



Макроэкономикалық есеп, қаңтар - маусым, 2019

Экономика, жоспарлау және қазынашылық департаменті

Мұнай бағасы (2K2019)	↓	Инфляция (қаңтар - маусым 2019)	2,6%
Бастапқы жылжымайтын мүліктің бағалары, Нұр-Сұлтан (1K2019)	↑	Жылжымайтын мүлікке инвестициялардың табыстылығы, Нұр-Сұлтан (қаңтар - маусым, 2019)	9,6%
Бастапқы жылжымайтын мүліктің бағасы, Алматы (2K2019)	↑	Жылжымайтын мүлікке инвестициялардың табыстылығы, Астана (қаңтар - маусым, 2019)	8,1%

1. Негізгі макроэкономикалық көрсеткіштер

1.1 Жалпы ішкі өнім

1.2 Инфляция

1.3 Мұнай бағасы

2. Тұрғын үй құрылысы секторының негізгі көрсеткіштері

2.1 Тұрғын үй құрылысына инвестициялар

2.2 Тұрғын үй құрылысына инвестицияларды қаржыландыру көздері

2.3 Орындалған құрылыс жұмыстарының көлемі

2.4 Пайдалануға беру көлемі

2.5 Құрылыстың технологиялық құрылымы элементтеріне бағалар динамикасы.

2.6 Тұрғын үйлерді (жаңа және қайталама тұрғын үй) сату және жалға беру бағаларының динамикасы, тұрғын үйлерді сату-сатып алу мәмілелерінің саны.

3. Тұрғын үй құрылысы секторына әсет ететін негізгі көрсеткіштер

3.1 Демографиялық деректер

3.2 Халықтың табысы

3.3 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

4. Талдама

4.1 Тұрғын үйге қолжетімділік индексі

4.2 Жылжымайтын мүлікке инвестициялардың табыстылығы

5. Тұрғын үй құрылысын мемлекеттік қолдау шаралары

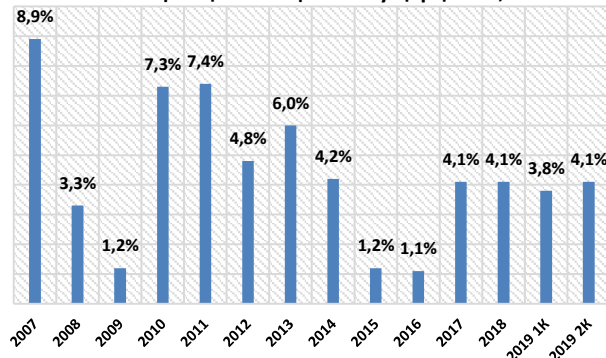
6. Әлемдегі жылжымайтын мүлік нарығындағы негізгі индикаторлар

7. Әлемнің жылжымайтын мүлік нарығындағы оқиғалар

1. Негізгі макроэкономикалық көрсеткіштер

1.1. 2019 жылғы қаңтар-маусым айларында жалпы ішкі өнімнің (ЖІӨ) физикалық көлемінің индексі өткен жылдың осындай кезеңімен салыстырғанда 104,1%-ды құрады.

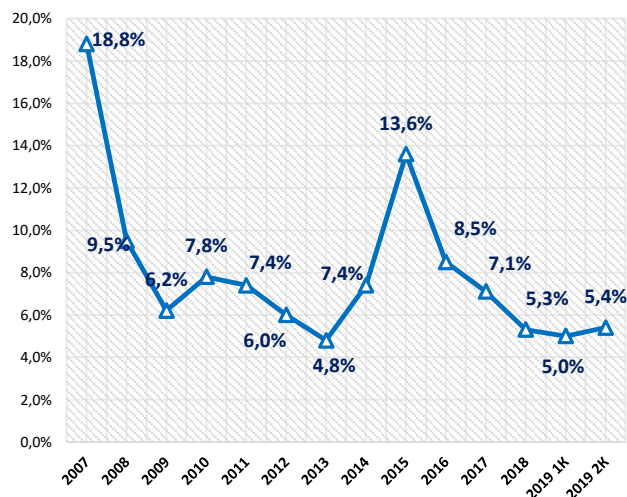
Қазақстанның ЖІӨ өсу қарқыны, %



Дереккөз: ҚР ҰЭМ сайты, 2017-2021 жж. ҚР ӘЗДБ

1.2. 2019 жылдың 6 айында инфляция 2,6% құрады. Жыл басынан азық-түлік тауарларының бағасы – 5,9%-ға, азық-түлік емес тауарларға баға – 2,2%-ға өсті, ақылы қызметтердің бағасы – 0,9%-ға төмендеді. Жылдық инфляция 5,4% құрады, мақсатты шегі – 4-6%.

2008-2018 жж. кезең соңына инфляция (өткен жылдың осындай кезеңіне, %)



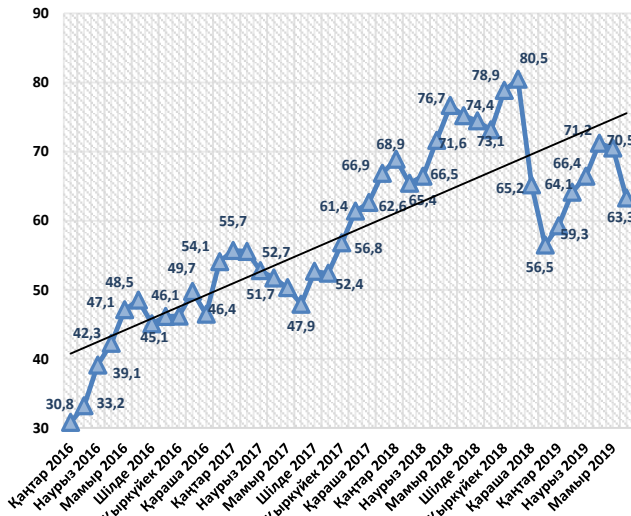
Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті
<http://www.stat.gov.kz/>

1.3. 2019 ж. қаңтар айында Brent маркалі мұнайдың орташа бағасы – 59,27 долл/баррель, ақпанда – 64,13 долл/баррель, наурызда – 66,41 долл/баррель, сәуірде – 71,20 долл/баррель, мамырда – 70,52, маусымда – 63,30 долл/баррель болды. 2019 жылғы 2-тоқсанда Brent маркалі мұнайдың орташа бағасы 68,34 долл/баррель болды, бұл 2018 ж. осындай кезеңге қарағанда 3,15 долл./баррельге арзан.



Макроэкономикалық есеп, қаңтар - маусым, 2019 Экономика, жоспарлау және қазынашылық департаменті

Мұнайдың орташа бағасы (Брент, АҚШ долл)



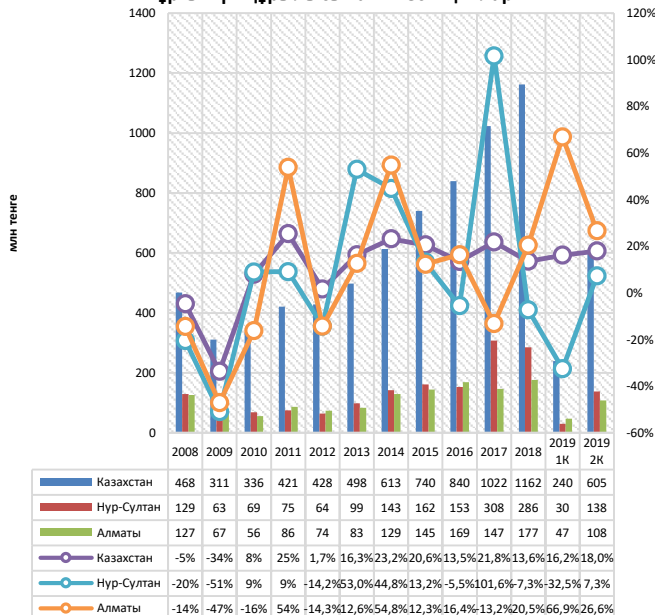
Дереккөз: <http://www.imf.org/external/np/res/commmod/index.asp>

2. Тұрғын үй құрылысы секторының негізгі көрсеткіштері

2.1. Тұрғын үй құрылысына инвестициялар көлемі. 2019 жылғы қаңтар-маусымда тұрғын үй құрылысына 605,7 млрд.теңге бөлінді, бұл 2018 жылғы қаңтар-маусымға қарағанда 18% артық.

