



**SAMRUK-KAZYNA
CONSTRUCTION**

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

Астана, 2023



Макроэкономикалық есеп, қаңтар - наурыз 2023

Экономикалық жоспарлау департаменті

Мұнай бағасы (қаңтар- наурыз 2023)	↓	Инфляция (қаңтар-наурыз 2023)	18,1%
Бастапқы жылжымайтын мүліктің бағасы, Астана (қаңтар- наурыз 2023)	↑	Жылжымайтын мүлікке инвестициялардың табыстылығы, Астана (қаңтар- наурыз 2023)	16,7%
Бастапқы жылжымайтын мүліктің бағасы, Алматы (қаңтар- наурыз 2023)	↑	Жылжымайтын мүлікке инвестициялардың табыстылығы, Алматы (қаңтар- наурыз 2023)	29,4%

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. 2023 жылғы қаңтар-наурызда **ЖІӨ нақты** көлем индексі (алдын ала деректер бойынша) өткен жылдың сәйкес кезеңімен салыстырғанда нақты мәнде 4,9%-ға өсті.



Дереккөз: <https://primeminister.kz/ru/news/rost-ekonomiki-kazakhstana-uskorilsya-23776>

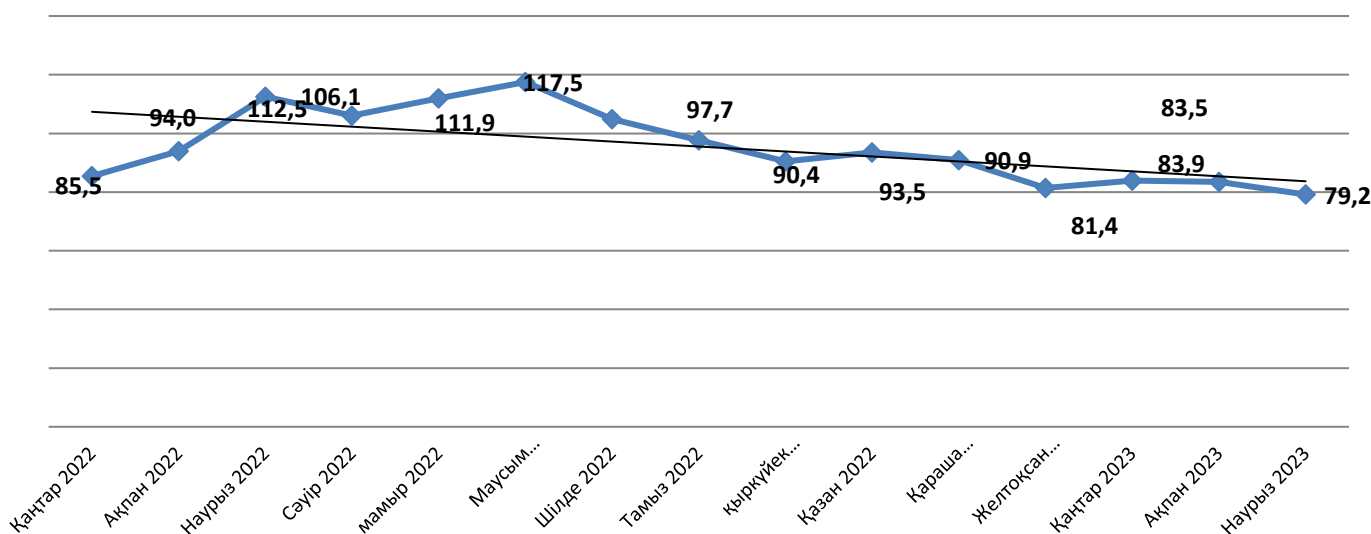
1.2. 2023 жылғы наурызда Инфляция 18,1% құрады. **Инфляция** құрылымында азық – түлік тауарларының бағасы жылдық мәнде 20,5% – ға, азық-түлік емес тауарлар-18,1% - ға, ақылы қызметтер-14,4% - ға өсті.



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-наурызда 6 89 млрд. теңгені құрады, бұл 2022 жылғы қаңтар-наурызда қарағанда 9,4% - ға артық.

Сонымен қатар, тұрғын емес ғимараттар (21,1%) мен құрылыстарды (18,1%) салу және жөндеу бойынша өсім байқалуда.

Орындалған құрылыс жұмыстарының (қызметтерінің) түрлері бойынша 2023 жылғы қаңтар-наурыз айларында тұрғын емес ғимараттар (22,8%) және тұрғын ғимараттар (14%) салу бойынша жұмыстар ең көп үлесті алады.



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

Республика бойынша құрылыс жұмыстарының жалпы көлемінің ең үлкен көлемін жеке тұлғалар 83,1%, шетелдік – 16,7%, мемлекеттік – 0,2% орындады.

2.2. Республика өңірлері бөлінісінде есепті кезеңде Қазақстан Республикасының барлық облыстарында құрылыс жұмыстарының көлемінің ұлғаюы байқалды.. Абай (56,8% - ға), Жетісу (54,7% - ға), Маңғыстау (43,5% - ға), Қызылорда (38,7% - ға), Ақтөбе (37,7% - ға), Жамбыл (31,4% - ға), Түркістан (17,9% - ға), Атырау (17% - ға) облыстарында айтарлықтай өсім байқалды облыстарда және Шымкент қаласында (29% - ға).

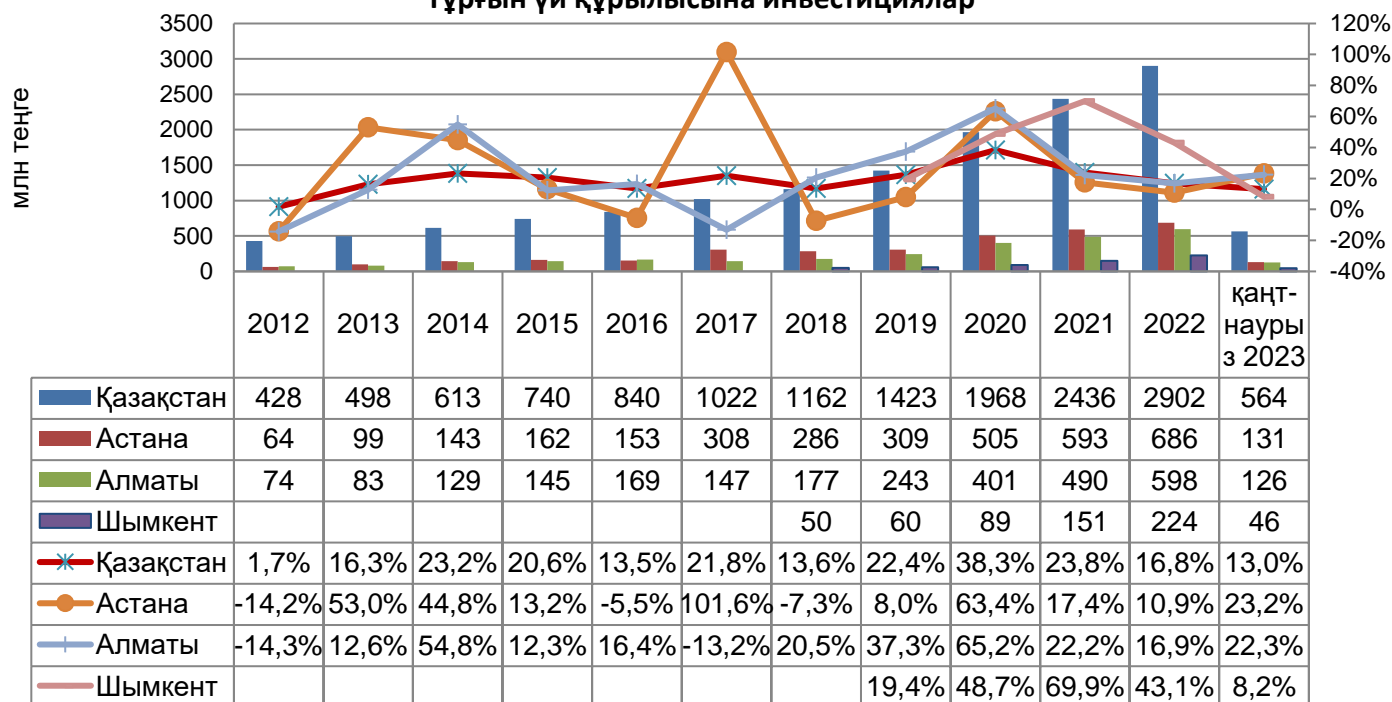
2.3. 2023 жылғы қаңтар-наурызда салынып жатқан объектілердің түрлері бойынша құрылыс жұмыстарының көлемі: тұрғын үйлер бойынша салынып жатқан объектілердің жалпы көлемінің 16,34%–. немесе 112 млрд. теңгені, тұрғын емес ғимараттар бойынша – 41,18% - или немесе 284,1 млрд. теңгені, құрылыстар бойынша-42,47% - или немесе 293 млрд. теңгені құрады.

3. Тұрғын үй құрылысы секторының негізгі көрсеткіштері

3.1. 2023 жылғы қаңтар-наурызда тұрғын үй құрылысына инвестициялар көлемі 2022 жылғы қаңтар-наурызбен салыстырғанда 13% - ға өсіп, 564 млрд.теңгені құрады.



