



**SAMRUK-KAZYNA  
CONSTRUCTION**

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

**Астана, 2023**



Макроэкономикалық есеп, қаңтар - қыркүйек 2023

Экономикалық жоспарлау және қазынашылық департаменті

Мұнай бағасы (қаңтар - қыркүйек 2023)	↑	Инфляция (қаңтар- қыркүйек 2023)	11,8%
Бастапқы жылжымайтын мүліктің бағасы, Астана (қаңтар - қыркүйек 2023)	↑	Жылжымайтын мүлікке инвестициялардың табыстылығы, Астана (қаңтар - қыркүйек 2023)	-1,4%
Бастапқы жылжымайтын мүліктің бағасы, Алматы (қаңтар - қыркүйек 2023)	↑	Жылжымайтын мүлікке инвестициялардың табыстылығы, Алматы (қаңтар - қыркүйек 2023)	29,2%

## 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



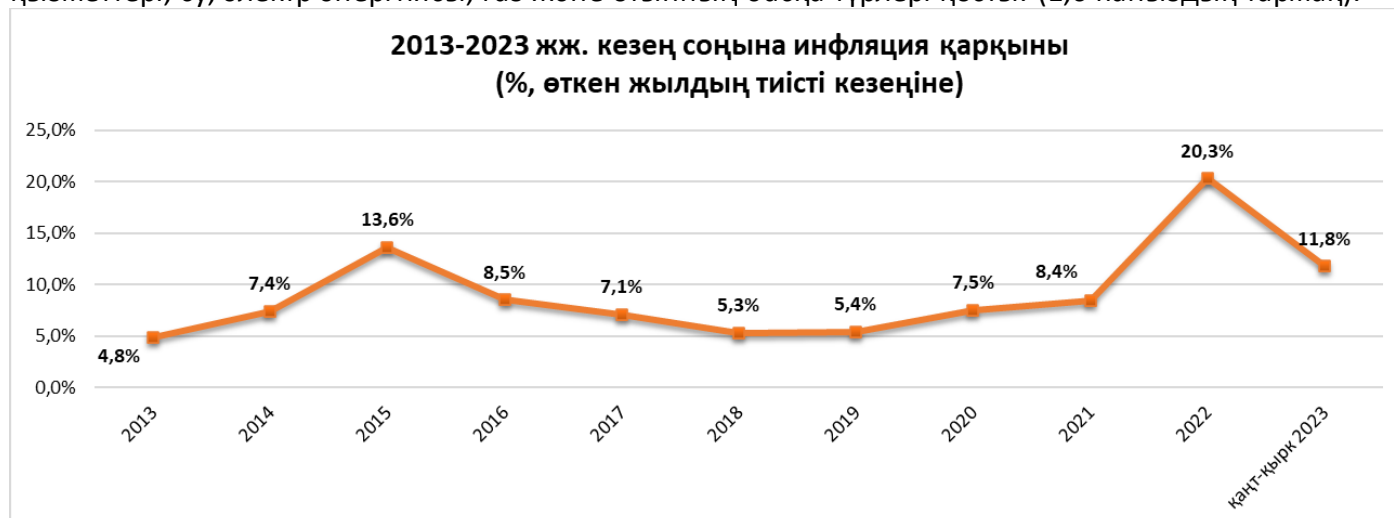
## 1. Негізгі макроэкономикалық көрсеткіштер

**1.1. ЖІӨ** өткен жылғы тиісті кезеңмен салыстырғанда нақты мәнде 4,7%-ға өсті. Құрылыс (12,6%), Көтерме және бөлшек саудада сату; автомобильдерді және мотоциклдерді жөндеу (10%), Ақпарат және байланыс (8,4%), Көлік және жинақтау (7%), Сумен жабдықтау; қалдықтарды жинау, өңдеу және жою, ластануды жою бойынша қызмет (5,6%) салалары ең көп өсімді көрсетті.



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

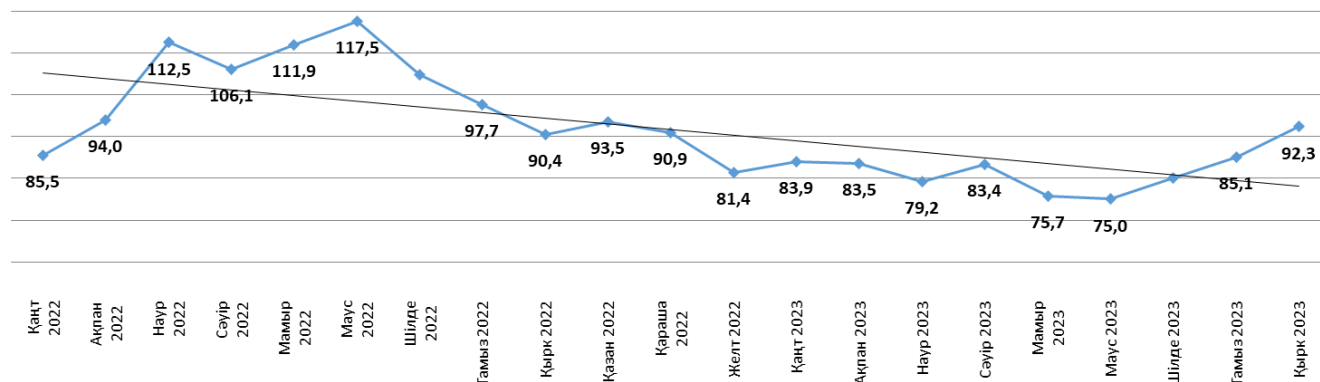
**1.2.** Қазақстан Республикасында 2023 жылғы қыркүйекте **инфляция** бір жыл ішінде баяулады және 11,8%-ды құрады (2023 жылғы тамызда – 13,1%). Инфляция құрылымында азық-түлік тауарларының бағасы бір жылда 11,4%-ға (2023 жылғы тамызда – 12,4%), азық-түлік емес тауарларға – 12,1%-ға (2023 жылғы тамызда – 13,5%), ақылы қызметтерге – 11,9%-ға өсті. % (2023 ж. тамызда – 13,9%). Жылдық инфляция деңгейіне ең көп үлесті азық-түлік тауарлары (4,8 пайыздық тармақ), азық-түлік емес тауарлар (3,5 пайыздық тармақ), ақылы қызметтер (3,4 пайыздық тармақ), тұрғын үй қызметтері, су, электр энергиясы, газ және отынның басқа түрлері қосты. (1,6 пайыздық тармақ).



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

**1.3.** 2023 жылдың 1 тоқсанында **Brent** маркалы мұнайдың орташа бағасы барреліне 82,09 долларды құрады. 2023 жылдың 2-тоқсанында Brent маркалы мұнайдың орташа бағасы барреліне 77,76 долларды құрады. 2023 жылдың 3-тоқсанында Brent маркалы мұнайдың орташа бағасы барреліне 85,82 долларды құрады. 2023 жылдың қаңтар-қыркүйек кезеңінде Brent маркалы мұнайдың орташа бағасы барреліне \$81,91 құрады, бұл 2022 жылдың сәйкес кезеңіндегі мұнай бағасынан \$20,53 төмен.

### Мұнайдың орташа бағасы (Брент, АҚШ долл. )



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

## 2. Құрылыстың жалпы көрсеткіштері

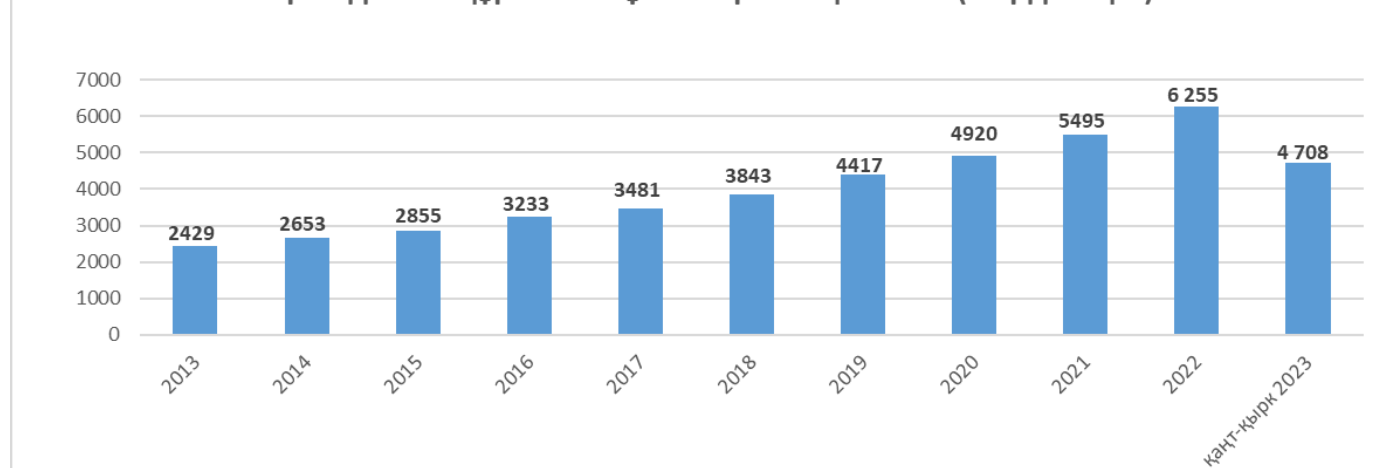
**2.1. Құрылыс жұмыстарының (қызметтерінің) көлемі.** 2023 жылғы қаңтар-қыркүйекте құрылыс жұмыстарының (қызметтерінің) көлемі 4 707,6 млрд теңгені құрады, бұл 2022 жылғы қаңтар-қыркүйекпен салыстырғанда 12,6%-ға артық.

