



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

Мұнай бағасы (3К2019)	↓	Инфляция (қаңтар-қыркүйек, 2019)	3,3%
Бастапқы жылжымайтын мүліктің бағасы, Нұр-Сұлтан қ. (3К2019)	↑	Жылжымайтын мүлікке инвестициялардың табыстылығы, Нұр-Сұлтан (қаңтар-қыркүйек, 2019)	9,3%
Бастапқы жылжымайтын мүліктің бағасы, Алматы (3К2019)	↑	Жылжымайтын мүлікке инвестициялардың табыстылығы, Алматы (қаңтар-қыркүйек, 2019)	8,9%

**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**

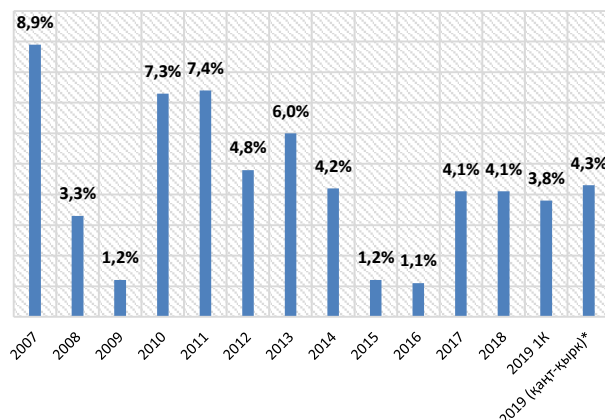
**6. Әлемдегі жылжымайтын мүлік нарығындағы негізгі индикаторлар**

**7. Әлемнің жылжымайтын мүлік нарығындағы оқиғалар**

**1. Негізгі макроэкономикалық көрсеткіштер**

**1.1.** 2019 жылғы қаңтар-қыркүйек айларында **жалпы ішкі өнімнің** (ЖІӨ) физикалық көлемінің индексі өткен жылдың осындай кезеңімен салыстырғанда 104,3%-ды құрады (алдын-ала мәліметтер).

Қазақстанның ЖІӨ өсу қарқыны, %



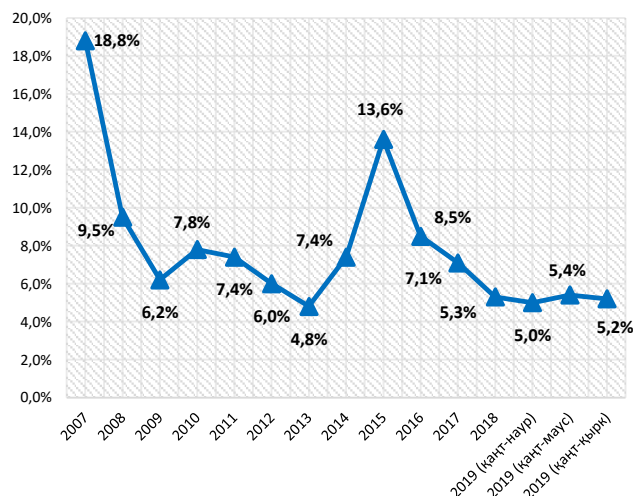
\* алдын-ала мәліметтер

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

<http://www.stat.gov.kz/>

**1.2.** 2019 жылдың 9 айында инфляция 3,3% құрады. Азық-түлік тауарларға баға – 6,2%-ға, азық-түлік емес тауарларға баға – 3,3%-ға өсті, халыққа ақылы көрсетілетін қызметтер бағасы – 0,3%-ға төмендеді. 4-6%-дағы мақсатты шегіндегі жылдық инфляция 5,2% құрады.

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



Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

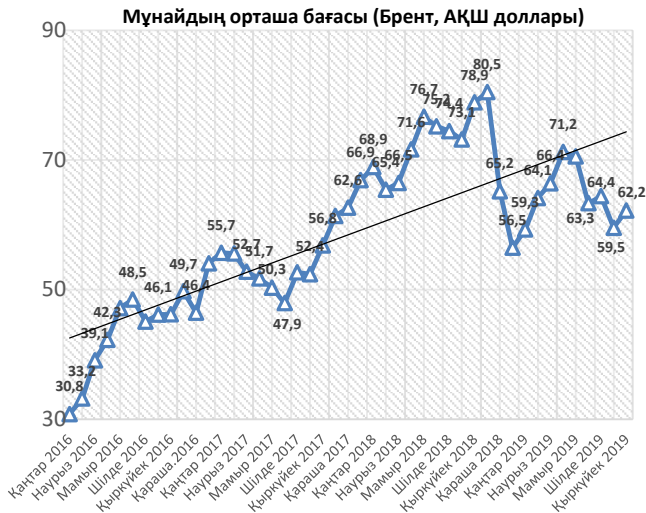
<http://www.stat.gov.kz/>

**1.3.** 2019 ж. қаңтар айында Brent маркалы **мұнайдың орташа бағасы** – 59,27 долл/баррель, ақпанда – 64,13 долл/баррель, наурызда – 66,41 долл/баррель, сәуірде-



## Макроэкономикалық есеп, қаңтар - қыркүйек, 2019 Экономика, жоспарлау және қазынашылық департаменті

71,20 долл/баррель, мамырда - 70,52 долл/баррель, маусымда - 63,30 долл/баррель, шілдеде - 64,39 доллар/баррель, тамызда - 59,53 доллар/баррель, қыркүйекте - 62,20 доллар/баррель болды. 2019 жылғы 3-тоқсанда Brent маркалы мұнайдың орташа бағасы 62,04 долл/баррель болды, бұл 2018 ж. осындай кезеңге қарағанда 13,36 долл./баррельге арзан.



Дереккөз:

<https://index.minfin.com.ua/markets/oil/brent/>

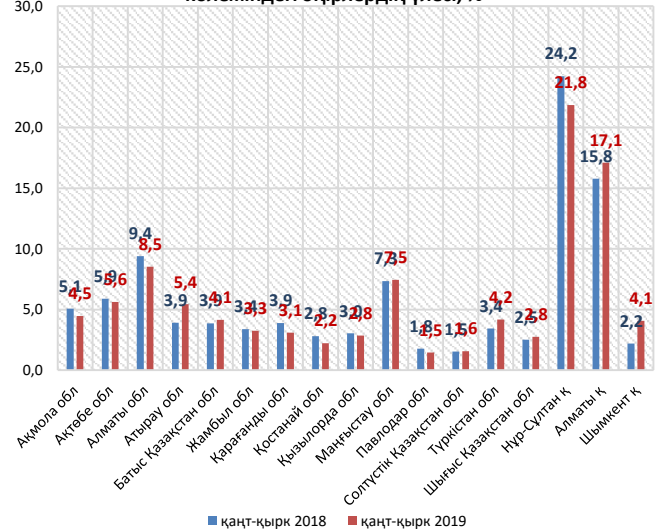
## 2. Тұрғын үй құрылысы секторының негізгі көрсеткіштері

**2.1. Тұрғын үй құрылысына инвестициялар көлемі.** 2019 жылғы қаңтар-қыркүйекте тұрғын үй құрылысына 1 002,7 млрд.теңге бөлінді, бұл 2018 жылғы қаңтар-қыркүйекке қарағанда 20,5% артық.

