



**SAMRUK-KAZYNA
CONSTRUCTION**

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

Астана, 2024



Макроэкономикалық есеп, қаңтар - наурыз 2024

Экономикалық жоспарлау және қазынашылық департаменті

Мұнай бағасы (қаңтар - наурыз 2024)	↓	Инфляция (қаңтар - наурыз 2024)	9,1%
Бастапқы жылжымайтын мүліктің бағасы, Астана (қаңтар - наурыз 2024)	↓	Жылжымайтын мүлікке инвестициялардың табыстылығы, Астана (қаңтар - наурыз 2024)	16,0%
Бастапқы жылжымайтын мүліктің бағасы, Алматы (қаңтар - наурыз 2024)	↓	Жылжымайтын мүлікке инвестициялардың табыстылығы, Алматы (қаңтар - наурыз 2024)	7,2%

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 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



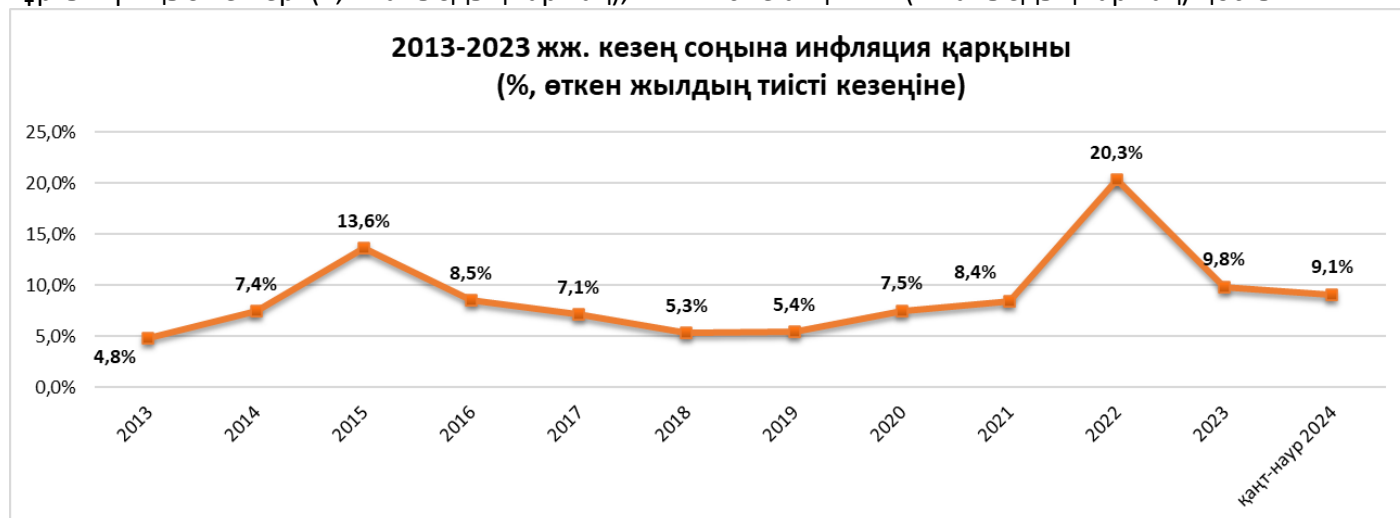
1. Негізгі макроэкономикалық көрсеткіштер

1.1. ЖІӨ өткен жылғы тиісті кезеңмен салыстырғанда нақты мәнде 3,7%-ға өсті. «Құрылыс» (15,9%), «Ақпарат және байланыс» (9,3%), «Көлік және жинақтау» (8,3%), «Өңдеу өнеркәсібі» (5,6%), «Электр энергиясымен, газбен, бұмен, ыстық сумен және ауаны кондициялаумен жабдықтау» (5,5%) салалары ең көп өсімді көрсетті.



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

1.2. Қазақстан Республикасындағы **инфляция** 2024 жылғы наурызда баяулады, бір жылда 9,1% (2024 жылғы ақпанда – 9,3%), бір айда – 0,7% құрады (өткен айда – 1,1%). Инфляция Баға ақылы қызметтерге бір жылда 13,2% (2024 жылғы ақпанда – 12,8%), азық-түлік емес тауарларға – 8,2% (2024 жылғы ақпанда – 8,5%), азық-түлік тауарларға – 6,9% өсті (2024 жылғы ақпанда – 7,4%). Инфляцияның жылдық деңгейіне ең үлкен үлесті азық-түлік және алкогольсіз сусындар (2,6 пайыздық тармақ), тұрғын үй қызметтері (2,1 пайыздық тармақ), киім және аяқ киім (1 пайыздық тармақ) қосты.

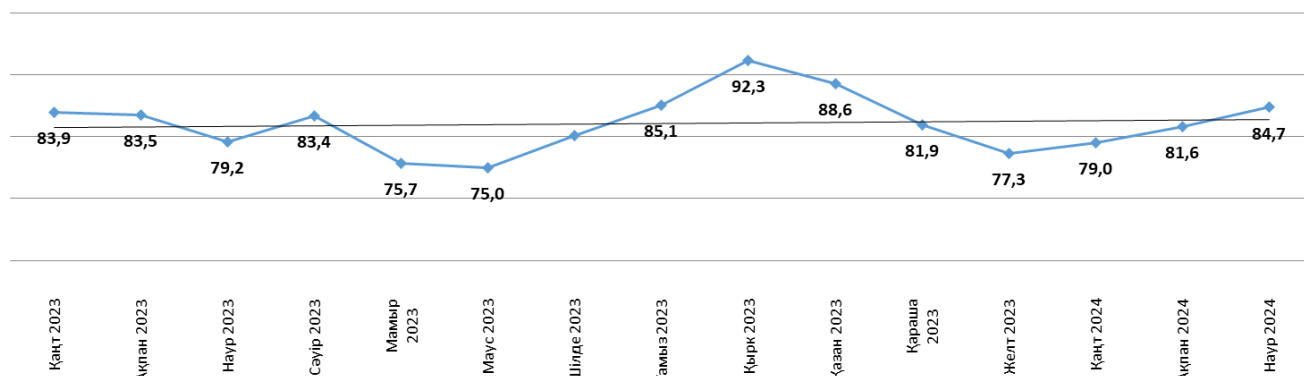


Дереккөз: Қазақстан Республикасы Стратегиялық жоспарлау және реформалар жөніндегі агенттігінің ұлттық статистика бюросы

1.3. 2024 жылдың 1 тоқсанында **Brent** маркалы мұнайдың орташа бағасы барреліне 81,73 долларды құрады, бұл 2023 жылдың сәйкес кезеңіндегі мұнай бағасынан \$0,36 төмен.



Мұнайдың орташа бағасы (Брент, АҚШ долл.)



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

2. Құрылыстың жалпы көрсеткіштері

2.1. Құрылыс жұмыстарының (қызметтерінің) көлемі. 2024 жылғы қаңтар-наурызда орындалған құрылыс жұмыстарының көлемі 15,9% өсіп, 855,6 млрд. теңгені құрады.

2024 жылғы қаңтар-наурызда құрылыс жұмыстары көлемінің 2023 жылғы қаңтар-наурызбен салыстырғанда ұлғаюы тұрғын ғимараттар (41,8%) мен имараттар (13,9%) құрылысы жұмыстары және жөндеу жұмыстарымен байланысты.

2024 жылғы қаңтар-наурызда орындалған құрылыс жұмыстарының (қызметтерінің) түрлері бойынша ең көп үлесті тұрғын емес ғимараттар (24,7%) жалпы көлемге) мен тұрғын үйлердің (16,6%) және автомобиль жолдары (9,3%) құрылысы алады.

Республика бойынша құрылыс жұмыстарының жалпы көлемінен жеке құрылыс ұйымдарымен – 84,6%, шетелдік – 14,2%, мемлекеттік – 1,2% орындалды.



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 Жетісу (2,7 есе), Ақмола (49,1%), Қызылорда (47,9%), Қарағанды (46,9%), Павлодар (39,6%), Батыс Қазақстан (35,5%), Алматы (32,5%), Ақтөбе (26,6%), Шығыс Қазақстан (14,2%) облыстарында, Астана (46,3%) және Шымкент (37,9%) қалаларында байқалады.

