

Құрылыс саласына шолу

ҚАЗАҚСТАН
ҚАРЖЫГЕРЛЕР
ҚАУЫМДАСТЫҒЫ



АССОЦИАЦИЯ
ФИНАНСИСТОВ
КАЗАХСТАНА

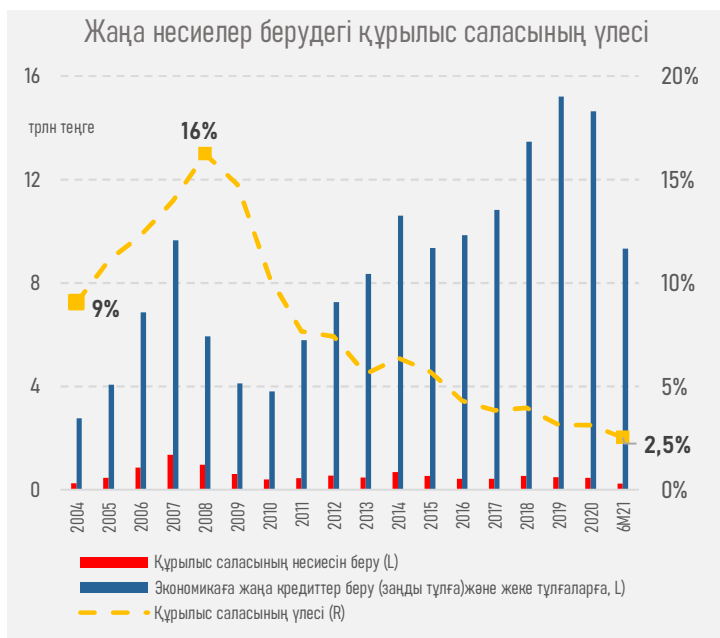
тамыз 2021

Негізгі тенденциялар

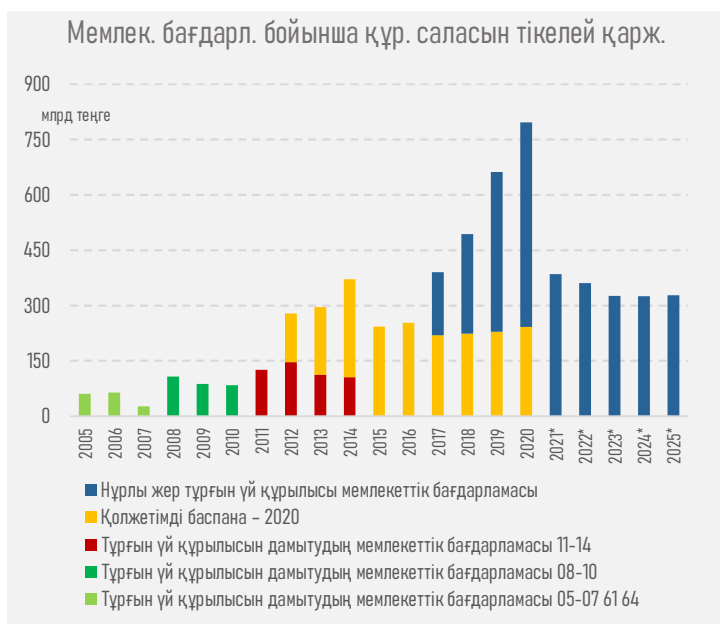
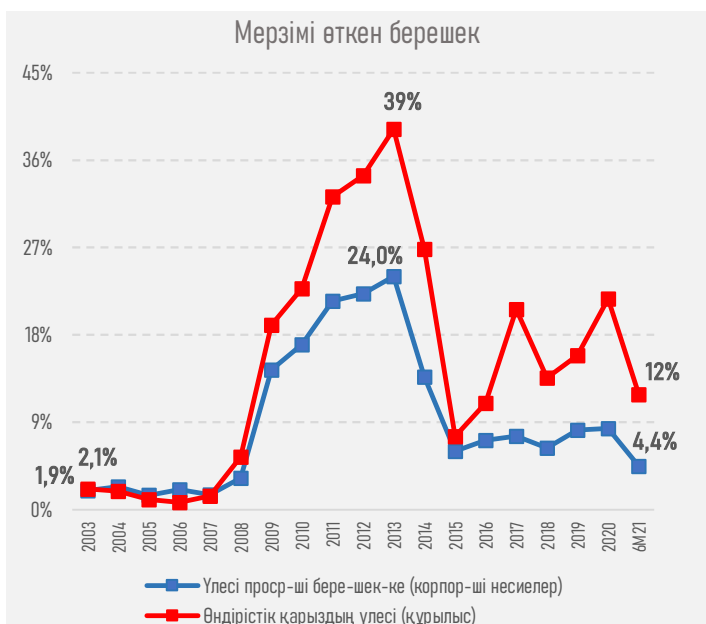
- ҚР құрылыс секторында құрылыс компанияларын тікелей мемлекеттік қаржыландыруды ұлғайта отырып, нарықтық несиелеудің айтарлықтай баяулауы байқалады. 07-08 жылдардың шыңдарынан бастап нарықтық қарыздар беру 3 есе, ал құрылысқа несиелер портфелі 2,4 есе төмендеді (төменде қараңыз).
- Нарықтық несие беруді шектейтін мән — жайлардың арасында-1 м2 тұрғын үй салуға арналған шығындардың құндық көрсеткіштерінің салыстырмалы түрде ашық еместігі, сектордың проблемалық берешегінің Тарихи жоғары деңгейі, кепілдік беру жағдайында дефолт кезінде құрылыс компаниясының мүлкіне КЖК-ның басым құқығы бар.
- Жеке құрылыс компанияларына мемлекеттік қолдау көрсетілгеніне қарамастан, тұрғын үйді пайдалануға беруді ұлғайтуға жеке құрылыс салушылар негізгі үлес қосуда.

