



**SAMRUK-KAZYNA
CONSTRUCTION**

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

Астана, 2022



Макроэкономикалық есеп, қаңтар - қыркүйек, 2022
Инвестиция, экономика және қазынашылық департаменті

Мұнай бағасы (қаңтар- қыркүйек 2022)	↑	Инфляция (қаңтар-қыркүйек 2022)	17,7%
Бастапқы жылжымайтын мүліктің бағасы, Астана (қаңтар- қыркүйек 2022)	↑	Жылжымайтын мүлікке инвестициялардың табыстылығы, Астана (қаңтар- қыркүйек, 2022)	10,4%
Бастапқы жылжымайтын мүліктің бағасы, Алматы (қаңтар- қыркүйек 2022)	↑	Жылжымайтын мүлікке инвестициялардың табыстылығы, Алматы (қаңтар- қыркүйек, 2022)	6,8%

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



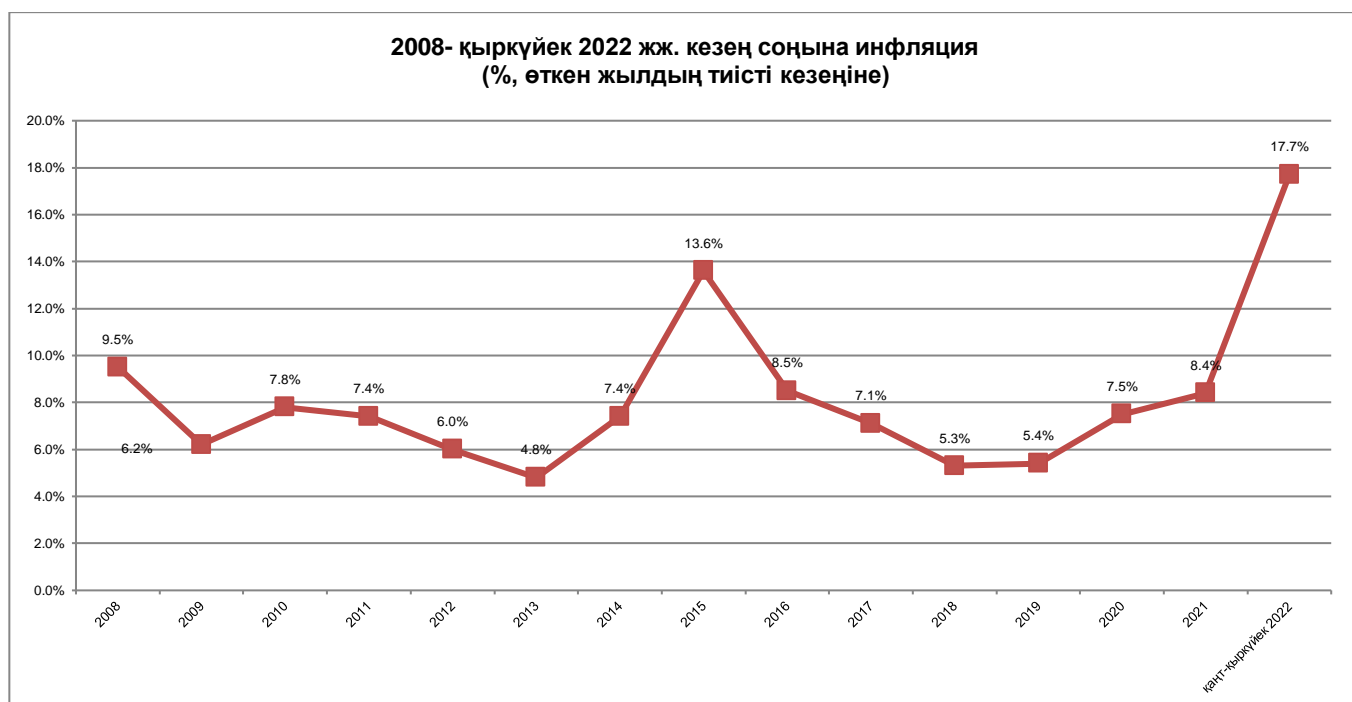
1. Негізгі макроэкономикалық көрсеткіштер

1.1. 2022 жылғы қаңтар-қыркүйектегі ЖІӨ нақты көлем индексі (алдын ала деректер бойынша) өткен жылдың сәйкес кезеңімен салыстырғанда нақты мәнде 2,8%-ға өсті.



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

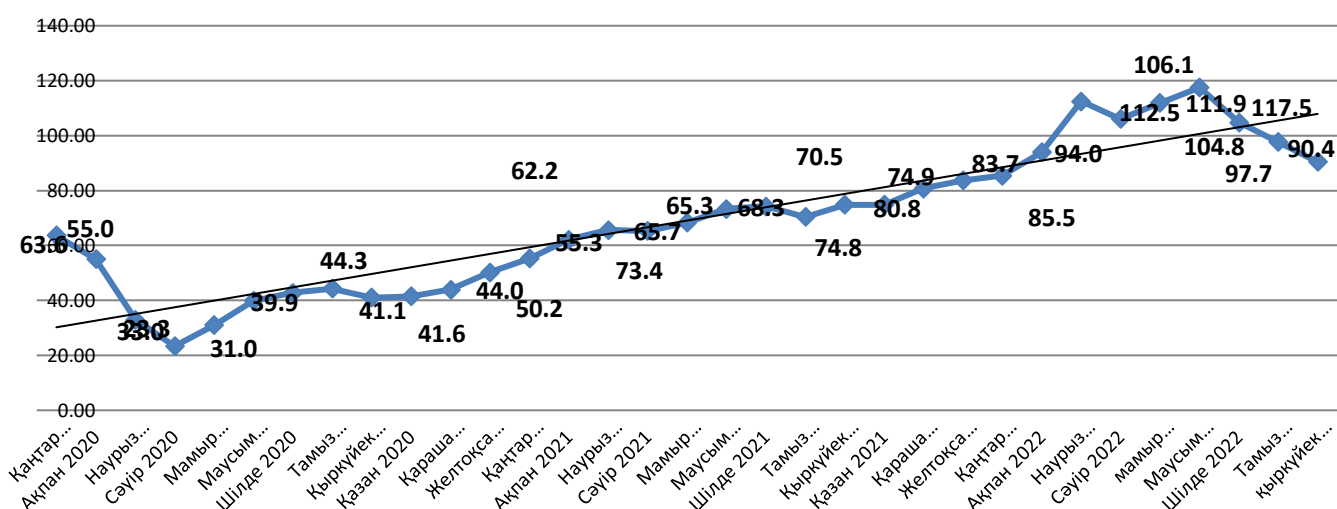
1.2. 2022 жылғы қыркүйекте инфляция 17,7%-ды (2021 жылғы маусымда – 6,2%) құрады. **Инфляция** құрылымында азық-түлік тауарларының бағасы жылдық мәнде 22,2%-ға, азық-түлік емес тауарларға – 17%-ға, ақылы қызметтерге – 12,3%-ға өсті.



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

1.3. 2022 жылдың шілдесінде Brent маркалы мұнайдың орташа бағасы – 104,84 АҚШ доллар/баррельді, тамызда - 9 97,70 АҚШ доллар/баррельді, қыркүйекте 90,44 АҚШ доллар/баррельді құрады. 2022 жылдың 3 тоқсанында Brent маркалы мұнайдың орташа бағасы 97,66 доллар/баррельді құрады, бұл 73,41 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-қыркүйекте 3 989 млрд. теңгені құрады, бұл 2021 жылғы қаңтар-қыркүйекке қарағанда 23,2% - ға артық. 2022 жылғы қаңтар-қыркүйекте құрылыс-монтаждау жұмыстарының көлемі 2021 жылғы қаңтар-маусыммен салыстырғанда 3% - ға ұлғайып, 3 385 трлн құрады. теңге. Күрделі жөндеу бойынша құрылыс жұмыстарының көлемі өткен жылдың сәйкес кезеңімен салыстырғанда 16,5% - ға ұлғайды және ағымдағы жөндеу бойынша 20,2%-ға ұлғайды және тиісінше 290 млрд теңге және 314,7 млрд теңгені құрады.

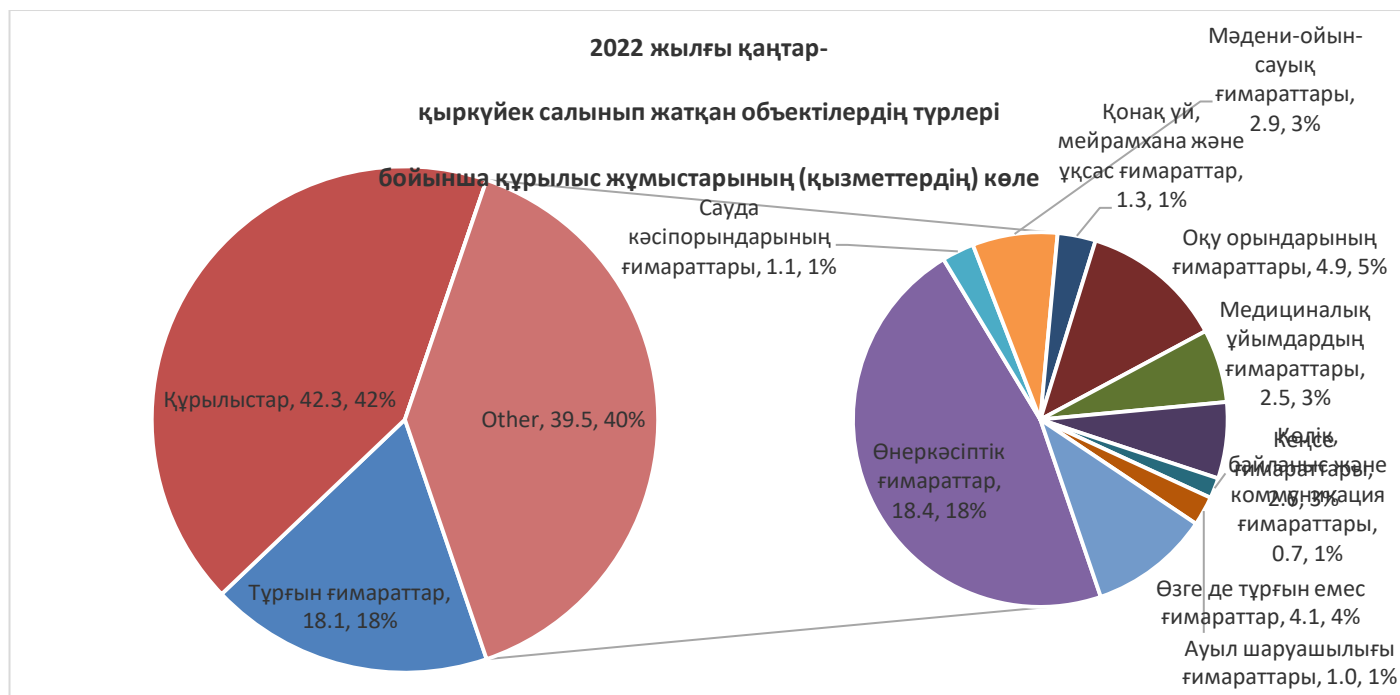


Дереккөз: Қазақстан Республикасы Стратегиялық жоспарлау және реформалар жөніндегі агенттігінің ұлттық статистика бюросы

Республика бойынша құрылыс жұмыстарының жалпы көлемінің ең үлкен көлемін жеке тұлғалар 83,77%, шетелдік – 16,10%, мемлекеттік – 0,13% орындады.