Есепті кезеңде өңірлер бойынша тұрғын үй құрылысына инвестициялар Шымкент қ. бойынша өткен жылғы осындай кезеңдегі көрсеткіштен 2 есе артып, 40,8 млрд. теңгені құрады, Алматы қ. және Нұр-Сұлтан қ. сәйкесінше 171 (өткен жылдың осындай кезеңінен 28,1%-ға артық) және 219 млрд. теңге (өткен жылдың осындай кезеңінен

10% - ға артық) бағытталды.

**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.

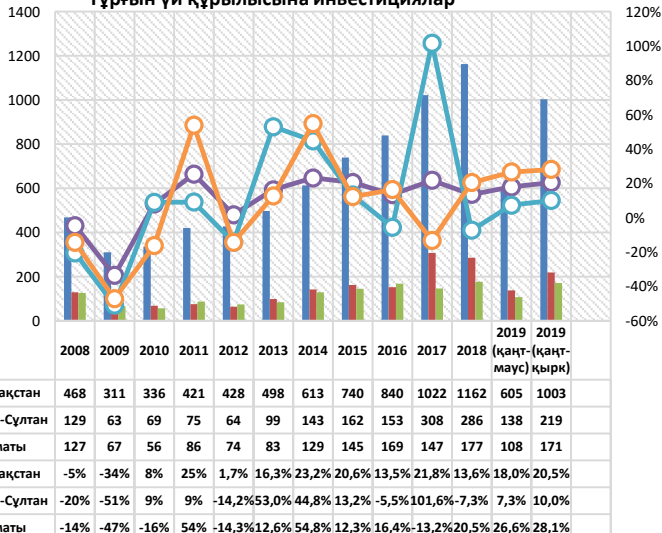
## 2.2. Тұрғын үй құрылысына инвестициялар көздері.

2019 ж. есепті кезеңде Қазақстан бойынша тұрғын үй құрылысына инвестициялар құрылымындағы құрылыс салушылардың және халықтың меншікті қаражат үлесі өткен жылдың осындай кезеңіндегі деңгейде (81%) қалды.

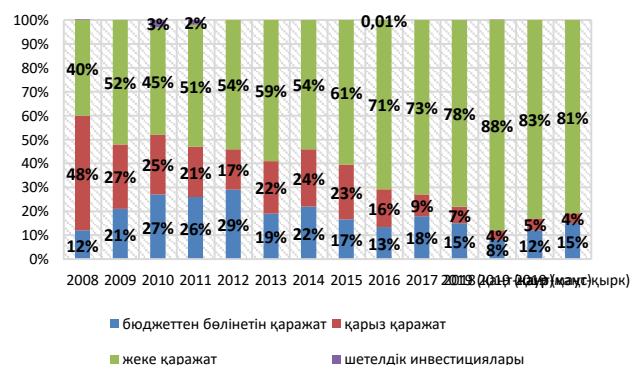
Бюджеттен бөлінетін қаражат үлесі 15,1%-ға өзгерді, 2018 ж. осындай кезеңде 13,1% болды. Тұрғын үй құрылысына банктерден бөлінген қаражат үлесі 1,3% құрады. Есепті кезеңде басқа қарыз қаражат үлесі (банк кредиттерінен басқа) 2,7% құрады.

Нұр-Сұлтан қ. басқа қарыз қаражат үлесі (банк кредиттерінен басқа) 6,7%-ды құрады, меншікті және бюджеттік қаражат сәйкесінше 86,6% және 6,7% құрады.

**Тұрғын үй құрылысына инвестициялар**



**Тұрғын үй құрылысына инвестицияларды қаржыландыру көздері**



Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті



## Макроэкономикалық есеп, қаңтар - қыркүйек, 2019 Экономика, жоспарлау және қазынашылық департаменті

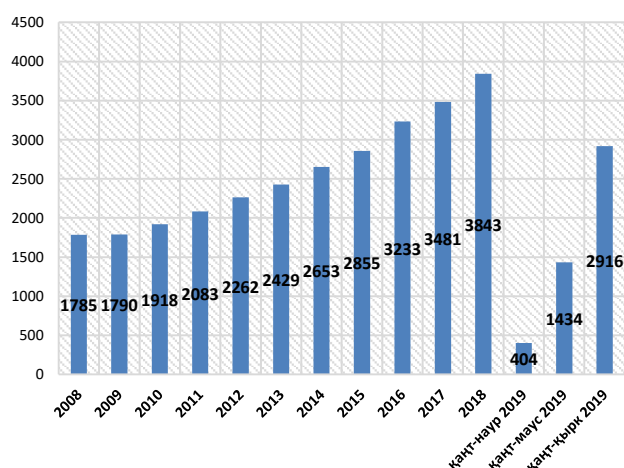
Алматы қаласында халықтың өз қаражаты және банктердің кредиттік қаражаты есебінен инвестициялар 2019 жылдың есепті кезеңінде сәйкесінше 85,2% және 4,5% құрады.

**2.3.** 2019 жылғы қаңтар-қыркүйекте **құрылыс жұмыстарының (қызметтердің) көлемі** 2 915,6 млрд. теңгені құрады, бұл 2018 жылғы осындай кезеңіне қарағанда 13,5% артық.

Республика бойынша құрылыс жұмыстарының жалпы көлемінің ең үлкен көлемін жеке құрылыс ұйымдары – 87,58%, шетелдік ұйымдар – 12,27%, мемлекеттік ұйымдар – 0,15% орындады.

Құрылыс жұмыстары көлемінің өсуі республиканың он үш өңірінде байқалады. Бұл ретте 2018 жылдың осындай кезеңімен салыстырғанда, Қызылорда және Қарағанды облыстарында (2 есе), Атырау (36,6%-ға), Шығыс Қазақстан (20,6%-ға), Ақмола (18,1%-ға), Батыс Қазақстан (16,4%-ға), Жамбыл (14,1%-ға) облыстарында айтарлықтай өсім байқалады.

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



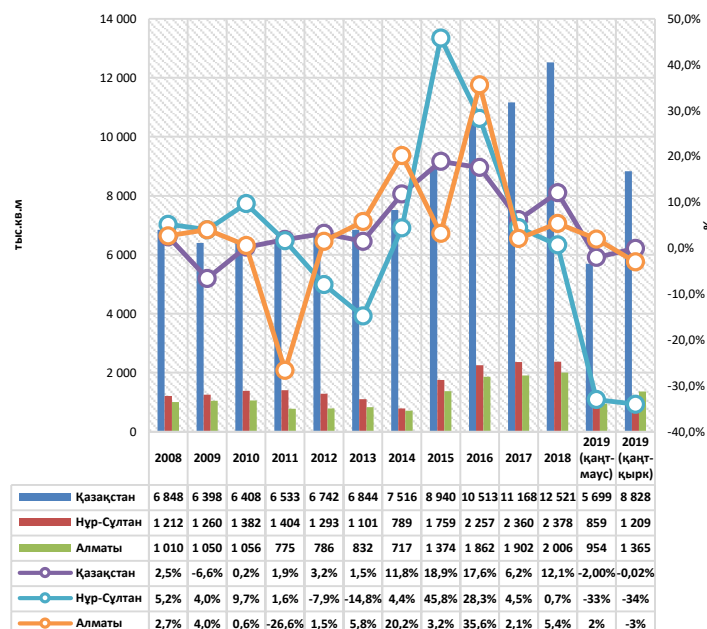
Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

Нұр-Сұлтан қ. құрылыс жұмыстарының көлемі 2018 жылдың осындай кезеңімен салыстырғанда 6,1%-ға төмендеп, 358,1 млрд. теңгені құрады.