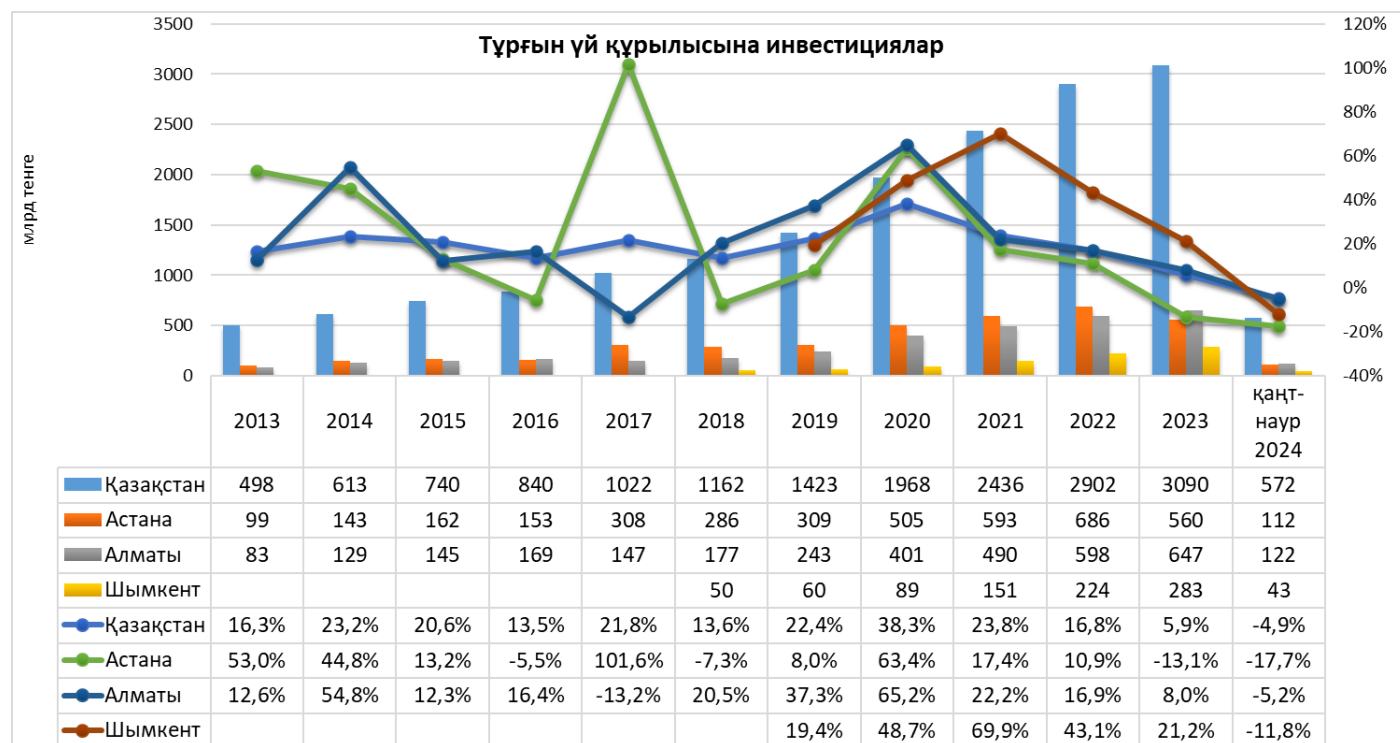
2.3. Құрылыс жұмыстарының көлемі 2024 жылғы қаңтар-наурыз айларында жоғары деңгейдегі санаттарға сәйкес салынып жатқан объектілердің түрлері бойынша: тұрғын үйлер бойынша



салынып жатқан объектілердің жалпы көлемінің 19,94% немесе 171 млрд.теңге, тұрғын емес ғимараттар бойынша – 38,48% немесе 329 млрд.теңге, құрылымдар – 41,58% немесе 356 млрд.теңге.

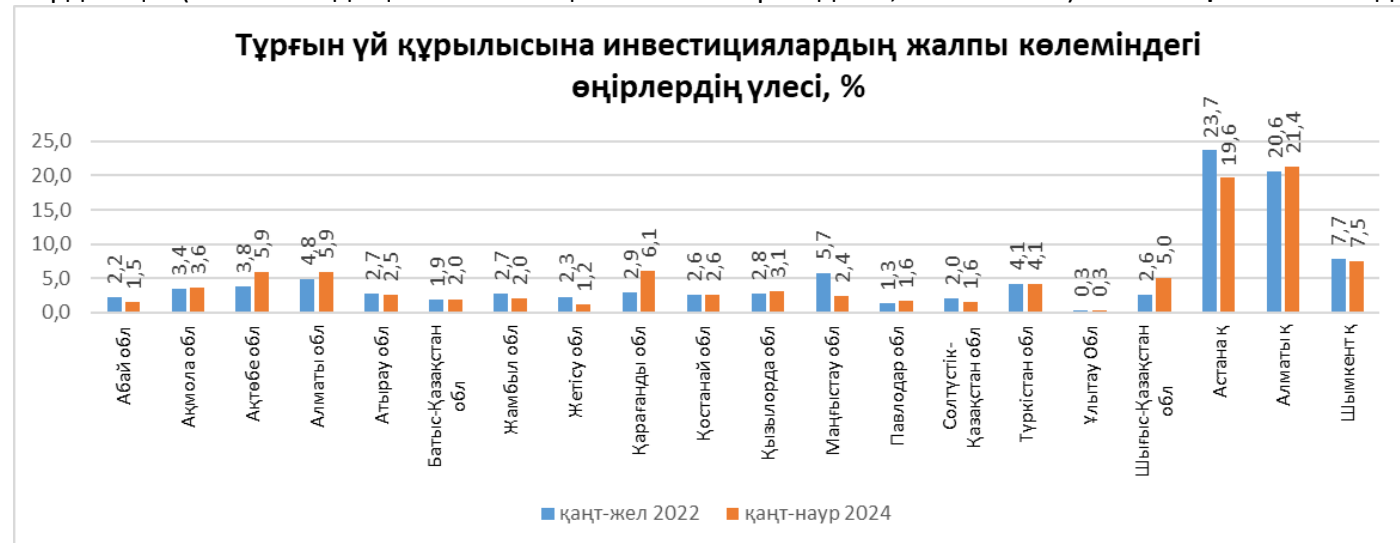
3. Тұрғын үй құрылысы секторының негізгі көрсеткіштері

3.1. 2024 жылғы қаңтар-наурызда тұрғын үй құрылысына салынған инвестиция көлемі 2023 жылғы қаңтар-наурызымен салыстырғанда 4,9%-ға төмендеп, 572 млрд теңгені құрады.



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

Өңірлік тұрғыда Астанаға 112 млрд. теңге (өткен жылдың сәйкес кезеңімен салыстырғанда 17,7%-ға аз), Алматыға – 122 млрд. теңге (өткен жылдың сәйкес кезеңінен 5,2%-ға төмен) және Шымкентке – 43 млрд. теңге (өткен жылдың сәйкес кезеңімен салыстырғанда 11,8%-ға төмен) **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.

2024 жылғы қаңтар-наурыз айларында Қазақстан бойынша тұрғын үй құрылысына инвестициялар құрылымында қаржыландырудың басым көздері құрылыс салушылар мен халықтың меншікті қаражаты болып қала береді (90,4%).

Бюджеттен бөлінетін қаражат үлесінің ұлғаюы байқалады, 2024 жылдың қаңтар-наурыз аралығында 6,8% құраса, 2023 жылдың ұқсас кезеңінде 5,5% құраған болатын.

Тұрғын үй құрылысына бөлінген қарыз қаражатының үлесі төмендеді — 2,8%-ға қарсы 2023 жылғы қаңтар-наурыздағы 4,8%. Инвестициялардың жалпы көлеміндегі банктердің тұрғын үй құрылысына бөлген қарыз қаражатының үлесі 0,7%-ды, басқа қарыз қаражаттары (банк несиелерінен бөлек) 2,1%-ды құрады.

Астанада инвестицияның жалпы көлеміндегі бюджет қаражатының үлесі 9,8%, халықтың жеке қаражаты есебінен 80,7%, қарыз қаражаты есебінен 9,5% құрады.

Алматыда жалпы инвестиция көлеміндегі бюджет қаражатының үлесі 2,6%, халықтың өз қаражаты есебінен 95,7%, қарыз қаражаты есебінен 1,7% құрады.

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



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

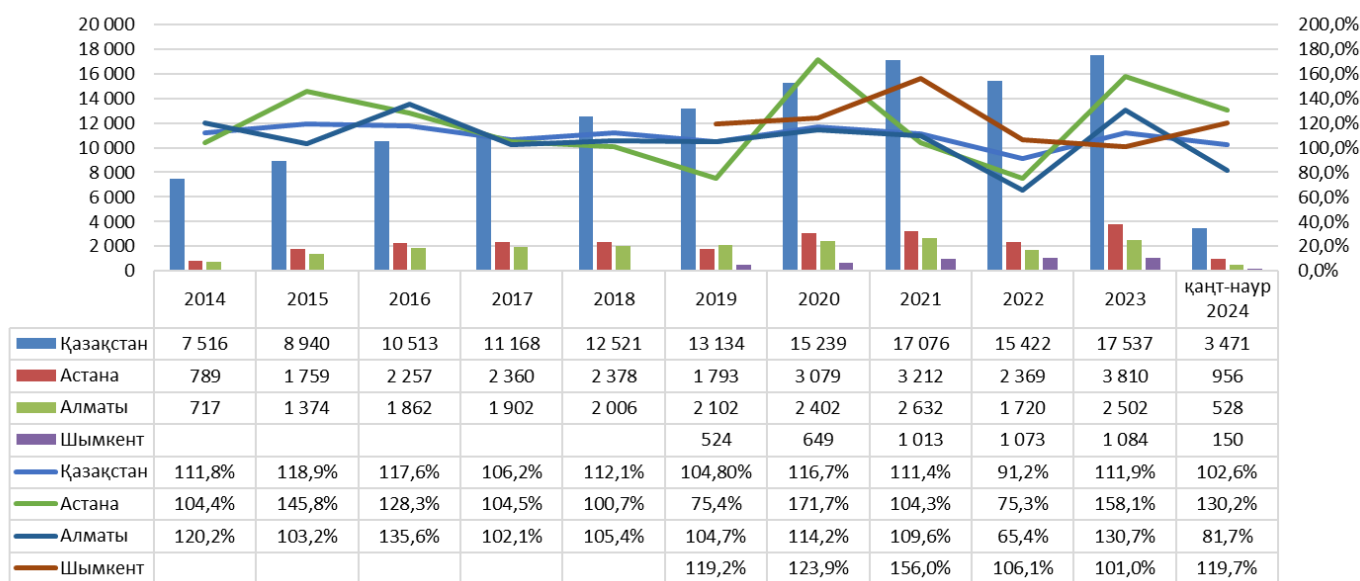
3.3. Пайдалануға берілген тұрғын үйлердің жалпы ауданы 2023 жылғы қаңтар-наурызбен салыстырғанда 2,6%-ға өсіп, 3 471 мың шаршы метрді құрады, оның ішінде 2 263 мың ш.м. - көппәтерлі үйлер және 1 187 мың ш.м. - жеке үйлер.