2.2. Есепті кезеңде республика өңірлері бөлінісінде үш облысты қоспағанда, Қазақстан Республикасының барлық облыстарында құрылыс жұмыстарының көлемінің ұлғаюы байқалды: Абай (- 33%), Қарағанды (-10,7%), Маңғыстау (- 34,7%). Құрылыс жұмыстары көлемінің едәуір ұлғаюы Ақмола (26,9%), Қызылорда (35,1%), Шымкент қаласында (39,7) болды. Астана қаласында құрылыс жұмыстарының көлемі 2022 жылғы қаңтар-қыркүйекте 439 млрд. теңгені құрады.

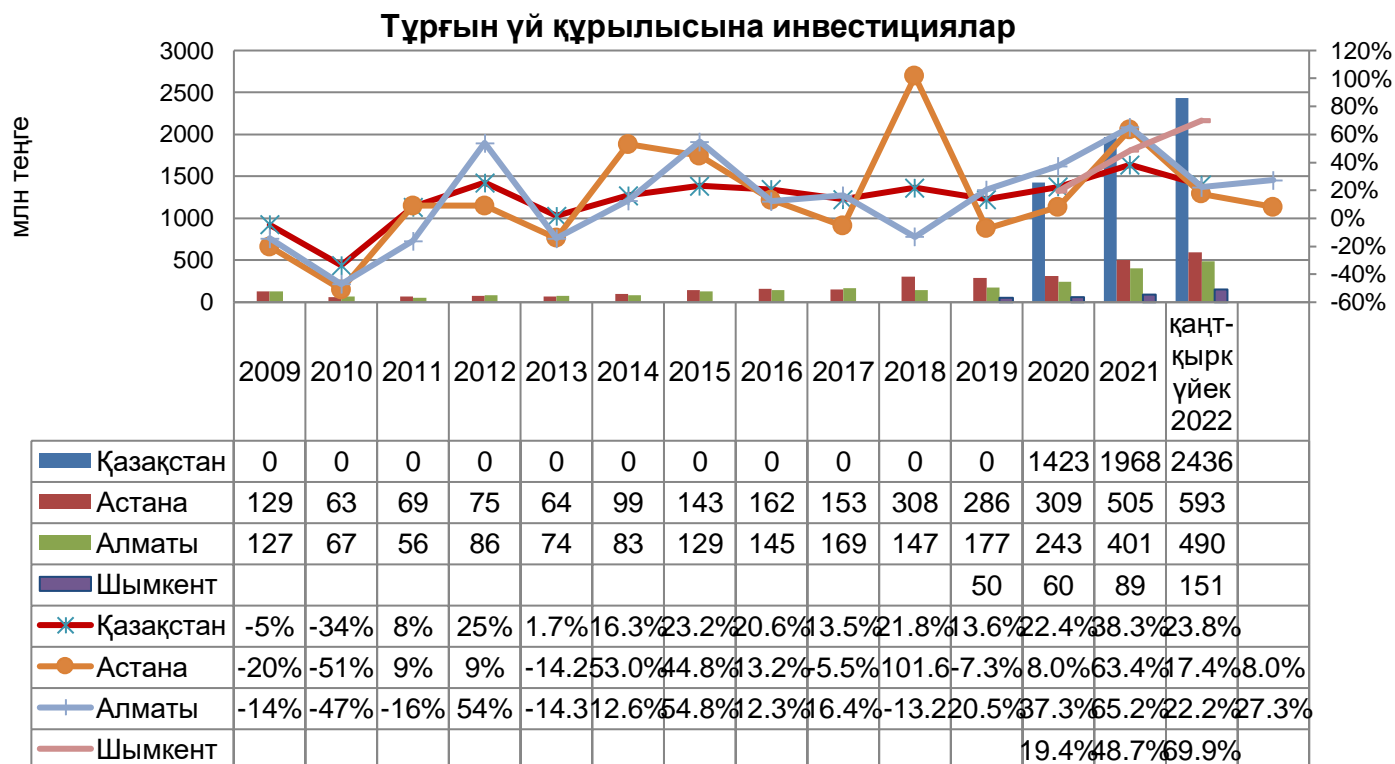
2.3. 2022 жылғы қаңтар-қыркүйекте салынып жатқан объектілердің түрлері бойынша құрылыс жұмыстарының көлемі: тұрғын үйлер бойынша салынып жатқан объектілердің жалпы көлемінің 18,12% – или немесе 723 млн.теңгені, тұрғын емес ғимараттар бойынша – 39,48% - или немесе 1,575 млрд. теңгені, құрылыстар бойынша-42,40% - или немесе 1,691 млрд. теңгені құрады.



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

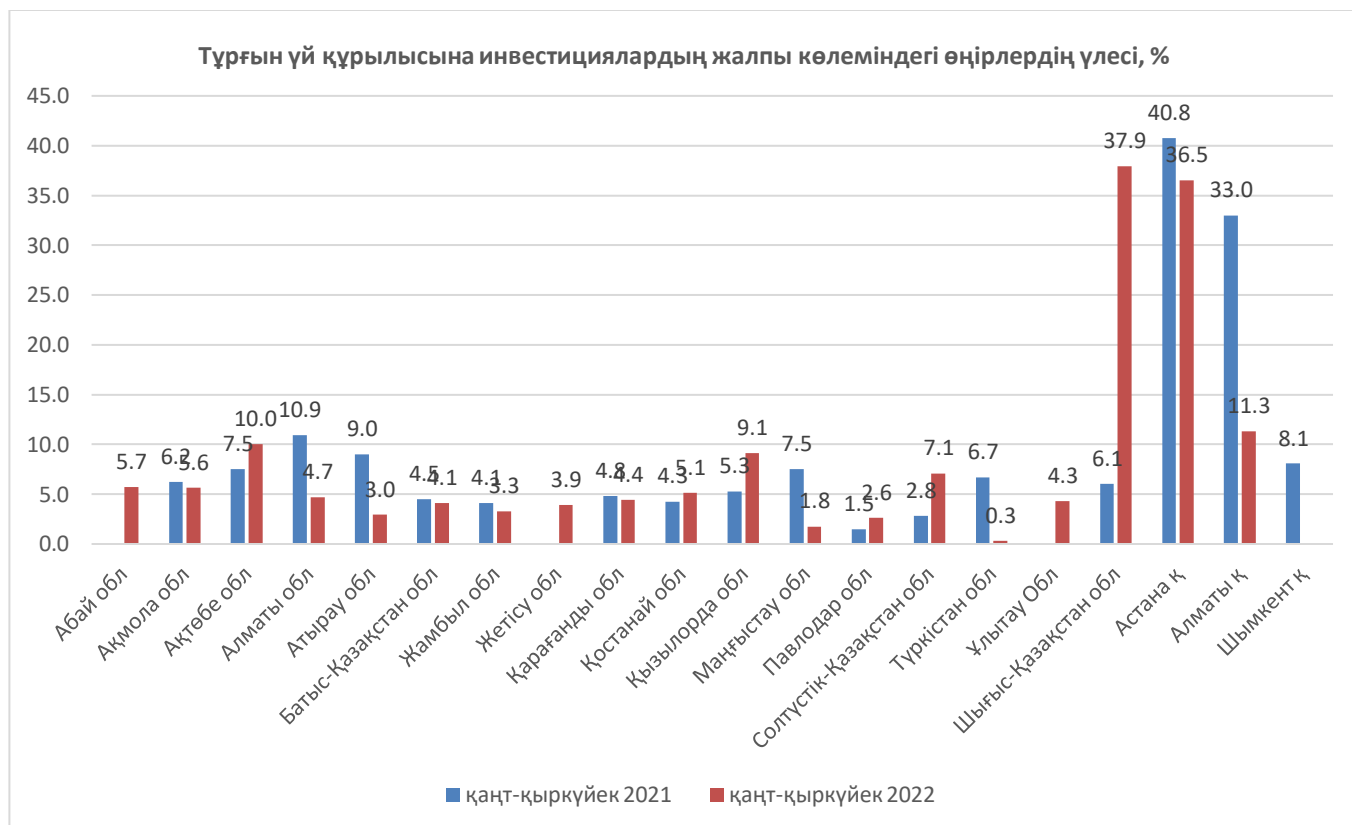
3. Тұрғын үй құрылысы секторының негізгі көрсеткіштері

3.1. 2022 жылғы қаңтар-қыркүйекте **тұрғын үй құрылысына инвестициялар көлемі** 2021 жылғы қаңтар-қыркүйекпен салыстырғанда 19,4% - ға өсіп, 1 971 млрд.теңгені құрады.



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

Өңірлік бөліністе Инвестициялар Астана қаласына 457 млрд.теңге (өткен жылдың ұқсас кезеңінің 8% – на артық), Алматы қаласында – 440 млрд. теңге (өткен жылдың ұқсас кезеңінің 27,3% - на артық) және Шымкент қаласында-136 млрд. теңге өткен жылдың ұқсас кезеңінің 63,2% - на артық) бағытталды.



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 36,5% және 37,9%).

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 (85,24%).

Бюджеттен бөлінетін қаражат үлесінің айтарлықтай қысқаруы байқалады-9,53% қарсы 16,4% 2021 жылы банктердің тұрғын үй құрылысына бөлген қаражатының үлесі – 0,86% қарсы 1,1% 2021 жылы өсті. Басқалардың үлесі қарыз қаражаты (банктердің кредиттерінен басқа) есепті кезеңде тұрғын үй құрылысына инвестициялардың жалпы көлемінде 4,37% -. құрады, бұл 2021 жылғы ұқсас кезең деңгейінен 1,83% - ға төмен.

Астана қаласында бюджет қаражатының үлесі 3,63% құрады.

Алматы қаласында халықтың өз қаражаты және банктердің кредиттік қаражаты есебінен инвестициялар 2022 жылғы есепті кезеңде тиісінше 78,92% және 3,36% құрады. Есепті кезеңде бюджет қаражаты мен басқа да қарыз қаражаттарының үлесі тиісінше 2,42% және 15,24% құрады.

Шымкент қаласында меншікті және бюджет қаражатының үлесі тиісінше 83,52% және 16,45% құрады.