- Сонымен қатар, құрылыс секторының өсуі ипотекалық Мемлекеттік бағдарламалар (сұраныс қаржыландырылады) және тұрғын үй бағасының өсуі арқылы ынталандырылады.
- Бұл инфляция деңгейінен және депозиттердің табыстылығынан асатын тұрғын үй бағасының екі таңбалы өсу қарқыны табысы жоғары азаматтар үшін тұрғын үйге инвестициялық сұранысты ынталандырады, бұл табысы төмен азаматтар үшін ипотекалық Мемлекеттік бағдарламалар бойынша төмен мөлшермелердің әсерін төмендетеді.
- Өңірлік бөліністе тұрғын үймен қамтамасыз ету біркелкі бөлінбеді.
- Құрылыс секторын, сондай-ақ ипотекалық нарықты одан әрі дамыту кредиторлар үшін тәуекелдердің жинақталуына және мемлекеттік бюджет тарапынан міндеттемелердің өсуіне алып келмеуге тиіс.

Құрылыс саласына несие беру



Мерзімі өткен берешек және мемлекеттік қаржыландыру *

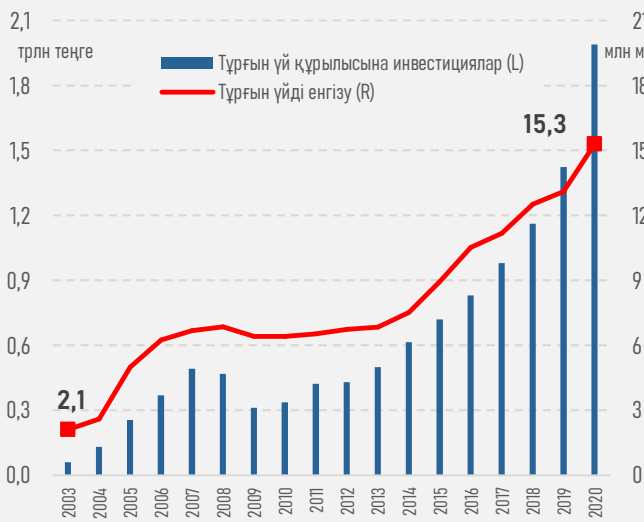


* Деректер көзі: ҚР Ұлттық Банкінің сайты, ҚР АӘК БНС, ИПС «Әділет»

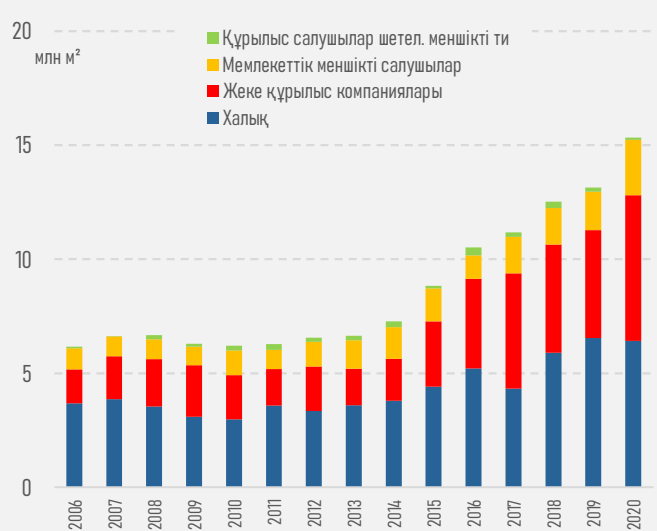
© Қазақстан қаржыгерлерінің қауымдастығы, 2021