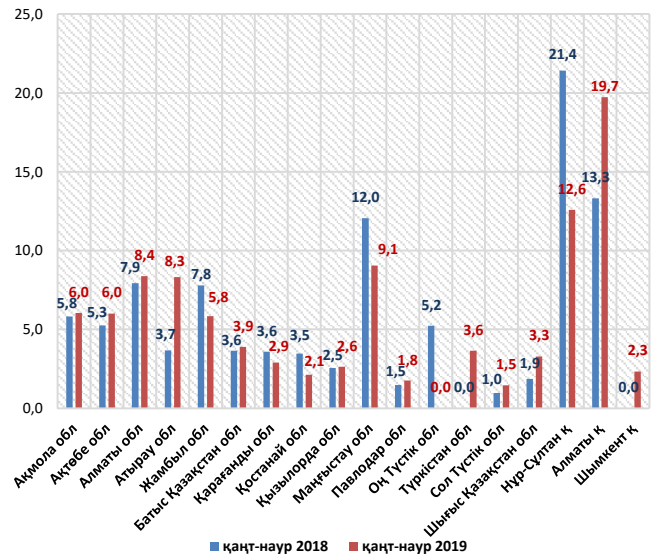
Есепті кезеңде өңірлер бойынша тұрғын үй құрылысына инвестициялар Шымкент қ. бойынша өткен жылғы осындай кезеңдегі көрсеткіштен 2 есе артып, 27,5 млрд. теңгені құрады, Алматы қ. және Нұр-Сұлтан қ. сәйкесінше 108 (өткен жылдың осындай кезеңінен 26,6%-ға артық) және 138 млрд. теңге (өткен жылдың осындай кезеңінен 7,3% - ға артық) бағытталды.

Тұрғын үй құрылысына инвестициялар



Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

Тұрғын үй құрылысына инвестициялардың жалпы көлеміндегі өңірлердің үлесі, %



Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

Тұрғын үй құрылысына инвестициялардың жалпы көлеміндегі ең үлкен үлес салмағы бұрынғысынша Нұр-Сұлтан және Алматы қалаларында сақталуда.

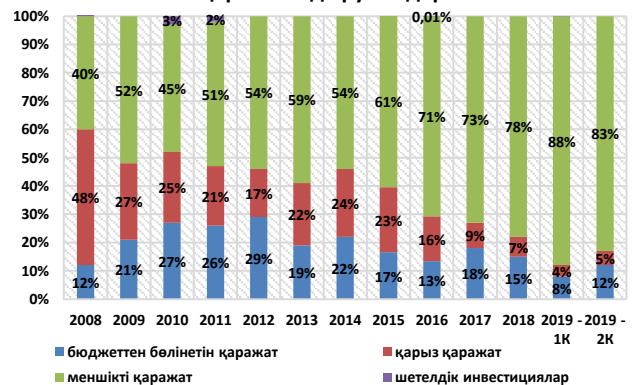
2.2. Тұрғын үй құрылысына инвестициялар көздері.

2019 ж. 2-тоқсанда Қазақстан бойынша тұрғын үй құрылысына инвестициялар құрылымындағы құрылыс салушылардың және халықтың меншікті қаражат үлесі өткен жылдың осындай кезеңіндегі деңгейде (83%) қалды.

Бюджеттен бөлінетін қаражат үлесі 12%-ға өзгерді, 2018 ж. осындай кезеңде 11,4% болды. Тұрғын үй құрылысына банктерден бөлінген қаражат үлесі 1,5% құрады. Есепті кезеңде басқа қарыз қаражат үлесі (банк кредиттерінен басқа) 3,5% құрады.

Нұр-Сұлтан қ. басқа қарыз қаражат үлесі (банк кредиттерінен басқа) 7,7%-ды құрады, меншікті және бюджеттік қаражат сәйкесінше 88,6% және 4,6% құрады.

Тұрғын үй құрылысына инвестицияларды қаржыландыру көздері



Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

Алматы қаласында халықтың өз қаражаты және банктердің кредиттік қаражаты есебінен инвестициялар



Макроэкономикалық есеп, қаңтар - маусым, 2019 Экономика, жоспарлау және қазынашылық департаменті

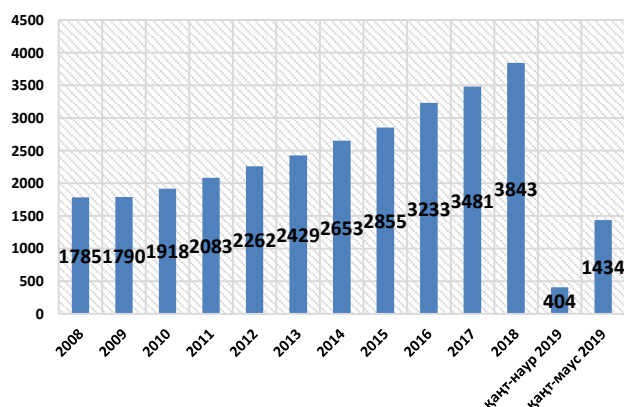
2019 жылдың 1- тоқсанында тиісінше 82,5% және 1,1% құрады.

2.3. 2019 жылғы қаңтар-маусымда құрылыс жұмыстарының (қызметтердің) көлемі 1 434 млрд. теңгені құрады, бұл 2018 жылғы осындай кезеңіне қарағанда 13,5% артық.

Республика бойынша құрылыс жұмыстарының жалпы көлемінің ең үлкен көлемін жеке құрылыс ұйымдары – 86,39%, шетелдік ұйымдар-13,48%, мемлекеттік ұйымдар - 0,13% орындады.

Құрылыс жұмыстары көлемінің өсуі республиканың он үш өңірінде байқалады. Бұл ретте 2018 жылдың осындай кезеңімен салыстырғанда, Қызылорда және Түркістан облыстарында (2 есе), Қарағанды (58%-ға), Павлодар (40%-ға), Атырау (39%-ға), Шығыс Қазақстан (27%-ға), Батыс Қазақстан (20%-ға), Жамбыл (15%-ға) облыстарында айтарлықтай өсім байқалады.

