



**SAMRUK-KAZYNA  
CONSTRUCTION**

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

**Астана, 2024**



Макроэкономикалық есеп, қаңтар - желтоқсан 2023

Экономикалық жоспарлау және қазынашылық департаменті

Мұнай бағасы (қаңтар - желтоқсан 2023)	↓	Инфляция (қаңтар - желтоқсан 2023)	9,8%
Бастапқы жылжымайтын мүліктің бағасы, Астана (қаңтар - желтоқсан 2023)	↑	Жылжымайтын мүлікке инвестициялардың табыстылығы, Астана (қаңтар - желтоқсан 2023)	1,3%
Бастапқы жылжымайтын мүліктің бағасы, Алматы (қаңтар - желтоқсан 2023)	↑	Жылжымайтын мүлікке инвестициялардың табыстылығы, Алматы (қаңтар - желтоқсан 2023)	32,0%

**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
- 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**



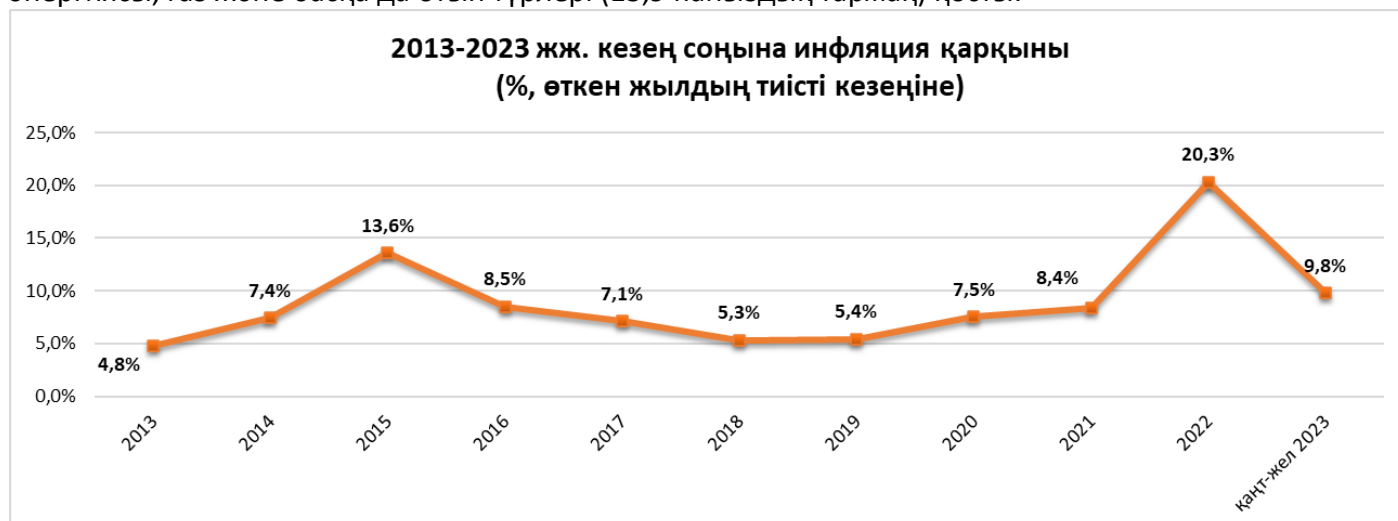
## 1. Негізгі макроэкономикалық көрсеткіштер

**1.1. ЖІӨ** өткен жылғы тиісті кезеңмен салыстырғанда нақты мәнде 5,1%-ға өсті. Құрылыс (13,3%), Көтерме және бөлшек саудада сату; автомобильдерді және мотоциклдерді жөндеу (11,3%), Ақпарат және байланыс (7,1%), Көлік және жинақтау (7,1%), Өнімге салынатын салықтар (7,6%) салалары ең көп өсімді көрсетті.



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

**1.2.** 2023 жылғы желтоқсанда Қазақстан Республикасындағы **инфляция** бір жылда баяулады және 9,8% (2023 жылғы қарашада – 10,3%), бір айда – 0,8% (өткен айда – 1%) құрады. Инфляция құрылымында азық-түлік тауарларға бір жылда – 8,5% (2023 жылғы қарашада – 9,2%), азық-түлік емес тауарларға – 9,1% (2023 жылғы қарашада – 9,9%), ақылы қызметтерге 12,4% (2023 жылғы қарашада – 12%) өсті. Жылдық инфляция деңгейіне ең көп үлесті алкогольдік ішімдіктер мен темекі өнімдері (15,6 пайыздық тармақ), денсаулық сақтау (14,5 пайыздық тармақ), тұрғын үй қызметтері, су, электр энергиясы, газ және басқа да отын түрлері (13,9 пайыздық тармақ) қосты.

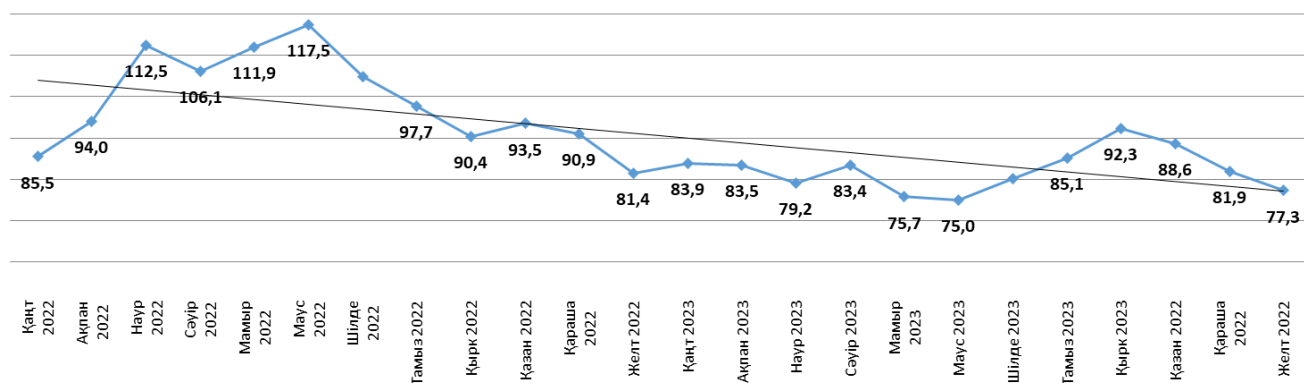


Дереккөз: Қазақстан Республикасы Стратегиялық жоспарлау және реформалар жөніндегі агенттігінің ұлттық статистика бюросы



**1.3.** 2023 жылдың 1 тоқсанында **Brent** маркалы мұнайдың орташа бағасы барреліне 82,09 долларды құрады. 2023 жылдың 2-тоқсанында 77,76 долларды құрады. 2023 жылдың 3-тоқсанында 85,82 долларды құрады. 2023 жылдың 4-тоқсанында 82,74 долларды құрады. 2023 жылдың қаңтар-желтоқсан кезеңінде Brent маркалы мұнайдың орташа бағасы барреліне \$82,12 құрады, бұл 2022 жылдың сәйкес кезеңіндегі мұнай бағасынан \$16,91 төмен.

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



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

## 2. Құрылыстың жалпы көрсеткіштері

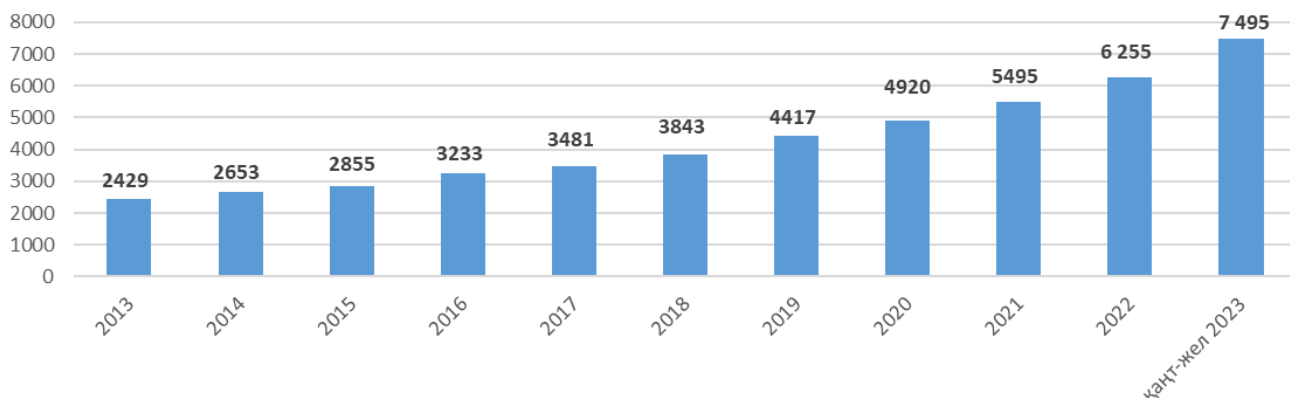
**2.1. Құрылыс жұмыстарының (қызметтерінің) көлемі.** 2023 жылғы қаңтар-желтоқсанда орындалған құрылыс жұмыстарының көлемі 13,3% өсіп, 7494,6 млрд. теңгені құрады.

2023 жылғы қаңтар-желтоқсанда құрылыс жұмыстары көлемінің 2022 жылмен салыстырғанда ұлғаюы имараттар (26,4%) мен тұрғын емес ғимараттарының (7%) құрылысы жұмыстары және жөндеу жұмыстарымен байланысты.

2023 жылғы қаңтар-желтоқсанда орындалған құрылыс жұмыстарының (қызметтерінің) түрлері бойынша ең көп үлесті тұрғын емес ғимараттар (19,5% жалпы көлемге), тұрғын үйлердің (14,7%), мен автомобиль жолдары (14,5%) құрылысы алады.

Республика бойынша құрылыс жұмыстарының жалпы көлемінен жеке құрылыс ұйымдарымен – 88,5%, шетелдік – 11,3%, мемлекеттік - 0,2% орындалды.

