



ҚАЗАҚСТАН ҰЛТТЫҚ БАНКІ

Қазақстанның тұрғын үй жылжымайтын мүлік нарығындағы бағаларға Зейнетақы жинақтарын мерзімінен бұрын пайдалану бағдарламасының әсерін талдау және бағалау.

Қаржылық тұрақтылық және зерттеулер департаменті

№2025-3 экономикалық зерттеу

Жұмыс мақаласы

Султан Муратов

Жандос Ыбраев

Аскар Утарбаев

Қайырбек Қабдолхайров

Қазақстан Республикасы Ұлттық Банкінің (бұдан әрі – ҚРҰБ) экономикалық зерттеулері мен аналитикалық жазбалары ҚРҰБ зерттеулері мен ҚРҰБ қызметкерлерінің өзге де ғылыми-зерттеу жұмыстарының нәтижесін таратуға арналған. Экономикалық зерттеулер пікірталасты ынталандыру мақсатында жарияланады.

ҚРҰБ қызметкерлерінің жұмыс мақалалары жарияланған күнгі жағдай бойынша аяқталмаған зерттеулерді көрсетеді және талқылауға, пікір мен ескертпе алуға арналған. Мақалада келтірілген пікірлер мен тұжырымдар авторлардың жеке көзқарасын білдіреді және ҚРҰБ-тың немесе оның басшылығының ұстанымы деп қабылданбауы керек.

Қазақстанның тұрғын үй жылжымайтын мүлік нарығындағы бағаларға Зейнетақы жинақтарын мерзімінен бұрын пайдалану бағдарламасының әсерін талдау және бағалау.

2025 жылғы мамыр

**NBRK – WP – 2025 – 3**

## **Қазақстанның тұрғын үй жылжымайтын мүлік нарығындағы бағаларға Зейнетақы жинақтарын мерзімінен бұрын пайдалану бағдарламасының әсерін талдау және бағалау.**

Султан Муратов<sup>1</sup>, Жандос Ыбраев<sup>2</sup>, Аскар Утарбаев<sup>3</sup>, Қайырбек Қабдолхайров<sup>4</sup>

### **Аннотация**

Бұл зерттеуде Covid-19 пандемиясы кезеңінде қолдау шарасы ретінде Қазақстан мемлекеті енгізген зейнетақы жинақтарының бір бөлігін мерзімінен бұрын алу бағдарламасының тиімділігі бағаланады. Зейнетақы жинақтарының бір бөлігін мерзімінен бұрын алудың көпшілігін Қазақстандағы үй шаруашылықтары тұрғын үй жағдайларын жақсартуға, атап айтқанда, тұрғын үй жылжымайтын мүлігін сатып алуға пайдаланды. Жылжымайтын мүлік нарығындағы транзакциялар бойынша мемлекеттік дерекқорды пайдалана отырып, біз тұрғын үй-жайлардың сандық және сапалық белгілерін біріктіреміз. Осы мемлекеттік қолдау шарасының тиімділігін эмпирикалық бағалау үшін біз уақыт бойынша алшақтық регрессиялау әдісін қолданамыз. Талдау нәтижесі зейнетақы жинақтарын алу бағдарламасы Қазақстан бойынша бағаның орта есеппен 9-14%-ға өсуіне түрткі болғанын көрсетеді. Зерттелетін аймаққа байланысты бұл әсер әртүрлі деңгейде байқалады. Зерттеуіміздің қорытындысы тұрғын үй жылжымайтын мүлік нарығында мемлекеттік қолдаудың бұдан да теңдестірілген шараларын қабылдау үшін пайдаланылуы мүмкін.

***Түйін сөздер:** зейнетақы жүйесі, мерзімінен бұрын алу, жылжымайтын мүлік нарығы, тұрғын үй бағасының өсуі, алшақтықты регрессиялау әдісі, Қазақстан*

