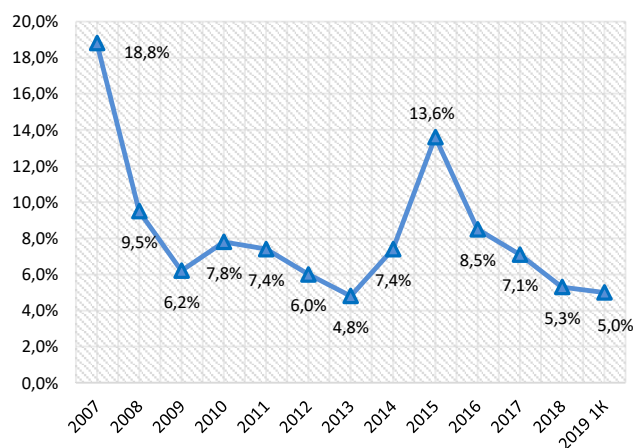
Қазақстанның ЖІӨ өсу динамикасы, %



Дереккөз: ҚР ҰЭМ сайты, 2017-2021 жж. ҚР ӘЭДБ

1.2. 2019 жылдың 3 айында инфляция 105,0% құрады. Азық-түлік тауарларының бағасы – 6,4%-ға, азық-түлік емес тауарларға баға – 6,2%-ға, ақылы қызметтердің бағасы – 2%-ға өсті.

2008-2019 жж. кезең соңына инфляция (өткен жылдың осындай кезеңіне, %)



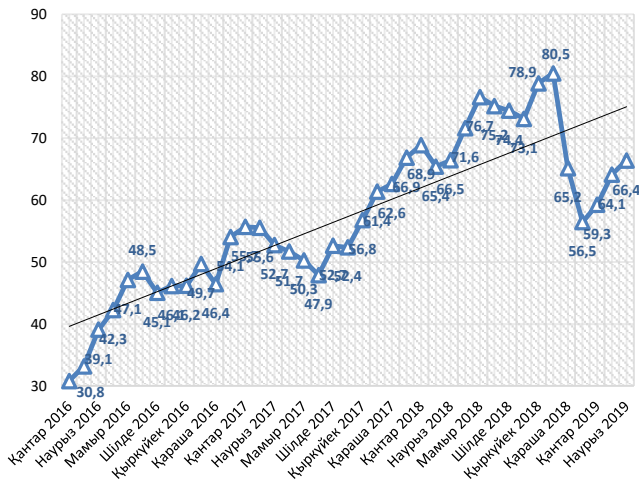
Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті
<http://www.stat.gov.kz/>

1.3. 2019 ж. қаңтар айында Brent маркалі мұнайдың орташа бағасы – 59,27 долл/баррель, ақпанда – 64,13 долл/баррель, наурызда – 66,41 долл/баррель болды. 2019 жылғы 1-тоқсанда **Brent маркалі мұнайдың орташа бағасы** 63,27 долл/баррель болды, бұл 2018 ж. осындай кезеңге қарағанда 5,5%-ға (3,65 долл./баррельге) арзан.



Макроэкономикалық есеп, қаңтар - наурыз, 2019 Экономика, жоспарлау және қазынашылық департаменті

Мұнайдың орташа бағасы (Брент, АҚШ доллар)



Дереккөз:

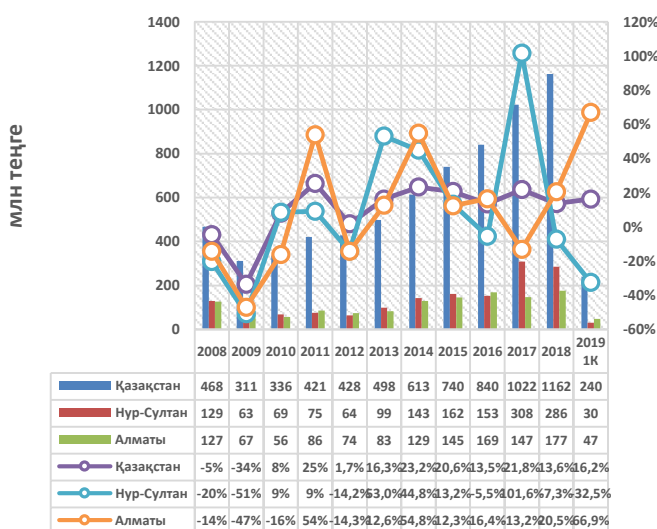
<http://www.imf.org/external/np/res/commmod/index.asp>

2. Тұрғын үй құрылысы секторының негізгі көрсеткіштері

2.1. Тұрғын үй құрылысына инвестициялар көлемі. 2019 жылғы қаңтар-наурызда тұрғын үй құрылысына 240,1 млрд.теңге бөлінді, бұл 2018 жылғы қаңтар-наурызға қарағанда 12,9% артық.

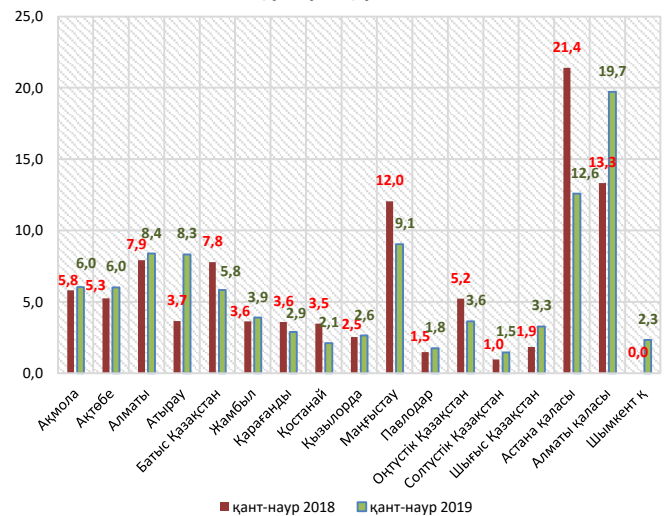
Есепті кезеңде өңірлер бойынша – Алматы қ. және Нұр-Сұлтан қ. сәйкесінше 47,4 (өткен жылдың осындай кезеңінен 66,9%-ға артық) және 30,2 млрд. теңге (өткен жылдың осындай кезеңінен 32,5% - ға кем) бөлінді.

Тұрғын үй құрылысына инвестициялар



Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

Тұрғын үй құрылысының жалпы көлеміндегі өңірлердің үлесі, %



Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

Тұрғын үй құрылысына салынған инвестициялардың жалпы көлеміндегі ең үлкен үлес салмағы бұрынғысынан Нұр-Сұлтан және Алматы қалаларында сақталуда.

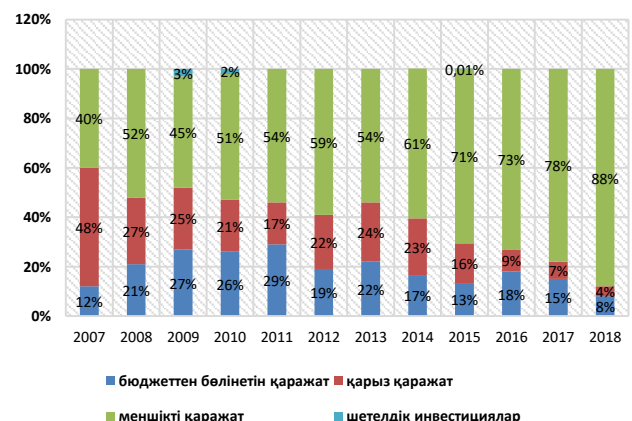
2.2. Тұрғын үй құрылысына инвестициялар көздері.