2022 жылғы қаңтар-қыркүйекпен салыстырғанда 2023 жылғы қаңтар-қыркүйекте құрылыс жұмыстары көлемінің ұлғаюы құрылыстарды (23,8%-ға) және тұрғын емес ғимараттарды (8%-ға) салу және жөндеу жұмыстарымен байланысты.

2023 жылғы қаңтар-қыркүйекте орындалған құрылыс жұмыстарының (қызметтерінің) түрлері бойынша ең көп үлесті тұрғын емес (жалпы көлемнен 20,3%) және тұрғын үйлер (14,3%), автомобиль жолдарын (14,2%) салу бойынша жұмыстар алып отыр.

Республикадағы құрылыс жұмыстарының жалпы көлемінің 87,3%-ын жеке құрылыс ұйымдары, 12,5%-ын шетелдік ұйымдар және 0,2%-ын мемлекеттік ұйымдар атқарған.

### Орындалған құрылыс жұмыстарының көлемі (млрд. теңге)



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

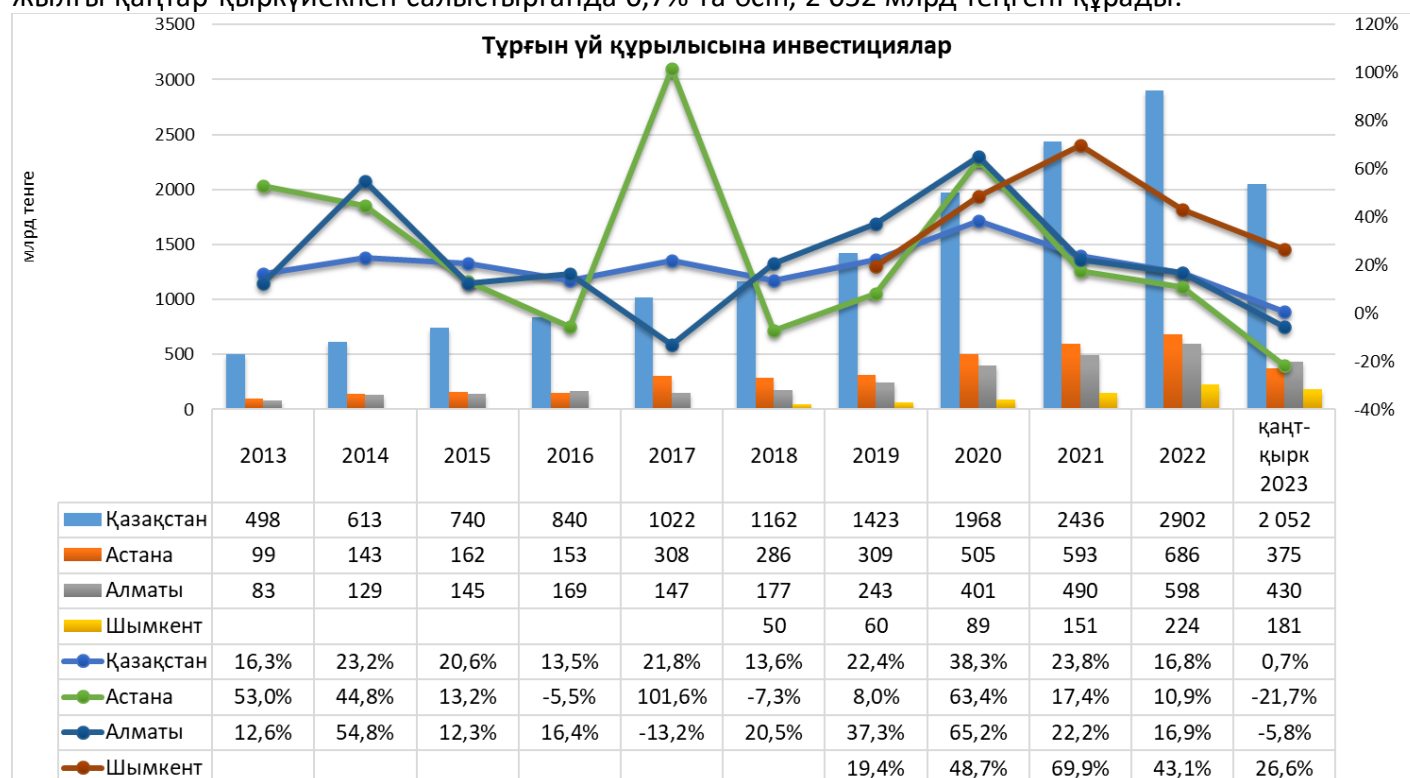


**2.2. Республика өңірлері бөлінісінде есепті кезеңде** республиканың он тоғыз өңірінде құрылыс жұмыстары көлемінің ұлғаюы байқалады. Едәуір өсу Манғыстау (66,5%), Жетісу (64,6%), Абай (48%), Батыс Қазақстан (41,9%), Қызылорда (26,4%), Ақтөбе (24,1%), Солтүстік Қазақстан (22,2%), Қостанай (21,2%), Қарағанды (19,2%), Павлодар (18,4%), Жамбыл (12,6%) облыстарында және Астана (10,7%) байқалады.

**2.3. Құрылыс жұмыстарының көлемі** 2023 жылғы қаңтар-қыркүйек айларында жоғары деңгейдегі санаттарға сәйкес салынып жатқан объектілердің түрлері бойынша: тұрғын үйлер бойынша салынып жатқан объектілердің жалпы көлемінің 16,07% немесе 756,4 млрд.теңге, тұрғын емес ғимараттар бойынша – 37,43% құрады. теңге немесе 960,5 млрд.теңге, құрылымдарға – 43,85% немесе 1053,9 млрд.теңге.

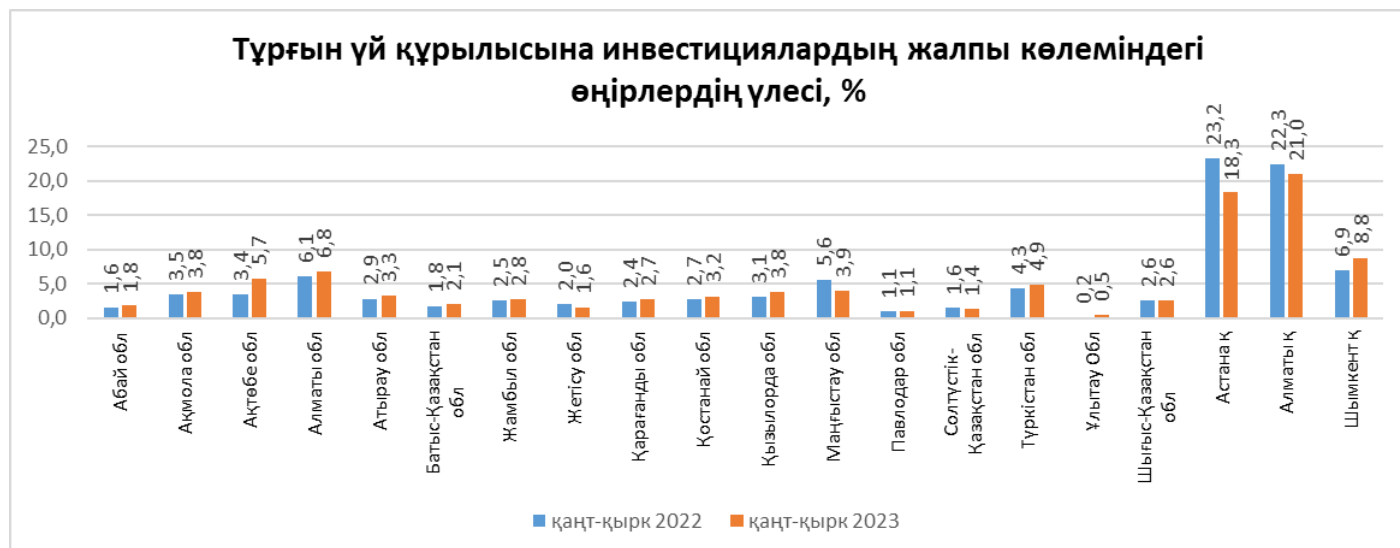
### 3. Тұрғын үй құрылысы секторының негізгі көрсеткіштері

**3.1. 2023 жылғы қаңтар-қыркүйекте тұрғын үй құрылысына салынған инвестиция көлемі** 2022 жылғы қаңтар-қыркүйекпен салыстырғанда 0,7%-ға өсіп, 2 052 млрд теңгені құрады.



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

**Өңірлік тұрғыда** Астанаға 375 млрд. теңге (өткен жылдың сәйкес кезеңімен салыстырғанда 21,7%-ға аз), Алматыға – 430 млрд. теңге (өткен жылдың сәйкес кезеңінен 5,8%-ға аз) және Шымкентке – 181 млрд. теңге (өткен жылдың сәйкес кезеңімен салыстырғанда 26,6%-ға өсті) **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 18,3% және 21,0%).

### 3.2. Тұрғын үй құрылысына инвестициялардың көздері.

2023 жылғы қаңтар-қыркүйек айларында Қазақстан бойынша тұрғын үй құрылысына инвестициялар құрылымында қаржыландырудың басым көздері құрылыс салушылар мен халықтың меншікті қаражаты болып қала береді (88,8%).

Бюджеттен бөлінетін қаражат үлесінің айтарлықтай қысқаруы байқалады, 2023 жылдың қаңтар-қыркүйек аралығында 7,8% құраса, 2022 жылдың ұқсас кезеңінде 9,5% құраған болатын.