**Орындалған құрылыс жұмыстарының көлемі
(млрд теңге)**



Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

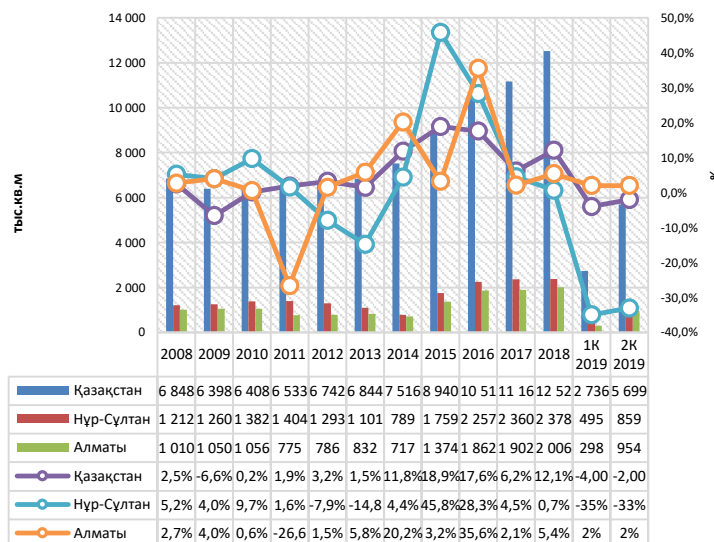
Нұр-Сұлтан қ. құрылыс жұмыстарының көлемі 2018 жылғы 2-тоқсанмен салыстырғанда 19%-ға төмендеп, 173,7 млрд. теңгені құрады. Құрылыс жұмыстары бойынша көрсеткіштің төмендеуі негізінен елордада бірқатар ірі объектілердің құрылысын аяқтаумен байланысты.

2.4. 2019 жылғы қаңтар-маусымда пайдалануға берілген жаңа тұрғын ғимараттардың жалпы алаңы 5 699,2 мың ш.м. құрады. 2019 жылғы маусымда пайдалануға берілген тұрғын үй ғимараттарының жалпы алаңы 2018 жылғы маусыммен салыстырғанда 2%-ға қысқарып, 5 699,2 мың шаршы метрді құрады. Республикалық көрсеткіштердің төмендеуі Нұр-Сұлтан қ. (-33%) және Маңғыстау облысында (-10%) тұрғын үй алаңдарын пайдалануға беру қарқынының қысқаруымен байланысты. Бұл ретте, осы жыл басынан бастап іске қосылған тұрғын үйлердің ең үлкен көлемі - 17% - ы Алматы қ. тіркелді.

Тұрғын үйдің басым бөлігін, нақты айтқанда 5 289 мың шаршы метрді (93%) жеке құрылыс салушылар, оның ішінде халық – 3 080 мың ш.м. пайдалануға берді, бұл жалпы іске қосу көлемінің 54%-н құрайды. Тұрғын

үйлерді пайдалануға беру көлемінің ұлғаюы Түркістан (47%-ға), Қызылорда (22%-ға), Алматы (16%-ға), Қостанай (15%-ға), Ақтөбе және Атырау (13%-ға) және Солтүстік Қазақстан (12%-ға) облыстарында байқалады.

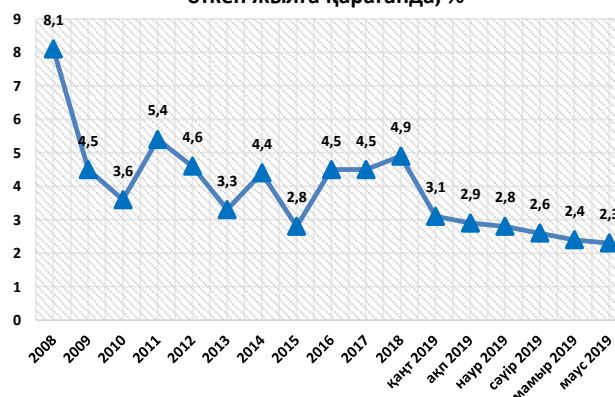
Тұрғын ғимараттардың жалпы алаңын пайдалануға беру



Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

2.5. Құрылыс секторындағы бағалар индексі 2019 жылғы маусымда өткен жылдың осындай кезеңімен салыстырғанда 102,3% құрады. Құрылыс-монтаждау жұмыстарының бағасы 2,1%-ға, машиналар мен жабдықтарға - 1,7%-ға, өзге де жұмыстар мен шығындарға - 4,3%-ға өсті.

**Құрылыстағы бағалардың өзгеруі,
өткен жылға қарағанда, %**



Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

Тұрғын үйдің 1 ш.м. салуға жұмсалатын нақты орташа шығындар 2019 жылғы 2-тоқсанда өткен жылдың осындай кезеңіндегі деңгейде сақталып, 104 мың теңгені құрады, 2018 жылдың тиісті кезеңімен салыстырғанда 1 шаршы метр тұрғын үй құрылысына жұмсалған шығындардың айтарлықтай өсуі Атырау (+36,8%), Солтүстік Қазақстан (+27,6%), Павлодар (+21,7%), Түркістан (+10,4%) облыстарында және Шымкент қаласында (+10,5%) қалыптасты.

2.6. 2019 жылдың басынан бастап тұрғын үй нарығындағы баға өсті. 2019 жылғы маусымда ел



Макроэкономикалық есеп, қаңтар - маусым, 2019 Экономика, жоспарлау және қазынашылық департаменті

бойынша орташа алғанда жаңа тұрғын үйдің 1 шаршы метрінің бағасы 282,5 мың теңгені (2018 жылға қарағанда 3,4%-ға жоғары). Жайлы тұрғын үйді қайта сату бағасы 2018 жылғы маусымға қарағанда 3,8%-ға өсіп, 193,2 мың теңгені құрады. 2019 жылғы маусымда жылжымайтын мүлікті жалға беру бағасы 1 ш.м. үшін 1436 мың теңгені құрады (2018 жылғы маусыммен салыстырғанда 7,7%-ға жоғары).

2018 жылмен салыстырғанда **жаңа тұрғын үйге** орташа бағаның өсуі Тараз (20,7%), Павлодар (+20,6%), Семей (+18,8%), Қостанай (+10,6%), Шымкент (+6,6%), Орал (+5,6), Нұр-Сұлтан (+5,4%), Ақтөбе (+4,2%) және Петропавл (+3,7%) қалаларында байқалды. Нұр-Сұлтан, Алматы, Атырау, Шымкент және Ақтау қалаларындағы жаңа тұрғын үйдің 1 шаршы метрінің бағасы орташа республикалық деңгейден жоғары болып қалыптасты және тиісінше 355,1 мың теңгені, 336,7 мың теңгені, 326,3 мың теңгені, 320,6 мың теңгені, және 284,6 мың теңгені құрады.



Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

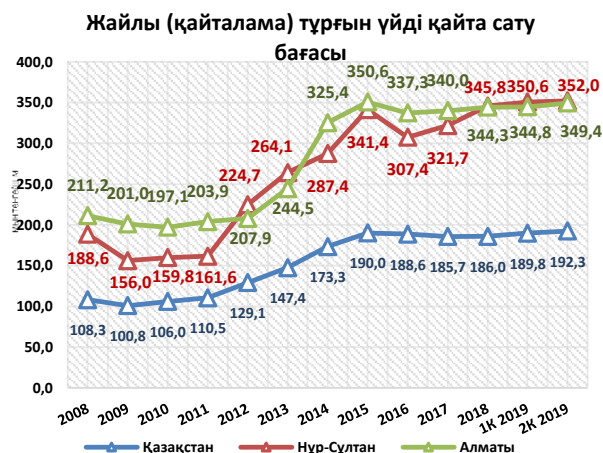


Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

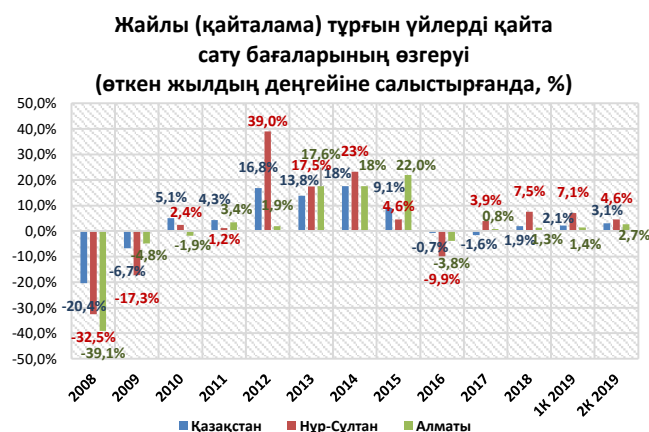
2018 жылғы деңгеймен салыстырғанда, Ақтау қ. (-1,4%) жайлы (қайталама) тұрғын үйлерді қайта сату бағасы төмендеді. Шымкент, Қызылорда, Көкшетау және Қарағанды қалаларында жайлы тұрғын үйді (қайталама тұрғын үйлерді) қайта сату бағасы тиісінше 12,4%, 6,6%, 6,1% және 4,5%-ға өсті.