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



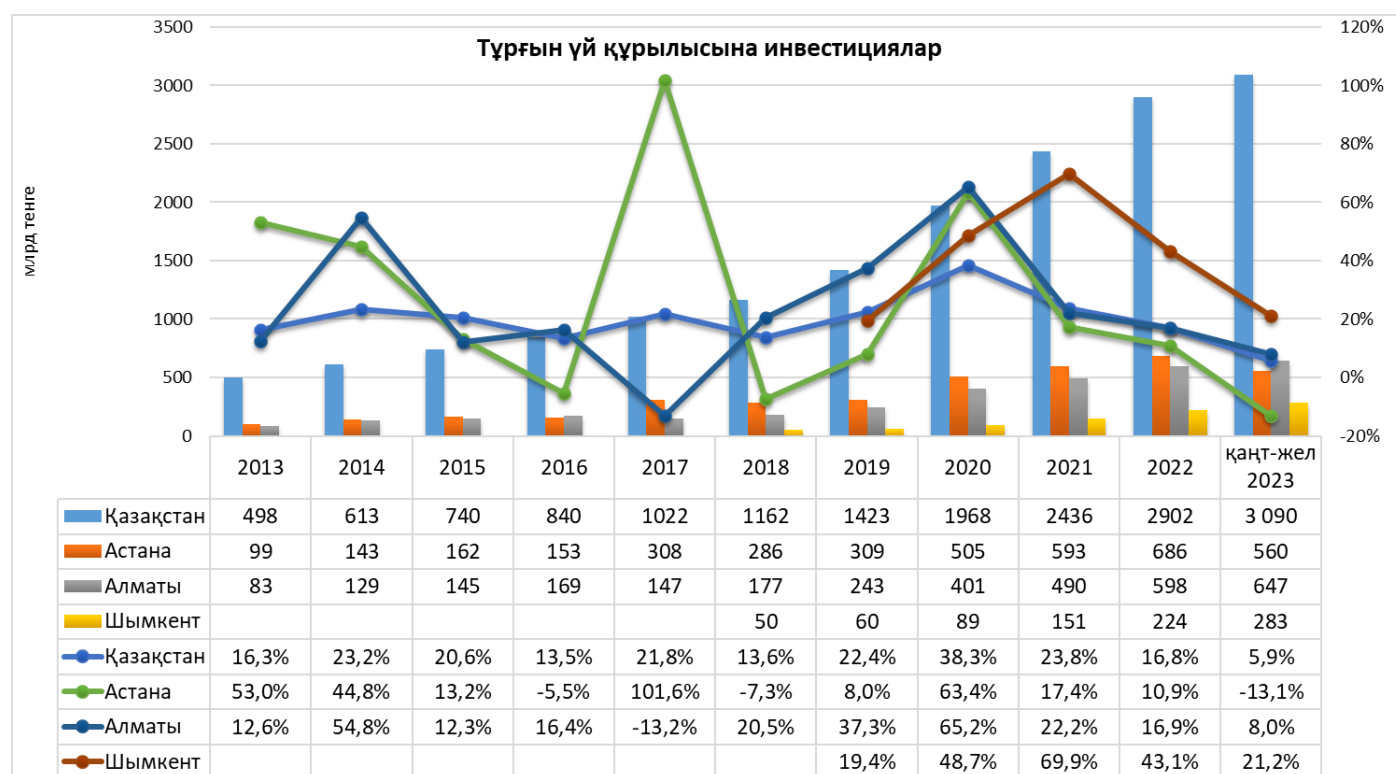
Дереккөз: Қазақстан Республикасы Стратегиялық жоспарлау және реформалар жөніндегі агенттігінің ұлттық статистика бюросы

**2.2. Республика өңірлері бөлінісінде есепті кезеңде** республиканың он сегіз өңірінде құрылыс жұмыстары көлемінің ұлғаюы байқалады. Едәуір өсу Жетісу (65,4%), Маңғыстау (49,7%), Қызылорда (40,4%), Қарағанды (38,6%), Батыс Қазақстан (29,7%), Солтүстік Қазақстан (25,6%), Ақтөбе (25,5%), Қостанай (23,2%), Абай (19,1%), Жамбыл (18,7%) облыстарында, Астана (14,9%) және Шымкент қаласында (13,2%) байқалады.

**2.3. Құрылыс жұмыстарының көлемі** 2023 жылғы қаңтар-желтоқсан айларында жоғары деңгейдегі санаттарға сәйкес салынып жатқан объектілердің түрлері бойынша: тұрғын үйлер бойынша салынып жатқан объектілердің жалпы көлемінің 16,79% немесе 1 258 млрд.теңге, тұрғын емес ғимараттар бойынша – 35,34% немесе 2 648 млрд.теңге, құрылымдарға – 47,87% немесе 3 588 млрд.теңге.

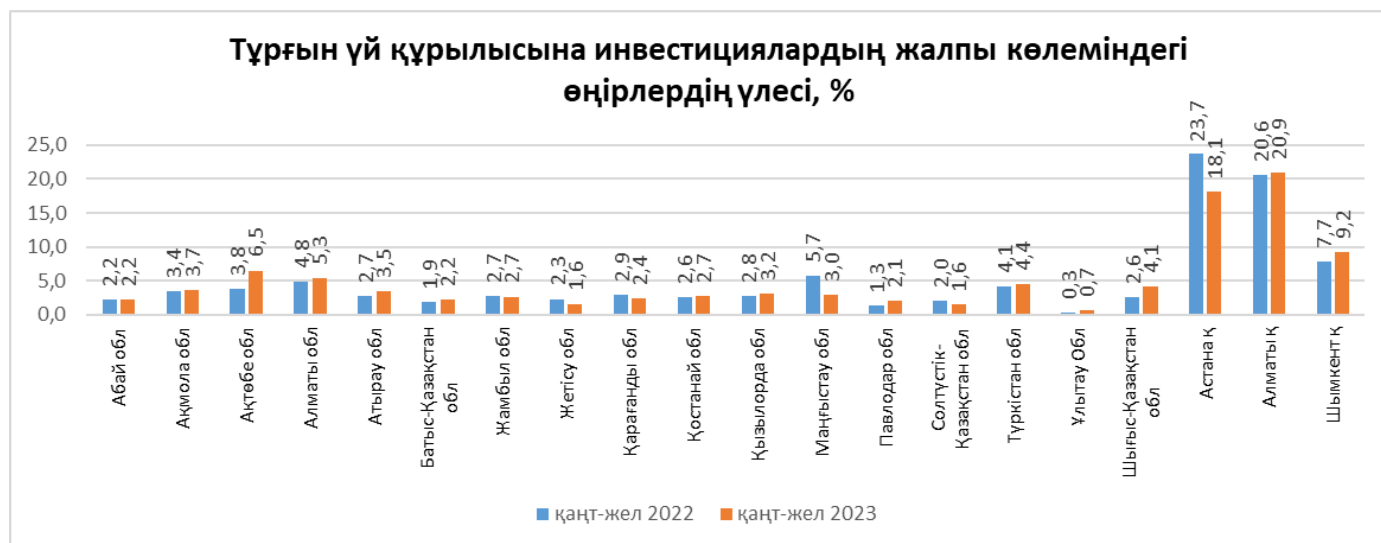
### 3. Тұрғын үй құрылысы секторының негізгі көрсеткіштері

**3.1. 2023 жылғы қаңтар-желтоқсанда тұрғын үй құрылысына салынған инвестиция көлемі** 2022 жылғы қаңтар-желтоқсанмен салыстырғанда 5,9%-ға өсіп, 3 090 млрд теңгені құрады.



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

**Өңірлік тұрғыда** Астанаға 560 млрд. теңге (өткен жылдың сәйкес кезеңімен салыстырғанда 13,1%-ға аз), Алматыға – 8,0 млрд. теңге (өткен жылдың сәйкес кезеңінен 8,0%-ға артық) және Шымкентке – 283 млрд. теңге (өткен жылдың сәйкес кезеңімен салыстырғанда 21,2%-ға артық) **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 18,1% және 20,9%).

### 3.2. Тұрғын үй құрылысына инвестициялардың көздері.

2023 жылғы қаңтар-желтоқсан айларында Қазақстан бойынша тұрғын үй құрылысына инвестициялар құрылымында қаржыландырудың басым көздері құрылыс салушылар мен халықтың меншікті қаражаты болып қала береді (87,9%).

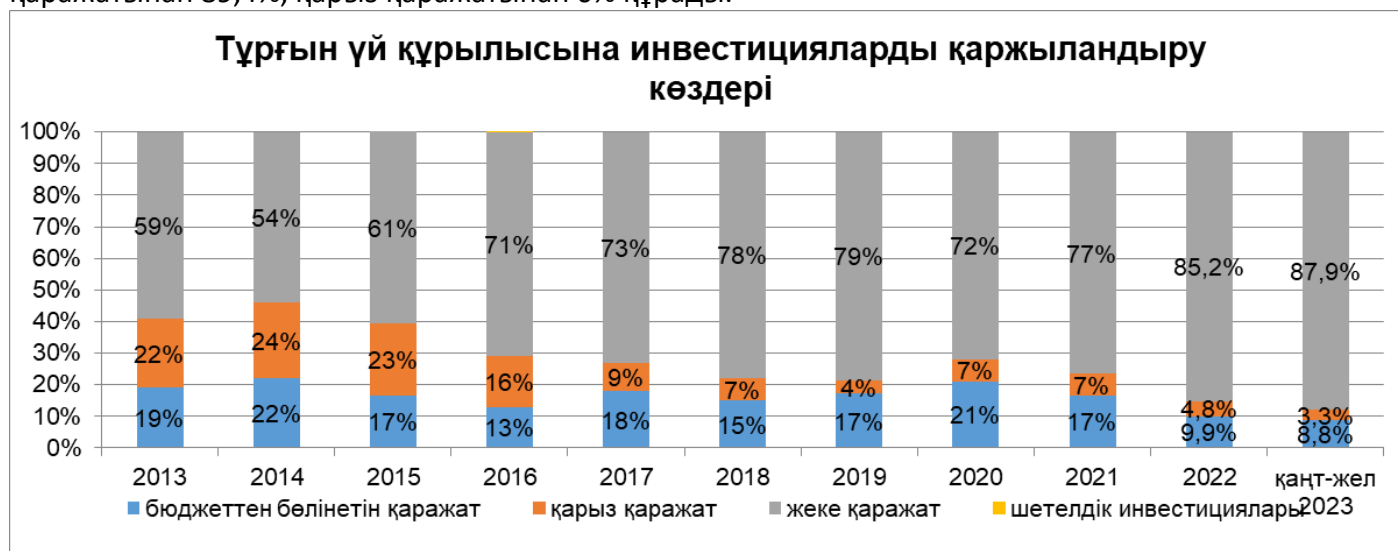
Бюджеттен бөлінетін қаражат үлесінің айтарлықтай қысқаруы байқалады, 2023 жылдың қаңтар-желтоқсан аралығында 8,8% құраса, 2022 жылдың ұқсас кезеңінде 9,9% құраған болатын.