Тұрғын үй құрылысына бөлінген қарыз қаражатының үлесі төмендеді — 3,4% қарсы 2022 жылғы қаңтар-қыркүйектегі 5,2%. Инвестициялардың жалпы көлеміндегі банктердің тұрғын үй құрылысына бөлген қарыз қаражатының үлесі 1,0%-ды, басқа қарыз қаражаттары (банк несиелерінен бөлек) 2,4%-ды құрады.

Астанада инвестицияның жалпы көлеміндегі бюджет қаражатының үлесі 1,2%, халықтың жеке қаражаты есебінен 92,8%, қарыз қаражаты есебінен 6,0% құрады.

Алматыда жалпы инвестиция көлеміндегі бюджет қаражатының үлесі 0,02%, халықтың өз қаражаты есебінен 92,7%, қарыз қаражаты есебінен 7,3% құрады.

Шымкентте бюджет қаражатының жалпы инвестиция көлеміндегі үлесі 10,9%, халықтың өз қаражатынан 89,1%, қарыз қаражатынан 0% құрады.



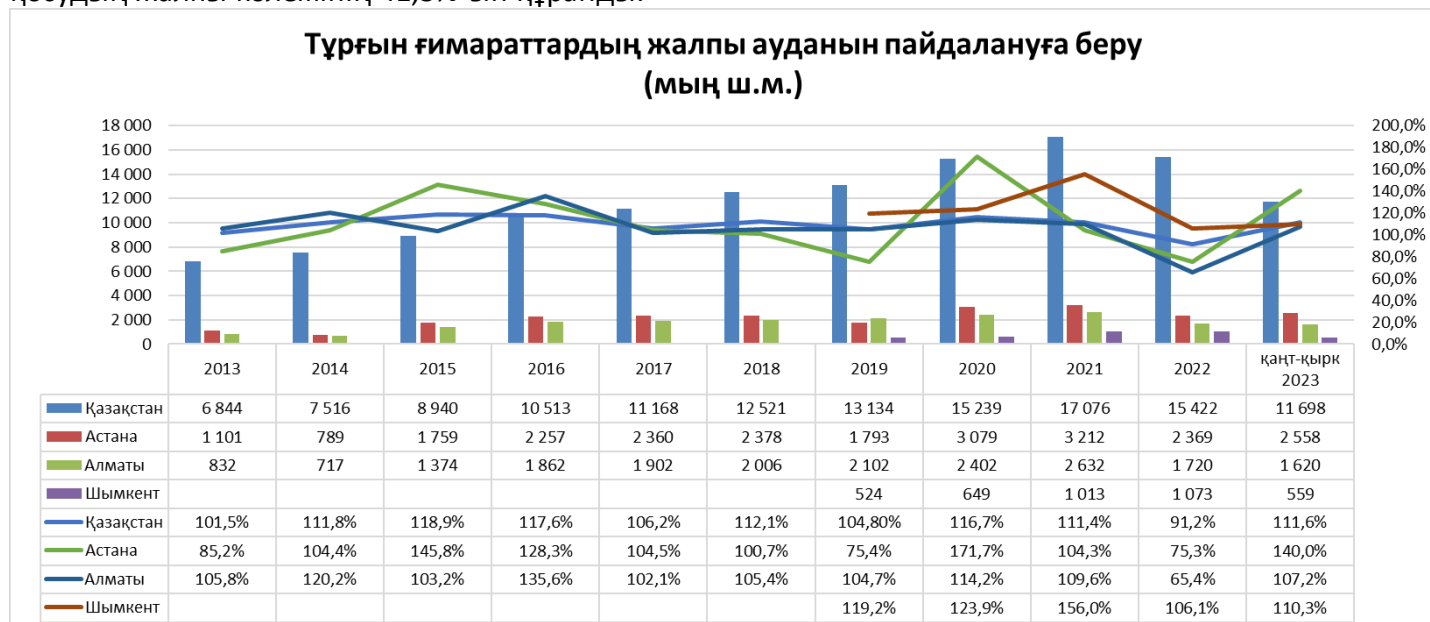


Дереккөз: Қазақстан Республикасы Стратегиялық жоспарлау және реформалар жөніндегі агенттігінің ұлттық статистика бюросы

**3.3. Пайдалануға берілген тұрғын үйлердің жалпы ауданы** 2022 жылғы қаңтар-қыркүйекпен салыстырғанда 11,6%-ға өсіп, 11 697,9 мың шаршы метрді құрады, оның ішінде 6 901,2 мың ш.м. - көппәтерлі үйлер мен 4 734,4 мың ш.м. - жеке үйлер.

Тұрғын үй алаңдарын пайдалануға беру қарқыны 2022 жылдың қаңтар-қыркүйек айларымен салыстырғанда Астана қаласында – 40,0%-ға, Алматыда – 7,2%-ға, Шымкентте – 10,3%-ға, Қызылорда және Ұлытау облыстарында 18,9%-ға және 30,2%-ға өсті.

Тұрғын үйдің басым бөлігі – 10 741,2 мың ш.м. немесе 91,8%-ы жеке құрылыс салушылармен пайдалануға берілді, оның ішінде халық тарапынан 4830,7 мың шаршы метрді құрайды, бұл іске қосудың жалпы көлемінің 41,3%-ын құрайды.



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

**3.4. Құрылыс секторындағы баға индексі** 2023 жылғы қаңтар-қыркүйек айларында өткен жылдың сәйкес кезеңімен салыстырғанда 5,3%-ды құрады. Құрылыс-монтаж жұмыстарының бағасы 6,3%-ға өсті, машиналар мен жабдықтардың бағасы 7,4%-ға төмендеді.

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

Жалпы ауданы 6 901 мың шаршы метр болатын 969 көпқабатты үй. метр;

Жалпы ауданы 4 734 мың шаршы метрді құрайтын 25 299 жеке тұрғын үй. метр.

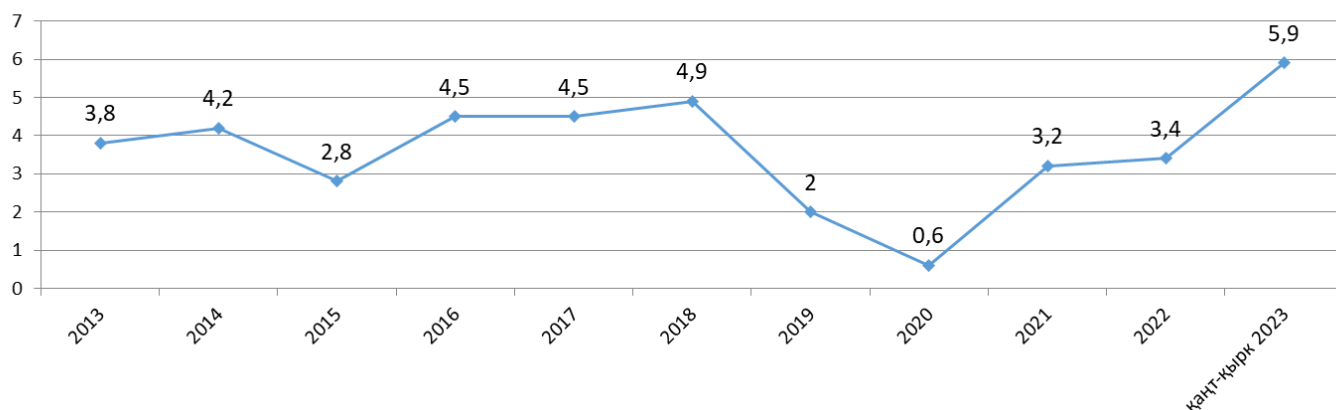
2023 жылдың қаңтар-қыркүйек айларында тұрғын үй алаңының 1 шаршы метрін салуға жұмсалған орташа нақты шығындар 178,6 мың теңгені құрап, өткен жылдың сәйкес кезеңімен салыстырғанда 17,1%-ға өсті.

2022 жылдың сәйкес кезеңімен салыстырғанда 1 шаршы метрін салуға жұмсалған орташа нақты шығындардың айтарлықтай өсуі Ақтөбе облысында (+22,1%), Маңғыстау облысында (+34,8%), Ұлытау облысында (+42,3%) және Шымкент қаласында (36,9%) тіркелді.





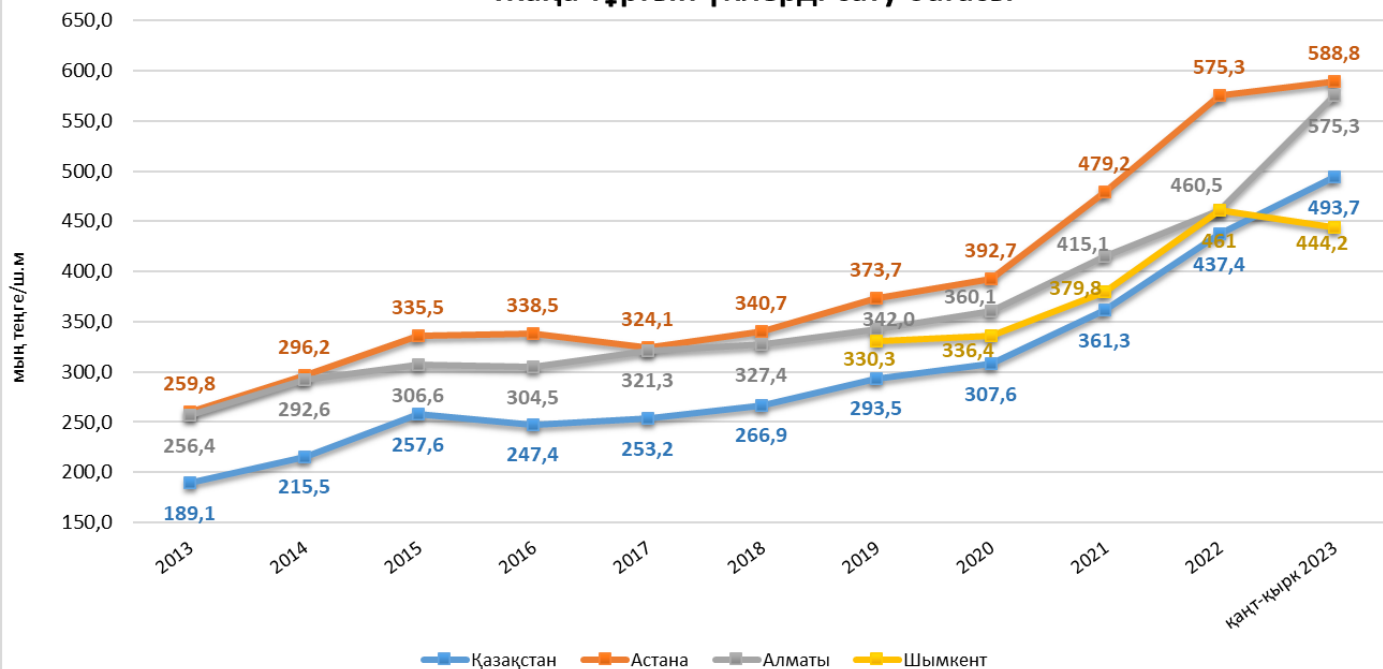
**Құрылыстағы бағаның өзгеруі, өткен жылға % - бен**