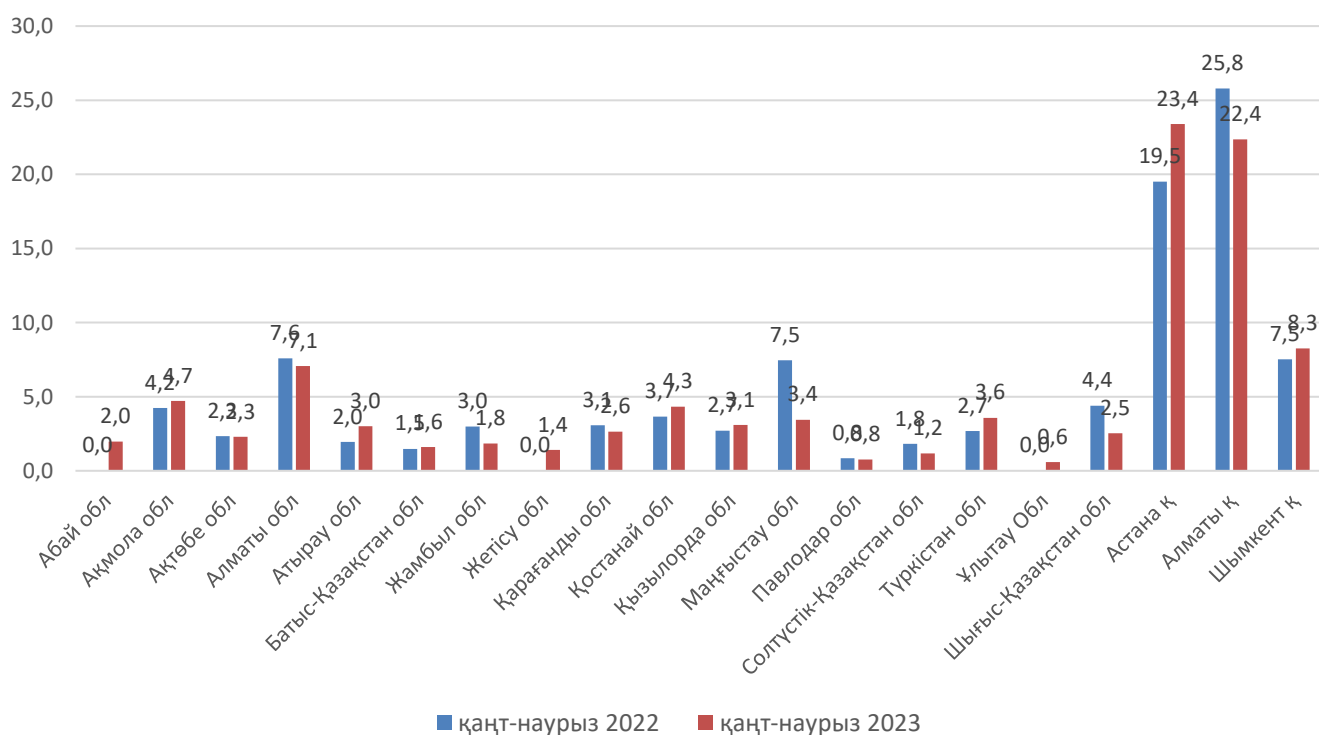
Тұрғын үй құрылысына инвестициялар



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

Өңірлік бөліністе Инвестициялар Астана қаласына 131 млрд. теңге (өткен жылдың ұқсас кезеңінің 32,6% – на артық), Алматы қаласында – 126 млрд. теңге (өткен жылдың ұқсас кезеңінің 4,1% - на аз) және Шымкент қаласында-224 млрд. теңге өткен жылдың ұқсас кезеңінің 43,1% - на артық) бағытталды.

Тұрғын үй құрылысына инвестициялардың жалпы көлеміндегі өңірлердің үлесі, %



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

Тұрғын үй құрылысына инвестициялардың жалпы көлеміндегі ең үлкен үлес салмағы Алматы және Астана қалаларында сақталады (тиісінше 22,4% және 23,4%).

3.2. Тұрғын үй құрылысына инвестициялардың көздері.

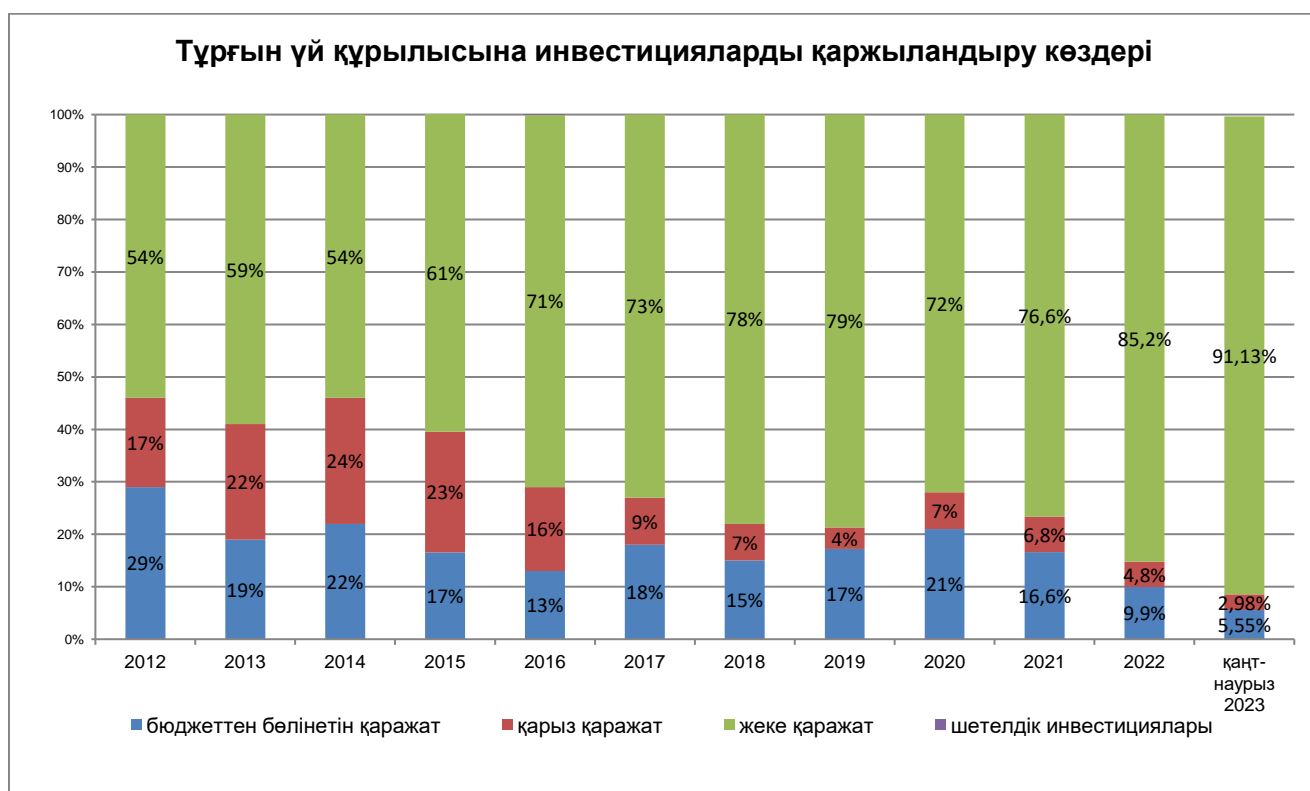
Тұрғын үй құрылысына инвестиция көздері. 2023 жылғы қаңтар-наурыз айларында Қазақстан бойынша тұрғын үй құрылысына инвестициялар құрылымында қаржыландырудың басым көздері құрылыс салушылар мен халықтың меншікті қаражаты болып қала береді (91,13%).

Бюджеттен бөлінетін қаражат үлесінің айтарлықтай қысқаруы байқалады-5,55% қарсы 6,4% 2022 жылғы қаңтар — наурызда банктердің тұрғын үй құрылысына бөлген қаражатының үлесі төмендеді-0,35% қарсы 6,5% 2022 жылғы қаңтар-наурызда. Басқалардың үлесі қарыз қаражаты (банктердің кредиттерінен басқа) есепті кезеңде тұрғын үй құрылысына инвестициялардың жалпы көлемінде 2,98% - құрады, бұл 2022 жылғы қаңтар-наурыздағы ұқсас кезең деңгейінен 2.12% - ға төмен.

Астана қаласында бюджет қаражатының үлесі 1,23% - құрады.

Алматы қаласында халықтың меншікті қаражаты және банктердің кредиттік қаражаты есебінен инвестициялар 2023 жылғы қаңтар-наурыз айларында тиісінше 87,55% және 1% құрады. Есепті кезеңде бюджет қаражаты мен басқа да қарыз қаражаттарының үлесі тиісінше 0,004% және 11,45% құрады.

Шымкент қаласында меншікті және бюджет қаражатының үлесі тиісінше 95,21% және 4,79% құрады.



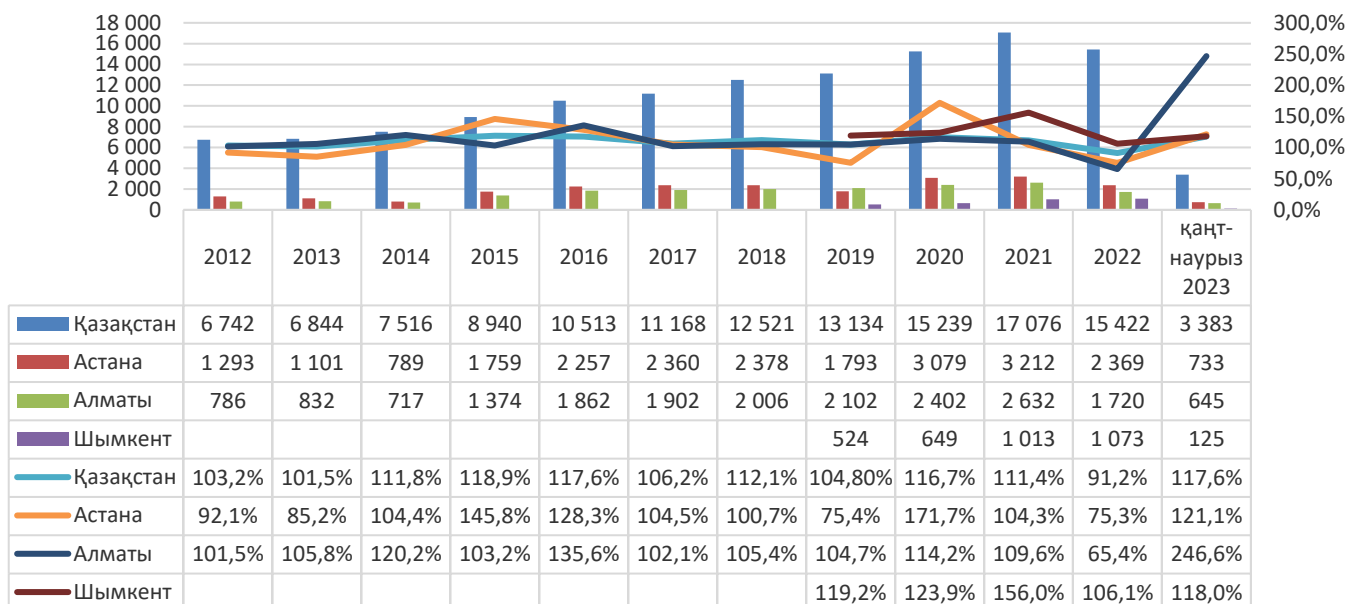
Дереккөз: Қазақстан Республикасы Стратегиялық жоспарлау және реформалар жөніндегі агенттігінің ұлттық статистика бюросы

3.3. 2023 жылғы қаңтар — наурызда пайдалануға берілген тұрғын үйлердің жалпы ауданы 2022 жылғы қаңтар — наурызбен салыстырғанда 17,6% - ға ұлғайды. Тұрғын үй алаңдарын іске қосу

қарқыны Астана қалаларында – 21,1%, Алматы қалаларында - 146%, Алматы және Жетісай облыстарында-24,2% және 13,3% артты.