Қайталама жылжымайтын мүлік нарығындағы 1 ш.м. бағасы Нұр-Сұлтан (352,0 мың теңге), Алматы (351,1 мың

теңге), Атырау (263,3 мың теңге) және Ақтөбе қалаларында (249,3 мың теңге) орташа республикалық деңгейден жоғары болып белгіленді.



Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті



Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

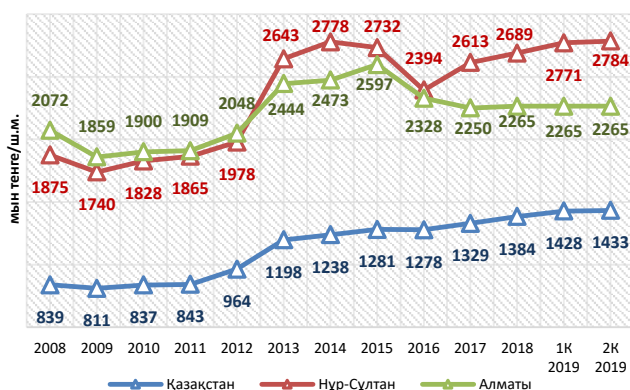
2019 жылғы маусымда **жайлы тұрғын үйді жалдаудың орташа бағасы** 2018 жылғы осындай кезеңіне қарағанда Ақтау қ. (53,4%-ға) елеулі өсті. Сондай-ақ жалға беру бағасы Талдықорған (18,2%-ға), Көкшетау (10,4%-ға), Павлодар (10%-ға) және Тараз (7,9%-ға) қалаларында ұлғайды. Шымкент (-32,9%-ға) және Ақтөбе (-18,4%-ға) қалаларында жайлы тұрғын үйлерді жалға беру бағасы айтарлықтай төмендеді.

Нұр-Сұлтан, Алматы, Ақтау, Атырау, Түркістан және Қарағанды қалаларында 1 шаршы метрдің бағасы орташа республикалық мәннен жоғары болып белгіленді және сәйкесінше 2 784 теңгені, 2 265 теңгені, 2 047 теңгені, 1 706 теңгені, 1 600 теңгені және 1586 теңгені құрады. Қалған ірі қалаларда бұл көрсеткіш ел бойынша орташа мәннен төмен.



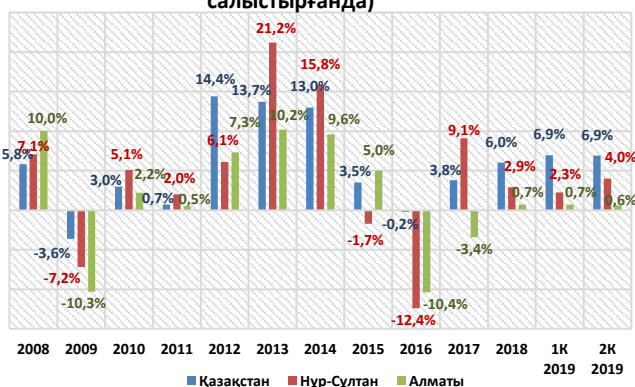
Макроэкономикалық есеп, қаңтар - маусым, 2019 Экономика, жоспарлау және қазынашылық департаменті

Жалға беру бағасы



Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

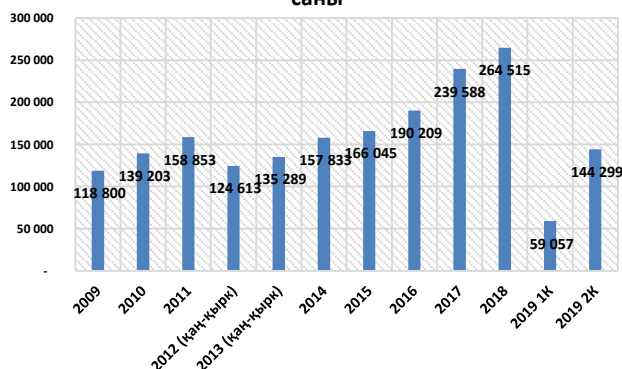
Жалға беру бағаларының өзгеруі
(өткен жылдың осындай кезеңімен
салыстырғанда)



Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

2019 жылғы қаңтар-маусымда тұрғын үйді сатып алу-сату мәмілелерінің саны 144 299 болды және өткен жылдың тиісті кезеңімен салыстырғанда 21,2% - ға артты.

Тұрғын үйлерді сату-сатып алу мәмілелерінің
саны

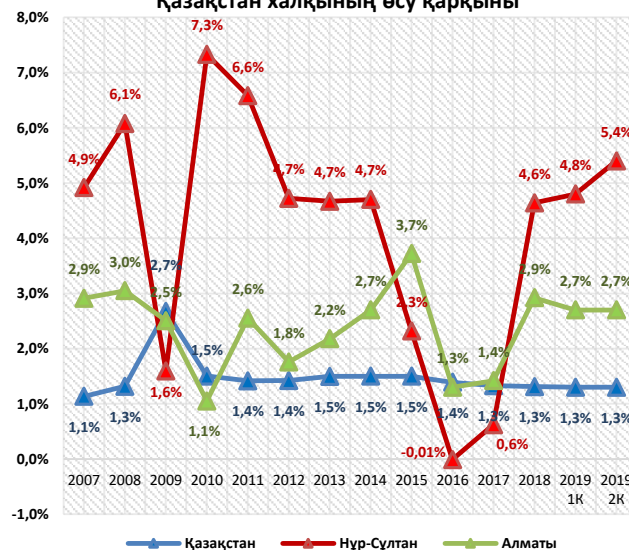


Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

3. Тұрғын үй құрылысы секторына әсер ететін негізгі көрсеткіштер

3.1. Ел бойынша халықтың өсу қарқыны шамалы өзгерді. 2019 жылғы 1 шілдедегі жағдай бойынша **Қазақстан Республикасының халқы** 2018 жылғы 1 шілдемен салыстырғанда 1,3%-ға өсті және 18 507,9 мың адамды құрады, оның ішінде Нұр-Сұлтан қ. – 1 104,1 мың адам және Алматы қ. - 1 877,6 мың адам.