2019 ж. 1-тоқсанда Қазақстан бойынша тұрғын үй құрылысына инвестициялар құрылымындағы құрылыс салушылардың және халықтың меншікті қаражаты үлесі өткен жылдың осындай кезеңіндегі деңгейде (88%) қалды.

Бюджеттен бөлінетін қаражат үлесі 8%-ға өзгерді, 2018 ж. осындай кезеңде 7% болды. Тұрғын үй құрылысына банктерден бөлінген қаражат үлесі 2% құрады. Есепті кезеңде басқа қарыз қаражат үлесі (банк кредиттерінен басқа) 2% құрады.

Нұр-Сұлтан қ., басқа қарыз қаражат үлесі (банк кредиттерінен басқа) 14,2%-ды құрады, меншікті және бюджеттік қаражат сәйкесінше 81,2% және 4,7% құрады.

Тұрғын үй құрылысына салынған инвестициялардың көздері



Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті



Макроэкономикалық есеп, қаңтар - наурыз, 2019

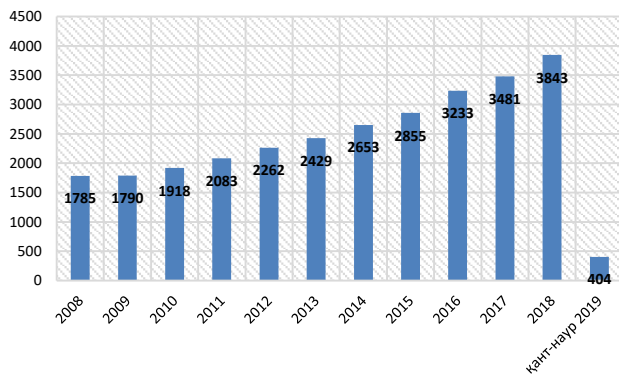
Экономика, жоспарлау және қазынашылық департаменті

Алматы қаласында халықтың өз қаражаты және банкердің кредиттік қаражаты есебінен инвестициялар 2019 жылдың бірінші тоқсанында тиісінше 86,7% және 3,3% құрады.

2.3. 2019 жылғы қаңтар-наурызда **құрылыс жұмыстарының (қызметтердің) көлемі** 404 млрд. теңгені құрады, бұл 2018 жылғы осындай кезеңіне қарағанда 8,9% артық.

Республика бойынша құрылыс жұмыстарының жалпы көлемінің ең үлкен көлемін жеке құрылыс ұйымдары – 85,87%, шетелдік ұйымдар – 14,09%, мемлекеттік ұйымдар - 0,04% орындады. Құрылыс жұмыстары көлемінің өсуі республиканың он үш өңірінде байқалады. Бұл ретте 2018 жылдың осындай кезеңімен салыстырғанда Атырау (50,2%-ға), Қарағанды (49,2%-ға), Ақтөбе (32,4%-ға), Түркістан (29,1%-ға), Павлодар (25,9%-ға), Солтүстік Қазақстан (21,7%-ға), Қызылорда (20,4%-ға), Қостанай (16,3%-ға) және Шығыс Қазақстан (11,9%-ға) облыстарында айтарлықтай өсім байқалады.

Орындалған құрылыс жұмыстарының көлемі



Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

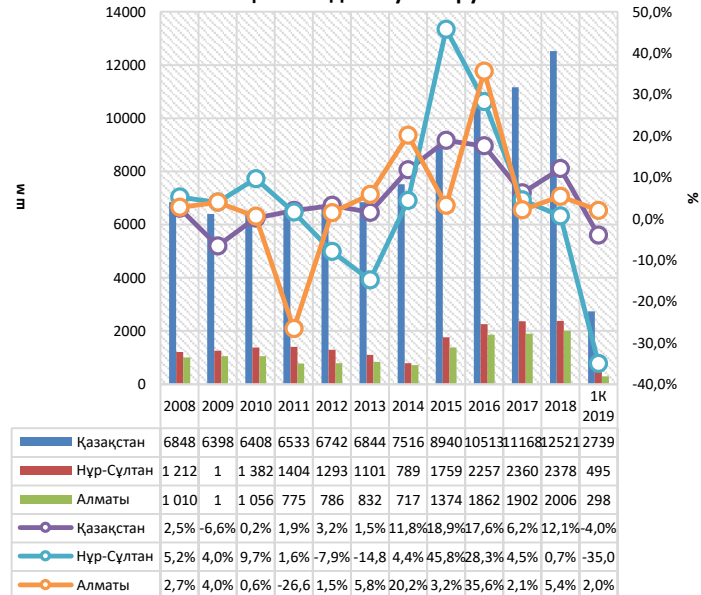
Нұр-Сұлтан қ. құрылыс жұмыстарының көлемі 2018 жылғы 1 тоқсанен салыстырғанда 42,8%-ға төмендеп, 37,9 млрд.теңгені құрады. Құрылыс жұмыстары бойынша көрсеткіштің төмендеуі негізінен елордада бірқатар ірі объектілердің құрылысын аяқтаумен байланысты.

2.4. 2019 жылғы қаңтар-наурызда пайдалануға берілген жаңа ұрғын ғимараттардың жалпы алаңы 3 630,6 мың ш.м. құрады. 2019 жылғы наурызда пайдалануға берілген тұрғын үй ғимараттарының жалпы алаңы 2018 жылғы наурызбен салыстырғанда 4%-ға қысқарып, 2739,2 мың шаршы метрді құрады. Республикалық көрсеткіштердің төмендеуі Нұр-Сұлтан (-35,1%) және Шымкент (-36,1%) қалаларында тұрғын үй алаңдарын пайдалануға беру қарқынының қысқаруына байланысты. Бұл ретте, осы жыл басынан бастап іске қосылған тұрғын үйлердің 18% - ы елордаға тиесілі.

Тұрғын үйдің басым бөлігін, нақты айтқанда 2 528,6 мың шаршы метрді (92,3%) жеке құрылыс салушылар пайдалануға берді, оның ішінде халық - 1 563,5 мың ш.м., бұл жалпы іске қосу көлемінде 57% құрайды. Тұрғын үйлерді пайдалануға беру көлемінің ұлғаюы

Павлодар (1,4 есе), Түркістан (1,3 есе), Атырау (1,2 есе) және Қызылорда (1,1 есе) облыстарында байқалады.