***JEL классификациясы:** H24, H55, R38, R50, O53*

---

<sup>1</sup> Султан Муратов – ҚТЗД, бас маман

<sup>2</sup> Жандос Ыбраев – ҚТЗД, директордың орынбасары

<sup>3</sup> Аскар Утарбаев – ҚТЗД, басқарма бастығы

<sup>4</sup> Қайырбек Қабдолхайров – ҚТЗД, бас маман

## 1. Кіріспе

Covid-19 пандемиясына байланысты енгізілген шектеулер бүкіл әлемде экономикалық белсенділіктің күрт төмендеуіне алып келді. Үй шаруашылықтары мен корпоративтік субъектілерді қолдау мақсатында Қазақстанның ұлттық деңгейдегі билік органдары азаматтарға зейнетақы жинақтарының бір бөлігін мерзімінен бұрын алуға мүмкіндік берді. Әлемдік тәжірибеге сәйкес, жинақтарды алу – оларды мақсатты пайдалану дегенді білдіреді. Қазақстан жағдайында зейнетақы төлемдерінің ауқымды бөлігі тұрғын үй жағдайын жақсартуға бағытталған. Бұл қаражат азаматтардың қалауымен ипотекалық қарызды өтеуге де, бастапқы жарна ретінде де пайдаланылуы мүмкін.

2022 жылдың сәуір айына қарай алынған зейнетақы жинақтарының жалпы көлемі пандемиядан кейінгі ЖІӨ-нің шамамен 3%-ын құрады. Бұл көрсеткіш Қазақстандағы жағдайды ішкі тұрғын үй нарығындағы баға өзгерістеріне қосымша қаржылық ынталандырудың ықпалын бағалауға мүмкіндік беретін маңызды экспериментке айналдырады. Атап айтқанда, заңнамадағы өзгерістерден едәуір пайда көрген нысаналы сектордың басым болуына байланысты, жақында жүзеге асырылған зейнетақы профицитін алып тастау шарасы тұрғын үй жылжымайтын мүлік нарығында «мемлекеттік интервенция» ретінде қарастырылуы мүмкін. Осы зерттеуде біз аталған мемлекеттік бастаманың нарықтағы теңгерімге қалай әсер еткенін талдап, алшақтықты зерттеуге және бағалауға мүдделіміз.

Бұл мақалада біз тұрғын үй жағдайларын жақсарту мақсатында зейнетақы жинақтарының бір бөлігін алуға рұқсат ету түрінде мемлекеттік интервенциядан күтілетін оң әсердің іске асуын зерттейміз. Жылжымайтын мүлік нарығындағы транзакциялардың әкімшілік дерекқорын қолдана отырып, сатылатын тұрғын үйлердің бағасын, сандық және сапалық сипаттамаларын біріктіреміз. Осы мемлекеттік қолдау шарасының тиімділігін эмпирикалық бағалау үшін біз уақыт бойынша алшақтық регрессиялау әдісін қолданамыз. Біздің нәтижелеріміз зейнетақы алу бағдарламасы Қазақстанда бағаның орташа есеппен 9-14%-ға өсуіне түрткі болғанын көрсетеді. Зерттеуіміздің қорытындысы бұдан әрі тұрғын үй жылжымайтын мүлік нарығында мемлекеттік қолдаудың мейілінше теңдестірілген шараларын қабылдау үшін пайдаланылуы мүмкін.

Бұл еңбек былай ұйымдастырылған: 2-бөлімде әдебиеттерге шолу жасалады. 3-бөлімде Қазақстанның тұрғын үй жылжымайтын мүлік нарығы және зейнетақы жинақтарының бір бөлігін мерзімінен бұрын алу бағдарламасы туралы стильдендірілген фактілер қамтылған. 4-бөлім пайдаланылған деректер мен әдіснаманы сипаттайды. 5-бөлім – нәтижелерді, 6-бөлім – түйіндерді қамтиды.

## 2. Әдебиетке шолу

Жылжымайтын мүлік нарығының экономика үшін маңыздылығын асыра бағалау қиын. 2007-2009 жылдардағы жаһандық қаржылық дағдарыстан байқағанымыздай, жылжымайтын мүлік нарығының құлдырауы үкіметке, банктерге, бизнеске және үй шаруашылықтарына экономикалық тұрғыда елеулі әсер етті. Бұның салдары әсіресе соңғысына қатты әсер етті, өйткені жылжымайтын мүлік үй шаруашылықтары активтерінің негізгі бөлігін құрайды. Жылжымайтын мүлік нарығының бүкіл экономика мен үй шаруашылықтары үшін маңыздылығын ескере отырып, бағаның күрт өзгеруінің жағымсыз салдарын болдырмау немесе кем дегенде азайту және тоқырауды болдырмау үшін нарықтық теңгерімсіздіктерді бақылау қажет. Осыған байланысты үкімет қажетті

нәтижелерге қол жеткізу үшін жылжымайтын мүлік нарығына әсер етудің әртүрлі шараларына жүгіне алады.