**2.4.** 2019 жылғы қаңтар-қыркүйекте пайдалануға берілген жаңа тұрғын ғимараттардың жалпы алаңы **11 480** мың ш.м. құрады. 2019 жылғы қаңтар-қыркүйекте пайдалануға берілген тұрғын үй ғимараттарының жалпы алаңы 2018 жылғы қаңтар-қыркүйек айларымен салыстырғанда 0,2%-ға қысқарып, 8827,8 мың шаршы метрді құрады. Республикалық көрсеткіштердің төмендеуі Нұр-Сұлтан қ. (-34,1%) тұрғын үй алаңдарын пайдалануға беру қарқынының қысқаруымен байланысты. Бұл ретте, осы жыл басынан бастап іске қосылған тұрғын үйлердің ең үлкен көлемі – 15,5% - ы Алматы қ. тіркелді. Тұрғын үйдің басым бөлігін, нақты айтқанда 8019 мың шаршы метрді немесе 90,8% жеке құрылыс салушылар, оның ішінде халық – 4 839 мың ш.м. пайдалануға берді, бұл жалпы іске қосу көлемінің 54,8%-

н құрайды. Тұрғын үйлерді пайдалануға беру көлемінің ұлғаюы Түркістан (30%-ға), Алматы (17%-ға), Солтүстік Қазақстан (16,4%-ға), Қостанай және Атырау (16,2%-ға) облыстарында және Шымкент қаласында (13%-ға) байқалады.

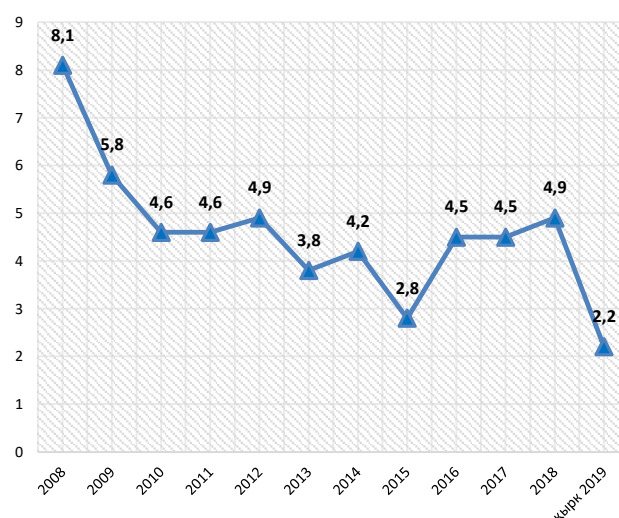
**Тұрғын ғимараттардың жалпы алаңын пайдалануға беру**



Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

**2.5.** Құрылыс секторындағы бағалар индексі 2019 жылғы қыркүйекте өткен жылдың осындай кезеңімен салыстырғанда 102,2% құрады. Құрылыс-монтаждау жұмыстарының бағасы 1,7%-ға, машиналар мен жабдықтарға – 2,6%-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 есептік кезеңде өткен жылдың осындай



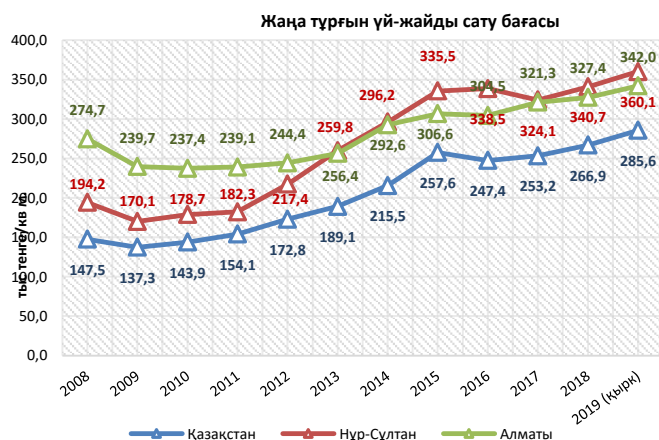


## Макроэкономикалық есеп, қаңтар - қыркүйек, 2019 Экономика, жоспарлау және қазынашылық департаменті

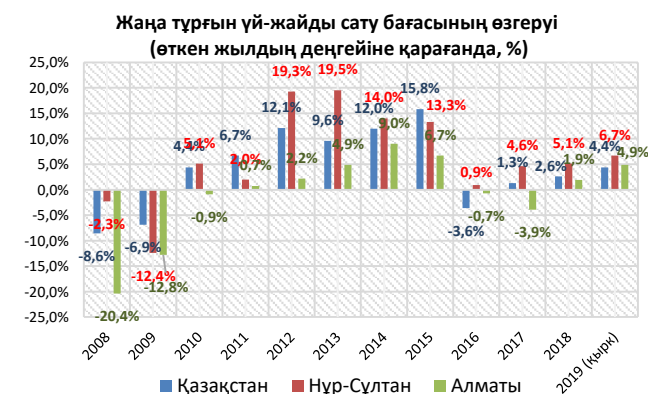
кезеңіндегі деңгейде сақталып, 104,1 мың теңгені құрады. 2018 жылдың тиісті кезеңімен салыстырғанда тұрғын үйдің 1 шаршы метрін салуға жұмсалған шығындардың айтарлықтай өсуі Атырау (+24,9%), Солтүстік Қазақстан (+23,5%), Түркістан (+11,2%) облыстарында және Шымкент қаласында (+10,5%) байқалады.

**2.6. 2019 жылдың басынан бастап тұрғын үй нарығындағы баға өсті.** 2019 жылғы қыркүйекте ел бойынша орташа алғанда жаңа тұрғын үйдің 1 шаршы метрінің бағасы 285,6 мың теңгені (2018 жылғы қыркүйекке қарағанда 4,4%-ға жоғары) құрады. Жайлы тұрғын үйді қайта сату бағасы 2018 жылғы маусымға қарағанда 5,5%-ға өсіп, 197,3 мың теңгені құрады. 2019 жылғы қыркүйекте жылжымайтын мүлікті жалға беру бағасы 1 ш.м. үшін 1470 мың теңгені құрады (2018 жылғы қыркүйекпен салыстырғанда 6,3% жоғары).

2018 жылмен салыстырғанда жаңа тұрғын үйге орташа бағаның өсуі Қостанай (17,2%), Нұр-Сұлтан (6,7%), Шымкент (6,6%), Орал (5,6%) және Алматы (4,9%) қалаларында байқалды. Нұр-Сұлтан, Алматы, Атырау, Шымкент қалаларындағы жаңа тұрғын үйдің 1 шаршы метрінің бағасы орташа республикалық деңгейден жоғары болып қалыптасты және тиісінше 360,1 мың теңгені, 342 мың теңгені, 326,3 мың теңгені, 326,2 мың теңгені құрады.