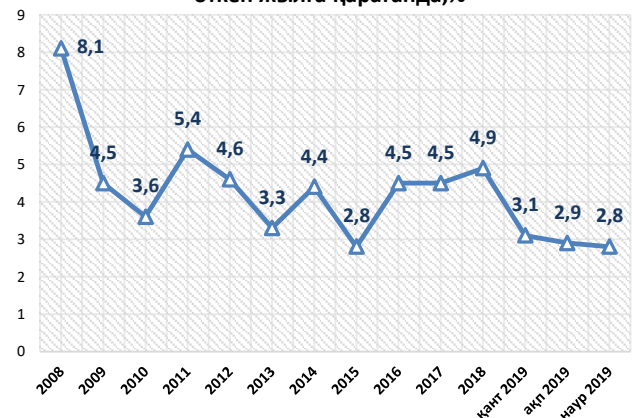
Тұрғын үй ғимараттарының жалпы алаңын пайдалануға беру



Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

2.5. Құрылыс секторындағы бағалар индексі 2019 жылғы наурызда өткен жылғы наурызбен салыстырғанда 102,8% құрады. Құрылыс-монтаждау жұмыстарының бағасы 2,7%-ға, машиналар мен жабдықтарға - 1,6% - ға, өзге де жұмыстар мен шығындарға - 4,4% - ға өсті.

Құрылыстағы бағалардың өзгеруі, өткен жылға қарағанда, %



Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

Тұрғын үйдің 1 ш.м. салуға жұмсалатын нақты орташа шығындар 2019 жылғы 1 тоқсанда 107,7 мың теңгені құрады, бұл 2018 жылдың осындай кезеңінен 3,4% кем. 2018 жылдың тиісті кезеңімен салыстырғанда 1 шаршы метр тұрғын үй құрылысына жұмсалған шығындардың айтарлықтай өсуі Атырау облысында (+59,7%), Солтүстік Қазақстан облысында (+21,5%) және Нұр-Сұлтан қаласында (+14,2%) қалыптасты.

2.6. 2019 жылдың басынан бастап тұрғын үй нарығындағы баға өсті. 2019 жылғы наурызда ел

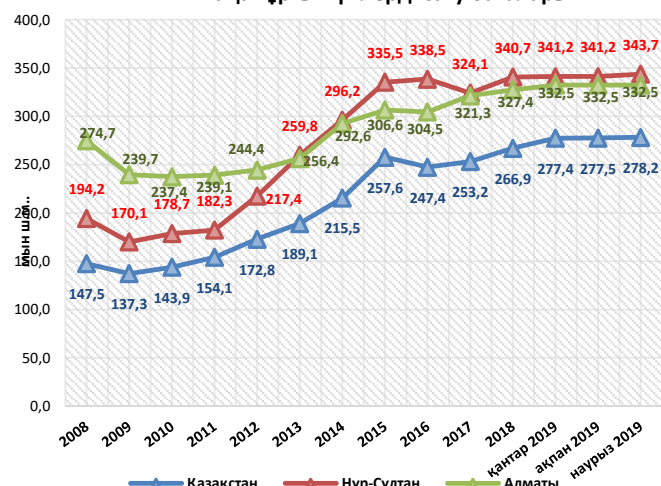


Макроэкономикалық есеп, қаңтар - наурыз, 2019 Экономика, жоспарлау және қазынашылық департаменті

бойынша орташа алғанда жаңа тұрғын үйдің 1 шаршы метрінің бағасы 278,2 мың теңгені (2018 жылға қарағанда 2,4%-ға жоғары), жайлы тұрғын үйді қайта сату - 190,6 мың теңгені (2018 жылғы наурызға қарағанда 2,8%-ға жоғары) құрады. 2018 жылмен салыстырғанда 2019 жылғы наурызда жылжымайтын мүлікті жалға беру бағасының айтарлықтай артуы байқалды. 2019 жылғы наурызда жайлы тұрғын үйді жалдаудың орташа бағасы 1 ш.м. үшін 1431 теңгені құрады (2018 жылғы наурызбен салыстырғанда – 7,6%-ға жоғары).

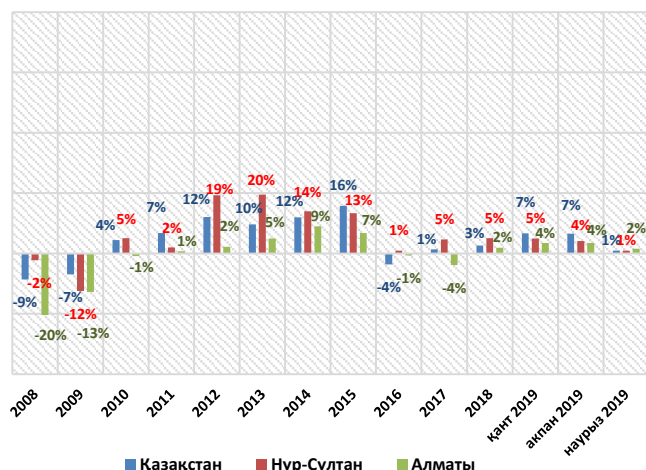
2018 жылмен салыстырғанда **жаңа тұрғын үйге** орташа бағаның өсуі Тараз (20,7%), Павлодар (+20,2%), Семей (+18,8%), Қостанай (+10,4%), Шымкент (+10%), Орал (+5,6), Нұр-Сұлтан (+3,9%), Ақтөбе және Петропавл (+3,7%) қалаларында байқалады. Нұр-Сұлтан, Алматы, Атырау, Шымкент және Ақтау қалаларындағы жаңа тұрғын үйдің 1 шаршы метрінің бағасы орташа республикалық деңгейден жоғары болып қалыптасты және тиісінше 343,7 мың теңгені, 332,5 мың теңгені, 326,3 мың теңгені, 320 мың теңгені, және 284,6 мың теңгені құрады.

Жаңа тұрғын үйлерді сату бағалары



Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

Жаңа тұрғын үйді сату бағаларының өзгеруі
(өткен жылдағы деңгейге қарағанда, %)

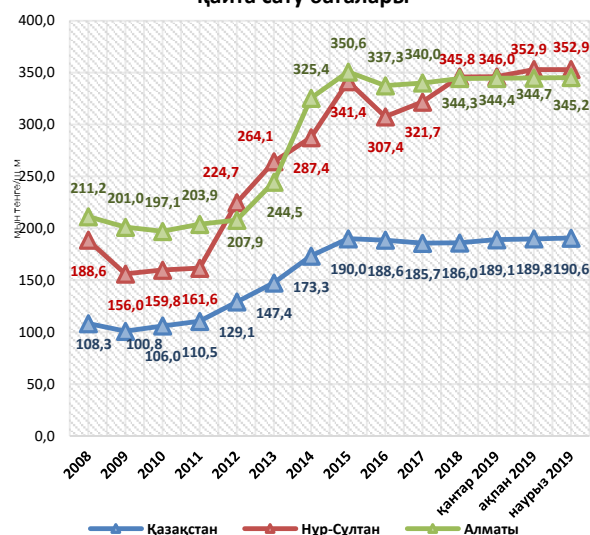


Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

Қайталама нарықтағы орташа баға өзгерді. 2019 жылғы наурызда қайталама нарықтағы орташа баға 1 ш.м. үшін 190,6 мың теңгені құрады, бұл 2018 жылғы наурызға қарағанда 2,8%-ға жоғары. 2018 жылғы наурыздағы деңгеймен салыстырғанда, жайлы тұрғын үйді (қайталама тұрғын үйлерді) қайта сату бағасы Ақтау қаласында (-2,9%) төмендеді. Қызылорда, Нұр-Сұлтан, Петропавл және Шымкент қалаларында жайлы тұрғын үйді (қайталама тұрғын үйлерді) қайта сату бағасы тиісінше 12,4%, 7,4%, 3,9% және 3,6%-ға өсті.