Қолданылатын құралдарға байланысты мемлекеттік интервенция шараларын үш санатқа бөлуге болады: монетарлық, фискалдық және макропруденциалдық. Бұл құралдар көбінесе жылжымайтын мүлік нарығындағы белсенділікті шектеу немесе ынталандыру үшін жеке және басқа (немесе сол) санаттағы құралдармен бірге қолданылады. Мұндай шаралардың тиімділігі әрқашан маңызды мәселе болып табылады, өйткені құралдардың ешқайсысы мінсіз емес және олардың әрқайсысының өзіндік артықшылықтары мен кемшіліктері бар.

Әдебиеттер бір-бірімен тығыз байланысты болмаса да, зейнетақы жинақтарын мерзімінен бұрын алу жылжымайтын мүлік нарығына әсер ететін фискалдық шара ретінде қарастырылуы мүмкін. Мұндағы түсінік қарапайым – міндетті зейнетақы төлемдері «салық салу» нысаны ретінде қабылданады, ал жинақтарды алуға рұқсат (ішінара немесе толық) «салықты өтеу» ретінде қарастырылуы мүмкін. Сонымен қатар, зейнетақы жинақтарын мерзімінен бұрын алу бағдарламасын қолдау үшін бюджет қаражатын пайдалану бұл бағдарламаны монетарлық немесе макропруденциалдық саясаттан гөрі фискалдық саясатпен байланыстырады. Көптеген елдер зейнетақы жинақтарын мерзімінен бұрын алуға мүмкіндік берсе, олардың кейбіреулері ғана тұрғын үй жағдайын жақсарту үшін қаражатты пайдалануға мүмкіндік береді (Zhakupova және т.б., 2019). Соңғы уақытқа дейін осындай рұқсаттары бар елдер Швейцария, Сингапур, Оңтүстік Африка және Мексика болды (Lawson & Milligan, 2007; Zhakupova және т.б., 2019).<sup>5</sup> Алайда, мұндай бағдарламалардың ұзақ тәжірибесіне қарамастан, олардың тиімділігін бағалау ғылыми әдебиеттерде жеткілікті зерттелмеген.

Zhakupova және басқалар (2019) зейнетақы жинақтарын мерзімінен бұрын алуға байланысты тәуекелдер мен келісімдерге жан-жақты шолу жасайды. Осындай бағдарламаларды енгізуге байланысты негізгі тәуекелдердің бірі болашақта зейнетақы төлемдерінің тұрақтылығы болып табылады. Басқаша айтқанда, адамда «келешекте» жеткілікті жинақ қалатынына көз жеткізу үшін «бүгін» зейнетақы қорларынан алуға болатын лимиттерді анықтауда абай болу керек. Тәжірибеден көріп отырғанымыздай, мұндай шектеулерді орнату оңай шаруа емес, сондықтан ақша алудың ең көп сомасы мезгіл-мезгіл түзетіліп отырады (Lawson және Milligan, 2007; Agarwal және т.б., 2019).

Бұдан басқа, тарихи мысалдар - зейнетақы жинақтарын алып алу үй иелігін ұлғайтуға ықпал етуі мүмкін екенін көрсетті, бірақ бұл ретте нарық бұрмалануы мүмкін. Атап айтқанда, Оңтүстік Африкадағы саясат шаралары орташа табысты үй шаруашылықтарын тұрғын үй нарығынан алып тастады, ал тек ресми жұмыспен қамтылған қызметкерлер үшін қолжетімді субсидияланған пайыздық мөлшерлемелер Мексикада табыс теңсіздігі күшеюіне қауіп төндірді (Zhakupova және басқалары, 2019). Соңында, зейнетақы жинақтарын жылжымайтын мүлік нарығына инвестициялау үшін пайдаланған үй шаруашылықтары зейнетақы кезеңінде төлемдер тұрақты түсуінде қиындықтарға тап