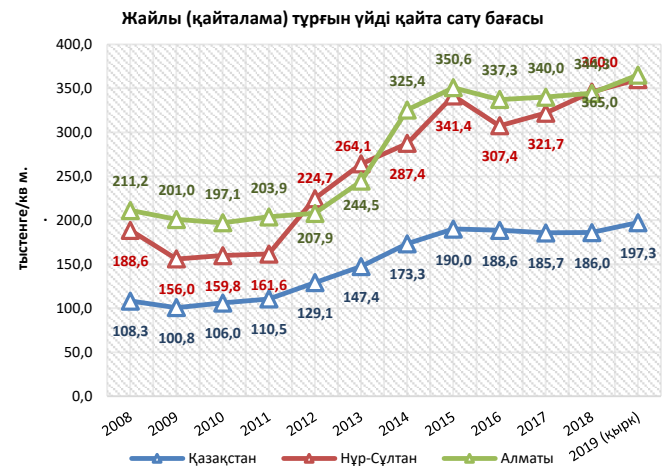
Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті



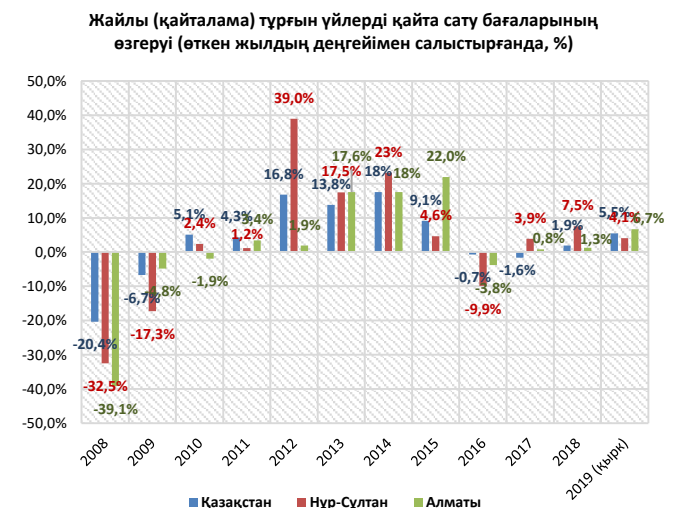
Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

**Жайлы тұрғын үйді (қайталама) қайта сату бағасы** 2018 жылдың қыркүйек айына қарағанда Ақтау қ. (-0,9%-ға) төмендеді. Шымкент, Қарағанды, Алматы, Қызылорда, Көкшетау және Семей қалаларында жайлы тұрғын үйді (қайталама тұрғын үйлерді) қайта сату бағасы тиісінше 27,4%, 8,6%, 6,7%, 6,6%-ға, 5,7%-ға және 5,7%-ға өсті.

Қайталама жылжымайтын мүлік нарығындағы 1 ш.м. бағасы Алматы (365 мың теңге), Нұр-Сұлтан (360 мың теңге), Атырау (264,2 мың теңге) және Ақтау (249,5 мың теңге) және Шымкент қ. (216,3 мың теңге) қалаларында орташа республикалық деңгейден (197,3 мың теңге) жоғары болып белгіленді.



Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті



Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

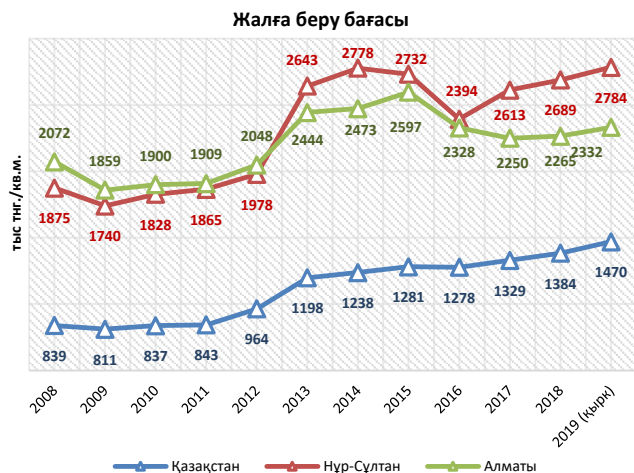
2019 жылғы қыркүйекте жайлы тұрғын үйді жалдаудың орташа бағасы 2018 жылғы қыркүйек айына қарағанда 6,3%-ға өсті. Жайлы тұрғын үй-жайды жалдау бағаларының елеулі өсуі Павлодар қаласында (19,5%-ға) байқалды. Сондай-ақ жалға беру бағасы Шымкент қ. (18,2%-ға), Тараз (10,9%-ға), Көкшетау (10,4%-ға) қалаларында ұлғайды. Қарағанды қаласында жайлы тұрғын үйлерді жалға беру бағасы өзгеріссіз қалды.

Нұр-Сұлтан, Алматы, Ақтау, Атырау, және Қарағанды қалаларында 1 шаршы метрдің бағасы орташа

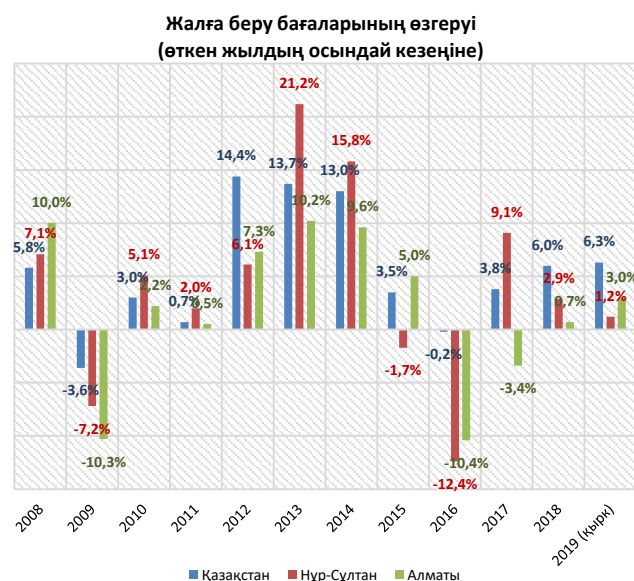


## Макроэкономикалық есеп, қаңтар - қыркүйек, 2019 Экономика, жоспарлау және қазынашылық департаменті

республикалық мәннен жоғары болып қалыптасты және сәйкесінше 2 784 теңгені, 2 332 теңгені, 2 047 теңгені, 1 765 теңгені, 1 759 теңгені және 1586 теңгені құрады. Қалған ірі қалаларда бұл көрсеткіш ел бойынша орташа мәннен төмен.