Құрылыс салушылар бөлінісінде инвестициялар және пайдалануға берілген тұрғын үй алаңы статистикасы

Тұрғын үй құрылысына инвестициялар

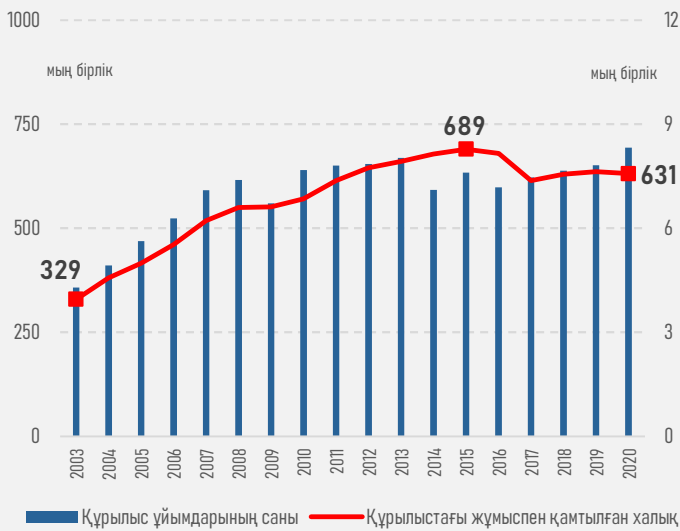


Құрылыс салушылар

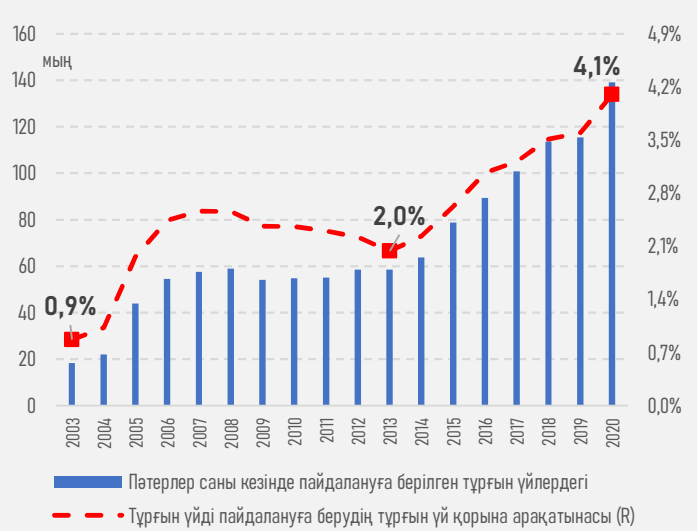


Құрылыстағы белсенділік

Құрылыс ұйымдарының саны

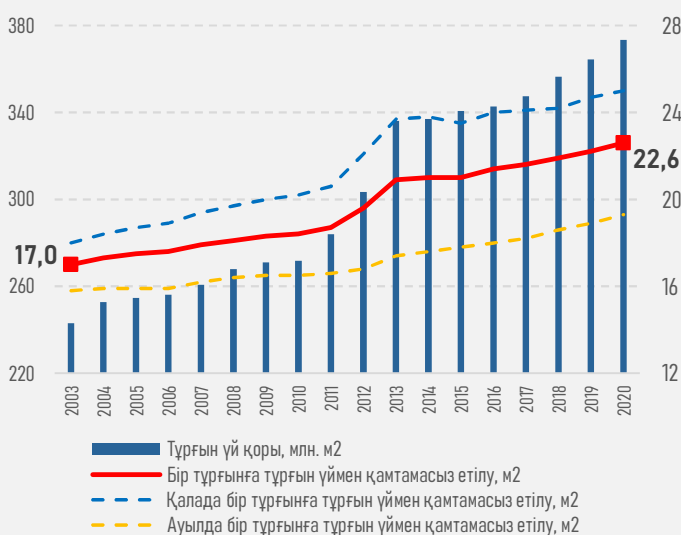


Салынған пәтерлер саны