---

<sup>5</sup> Тұрғын үй жағдайларын жақсарту үшін зейнетақы жинақтарын пайдаланудың әртүрлі тәсілдері бар екенін атап өткен жөн. Оларды үш топқа бөлуге болады: қаражатты тікелей алу (Сингапур, Швейцария), зейнетақы жинақтары кепіл ретінде әрекет ететін зейнетақы қорынан ипотекалық қарыз алу (Швейцария, Мексика), зейнетақы жинақтары кепіл ретінде әрекет ететін басқа ұйымдардан ипотекалық қарыз алу (Оңтүстік Африка). Көріп отырғаныңыздай, кейбір елдер қаражатты алудың бірнеше нұсқасын ұсынады. Зейнетақы жинақтары мерзімінен бұрын алу әдістерінің әрқайсысымен, сондай-ақ олардың артықшылықтары мен кемшіліктерімен жан-жақты танысу үшін оқырмандарға Zhakupova және т.б. жұмысымен танысуға кеңес беріледі. (2019).

болуы мүмкін, өйткені тұрғын үй активтері, әдетте, анағұрлым төмен өтімділікке ие. Бұл жағдай кейін «asset-rich, but cash-poor» ретінде белгілі болған Сингапурда орын алып, үкіметтің тиісті реакциясын тудырды. (Zhakupova және басқалары, 2019). Дегенмен, зейнетақы жинақтарының тұрғын үй бағасына және жылжымайтын мүлікпен жасалатын мәмілелер көлеміне сандық бағалау, бізге белгілі болғандай, академиялық әдебиетте жоқ. Біз бұл олқылықтың орнын толтыруға ниеттіміз.

Жақындағы Covid-19 пандемиясы экономикалық құлдырауға алып келді, бұл мемлекеттерді экономиканы тұрақтандыру үшін шаралар қабылдауға итермеледі. Кейбір елдер үй-шаруашылықтардың экономикалық жағдайларын ынталандыру мақсатымен зейнетақы жинақтарын мерзімінен бұрын қолдануға рұқсат етті. (OECD 2021; Bekbossinova және басқалары, 2022; Madeira 2024). 2021 жылы Қазақстан осындай шара қабылдаған елдердің біріне айналды. Кейіннен зейнетақы жинақтары «ең төменгі жеткіліктілік шегінен» асып кеткен Қазақстан азаматтарында қаражатты ішінара мерзімінен бұрын алу мүмкіндігі пайда болды. 2022 жылғы сәуірге қарай қаражат алудың жалпы көлемі 3.1 триллион теңгені құрады, бұл Қазақстанның 2022 жылғы номиналды ЖІӨ-нің шамамен 3%-ын құрайды (the National Bank of the Republic of Kazakhstan [NBRK], 2023). Бұл қаражаттың басым бөлігі, шамамен 64%-ы тұрғын үй сатып алуға жұмсалды, ол жылжымайтын мүлік нарығында теңдессіз сұраныстың күтпеген өзгерісін тудырды. Осы шараның артықшылықтары мен кемшіліктеріне сапалық бағалау жүргізілгенмен (Bekbossinova және т.б., 2022), бұл мемлекеттік интервенцияның тұрғын үй нарығына әсерін сандық бағалау зерттелмеген күйінде қалып отыр. Жұмысымыздың мақсаты – ауқымды зейнетақы қаражатын алып алумен, тұрғын үй бағасы мен жылжымайтын мүлікпен жасалатын мәмілелердің көлемі арасындағы себеп-салдарлық байланысты зерттей отырып, осы олқылықтың орнын толтыру. Бұрын әдебиетте қолданылмаған регрессиялық алшақтық әдісін және ЖМН МДҚ-ның сатып алу-сату мәмілелері туралы бірегей дерекқорын пайдалана отырып, біз мемлекеттік интервенция тұрғын үй бағасына бұрмалаушы әсерін тигізді және мәмілелер көлемін ұлғайтты деген қорытындыға келдік.