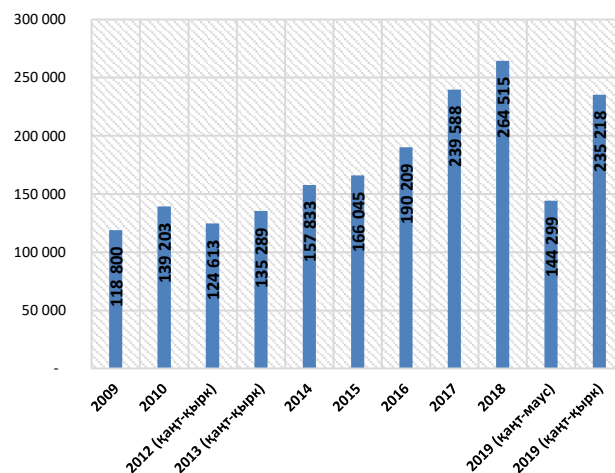
Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті



Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

2019 жылғы қаңтар-қыркүйекте тұрғын үйді сатып алу-сату мәмілелерінің саны 235 218 болды және өткен жылдың тиісті кезеңімен салыстырғанда 22,5% - ға артып, өткен жылғы өсу көрсеткішінен үш есе артты (2018 жылғы тоғыз айдағы мәмілелер санының өсуі 8,3% құрады). Тұрғын үй нарығындағы мәмілелер санының өсуі қайталама нарық және ипотеканы жандандыру есебінен жеделдеді. Осындай елеулі өсуге үлкен сұранысқа ие қайталама тұрғын үй нарығына бағытталған «Баспана-хит» бағдарламасын іске қосу ықпал етті. Ипотекалық несиелер қоржыны 1,6 трлн дейін өсті, бұл жалпы бөлшек несие қоржынының 26% - ына сәйкес келеді. Бұл өсімнің ең көп үлесі Баспана ипотекалық компаниясымен және Тұрғын үй құрылыс жинақ банкімен байланысты.

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 қазандағы жағдай бойынша **Қазақстан Республикасының халқы** 2018 жылғы 1 қазанмен салыстырғанда 236 мың адамға немесе 1,3%-ға өсіп, 18 570,3 мың адамды, оның ішінде Нұр-Сұлтан қ. – 1 121,8 мың адамды және Алматы қ. - 1 897,2 мың адамды құрады.



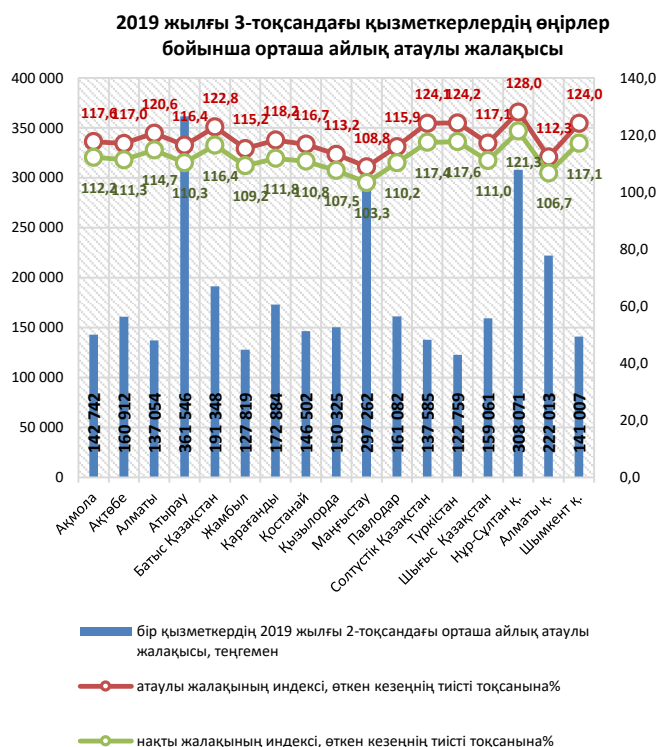
Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

**3.2.** 2019 жылғы қыркүйектегі бағалау бойынша **халықтың орташа жан басына шаққандағы атаулы ақшалай табыстары** 103865 теңгені құрады, бұл 2018 жылғы қыркүйекке қарағанда 9,7%-ға жоғары, нақты ақшалай табыс көрсетілген кезеңде 4,2% - ға өсті.

2019 жылғы 3-тоқсанда **бір қызметкердің орташа айлық атаулы жалақысы** 191 129 теңгені құрады. 2018 жылғы тиісті тоқсанға атаулы жалақы индексі – 118,1%, нақты жалақы индексі – 112% құрады.

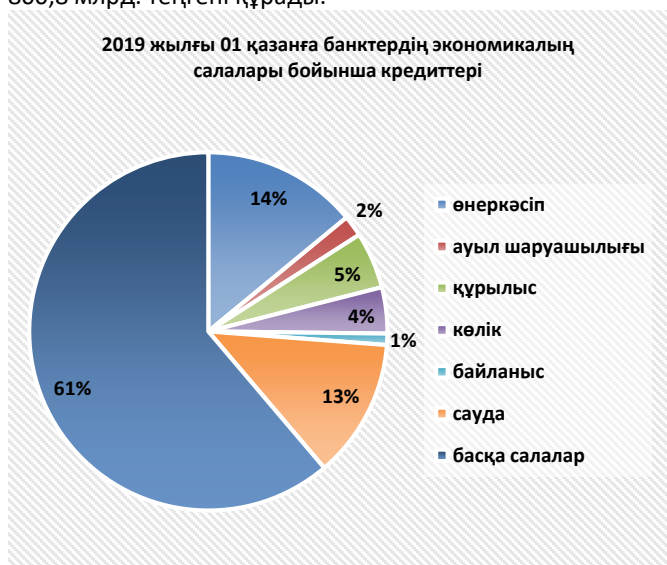


## Макроэкономикалық есеп, қаңтар - қыркүйек, 2019 Экономика, жоспарлау және қазынашылық департаменті



Дереккөз: ҚР ҰЭМ Статистика комитеті

**3.3. Банктердің экономикадағы кредиттерінің** едәуір сомасы өнеркәсіп, сауда, құрылыс, көлік және ауыл шаруашылығы сияқты салаларға берілді. 2019 жылғы 1 қазанға ЕДБ несие қоржынында құрылыс 5% немесе 683,3 млрд.теңгені құрады. 2018 жылғы 1 қазанға – 6% немесе 800,8 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, 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 4%-дан 16,5%-ға дейін ауытқиды. Кейбір ЕДБ жылжымайтын мүлік түрінде қосымша кепіл болған жағдайда, бастапқы жарнасыз несие 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	4%	50%	25 жыл	KZT
Халық банкі	18,6%	30%	20 жыл	KZT
Тенгри банкі	16,5%	20%	20 жыл	KZT
First Heartland Jysan Bank	15,1%	50%	10 жыл	KZT
ForteBank	16,4%	15%	20 жыл	KZT
Сбербанк	15,6%	30%	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 қайталама тұрғын үйге бағытталған 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 Банкі, 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 банктері қабылдайды.

- **«Бақытты отбасы»** «2-10-25» бұрыңғыдай мақсатты аудиторияға ие болады – отбасының бір мүшесіне бір ең төменгі жалақы кіріс деңгейімен (1 ЕТЖ-42,5 мың теңге) көп балалы, толық емес және мүгедек балалары бар отбасылар.