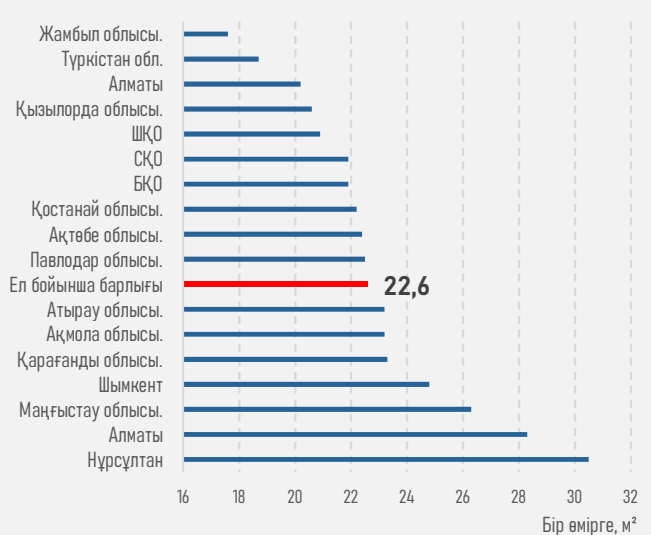


Тұрғын үй қорының және тұрғын үймен қамтамасыз етілу статистикасы

Тұрғын үй қоры және тұрғын үймен қамтамасыз ету



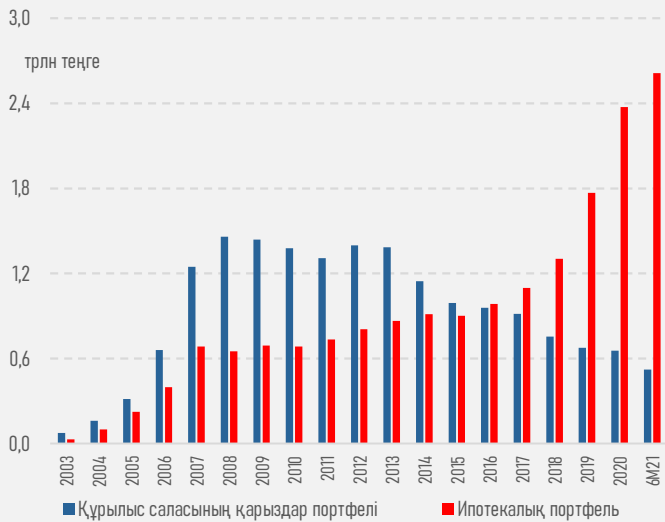
Тұрғын үймен өңірлік қамтамасыз етілу



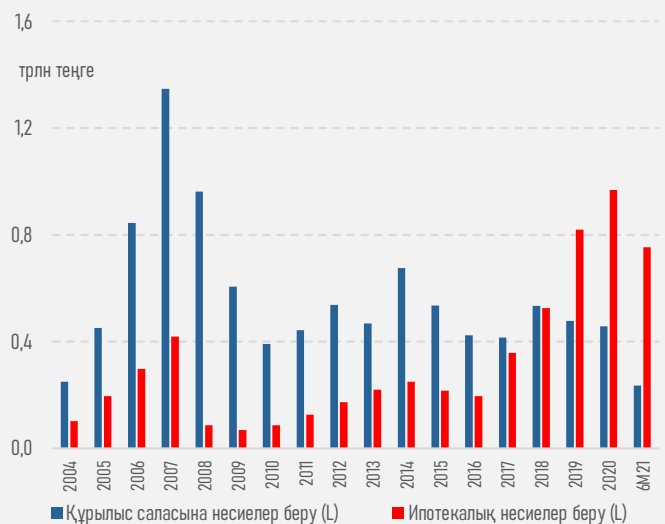
* Деректер көзі: ҚР Ұлттық Банкінің сайты, ҚР АӘК БНС