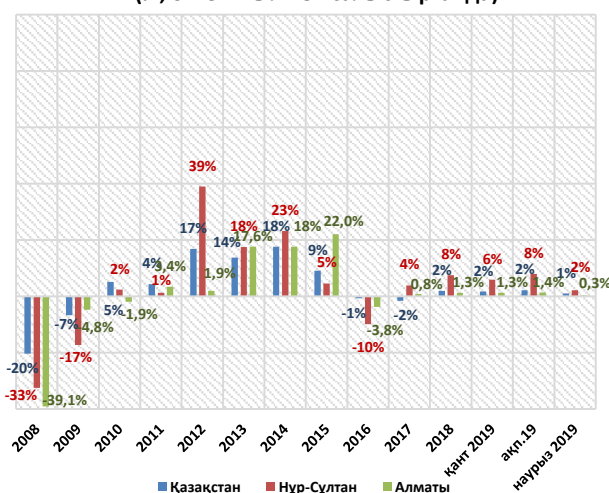
Қайталама жылжымайтын мүлік нарығындағы 1 ш.м. бағасы Нұр-Сұлтан қаласында (352,9 мың теңге), Алматы қаласында (345,2 мың теңге), Атырау қаласында (263,2 мың теңге) және Ақтөбе қаласында (249,3 мың теңге) орташа республикалық деңгейден жоғары болып белгіленді.

Жайлы тұрғын үй-жайды (қайталама)
қайта сату бағалары



Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

Жайлы тұрғын үйді (қайталама) қайта сату
бағаларының өзгеруі
(%, өткен жылмен салыстырғанда)



Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

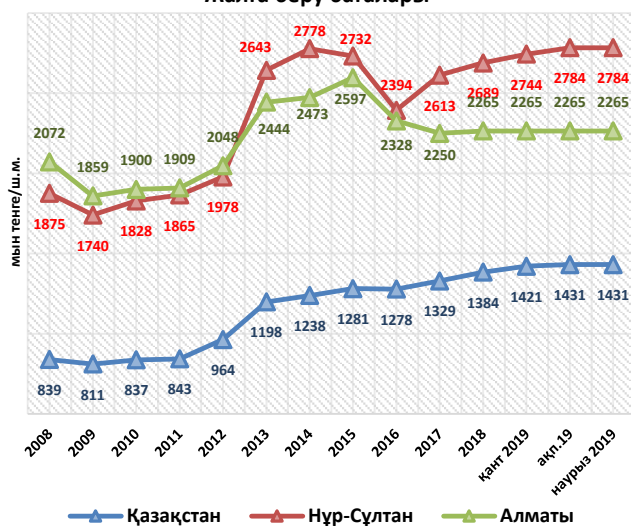


Макроэкономикалық есеп, қаңтар - наурыз, 2019 Экономика, жоспарлау және қазынашылық департаменті

2019 жылғы наурызда **жайлы тұрғын үйді жалдаудың орташа бағасы** 1 шаршы метр үшін 1 431 теңгені құрады, 2018 жылғы осындай кезеңіне қарағанда 7,6%-ға өсті. Жалға беру бағасы 2018 жылдың наурызымен салыстырғанда Талдықорған (18%-ға), Шымкент (15,1%-ға), Көкшетау (10,4%-ға), Павлодар (10%-ға) және Тараз (7,9%-ға) қалаларында ұлғайды.

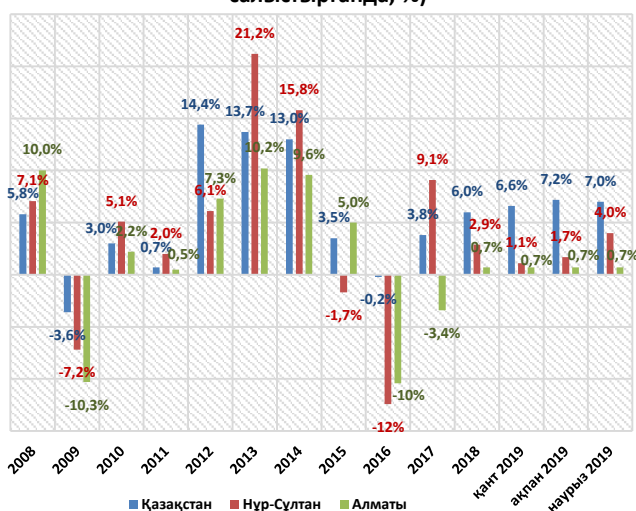
Нұр-Сұлтан, Алматы, Ақтау, Атырау, Түркістан және Қарағанды қалаларында 1 шаршы метрдің бағасы орташа республикалық мәннен жоғары болып белгіленді және тиісінше 2 784 теңгені, 2 265 теңгені, 2 047 теңгені, 1 706 теңгені, 1 600 теңгені және 1586 теңгені құрады. Қалған ірі қалаларда бұл көрсеткіш ел бойынша орташа мәннен төмен.

Жалға беру бағалары



Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

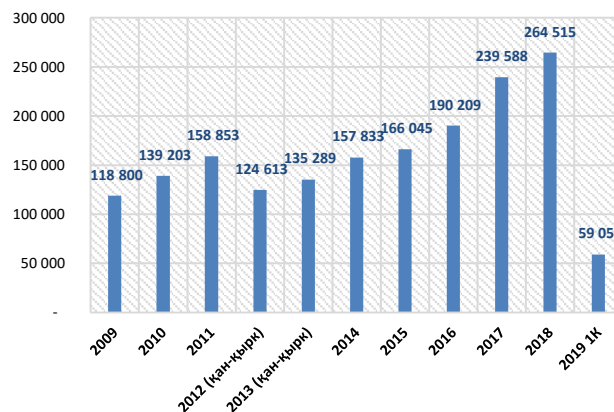
Жалға беру бағаларының өзгеруі
(өткен жылдың осындай кезеңімен
салыстырғанда, %)



Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

2019 жылғы қаңтар-наурызда **тұрғын үйді сатып алу-сату мәмілелерінің саны** 59 057 болды және өткен жылдың тиісті кезеңімен салыстырғанда 16% - ға артты.

Тұрғын үйді сату-сатып алу мәмілелерінің саны

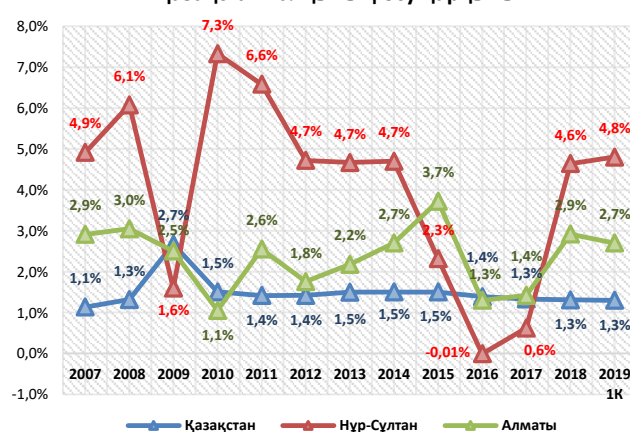


Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

3. Тұрғын үй құрылысы секторына әсер ететін негізгі көрсеткіштер

3.1. Ел бойынша халықтың өсу қарқыны шамалы өзгерді. 2019 жылғы 1 сәуірдегі жағдай бойынша **Қазақстан Республикасының халқы** 2018 жылғы 1 сәуірмен салыстырғанда 1,3%-ға өсті және 18 449 мың адамды құрады, оның ішінде Нұр-Сұлтан қ. – 1 090 мың адам және Алматы қ. - 1 866 мың адам.