Тұрғын үйдің басым бөлігі -3 323 мың шаршы метр немесе жалпы іске қосу көлемінің 86,51% - част жеке құрылыс салушылар пайдалануға берді, оның ішінде 6 799 мың шаршы метр халқы бар, бұл жалпы іске қосу көлемінде 44,09% -. 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-наурызда өткен жылдың сәйкес кезеңімен салыстырғанда 3,6% -. құрады. Құрылыс-монтаждау жұмыстарының бағасы 1,3% - ға, машиналар мен жабдықтарға-0,6% - ға өсті.

Ағымдағы жылдың қаңтар-наурыз айларында 1 шаршы метр **тұрғын үй салуға орташа нақты шығындар** 177,4 мың теңге **тұрғын үйлердің жалпы санынан** пайдалануға берілді:

Жалпы ауданы 2 003 мың шаршы метр 251 көппәтерлі үй, бұл өткен жылдың сәйкес кезеңімен салыстырғанда 31,1% – 3 құрады;

7091 жеке тұрғын үй* жалпы ауданы 1 346 мың шаршы метр.

2023 жылғы қаңтар-наурызда тұрғын үйдің жалпы ауданының 1 шаршы метрін салуға жұмсалған орташа нақты шығындар 27,6% - ға өсті.

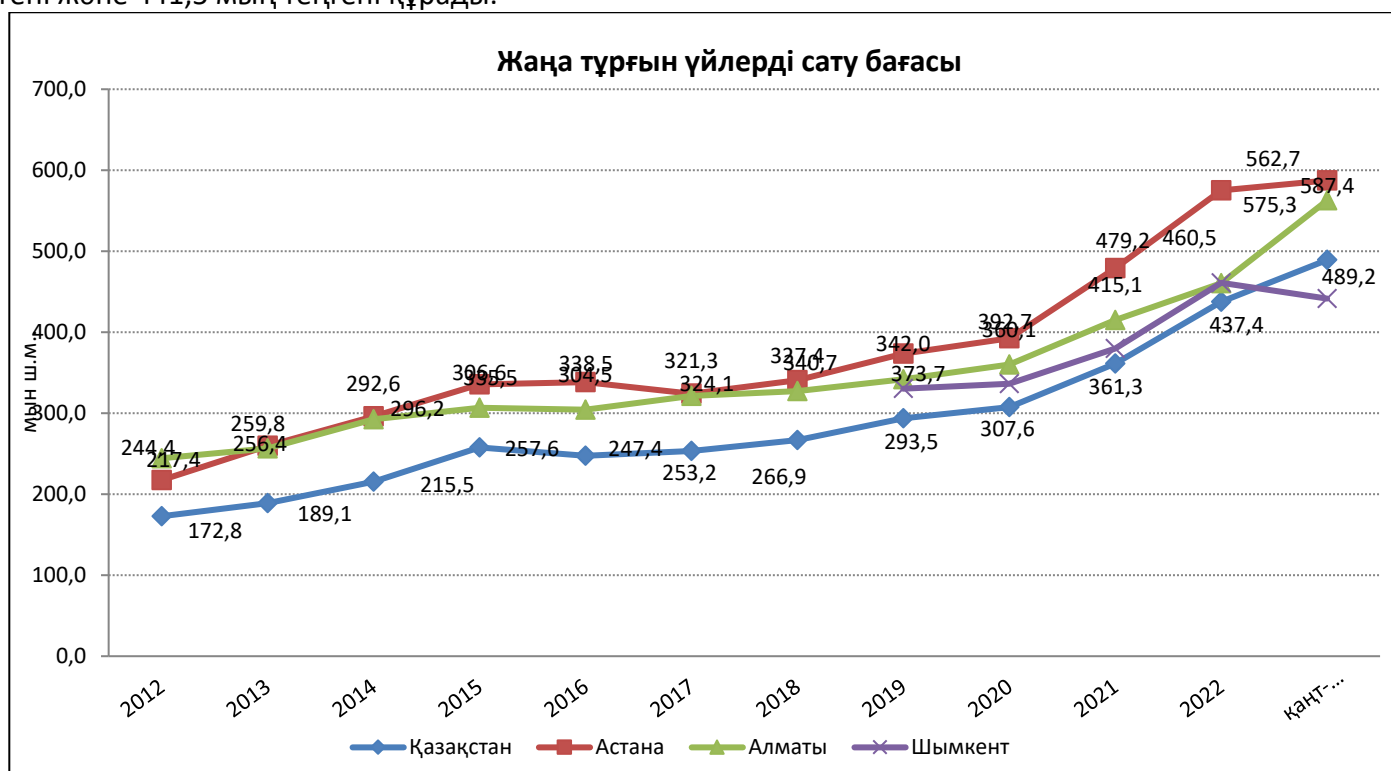
2021 жылдың сәйкес кезеңімен салыстырғанда 1 шаршы метр тұрғын үй салуға жұмсалған шығындардың айтарлықтай өсуі Қызылорда (+31,1%), Маңғыстау облысы (+62,6%), Ұлытау облысы (+53,2%) және Шымкент қаласында (41,9%) қалыптасты.



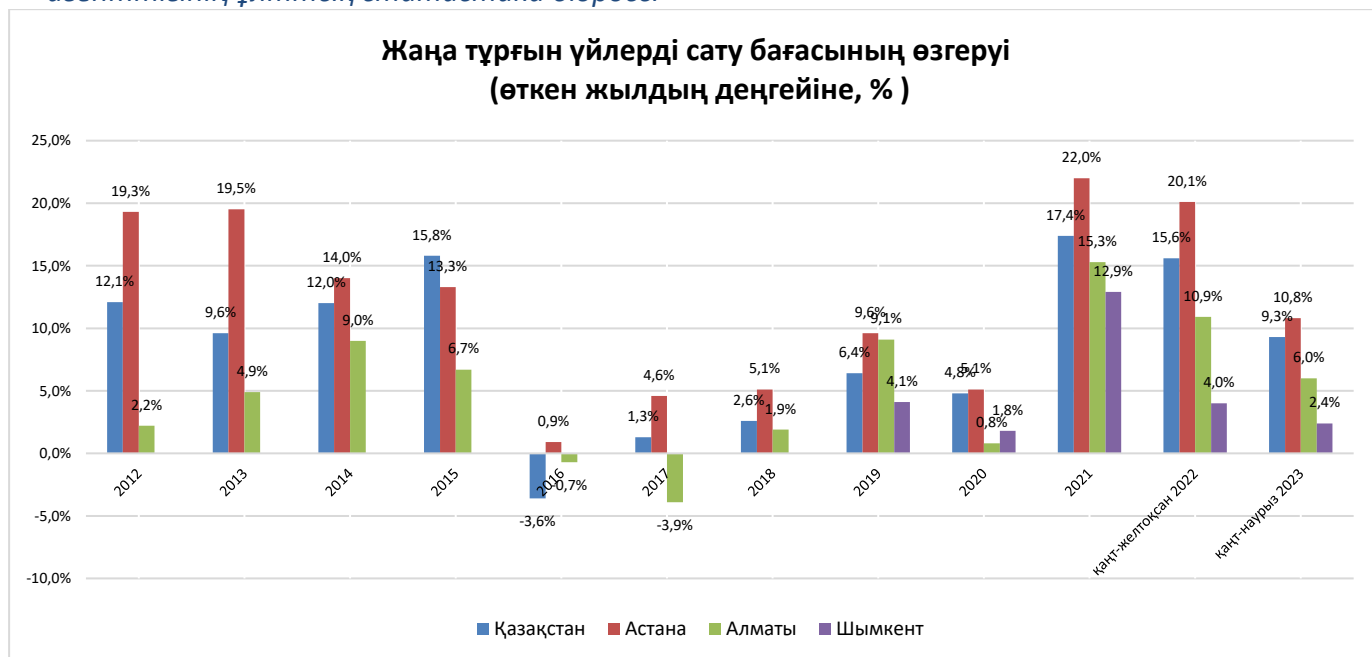
Дереккөз: Қазақстан Республикасы Стратегиялық жоспарлау және реформалар жөніндегі агенттігінің ұлттық статистика бюросы

3.5. Ағымдағы жылдың наурыз айында Қазақстанда тұрғын үй бағасы айтарлықтай өсті. Мәселен, еліміз бойынша 2023 жылғы наурызда жаңа тұрғын үйдің 1 ш.м. бағасы 489,2 мың теңгені құрады (2022 жылғы наурызға қарағанда 12,4% - ға жоғары). Абаттандырылған тұрғын үйді қайта сату бағасы 2023 жылғы наурызға қарағанда 12,8% - ға өсіп, 513,4 мың теңгені құрады. 2023 жылғы наурызда абаттандырылған тұрғын үйді жалға алудың орташа бағасы 1 ш.м. үшін 4 678 теңгені құрады (2022 жылғы наурызбен салыстырғанда – 32,4% - дан жоғары).

2022 жылдың наурызымен салыстырғанда жаңа тұрғын үйге орташа бағаның өсуі Астана (10,8%), Қостанай (19,3%), Ақтау (24,3%), Павлодар (19,2%), Семей (17,5%), Ақтөбе (25,4%) қалаларында байқалады. Астана, Шымкент және Алматы қалаларындағы жаңа тұрғын үйдің 1 шаршы метрінің бағасы орташа республикалық деңгейден жоғары болып, тиісінше 587,4 мың теңгені, 652,7 мың теңгені және 441,5 мың теңгені құрады.