Қазақстан халқының өсу қарқыны

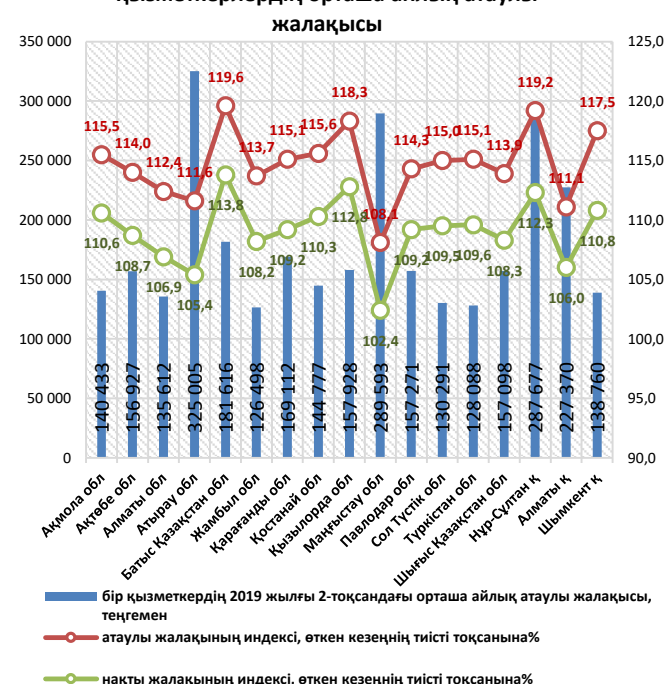


Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

3.2. 2019 жылғы маусымда халықтың орташа жан басына шаққандағы атаулы ақшалай табыстары 99 003 теңгені құрады, бұл 2018 жылғы маусымға қарағанда 9,4%-ға жоғары, нақты ақшалай табыс көрсетілген кезеңде 3,8% - ға өсті.

2019 жылғы 2 тоқсанда бір қызметкердің орташа айлық атаулы жалақысы 186 537 теңгені құрады. 2018 жылғы тиісті тоқсанға атаулы жалақы индексі – 114,6%, нақты жалақы индексі – 108,9% құрады.

2019 жылғы 2-тоқсанда өңірлер бойынша
қызметкерлердің орташа айлық атаулы
жалақысы



Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

3.3. Банкердің экономикадағы кредиттерінің едәуір сомасы өнеркәсіп, сауда, құрылыс, көлік және ауыл шаруашылығы сияқты салаларға берілді. 2019 жылғы 1



Макроэкономикалық есеп, қаңтар - маусым, 2019

Экономика, жоспарлау және қазынашылық департаменті

шілдеге ЕДБ несиесі қоржынында құрылыс 5% немесе 688,5 млрд.теңгені, 2018 жылғы 1 шілдеге – 6% немесе 821,9 млрд. теңгені құрады.



Дереккөз: ҚР ҰБ

ҚҰБ Статистикалық бюллетені

Соңғы жылы ипотекалық кредит беру саласындағы белсенділік артты, бұл көбінесе тұрғын үй саласын мемлекеттік қолдаумен байланысты.

Қандай да бір бағдарламалар аясында ипотеканы 15 банк ұсынады: Халық банкі, АТФБанк, ЦентрКредит Банкі, Сбербанк, Jysan Bank, Альфа-банк, ForteBank, BankRBK, Банк ВТБ (Қазақстан), Нұрбанк, Еуразиялық банк, Tengri Bank, Қазақстанның тұрғын үй құрылыс жинақ банкі. Теңгедегі ипотекалық кредиттеу бойынша тиімді мөлшерлемелер 7%-дан 20,1%-ға дейін ауытқиды. Кейбір ЕДБ жылжымайтын мүлік түрінде қосымша кепіл болған жағдайда бастапқы жарнасыз несиесі алу мүмкіндігін береді.

Банк	Кредит бойынша ең төмен мөлшерлемесі	Ең аз бастапқы жарна сомасы	Кредиттің ең ұзақ мерзімі	Кредит валютасы
Тұрғын үй құрылыс жинақ банкі	7%	50%	25 жыл	KZT
Халық банкі	13,8%*	20%	30 жыл	KZT
Центр Кредит Банкі	16,5%*	30%	15 жыл	KZT
Тенгри банкі	10,6%*	10%	10 жыл	KZT
First Heartland Jysan Bank	15,1%*	50%**	10 жыл	KZT
ForteBank	15%*	15%	20 жыл	KZT
Сбербанк	20,1%*	20%	20 жыл	KZT

*жылдық тиімді сыйақы мөлшерлемесі

**сатып алынатын жылжымайтын мүлік құнынан

Дереккөз: ЕДБ деректері

Елімізде ең тиімді ипотекалық бағдарламалар мемлекеттік қатысу арқылы іске асырылады. Өткен жылдың ортасынан бастап нарықта алғашқы және екінші тұрғын үйге есептелген бірнеше ипотекалық бағдарламалар пайда болды:

- «7-20-25». Осы бағдарлама бойынша өтінімдерді 8 банк қабылдайды: Bank RBK, Еуразиялық банк, АТФ Банк, Jysan Bank, Fortebank, Халық Банк, ЦентрКредит Банкі, Сбербанк.

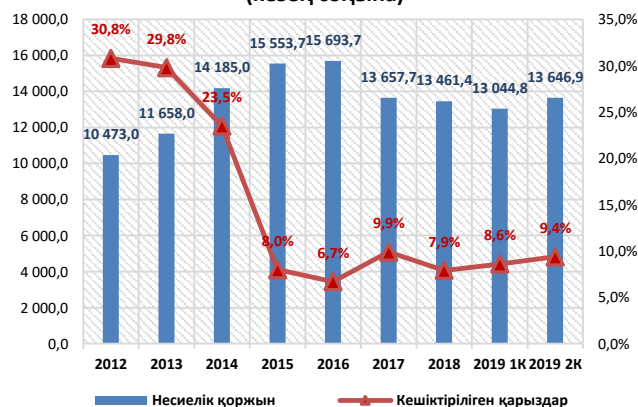
- «Баспа Хит». Бүгінгі күні «Баспана Хит» бағдарламасы бойынша «Баспана» ипотекалық ұйымы келесі екінші деңгейлі банктермен келісім жасады: Қазақстанның Халық Банкі, ЦентрКредит Банкі, Сбербанк, Jysan Bank, АТФБанк, Forte bank, Bank RBK және Еуразиялық банк.

- «Орда». Оның басты артықшылығы - қарыздың ең жоғарғы сомасы 40 миллион теңгені құрайды. Бүгінгі күні жаңа ипотека бойынша өтінімдерді Jysan Bank, Банк ЦентрКредит, Kassa nova банкі қабылдайды.

ҚР банк секторының несиелік қоржыны 2019 жылғы 1 шілдедегі жағдай бойынша 13 646,9 млрд.теңгені құрады және өткен жылмен салыстырғанда 164,8 млрд. теңгеге немесе 1,2% өсті. 2019 жылғы маусым айының соңында банктердің экономиканы кредиттеу көлемі 12 906,8 млрд теңгені құрады (бір айда 1,2% - ға өсті). Бір айда несиелеу көлемі 146,75 млрд теңгеге (1,2% - ға) өсті. Жыл басынан бері көрсеткіш 736,8 млрд теңгені немесе 3,5%-ды құрады.

90 күннен астам мерзімі өткен берешегі бар кредиттер (NPL) 1 280,2 млрд теңгені немесе несиесі қоржынының 9,38%-ын (2018 жылғы 1 шілдеге – 1 179,9 млрд. теңге немесе несиесі қоржынының 8,75%) құрады.