Қазақстан халқының өсу қарқыны



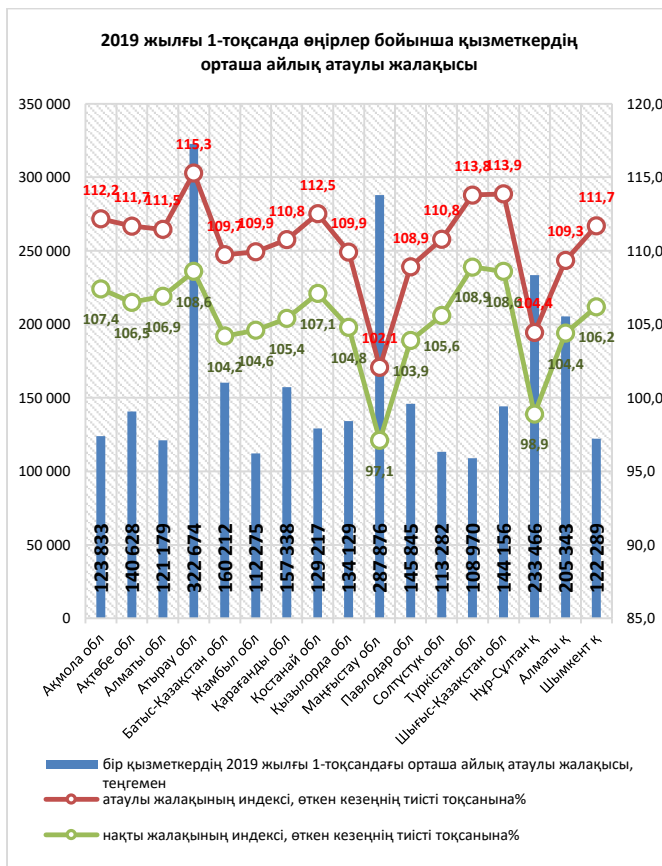
Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

3.2. 2019 жылғы наурызда **халықтың жан басына шаққандағы орташа атаулы ақшалай табыстары** 98 566 теңгені құрады, бұл 2018 жылғы наурызға қарағанда 15%-ға жоғары, нақты ақшалай табыс көрсетілген кезеңде 9,7% - ға өсті.

2019 жылғы 1 тоқсанда **бір қызметкердің орташа айлық атаулы жалақысы** 168 489 теңгені құрады. 2018 жылғы тиісті тоқсанға атаулы жалақы индексі - 110,5%, нақты жалақы индексі – 105,2% құрады.

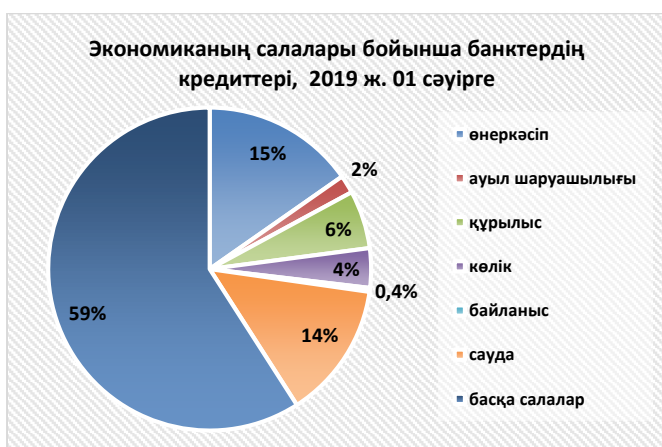


Макроэкономикалық есеп, қаңтар - наурыз, 2019 Экономика, жоспарлау және қазынашылық департаменті



Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

3.3. Банктердің экономикадағы кредиттерінің едәуір сомасы өнеркәсіп, сауда, құрылыс, көлік және ауыл шаруашылығы сияқты салаларға берілді. 2019 жылдың 1 сәуіріне **ЕДБ несиесі қоржынында** құрылыс 6% немесе 726 млрд.теңгені, 2018 жылғы 1 сәуірге – 7% немесе 906 млрд. теңгені құрады.



Дереккөз: ҚР ҰБ

ҚҰБ Статистикалық бюллетені

Соңғы жылы ипотекалық кредит беру саласындағы белсенділік артты, бұл көбінесе тұрғын үй саласын мемлекеттік қолдаумен байланысты.

Қандай да бір бағдарламалар аясында ипотеканы 15 банк ұсынады: Халық банкі, АТФБанк, ЦентрКредит Банкі, Сбербанк, Цеснабанк, Альфа-банк, ForteBank, BankRBK,

Банк ВТБ (Қазақстан), Нұрбанк, Еуразиялық банк, Tengri Bank, Қазақстанның тұрғын үй құрылыс жинақ банкі. Теңгедегі ипотекалық кредиттеу бойынша тиімді мөлшерлемелер 7%-дан 20,5%-ға дейін ауытқиды. Кейбір ЕДБ жылжымайтын мүлік түрінде қосымша кепіл болған жағдайда бастапқы жарнасыз несие алу мүмкіндігін береді.

Банк	Кредит бойынша ең төмен мөлшерлеме	Ең аз бастапқы жарна сомасы	Кредиттің ең ұзақ мерзімі	Кредит валютасы
Тұрғын үй құрылыс жинақ банкі	7%	50%	25 лет	KZT
Халық банкі	14,8%*	20%	30 лет	KZT
Центр Кредит Банкі	16,5%*	30%	15 лет	KZT
Тенгри банк	10,6*	10%	10 лет	KZT
Цеснабанк	20,5%*	40%**	10 лет	KZT
Форте банк	14,49%			
Сбербанк	20,1%*	20%	20 лет	KZT

* жылдық тиімді сыйақы мөлшерлемесі

** сатып алынатын жылжымайтын мүлік құнынан

Дереккөз: ЕДБ деректері

Елімізде ең тиімді ипотекалық бағдарламалар мемлекеттік қатысу арқылы іске асырылады. Өткен жылдың ортасынан бастап нарықта алғашқы және екінші тұрғын үйге есептелген бірнеше ипотекалық бағдарламалар пайда болды:

- **«7-20-25»**. Осы бағдарлама бойынша өтінімдерді 7 банк қабылдайды: Bank RBK, Еуразиялық банк, АТФ Банк, Цесна Банк, Fortebank, Халық Банк, ЦентрКредит Банкі.