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

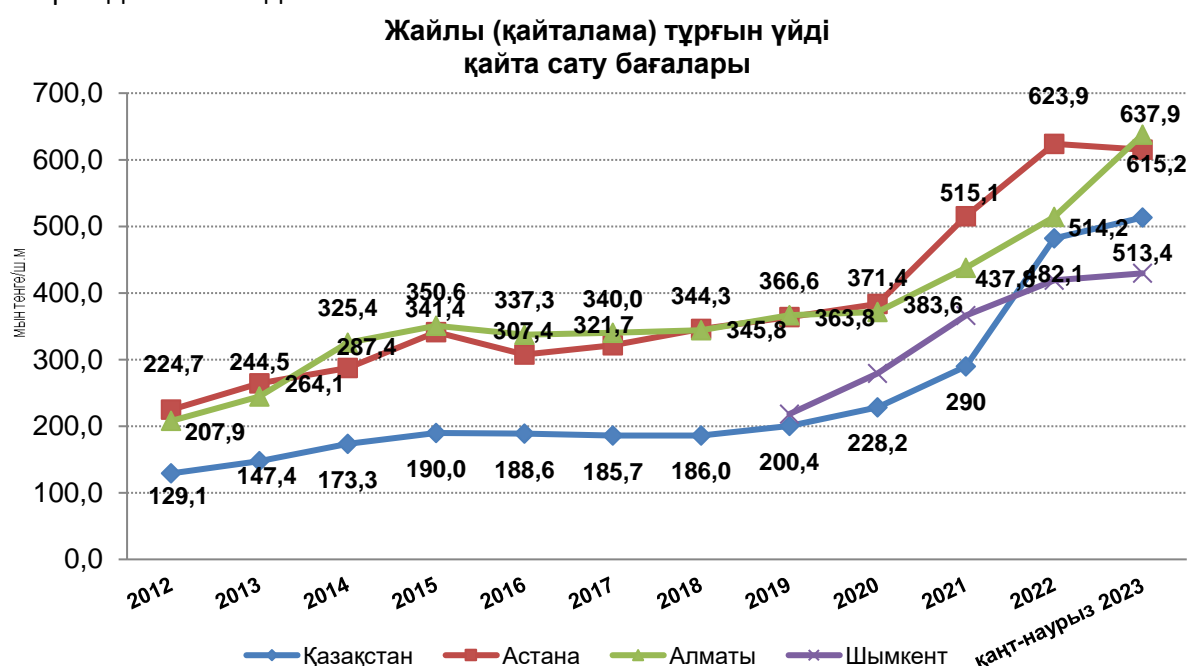


Дереккөз: Қазақстан Республикасы Стратегиялық жоспарлау және реформалар жөніндегі агенттігінің ұлттық статистика бюросы

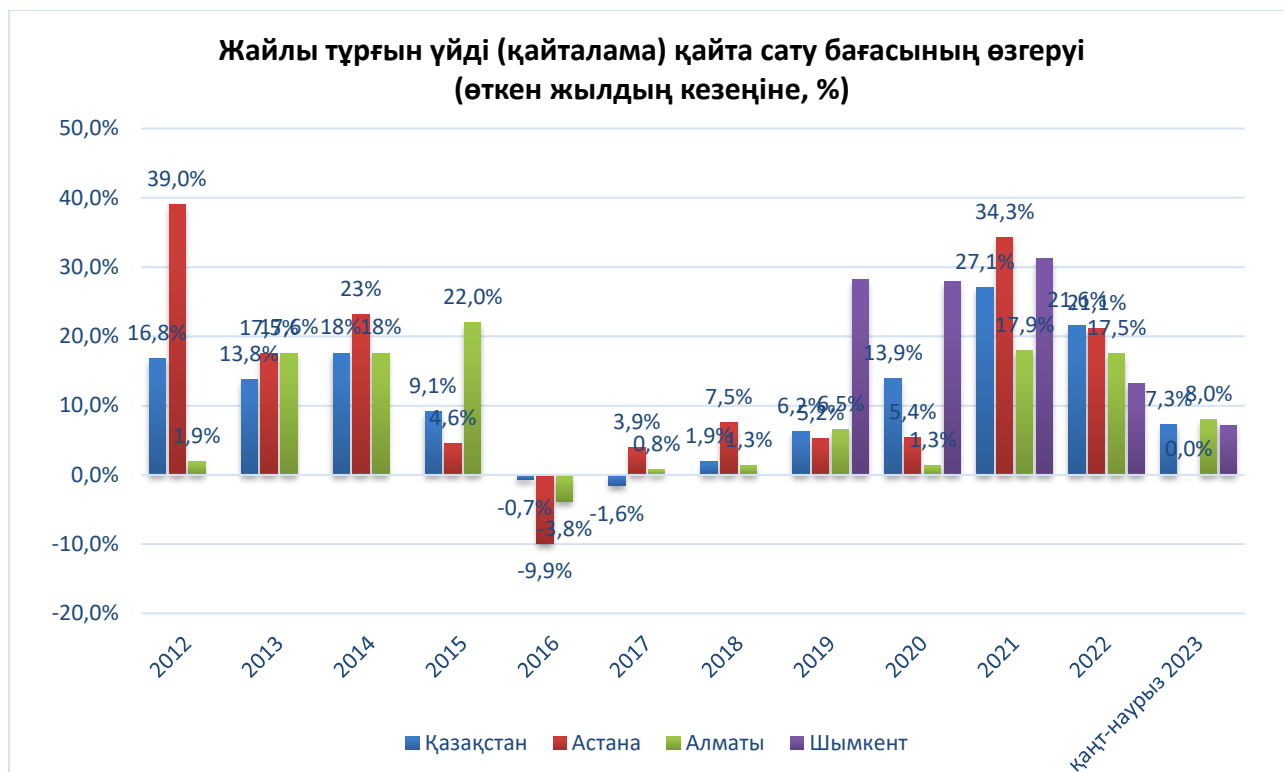
2023 жылғы наурызда еліміз бойынша **орта есеппен 1 ш.м. үшін абаттандырылған** (қайталама тұрғын үйді) қайта сату бағасы 7,3% - ға өсті (2022 жылғы наурызға қарағанда) және 513,4 мың теңгені құрады. Жылдық мәнде бағаның айтарлықтай өсуі байқалады:

Қызылорда (37,8%), Ақтау (32,6%), Семей (31,6%), Өскемен (24,7%), Қостанай (29,2%).

Орташа республикалық деңгейден жоғары жылжымайтын мүліктің қайталама нарығында 1 ш. м.бағасы Астана (615,2 мың теңге) және Алматы (539, 9 мың теңге) қалаларында белгіленді.



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

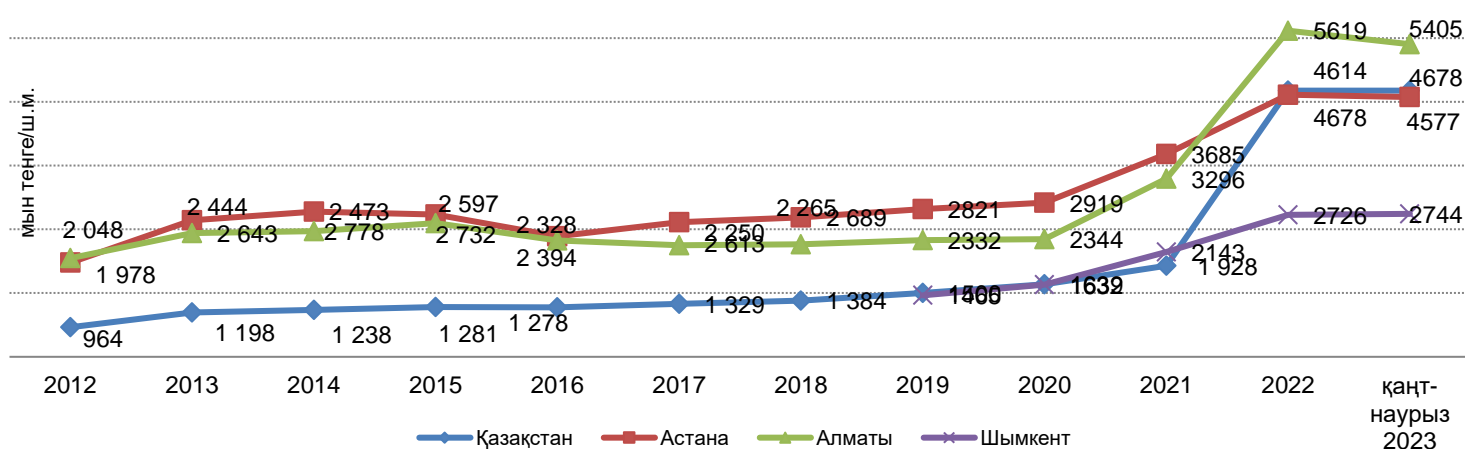


Дереккөз: Қазақстан Республикасы Стратегиялық жоспарлау және реформалар жөніндегі агенттігінің ұлттық статистика бюросы

Жылдық мәнде 2023 жылғы наурызда абаттандырылған тұрғын үйді жалға алу бағасы 2022 жылғы ұқсас кезеңмен 29,3% - ға өсті. Жайлы тұрғын үйді жалға алу бағасының айтарлықтай өсуі Алматы (45,4%), Петропавл (48%), Көкшетау (45%), Қостанай (45%) қалаларында байқалады.

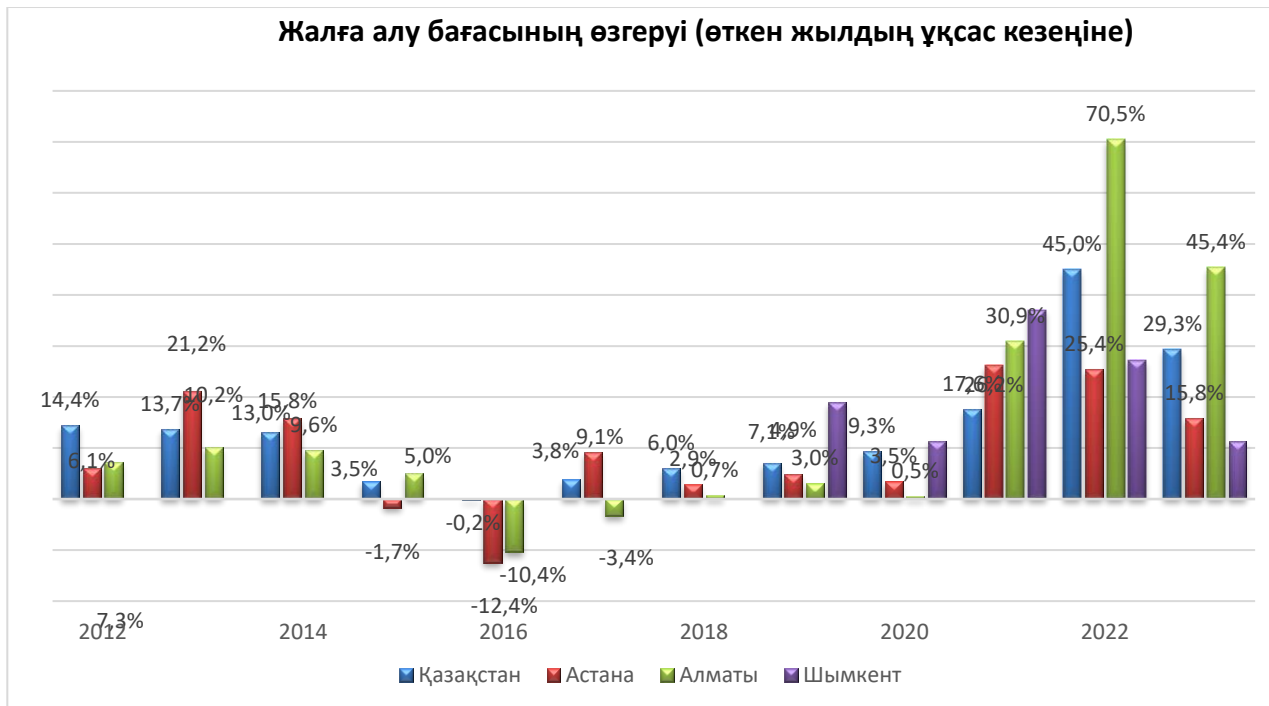
Алматы қаласында 1 ш.м. бағасы орташа республикалық мәннен жоғары болып, 5405 теңгені құрады.