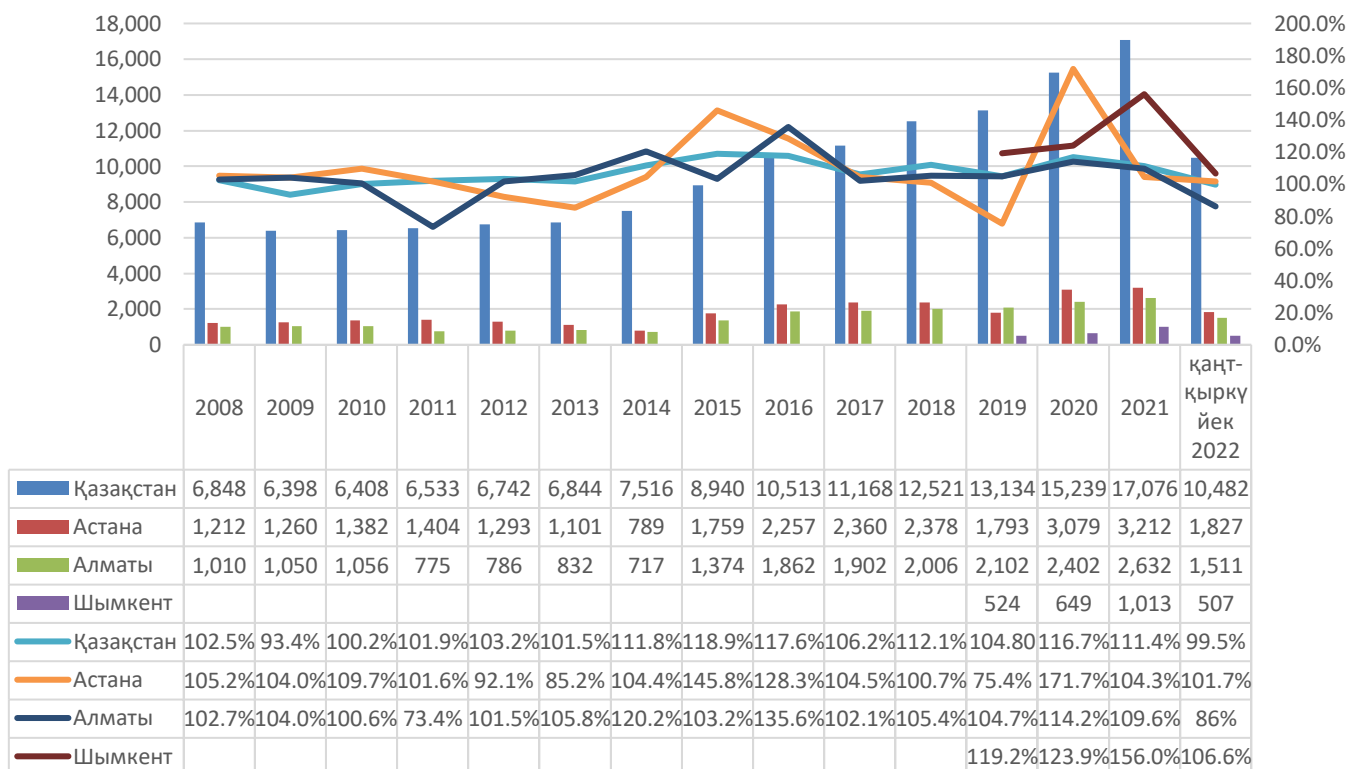
Дереккөз: Қазақстан Республикасы Стратегиялық жоспарлау және реформалар жөніндегі агенттігінің ұлттық статистика бюросы

3.3. 2022 жылғы қаңтар-қыркүйекте пайдалануға берілген жаңа ғимараттардың жалпы ауданы 12 316 253 мың шаршы метрді құрады. Тұрғын үй алаңдарын іске қосу қарқыны еліміздің барлық өңірлері бойынша Абай облысынан басқа - 16,9%, Ақтөбе облысынан - 7,2%, Атырау облысынан - 4,3%, Қостанай облысынан - 2,8%, Маңғыстаудан - 26,1%, Ұлытаудан - 93,3% және Астана - 8,2% қалаларынан басқа өсті. Тұрғын үйді пайдалануға берудің өсуі Шығыс Қазақстан облысына (өткен жылдың сәйкес кезеңімен салыстырғанда 15,3%-ға өсім), Түркістан облысына (35,1% - ға өсім), Алматы облысына (13,6% - ға өсім), Павлодар облысына (94,1% - ға өсім) тиесілі.

Тұрғын үйдің басым бөлігі – 9 778 мың шаршы метр немесе жалпы іске қосу көлемінің 93,28% жеке құрылыс салушылар пайдалануға берді, оның ішінде халқы 4 893 мың шаршы метр, бұл жалпы іске қосу көлемінде 46,69% құрайды.



Тұрғын ғимараттардың жалпы ауданын пайдалануға беру



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

3.4. Құрылыс секторындағы баға индексі 2022 жылғы қаңтар-қыркүйекте өткен жылдың сәйкес кезеңімен салыстырғанда 100,2% құрады. Құрылыс-монтаждау жұмыстарының бағасы 0,1% - ға, машиналар мен жабдықтарға - 0,1%-ға өсті.

Ағымдағы жылдың қаңтар-қыркүйек айларында 1 шаршы метр **тұрғын үй құрылысына орташа нақты шығындар тұрғын үйлердің жалпы санынан** пайдалануға берілді:

Жалпы ауданы 5 684 мың шаршы метр 838 көппәтерлі үй, бұл өткен жылдың сәйкес кезеңімен салыстырғанда 2,6% құрады;

27419 жеке тұрғын үй* жалпы ауданы 4 747 мың шаршы метр.

2022 жылғы қаңтар-қыркүйекте тұрғын үйдің жалпы ауданының 1 шаршы метрін салуға жұмсалған орташа нақты шығындар 16,2% - ға өсті.

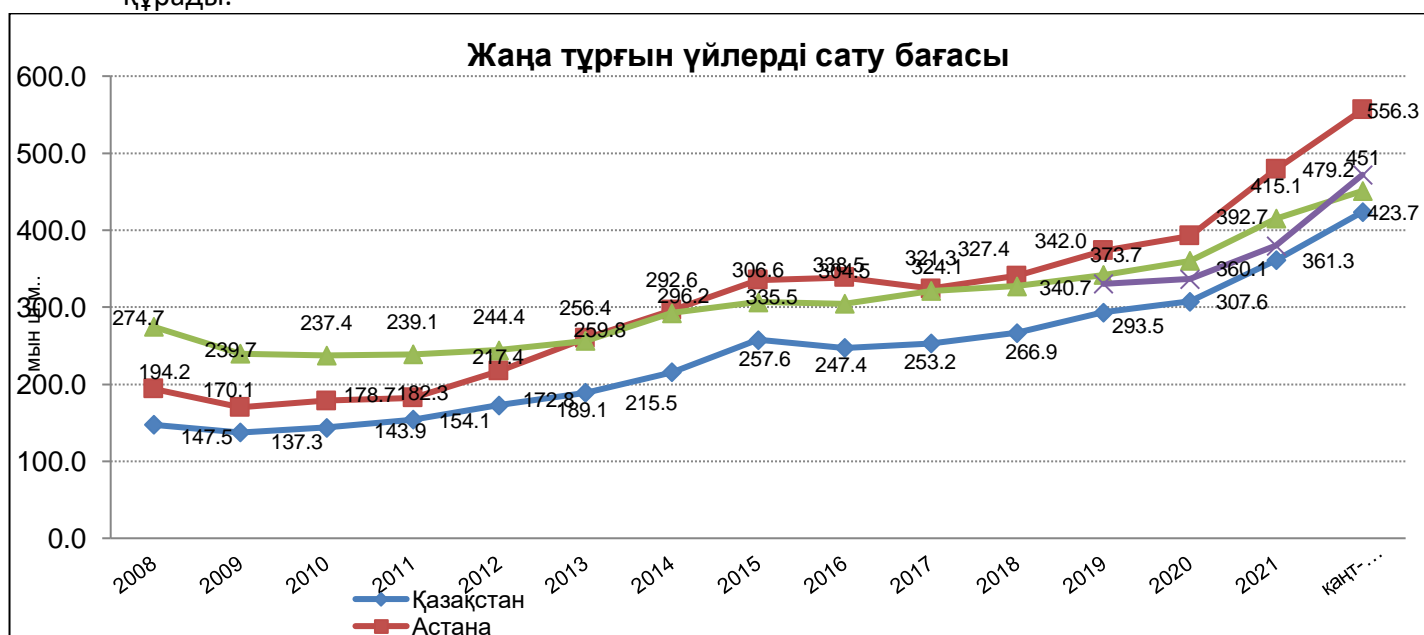
2021 жылдың сәйкес кезеңімен салыстырғанда 1 шаршы метр тұрғын үй салуға жұмсалған шығындардың айтарлықтай өсуі Атырау (+39,2%), Қостанай облысы (+27,7%), Ұлытау облысында (+36,9%) қалыптасты.



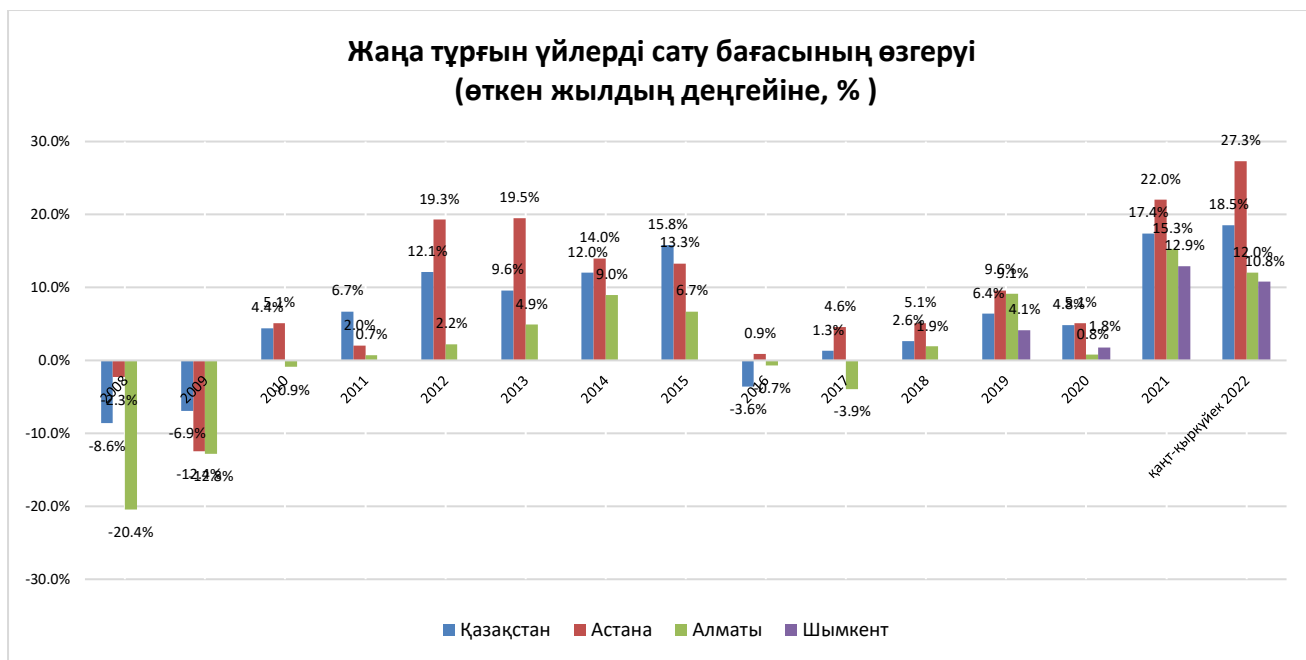
Дереккөз: Қазақстан Республикасы Стратегиялық жоспарлау және реформалар жөніндегі агенттігінің ұлттық статистика бюросы