Тұрғын үй алаңдарын пайдалануға беру қарқыны 2023 жылдың қаңтар-наурыз айларымен салыстырғанда Астана қаласында – 30,2%-ға өсті, Алматыда – 18,3%-ға төмендеді, Шымкентте – 19,7%-ға өсті.

Тұрғын үйдің басым бөлігі – 3 177 мың ш.м. немесе 91,5%-ы жеке құрылыс салушылармен пайдалануға берілді, оның ішінде халық тарапынан 1 228 мың шаршы метрді құрайды, бұл іске қосудың жалпы көлемінің 35,4%-ын құрайды.



Тұрғын ғимараттардың жалпы ауданын пайдалануға беру (мың ш.м.)



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

3.4. Құрылыс секторындағы баға индексі 2024 жылғы қаңтар-наурыз айларында өткен жылдың сәйкес кезеңімен салыстырғанда 6,3%-ды құрады. Құрылыс-монтаж жұмыстарының бағасы 6,9%-ға өсті, машиналар мен жабдықтардың бағасы 2,7%-ға төмендеді.

2024 жылғы қаңтар-наурыз айларында тұрғын үйлердің жалпы санынан мыналар пайдалануға берілді:

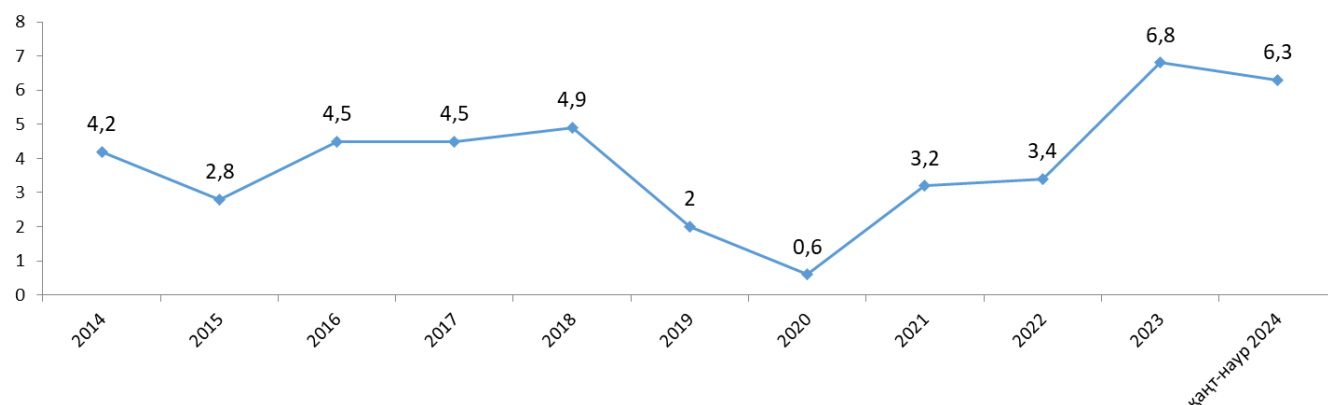
Жалпы ауданы 2 263 мың шаршы метр болатын 281 көпқабатты үй. метр;

Жалпы ауданы 1 186 мың шаршы метрді құрайтын 6 235 жеке тұрғын үй. метр.

2024 жылғы қаңтар-наурыз айларында тұрғын үй алаңының 1 шаршы метрін салуға жұмсалған орташа нақты шығындар 196,2 мың теңгені құрап, өткен жылдың сәйкес кезеңімен салыстырғанда 3,7%-ға өсті.

2023 жылдың сәйкес кезеңімен салыстырғанда 1 шаршы метрін салуға жұмсалған орташа нақты шығындардың айтарлықтай өсуі Павлодар облысында (+145,9%), Қарағанды облысында (+73,1%), Батыс-Қазақстан және Шығыс-Қазақстан облыстарында (+49,6%).

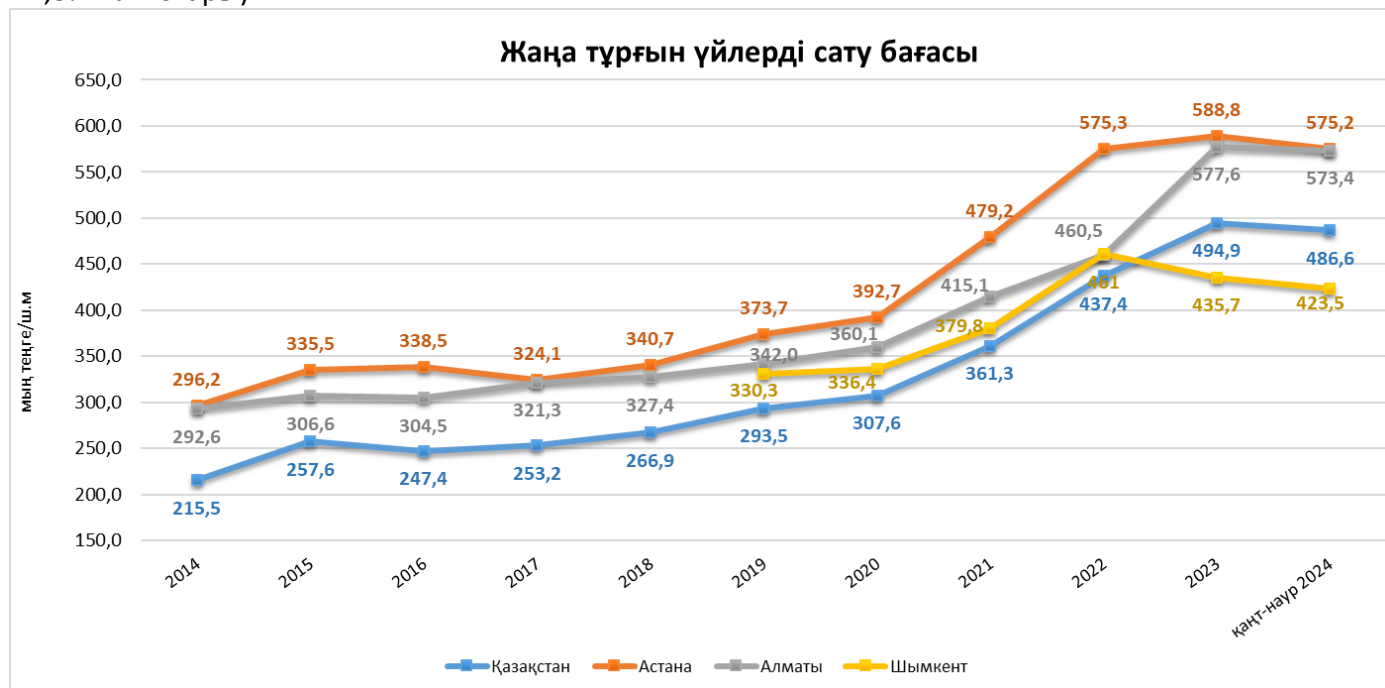
Құрылыстағы бағаның өзгеруі, өткен жылға % - бен