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

2023 жылдың басынан бастап тұрғын үйді сатып алу-сату мәмілелерінің саны бір деңгейде сақталды, бірақ 2022 жылдың ұқсас деңгейінен едәуір төмен.

2023 жылғы наурызда тұрғын үйді сатып алу-сату бойынша тіркелген мәмілелер саны 24 273 құрады, оның ішінде жеке үйлер бойынша 6 275 және көппәтерлі үйлердегі пәтерлер бойынша 17 998. 2023 жылғы ақпанмен салыстырғанда (24 118) тұрғын үйді сатып алу-сату мәмілелерінің саны 0,6% - ға өсті. Мәмілелер саны бойынша бұрынғыдай Алматы (4 392 – 18,1%) және Астана (3 664 – 15,1%) қалалары көшбасшы болып қала береді. Ең аз мәмілелер Ұлытау облысында жүргізілді-247 бірлік (1%).

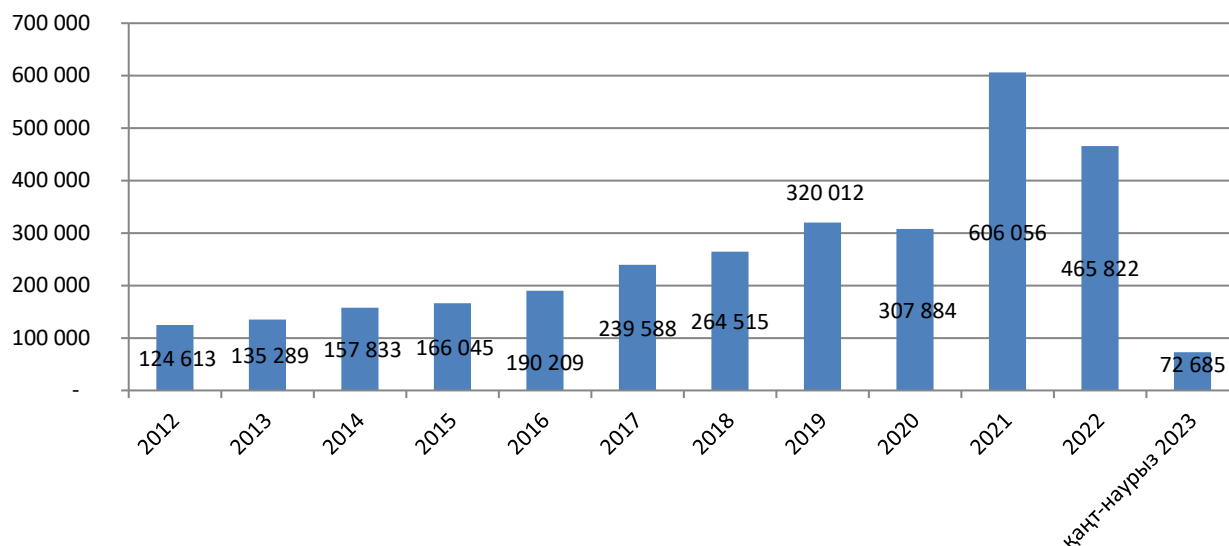
2023 жылғы ақпанмен салыстырғанда наурыз айында мәмілелердің ең көп өсуі Солтүстік Қазақстан облысында (26,8%), Жетісу (26,4%) және Абай (18,2%) облыстарында тіркелді. Бір айдағы ең үлкен құлдырау Ақтөбе облысында (-18,6%), сондай-ақ мәмілелер саны бойынша көшбасшылыққа қарамастан, Астана қаласында (-12,9%) және Маңғыстау облысында (-11,1%) болды.

2023 жылғы наурызда көппәтерлі үйлердегі тұрғын үй бойынша мәмілелер саны бойынша жағдай тұрақты болып қалады(2023 жылғы ақпанмен салыстырғанда 0,3% - ға ғана ұлғаю). Наурыз айында пәтерлер бойынша барлығы 17 998 мәміле жасалды-бұл жалпы көрсеткіштің 74,1%. Жыл басынан бері алғаш рет бөлмелер саны бойынша сатылымда 2 бөлмелі пәтер көшбасшы болды, наурыз айында олардың саны 6 642 болды. Сатудың негізгі үлесі Алматы және Астана қалаларына тиесілі (41,5%).

2023 жылғы ақпанмен салыстырғанда жеке үйлер бойынша мәмілелер саны 1,6% - ға (101 мәмілеге) өсіп, 6 275-ті құрады. Сандық көріністегі мәмілелердің ең көп өсуі Алматы қаласында (+79 мәміле), ең көп төмендеуі – Маңғыстау облысында (-87 мәміле) байқалды.

2023 жылғы наурыздағы тұрғын үйді сатып алу-сату мәмілелерінің саны өткен жылдың сәйкес айымен салыстырғанда 64,2% - ға азайды, содан кейін 67 801 мәміле тіркелді. Ең үлкен төмендеу Қарағанды облысында байқалады (-79%). Сонымен қатар, еліміздің барлық өңірлері теріс аймақта болды. Теріс динамика 2023 жылғы қаңтар-наурыздағы мәмілелер санында да байқалады және 2022 жылғы қаңтар-наурызға қарай -50,8% - ға құрайды.

Тұрғын үйді сатып алу-сату мәмілелерінің саны



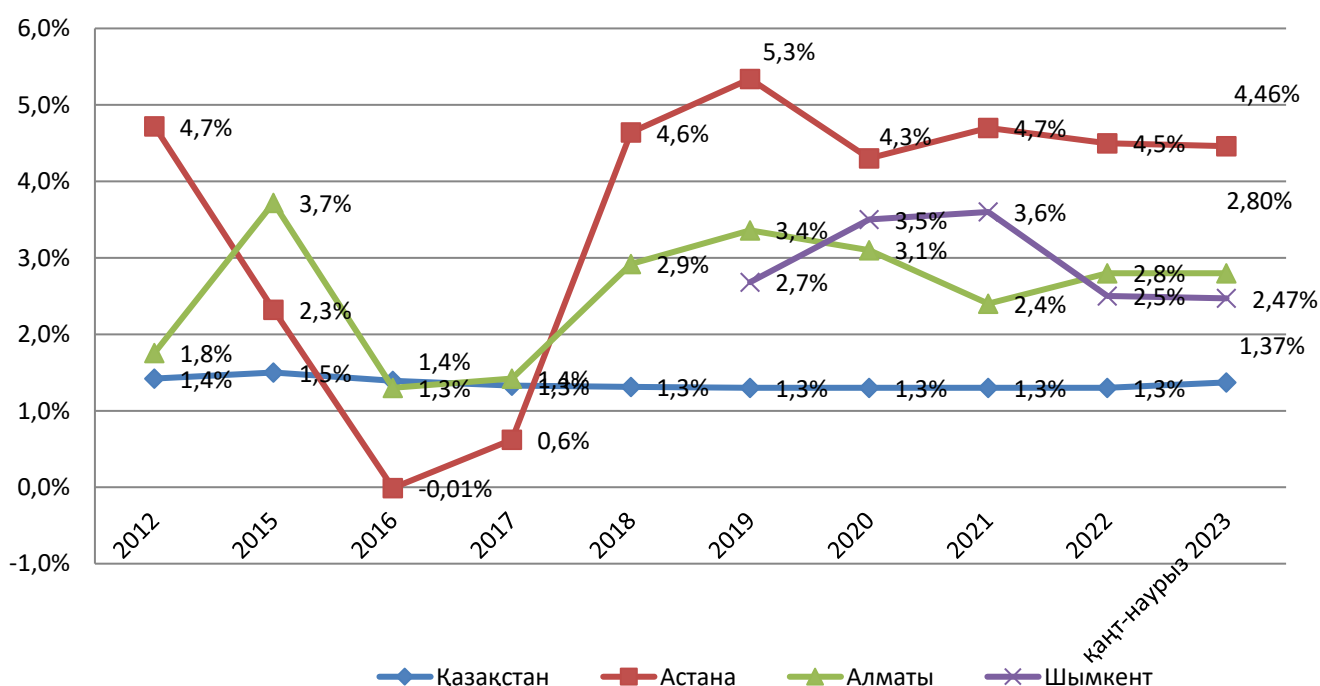
Дереккөз: Қазақстан Республикасы Стратегиялық жоспарлау және реформалар жөніндегі агенттігінің ұлттық статистика бюросы

4. Тұрғын үй құрылысы секторына әсер ететін негізгі көрсеткіштер

4.1. Ел бойынша халық санының өсу қарқыны шамалы өзгерді. Жағдай бойынша 2023 жылғы 1 сәуірде Қазақстан Республикасының халық саны 271,4 мыңға артты, халықтың табиғи өсімі 2023 жылғы қаңтар-наурызда 271,4 мың адамды құрады (267 мың – 2021ж., 268,8 мың – 2022ж.).

Туудың ең жоғары деңгейі Маңғыстау (1000 тұрғынға 26,40 адам), Түркістан (25,70) облыстарында және Шымкент қаласында (24,36) байқалды. Өлім-жітімнің ең жоғары деңгейі Солтүстік Қазақстан (1000 тұрғынға шаққанда 12,4), Шығыс Қазақстан (11,41) және Қостанай облыстарында (11,01) байқалды, бұл осы облыстар халқының жас құрылымына байланысты.