3.5. Ағымдағы жылдың маусым айында Қазақстанда тұрғын үй бағасы айтарлықтай өсті. Мәселен, еліміз бойынша 2022 жылғы қыркүйекте жаңа тұрғын үйдің 1 ш.м. бағасы 426,8 мың теңгені құрады (2021 жылғы қыркүйекке қарағанда 18,5% - ға жоғары). Абаттандырылған тұрғын үйді қайта сату бағасы 2021 жылдың қыркүйегіне қарағанда 26,1% - ға өсіп, 474,8 мың теңгені құрады. 2022 жылғы маусымда абаттандырылған тұрғын үйді жалға алудың орташа бағасы 1 ш.м. үшін 4 612 теңгені құрады (2021 жылғы қыркүйекпен салыстырғанда – 33,5% - дан жоғары).

2021 жылдың қыркүйегімен салыстырғанда жаңа тұрғын үйге орташа бағаның өсуі Шымкент (10,8%), Семей (17,4%), Астана (27,1%), Көкшетау (22,1%), Қостанай (25,5%), Алматы (12%), Петропавл (14,8%), Ақтөбе (32,5%) қалаларында байқалады%. Астана, Шымкент және Алматы қалаларындағы жаңа тұрғын үйдің 1 шаршы метрінің бағасы орташа республикалық деңгейден жоғары болып, тиісінше 556,3 мың теңгені, 460,7 мың теңгені және 454 мың теңгені құрады.



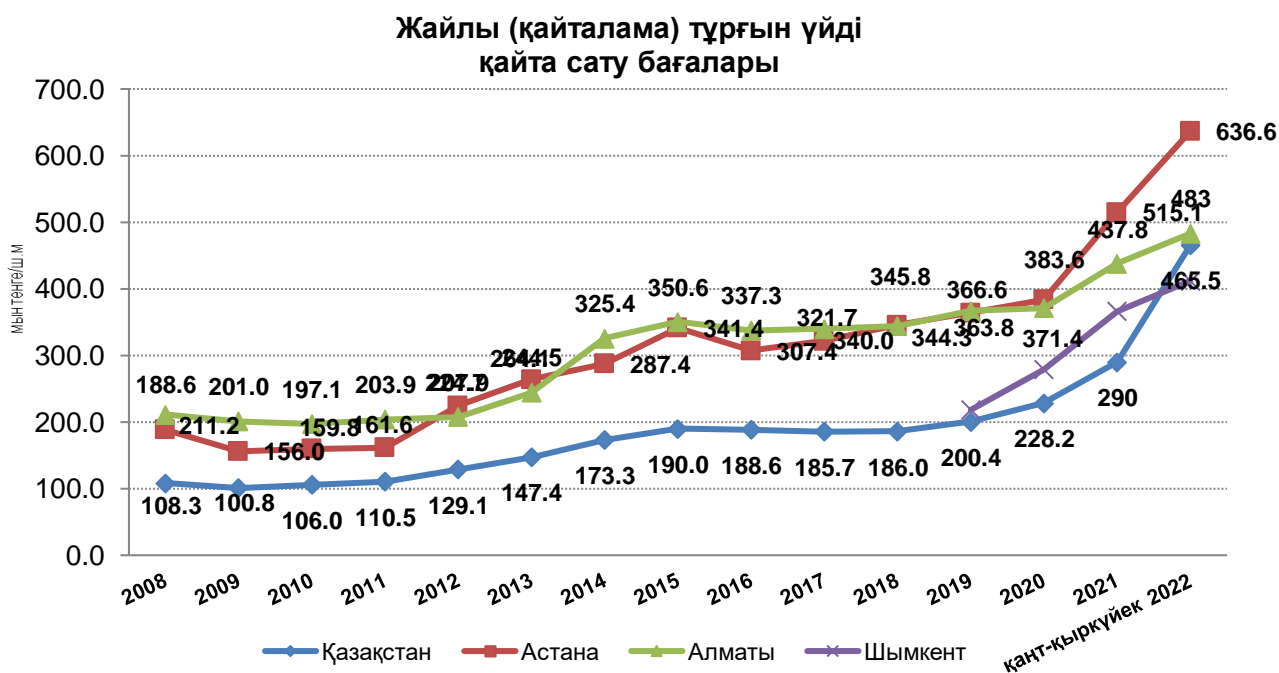
Дереккөз: Қазақстан Республикасы Стратегиялық жоспарлау және реформалар жөніндегі агенттігінің ұлттық статистика бюросы



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

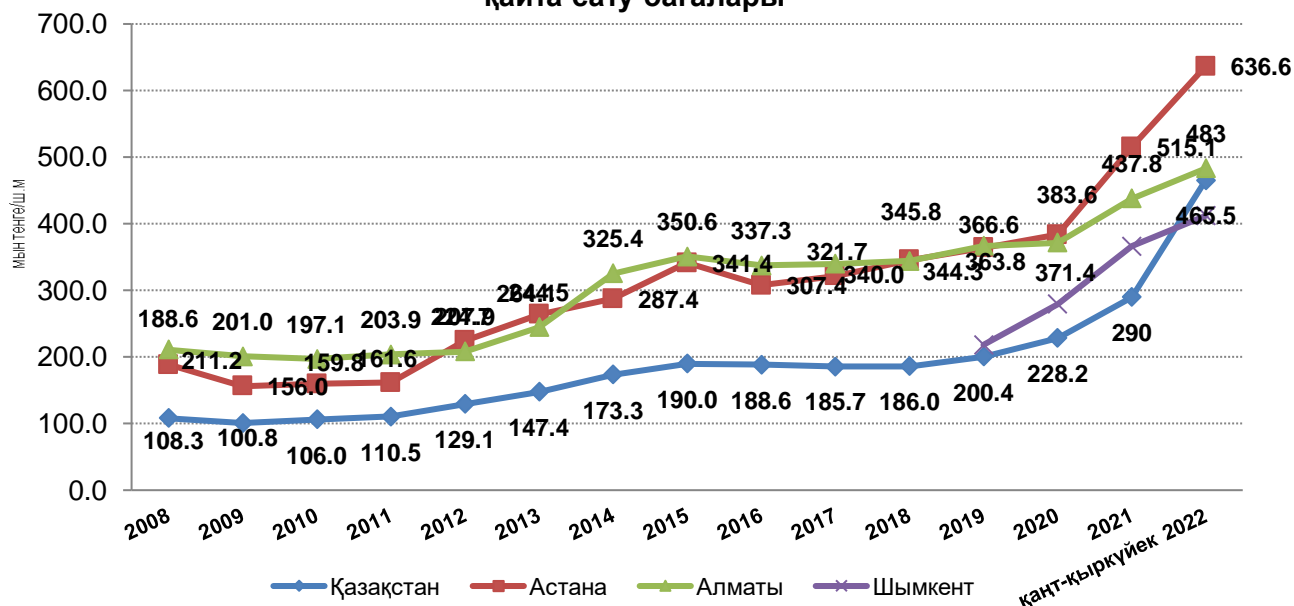
2022 жылғы қыркүйекте еліміз бойынша **орта есеппен 1 ш.м. үшін абаттандырылған** (қайталама тұрғын үйді) қайта сату бағасы 26,1% - ға өсті (2021 жылғы қыркүйекке қарағанда) және 474,8 мың теңгені құрады. Жылдық мәнде бағаның айтарлықтай өсуі байқалады: Талдықорған (39,5%), Қызылорда (45,8%), Астана қаласы (40,2%), Семей (29,7%), Ақтау (33,4%), Тараз (28,5%), Өскемен (41,3%).

Орташа республикалық деңгейден жоғары жылжымайтын мүліктің қайталама нарығында 1 ш.м. бағасы Астана (641 мың теңге) және Алматы (487 мың теңге) қалаларында белгіленді.