- **«Баспа Хит»**. Бүгінгі күні «Баспана Хит» бағдарламасы бойынша «Баспана» ипотекалық ұйымы екінші деңгейлі 5 банктермен келісім жасады: Цеснабанк, Халық Банкі, ЦентрКредит Банкі, Bank RBK және Еуразиялық банк. Сондай-ақ жақын арада тағы екі банк қосылады деп күтілуде.

- **«Орда»**. Оның басты артықшылығы - қарыздың ең жоғарғы сомасы 40 миллион теңгені құрайды. Бүгінгі күні жаңа ипотека бойынша өтінімдерді бір ғана ЕДБ — Цеснабанк қабылдайды.

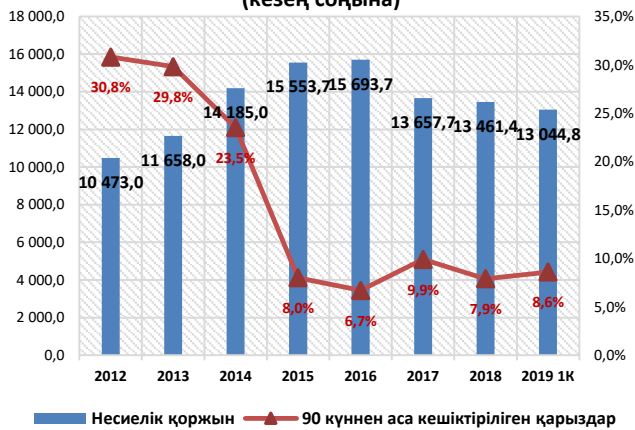
2019 жылғы 1 сәуірдегі жағдай бойынша **ҚР банк секторының несиелік қоржыны** 13 044,8 млрд.теңгені құрады, өткен жылмен салыстырғанда 261,5 млрд. теңгеге немесе 2%-ға қысқарды. 2019 жылғы наурыз айының соңында банктердің экономиканы кредиттеу көлемі 12 473,2 млрд теңгені (бір айда 0,1% - ға азайды) құрады. Бір айда несиелеу көлемі тағы 22,5 млрд теңгеге (0,1% - ға) қысқарды. Бір тоқсанда көрсеткіш 718 млрд теңгені немесе 5,2% - ды құрады.

90 күннен астам мерзімі өткен берешегі бар кредиттер (NPL) 1 122,8 млрд теңгені немесе несиесі қоржынының 8,6%-ын (2018 жылғы 1 наурызға - 1 360,3 млрд. теңге немесе несиесі қоржынының 9,9%) құрады.



Макроэкономикалық есеп, қаңтар - наурыз, 2019 Экономика, жоспарлау және қазынашылық департаменті

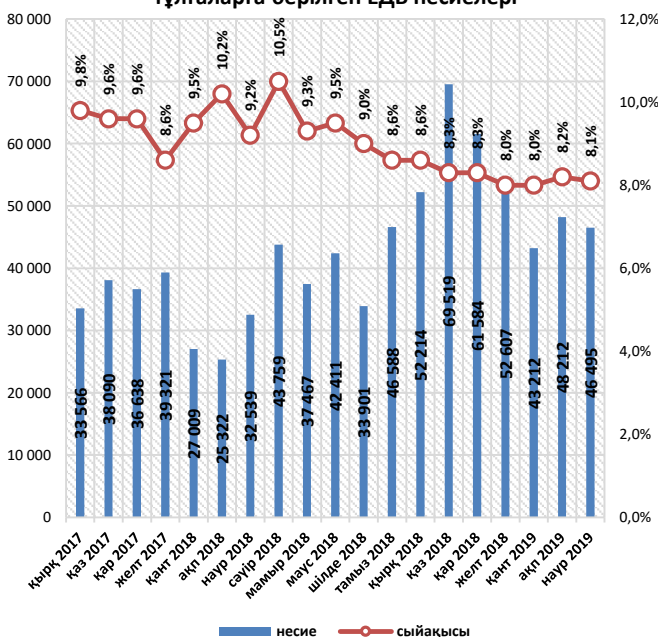
Несие қоржынының және 90 күннен астам мерзімі өткен берешектердің динамикасы (кезең соңына)



Дереккөз: ҚР ҰБ

Жылжымайтын мүлікті салу және сатып алу үшін ЕДБ-нің жеке тұлғаларға ипотекалық кредиттері айтарлықтай өсті. 2019 жылдың 3 айында **тұрғын үй сатып алуға және салуға жеке тұлғаларға берілген қарыздар** 137,9 млрд. теңгені құрады, бұл өткен жылдың сәйкес кезеңімен салыстырғанда 62%-ға жоғары. Жоғарыда атап өткендей, бұл көбінесе тұрғын үй саласын мемлекеттік қолдау және ипотекалық несиелендірудің түрлі бағдарламаларын енгізумен байланысты. Ипотекалық кредиттер бойынша орташа алынған сыйақы мөлшерлемесі де төмендеді, 2019 жылғы 1 сәуірдегі жағдай бойынша 8,1%-ды құрады, 2018 жылғы 1 сәуірдегі жағдай бойынша 9,2% болды.

Тұрғын үй салуға және сатып алуға жеке тұлғаларға берілген ЕДБ несиелері



Дереккөз: ҚР ҰБ

01.04.2019ж. жағдай бойынша Қазақстан Республикасының банктік емес секторында 3 ипотекалық ұйым және банк операцияларының

жекелеген түрлерін жүзеге асыратын 4 ұйым қызмет көрсетті.

Ипотекалық ұйымдардың активтері мен несие қоржынының динамикасы



Дереккөз: ҚР ҰБ

Ипотекалық ұйымдардың кредиттік қоржынының құрылымы. 01.04.2019 ж. жағдай бойынша ипотекалық ұйымдардың жиынтық несие қоржыны 255,9 млрд. теңгені құрады, бұл 2019 жылдың басында қалыптасқан көрсеткіштен 9,7 млрд. теңгеге немесе 3,9%-ға артық.

Есепті күнге қалыптасқан провизиялардың сомасы 5,6 млрд. теңгені құрады (ипотекалық ұйымдардың несие қоржынында қалыптастырылған провизиялардың үлес салмағы 2,1%-ды құрады).

01.04.2018 ж. жағдай бойынша ипотекалық ұйымдардың жиынтық несие қоржынындағы мерзімі өткен берешегі бар қарыздардың үлес салмағы 11,4% (немесе 29,1 млрд. теңге) құрады. Есепті күнге 90 күннен астам мерзімі өткен берешегі бар қарыздар 5,6 млрд. теңгені немесе несие қоржынының 2,1%-ын құрады.

Ипотекалық ұйымдар міндеттемелерінің жиынтық мөлшері 2019 жылдың басындағы деректермен салыстырғанда 59,1 млрд. теңгеге немесе 19,3%-ға азайды және 01.04.2019 ж. жағдай бойынша 246,7 млрд. теңгені құрады.