- **«5-20-25»** бағдарламасына кірісі кедейлік шегінен жоғары мөлшерден бастап отбасының бір мүшесіне екі ең төменгі жалақы мөлшеріне дейін кезекте тұрған адамдар қатыса алады.



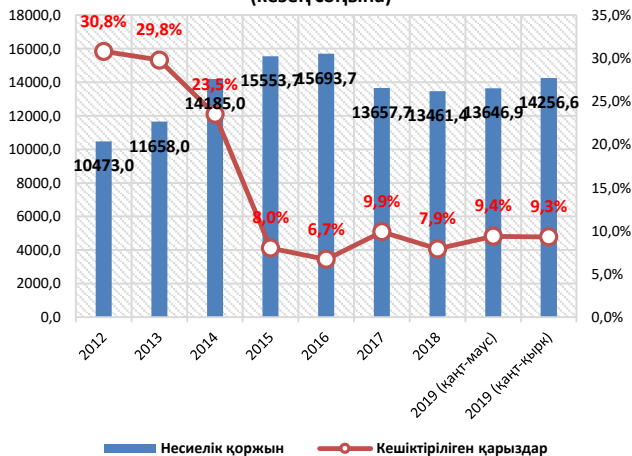


## Макроэкономикалық есеп, қаңтар - қыркүйек, 2019 Экономика, жоспарлау және қазынашылық департаменті

**ҚР банк секторының несиелік қоржыны** 2019 жылғы 1 қазандағы жағдай бойынша 14 256,6 млрд. теңгені құрады және өткен жылмен салыстырғанда 1 062,5 млрд. теңгеге немесе 8%-ға өсті. 2019 жылғы қыркүйек айының соңында банктердің экономиканы кредиттеу көлемі 13 395,0 млрд теңгені құрады (бір айда 1,3% - ға өсті). Бір айда несиелеу көлемі 170,82 млрд теңгеге (1,3% - ға) өсті. Жыл басынан бері көрсеткіштің өсуі 303,2 млрд теңгені немесе 2,3%-ды құрады.

90 күннен астам мерзімі өткен берешегі бар кредиттер (NPL) 1 331,3 млрд теңгені немесе несиелік қоржынының 9,3%-ын (2018 жылғы 1 қазанға – 1 123,7 млрд. теңге немесе несиелік қоржынының 8,75%) құрады.

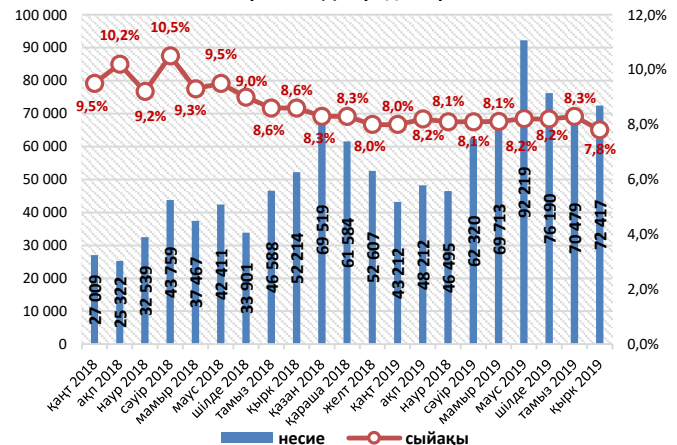
Несие қоржынының және 90 күннен астам мерзімі өткен берешектердің динамикасы  
(кезең соңына)



Дереккөз: ҚР ҰБ

Жылжымайтын мүлікті сату және сатып алу үшін ЕДБ-нің жеке тұлғаларға ипотекалық кредиттерінің өсуі сақталады. 2019 жылдың 9 айында **тұрғын үй сатып алуға және салуға жеке тұлғаларға берілген қарыздар** 581,3 млрд. теңгені құрады, бұл өткен жылдың осындай кезеңімен салыстырғанда 70,4%-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 қазандағы жағдай бойынша сыйақы мөлшерлемесі 7,8%-ды құрады, 2018 жылғы 1 қазандағы жағдай бойынша 8,6% болды.

Жеке тұлғаларға тұрғын үй салуға және сатып алуға берілген ЕДБ кредиттері



Дереккөз: ҚР ҰБ

01.10.2019ж. 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 несиелік қоржынының динамикасы



Дереккөз: ҚР ҰБ

**Ипотекалық ұйымдардың несиелік қоржынының құрылымы.** 01.10.2019 ж. жағдай бойынша ипотекалық ұйымдардың жиынтық несиелік қоржыны 411,4 млрд. теңгені құрады, бұл 2019 жыл басында қалыптасқан көрсеткіштен 165,2 млрд. теңгеге немесе 67,1%-ға артық. Есепті күнге қалыптасқан провизиялардың сомасы 6,9 млрд. теңгені құрады (ипотекалық ұйымдардың несиелік қоржынында қалыптасқан провизиялардың үлес салмағы 1,7%-ды құрады).

01.10.2019 ж. жағдай бойынша ипотекалық ұйымдардың жиынтық несиелік қоржынындағы мерзімі өткен қарыздардың үлес салмағы 7,8% (немесе 32,2 млрд. теңге) құрады. Есепті күнге 90 күннен астам мерзімі өткен берешегі бар қарыздар 6,2 млрд. теңгені немесе несиелік қоржынының 1,5%-ын құрады.



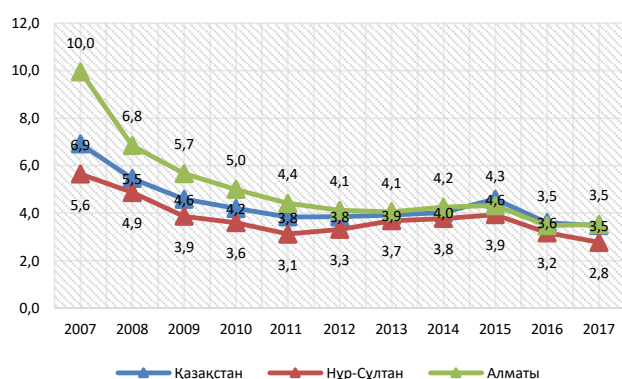
## Макроэкономикалық есеп, қаңтар - қыркүйек, 2019 Экономика, жоспарлау және қазынашылық департаменті

Ипотекалық ұйымдар міндеттемелерінің жиынтық мөлшері 2019 жыл басындағы деректермен салыстырғанда 64,0 млрд. теңгеге немесе 20,9%-ға ұлғайды және 01.10.2019 ж. жағдай бойынша 369,8 млрд. теңгені құрады.