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

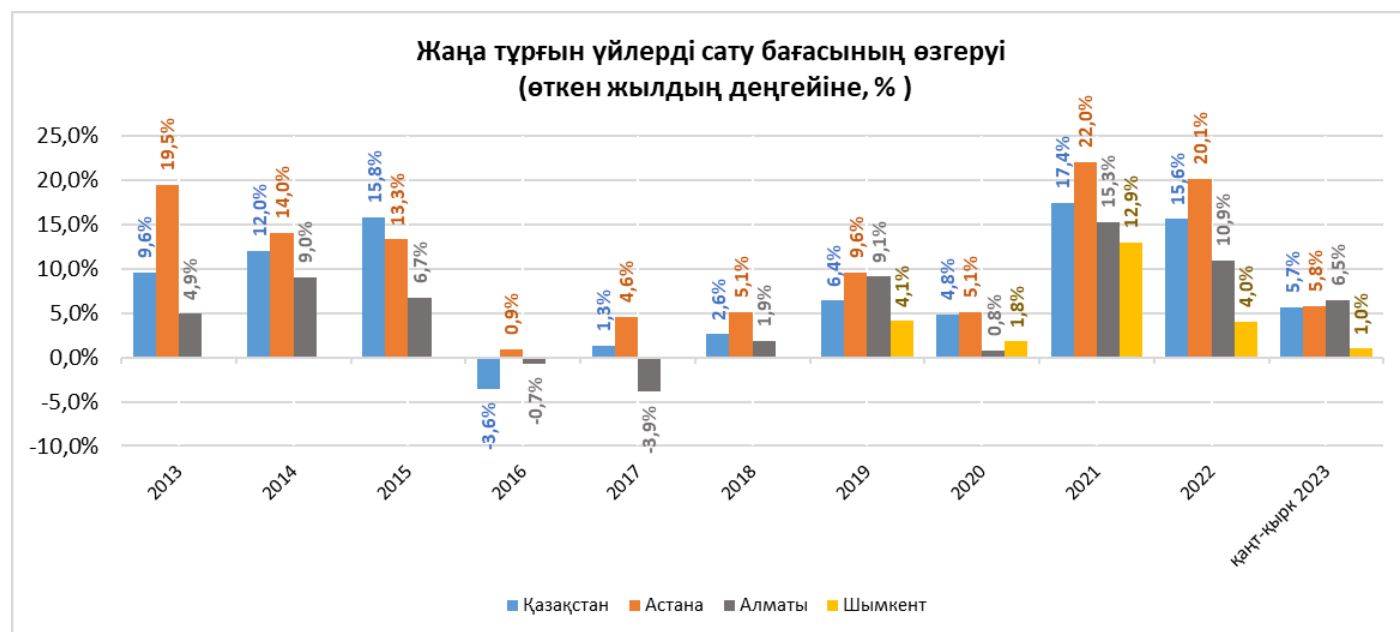
**3.5.** Ағымдағы жылдың қыркүйек айында Қазақстанда тұрғын үй бағасы айтарлықтай өсті. Сонымен, орташа есеппен республика бойынша 2023 жылдың қыркүйегінде **жаңа тұрғын үйдің 1 ш.м. бағасы** 493,7 мың теңгені құрады (2022 жылғы қыркүйектен 5,7%-ға жоғары). 2022 жылғы қыркүйекпен салыстырғанда жайлы тұрғын үйді қайта сату бағасы 3,9%-ға төмендеп, 485,9 мың теңгені құрады. 2023 жылғы қыркүйекте жайлы тұрғын үйді жалға алудың орташа бағасы 1 шаршы метрге 4 715 теңгені құрады. м.(2022 жылғы қыркүйекпен салыстырғанда – 0,2%-ға төмен).

**Жаңа тұрғын үйлерді сату бағасы**



2022 жылғы қыркүйекпен салыстырғанда **жаңа тұрғын үйлердің орташа бағасының өсуі** Астана (5,8%), Алматы (6,5%), Ақтау (11,7%), Павлодар (18,9%), Семей (16,0%), Петропавл (10,6%) қалаларында байқалады. Астана және Алматы қалаларында жаңа тұрғын үйлердің бір шаршы метр бағасы орташа республикалық деңгейден жоғары болып, 588,8 мың теңге және 575,3 мың теңгені құрады. Шымкент қаласында жаңа тұрғын үйлердің бір шаршы метр бағасы 444,2 мың теңгені құрады.



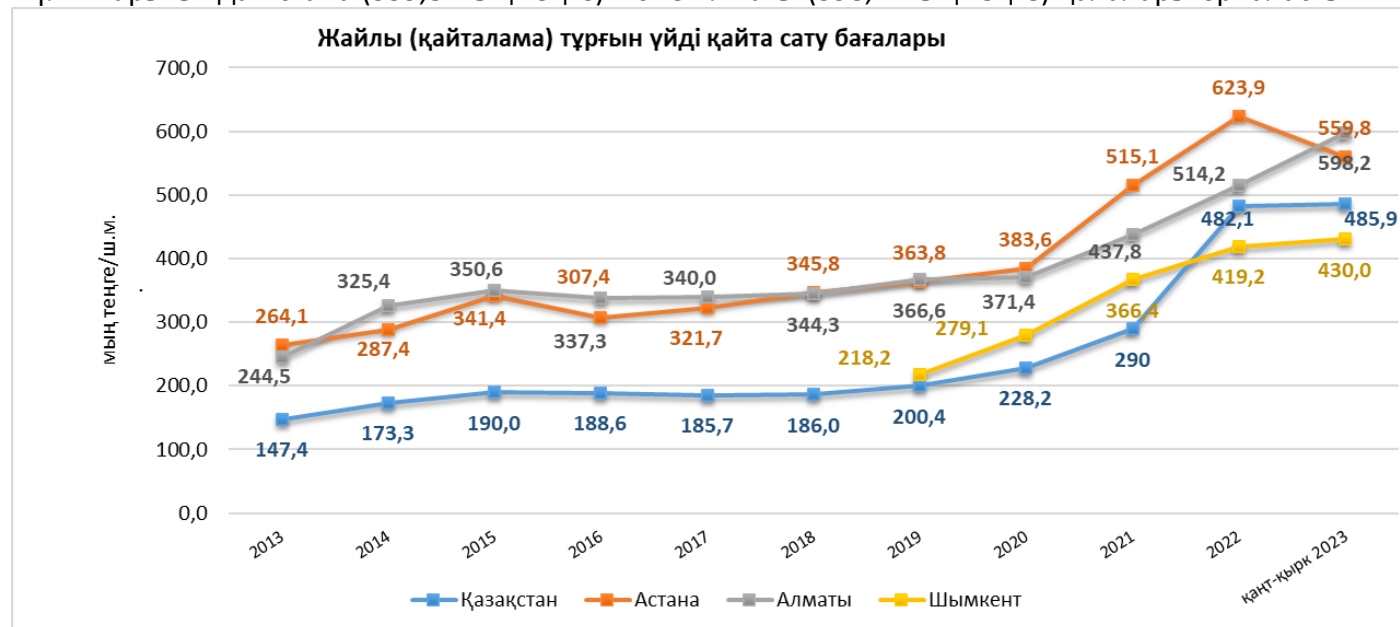


Дереккөз: Қазақстан Республикасы Стратегиялық жоспарлау және реформалар жөніндегі агенттігінің ұлттық статистика бюросы