4. Тұрғын үйге қолжетімділікті талдау¹

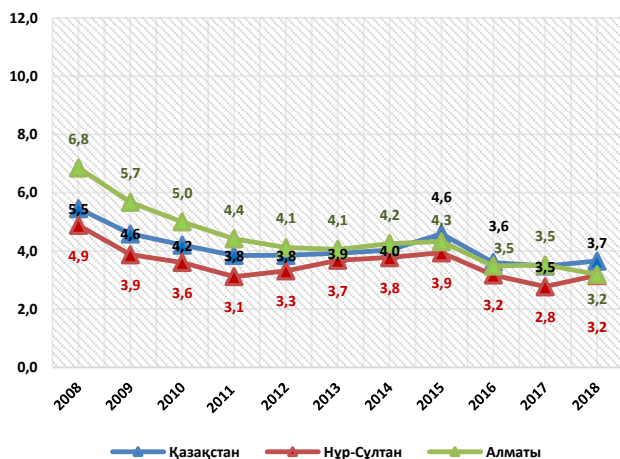
¹ Тұрғын үйге қолжетімділік 18-ге (ҚР ҚНЖЕ сәйкес тұрғын үймен қамтамасыз ету нормасы) көбейтілген және 1 жылдағы еңбек ақысының мәніне бөлінген, 12 көбейтілген (12 айлар саны) көбейтілген орташа айлық еңбекақы) және 3/2 коэффициентіне (отбасыда 3 адам: 2 ересек және 1 бала) көбейтілген 1 ш.м. орташа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



Макроэкономикалық есеп, қаңтар - наурыз, 2019 Экономика, жоспарлау және қазынашылық департаменті

4.1. Жалпы алғанда, Қазақстан бойынша тұрғын үйге қолжетімділіктің арттыру үрдісі байқалды. Алайда, 2013 жылдан бастап «орташа қолжетімді емес тұрғын үй» санатындағы көрсеткіштің «салыстырмалы тұрақтылығы» байқалды.

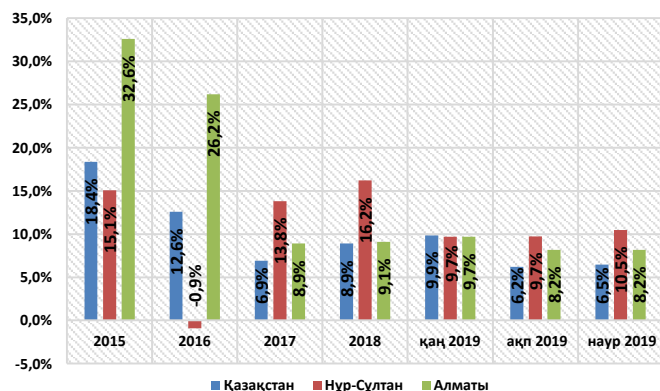
Тұрғын үйге қолжетімділік коэффициенті



Дереккөз: «Самұрық-Қазына» жылжымайтын мүлік қорының есептері

4.2. 2019 жылдың наурыз айында Қазақстан бойынша жылжымайтын мүлікке инвестициялардың² табыстылығы 6,5%, Нұр-Сұлтан қ. – 10,5%, Алматы қ. 8,2% құрады.

Жылжымайтын мүлікке
инвестициялардың табыстылығы



Дереккөз: «Самұрық-Қазына» жылжымайтын мүлік қорының есептері

5. Тұрғын үй құрылысын мемлекеттік қолдау шаралары

Үкімет тұрғын үй құрылысын қолдау және халықты баспанамен қамтамасыз ету мақсатында жан-жақты шаралар қабылдауда.

Атап айтқанда, Қазақстан Республикасында 2005-2007 жылдарға және 2008-2010 жылдарға арналған тұрғын үй құрылысын дамытудың мемлекеттік бағдарламалары,

² Жылжымайтын мүлікке инвестициялардан түсетін табыстылық жыл ішінде жайлы (қайталама) тұрғын үйді жалға беруден және одан әрі қайта сатудан түсетін табыстылық сомасы ретінде есептеледі.

Қазақстан Республикасының 2010-2014 жылдарға арналған құрылыс индустриясын дамыту және құрылыс материалдарын өндіру бағдарламасы, Қазақстан Республикасында 2011-2014 жылдарға арналған тұрғын үй бағдарламасы және «Қолжетімді тұрғын үй - 2020» бағдарламасы табысты іске асырылды.

Осы Бағдарламалар шеңберінде тұрғын үй құрылыс жинақтары жүйесі арқылы өткізумен кредитке берілетін тұрғын үй салу схемасы әзірленіп іске асырылуда, органдары мен квазимемлекеттік сектор субъектілерінің жалға берілетін тұрғын үйлерді секторын дамытуы бойынша шаралар қабылданды, жеке құрылыс салушылармен коммерциялық тұрғын үй салуға, тұрғын үй құрылысы аудандарын дамыту және инженерлік-коммуникациялық инфрақұрылымды орналастыруға қолдау көрсетілді.

2015 жылдан бастап құрылыс жұмыстары көлемінің өсуі, бірінші кезекте, инфрақұрылымдық жобаларды іске асыруға және жалға берілетін, кредиттік және коммерциялық тұрғын үй салуды қаржыландыру үшін Республиканың Ұлттық қорынан қаражат бөлуді көздейтін «Нұрлы жол» мемлекеттік бағдарламасы шеңберінде тұрғын үй пайдалануға берумен байланысты.

«Нұрлы Жол» мемлекеттік бағдарламасы шеңберінде 2016 жылдан бастап кредиттік тұрғын үй құрылысын тездету үшін жергілікті атқарушы органдардың бағалы қағаздарын шығару және оларды жергілікті атқарушы органдарда кезекте тұрғандар және Қазақстанның тұрғын үй құрылыс жинақ банкінің салымшылары үшін тұрғын үй құрылысын қаржыландыру операторы болып табылатын «Бәйтерек девелопмент» АҚ-ның сатып алуын қамтамасыз ету есебінен әрбір 2 жыл сайын қаражаттың айналымдылық тетігі енгізілді.

Жеке құрылыс салушыларды қолдау және бастапқы тұрғын үй нарығындағы ұсыныстарды қолдау мақсатында «Самұрық-Қазына» ҰАҚ мемлекеттік-жекешелік әріптестік қағидаттарында коммерциялық тұрғын үй салу үшін тартылды.

2017 жылы Мемлекет Басшысының 2016 жылғы 9 қыркүйекте Қазақстан Республикасы Үкіметінің кеңейтілген отырысында берген тапсырмасы бойынша қабылданған, халықтың қалың жігінің тұрғын үйге қол жеткізуін арттыру және оған қолданыстағы бағдарламалардан тұрғын үй мәселелерін интеграциялау үшін тұрғын үй құрылысын ынталандырудың жаңа тәсілдерін енгізуді көздейтін «Нұрлы жер» тұрғын үй құрылысы бағдарламасы басталды.

Бағдарламаның мақсаты халық үшін тұрғын үйдің қолжетімділігін арттыру болып табылады.

Бағдарлама мынадай бағыттар бойынша жүзеге асырылатын болады:

- 1) ипотекалық кредиттеудің қолжетімділігін арттыру;
- 2) жеке құрылыс салушылардың тұрғын үй салуын ынталандыру;
- 3) тұрғын үй құрылыс жинақтары жүйесі арқылы кредиттік тұрғын үй салу;



Макроэкономикалық есеп, қаңтар - наурыз, 2019

Экономика, жоспарлау және қазынашылық департаменті

4) халықтың әлеуметтік осал топтары үшін жалға берілетін тұрғын үй қорын құру;

5) жеке тұрғын үй құрылысын дамыту;

6) бұрын қабылданған мемлекеттік және үкіметтік бағдарламалар шеңберінде тұрғын үй құрылысының бағыттарын іске асыру.