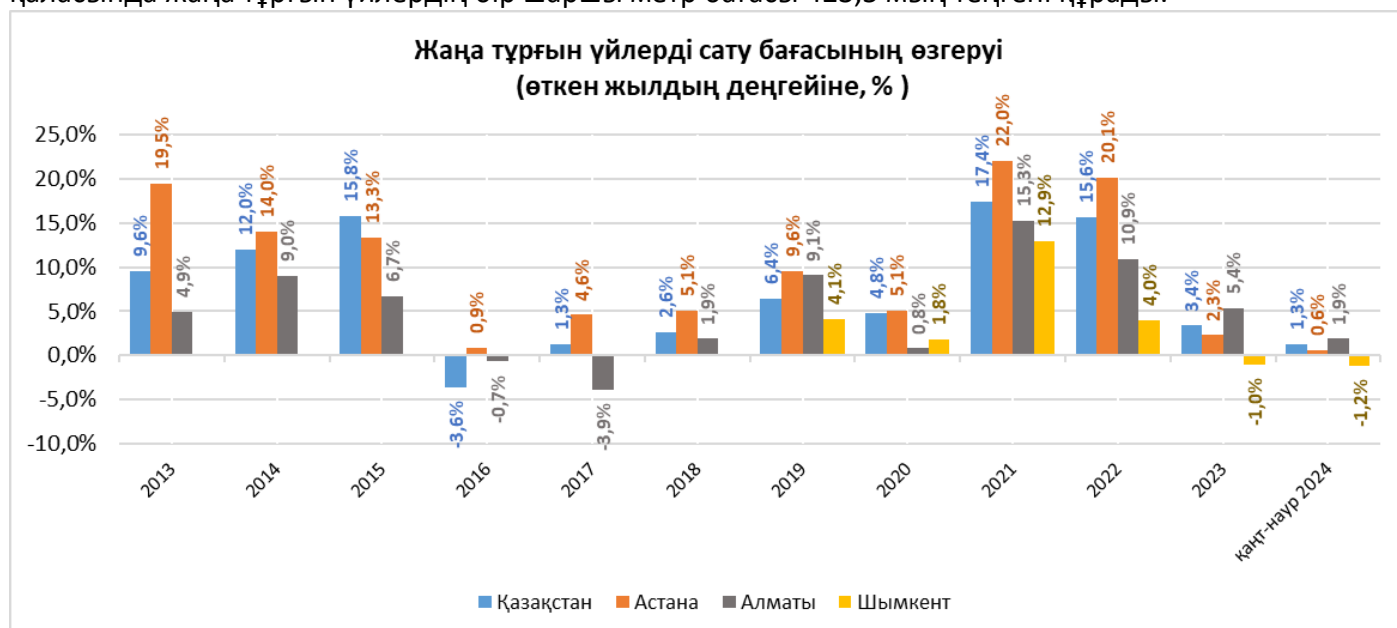


Дереккөз: Қазақстан Республикасы Стратегиялық жоспарлау және реформалар жөніндегі агенттігінің ұлттық статистика бюросы

3.5. Ағымдағы жылдың желтоқсан айында Қазақстанда жаңа тұрғын үй бағасы төмендеді (2023 жылдың желтоқсанымен салыстырғанда). Сонымен, орташа есеппен республика бойынша 2024 жылдың наурызында **жаңа тұрғын үйдің 1 ш.м. бағасы** 486,6 мың теңгені құрады (2023 жылғы наурыздан 1,3%-ға жоғары). 2023 жылғы наурызбен салыстырғанда жайлы тұрғын үйді қайта сату бағасы 2,3%-ға төмендеп, 502,8 мың теңгені құрады. 2024 жылғы наурызда жайлы тұрғын үйді жалға алудың орташа бағасы 1 шаршы метрге 4 185 теңгені құрады (2023 жылғы наурызбен салыстырғанда – 2,3%-ға жоғары).



2023 жылғы наурызбен салыстырғанда **жаңа тұрғын үйлердің орташа бағасының өсуі** Астана (0,6%), Алматы (1,9%), Ақтау (5,7%), Ақтобе (8,9%), Қызылорда (7,1%), Орал (5,6%) қалаларында байқалады. Астана және Алматы қалаларында жаңа тұрғын үйлердің бір шаршы метр бағасы орташа республикалық деңгейден жоғары болып, 575,2 мың теңге және 573,4 мың теңгені құрады. Шымкент қаласында жаңа тұрғын үйлердің бір шаршы метр бағасы 423,5 мың теңгені құрады.



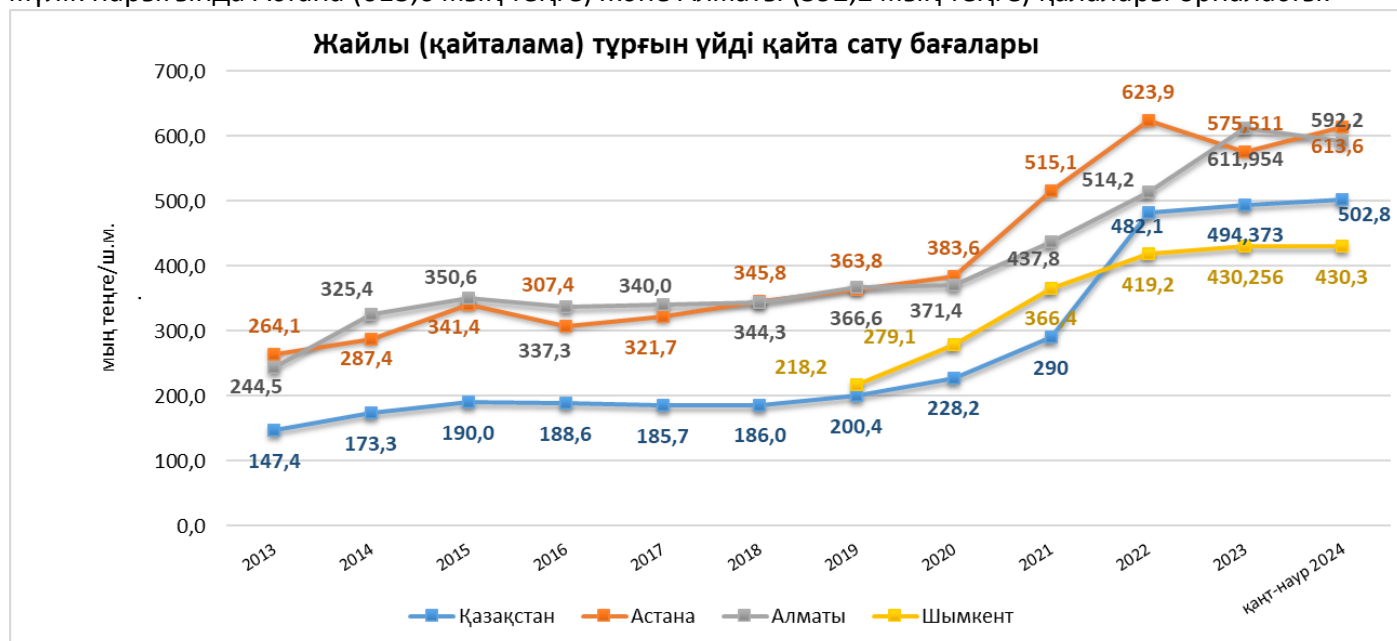


Дереккөз: Қазақстан Республикасы Стратегиялық жоспарлау және реформалар жөніндегі агенттігінің ұлттық статистика бюросы

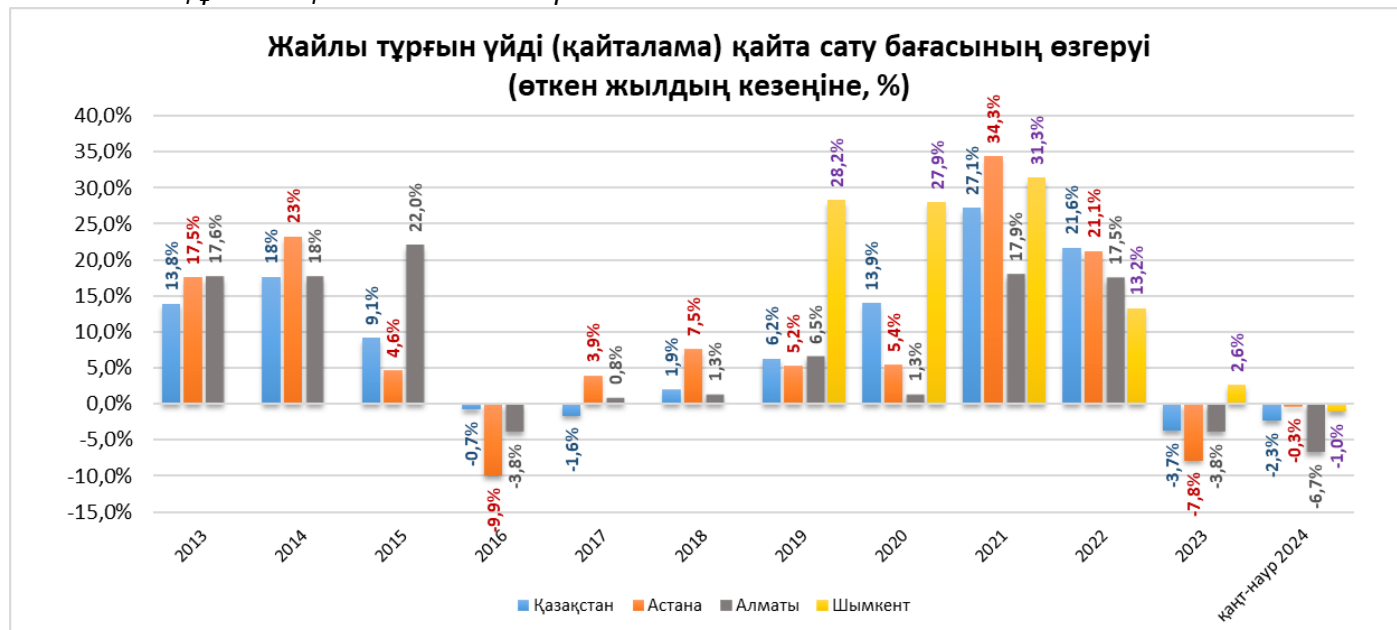
Орташа алғанда республика бойынша 2024 жылғы наурызда **1 ш.м. үшін жайлы (қайталама) тұрғын үй қайта сату бағасы** 2,3%-ға (2023 жылғы наурызбен салыстырғанда) төмендеп, 502,8 мың теңгені құрады. Жылдық мәнде бағаның айтарлықтай өсуі келесі қалаларда байқалады:

Атырау (10,8%), Жезқазған (6,8%), Талдықорған (8,8%), Петропавл (3,9%).