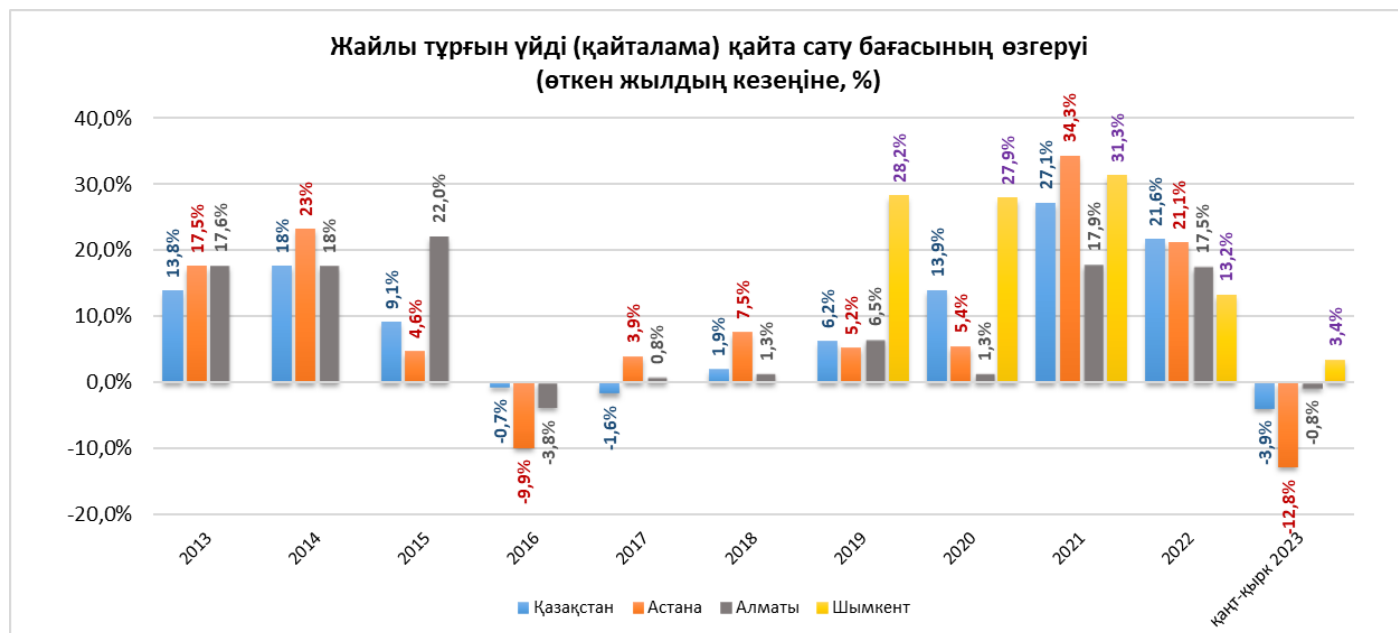
Орташа алғанда республика бойынша 2023 жылғы қыркүйекте 1 ш.м. үшін **жайлы (қайталама) тұрғын үй қайта сату бағасы** 3,9%-ға (2022 жылғы қыркүйекпен салыстырғанда) төмендеп, 485,9 мың теңгені құрады. Жылдық мәнде бағаның айтарлықтай өсуі келесі қалаларда байқалады:

Қостанай (8,7%), Қызылорда (14,6%), Семей (25,3%), Талдықорған (9,7%), Павлодар (9,5%).

1 ш.м. бағасы орташа республикалық деңгейден жоғары болып, қайталама жылжымайтын мүлік нарығында Астана (559,8 мың теңге) және Алматы (598,2 мың теңге) қалалары орналасты.



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



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

Жылдық мәнде 2023 жылғы қыркүйекте **жайлы тұрғын үйді жалға алу бағасы** 2022 жылдың сәйкес кезеңімен салыстырғанда 0,2%-ға т-мендеді. Жайлы тұрғын үйді жалға алу бағасының айтарлықтай өсуі Ақтөбе (16,9%), Петропавл (7,4%), Көкшетау (19,6%), Орал (9,5%), Қызылорда (22,5%), Жезқазға (20,8%), Талдықорған (20,6%).

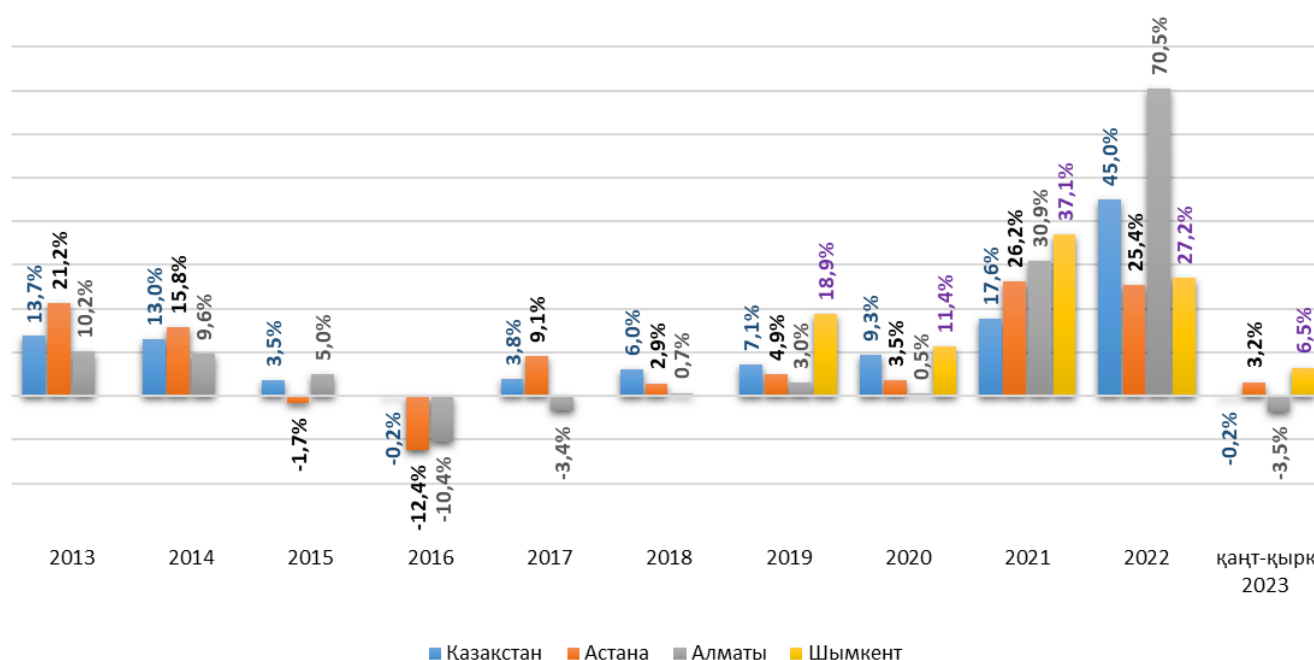
Алматы қаласында 1 шаршы метрді жалға алу бағасы орташа республикалық деңгейден жоғары орналасып 5 414 теңгені құрады.



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

**Тұрғын үйді алып-сату** бойынша 2023 жылғы қыркүйекте 35 398 мәміле тіркелген, оның ішінде жеке үйлер бойынша 8 815 және көппәтерлі үйлердегі пәтерлер бойынша 26 583 мәміле жасалды. 2023 жылдың тамызымен салыстырғанда (38 810) тұрғын үйді сатып алу-сату мәмілелерінің саны 8,8%-ға азайды. Мәміле саны бойынша Астана (6 731 – 19%) және Алматы (6 436 – 18,2%) қалалары, сонымен қатар, Қарағанды облысы (3 041 – 8,6%) көш бастап тұр. Мәмілелер саны Ұлытау облысында ең аз – 319 бірлік (0,9%).

2023 жылдың тамыз айымен салыстырғанда қыркүйекте мәміле жасау Алматы қаласы (+8,6%) мен Батыс-Қазақстан облысын (+2,6%) қоспағанда, еліміздің барлық өңірінде төмендеді. Ал мәмілелер санының ең қатты азаюы Солтүстік-Қазақстан (26,4%-ға), Ұлытау (22,2%-ға) және Қостанай (19,4%-ға) облыстарында тіркелді.

2023 жылдың тамызымен салыстырғанда, көппәтерлі үйлердегі тұрғын үй мәмілелерінің саны 7,3%-ға (2 086 мәмілеге) кеміді. Қыркүйек айында пәтерлер бойынша барлығы 26 583 мәміле жасалды, бұл мәмілелердің жалпы санының 75,1%-ы. Көппәтерлі үйлердегі тұрғын үй саудасының негізгі үлесі Астана (24,8%), Алматы (22,1%) қалаларына және Қарағанды облысына (9,4%) тиесілі. Бөлмелер саны бойынша 1 бөлмелі пәтерлер сатылымы басым, қыркүйек айында олар бойынша 10 184 мәміле ресімделген.

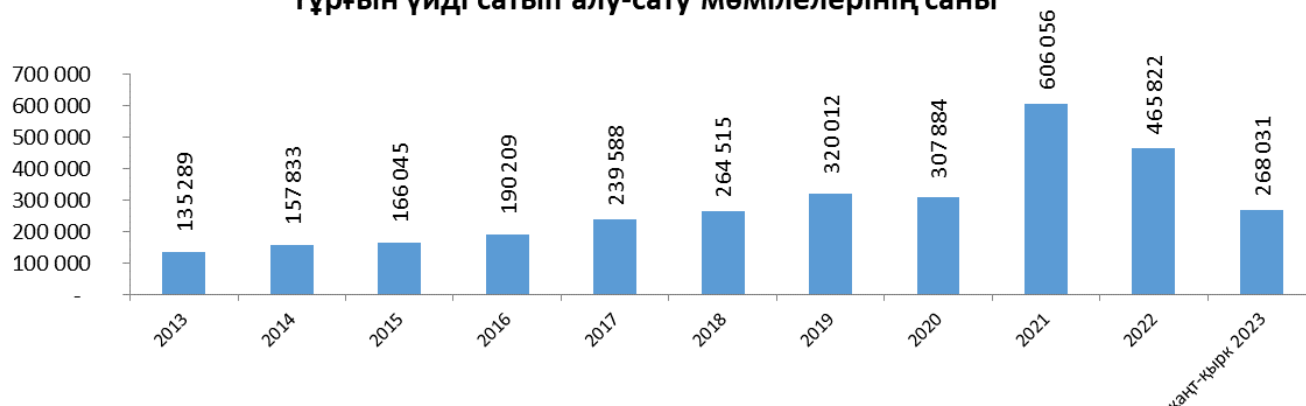
2023 жылдың тамыз айымен салыстырғанда, қыркүйекте жеке тұрғын үйлер бойынша мәмілелер саны да 13,1%-ға азайып (1 326 мәмілеге), 8 815-ті құрады. Оң динамика тек Астана (15,7%), Алматы (1,4%) қалаларында және Батыс-Қазақстан (6,4%), Түркістан (2,7%) облыстарында тіркелген. Солтүстік Қазақстан облысында 34,1%-ға кему байқалады, бұл барлық өңірлер арасындағы ең жоғары көрсеткіш.