Мемлекеттік бағдарламалардың әсері: ипотекалық несиенен салыстыру

Портфель

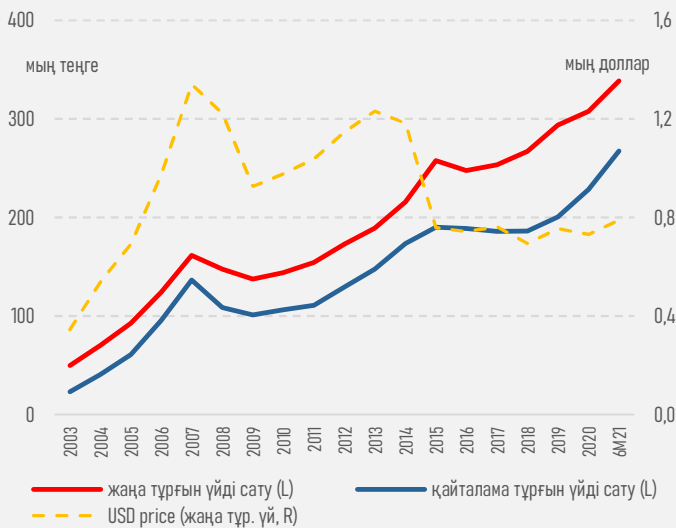


Беру

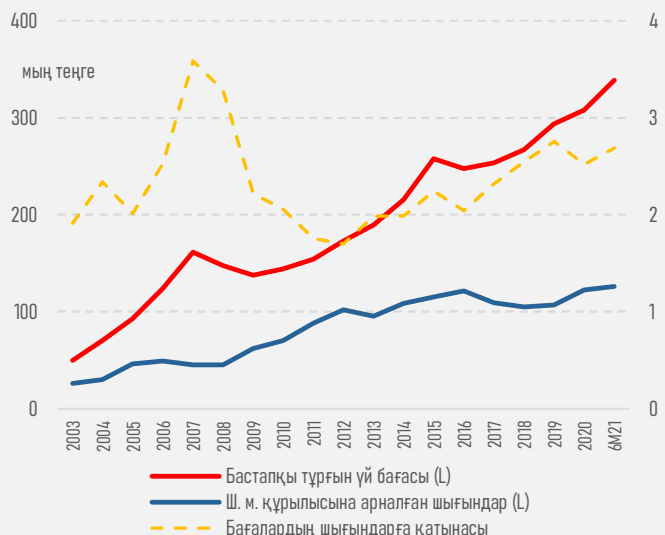


Тұрғын үй нарығындағы баға статистикасы

Бастапқы ж. қайталама тұрғын үй нарығындағы бағалар



Бағаның құрылыстың өзіндік құнына қатынасы



* Деректер көзі: ҚРҰБ сайты, KASE, ҚР АӘК БНС

© Қазақстан қаржыгерлерінің қауымдастығы, 2021

Резюме

Бір жағынан, фискалдық ынталандыру құрылыс нарығына серпін береді және елдегі тұрғын үйге төлем қабілетті сұранысты қамтамасыз етеді. Бірақ, екінші жағынан, нарықтық қатынастарды ығыстырады және бүкіл тұрғын үй секторының дамуын мемлекеттік қолдауға тәуелді етеді, бұл республикалық бюджет тапшылығының ұлғаюы аясында оның ұзақ мерзімді тұрақтылығына жақсы әсер етпейді.

Бұл ретте саланың қарыз қаражаты ұсынысының ұлғаюына бірқатар проблемалық мәселелер, оның ішінде тұрғын үйдің шаршы метрін салуға арналған шығындардың құндық көрсеткіштерінің айқын болмауы, проблемалық берешектің Тарихи жоғары деңгейі, кепілдік беру және тұрғын үй құрылысы аяқталғанға дейін болашақ тұрғындар мен инвесторлардан қаражат тарту жағдайында оның дефолты кезінде құрылыс компаниясының мүлкіне КЖК басым құқығымен байланысты қарыздарды қамтамасыз етудің жеткіліксіздігі кедергі келтіруде.

Құрылыс материалдарына, оның ішінде импорттық материалдарға бағаның құбылмалылығы маңызды фактор болып табылады, бұл үлестік құрылыс объектілерін аяқтауға күмән келтіруі мүмкін. Тұрғын үй нарығындағы бағаның өсуіне қарамастан, жаңа тұрғын үй бағасының құрылыстың өзіндік құнына қатынасы құрылыс материалдарының қымбаттауының әсерін көрсете отырып, 2019 жылмен бір деңгейде қалып отыр.

Сонымен қатар, жекелеген өңірлерде тұрғын үймен салыстырмалы түрде төмен қамтамасыз етілу құрылыс нарығы және тиісінше ипотекалық кредит беру үшін үлкен әлеуетті білдіреді.

Құрылыс секторын, сондай-ақ ипотекалық нарықты одан әрі дамыту кредиторлар үшін тәуекелдердің жинақталуына және мемлекеттік бюджет тарапынан міндеттемелердің өсуіне алып келмеуге тиіс, бұл оны орта мерзімді перспективада неғұрлым тұрақты және теңгерімді ететін болады.