1 ш.м. бағасы орташа республикалық деңгейден жоғары болып, қайталама жылжымайтын мүлік нарығында Астана (613,6 мың теңге) және Алматы (592,2 мың теңге) қалалары орналасты.



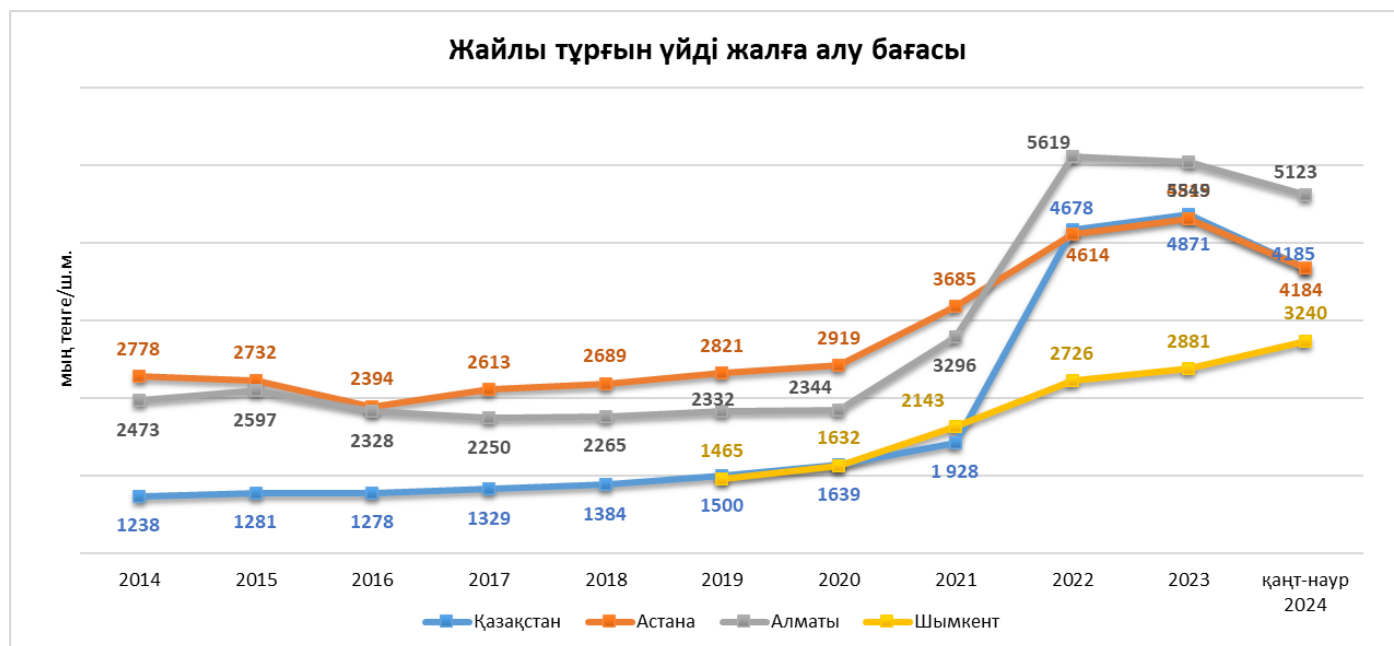
Дереккөз: Қазақстан Республикасы Стратегиялық жоспарлау және реформалар жөніндегі агенттігінің ұлттық статистика бюросы



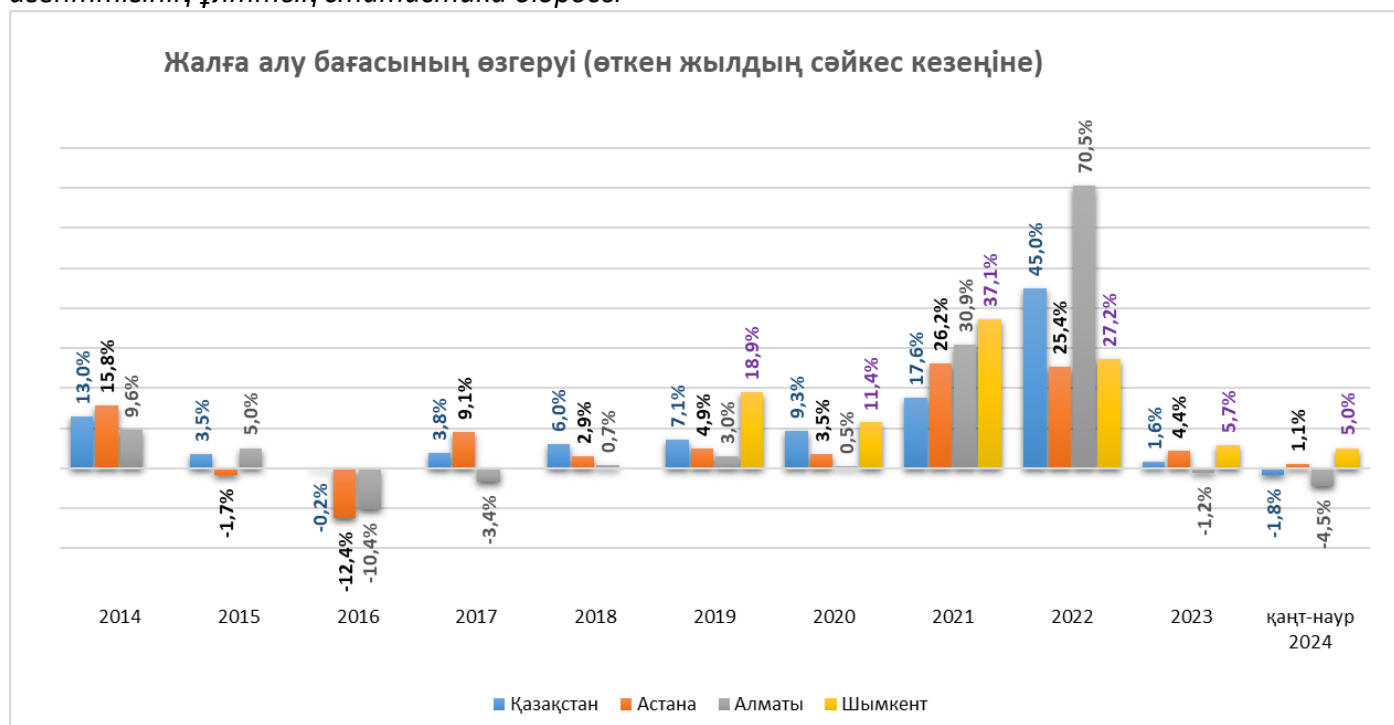
Дереккөз: Қазақстан Республикасы Стратегиялық жоспарлау және реформалар жөніндегі агенттігінің ұлттық статистика бюросы

Жылдық мәнде 2024 жылғы наурызда **жайлы тұрғын үйді жалға алу бағасы** 2023 жылдың сәйкес кезеңімен салыстырғанда 2,3%-ға өсті. Жайлы тұрғын үйді жалға алу бағасының айтарлықтай өсуі Атырау (21,0%), Жезқазған (22,4%), Қарағанды (23,0%), Талдықорған (21,0%), Петропавл (17,5%), Қызылорда (15,5%) қалаларында байқалды.

Алматы қаласында 1 шаршы метрді жалға алу бағасы орташа республикалық деңгейден жоғары орналасып 5 123 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

2024 жылғы наурыз айында **тұрғын үйді сатып алу-сату бойынша** 26 389 мәміле тіркелген, оның ішінде жеке үйлер бойынша 5 574 және көппәтерлі үйлердегі пәтерлер бойынша 20 815 мәміле жасалды. 2024 жылдың ақпанымен салыстырғанда (30 534) тұрғын үйді сатып алу-сату мәмілелерінің саны 13,6% азайды. Мәмілелер саны бойынша, бұрынғыдай, Алматы (5 191 – 19,7%) және Астана (5 012 – 19%) қалалары, сонымен қатар, Қарағанды облысы (2 071 – 7,8%) көш бастап тұр.