2023 жылдың қыркүйегінде **тұрғын үйді сатып алу-сату мәмілелері** алдыңғы жылдың тиісті айымен салыстырғанда 2,3%-ға азайған, ол кезде 36 241 мәміле ресімделген болатын. Азаюдың ең жоғарғы көрсеткіші Түркістан облысында (26%-ға) тіркелді, ал Солтүстік-Қазақстан облысында ұлғаюдың ең үлкен көрсеткіші (22,1%-ға) байқалды. Теріс динамика 2023ж. қаңтар-қыркүйек



айларындағы мәмілелер санының 2022ж. қаңтар-қыркүйек айларындағы мәмілелер санымен салыстырғанда орын алды және -26,4%-ды құрады.

### Тұрғын үйді сатып алу-сату мәмілелерінің саны



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

#### 4. Тұрғын үй құрылысы секторына әсер ететін негізгі көрсеткіштер

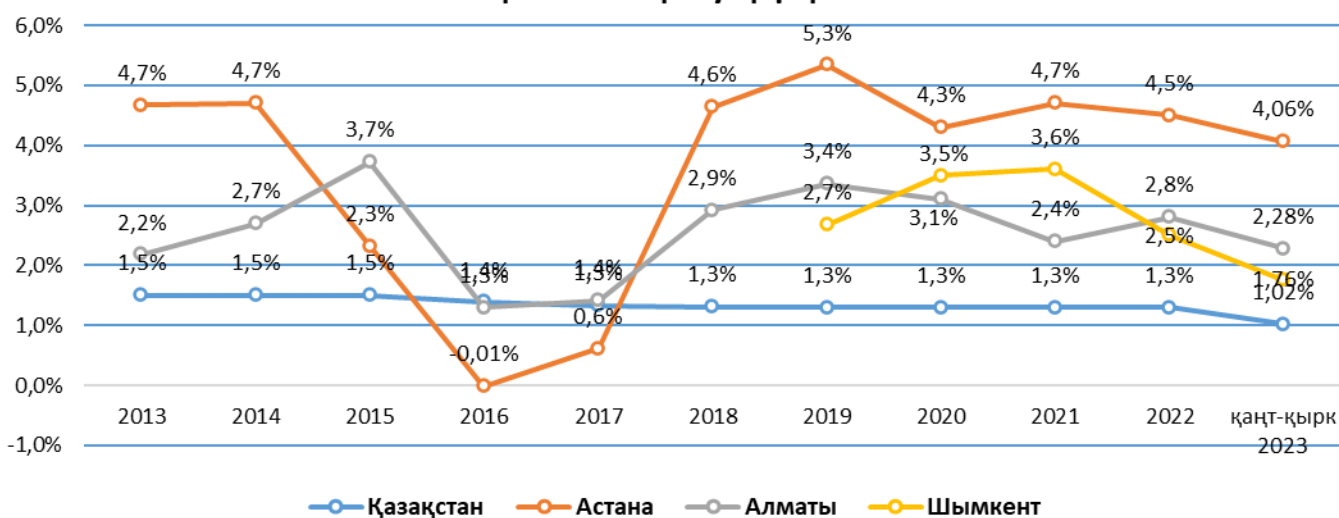
**4.1. Халық санының өсу қарқыны** аздап өсті. 2023 жылғы 1 қазандағы жағдай бойынша халық саны 19 967 964 адамды құрады, оның ішінде қала тұрғындары – 12 387 957 адам, ауыл тұрғындары – 7 580 007 адам.

Жыл басынан бері халық өсімі 1,02% немесе 201,1 мың адамды құрады. Халық санының ең жоғары өсу қарқыны Астана – 4,06% мен Алматы қалаларында – 2,28% және Маңғыстау облысында – 1,94%.

Республикалық маңызы бар қалалардан басқа, тұрғындар саны миллионнан асатын аймақтар – Түркістан (2 137 694), Алматы (1 524 539), Жамбыл (1 221 976) және Қарағанды (1 135 601) облыстары. Халықтың табиғи өсімі есебінен, яғни туу және қайтыс болу деректерін ескергенде, халық саны 194 753 адамға өсті. Көші-қон өсімі есебінен халық саны 6 404 адамға көбейді, бұл сальдоның оң екенін көрсетеді.

Халықтың табиғи қозғалысы есебінен өсудің ең жоғары қарқыны Түркістан облысында байқалды, онда халық саны 34 097 адамға, Шымкент қаласында 19 242 адамға, Алматы облысында 18 251 адамға өсті. Халық өсімінің аталған қарқынын ескерсек, 20 миллион адам көрсеткіші 2023 жылғы қарашада болады деп күтіліп отыр.

### Халық санының өсу қарқыны





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

**4.2. Қазақстан Республикасы бойынша атаулы жалақының орташа мәні** 2023 жылғы III тоқсанда 350 542 теңгені құрады (кәсіпкерлік қызметпен айналысатын шағын кәсіпорындарды есепке алмағанда).

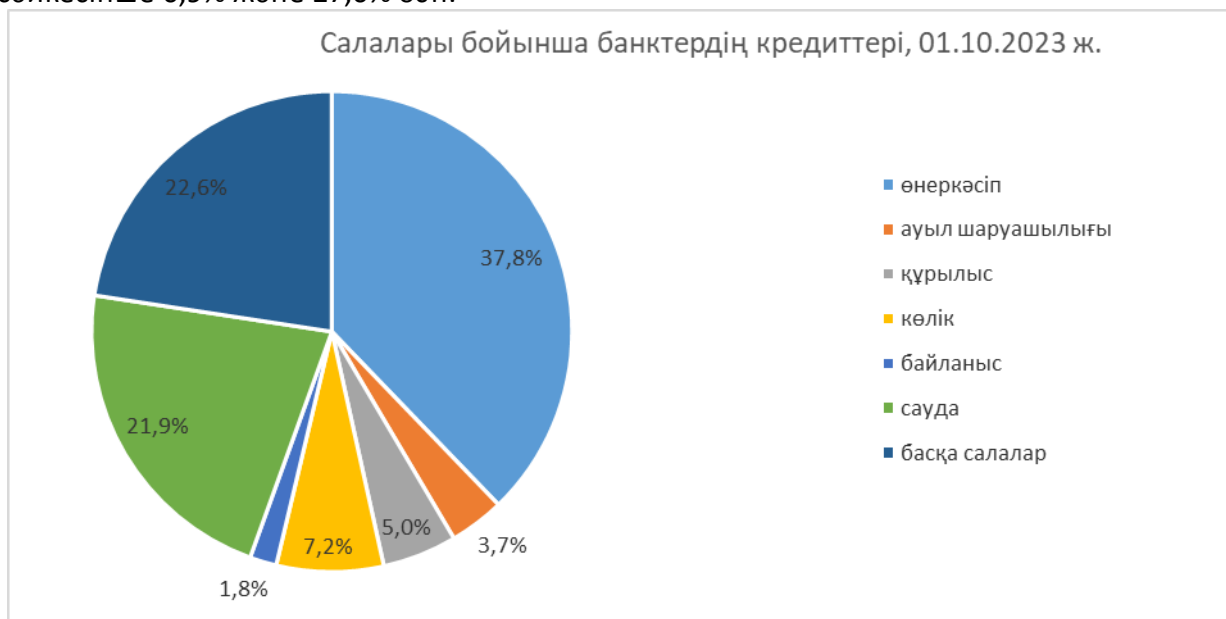
2022 жылдың тиісті тоқсанына қарағанда өсім 16,9%-ды, нақты мәнде – 3,5%-ға өсті. Жалақының медианалық мәні (жалақы қатарының орталық мәні) 2023 жылғы III тоқсанда бағалау бойынша 243 924 теңгені құрады.

2022 жылғы тиісті тоқсанмен салыстырғанда орташа айлық жалақының ең жоғар өсімі ақпарат және байланыс – 28,8%, қаржы және сақтандыру қызметі – 24,9%, өнер, ойын-сауық және демалыс – 20,7%, салаларында байқалды. Білім беруде орташа айлық жалақының өсуі 11%, денсаулық сақтау және халыққа әлеуметтік қызмет көрсетуде – 18,2% құрады.

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

**4.3. Экономикадағы банктік несиелердің айтарлықтай көлемі** өнеркәсіп (жалпы көлемдегі үлесі – 37,8%), сауда (21,9%), құрылыс (5,0%) және көлік (7,2%) сияқты салаларға тиесілі.