Тұрғын үй құрылысына бөлінген қарыз қаражатының үлесі төмендеді — 3,3%-ға қарсы 2022 жылғы қаңтар-желтоқсандағы 4,8%. Инвестициялардың жалпы көлеміндегі банктердің тұрғын үй құрылысына бөлген қарыз қаражатының үлесі 0,9%-ды, басқа қарыз қаражаттары (банк несиелерінен бөлек) 2,4%-ды құрады.

Астанада инвестицияның жалпы көлеміндегі бюджет қаражатының үлесі 3,1%, халықтың жеке қаражаты есебінен 94,0%, қарыз қаражаты есебінен 2,9% құрады.

Алматыда жалпы инвестиция көлеміндегі бюджет қаражатының үлесі 0,03%, халықтың өз қаражаты есебінен 94,8%, қарыз қаражаты есебінен 5,2% құрады.

Шымкентте бюджет қаражатының жалпы инвестиция көлеміндегі үлесі 10,6%, халықтың өз қаражатынан 89,4%, қарыз қаражатынан 0% құрады.

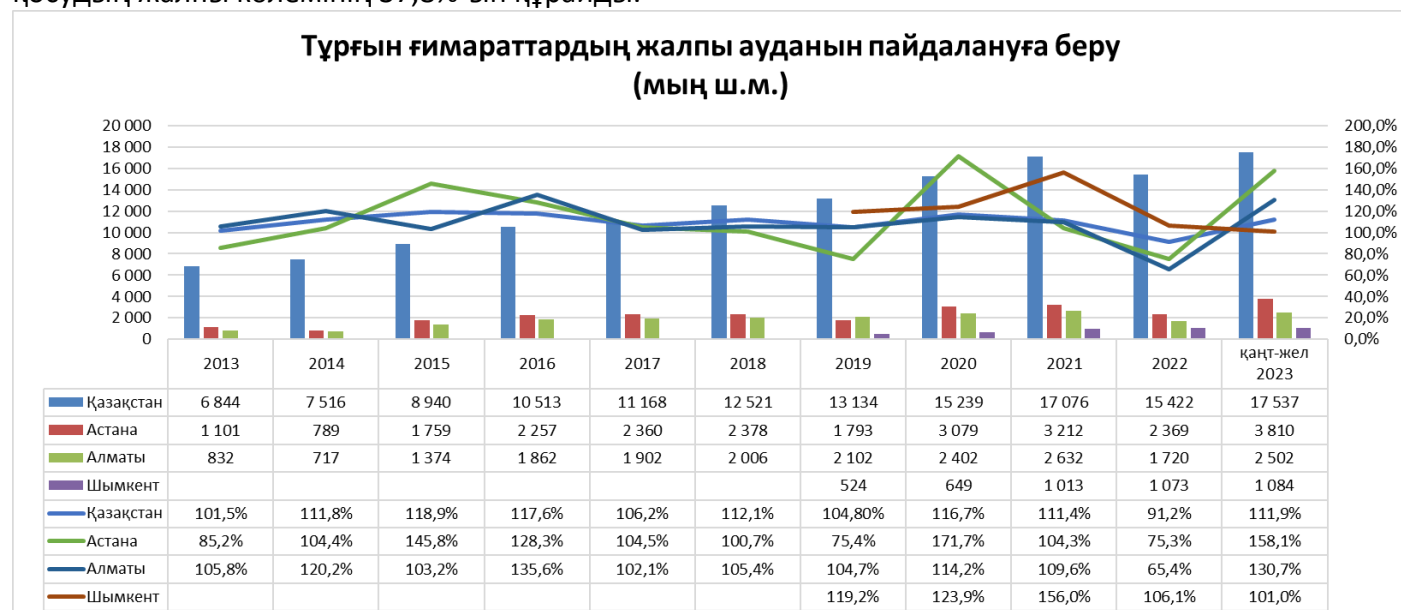


Дереккөз: Қазақстан Республикасы Стратегиялық жоспарлау және реформалар жөніндегі агенттігінің ұлттық статистика бюросы

**3.3. Пайдалануға берілген тұрғын үйлердің жалпы ауданы** 2022 жылғы қаңтар-желтоқсанмен салыстырғанда 11,9%-ға өсіп, 17 537 мың шаршы метрді құрады, оның ішінде 10 911 мың ш.м. - көппәтерлі үйлер және 6 481 мың ш.м. - жеке үйлер.

Тұрғын үй алаңдарын пайдалануға беру қарқыны 2022 жылдың қаңтар-қыркүйек айларымен салыстырғанда Астана қаласында – 58,1%-ға, Алматыда – 30,7%-ға, Шымкентте – 1,0%-ға, Жетісу және Ұлытау облыстарында 11,0%-ға және 31,6%-ға өсті.

Тұрғын үйдің басым бөлігі – 15 850 мың ш.м. немесе 90,4%-ы жеке құрылыс салушылармен пайдалануға берілді, оның ішінде халық тарапынан 6 635 мың шаршы метрді құрайды, бұл іске қосудың жалпы көлемінің 37,8%-ын құрайды.



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

**3.4. Құрылыс секторындағы баға индексі** 2023 жылғы қаңтар-желтоқсан айларында өткен жылдың сәйкес кезеңімен салыстырғанда 6,8%-ды құрады. Құрылыс-монтаж жұмыстарының бағасы 7,6%-ға өсті, машиналар мен жабдықтардың бағасы 3,4%-ға төмендеді.

2023 жылдың қорытындысы бойынша тұрғын үйлердің жалпы санынан мыналар пайдалануға берілді:

Жалпы ауданы 10 911 мың шаршы метр болатын 1 642 көпқабатты үй. метр;

Жалпы ауданы 6 481 мың шаршы метрді құрайтын 33 637 жеке тұрғын үй. метр.

2023 жылдың қаңтар-желтоқсан айларында тұрғын үй алаңының 1 шаршы метрін салуға жұмсалған орташа нақты шығындар 182,3 мың теңгені құрап, өткен жылдың сәйкес кезеңімен салыстырғанда 16,6%-ға өсті.

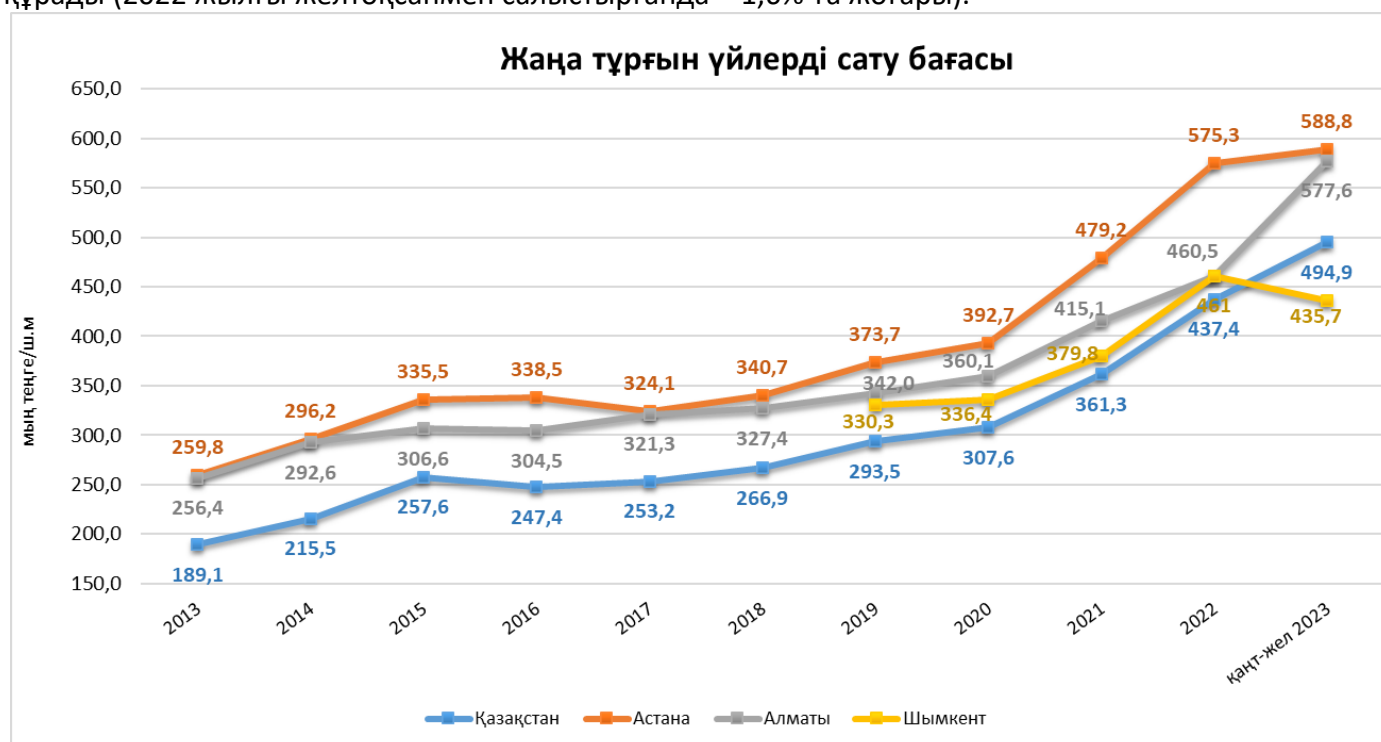
2022 жылдың сәйкес кезеңімен салыстырғанда 1 шаршы метрін салуға жұмсалған орташа нақты шығындардың айтарлықтай өсуі Ақтөбе облысында (+22,8%), Павлодар облысында (+47,6%), Ұлытау облысында (+64,3%) және Астана қаласында (18%) тіркелді.