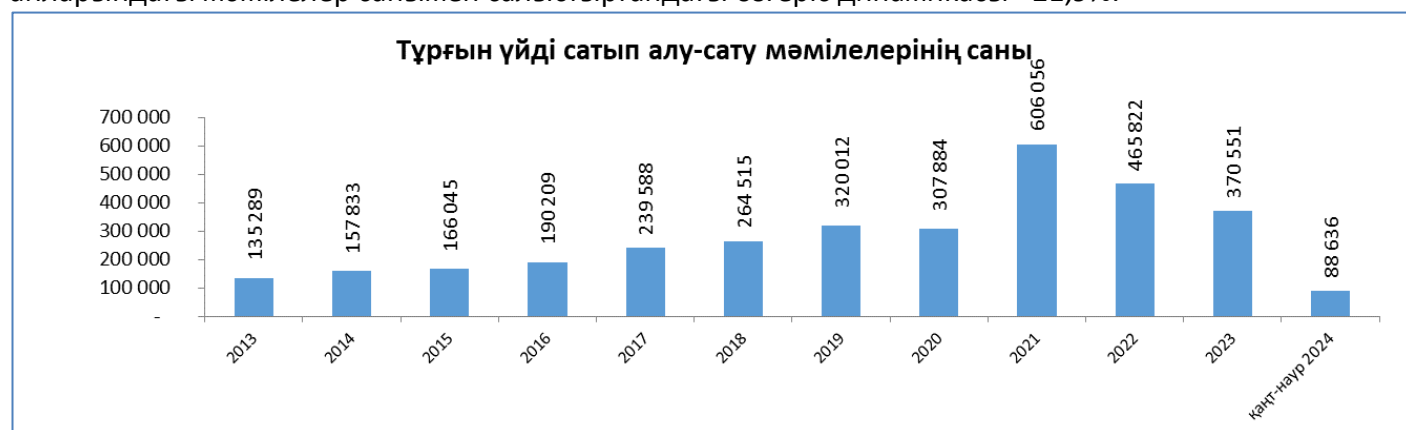


2024 жылдың ақпанымен салыстырғанда наурызда еліміздің барлық өңірі бойынша теріс динамика байқалды. Бір айдағы ең үлкен төмендеу Павлодар облысында (-29%), сонымен қатар, көшбасшылығына қарамастан, Алматы қаласында (-19,3%) және Жетісу облысында (-16,4%) тіркелді. Айтарлықтай тұрақтылық Абай облысында, мұнда мәмілелер саны бір айда не бәрі 0,2% азайған.

2024 жылдың ақпанымен салыстырғанда, көппәтерлі үйлердегі тұрғын үй мәмілелерінің саны 15,1% (3 702 мәмілеге) азайды. 2024 жылдың наурыз айында пәтерлер бойынша барлығы 20 815 мәміле жасалды, бұл мәмілелердің жалпы санының 78,9%. Көппәтерлі үйлердегі тұрғын үй саудасының негізгі үлесі Астана (23,6%), Алматы (23,1%) қалаларына және Қарағанды облысына (8,4%) тиесілі. Бөлмелер саны бойынша 1бөлмелі пәтерлер сатылымы басым болды, 2024 жылдың наурыз айында олар бойынша 8 067 мәміле ресімделген.

2024 жылдың ақпан айымен салыстырғанда, наурызда жеке тұрғын үйлер бойынша да мәмілелер саны 7,4% немесе 443 мәмілеге азайды. Наурызда барлығы 5 574 мәміле тіркелген. Сонымен қоса, аздау еліміздің барлық аймақтарында байқалды. Оң көрсеткіш тек Алматы (+3,1%), Ақмола (+2,6%) және Абай (+0,6%) облыстарында тіркелді. Ең үлкен төмендеу Атырау (-21,8%) облысында және Астана (-19%), Алматы (-17,6%) қалаларында орын алды.

2024 жылдың наурызында тұрғын үйді сатып алу-сату мәмілелері былтырғы жылдың тиісті айымен салыстырғанда 8,7% көбейген, ол кезде 24 273 мәміле ресімделген болатын. Мәмілелер санының ең жоғары өсімі Астана қаласында (36,8%-ға) байқалды, ең үлкен төмендеу – Маңғыстау облысында (17,2%-ға). 2024ж. қаңтар-наурыз айларындағы мәмілелер санының 2023ж. қаңтар-наурыз айларындағы мәмілелер санымен салыстырғандағы өзгеріс динамикасы +21,9%.



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

4. Тұрғын үй құрылысы секторына әсер ететін негізгі көрсеткіштер

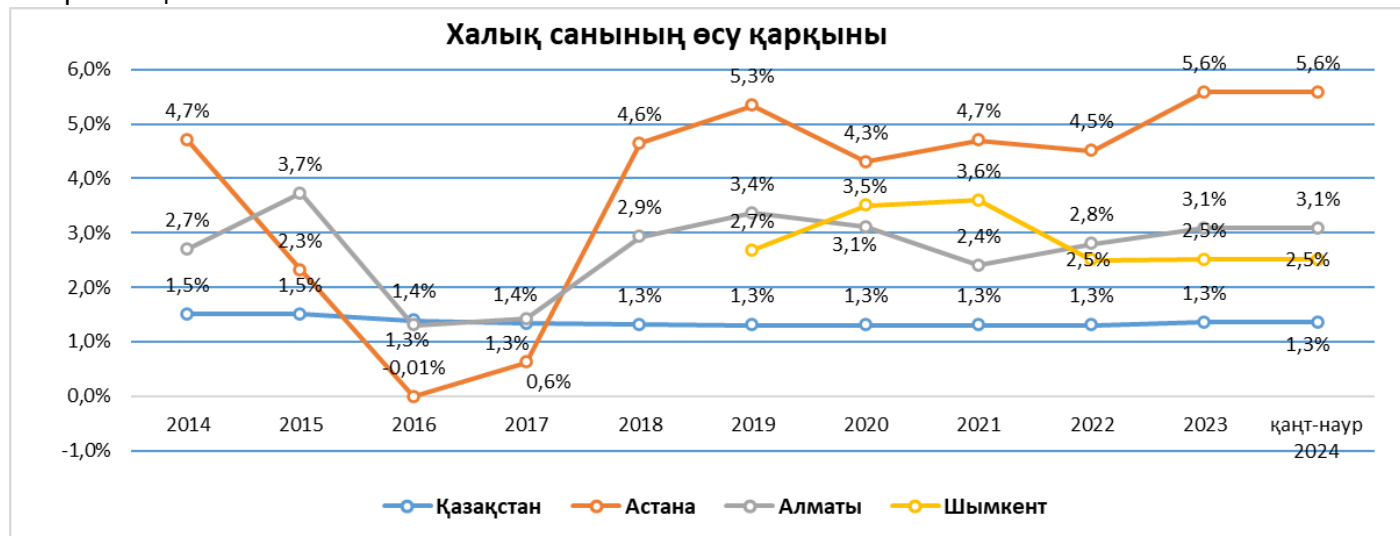
4.1. Халық санының өсу қарқыны. 2024 жылғы 1 сәуірдегі жағдай бойынша халық саны 20 095 963 адамды құрады, оның ішінде қала тұрғындары – 12 513 014, ауылдықтар – 7 582 949 адам. 3 айда халықтың жалпы өсімі 62 121 адамды құрады. 2024 жылдың алғашқы үш айында 91,9 мың сәби дүниеге келді, қайтыс болғандар саны – 33,4 мың адам болды. Осылайша, халықтың табиғи өсімі 58,4 мың адамды құрады.

Туудың ең жоғары деңгейі Маңғыстау (1000 тұрғынға 25,10 адам), Түркістан (24,71) облыстарында және Шымкент қаласында (23,57) байқалды.

2024 жылғы қаңтар-наурызда елге келгендер саны 7471 адамды, елден кеткендер саны 3785 адамды құрады. Осылайша оң көші- қон айырымы тіркелді – 3686 адам. 2023 жылғы тиісті кезеңмен салыстырғанда Қазақстанға келгендер саны 2,7% азайды, ал кеткендер саны 42,1% өсті. Елдің негізгі көші-қон алмасуы ТМД мемлекеттерімен жүрді. ТМД елдерінен келгендердің үлесі 75,6%, ал осы елдерге кеткендердің үлесі 74,7% құрады. 2023 жылымен тиісті кезеңмен салыстырғанда ел ішінде көшіп келушілер саны 2,2 есе өсті. Өңіраралық көші-қон бойынша еліміздің 4 өңірінде: Астана (15390 адам), Алматы (9187 адам),



Шымкент (3536 адам) қалаларында және Алматы обласында (168 адам) халықтың көші-қонының оң айырымы қалыптасты