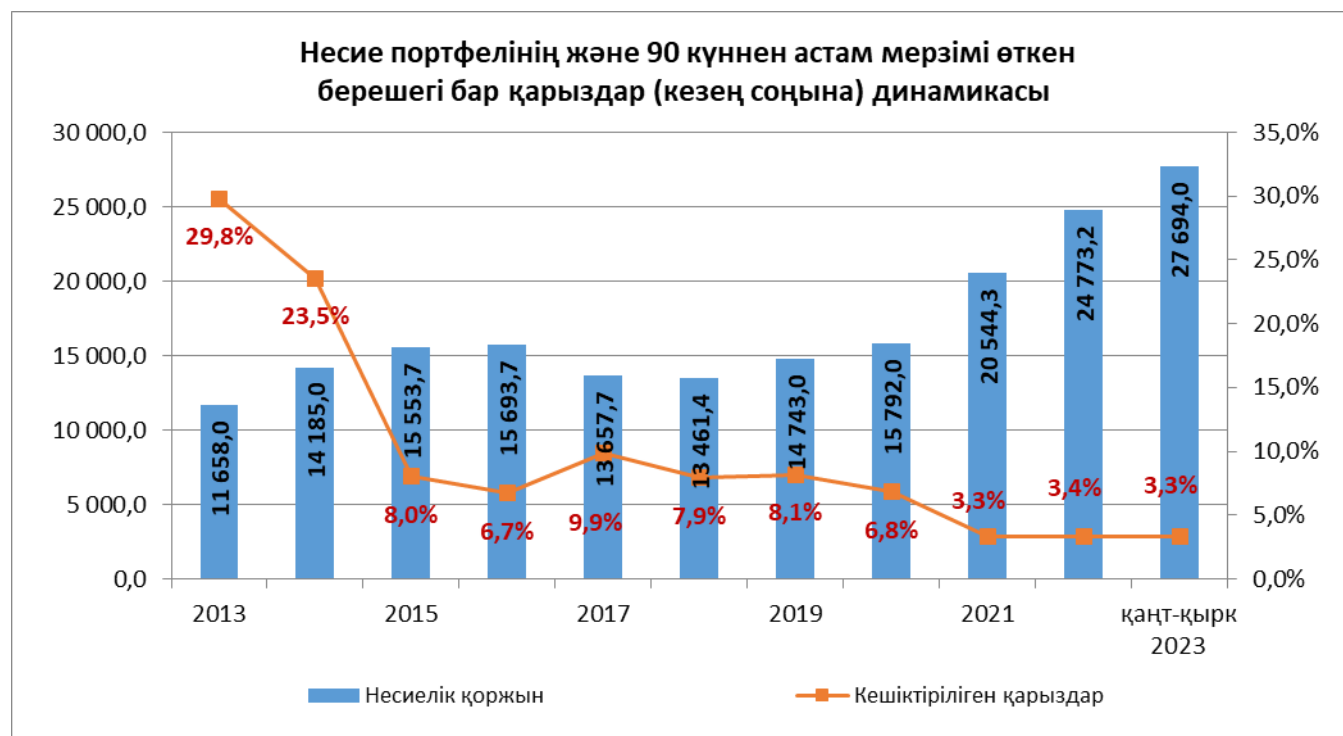
Бизнесті несиелеудің (қалған) жылдық өсімі маусымдағы 13,4%-дан қыркүйектегі 11,8%-ға дейін баяулады. Өсім байланыс (-11,2%) және құрылысты (-3,1%) қоспағанда, барлық негізгі салаларда тіркелді. Кәсіпкерлік несиелердің негізгі бөлігін құрайтын өнеркәсіп пен сауданы несиелендіру бір жылда сәйкесінше 0,9% және 27,0% өсті.



*Дереккөз: ҚР ҰБ*

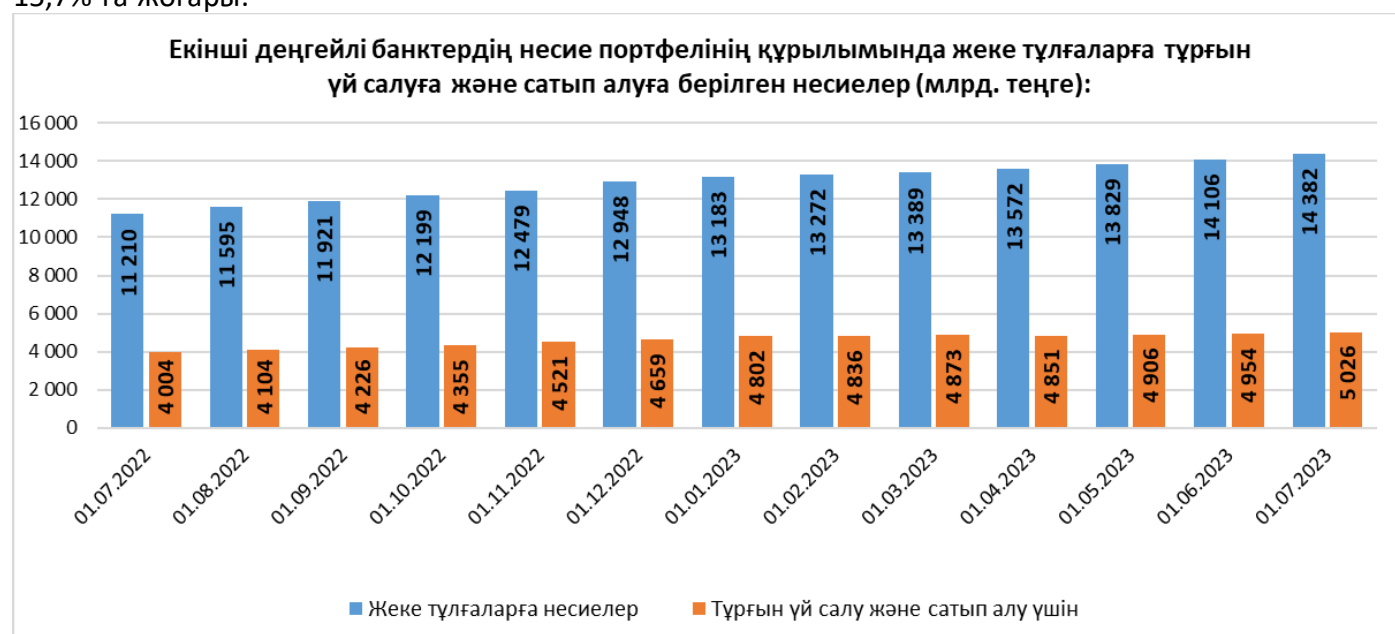
Қазақстан Республикасы **банк секторының несие портфелі** 2023 жылғы 1 қазандағы жағдай бойынша 27 694,0 млрд теңгені құрап, өткен жылдың сәйкес кезеңімен салыстырғанда 5 393,5 млрд теңгеге немесе 24,2%-ға өсті. Банктердің несиелендіру көлемі 2022 жылдың қорытындысы бойынша 24 773,2 млрд теңгені құрады.

Кредиттік портфельдің сапасы тұрақты болып қалуда. 2023 жылғы 1 қазандағы жағдай бойынша банк секторында мерзімі өткен берешегі 90 күннен асқан қарыздар (NPL 90+) деңгейі несие портфелінің 3,3%-ын немесе 906 млрд теңгені құрады (2023 жылғы 1 қаңтардағы жағдай бойынша – 3,4% немесе 815 млрд теңге).



Дереккөз: ҚР ҰБ

2023 жылғы 1 қазандағы жағдай бойынша екінші деңгейдегі банктердің несие портфелінің құрылымында жеке кәсіпкерлерге кәсіпкерлік мақсаттарға берілген кредиттерді қоспағанда, жеке тұлғаларға (резидент еместерді қоса алғанда) **тұрғын үйді салу және сатып алу үшін берілген несиелер** 5 229 млрд теңгені құрады, бұл 01.10.2022 ж.-мен салыстырғанда 708 млрд. теңгеге немесе 15,7%-ға жоғары.