Бағдарлама аясында «Нұрлы жол» мемлекеттік бағдарламасы мен Өңірлерді дамытудың 2020 жылға дейінгі бағдарламасында көзделген тұрғын үй құрылысының бағыттарын іске асыру аяқталады:

1) ЖАО-да кезекте тұрғандар мен жас отбасылар үшін жалға берілетін тұрғын үй;

2) «ҚИК «ИҰ» АҚ сатып алу құқығымен жалға берілетін тұрғын үй;

3) «Бәйтерек девелопмент» АҚ жалгерлік және кредиттік тұрғын үйі;

4) Жылжымайтын мүлік қорының коммерциялық және сатып алу құқығымен жалға берілетін тұрғын үй.

Мемлекеттік тұрғын үй саясатында тікелей қаржыландырудан бюджеттен тыс қаржыландыруға назар аударылды. 2015-2019 жылдарға арналған «Нұрлы жол» мемлекеттік бағдарламасы және Өңірлерді дамытудың 2020 жылға дейінгі бағдарламасы шеңберінде бөлінген тұрғын үй құрылысы саласындағы қаражат осы Бағдарламада шоғырланған және қайта бөлінген.

Тұрғын үй құрылысына жеке инвестицияларды тарту және мемлекеттік-жекешелік әріптестікті ынталандыру халықты тұрғын үймен қамтамасыз етудің ең маңызды құралдары болып табылады.

Әрбір отбасының тұрғын үй сатып алу мүмкіндіктерін жақсарту үшін Мемлекет Басшысы 2018 жылғы 5 наурызда «Президенттің бес әлеуметтік бастамасы» Қазақстан халқына Үндеуінде Ұлттық Банкке кредит бойынша сыйақы мөлшерлемесі жылына 7%-дан аспайтын, бастапқы жарна 20%-дан аспайтын, кредит мерзімі 25 жылға дейін - негізгі шарттары болып табылатын жаңа «7-20-25» ипотекалық бағдарламасын әзірлеуді тапсырды.

6. Жылжымайтын мүлік нарығының негізгі индикаторлары және әлемдегі жылжымайтын мүлік нарығындағы оқиғалар

2019 жылғы қаңтар-наурызда АҚШ-тың тұрғын үй нарығында тұрғын үй салуға берілген рұқсаттар саны және жаңа құрылыс көлемінің азаюы байқалды.

Көрсеткіштің атауы	2018	2017	Өзг. (+/-)
Тұрғын үй салуға берілген рұқсаттар саны, мың бірлік	1269	1377	-7,8%
Жаңа құрылыс көлемі, мың бірлік	1139	1327	-14,2%
Жаңа тұрғын үйлерді сату көлемі, мың	692	672	2,9%

бірлік			
--------	--	--	--

Құрылысқа берілген рұқсаттар саны (Building Permits³), келешек құрылыстың көрсеткіші 2019 жылғы қаңтарда, ақпанда және наурызда сәйкесінше 1 317 мың, 1 291 мың және 1 269 мың болды, 2018 жылдың осындай кезеңімен салыстырғанда, бұл көрсеткіш сәйкесінше -3,5%, -2,4%, -7,8% болып өзгерді.

2019 жылғы қаңтарда, ақпанда және наурызда басталған Тұрғын үй салу жобаларының (housing starts⁴) саны сәйкесінше 1 298 мың, 1 142 мың және 1 139 мың болды, 2017 жылдың осындай кезеңімен салыстырғанда, бұл көрсеткіш сәйкесінше -2,7%, -17,8%, -14,2% болып өзгерді.

2019 жылғы бірінші тоқсанда жаңа үйлерді сату көлемі⁵ өткен жылмен салыстырғанда 2,9% арттып, 692 мың бірлікті құрады. Жаңа үйлерді сату көлемі бір ай ішінде сатуға міндеттеліп салынған үйлердің санын білдіреді.

Knight Frank халықаралық консалтинг компаниясының сарапшылары Knight Frank Global House Price Index (ресми мемлекеттік статистиканы және орталық банктердің 2018 жылғы деректерін пайдалана отырып, әлемнің 56 елінде тұрғын үй жылжымайтын мүлік бағасының қозғалысын қадағалайды) есебінің деректерін ұсынды, деп хабарлайды компанияның баспасөз қызметі.

Зерттелген елдердің 86%-да 2018 жылы элиталық жылжымайтын мүлік бағасының өсуі тіркелсе де, жалпы индекс көрсеткіші төмендеуде. 56 елде бір жыл ішінде орташа баға 4,3%-ға өсті, бұл 2016 жылдың 3 тоқсанынан бастап ең төмен көрсеткіш болды.

Баға өсімінің қарқыны бойынша Словения (+15,1%), Мальта (+11,8%) және Қытай (+10,7%) алда, Финляндия соңғы орында (-2,9%) тұр.

2018 жылы бағаның төмендеуі 56 нарықтың 8 – інде ғана байқалды және оның жартысы Еуропа елдері: Швейцария (-0,1%), Италия (-0,8%), Швеция (-1,5%) және Финляндия (-2,9%). Жалпы алғанда, Еуропада көрініс бірдей емес – Орталық және Шығыс Еуропа елдері алға шықты. Португалия (6,1%) Германиядан озық тұр (5,4%) және Ұлыбритания (2,5%) Грециядан (2,4%) шамалы жоғары. Мексика, Колумбия және Чили позицияларының жақсаруының арқасында (сәйкесінше 9,9%, 8,1% және 6,9%) Оңтүстік Америка қаржылық көрсеткіштер бойынша әлемнің жетекші өңірі болды.

Африка ең «нашар» аймаққа айналды – бағаның өсуі небәрі 1,6% құрады.

³ <http://www.census.gov/construction/nrc/pdf/newresconst.pdf>

⁴ <http://www.census.gov/construction/bps/>

⁵ <http://www.bloomberg.com/quote/NHSLTOT:IND>



Макроэкономикалық есеп, қаңтар - наурыз, 2019 **Экономика, жоспарлау және қазынашылық департаменті**

Аймақтар бойынша көшбасшы елдердің рейтингі да өзгерді. Словения 15-ші орыннан 1-ші орынға, Қытай – 22- орыннан 3-ші орынға, ал Мексика 16-ші орыннан 5-ші орынға көтерілді. Түркия аймақтағы көшбасшылықты сақтап, 5 жолдан 6 жолға түсті, Канада біріншілігін АҚШ-ға берді, сонымен қатар екі мемлекет те рейтингте тиісінше 10-нан 39-ға және 19-дан 27-орынға төмендеді.

Дамып жатқан экономикалық тұрақсыздықты, нарықты реттеуді қатаңдатуды және жетекші нарықтардағы борыштық міндеттемелердің өсіп келе жатқан құнын ескере отырып, Knight Frank мамандары келесі тоқсанда баға өсімінің жалғасып келе жатқан әлсіреуін болжайды.