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

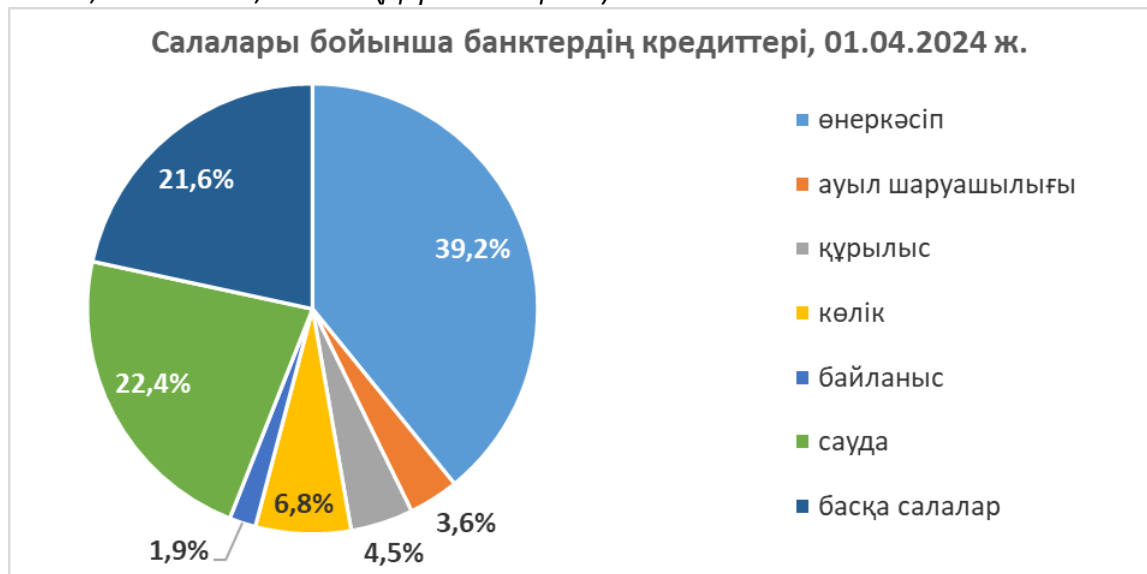
4.2. Қазақстан Республикасы бойынша атаулы жалақының орташа мәні 2024 жылғы I тоқсанда* 382 279 теңгені құрады. 2023 жылдың тиісті тоқсанына қарағанда өсім 12,3%, нақты мәнде – 2,7% болды. Жалақының медианалық мәні (жалақы қатарының орталық деңгейі) 2024 жылғы I тоқсанда бағалау бойынша 251 997 теңгені құрады.

2023 жылғы тиісті тоқсанмен салыстырғанда орташа айлық жалақының ең жоғарғы өсімі қаржы және сақтандыру қызметі – 29,7%, жылжымайтын мүлік операциялары – 23%, ақпарат және байланыс – 21% салаларында байқалды. Білім беруде орташа айлық жалақының өсуі 9,2%, денсаулық сақтау және халыққа әлеуметтік қызмет көрсетуде – 7,8% құрады.

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

4.3. Экономикадағы банктік несиелердің айтарлықтай көлемі өнеркәсіп (жалпы көлемдегі үлесі – 39,2%), сауда (22,4%), құрылыс (4,5%) және көлік (6,8%) сияқты салаларға тиесілі.

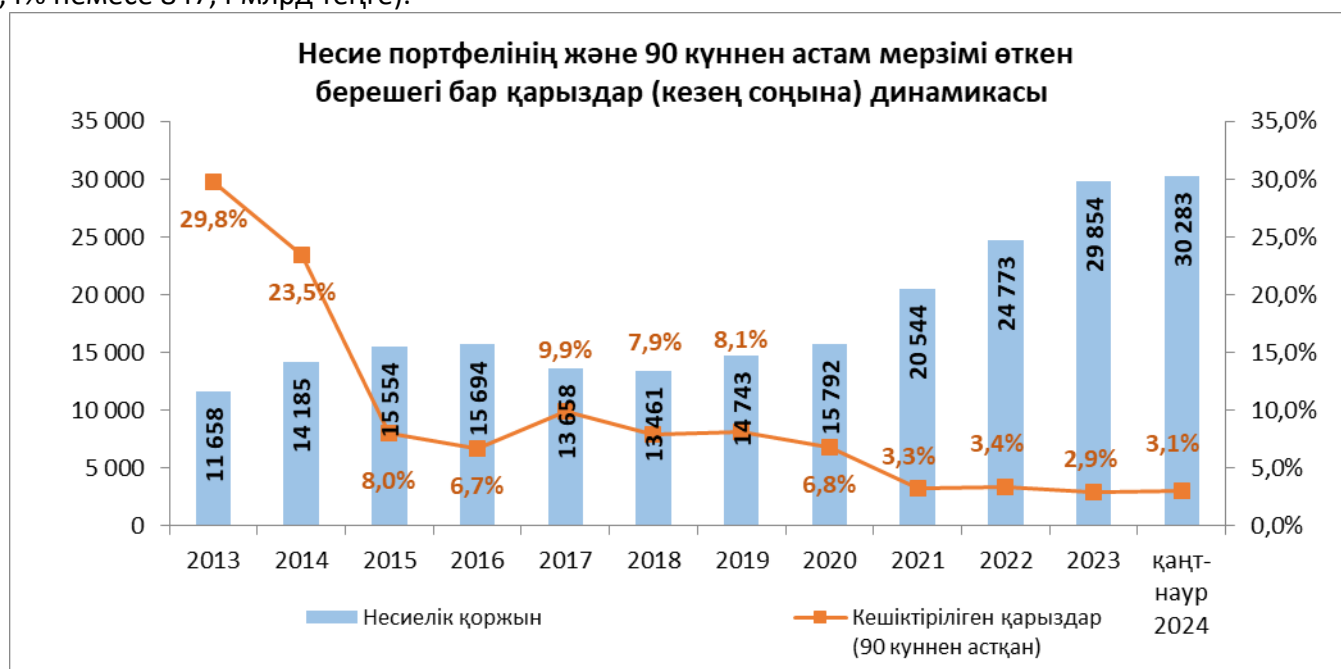
Бизнесті несиелеудің (қалдығы) жылдық өзгерісі 2023 жылдың желтоқсанындағы 13,1%-дан 2024 жылдың наурызында 13,6%-ға дейін өсті. Барлық негізгі салаларда несие көлемінің өсімі тіркелді. Кәсіпкерлік несиелердің негізгі бөлігін құрайтын өнеркәсіп пен сауданы несиелендіру бір жылда сәйкесінше 10,8% және 19,5% өсті. (Дереккөз: ҚР ҰБ)





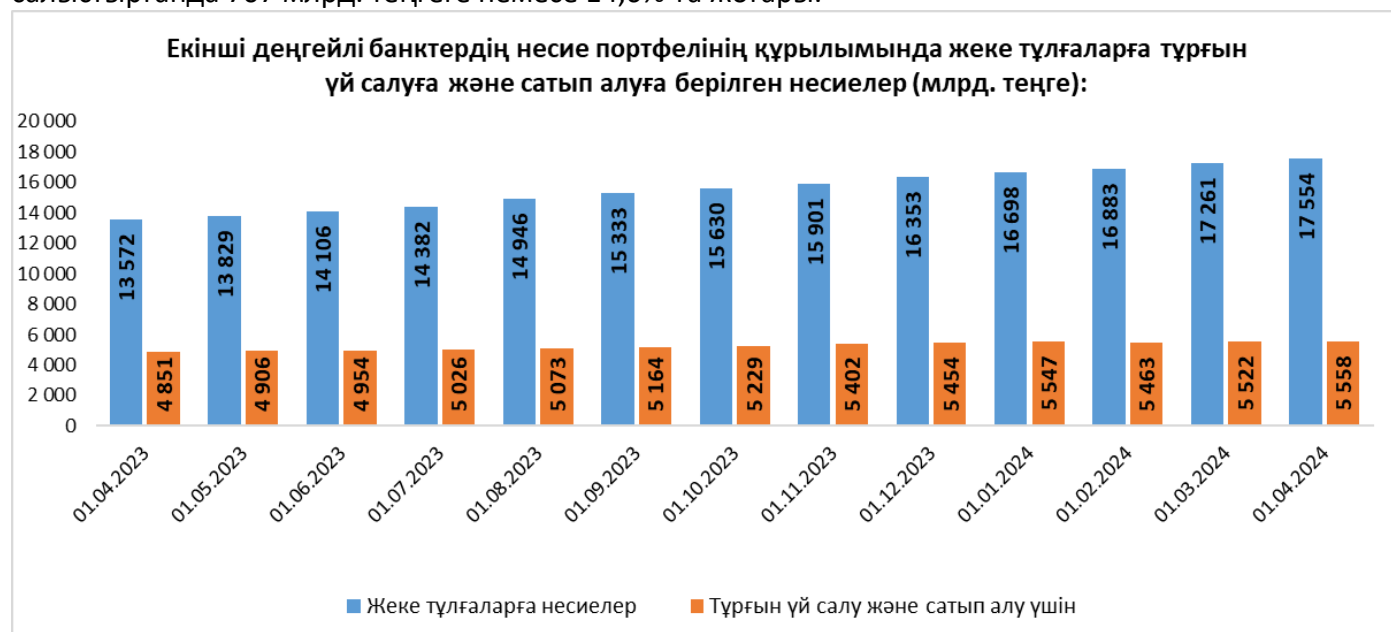
Қазақстан Республикасы **банк секторының несиелік портфелі** 2024 жылғы 1 сәуірдегі жағдай бойынша 30 283 млрд теңгені құрап, өткен жылдың сәйкес кезеңімен салыстырғанда 5 661 млрд теңгеге немесе 23%-ға өсті. Банктердің несиелендіру көлемі 2023 жылдың сәйкес кезеңінде 24 622 млрд теңгені құрады.

Кредиттік портфельдің сапасы тұрақты болып қалуда. 2023 жылғы 1 сәуірдегі жағдай бойынша банк секторында мерзімі өткен берешегі 90 күннен асқан қарыздар (NPL 90+) деңгейі несиелік портфелінің 3,1%-ын немесе 928,7 млрд теңгені құрады (2023 жылғы 1 сәуірдегі жағдай бойынша – 3,4% немесе 847,4 млрд теңге).