### **3. Қазақстанның жылжымайтын мүлік нарығының негізгі ерекшеліктері және мемлекеттік интервенцияларға шолу**

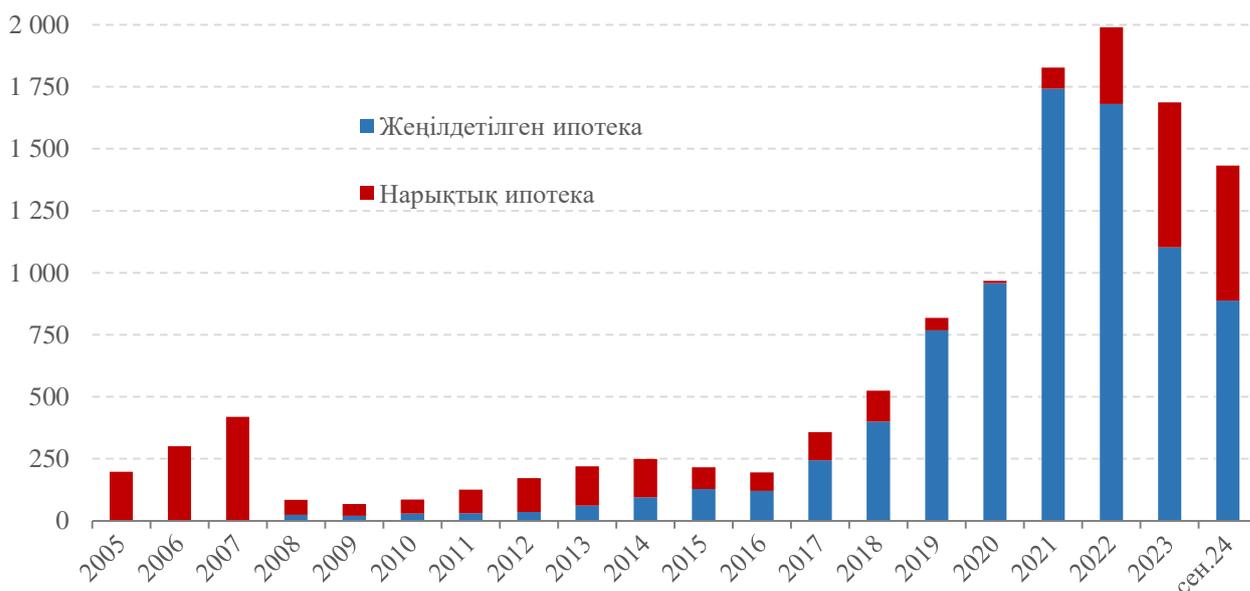
#### *Қазақстанның жылжымайтын мүлік нарығы*

Қазақстанның тұрғын үй нарығы тұрғын үйді иеленудің жоғары деңгейі, жан басына шаққандағы алаңның төмендігі және нарықтық белсенділіктің екі ірі қалада - Астана мен Алматыда шоғырлануымен сипатталады. Дүниежүзілік банктің зерттеуіне сәйкес Қазақстанда тұрғын үйді иелену деңгейі 95% (Seitz, 2018) құрайды, бұл басқа елдердің көпшілігінен жоғары. Алайда, Ұлттық статистика бюросының (ҰСБ) бағалауы бойынша 2023 жылы тұрғын үй-жайлардың (пәтерлердің) жалпы алаңының халық санына қатынасы ретінде айқындалатын жан басына шаққандағы тұрғын үй қорының алаңы тек 23,9 шаршы метрді құрады (ҰСБ, 2024). Салыстыру үшін, Еуропа елдерінде бұл көрсеткіш 30-дан 40 шаршы метрге дейін, ал Канада, АҚШ және Аустралия сияқты дамыған елдерде тиісінше 72, 77 және 89 шаршы метрді құрайды (Chatzivasileiadi және т.б., 2022). Тұрғын үймен қамтамасыз етілудің ең жоғары көрсеткіштері Астанада байқалады, мұнда бір адамға 31,3 шаршы метрден келеді, одан кейін бір адамға 30 шаршы метрмен Алматы тұр (ҰСБ, 2024). ҰСБ деректеріне сәйкес, бұл екі қала тұрғын үй нарығындағы негізгі белсенділік

орталықтары болып табылады. 2023 жылы осы екі қалаға тұрғын үйге қатысты барлық мәмілелердің 34,8%-ы және Қазақстанда пайдалануға берілген тұрғын үй-жайлардың жалпы алаңының 53,4%-ы тиесілі болды.