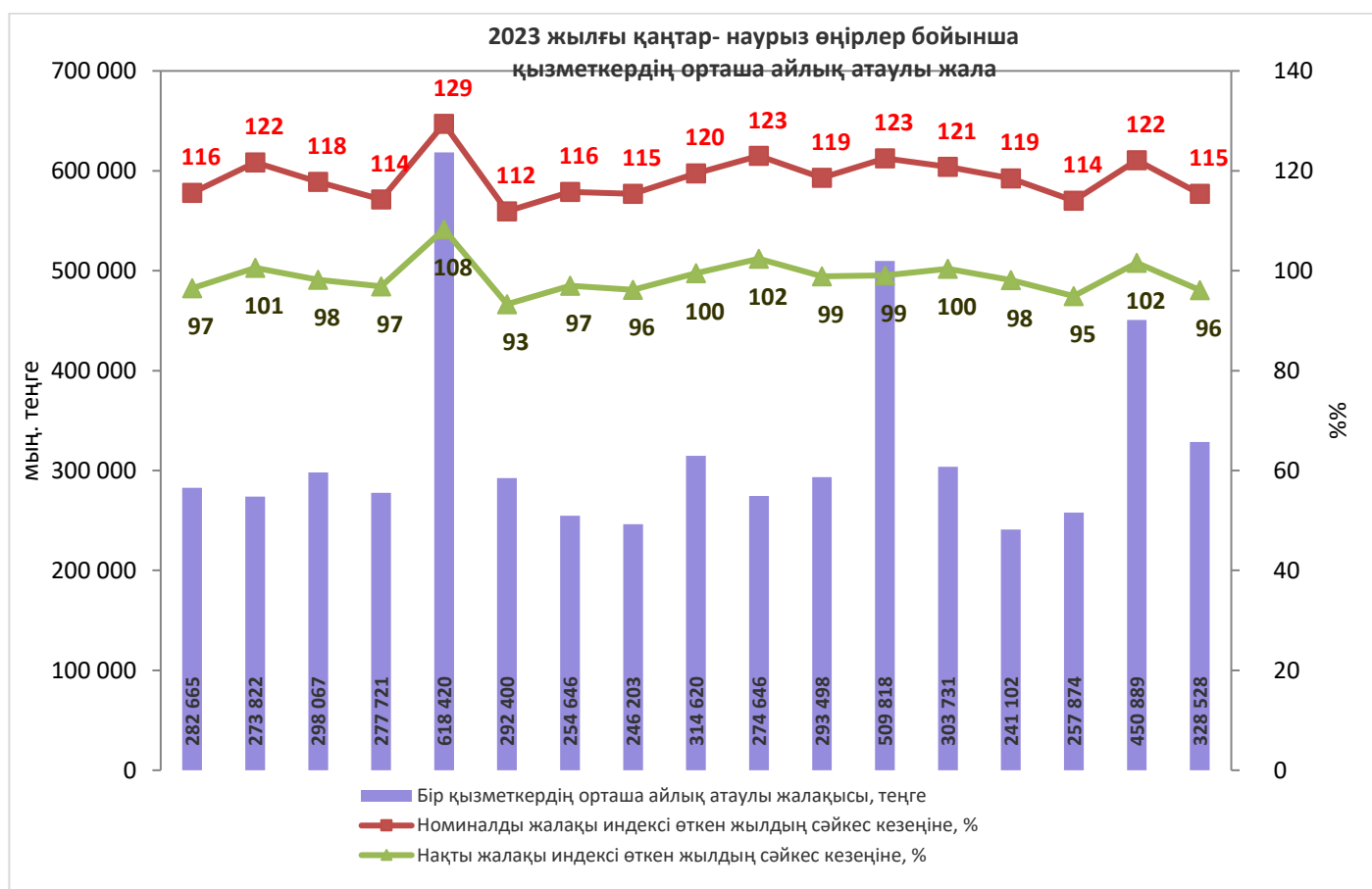
Халық санының өсу қарқыны



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

4.2. 2023 жылғы қаңтар-наурызда бағалау бойынша халықтың жан басына шаққандағы орташа номиналды ақшалай табыстары 167 024 теңгені (алдын ала деректер) құрады, бұл 2022 жылғы қаңтар-наурызға қарағанда 17,9% - ға жоғары, көрсетілген кезеңде нақты ақшалай табыстар 2,2% - ға төмендеді.

2023 жылдың I тоқсанында бір қызметкердің орташа айлық атаулы жалақысы 340 636 теңгені құрады.. 2022 жылдың тиісті тоқсанына өсім 19,3%— құрады, нақты мәнде-0,6% - ға төмендеу. Орташа жалақы (жалақы қатарының орталық деңгейі) бағалау бойынша 2023 жылдың I тоқсанында 225 736 теңгені құрады.

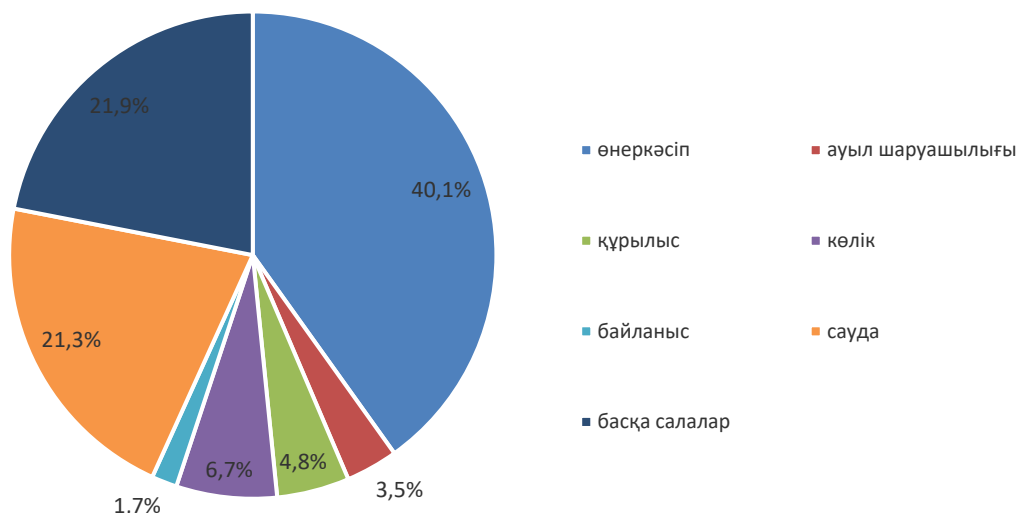


Дереккөз: Қазақстан Республикасы Стратегиялық жоспарлау және реформалар жөніндегі агенттігінің ұлттық статистика бюросы

4.3. Банкердің экономикадағы кредиттерінің неғұрлым елеулі сомасы өнеркәсіп (жалпы көлемдегі үлесі – 40,12%), сауда (21,29%), құрылыс (4,81%) және көлік (6,68%) сияқты салаларға тиесілі. Өнеркәсіптің пайыздық үлесі ЕДБ-нің 2023 жылғы наурыздағы несие портфелінде өткен жылдың деңгейімен (67,4%) айтарлықтай өсті. Ұқсас кезеңмен құрылыс үлесі 15,93% - ға азайды.



**2023 жылғы наурызда
салалары бойынша банктердің кредиттері**



Дереккөз: ҚР ҰБ (ҚҰБ Статистикалық бюллетені)

ҚР Қаржы нарығын реттеу және дамыту агенттігінің ақпараты бойынша, 2023 жылғы наурызға Қазақстан Республикасының банк секторын Екінші деңгейдегі 21 банк ұсынған.

Банк	Түпнұсқа. жарна	Ставка	Мерзімі	Бағасы 15 млн: төлем, артық төлем	Бағасы 30 млн: төлем, артық төлем
Halyk Bank	20-дан бастап %	19.8 -дан бастап %	20 жыл	202 мың.*, 36 млн	404 мың., 73 млн
БЦК	20-дан бастап %	18.5 20-дан бастап %	15 жыл	197.6 мың., 23.5 млн	395.2 мың., 47 млн
Freedom Bank	20-дан бастап %	17.3 -дан бастап %	15 жыл	154.5 мың., 18.2 млн	309 мың., 36.5 млн
Нурбанк	20-дан бастап %	19.5 -дан бастап %	20 жыл	175 мың., 31 млн	350 мың., 62 млн
Алтынбанк	20-дан бастап %	22-дан бастап %	20 жыл	218 мың., 40 млн	436 мың., 80 млн
ForteBank	15-дан бастап %	20.7 -дан бастап %	20 жыл	223.6 мың., 41 млн	447.4 мың., 82 млн
«Отбасы банк»	Тұрғын үй қарыз – жинақтау 50 % құнынан тұрғын үй	5-дан бастап %	6 жыл	120.8 мың., 1.2 млн	283 мың., 2.4 млн
«Отбасы банк»	Аралық содан кейін-қосу бірден 50 % құнынан тұрғын үй + Тұрғын үй қарыз	11.5 -дан бастап %	3 жыл**	143.7 мың.	287.5 мың.
		5-дан бастап %	5 жыл	141.5 мың. Жалпы артық төлем - 6.2 млн	283 мың. Жалпы артық төлем - 12.3 млн

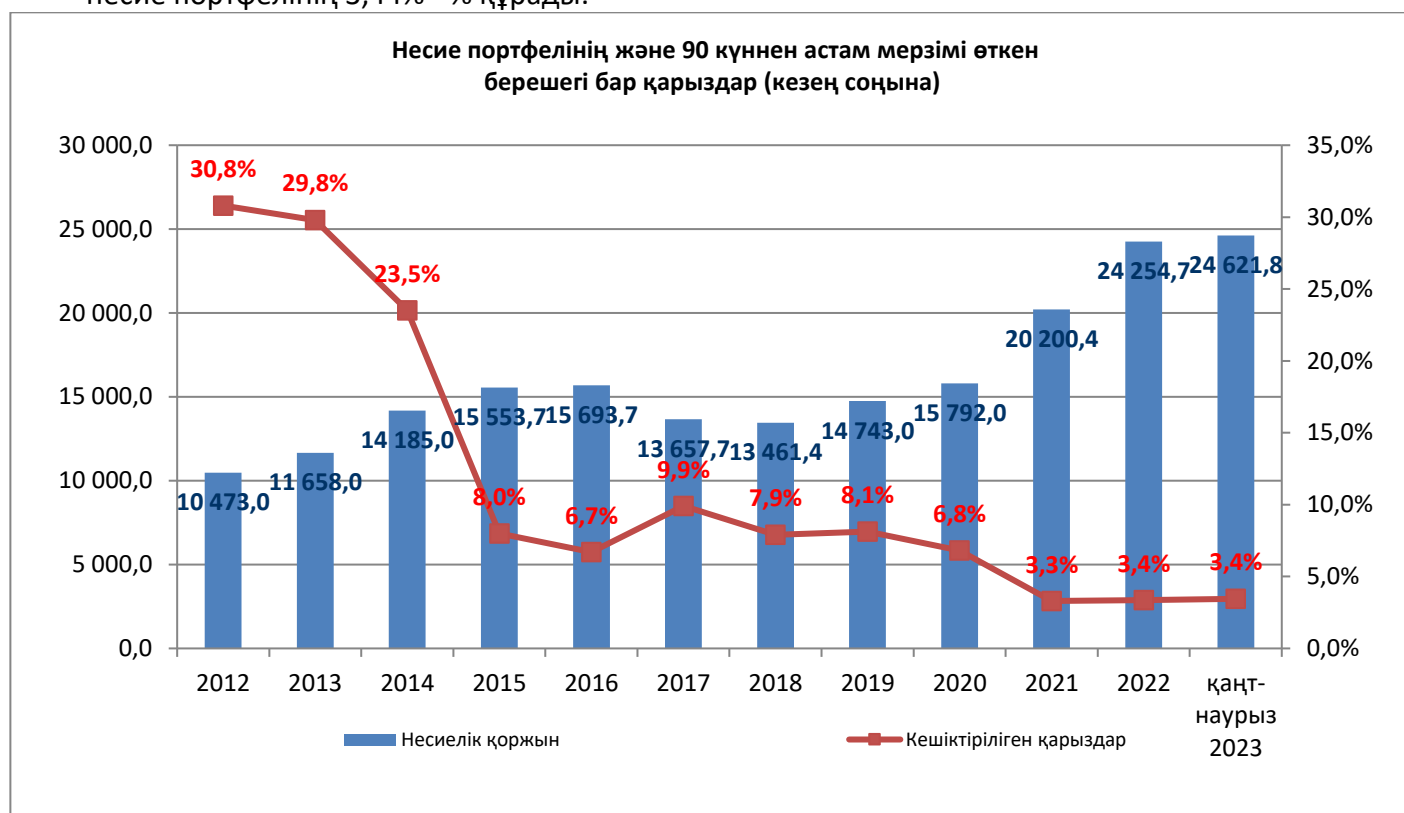
* Деректер call-орталықтарды қоңырау шалу кезінде, несиелік калькуляторлар арқылы және банктердің баспасөз қызметтерінде алынған. ЖЭС және төлемдерді түпкілікті есептеу ипотека алған сәтте жүргізіледі