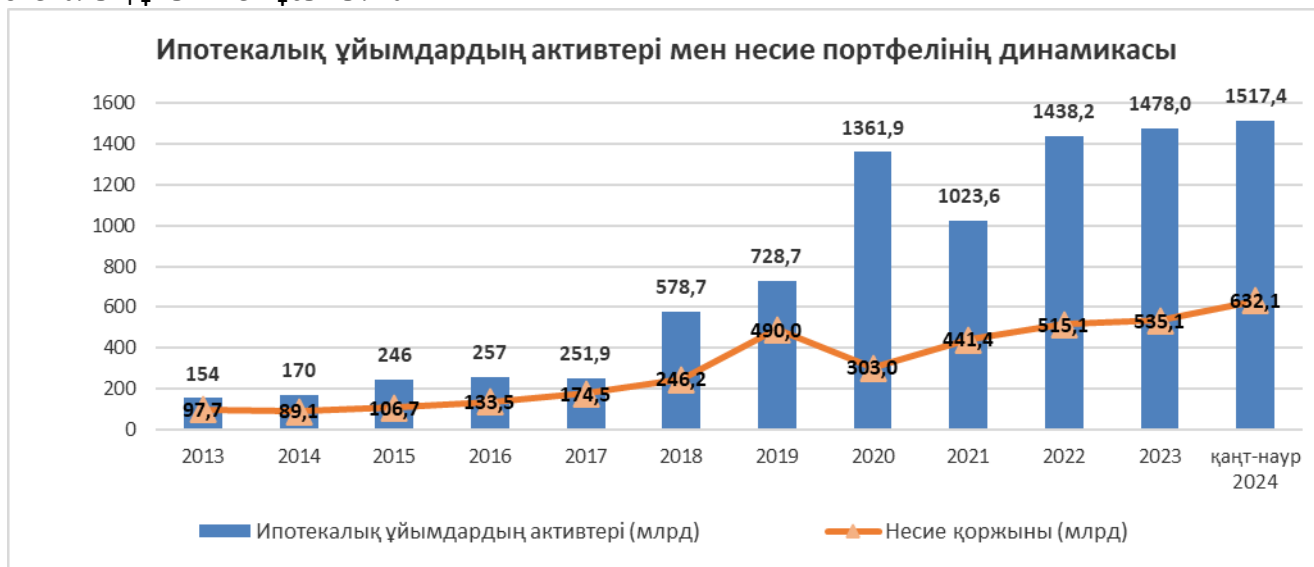
Дереккөз: ҚР ҰБ

2024 жылғы 1 сәуірдегі жағдай бойынша екінші деңгейдегі банктердің несиелік портфелінің құрылымында жеке кәсіпкерлерге кәсіпкерлік мақсаттарға берілген кредиттерді қоспағанда, жеке тұлғаларға (резидент еместерді қоса алғанда) берілген несиелер 17 554 млрд теңге. **Тұрғын үйді салу және сатып алу үшін берілген несиелер** 5 558 млрд теңгені құрады, бұл 01.01.2023 ж.-мен салыстырғанда 707 млрд. теңгеге немесе 14,6%-ға жоғары.



Дереккөз: ҚР ҰБ

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



Дереккөз: ҚР ҰБ

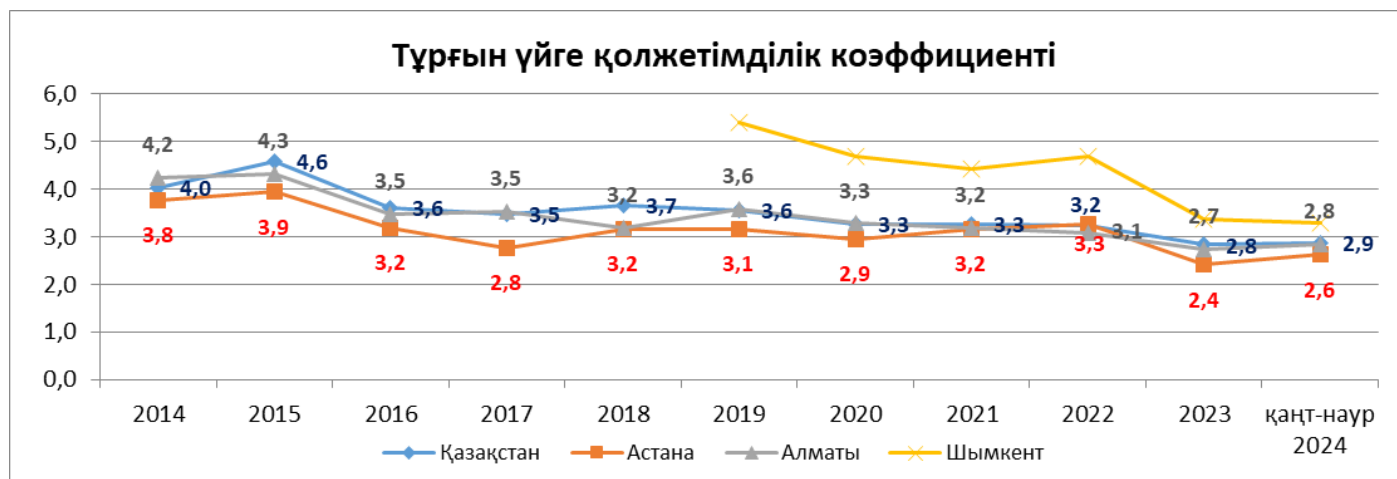
Ипотекалық ұйымдардың несие портфелінің құрылымы. 01.04.2024 жылғы жағдай бойынша ипотекалық ұйымдардың жиынтық несие портфелі 632,1 млрд теңгені құрады, бұл 2023 жылғы 1 сәуірдегі көрсеткіштен 97 млрд теңгеге немесе 18,1%-ға жоғары. Ипотекалық ұйымдардың жиынтық несие портфеліндегі мерзімі өткен берешегі бар қарыздардың үлесі 2024 жылғы 1 сәуірдегі жағдай бойынша 2,4% (немесе 15,3 млрд. теңге) құрады.

Есепті күнге 90 күннен асатын мерзімі өткен берешегі бар қарыздар 5,7 млрд теңгені немесе несие портфелінің 0,9%-ын құрады. Ипотекалық ұйымдардың міндеттемелерінің жалпы сомасы 2024 жылғы 1 сәуірдегі жағдай бойынша 1 251,3 млрд теңгені құрады.

5. Тұрғын үйге қолжетімділіктің талдамасы¹

5.1. Жалпы Қазақстан бойынша тұрғын үйге қолжетімділікті арттыру үрдісі байқалған болатын. Алайда 2016 жылдан бастап «орташа қолжетімсіз тұрғын үй» санатындағы көрсеткіште салыстырмалы «тұрақтылық» байқалатын. 2023 жылдың 4-тоқсанынан бастап көрсеткіш «қолжетімді баспана» санатына көшті.

¹ 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.



Дереккөз: «Samruk-Kazyna Construction» АҚ есептері

5.2. 2023 жылдың қаңтар-наурыз айларында Қазақстанда жылжымайтын мүлікке салынған инвестицияның қайтарымы 12,7%, Астанада 16,0%, Алматыда 7,2% және Шымкентте 8,5% 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

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 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-zhangyrtu-26828>

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

2024 жылдың қаңтар-наурыз аралығында АҚШ-тың жылжымайтын мүлік нарығында тұрғын үй құрылысына берілген рұқсаттар санының азаюы байқалды. Жылдық көрсеткіште тұрғын үй құрылысына берілген рұқсаттар саны -3,9%-ға азайды.

Көрсеткіштің атауы	03.2023	03.2022	өзг. (%)
Тұрғын үй салуға берілген рұқсаттар саны, мың бірлік	1 458	1 413	3,2%
Жаңа құрылыстың көлемі, мың бірлік	1 321	1 420	-7,0%
Жаңа тұрғын үйлерді сату көлемі, мың бірлік	693	683	1,5%

Құрылысқа рұқсаттардың саны (Building Permits²) 2024 жылдың қаңтар, ақпан және наурыз айларында 2023 жылдың сәйкес кезеңімен салыстырғанда тиісінше 1 470 мың, 1 518 мың және 1 458 мыңды құрады, бұл көрсеткіш бойынша өзгеріс тиісінше 9,8%, -0,4% және 3,2%.

2024 жылдың қаңтар, ақпан және наурыз айларында **басталған тұрғын үй құрылысы (housing starts³) жобаларының саны** сәйкесінше 1 331 мың, 1 521 мың және 1 321 мыңды құрады, бұл көрсеткіш 2022 жылдың сәйкес кезеңімен салыстырғанда тиісінше 1,7%, 4,9% және -7,0% пайызға өзгерді.

Жаңа үйлерді сату көлемі (United States New Home Sales⁴) 2024 жылдың наурызында өткен жылдың наурызымен салыстырғанда 1,5%-ға өсіп, 693 мың бірлікті құрады. Жаңа үй сату көлемі бір ай ішінде сату міндеттемесімен салынған үйлердің санын көрсетеді.

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

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

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