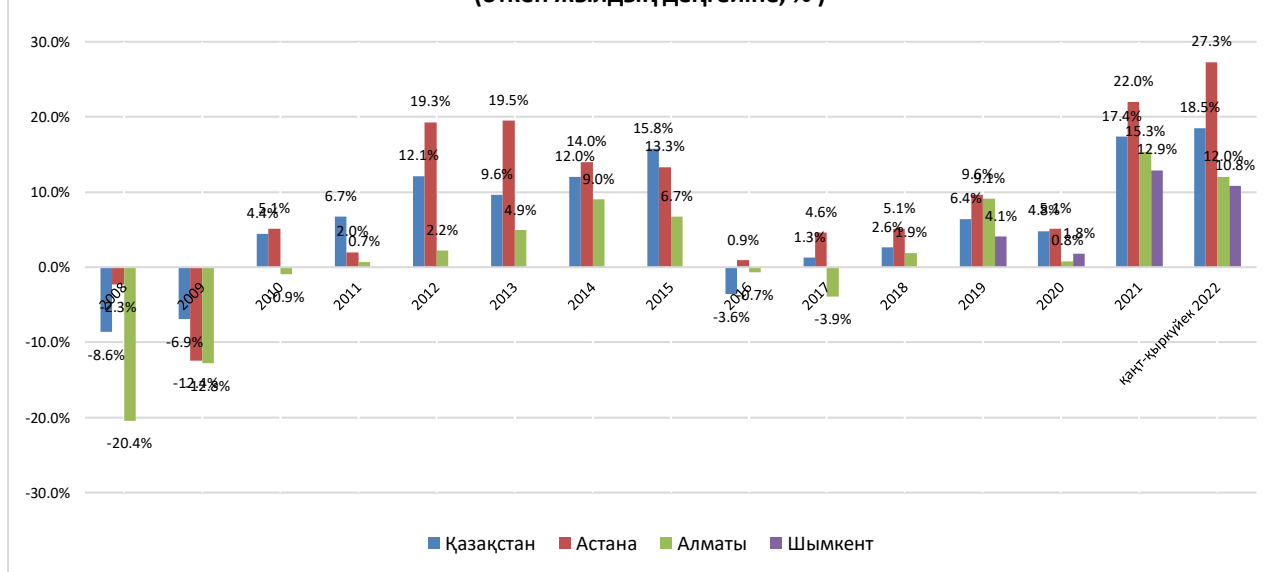


Жайлы (қайталама) тұрғын үйді қайта сату бағалары



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

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



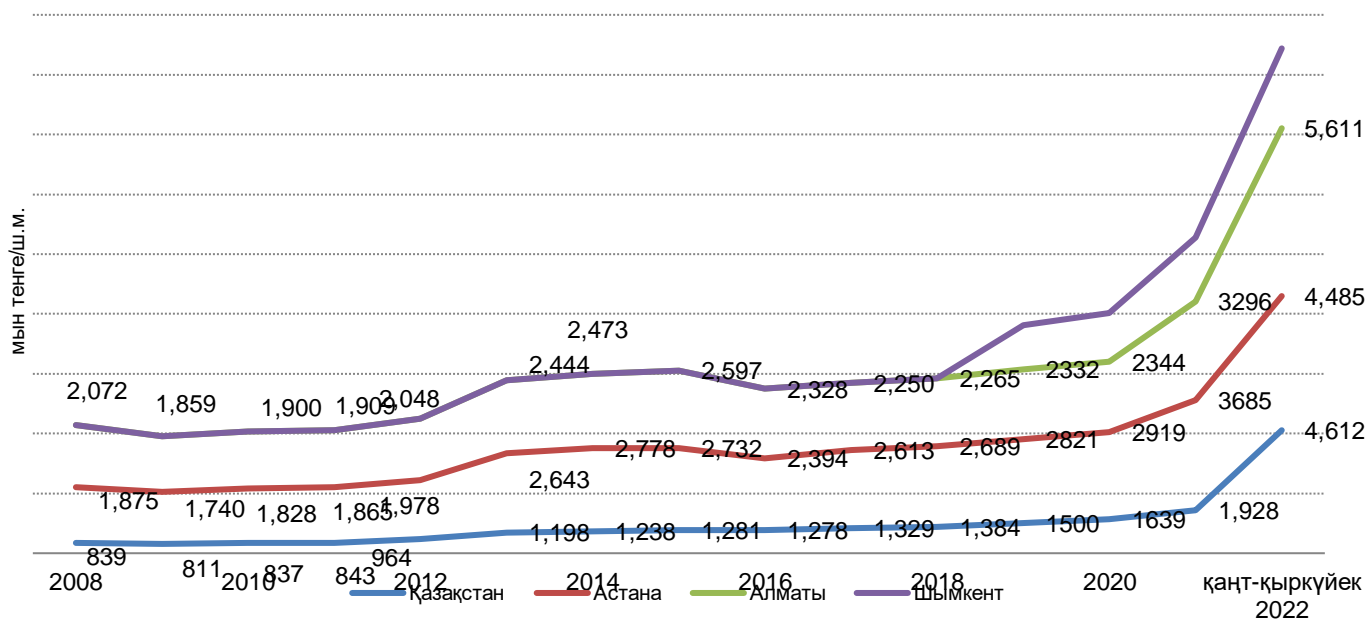
Дереккөз: Қазақстан Республикасы Стратегиялық жоспарлау және реформалар жөніндегі агенттігінің ұлттық статистика бюросы

Жылдық мәнде абаттандырылған тұрғын үйді жалға алу бағасы 2022 жылдың қыркүйегінде 2021 жылдың сәйкес кезеңімен 33,5% - ға өсті. Жайлы тұрғын үйді жалға алу бағасының айтарлықтай өсуі Алматы (65,2%), Шымкент (28,7%), Қостанай (41,1%), Ақтөбе (29,6%), Орал (35,3%), Семей (32,4%) қалаларында байқалады.

Алматы қаласында 1 ш.м. бағасы орташа республикалық мәннен жоғары болып, 5611 теңгені құрады.

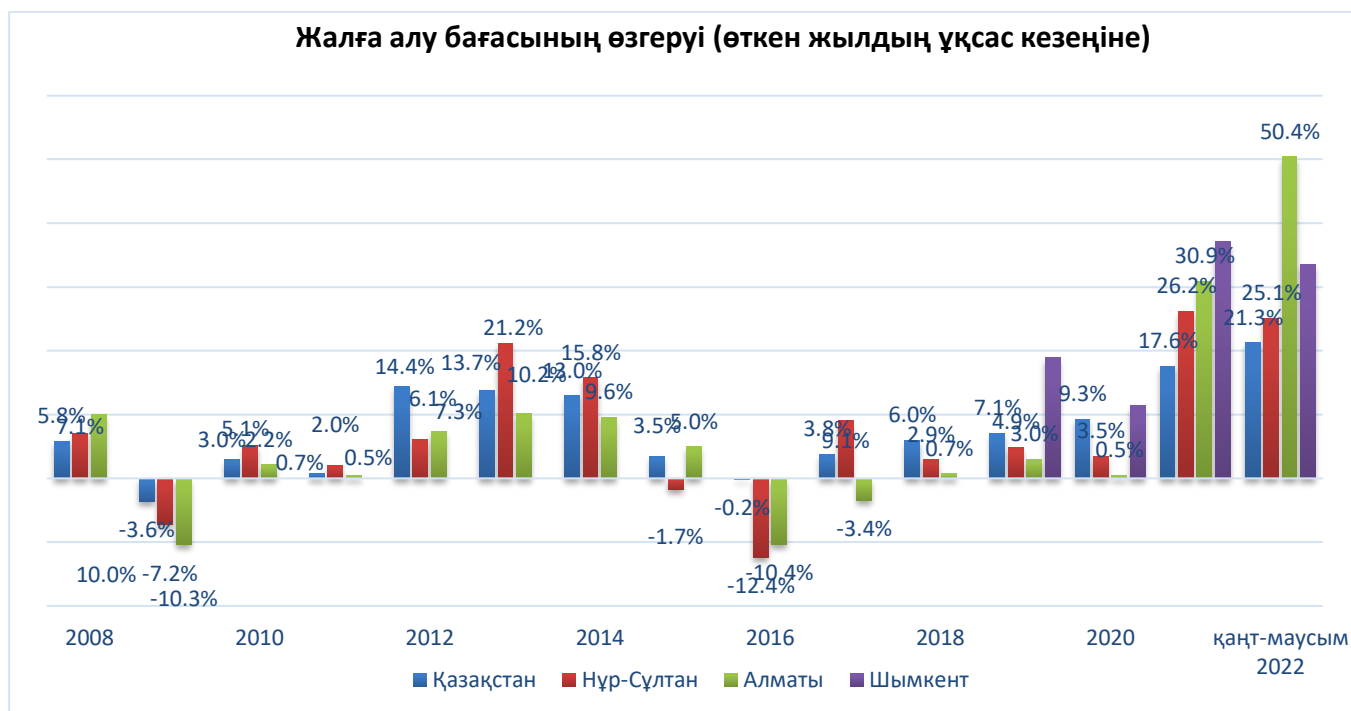


Жалға алу бағасы



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 қыркүйекте тұрғын үйді сатып алу-сату мәмілелерінің саны тіркелген тұрғын үйді сатып алу-сату мәмілелерінің саны 36 241 құрады, оның ішінде жеке үйлер бойынша 8 905 және көппәтерлі үйлердегі пәтерлер бойынша 27 336. 2022 жылдың тамызымен салыстырғанда (35 686) тұрғын үйді сатып алу-сату мәмілелерінің саны 1,6% - ға өсті.



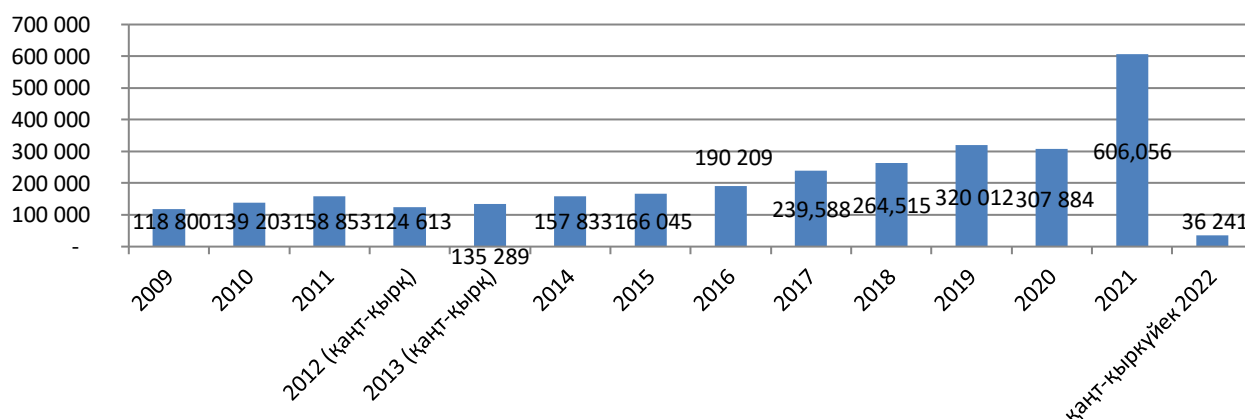
Мәмілелер саны бойынша бұрынғысынша Астана (6 347) және Алматы (6 342) қалалары көшбасшы болып қала береді. Ең аз мәмілелер Ұлытау-372 саласында жүргізілді.

Тамыз айымен салыстырғанда қыркүйек айында ең көп өсім Түркістан (15,2%), Шығыс Қазақстан (14,8%) және Павлодар облыстарында (11,8%) тіркелді. Бір айдағы ең үлкен құлдырау Ұлытау (-9,7%) және Алматы (-7,4%) облыстарында болды.

Қазақстандықтар да көппәтерлі үйлерде тұрғын үйді артық көреді, қыркүйек айында олар бойынша барлығы 27 336 мәміле жасалды, бұл мәмілелер бойынша жалпы көрсеткіштің 75,4% - ы. Бөлмелер саны бойынша мәмілелерге назар аударатын болсақ, екінші ай қатарынан 1 бөлмелі пәтер сұраныста қалады. Қыркүйек айында олар 10 163 ресімделді, осы пәтерлерді сатудың 55,4% - ы Астана және Алматы қалаларында жасалды. 2 бөлмелі пәтер бойынша 10 083 мәміле жасалды.

2022 жылдың тамызымен салыстырғанда жеке үй мәмілелерінің саны төмендеуде. Оларды сату көрсеткіштерінің төмендеуі Қызылорда (-26,7%), Алматы (-12,3%) және Батыс Қазақстан облыстарында (-11,3%) байқалады. Жеке үйлер бойынша мәмілелердің өсуі Шымкент қаласында (+11,6%), Ақтөбе (+9,8%), ШҚО (+9,6%), Жамбыл (+7,9%) және Павлодар облыстарында (+8,5%) тіркелді.