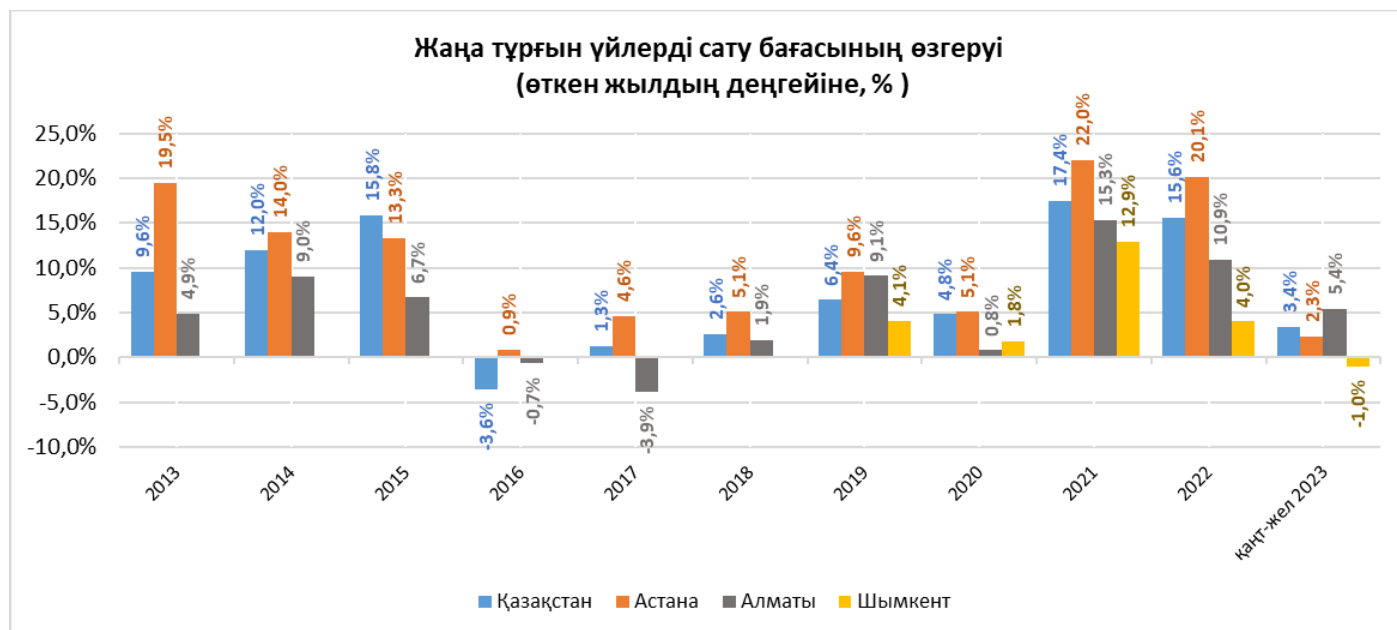
Дереккөз: Қазақстан Республикасы Стратегиялық жоспарлау және реформалар жөніндегі агенттігінің ұлттық статистика бюросы

**3.5.** Ағымдағы жылдың желтоқсан айында Қазақстанда тұрғын үй бағасы өсті. Сонымен, орташа есеппен республика бойынша 2023 жылдың желтоқсанында **жаңа тұрғын үйдің 1 ш.м. бағасы** 494,9 мың теңгені құрады (2022 жылғы желтоқсаннан 3,4%-ға жоғары). 2022 жылғы желтоқсанмен салыстырғанда жайлы тұрғын үйді қайта сату бағасы 3,7%-ға төмендеп, 494,4 мың теңгені құрады. 2023 жылғы желтоқсанда жайлы тұрғын үйді жалға алудың орташа бағасы 1 шаршы метрге 4 871 теңгені құрады (2022 жылғы желтоқсанмен салыстырғанда – 1,6%-ға жоғары).



2022 жылғы желтоқсанмен салыстырғанда **жаңа тұрғын үйлердің орташа бағасының өсуі** Астана (2,3%), Алматы (5,4%), Ақтау (7,3%), Павлодар (8,5%), Семей (4,2%), 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 577,6 мың теңгені құрады. Шымкент қаласында жаңа тұрғын үйлердің бір шаршы метр бағасы 435,7 мың теңгені құрады.



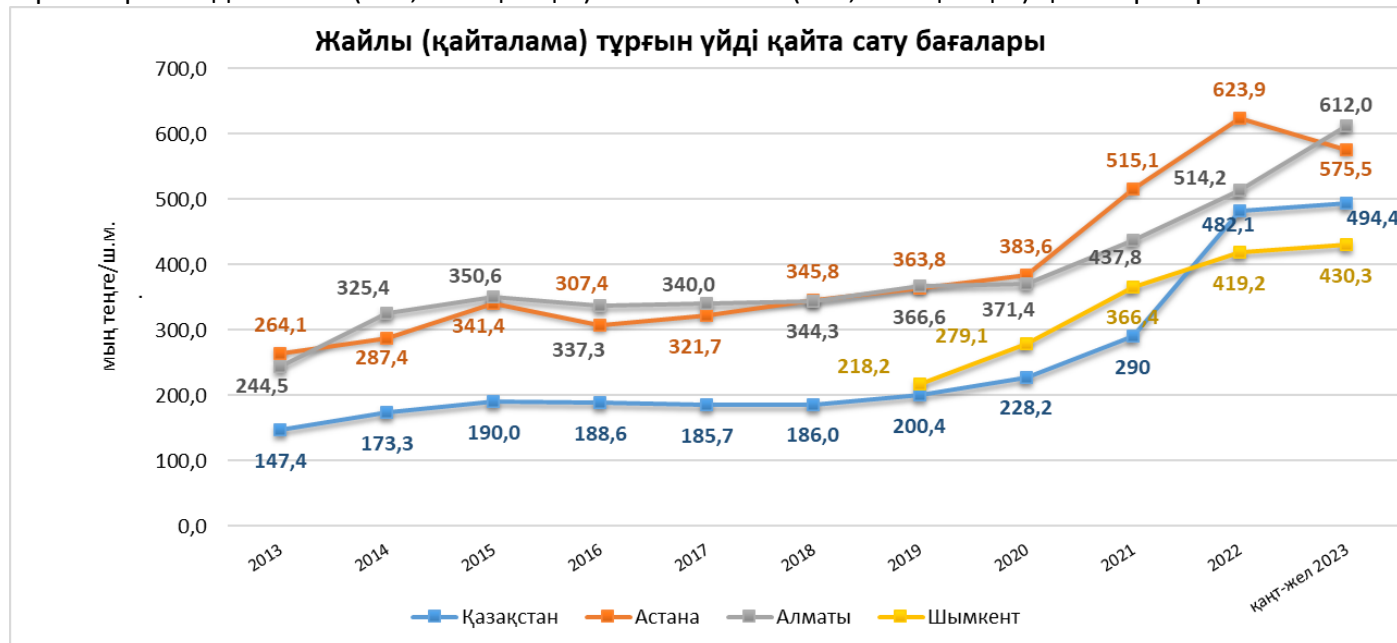


Дереккөз: Қазақстан Республикасы Стратегиялық жоспарлау және реформалар жөніндегі агенттігінің ұлттық статистика бюросы

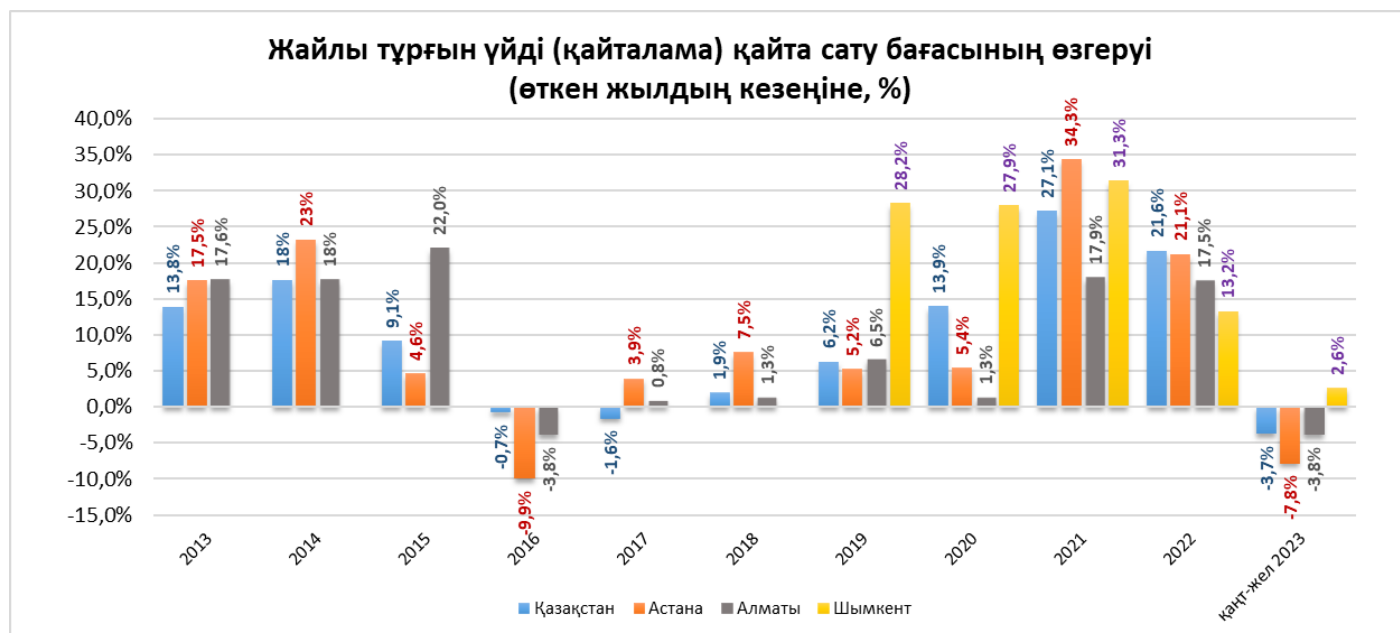
Орташа алғанда республика бойынша 2023 жылғы желтоқсанда 1 ш.м. үшін **жайлы (қайталама) тұрғын үй қайта сату бағасы** 3,7%-ға (2022 жылғы қыркүйекпен салыстырғанда) төмендеп, 494,4 мың теңгені құрады. Жылдық мәнде бағаның айтарлықтай өсуі келесі қалаларда байқалады:

Қостанай (2,5%), Қызылорда (6,9%), Ақтөбе (5,0%), Атырау (8,2%), Жезказған (5,4%).

1 ш.м. бағасы орташа республикалық деңгейден жоғары болып, қайталама жылжымайтын мүлік нарығында Астана (575,5 мың теңге) және Алматы (612,0 мың теңге) қалалары орналасты.



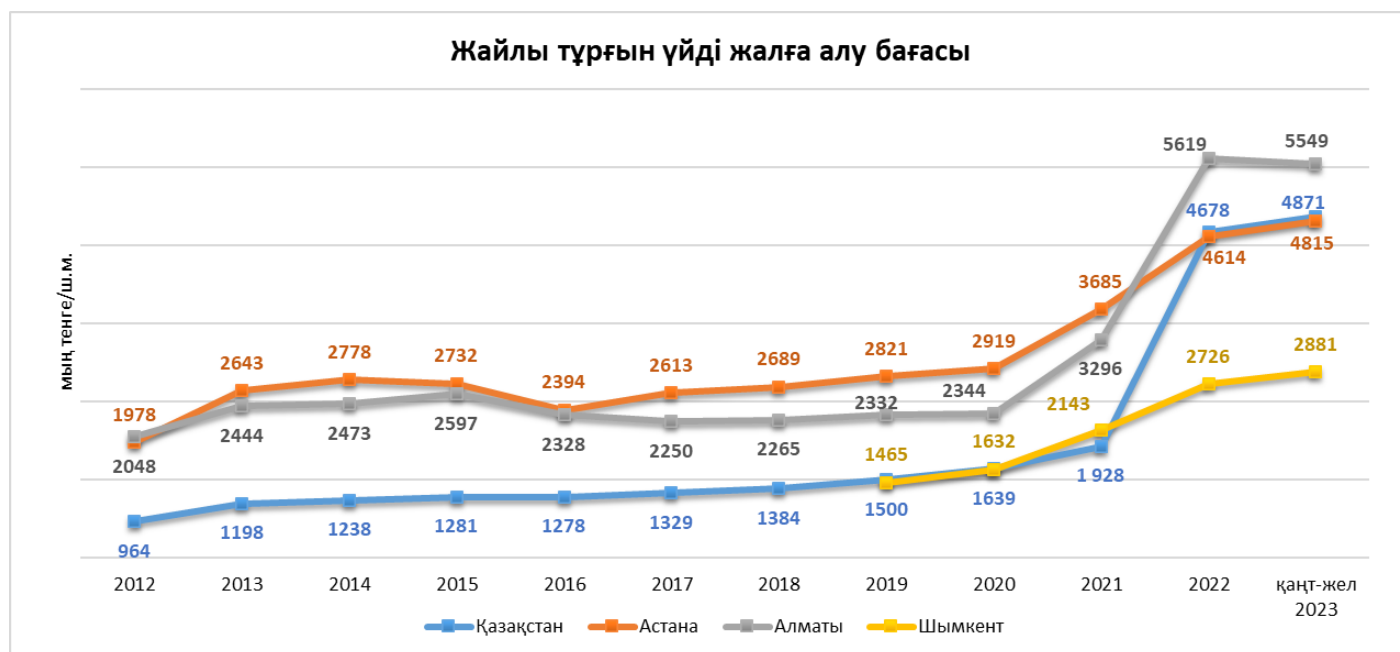
Дереккөз: Қазақстан Республикасы Стратегиялық жоспарлау және реформалар жөніндегі агенттігінің ұлттық статистика бюросы



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

Жылдық мәнде 2023 жылғы желтоқсанда **жайлы тұрғын үйді жалға алу бағасы** 2022 жылдың сәйкес кезеңімен салыстырғанда 1,6%-ға өсті. Жайлы тұрғын үйді жалға алу бағасының айтарлықтай өсуі Петропавл (15,8%), Көкшетау (26,1%), Қызылорда (21,4%), Жезқазған (33,4%), Талдықорған (17,1%), Қарағанды (23,0%).

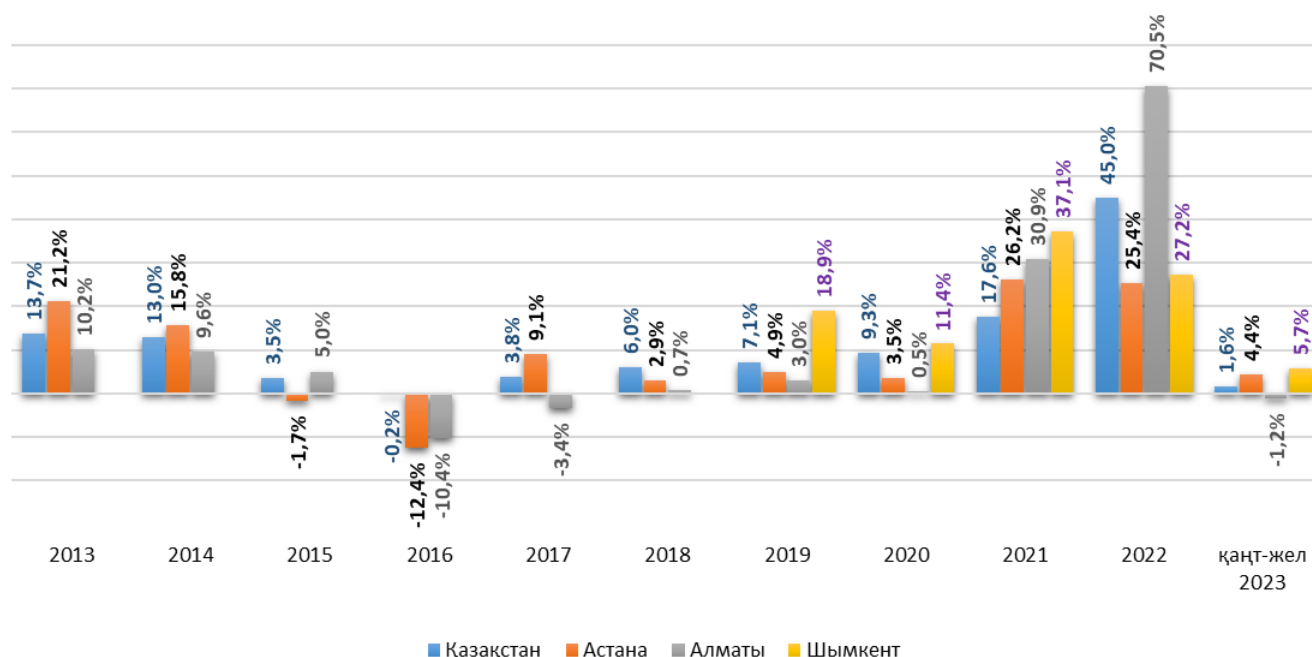
Алматы қаласында 1 шаршы метрді жалға алу бағасы орташа республикалық деңгейден жоғары орналасып 5 549 теңгені құрады.



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

2023 жылдың қорытындысына сәйкес **тұрғын үйді сатып алу-сату бойынша** жалпы 370 551 мәміле тіркелген. 2023 жылғы желтоқсан айында тұрғын үйді сатып алу-сату бойынша 37 818 мәміле тіркелген, оның ішінде жеке үйлер бойынша 8 238 және көппәтерлі үйлердегі пәтерлер бойынша 29 580 мәміле жасалды. 2023 жылдың қарашасымен салыстырғанда (31 727) тұрғын үйді сатып алу-сату мәмілелерінің саны 19,2%-ға көбейді. Мәмілелер саны бойынша бұрынғысынша Алматы (7594 – 20,1%) және Астана (7157 – 18,9%) қалалары, сонымен қатар, Қарағанды облысы (2946 – 7,8%) көш бастап тұр. Мәмілелер саны Ұлытау облысында ең аз – 447 бірлік (1,2%). 2023 жылғы қарашамен салыстырғанда желтоқсанда ең жоғары өсім Астана (+48,2%), Түркістан облысында (+44,1%) және Шымкент қаласында (+30,5%) тіркелді. Ал бір айдағы ең үлкен төмендеу Солтүстік Қазақстан (24%), Ақмола (4,8%), сонымен қатар Қызылорда (-4,6%) облыстарында орын алды.