Несие қоржынының және 90 күннен астам мерзімі өткен берешектердің динамикасы (кезең соңына)



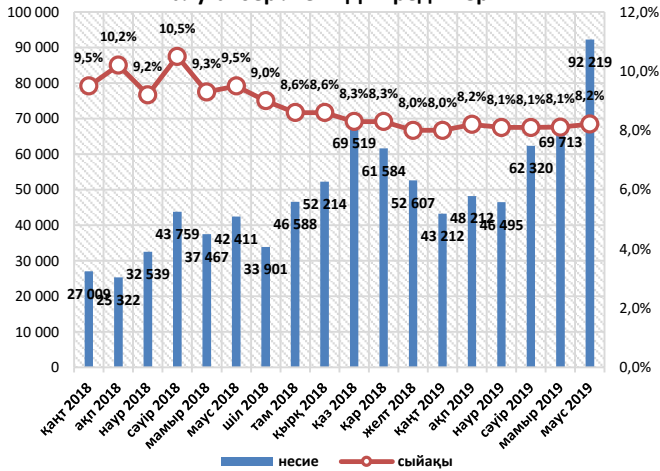
Дереккөз: ҚР ҰБ

Жылжымайтын мүлікті салу және сатып алу үшін ЕДБ-нің жеке тұлғаларға ипотекалық кредиттері айтарлықтай өсті. 2019 жылдың 6 айында тұрғын үй сатып алуға және салуға жеке тұлғаларға берілген қарыздар 362,2 млрд. теңгені құрады, бұл өткен жылдың осындай кезеңімен салыстырғанда 74%-ға жоғары. Жоғарыда атап өткендей, бұл көбінесе тұрғын үй саласын мемлекеттік қолдау және ипотекалық несиелендірудің түрлі бағдарламаларын енгізумен байланысты. Ипотекалық кредиттер бойынша орташа алынған сыйақы мөлшерлемесі де төмендеді, 2019 жылғы 1 шілдедегі жағдай бойынша 8,21%-ды құрады, 2018 жылғы 1 шілдедегі жағдай бойынша 9,5% болды.



Макроэкономикалық есеп, қаңтар - маусым, 2019 Экономика, жоспарлау және қазынашылық департаменті

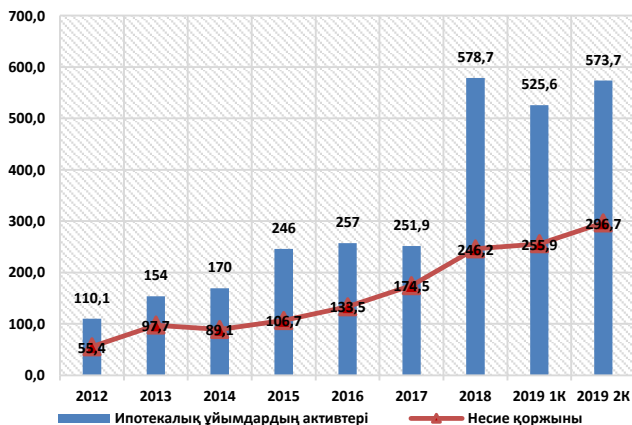
Жеке тұлғаларға тұрғын үй салуға және сатып алуға берілген ЕДБ кредиттері



Дереккөз: ҚР ҰБ

01.07.2019ж. жағдай бойынша Қазақстан Республикасының банктік емес секторында 3 ипотекалық ұйым және банк операцияларының жекелеген түрлерін жүзеге асыратын 4 ұйым қызмет көрсетті.

Ипотекалық ұйымдардың активтері мен несие қоржынының динамикасы



Дереккөз: ҚР ҰБ

Ипотекалық ұйымдардың несие қоржынының құрылымы. 01.07.2019 ж. жағдай бойынша ипотекалық ұйымдардың жиынтық несие қоржыны елеулі ұлғайып, 314,1 млрд. теңгені құрады, бұл 2019 жылдың басында қалыптасқан көрсеткіштен 67,5 млрд. теңгеге немесе 27,6%-ға артық.

Есепті күнге қалыптасқан провизиялардың сомасы 5,5 млрд. теңгені құрады (ипотекалық ұйымдардың несие қоржынында қалыптасқан провизиялардың үлес салмағы 1,8%-ды құрады).

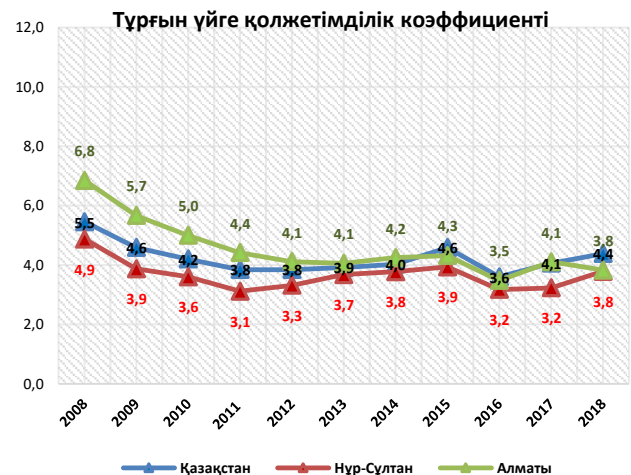
01.07.2018 ж. жағдай бойынша ипотекалық ұйымдардың жиынтық несие қоржынындағы мерзімі өткен берешегі бар қарыздардың үлес салмағы 9,2% (немесе 28,8 млрд. теңге) құрады. Есепті күнге 90 күннен астам мерзімі өткен берешегі бар қарыздар 5,5 млрд.теңгені немесе несие қоржынының 1,8%-ын құрады.

Ипотекалық ұйымдар міндеттемелерінің жиынтық мөлшері 2019 жылдың басындағы деректермен

салыстырғанда 9,1 млрд. теңгеге немесе 3%-ға азайды және 01.07.2019 ж. жағдай бойынша 296,7 млрд. теңгені құрады.

4. Тұрғын үйге қолжетімділікті талдау¹

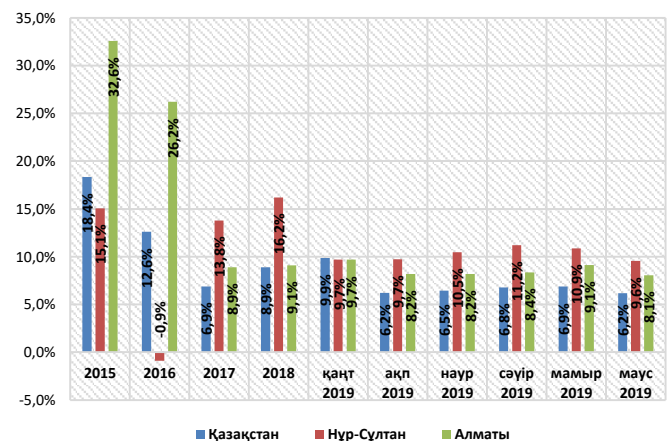
4.1. Жалпы алғанда, Қазақстан бойынша тұрғын үйге қолжетімділіктің арттыру үрдісі байқалды. Алайда, 2013 жылдан бастап «орташа қолжетімді емес тұрғын үй» санатындағы көрсеткіштің салыстырмалы «тұрақтылығы» байқалады.



Дереккөз: «Самұрық-Қазына» жылжымайтын мүлік қорының есептері

4.2. 2019 жылдың маусым айында Қазақстан бойынша жылжымайтын мүлікке инвестициялардың² табыстылығы 6,7%, Нұр-Сұлтан қ. – 9,6%, Алматы қ. 8,1% құрады.

Жылжымайтын мүлікке инвестициялардың табыстылығы



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) 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.