### 4. Тұрғын үйге қолжетімділікті талдау<sup>1</sup>

**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.

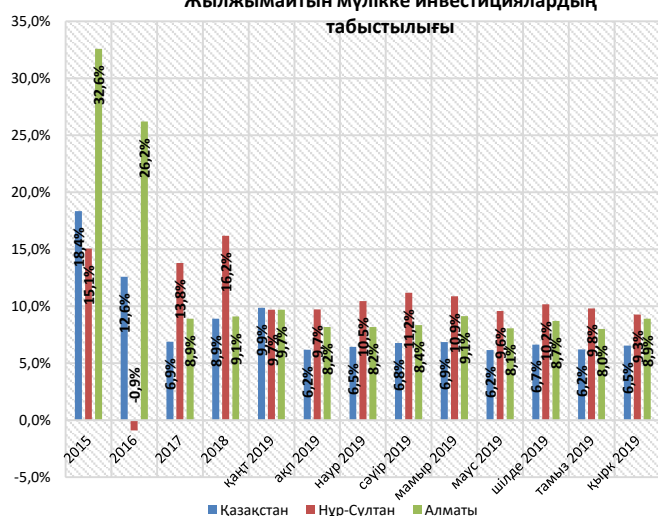
Тұрғын үйге қолжетімділік коэффициенті



Дереккөз: «Самұрық-Қазына» жылжымайтын мүлік қорының есептері

**4.2.** 2019 жылдың маусым айында жылжымайтын мүлікке инвестициялардың табыстылығы<sup>2</sup> Қазақстан бойынша – 6,5%, Нұр-Сұлтан қ. – 9,3%, Алматы қ. – 8,9% құрады.

Жылжымайтын мүлікке инвестициялардың табыстылығы



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 органдар мен квазимемлекеттік сектор субъектілер жалға берілетін тұрғын үйлер секторын дамыту бойынша шаралар қабылдады, жеке құрылыс салушылардың коммерциялық тұрғын үй салуларына, тұрғын үй құрылысы аудандарын дамыту және инженерлік-коммуникациялық инфрақұрылымды орналастыруға қолдау көрсетілді.

2015 жылдан бастап құрылыс жұмыстары көлемінің өсуі, бірінші кезекте, инфрақұрылымдық жобаларды іске асырумен 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 берумен 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 қаражат айналымының тетігі енгізілді.

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

2017 жылы Мемлекет Басшысының 2016 жылғы 9 қыркүйекте Қазақстан Республикасы Үкіметінің кеңейтілген отырысында берген тапсырмасы бойынша қабылданған, халықтың қалың жігінің тұрғын үйге қол

<sup>1</sup> Тұрғын үйге қолжетімділік 18-ге (ҚР ҚНБЕ 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.

<sup>2</sup> Жылжымайтын мүлікке инвестициялардың табыстылығы жыл бойына жайлы тұрғын үйдің (екінші деңгейлі) жалдаудан және кейіннен қайта сатудан түскен кірістің сомасы ретінде есептеледі.





## Макроэкономикалық есеп, қаңтар - қыркүйек, 2019 Экономика, жоспарлау және қазынашылық департаменті

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 келесі тұрғын үй құрылысының бағыттарын іске асыру аяқталады:

- 1) ЖАО-да кезекте тұрғандар мен жас отбасыға жалға берілетін тұрғын үй;
- 2) «ҚИК «ИҰ» АҚ сатып алу құқығымен жалға берілетін тұрғын үй;
- 3) «Бәйтерек девелопмент» АҚ жалға берілетін 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.

Жыл соңына дейін 2025 жылға дейінгі жаңа «Нұрлы жер» бағдарламасы бекітілетін болады.

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

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

Көрсеткіштің атауы	2019 қыркүйек	2018 қыркүйек	өзгер. (+/-)
Тұрғын үй салуға берілген рұқсаттар саны, мың бірлік	1 391	1 288	8%
Жаңа құрылыс көлемі, мың бірлік	1 266	1 236	2,4%
Жаңа тұрғын үйлерді сату көлемі, мың бірлік	738	607	4,5%

**Құрылысқа берілген рұқсаттар саны (Building Permits<sup>3</sup>),** келешек құрылыстың көрсеткіші 2019 жылғы шілдеде, тамызда және қыркүйекте сәйкесінше 1 317 мың, 1 425 мың және 1 361 мың болды, 2018 жылдың осындай кезеңімен салыстырғанда, бұл көрсеткіш сәйкесінше - **0,1%, 12,5% және 8%** болып өзгерді.

2019 жылғы шілдеде, тамызда және қыркүйекте басталған **тұрғын үй салу жобаларының (housing starts<sup>4</sup>) саны** сәйкесінше 1 204 мың, 1 375 мың және 1 266 мың болды, 2018 жылдың осындай кезеңімен салыстырғанда, бұл көрсеткіш сәйкесінше **1,7%, 7,5% және 2,4%** болып өзгерді.

2019 жылғы қыркүйек айында **жаңа үйлерді сату көлемі<sup>5</sup>** өткен жылдың қыркүйегіне салыстырғанда 21,6% арттып, 738 мың бірлікті құрады. Жаңа үйлерді сату көлемі бір ай ішінде сатуға міндеттеліп салынған үйлердің санын білдіреді.

Өткен жарты жылдықта Ұлыбританияның соңғы үш жыл ішінде дағдарысқа ұшыраған жылжымайтын мүлік нарығы қалпына келтірілді. Сарапшылар Британдық нарықтың барлық секторларындағы инвестициялар көлемінің артқанын атап өтті, бұл Knight Frank және Zoopla статистикасымен расталады.

Швейцария, БАӘ, АҚШ және бұрынғысынша еуропалық девелопменттің танымал бағыты болып қала беретін Кипр, Жылжымайтын мүлікке инвестициялар үшін жарыстың басқа да көшбасшылары арасында бірінші қатарда тұр.

Property Wire деректері бойынша жыл басынан бастап Біріккен Корольдіктің ірі қалаларында тұрғын үйлердің бағасы жылдық есеппен 2%-ға өсті. Ал кейбір елді мекендерде көрсеткіш бір пайыздан аспаған. Бірақ Эдинбургте тұрғын үй объектілеріне ең жоғары баға

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

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

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



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

тіркелді. Property Wire сарапшыларының пікірінше, Британия астанасындағы тұрғын үй бағасы өзгермейтініне қарамастан, кейбір мегаполистер оң үрдісті сақтап келеді. Мысалы, Лестерде, Манчестерде, Ноттингемде, Кардифте, Бирмингемде және Ливерпульде тұрғын үйдің орташа бағасы 4-5%-ға өсті. Бұл тізімдегі Оңтүстік қалалар бірінші қатардағы қалалардан қалып отыр, Абердин мен Кембриджде көрсеткіш бір пайыздан төмен. Сарапшылардың пікірінше, қазір елде тұрғын үйлердің көп болғанымен, оларға деген сұраныс аз болып отыр, осыған байланысты бағалар нарықтық жағдайдың қысымымен төмендейді. Ұлыбританияның оңтүстік өңірлеріне келетін болсақ, онда көрсеткіштер төрт жылдан бері азаюда. Дегенмен, жыл соңына қарай, әсіресе Британия Еуропалық Одақтан шыққаннан кейін жағдай өзгеруі мүмкін.