** Ең жиі қолданылатын промзай "үйленді"

Дереккөз: банктердің сайттары мен байланыс орталықтарының мәліметтері бойынша

2023 жылғы 1 сәуірдегі жағдай бойынша **ҚР банк секторының несие портфелі** 24 621,8 млрд. теңгені құрады және өткен жылмен салыстырғанда 4 174 млрд.теңгеге немесе 20,41% - ға өсті. Банктердің кредиттеу көлемі 2022 жылдың соңында 24 254,7 млрд теңгені құрап, 2022 жылмен салыстырғанда 1,49% - ға немесе 367,1 млн.теңгеге ұлғайды.

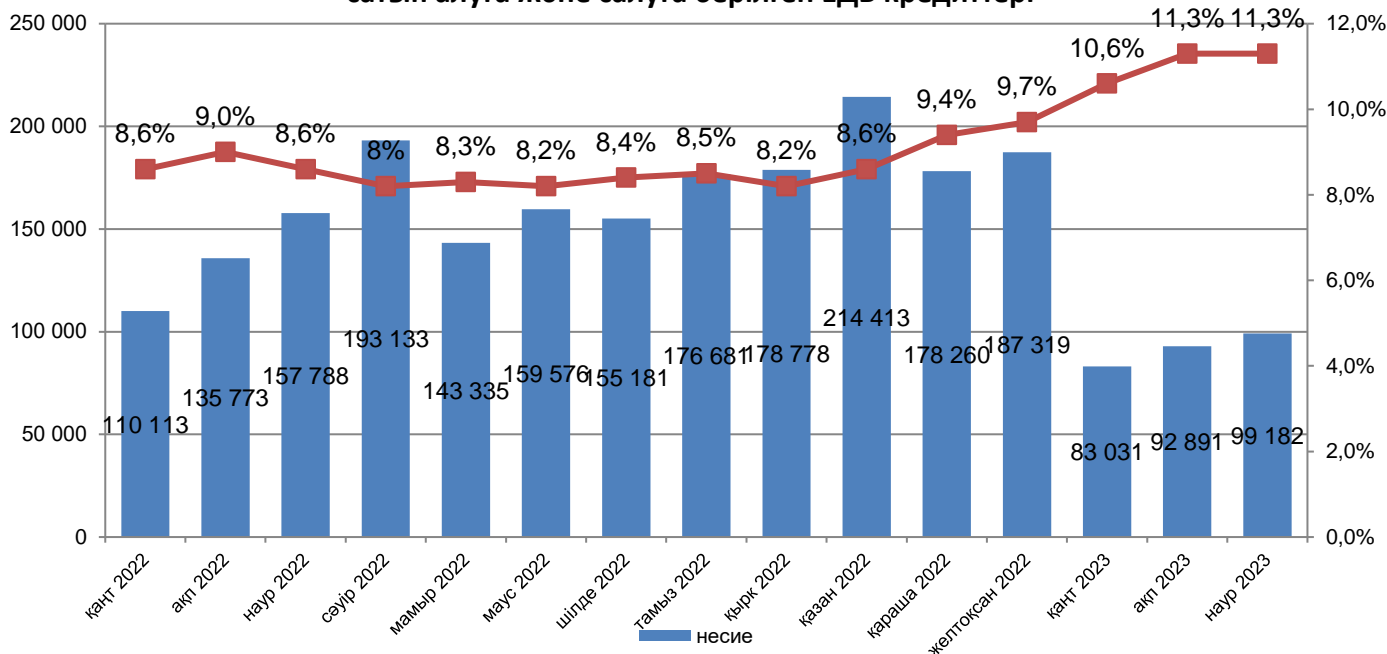
Мерзімі өткен берешегі 90 күннен асатын кредиттер (NPL) 847,4 млрд теңгені немесе несие портфелінің 3,44% - % құрады.



Дереккөз: ҚР ҰБ

2023 жылғы қаңтар-наурызда Жеке тұлғаларға тұрғын үй сатып алуға және салуға берілген қарыздар 275,1 млн. теңгені құрады, бұл 2022 жылғы ұқсас кезең деңгейінен 128,5 млн.теңгеге төмен. Ипотекалық несиелер бойынша орташа өлшенген сыйақы мөлшерлемесі өсті, 2023 жылғы наурыздағы жағдай бойынша ол 11,3% құрады, 2022 жылғы наурыздағы жағдай бойынша 8,6%.

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



Дереккөз: ҚР ҰБ

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

**Ипотекалық ұйымдардың активтері мен несие портфелінің
динамикасы**



Дереккөз: ҚР ҰБ

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



Ипотекалық ұйымдардың кредиттік портфелінің құрылымы. 01.04.2023 ж.жағдай бойынша ипотекалық ұйымдардың жиынтық несие портфелі 1 203,4 млрд. теңгені құрады, бұл 01.01.2022 жылға қалыптасқан көрсеткіштен 0,5 млрд. теңгеге немесе 0,03% - ға жоғары.

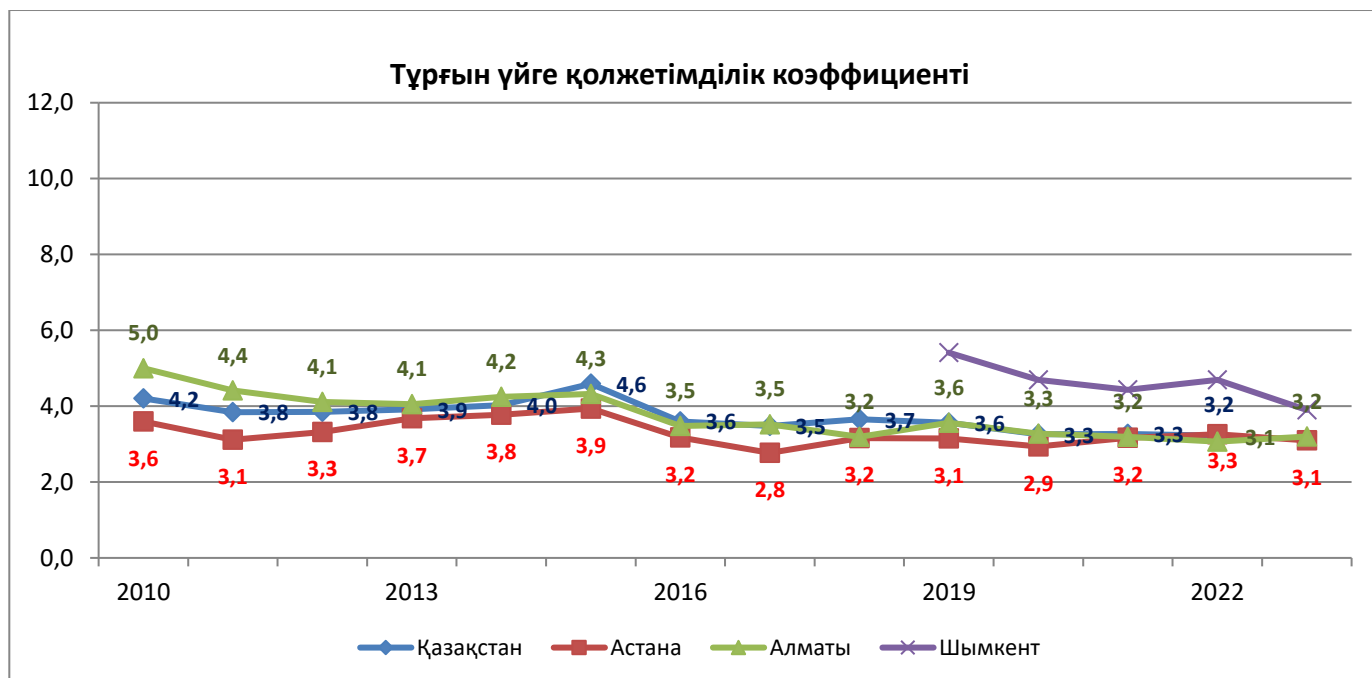
Есепті күнге қалыптастырылған провизиялардың сомасы 3,5 млрд. теңгені құрады (ипотекалық ұйымдардың кредиттік портфеліндегі қалыптастырылған провизиялардың үлес салмағы 0,70% - құрады).

01.04.2023 ж.жағдай бойынша ипотекалық ұйымдардың жиынтық несие портфеліндегі мерзімі өткен берешегі бар қарыздардың үлес салмағы 4,32% (немесе 21,5 млрд. теңге) құрады. Мерзімі 90 күннен асатын мерзімі өткен берешегі бар қарыздар есепті күнге 10,8 млрд.теңгені немесе несие портфелінің 1,51% - құрады. Ипотекалық ұйымдар міндеттемелерінің жиынтық мөлшері 01.04.2022 жылғы деректермен салыстырғанда 1,21% - ға немесе 14,6 млрд. теңгеге ұлғайды және 01.04.2023 ж.жағдай бойынша 1 220,2 млрд. теңгені құрады.