² Жылжымайтын мүлікке инвестициялардан түсетін табыстылық жыл ішінде жайлы (қайталама) тұрғын үйді жалға беруден және одан әрі қайта сатудан түсетін табыстылық сомасы ретінде есептеледі



Макроэкономикалық есеп, қаңтар - маусым, 2019

Экономика, жоспарлау және қазынашылық департаменті

Дереккөз: «Самұрық-Қазына» жылжымайтын мүлік қорының есептері

5. Тұрғын үй құрылысын мемлекеттік қолдау шаралары

Үкімет тұрғын үй құрылысын қолдау және халықты баспанамен қамтамасыз ету мақсатында жан-жақты шаралар қабылдауда.

Атап айтқанда, Қазақстан Республикасында 2005-2007 жылдарға және 2008-2010 жылдарға арналған тұрғын үй құрылысын дамытудың мемлекеттік бағдарламалары, Қазақстан Республикасының 2010-2014 жылдарға арналған құрылыс индустриясын дамыту және құрылыс материалдарын өндіру бағдарламасы, Қазақстан Республикасында 2011-2014 жылдарға арналған тұрғын үй бағдарламасы және «Қолжетімді тұрғын үй - 2020» бағдарламасы табысты іске асырылды.

Осы Бағдарламалар шеңберінде тұрғын үй құрылыс жинақтары жүйесі арқылы өткізумен кредитке берілетін тұрғын үй салу схемасы әзірленіп іске асырылуда, коммуналдық тұрғын үй қорының тұрғын үйлерінің құрылысы қайта басталды, жергілікті атқарушы органдары мен квазимемлекеттік сектор субъектілерінің жалға берілетін тұрғын үйлерді секторын дамытуы бойынша шаралар қабылданды, жеке құрылыс салушылармен коммерциялық тұрғын үй салуға, тұрғын үй құрылысы аудандарын дамыту және инженерлік-коммуникациялық инфрақұрылымды орналастыруға қолдау көрсетілді.

2015 жылдан бастап құрылыс жұмыстары көлемінің өсуі, бірінші кезекте, инфрақұрылымдық жобаларды іске асыруға және жалға берілетін, кредиттік және коммерциялық тұрғын үй салуды қаржыландыру үшін Республиканың Ұлттық қорынан қаражат бөлуді көздейтін «Нұрлы жол» мемлекеттік бағдарламасы шеңберінде тұрғын үй пайдалануға беруге байланысты.

«Нұрлы Жол» мемлекеттік бағдарламасы шеңберінде 2016 жылдан бастап кредиттік тұрғын үй құрылысын жеделдету үшін жергілікті атқарушы органдардың бағалы қағаздарын шығару және оларды жергілікті атқарушы органдарда кезекте тұрғандар және Қазақстанның тұрғын үй құрылыс жинақ банкінің салымшылары үшін тұрғын үй құрылысын қаржыландыру операторы болып табылатын «Бәйтерек девелопмент» АҚ-ның сатып алуын қамтамасыз ету есебінен әрбір 2 жыл сайын қаражаттың айналымдылық тетігі енгізілді.

Жеке құрылыс салушыларды қолдау және бастапқы тұрғын үй нарығындағы ұсыныстарды қолдау мақсатында «Самұрық-Қазына» ҰАҚ АҚ мемлекеттік-жекешелік әріптестік қағидаттарында коммерциялық тұрғын үй салу үшін тартылды.

2017 жылы Мемлекет Басшысының 2016 жылғы 9 қыркүйекте Қазақстан Республикасы Үкіметінің кеңейтілген отырысында берген тапсырмасы бойынша қабылданған, халықтың қалың жігінің тұрғын үйге қол жеткізуін арттыру және оған қолданыстағы бағдарламалардан тұрғын үй мәселелерін интеграциялау үшін тұрғын үй құрылысын ынталандырудың жаңа

тәсілдерін енгізуді көздейтін «Нұрлы жер» тұрғын үй құрылысы бағдарламасы басталды.

Бағдарламаның мақсаты халық үшін тұрғын үйдің қолжетімділігін арттыру болып табылады.

Бағдарлама мынадай бағыттар бойынша жүзеге асырылатын болады:

1) ипотекалық кредиттеудің қолжетімділігін арттыру;

2) жеке құрылыс салушылардың тұрғын үй салуын ынталандыру;

3) тұрғын үй құрылыс жинақтары жүйесі арқылы кредиттік тұрғын үй салу;

4) халықтың әлеуметтік осал топтары үшін жалға берілетін тұрғын үй қорын құру;

5) жеке тұрғын үй құрылысын дамыту;

6) бұрын қабылданған мемлекеттік және үкіметтік бағдарламалар шеңберінде тұрғын үй құрылысының бағыттарын іске асыру.

Бағдарлама аясында «Нұрлы жол» мемлекеттік бағдарламасы мен Өңірлерді дамытудың 2020 жылға дейінгі бағдарламасында көзделген тұрғын үй құрылысының бағыттарын іске асыру аяқталады:

1) ЖАО-да кезекте тұрғандар мен жас отбасылар үшін жалға берілетін тұрғын үй;

2) «ҚИК «ИҰ» АҚ сатып алу құқығымен жалға берілетін тұрғын үй;

3) «Бәйтерек девелопмент» АҚ жалгерлік және кредиттік тұрғын үйі;

4) Жылжымайтын мүлік қорының коммерциялық және сатып алу құқығымен жалға берілетін тұрғын үй.

Мемлекеттік тұрғын үй саясатында тікелей қаржыландырудан бюджеттен тыс қаржыландыруға назар аударылды. 2015-2019 жылдарға арналған «Нұрлы жол» мемлекеттік бағдарламасы және Өңірлерді дамытудың 2020 жылға дейінгі бағдарламасы шеңберінде бөлінген тұрғын үй құрылысы саласындағы қаражат осы Бағдарламада шоғырланған және қайта бөлінген.

Тұрғын үй құрылысына жеке инвестицияларды тарту және мемлекеттік-жекешелік әріптестікті ынталандыру халықты тұрғын үймен қамтамасыз етудің ең маңызды құралдары болып табылады.

Әрбір отбасының тұрғын үй сатып алу мүмкіндіктерін жақсарту үшін Мемлекет Басшысы 2018 жылғы 5 наурызда «Президенттің бес әлеуметтік бастамасы» Қазақстан халқына Үндеуінде Ұлттық Банкке кредит бойынша сыйақы мөлшерлемесі жылына 7%-дан аспайтын, бастапқы жарна 20%-дан аспайтын, кредит мерзімі 25 жылға дейін - негізгі шарттары болып табылатын жаңа «7-20-25» ипотекалық бағдарламасын әзірлеуді тапсырды.



Макроэкономикалық есеп, қаңтар - маусым, 2019

Экономика, жоспарлау және қазынашылық департаменті

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

2019 жылғы қаңтар-маусымда **АҚШ-тың тұрғын үй нарығында** тұрғын үй салуға берілген рұқсаттар саны және жаңа құрылыс көлемінің азаюы байқалды.

Көрсеткіштің атауы	2019 маусым	2018 маусым	өзгер. (+/-)
Тұрғын үй салуға берілген рұқсаттар саны, мың бірлік	1 220	1 306	-6,6%
Жаңа құрылыс көлемі, мың бірлік	1 253	1 180	-6,2%
Жаңа тұрғын үйлерді сату көлемі, мың бірлік	646	618	4,5%

Құрылысқа берілген рұқсаттар саны (Building Permits³), келешек құрылыстың көрсеткіші 2019 жылғы сәуірде, мамырда және маусымда сәйкесінше 1 317 мың, 1 291 мың және 1 269 мың болды, 2018 жылдың осындай кезеңімен салыстырғанда, бұл көрсеткіш сәйкесінше **-5,4%, -0,2%, -6,6%** болып өзгерді.