Тұрғын үйді сатып алу-сату мәмілелерінің саны



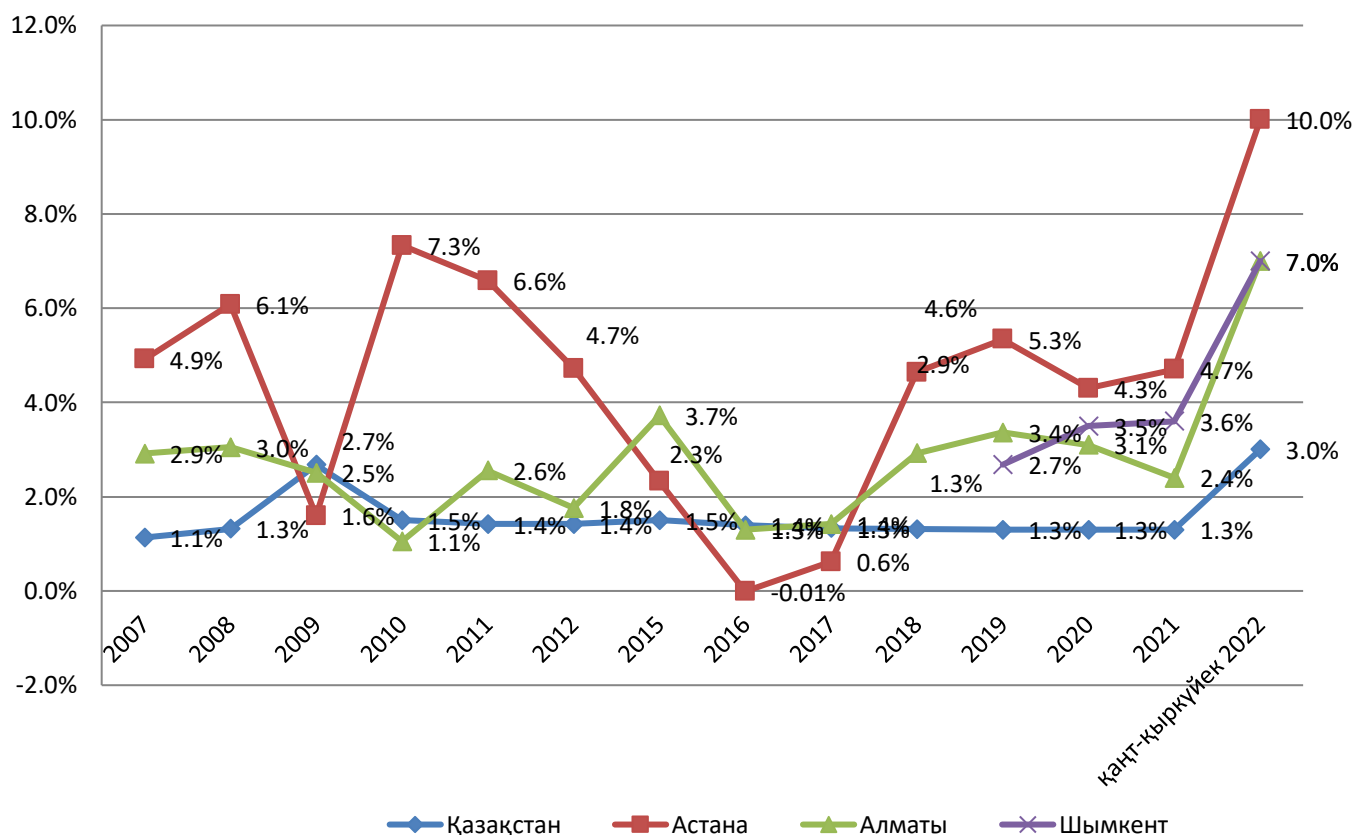
Дереккөз: Қазақстан Республикасы Стратегиялық жоспарлау және реформалар жөніндегі агенттігінің ұлттық статистика бюросы

4. Тұрғын үй құрылысы секторына әсер ететін негізгі көрсеткіштер

- 4.1. Ел бойынша халық санының өсу қарқыны шамалы өзгерді. Жағдай бойынша 2022 жылғы 1 қыркүйекте Қазақстан Республикасының халық саны 2022 жылғы кезеңнің басындағы халық санымен салыстырғанда 188,6 мың адамға немесе 0,97% – ға ұлғайды және 19 691 мың адамды құрады, оның ішінде Астана қаласында – 45071 мың адам, Алматы қаласында – 45628 мың адам және Шымкент қаласында-21805 мың адам.

2022 жылғы 1 қыркүйектегі жағдай бойынша ел халқының саны 19 666,8 мың адамды құрады, оның ішінде қалалық – 12 131 мың (61,7%), ауылдық – 7 535,7 мың (38,3%) адам. 2022 жылдың басымен салыстырғанда халық саны 163,7 мың адамға немесе 0,8% - ға өсті.

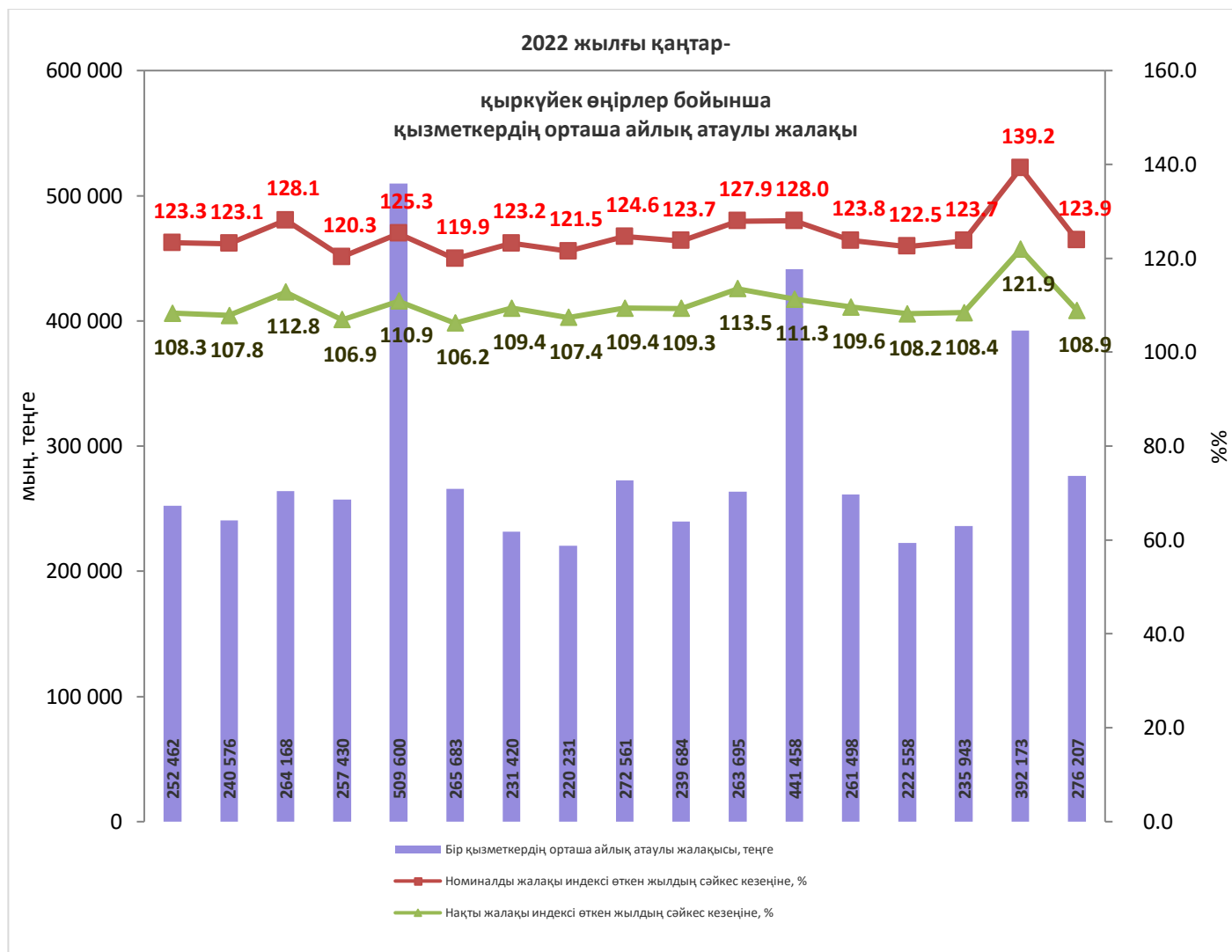
Халық санының өсу қарқыны



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

4.2. 2022 жылғы қыркүйектегі бағалау бойынша халықтың жан басына шаққандағы орташа номиналды ақшалай табыстары 152612 теңгені (алдын ала деректер) құрады, бұл 2021 жылғы қыркүйекке қарағанда 17,7% - ға жоғары, көрсетілген кезеңде нақты ақшалай табыстар 1,4% - ға төмендеді.

2022 жылғы қаңтар-қыркүйекте бір қызметкердің орташа айлық атаулы жалақысы 299 782 теңгені құрады. 2021 жылдың тиісті кезеңіне номиналды жалақы индексі 123 %, нақты – 105,8% құрады.

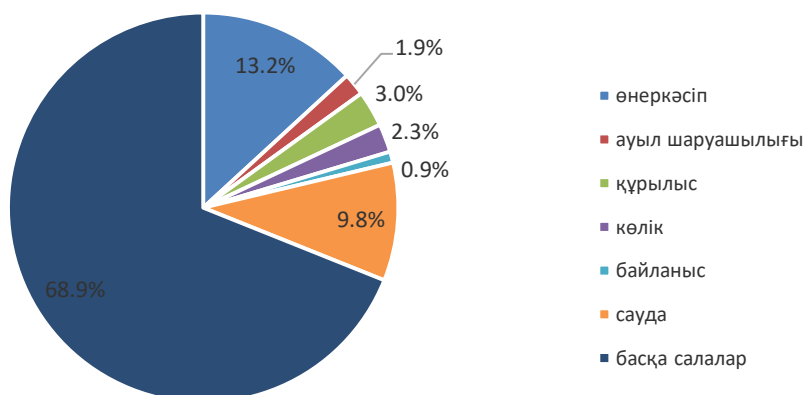


Дереккөз: Қазақстан Республикасы Стратегиялық жоспарлау және реформалар жөніндегі агенттігінің ұлттық статистика бюросы

4.3. Банкердің экономикадағы кредиттерінің кредиттерінің неғұрлым елеулі сомасы өнеркәсіп (жалпы көлемдегі үлесі – 13,2%), сауда (9,8%), Құрылыс (3%) және көлік (2,3%) сияқты салаларға тиесілі. 2022 жылғы 1 қыркүйектегі жағдай бойынша ЕДБ-ның несие портфеліндегі өнеркәсіптің пайыздық үлесі өткен жылдың деңгейімен (16,21%) айтарлықтай өсті. Осындай кезеңмен құрылыс үшін 11% - ға ұлғайды.