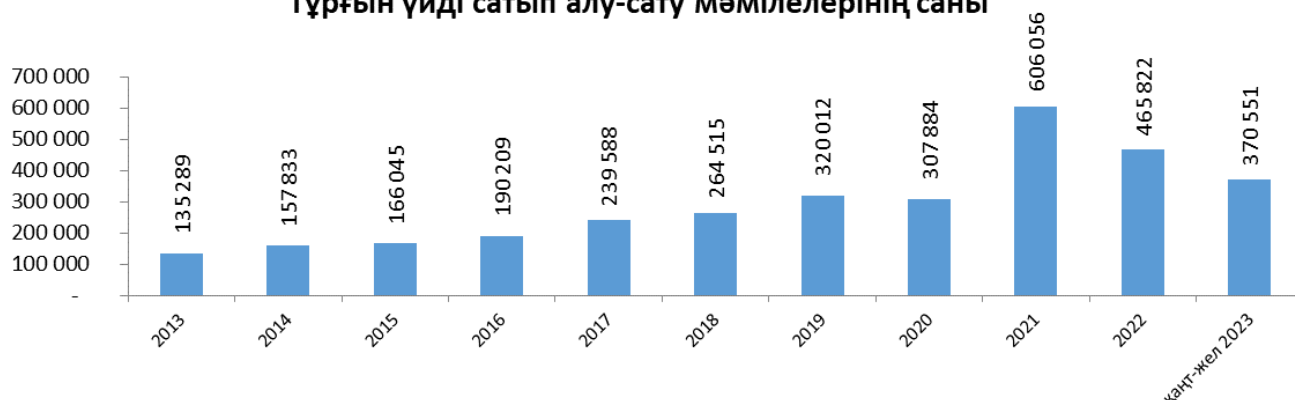
2023 жылғы қарашаға қарағанда желтоқсанда көппәтерлі үйлердегі тұрғын үй мәмілелерінің саны 22,5% (5432 мәмілеге) артты. Желтоқсан айында пәтерлер бойынша барлығы 29 580 мәміле жасалды, бұл мәмілелердің жалпы санының 78,2%. Көппәтерлі үйлердегі тұрғын үй саудасының негізгі үлесі Астана (23,7%), Алматы (23,5%) қалаларына және Қарағанды облысына (8,2%) тиесілі. Бөлмелер саны бойынша 2 бөлмелі пәтерлер сатылымы басым, желтоқсан айында олар бойынша 11 465 мәміле ресімделген.

2023 жылдың қараша айымен салыстырғанда, желтоқсанда жеке тұрғын үйлер бойынша да мәміле саны көбейді – 8,7% (659 мәмілеге) өсіп, 8 238 құрады. Жеке тұрғын үйлер бойынша мәмілелер санының ең көп өсімі Алматы (39,7%), Шымкент (38,9%) және Астана (33,9%) қалаларында байқалды. Ал бір айдағы ең үлкен төмендеу Солтүстік Қазақстан (18,1%), Қостанай (17,5%) және Ақтөбе (11,6%) облыстарында орын алды.

2023 жылдың желтоқсанында тұрғын үйді сатып алу-сату мәмілелері алдыңғы жылдың тиісті айымен салыстырғанда 12,6%-ға көбейген, ол кезде 33 587 мәміле ресімделген болатын. Азаудың ең жоғарғы көрсеткіші Ақтөбе облысында (15,3%) тіркелді, ал Алматы облысында ұлғаюдың ең жоғары көрсеткіші (62,3%). Динамиканың төмендеуі 2023ж. қаңтар-желтоқсан айларындағы мәмілелер

санының 2022ж. қаңтар-желтоқсан айларындағы мәмілелер санымен салыстырғанда азаюы 20,5% көрсетті.

#### 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

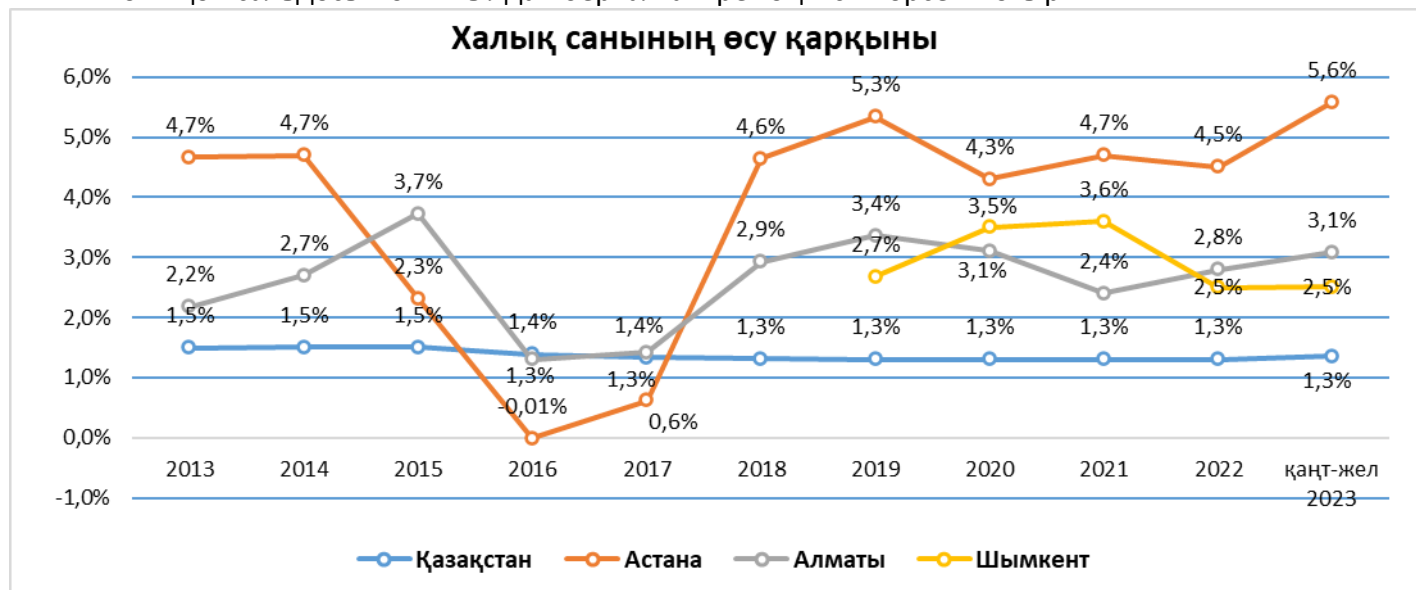
**4.1. Халық санының өсу қарқыны** аздап өсті. 2024 жылғы 1 қаңтардағы жағдай бойынша халық саны 20 033 546 адамды құрады, оның ішінде қала тұрғындары – 12 451 004 (өсім 1,9%), ауыл тұрғындары – 7 582 542 адам (өсім 0,3%). 12 ай ішінде халықтың жалпы өсімі 266 739 адамды құрады. Оның ішінде табиғи өсім есебінен 257,3 мың адамға, көші-қон есебінен – 9 344 адамға. Өңірлер бөлінісінде табиғи өсімнің оң мәні СҚО-дан басқа барлық өңірде тіркелді, ал көші-қонның оң сальдосы бес өңірде байқалды – Алматы және Маңғыстау облыстары мен Астана, Алматы, Шымкент қалаларында.

12 айда Қазақстанда 387,9 мың бала дүниеге келді (2022 ж. – 403,5 мың), оның ішінде 200,3 мыңы – ұлдар, 187,6 мыңы – қыздар. 1000 адамға шаққанда туу коэффициенті 19,50 құрады. Аталған кезеңде 130,6 мың адам қайтыс болды, бұл ретте өлім-жітім коэффициенті 1000 адамға шаққанда 6,56 болды.

Туудың ең жоғары деңгейі Маңғыстау (1000 тұрғынға 26,78 адам), Түркістан (26,11) облыстарында және Шымкент қаласында (25,68) байқалды.

Көші-қон сальдосы 2011 жылдан бері алғаш рет оң мән көрсетіп отыр.

#### Халық санының өсу қарқыны



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

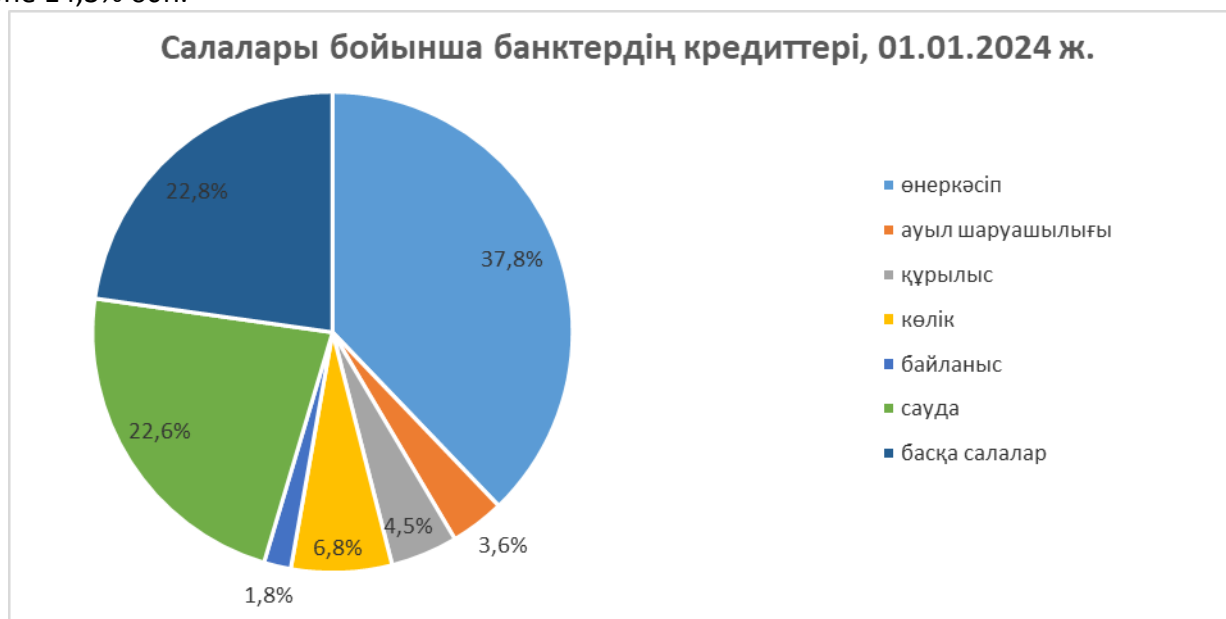
**4.2.** Қазақстан Республикасы бойынша **атаулы жалақының орташа мәні** 2023 жылғы IV тоқсанда\* 393 605 теңгені құрады. 2022 жылдың тиісті тоқсанына қарағанда өсім 16,2%-ды, нақты мәнде – 5,3%-ға өсті. Жалақының медианалық мәні (жалақы қатарының орталық деңгейі) 2023 жылғы IV тоқсанда бағалау бойынша 259 463 теңгені құрады. 4-тоқсанда орташа жалақы мөлшерінің өсуі жыл қорытындысы бойынша қосымша төлемдер мен мерекелік сыйақылар есебінен еңбекақы қорының ұлғаюымен байланысты.