5. Тұрғын үйге қолжетімділіктің талдамасы¹

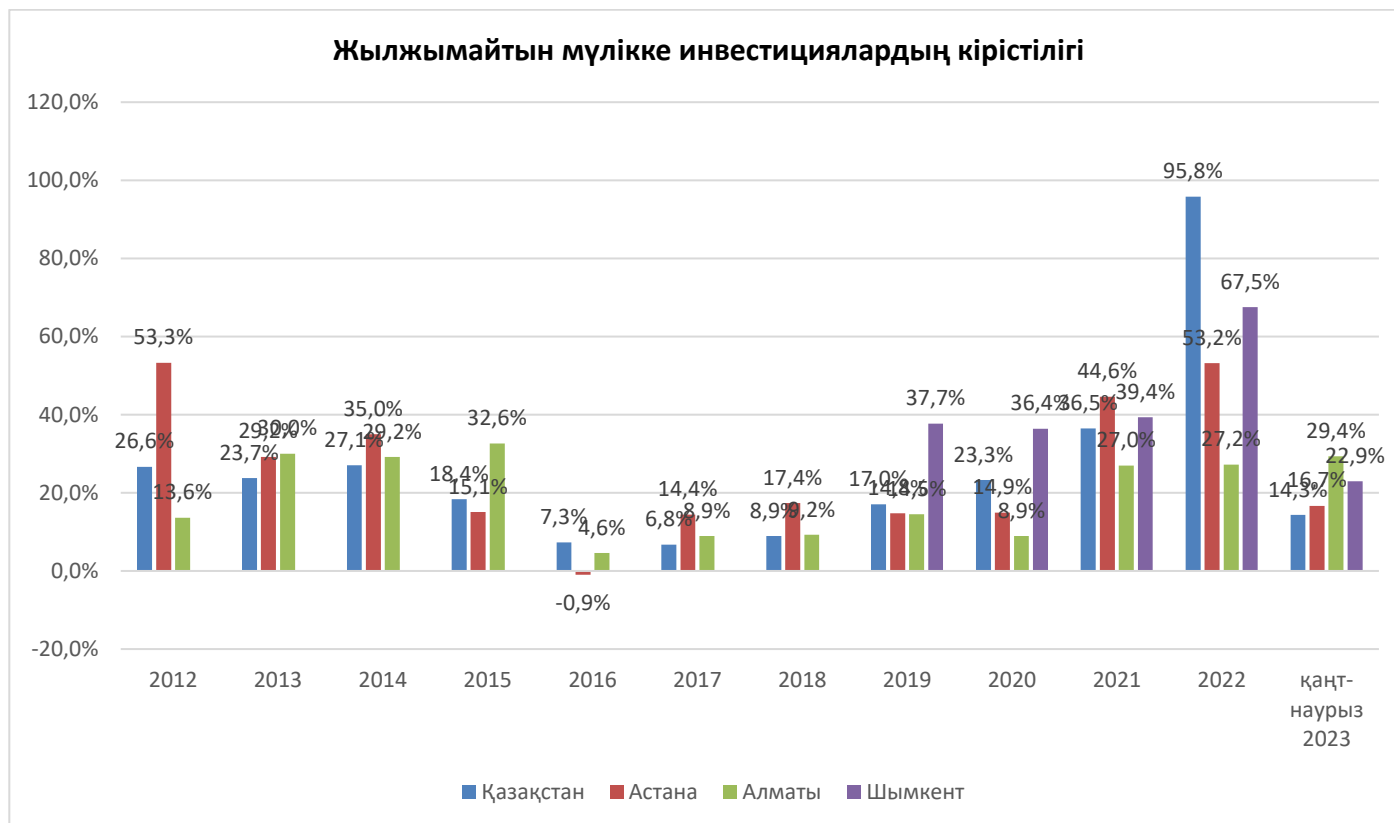
5.1. Жалпы Қазақстан бойынша тұрғын үйге қолжетімділікті арттыру үрдісі байқалды. Алайда, 2016 жылдан бастап "орташа қол жетімсіз тұрғын үй" санатындағы көрсеткіштің салыстырмалы "тұрақтылығы"байқалады.

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

5.2. 2022 жылғы қаңтар-наурызда Қазақстан бойынша жылжымайтын мүлікке инвестициялардың кірістілігі 14,3%, Астана қаласында – 16,7%, Алматы қаласында – 29,4% және Шымкент қаласында – 22,9% құрады.



Дереккөз: «Samruk-Kazyna Construction» АҚ есептері

5. Тұрғын үй құрылысын мемлекеттік қолдау шаралары



Қазіргі уақытта, жалпы ел бойынша, егер тұрғын үй-жайдың жалпы ауданы ескерілсе, өткен жылдың қорытындысы бойынша бір қазақстандыққа тұрғын үймен қамтамасыз ету 23,4 шаршы метрді құрады.

Мемлекеттік қолдау көрсету үшін жеке құрылыс салушылардың кредиттері бойынша 11 миллиард теңгеге жуық сомаға шығыстар өтелді.

Индустрия және инфрақұрылымдық даму вице-министрі Еркебұлан Дауылбаевтың айтуынша, Қазақстанда 1991-2021 жылдар аралығында барлық қаржыландыру көздері есебінен жалпы ауданы 186 млн шаршы метр болатын 1,7 млн тұрғын үй салынды.

«Нұрлы жер» бағдарламасының арқасында 2017-2021 жылдар аралығында әкімдіктер мен квазимемлекеттік сектор субъектілері халықтың әлеуметтік осал топтарына және жұмыс істейтін жастарға қолайлы жағдайлар бойынша жалға берілген 43 мыңнан астам тұрғын үйді пайдалануға берді.

Отбасы жүйесі арқылы жылдық 2-5% мөлшерлеме бойынша 61,7 мың жеңілдетілген қарыз берілді. Әкімдіктер 6107 тұрғын үй сертификатын берді, бұл ипотекалық тұрғын үй қарыздары бойынша бастапқы жарнаны жабуға мүмкіндік берді.

Қазақстан Республикасы Индустрия және инфрақұрылымдық даму министрлігінің (бұдан әрі – ҚР ИИДМ) деректері бойынша 2023 жылы барлық қаржыландыру көздері есебінен 15,1 миллион шаршы метр жаңа тұрғын үй салу жоспарлануда, бұл 137,7 мың тұрғын үй.

Алайда, тұрғын үй саясатының тәсілдері уақыт тенденцияларына сәйкес үнемі түзетіліп отырады. Осылайша, мемлекет барлық мұқтаж жандарды тұрғын үймен қамтамасыз ете алмайтыны белгілі болды, өйткені жеңілдікті пәтер алуға Кезекте тұрғандардың саны мемлекет құра алатыннан 2,5 есе жылдам өсуде.

Орташа алғанда, мемлекеттік қолдау шаралары жыл сайын 20 мыңға жуық азаматты төбесімен қамтамасыз етуге мүмкіндік береді, ал кезектілік жылына орта есеппен 50 мың адамға артады.

ҚР ИИДМ тұрғын үй саясатын реформалау мәселелері бойынша заң жобасын әзірледі. Онда әлеуметтік тұрғын үй алуға кезекке қою тәсілдері өзгеруде. Мәселен, ведомство 622 мың қазақстандықты құрайтын әкімдіктердің кезекте тұрған базасын Отбасы банк жүйесіне беруді ұсынады.

Ол үшін банк базасында тұрғын үймен қамтамасыз ету орталығын құру жоспарлануда, ол соңғы он жылда өз баспанасы болмаған қазақстандықтарды тіркейтін болады. Бұл ретте отбасының цифрлық портретін құрастыра отырып, кірістер мен активтер ескерілетін теңдестірілген тәсіл жүргізілетін болады.

Бұл жұмыс Еңбек және халықты әлеуметтік қорғау министрлігінің, цифрлық даму, инновациялар және аэроғарыш өнеркәсібі министрлігінің дерекқорларын қоса алғанда, Smart Data Ukimet ақпараттық жүйесі арқылы бірнеше бейінді министрліктермен бірлесіп жүргізілетін болады.

«Бұл жаңа тәсіл барлық мұқтаж жандарды тұрғын үймен қамтамасыз етуге мүмкіндік беретін атаулы тәсіл бойынша саясатқа бағытталған. Тұрғын үймен қамтамасыз ету орталығының бірыңғай ақпараттық базасы мемлекеттік деректер базасымен интеграцияланатын болады. Бұл сыбайлас жемқорлық факторын болдырмау және есепке қою мен қарыз алуды қажет ететін қазақстандықтар үшін бұл процесті жеңілдету үшін "бір терезе" қағидаты бойынша жұмыс істеуге мүмкіндік береді. Оларға бірнеше инстанцияға жүгінудің қажеті жоқ», - деді Еркебұлан Дауылбаев.

Ақпарат көзі: ақпарат агенттігі /2

² https://el.kz/ru/kak-sdelat-zhile-dostupnym-v-kazahstane_66838

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

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



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

2023 жылдың қаңтар-наурыз айларында АҚШ-тың жылжымайтын мүлік нарығында тұрғын үй салуға берілген рұқсаттар санының азаюы байқалады. Жылдық мәнде тұрғын үй құрылысына берілген рұқсаттар саны -24% - ға азайды.

Көрсеткіштің атауы	2022 ж.	2021 ж.	өзг. (+/-)
Тұрғын үй салуға берілген рұқсаттар саны, мың бірлік	1 413	1 859	- 24%
Жаңа құрылыстың көлемі, мың бірлік	1420	1 793	-20,8%
Жаңа тұрғын үйлерді сату көлемі, мың бірлік	616	811	-24%

Құрылысқа рұқсаттар саны (building permits) 2023 жылғы қаңтар, ақпан және наурыз айларында болашақ құрылыстың көрсеткіші 1 339 мың, 1 524 мың және

Тиісінше 1 413 мың, 2022 жылдың тиісті кезеңімен салыстырғанда бұл көрсеткіш тиісінше - 29,4%, - 22% және -24,% - ға өзгерді.

2023 жылдың қаңтар, ақпан және наурыз айларында **басталған тұрғын үйлердің (housing starts)** құрылыс жобаларының саны тиісінше 1 309 мың, 1 450 мың және 1 420 мың құрады, 2022 жылдың тиісті кезеңімен салыстырғанда бұл көрсеткіш -20 - ға өзгерді%,

Сәйкесінше -18% және -20,8%.

Жаңа үйлерді сату көлемі **(United States New Home Sales)** 2023 жылғы наурызда өткен жылдың наурызымен салыстырғанда 10,4% - ға қысқарды және 683 мың бірлікті құрады.