2019 жылғы сәуірде, мамырда және маусымда басталған **Тұрғын үй салу жобаларының (housing starts⁴) саны** сәйкесінше 1 270 мың, 1 265 мың және 1 253 мың болды, 2018 жылдың осындай кезеңімен салыстырғанда, бұл көрсеткіш сәйкесінше **-0,5%, -4,8%, 6,2%** болып өзгерді.

2019 жылғы екінші тоқсанда **жаңа үйлерді сату көлемі⁵** өткен жылмен салыстырғанда 4,5% арттып, 646 мың бірлікті құрады. Жаңа үйлерді сату көлемі бір ай ішінде сатуға міндеттеліп салынған үйлердің санын білдіреді.

Өткен жарты жылдықта соңғы үш жыл ішінде дағдарыс жағдайда болған Ұлыбританияның жылжымайтын мүлік нарығын қалпына келтірді. Сарапшылар Британдық нарықтың барлық секторларындағы инвестициялар көлемінің артқанын атап өтті, бұл Knight Frank және Zoopla статистикасымен расталады.

Жылжымайтын мүлікке инвестициялар үшін жарыстың басқа да көшбасшыларының арасында Швейцар, БАӘ, АҚШ және тіпті бұрынғысынша еуропалық девелопменттің танымал бағыты болып қала беретін Кипрді атап өту жөн.

Ұлыбритания өткен жарты жылдықта өте жақсы нәтиже көрсетті⁶. Лондонның элиталық жылжымайтын мүлік бағасы өзінің тарихи максимумына жетті. Аймақтарда да

сату деңгейі артты. Елдің барлық бөліктерінде әртүрлі түрдегі жылжымайтын мүлік объектілерін сату көлемі 7-10%-ға өскені байқалады. 2019 жылдың алғашқы 6 айында инвестиция көлемі 15% - ды құрады.

Швейцарияның жылжымайтын мүлік нарығы дәстүрлі тұрақтылықты көрсетті. Мұнда коммерциялық объектілер, сондай-ақ Альпіде орналасқан курорттық жылжымайтын мүлік үлкен сұранысқа ие болды. Еліміздің ішкі инвесторларының ауылдық жерлерде орналасқан апартаменттерге қызығушылығы байқалады. Шетелдік девелоперлерді швейцарлық нарыққа ипотекалық кредиттер бойынша салыстырмалы түрде жоғары емес мөлшерлемелер тартады. Осының барлығы елге инвестициялық тартымдылықтың әлемдік рейтингісінің 2-ші орнын алуына және өзінің өткен жылғы көрсеткіштерін 10,5% - ға жақсартуға мүмкіндік берді.

2019 жылдың бірінші жартысында премиалды жылжымайтын мүлікке бағдарланған Монако князьдігінің нарығы отбасылық инвесторлардың назарын аударды. Көлемі үлкен қайталама және жаңа тұрғын үйлер жақсы сатылды. Ел Үкіметі инфрақұрылымды дамытуға және экологиялық жағдайларды жақсартуға баса назар аударды. Монако нарығы бұрынғысынша сенімді ғана емес, ең қымбат болып қала береді. Ағымдағы жылдың басынан бастап жылжымайтын мүлікке шетелдік салымдардың көлемі 9,2% - ға өсті.

БАӘ-де премиалды және ультрапремиалды жылжымайтын мүлік нарығы белсенді дамыды, бірақ 2018 жылдың бірінші жартысындағыдай емес. Осы азиялық елдегі жалпы инвестициялық серпін 8,3%-ға жақсарды. Девелоперлерді бағасы сенімді өсіп жатқан Әмірліктің коммерциялық жылжымайтын мүлкі қызықтырады. Мұнайға тұрақты бағаның арқасында мемлекетте қалыптасқан жақсы экономикалық микроклимат инвесторларға жергілікті жылжымайтын мүлікке шын мәнінде елеулі салым салуға мүмкіндік берді.

Германияның экономика тұрақтылығы мен әлеуметтік дамуы бұл елді соңғы 10 жыл ішінде еуропалық және әлемдік жылжымайтын мүлік нарығының тұрақты көшбасшыларының бірі етіп отыр. Неміс жылжымайтын мүлік объектілеріне сыртқы инвестициялар көлемінің 7,9%-ға өсуі, бірінші кезекте, құқықтық жүйенің ашықтығымен байланысты. Өтімді жылжымайтын мүлігі бар негізгі қалалар Берлин, Дюссельдорф, Мюнхен және Гамбургты атауға болады. Жергілікті нарықтың жалғыз проблемасы ұсыныс тапшылығы және әлеуметтік апартаменттер санының азаюы болып табылады.

АҚШ жылжымайтын мүлік нарығы өзінің инвестициялық өсімінің 6,4%-ына Нью-Йорк, Флорида және Калифорния қалалары арқылы қол жеткізді. Өзге де америка аймақтары мен қалаларында жағдай бірдей емес. Шетелдіктер негізінен АҚШ-тың Шығыс және Батыс

³ <http://www.census.gov/construction/nrc/pdf/newresconst.pdf>

⁴ <http://www.census.gov/construction/bps/>

⁵ <http://www.bloomberg.com/quote/NHSLTOT:IND>

⁶ <https://whiteinvestor.com/velikobritaniya-v-liderakh-top-10-samykh-nadezhnykh-rynkov-dlya-investitsij-v-nedvizhimost.html>



Макроэкономикалық есеп, қаңтар - маусым, 2019 **Экономика, жоспарлау және қазынашылық департаменті**

жағалауларындағы өтімді объектілерді сатып алуға бағытталған. Мұндай жылжымайтын мүлікпен мәміле құны €500 мыңнан басталады. Көбінесе әлеуметтік апартаменттерді ішкі сатып алушылар таңдайды, олар үшін сондай баспана бірініші меншікті тұрғын үй болып табылады.

Испания өзінің курорттық жылжымайтын мүлік арқасында инвестиция тұрғысынан сенімді елдер тобының 10-ына кірді. Бұл елдегі туристік ағым бәсеңдемейді, яғни тұрғын апартаменттердің бағасы да шамалы өседі. Экономикалық дағдарыстың салдарын еңсере отырып, Испания өзінің өткен жылғы инвестициялық көрсеткіштерін 6,1% - ға жақсартты.

Франция нарығы шетелдік инвесторларды өзінің жылжымайтын мүлкінің әр түрлілігімен ғана емес, сапасымен де қуантады. Өткен жарты жылдықта инвестиция көлемі 5,5%-ға өсті. Ең көп сұранысқа ие объектілер Парижде және Лазур жағалауында шоғырланған. Париж апартаменттерінің шаршы метрінің орташа құны €10 мыңнан асады. Лазур жағалауындағы шағын пәтердің құны €140-дан басталады. Бұдан басқа, француз тау шаңғысы курорттарының жылжымайтын мүлкі өсіп келе жатқан сұранысқа ие.

Грекия өткен жарты жылдықта өзінің инвестициялық тартымдылығын 4% - ға жақсартты.

Аралдық мемлекет Кипр тұруға ықтиярхат берудің қолайлы саясаты арқылы Шығыс Еуропадан, Ресей мен Қытайдан келген инвесторлардың ақшалай қаражатын салудың сүйікті орнына айналды. Жергілікті жылжымайтын мүлік ағымдағы жылдың 6 айында сатылу көрсеткішін 3,7% - ға жақсартты, бұл да ЕО үкіметі тарапынан заң қысымын ескерсе аз емес. Кипрде эконом-кластағы тұрғын үйлер тұрақты сұранысқа ие, оған баға өте баяу өседі.