Швейцариядағы жылжымайтын мүлік жыл ішінде 2,5% - ға арзандады, 2019 жылғы екінші тоқсанның соңына қарай қатарынан сегіз тоқсан бойы төмендеуде. Тек сәуір айынан маусым айына дейін баға 1,75%-ға төмендеді (Global Property Guide мәліметтері бойынша). Өсу қарқынының бәсеңдеуін Швейцария Ұлттық Банкі тарапынан кредит беру шарттарын қатаңдатумен түсіндіруге болады. Күш-жігер ипотека бойынша берешекті төмендетуге бағытталған, ол қазіргі уақытта халықтың барлық берешегінің 90% құрайды. Бұл таңқаларлық емес, себебі елдегі жылжымайтын мүліктің құны өте жоғары. Ең қымбат коммуналарда ш.м. құны €44 500 жетеді. Орталық Банктің 2015 жылы еуроға қатысты өзінің капиталдандырудан бас тарту шешімі швейцариялық жылжымайтын мүлікті шетелдік инвесторлар үшін қымбат етіп, сол арқылы сұранысты төмендетті.

Savills халықаралық агенттігінің деректері бойынша Монако жылжымайтын мүлік нарығы ең қымбат және бәсекелі болып шықты. Мұнда шаршы метрдің орташа бағасы €48 мыңнан астам. Агенттік жүргізген зерттеуде әлемнің ең қымбат нарықтары ескерілді. Егер соңғы жылы Монакода жасалған мәмілелердің жалпы санын алсақ, ол да 15%-ға өсті. Атап айтқанда, Savills жаңа құрылыстарды сатып алу-сатуға байланысты мәмілелердің ұлғаюын анықтады: олар 45% - ға артты. Монако сатып алу жағынан ғана емес, сонымен қатар сыйақы жылжымайтын мүлікті жалға алу жағынан да ең қымбат нарық болып табылады. Мұнда жалдау ставкалары бір ш.м. үшін айына €1 200-ден басталады.

Жаңа тұрғын үйлерді пайдалануға беру қарқынының бәсеңдеуіне қарамастан, 2019 жылғы маусымнан бастап тамызға дейін Дубайдағы тұрғын үйлерді сату 2018 жылдың осы кезеңімен салыстырғанда 33% - ға өсті. 2019 жылдың басынан бері ағымдағы сәтке тұрғын жылжымайтын мүлікті сату бойынша 26 126 мәміле тіркелді, оның 11 095-і қайталама нарықтағы объектілер.

Германиядағы үйлер мен пәтерлердің құны өсуде. 2019 жылдың екінші тоқсанында Германияда тұрғын үй құны

2018 жылға қарағанда 5,2%-ға жоғары болды. Өткен тоқсанмен салыстырғанда 2%-ға өсім байқалды. Федералды статистикалық басқарманың (Destatis) хабарлауынша, бір жыл ішінде жеті ірі мегаполисте: Берлин, Гамбург, Мюнхен, Кельн, Франкфурт-на-Майне, Штутгартта және Дюссельдорфте бір және екі отбасыға арналған үйлер (+10%) және кондоминиумдар (+8,6%) қымбаттады. Халық саны 100 000 тұрғыннан басталатын басқа уездік қалаларда бір жыл ішінде пәтердің бағасы 7%-ға, үйлерге-7,1%-ға өсті. Тұрғын үйлердің (үйлер мен пәтерлер) +4,2%-ға қымбаттауы аз қоныстанған ауылдық округтерде де байқалды.

АҚШ-та тұрғын үй бағасы 2019 жылғы маусымда өткен жылмен салыстырғанда 3,1%-ға өсті. Феникс, Лас-Вегас және Тампа қалалары ең жоғары жылдық өсім көрсетті. Zillow мәліметтері бойынша тұрғын үйлер тиісінше 5,8%, 5,5% және 4,7% - ға қымбаттады. Тұрғын үйге деген сұраныс жоғары. Сатып алушыларды жалақының өсуі және экономиканың өскелең тұрлаусыздығы аясында ипотекалық мөлшерлемелердің құлдырауы баспана сатып алуға итермелейді. Дегенмен, адамдар ұсыныстардың аз болуына байланысты, бағаның өсуін қаламайды. Сондықтан олардың ыңғай сәтті күту шешімі меншік иелерін бағаны төмендетуге мәжбүр етеді.

Испанияның тұрғын үй нарығында бағалар ұдайы өсуде. Бұл ретте Мадридтегі сыйақылық жылжымайтын мүлік Берлинге қарағанда 23%-ға, Лондонға қарағанда 61%- ға және Гонконгқа қарағанда 85%-ға арзан. Елдегі ең қымбат премиум-жылжымайтын мүлік Мадридте, шаршы метрдің орташа құны - €7 000. Барселонада шаршы метрдің құны - €6 200, Валенсияда ш.м. құны - €5 000. Нарық одан әрі нығая береді деп күтілуде, бірақ аймақтық айырмашылықтар байқалатын болады. Ірі қалалар мен екінші деңгейдегі елді мекендерде баға ауылдық және аз елді мекендермен салыстырғанда айтарлықтай өседі.

Францияда тұрғын үй бағасы өсуде. Жалпы, The Local соңғы мәліметтеріне сәйкес, ел бойынша шаршы метрдің орташа құны 2019 жылдың қыркүйек айынан бастап қазан айына дейін 3%-ға өсті. Соңғы жылы баға мынадай ірі қалаларда: Лионда-11,1%-ға, €4 500 дейін, Нантта – 8,6%-ға, €3 230 дейін, Тулузада-6,7%-ға, €3 110 дейін көтерілді; Солтүстік Лилль қаласында тұрғын үй бағасының шаршы метрі €2 840 дейін көтерілді. Париж, әдеттегідей, елдегі ең қымбат қала болып қала береді, баға тағы бір рекордтық деңгейге – шаршы метр үшін €10 120 дейін өсті. Мамандардың пікірінше, төмен пайыздық ставкаларға байланысты бағалардың өсуі жалғасады; Ниццада, Марсельде және Монпельеде тұрғын үй құны тек шамалы өсті — €4 110, €2 570 және €2 900 дейін сәйкесінше.

Грекия билігі 2019 жылдың жазында экономиканың дамуын ынталандыру үшін жылжымайтын мүлік секторындағы салықтың төмендеуі туралы жариялады. Оның мақсаты - 2020 жылға қарай ЖІӨ 3%-ға көтеру. 2019



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

жылдың басынан бастап Грекияның жылжымайтын мүлік нарығына €736 млн шетелдік қаражат келіп түсті, бұл өткен жылдың сәйкес кезеңімен салыстырғанда 94,6% - ға артық.

Кипрде инвестициялар үшін азаматтық беру шарттары қатаң болғандықтан, тұрғын үй сату деңгейі төмендеді. 2019 жылдың маусымынан қыркүйекке дейін жылжымайтын мүлікті сату 6,6%-ға төмендеді. 2018 жылдың алғашқы бес айында тұрғын үйлерді сатудың тіркелген өсіңкі үрдісі 2019 ж. маусымнан бастап тоқтатылды. Лимассол мен Фамагуста ең маңызды дағдарысқа тап болды. Өткен жылмен салыстырғанда 2019 жылғы маусым-қыркүйекте сату деңгейі 19,2%-ға, одан кейін 25,3% - ға төмендеді. Ларнак қаласында – 1,3%-ға төмендеді, ал Никосия мен Пафос қалалары сату деңгейінің тиісінше 5,3% - ға және 7,4% - ға өскенін көрсетті.