**2022 жылғы 1 қыркүйекте экономика
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.

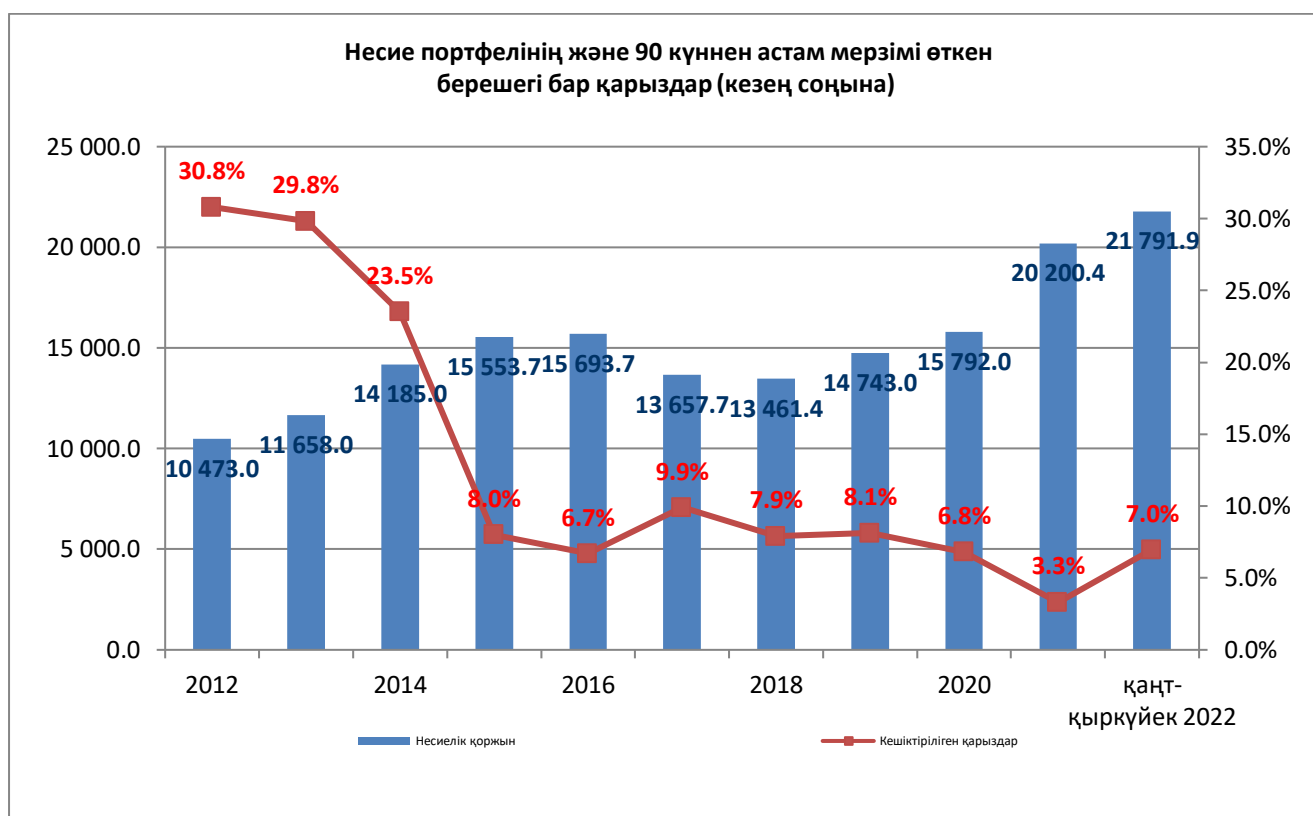
Банктің атауы	Кредит бойынша ең төменгі мөлшерлеме*	Ең төменгі бастапқы жарна сомасы**	Кредиттің ең ұзақ мерзімі	Пәтерді 12 млн теңгеге сатып алған кезде 6 жылға ай сайынғы төлем және артық төлем, бастапқы жарна 50%
Халық банк	15%	От 20%	До 20 лет	127 000 / 3 000 000
Altyn Bank	16%	От 20%	До 20 лет	130 000 / 3 371 000
Банк Фридом Финанс Казахстан	16%	От 30%	До 15 лет	130 000/3 371 000
Нұрбанк	17%	От 30%	До 20 лет	133 000 / 3 600 000
Банк ЦентрКредит	17,5%	От 20%	До 15 лет	135 000 / 3 700 000
Bank RBK	18,5%	От 30%	До 15 лет	138 500 / 3 900 000
Исламский банк	-	От 30%	До 15 лет	120 000 / 2 700 000

* сыйақының жылдық тиімді мөлшерлемесі

** сатып алынатын жылжымайтын мүлік бағасынан

Дереккөз: ЕДБ деректері

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

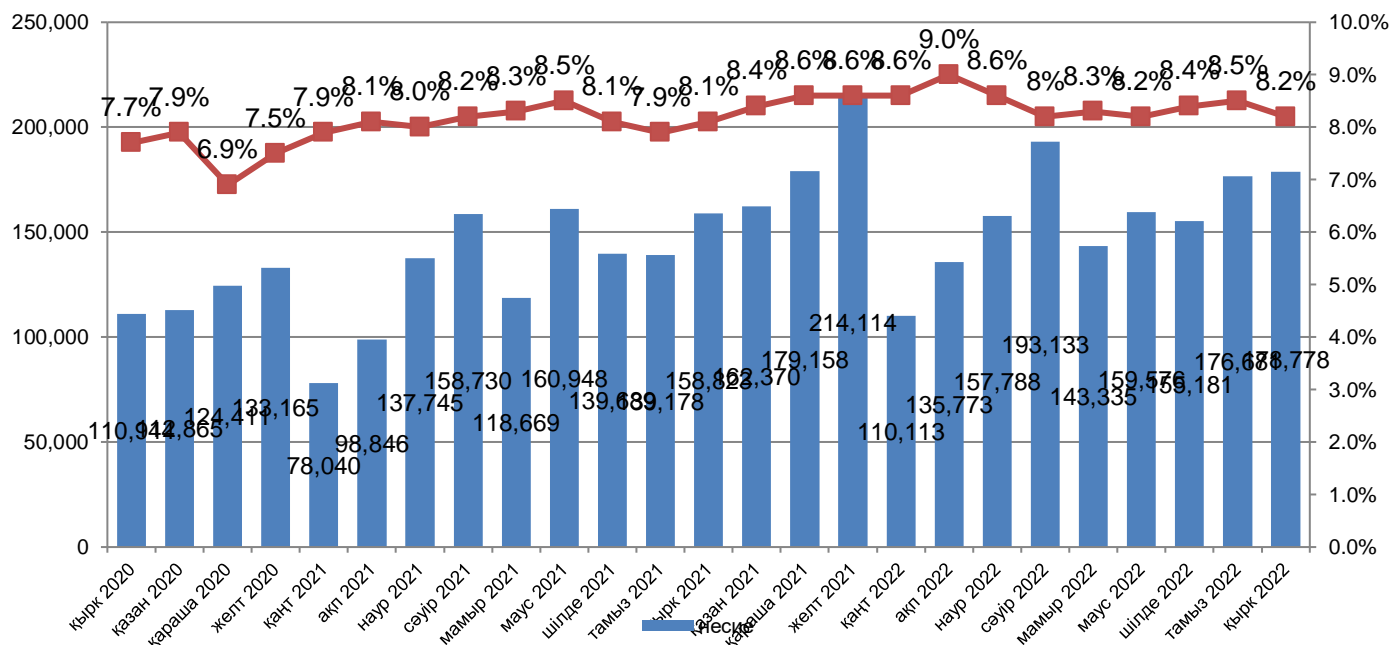


Дереккөз: ҚР ҰБ

2022 жылғы 1 қыркүйектегі жағдай бойынша ҚР банк секторының несие портфелі 21 791,9 млрд.теңгені құрады және өткен жылмен салыстырғанда 4 320,1 млрд. теңгеге немесе 24,7% - ға өсті. Банктердің экономиканы кредиттеу көлемі 2022 жылдың 3 тоқсанында 21 101 198 млн теңгені құрап, 2022 жылдың 3 тоқсанында 5,23% - ға немесе 1,050 млн.теңгеге ұлғайды. Мерзімі өткен берешегі 90 күннен асатын кредиттер (NPL) 786,8 млрд теңгені немесе несие портфелінің 4% - ын құрады.



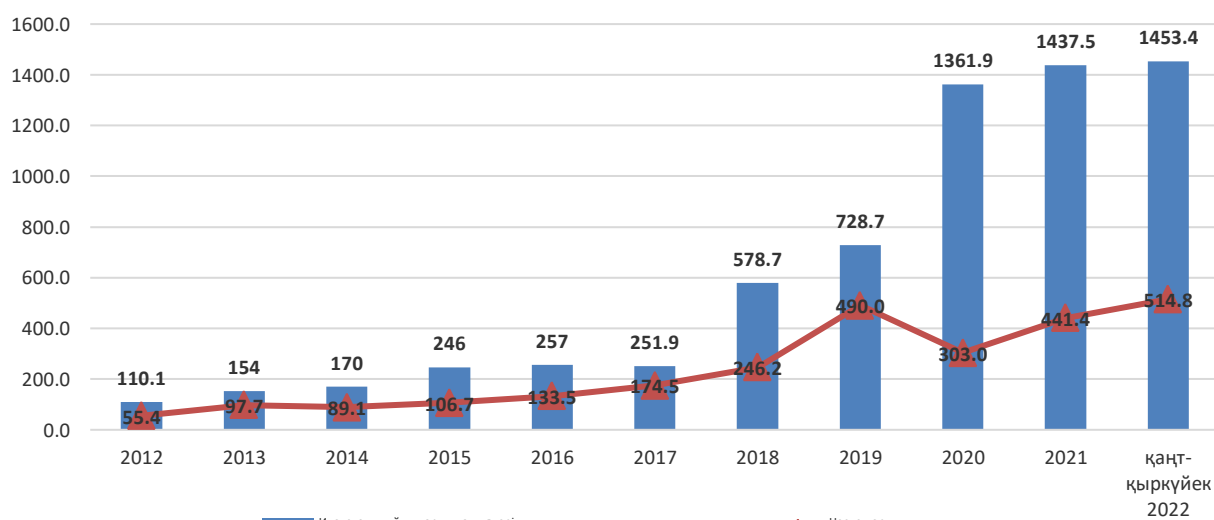
**Жеке тұлғаларға жылжымайтын мүлік
сатып алуға және салуға берілген ЕДБ кредиттері**



Дереккөз: ҚР ҰБ

2022 жылғы қаңтар-қыркүйекте **Жеке тұлғаларға тұрғын үй сатып алуға және салуға берілген** қарыздар 1,410 млрд. теңгені құрады, бұл 2021 жылғы ұқсас кезең деңгейінен 220 млрд.теңгеге жоғары. Ипотекалық кредиттер бойынша орташа өлшенген сыйақы мөлшерлемесі ұлғайды, 2022 жылғы 1 қыркүйектегі жағдай бойынша ол 8,2% - против құрады, 2021 жылғы 1 қыркүйектегі жағдай бойынша 8,1% - против құрады.