2022 жылғы тиісті тоқсанмен салыстырғанда орташа айлық жалақының ең жоғарғы өсімі қаржы және сақтандыру қызметі – 29,7%, ақпарат және байланыс – 23,2%, өнер, ойын-сауық және демалыс – 20,8%, салаларында байқалды. Білім беруде орташа айлық жалақының өсуі 18,6%, 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 (22,6%), құрылыс (4,5%) және көлік (6,8%) сияқты салаларға тиесілі.

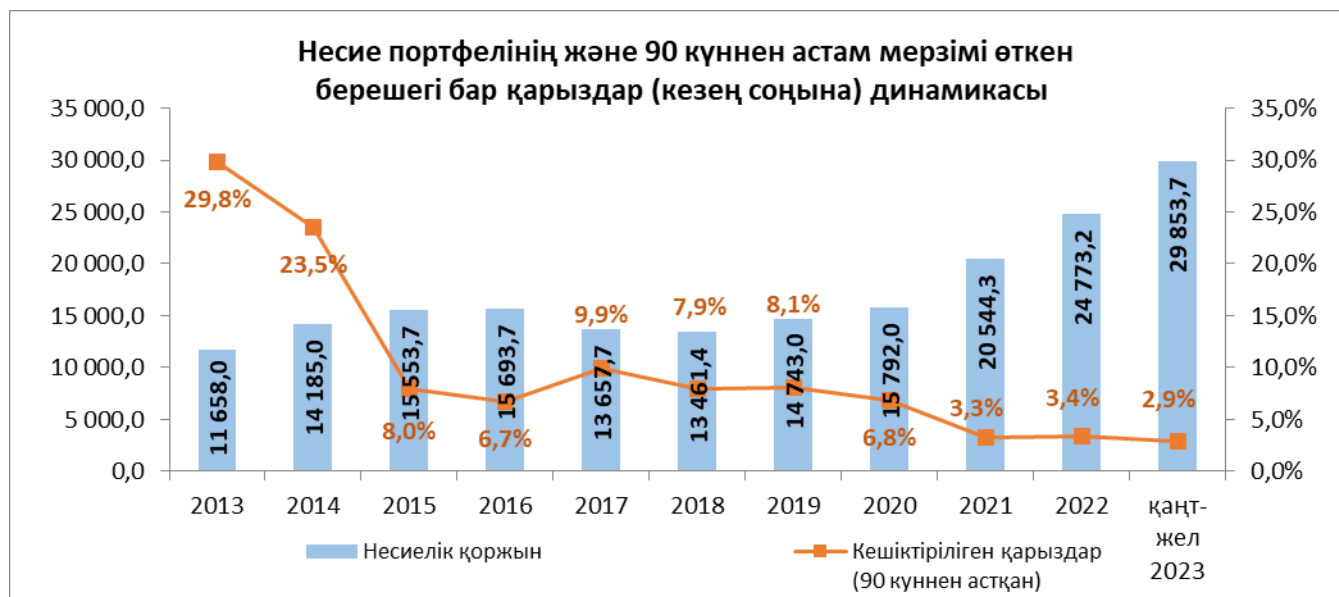
Бизнесті несиелеудің (қалған) жылдық өзгерісі қыркүйектегі 11,8%-дан желтоқсандағы 13,1%-ға дейін баяулады. Өсім құрылысты (-5,3%) қоспағанда, барлық негізгі салаларда тіркелді. Кәсіпкерлік несиелердің негізгі бөлігін құрайтын өнеркәсіп пен байланысты несиелендіру бір жылда сәйкесінше 3,7% және 14,3% өсті.



*Дереккөз: ҚР ҰБ*

Қазақстан Республикасы **банк секторының несие портфелі** 2024 жылғы 1 қаңтардағы жағдай бойынша 29 852,7 млрд теңгені құрап, өткен жылдың сәйкес кезеңімен салыстырғанда 5 080,5 млрд теңгеге немесе 20,5%-ға өсті. Банктердің несиелендіру көлемі 2022 жылдың қорытындысы бойынша 24 773,2 млрд теңгені құрады.

Кредиттік портфельдің сапасы тұрақты болып қалуда. 2023 жылғы 1 қаңтардағы жағдай бойынша банк секторында мерзімі өткен берешегі 90 күннен асқан қарыздар (NPL 90+) деңгейі несие портфелінің 2,9%-ын немесе 863,8 млрд теңгені құрады (2023 жылғы 1 қаңтардағы жағдай бойынша – 3,4% немесе 815 млрд теңге).



Дереккөз: ҚР ҰБ

2024 жылғы 1 қаңтардағы жағдай бойынша екінші деңгейдегі банктердің несие портфелінің құрылымында жеке кәсіпкерлерге кәсіпкерлік мақсаттарға берілген кредиттерді қоспағанда, жеке тұлғаларға (резидент еместерді қоса алғанда) берілген несиелер 16 698 млрд теңге. **Тұрғын үйді салу және сатып алу үшін берілген несиелер** 5 547 млрд теңгені құрады, бұл 01.01.2023 ж.-мен салыстырғанда 427 млрд. теңгеге немесе 8,9%-ға жоғары.



Дереккөз: ҚР ҰБ

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



**Ипотекалық ұйымдардың активтері мен несие портфелінің динамикасы**



Дереккөз: ҚР ҰБ

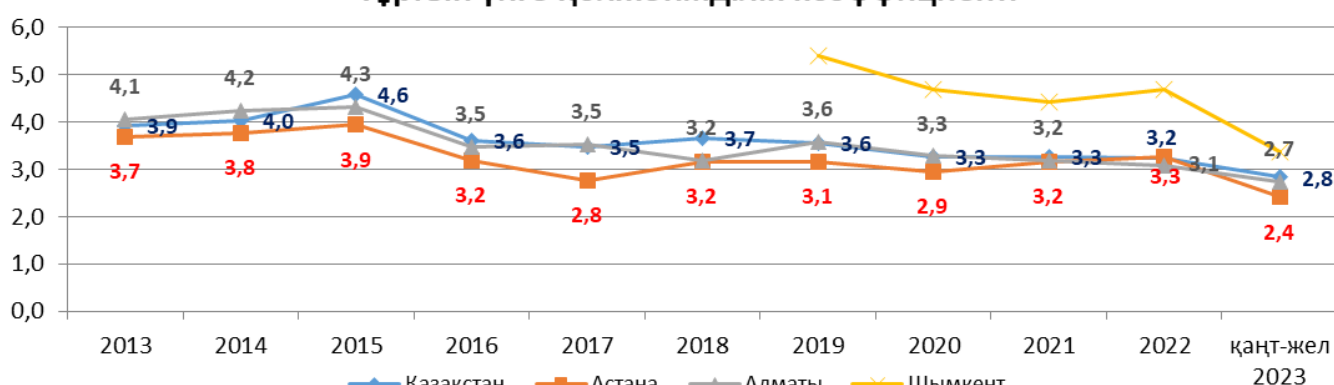
**Ипотекалық ұйымдардың несие портфелінің құрылымы.** 01.01.2024 жылғы жағдай бойынша ипотекалық ұйымдардың жиынтық несие портфелі 535,1 млрд теңгені құрады, бұл 2023 жылғы 1 қаңтардағы көрсеткіштен 20 млрд теңгеге немесе 3,9%-ға жоғары.

Ипотекалық ұйымдардың жиынтық несие портфеліндегі мерзімі өткен берешегі бар қарыздардың үлесі 2024 жылғы 1 қаңтардағы жағдай бойынша 2,7% (немесе 14,5 млрд. теңге) құрады. Есепті күнге 90 күннен асатын мерзімі өткен берешегі бар қарыздар 4,4 млрд теңгені немесе несие портфелінің 0,8%-ын құрады. Ипотекалық ұйымдардың міндеттемелерінің жалпы сомасы 2024 жылғы 1 қаңтардағы жағдай бойынша 1 236,1 млрд теңгені құрады.

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

**5.1.** В целом по Казахстану прослеживалась тенденция повышения доступности жилья. Однако с 2016 года наблюдалась относительная «стабильность» показателя в категории «умеренно недоступное жилье». По итогам 4 квартала 2023 года показатель перешел на категорию "доступное жилье".