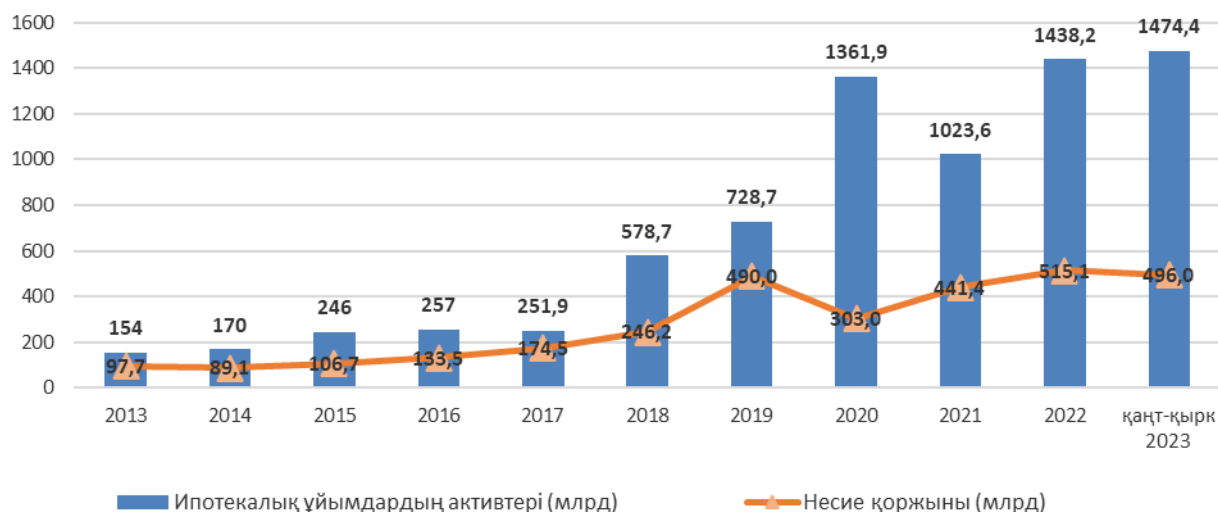
Дереккөз: ҚР ҰБ

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





Ипотекалық ұйымдардың активтері мен несие портфелінің динамикасы



Дереккөз: ҚР ҰБ

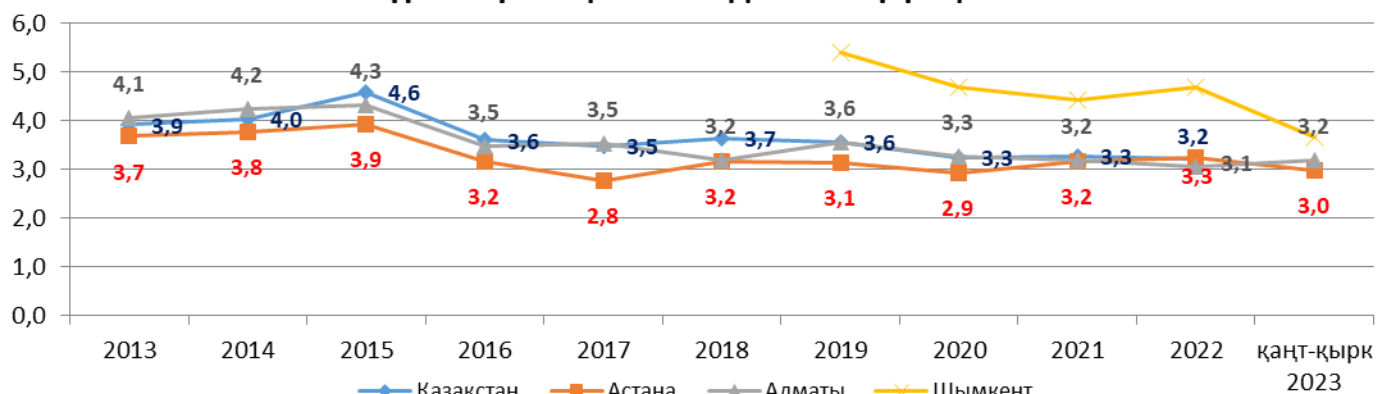
**Ипотекалық ұйымдардың несие портфелінің құрылымы.** 01.10.2023 ж Ипотекалық ұйымдардың жиынтық несие портфелі 496,0 млрд теңгені құрады, бұл 2023 жылғы 1 қаңтардағы көрсеткіштен 18,6 млрд теңгеге немесе 3,6%-ға төмен.

Ипотекалық ұйымдардың жиынтық несие портфеліндегі мерзімі өткен берешегі бар қарыздардың үлесі 2023 жылғы 1 қазандағы жағдай бойынша 3,38% (немесе 19,0 млрд теңге) құрады. Есепті күнге 90 күннен асатын мерзімі өткен берешегі бар қарыздар 6,9 млрд теңгені немесе несие портфелінің 1,39%-ын құрады. Ипотекалық ұйымдардың міндеттемелерінің жалпы сомасы 2023 жылғы 1 қазандағы жағдай бойынша 1 244,5 млрд теңгені құрады.

## 5. Тұрғын үйге қолжетімділіктің талдамасы<sup>1</sup>

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

Тұрғын үйге қолжетімділік коэффициенті



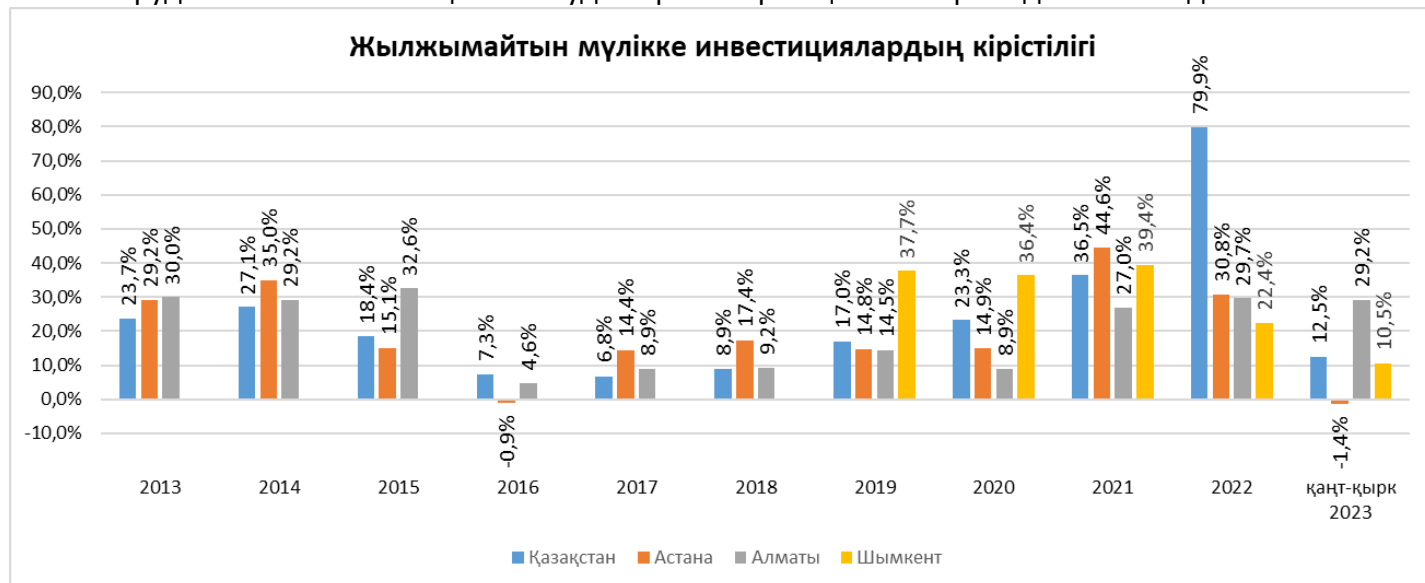
<sup>1</sup> Тұрғын үйге қолжетімділік 18 шаршы метрге (ҚР ҚНЖЕ сәйкес тұрғын үймен қамтамасыз ету нормасы) көбейтілген және 1 жылдағы еңбек ақысының мәніне бөлінген, 12 көбейтілген (12 айлар саны) көбейтілген орташа айлық еңбекақы) және 3/2 коэффициентіне (отбасыда 3 адам: 2 ересек және 1 бала; 2 жалақы) көбейтілген 1 ш.м. орташа бағасы болып есептелетін арнайы индексті пайдаланумен бағаланады. Бұл коэффициенттің ауытқу шегі қолжетімді (3-ке дейін), орташа қолжетімді емес (3,1-4), елеулі қолжетімді емес (4,1-5) едәуір қолжетімді емес (5,1 жоғары) тұрғын үйлерді сипаттайды. Бұл коэффициент 3 адамнан тұратын отбасының бүкіл кірісі пәтер құнын төлеуге жұмсалатынын ескере отырып, алаңы 54 ш.м. пәтерді алу үшін неше жыл жұмыс істеу қажеттілігін бағалайды.





Дереккөз: «Samruk-Kazyna Construction» АҚ есептері

**5.2.** 2023 жылдың қаңтар-қыркүйек айларында Қазақстанда жылжымайтын мүлікке салынған инвестицияның қайтарымы 12,5%, Астанада -1,4%, Алматыда 29,2% және Шымкентте 10,5% 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

## 6. Тұрғын үй құрылысын мемлекеттік қолдау шаралары

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

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

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

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

2022 жылдың соңында ҚЖК Астана, Алматы, Шымкент, Қостанай, Өскемен қалаларында, сондай-ақ Алматы және Ақмола облыстарында жалпы сомасы 211,8 млрд теңгеге тұрғын үйлердің үлестік құрылысын аяқтауға 36 кепілдік берді. Кепілдіктер 11,9 мың қазақстандық отбасына арналған



пәтерлердің (немесе 1,1 млн шаршы метр тұрғын үй) құрылысын қамтыды. Ұзақ мерзімді серпінді қарастыратын болсақ, 2009–2022 жылдар аралығында қолдау құралдары есебінен тұрғын үйлерді пайдалануға беру 10,9 млн шаршы метрді, немесе 147 мыңға жуық пәтерді құрады.

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

Ақпарат көзі: [https://forbes.kz/news/2023/10/17/newsid\\_3111](https://forbes.kz/news/2023/10/17/newsid_3111)

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

2023 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 -5,8%-ға азайды.

Көрсеткіштің атауы	2022 ж.	2021 ж.	өзг. (+/-)
Тұрғын үй салуға берілген рұқсаттар саны, мың бірлік	1 440	1 685	<b>-14,5%</b>
Жаңа құрылыстың көлемі, мың бірлік	1 434	1 559	<b>-8,0%</b>
Жаңа тұрғын үйлерді сату көлемі, мың бірлік	697	590	<b>18,1%</b>

**Құрылысқа рұқсаттардың саны (Building Permits<sup>2</sup>)** саны 2023 жылдың шілде, тамыз және қыркүйек айларында 2022 жылдың сәйкес кезеңімен салыстырғанда тиісінше 1 442 мың, 1 543 мың және 1 473 мыңды құрады, бұл көрсеткіш бойынша өзгеріс тиісінше -13,9%, 1,7% және -5,8%.

2023 жылдың шілде, тамыз және қыркүйек айларында **басталған тұрғын үй құрылысы (housing starts<sup>3</sup>)** жобаларының саны сәйкесінше 1 452 мың, 1 283 мың және 1 358 мыңды құрады, бұл көрсеткіш 2022 жылдың сәйкес кезеңімен салыстырғанда тиісінше 0,4%, -18,5% және -5,6% пайызға өзгерді.

**Жаңа үйлерді сату көлемі (United States New Home Sales<sup>4</sup>)** 2023 жылдың қыркүйегінде өткен жылдың қыркүйегімен салыстырғанда 25,9%-ға өсіп, 759 мың бірлікті құрады. Жаңа үй сату көлемі бір ай ішінде сату міндеттемесімен салынған үйлердің санын көрсетеді.

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

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

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