Ипотекалық ұйымдардың активтері мен несие портфелінің динамикасы



Дереккөз: ҚР ҰБ

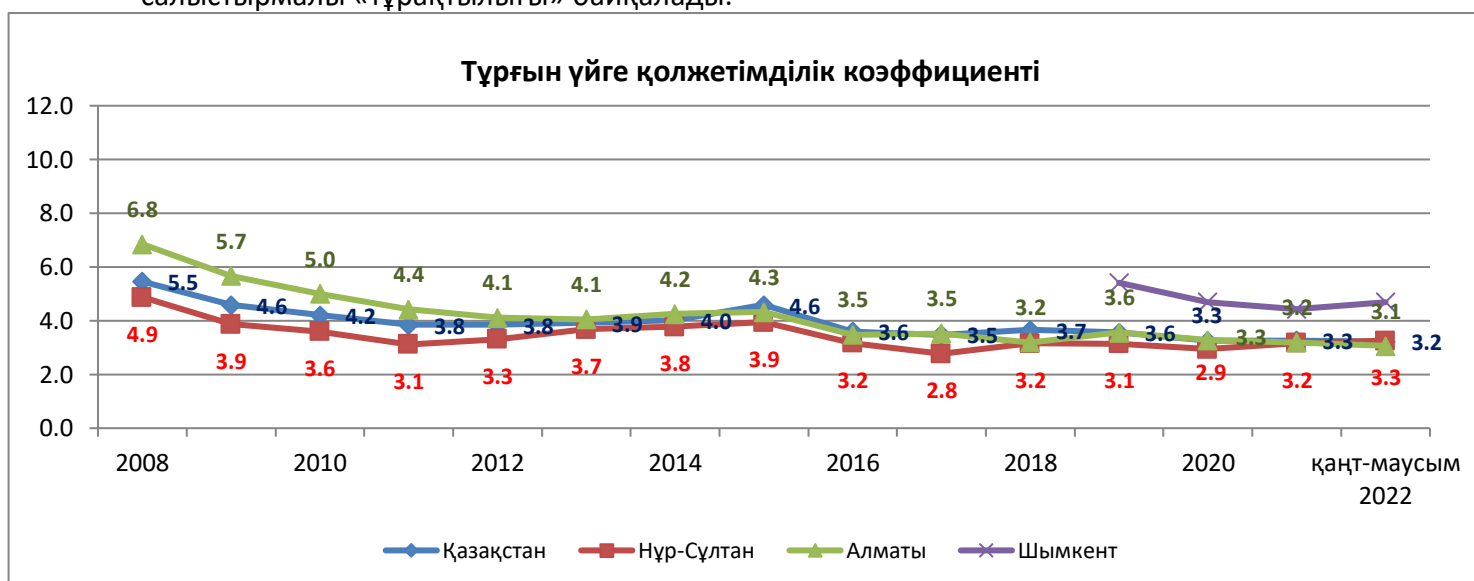
Ипотекалық ұйымдардың кредиттік портфелінің құрылымы. 01.09.2022 ж.жағдай бойынша ипотекалық ұйымдардың жиынтық несие портфелі 1 453,4 млрд. теңгені құрады, бұл 01.09.2021 жылы қалыптасқан көрсеткіштен 65,6 млрд. теңгеге немесе 4,51% - ға жоғары.

Есепті күнге қалыптастырылған провизиялардың сомасы 10,7 млрд. теңгені құрады (ипотекалық ұйымдардың кредиттік портфеліндегі қалыптастырылған провизиялардың үлес салмағы 2,08% - құрады).

Ипотекалық ұйымдардың жиынтық несие портфеліндегі мерзімі өткен берешегі бар қарыздардың үлес салмағы 01.09.2022 ж.жағдай бойынша 5,17% (немесе 26,6 млрд. теңге) құрады. Мерзімі 90 күннен асатын мерзімі өткен берешегі бар қарыздар есепті күнге 10,6 млрд.теңгені немесе несие портфелінің 2,06% - құрады. Ипотекалық ұйымдар міндеттемелерінің жиынтық мөлшері 01.09.2021 жылғы деректермен салыстырғанда 3,35% - ға немесе 38,8 млрд. теңгеге өсті және 01.09.2022 жылғы жағдай бойынша 1 197,6 млрд.теңгені құрады.

5. Тұрғын үйге қолжетімділіктің талдамасы¹

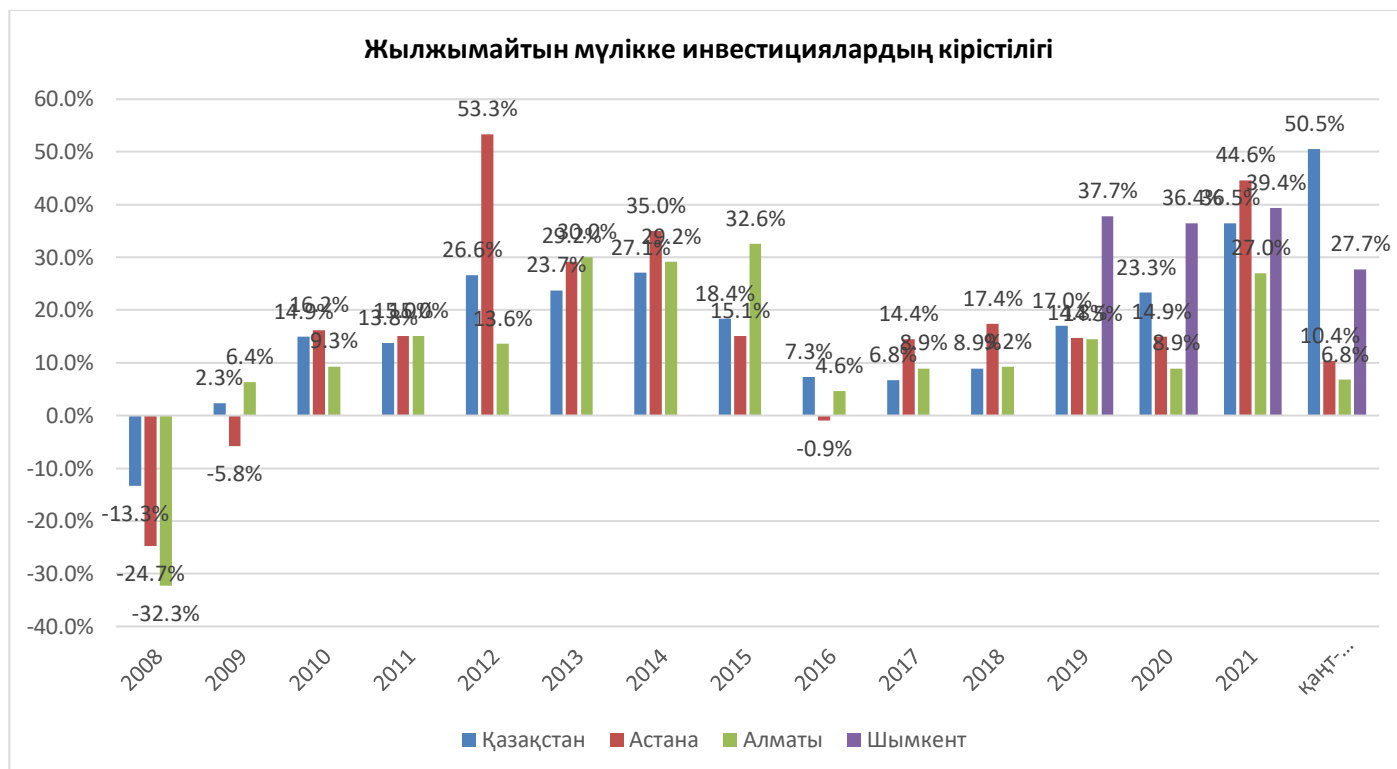
5.1. Жалпы Қазақстан бойынша тұрғын үйге қолжетімділіктің арту үрдісі байқалды. Алайда, 2016 жылдан бастап «орташа қолжетімді емес тұрғын үй» санатындағы көрсеткіштің салыстырмалы «тұрақтылығы» байқалады.



Дереккөз: «Samruk-Kazyna Construction» АҚ есептері

5.2. 2022 жылғы қаңтар-қыркүйекте Қазақстан бойынша жылжымайтын мүлікке инвестициялардың кірістілігі 50,5%, Астана қаласында – 10,4%, Алматы қаласында – 6,8% және Шымкент қаласында – 27,7% құрады.

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; 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-қыркүйек айларында АҚШ-тың жылжымайтын мүлік нарығында тұрғын үй салуға берілген рұқсаттар санының шамалы төмендеуі байқалады. Жылдық мәнде тұрғын үй құрылысына берілген рұқсаттар саны -2,3% - ға ұлғайды.

Көрсеткіштің атауы	2022 ж. қыркүйек	2021 ж. қыркүйек	өзг. (+/-)
Тұрғын үй салуға берілген рұқсаттар саны, мың бірлік	1 564	1 589	- 2,3%
Жаңа құрылыстың көлемі, мың бірлік	1 439	1 555	-7,4%
Жаңа тұрғын үйлерді сату көлемі, мың бірлік	603	800	-32,6%

Құрылысқа рұқсаттар саны (Building permits²) 2022 жылдың шілде, тамыз және қыркүйек айларында болашақ құрылыс көрсеткіші тиісінше 1 674 мың, 1 517 мың және 1 564 мың құрады, 2021 жылдың тиісті кезеңімен салыстырғанда бұл көрсеткіш тиісінше - 2,3%, - 12% және -1,5% - ға өзгерді.

2022 жылдың шілде, тамыз және қыркүйек айларында **басталған тұрғын үйлердің (housing starts³)** құрылыс жобаларының саны тиісінше 1 446 мың, 1 575 мың және 1 439 мың құрады, 2021 жылдың тиісті кезеңімен салыстырғанда бұл көрсеткіш тиісінше -5,7%, -2,4% және -7,4% - ға өзгерді.

2022 жылғы қыркүйекте **жаңа үйлерді сату көлемі⁴** өткен жылдың қыркүйегімен салыстырғанда 32,6% - ға қысқарып, 603 мың бірлікті құрады.

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

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

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