**Тұрғын үйге қолжетімділік коэффициенті**

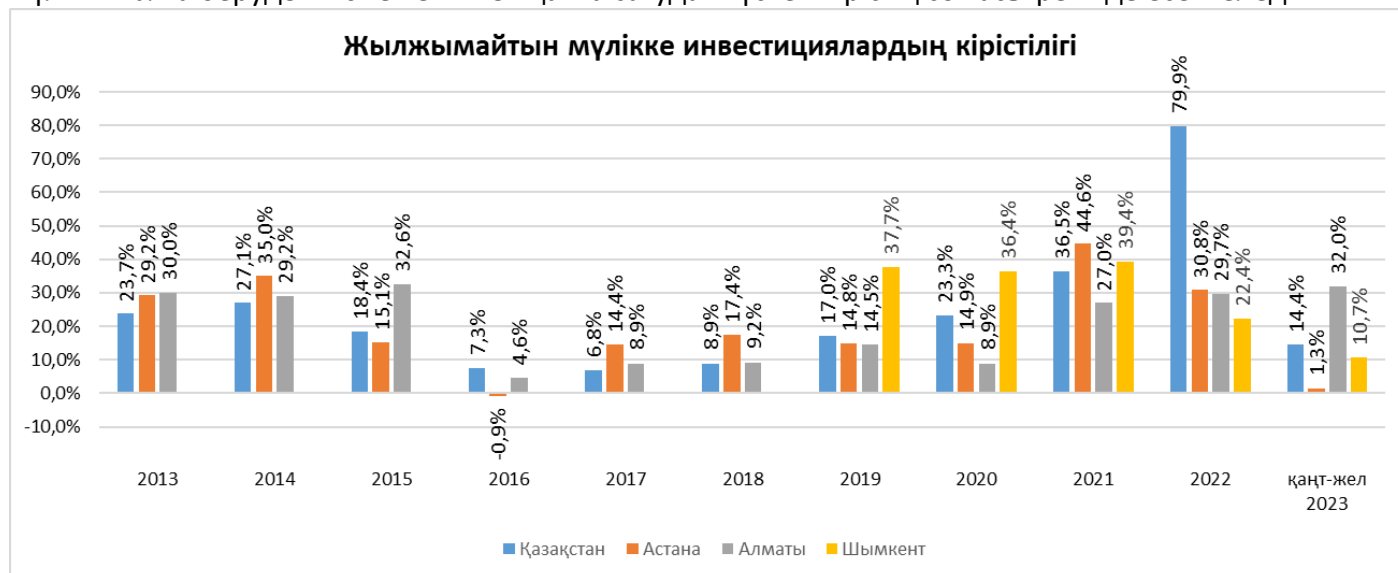


Дереккөз: «Samruk-Kazyna Construction» АҚ есептері

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



**5.2.** 2023 жылдың қаңтар-желтоқсан айларында Қазақстанда жылжымайтын мүлікке салынған инвестицияның қайтарымы 14,4%, Астанада 1,3%, Алматыда 32,0% және Шымкентте 10,7% 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

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

Мемлекет басшысы Қасым-Жомарт Тоқаев «Әділетті Қазақстан: бәріміз және әрқайсымыз үшін. Қазір және әрдайым» атты сайлауалды бағдарламасында осы бағыттар бойынша нақты міндеттерді белгіледі:

- 7 жыл ішінде 111 млн шаршы метр тұрғын үй салу;
- үлескерлердің қатысуымен салынып жатқан проблемалық үйлердің барлығының құрылысын аяқтау;
- 40 мыңға жуық апатты және тозығы жеткен тұрғын үй иелерін жаңа баспанамен қамтамасыз ету;
- жаппай тұрғын үй құрылысы жүріп жатқан аудандарда инженерлік коммуникациялар жүргізу жұмыстарын жандандыру;
- елді мекендердің 100%-ын сумен жабдықтау;
- жылумен және сумен жабдықтау, су тарту желілерінің тозу көрсеткішін 40%-ға дейін төмендету.

2023 жылғы құрылыс және ТКШ салаларындағы нәтижелер туралы [Primeminister.kz](https://primeminister.kz) редакцияның шолу материалынан оқыңыз.

Құрылыс материалдарының отандық өндірісін ұлғайту саланы дамытуда маңызды саналады. Осы орайда 2027 жылға дейінгі жол картасы бекітілді. Ол құрылыс индустриясы саласындағы жалпы құны 1,8 трлн теңгеге жуық 270 жобаны қамтиды.

Биыл 73 млрд теңгеге 41 жоба іске қосылды. Олардың ішінде Қарағанды облысында бірінші сұрыптағы әк және Астанада асфальт бетонын өндіретін зауыттар бар. Сондай-ақ Абай облысында цемент зауыты қалпына келтіріліп, жаңғыртылды. Жетісу облысында қыш тақтайша өндірісі кеңейтілді. Астанада шатыр және қаптайтын материалдарды шығару жолға қойылған.

Жақын арада Шымкентте 2 млрд теңге сомасына тағы 3 жоба пайдалануға беріледі деп күтілуде.



- Жалпы республикада құрылыс материалдарының өндірісі 10,2%-ға 1,03 трлн теңгеге дейін өсті. Бұл ретте жалпы көрсеткіште құрылыс материалдары сатып алынған отандық тауар өндірушілердің үлесі 62-ден 66%-ға дейін ұлғайды, бұл олардың ішкі нарықтағы позицияларының нығайғанын білдіреді.

- Кезекте тұрғандарды қолжетімді әлеуметтік тұрғын үймен қамтамасыз ету аясында биыл 10,9 мың жалдамалы пәтер сатып алуға 104 млрд теңгеден астам, сондай-ақ несиеге берілетін 12,5 мың тұрғын үй салуға және сатуға 158 млрд теңгеден астам қаржы бөлінді.

«Отбасы банк» 43,7 млрд теңге сомасына баспана алуға 2% жеңілдікпен 4,4 мың несие, сондай-ақ 32 млрд теңгеге 5% жеңілдікпен 2,7 мың несие берді. Бұл – «Бақытты отбасы» және «Шаңырақ» бағдарламалары.

- Бір-біріне өте жақын етіп үй салуға жол бермеу мақсатында 2024 жылғы қаңтардан бастап енгізілетін бірыңғай қала құрылысы сараптамасының тетігі әзірленді. Енді әзірленген және түзетілген жобалар (бас жоспарлар, егжей-тегжейлі жоспарлау және құрылыс жобалары) Мемқалақұрылыскадастырының ақпарат жүйесіне міндетті түрде тіркеліп, кешенді сараптамадан өтетін болады.

- Үлескерлердің қатысуымен құрылыс жүргізу саласындағы бақылауды күшейту және құрылыстың ұзаққа созылу тәуекелдерін азайту үшін заңнамаға жаңа түзетулер әзірленді:

- үй сатып алуға алдын ала шарт жасасуға тыйым салу жоспарланып отыр, бұл үлескерлермен толыққанды шарт жасалмағандықтан, олардың алдын ала ақша беріп, алданып қалмауына мүмкіндік береді;

- құрылыс жүргізушілердің жауапкершілігін арттыру мақсатында үлескерлерден заңсыз ақша алып, кейіннен құрылысты тоқтатқаны үшін айыппұл санкцияларын ұлғайту қаралып жатыр.

Қазіргі уақытта бұл түзетулер – ҚР Парламенті Мәжілісінің қарауында.

- Биыл инженерлік желілерсіз тұрғын үй нысандарын жобалауға және салуға тыйым салынды. Бұл сапасыз нысандарды пайдалануға беру тәуекелдерін жояды.

- «Жедел ден қою шарасы» жаңа бақылау тетігін енгізу бойынша жұмыстар жүріп жатыр. Ол профилактикалық бақылау аясында оқиға орнына бармай-ақ, заң бұзушылықтарға уақытылы жауап беріп, олардың жолын кесуге, оның ішінде құрылыс-монтаждау жұмыстарын тоқтата тұру және рұқсат беру құжаттарынан (лицензиялар, аттестаттар, аккредиттеу) айыруға мүмкіндік береді.

- Астанада осы жылдың басында 4 мыңнан астам үлескер қатысатын 16 проблемалық нысан аяқталмай жатқан. Биыл 3,6 мыңға жуық үлескер пәтер кілтін алды. Қалған үлескерлер кілтін 2024 жылдың бірінші жартыжылдығында алмақ.

Жалпы соңғы жылдары Астана бойынша мемлекеттің қатысуымен проблемалы саналған 120-дан астам көп пәтерлі тұрғын үйдің құрылысы аяқталды, 14 мыңнан астам үлескердің мәселесі шешілді.

- Биыл 560 км жылу желілері, сондай-ақ 1,7 мың км сүмен жабдықтау және су тарту желілері жөнделді.

Ақпарат көзі: <https://primeminister.kz/news/zhyl-korytyndysy-zhana-turgyn-uy-kurylysy-zhane-tksh-infrakurylymyn-zhanqyrtu-26828>

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

2023 жылдың қаңтар-желтоқсан аралығында АҚШ-тың жылжымайтын мүлік нарығында тұрғын үй құрылысына берілген рұқсаттар санының азаюы байқалды. Жылдық көрсеткіште тұрғын үй құрылысына берілген рұқсаттар саны -11,4%-ға азайды.



Көрсеткіштің атауы	12.2023	12.2022	өзг. (%)
Тұрғын үй салуға берілген рұқсаттар саны, мың бірлік	1 495	1 330	12,4%
Жаңа құрылыстың көлемі, мың бірлік	1 460	1 382	5,6%
Жаңа тұрғын үйлерді сату көлемі, мың бірлік	664	616	7,8%

**Құрылысқа рұқсаттардың саны (Building Permits<sup>2</sup>)** саны 2023 жылдың қазан, қараша және желтоқсан айларында 2022 жылдың сәйкес кезеңімен салыстырғанда тиісінше 1 498 мың, 1 460 мың және 1 495 мыңды құрады, бұл көрсеткіш бойынша өзгеріс тиісінше -1,8%, 8,8% және 12,4%.

2023 жылдың қазан, қараша және желтоқсан айларында басталған **басталған тұрғын үй құрылысы (housing starts<sup>3</sup>)** жобаларының саны сәйкесінше 1 359 мың, 1 560 мың және 1 460 мыңды құрады, бұл көрсеткіш 2022 жылдың сәйкес кезеңімен салыстырғанда тиісінше -4,6%, 9,3% және 5,6% пайызға өзгерді.

**Жаңа үйлерді сату көлемі (United States New Home Sales<sup>4</sup>)** 2023 жылдың желтоқсанында өткен жылдың желтоқсанымен салыстырғанда 7,8%-ға өсіп, 664 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>