Қазақстанның тұрғын үй нарығы негізінен жеңілдігі бар ипотекалық кредиттерге бағдарланған, олардың көпшілігін тұрғын үй-құрылыс жинақтары жүйесін іске асыратын Қазақстанның мемлекеттік банкі — «Отбасы Банк» АҚ береді. 2003 жылы құрылған бұл банк азаматтарды қолжетімді тұрғын үймен қамтамасыз етуге бағытталған мемлекеттің әлеуметтік саясатының құралы болып табылады. «Отбасы Банк» АҚ-тың ипотекалық кредиттеуінің көлемі жыл сайын ұлғайып келеді және 2015 жылы ол алғаш рет коммерциялық ипотекалық нарықтың үлесінен асып түсті (1-график). 2018 жылдан бастап «7-20-25» және «Баспана Хит» мемлекеттік бағдарламалары енгізілді, бұл да қазақстандықтарды ипотекалық кредиттеудің қолжетімді шарттарымен қамтамасыз етуге бағытталды. Осы ипотекалар бойынша пайыздық мөлшерлемелер елдің базалық мөлшерлемесіне (немесе одан төмен) жақын болды, ол жеңілдігі бар кредиттеу бағдарламаларымен бәсекелесе алмайтындықтан, нарықтық ипотекалық бағдарламалар ығысуына әкелді.<sup>6</sup> 2020 және 2021 жылдары жеңілдігі бар ипотекалық кредиттеу үлесі ең жоғары деңгейге жетті, ол кезде барлық берілген ипотекалардың тиісінше 99,1% және 95,3% жеңілдігі бар кредиттер болды.

**1-график. Ипотекалық қарыздардың көлемі, млрд теңге**



Дереккөз: ҚРҰБ, авторлардың есептеуі

### *Мемлекеттік интервенцияға шолу*

2020 жылғы 1 қыркүйектен бастап Президент Қасым-Жомарт Тоқаев Қазақстан Халқына Жолдауында Қазақстан азаматтарының зейнетақы жинақтарын мерзімінен бұрын алу жоспарын жариялады. Бұл шараның негізгі мақсаттарының бірі – Covid-19 пандемиясынан туындаған экономикалық құлдырау жағдайында халықтың әлеуметтік әлауқатын жақсарту. 23 желтоқсанда парламент экономикалық өсімді қалпына келтіруге бағытталған заң қабылдады, онда зейнетақы жинақтарын тұрғын үй сатып алу,

<sup>6</sup> «7-20-25» және «Баспана Хит» бағдарламаларының шарттары мен талаптары жөніндегі егжей-тегжейлі ақпарат мақаланың бөлімінде А1 кестеде берілген.

медициналық емделу немесе қаржылық басқарушы ұйымдарға аудару үшін пайдалану туралы ережелер қамтылды. 2021 жылғы 2 қаңтарда Қазақстан Президенті «Қазақстан Республикасының кейбір заңнамалық актілеріне экономикалық өсімді қалпына келтіру мәселелері бойынша өзгерістер мен толықтырулар енгізу туралы» Қазақстан Республикасының Заңына қол қойды.<sup>7</sup>

2021 жылғы қаңтардан бастап БЖЗҚ-ға үнемі қаражат толықтырып отыратын Қазақстан азаматтарында зейнетақы жасына жеткенге дейін зейнетақы жинақтарының бір бөлігін алу құқығы пайда болды.<sup>8</sup> Осы құқықты пайдалану үшін салымшының зейнетақы шотындағы жинақ сомасы «зейнетақы жинақтарының ең төменгі жеткіліктілік шегі» деп аталатын шектен асуы тиіс. Бұл шек салымшының жасы, сондай-ақ салымшы зейнеткерлік жасқа жеткен кезде ең төменгі зейнетақыдан кем емес табысты қамтамасыз ету үшін қажетті ең төменгі сома негізінде есептеледі.<sup>9</sup>

Үкіметтің бағалауы бойынша 2021 жылы жұмыс істейтін халықтың жалпы санының 7,9%-ы болатын 721 000 адам жалпы сомасы 1.4 триллион теңгеге зейнетақы жинақтарын ішінара алуға құқылы болды. Кейіннен, 2021 жылғы қаңтар – 2022 жылғы сәуір аралығында қатысушылардың жалпы сомасы 3,1 триллион теңгеге тұрғын үй жағдайларын жақсартуға берген 1,3 миллион өтінімі өңделді, бұл 2022 жылғы ЖІӨ-нің шамамен 3%-ын құрайды (NBRK, 2022). «7-20-25» және «Баспана Хит» бағдарламалары 2021 жыл бойы қолданыста болғанын ескере отырып,<sup>10</sup> зейнетақы жинақтарын мерзімінен бұрын алу бағдарламасын іске асыру ипотекалық кредиттеу көлемінің одан әрі өсуіне ықпал етті, өйткені зейнетақы жинақтарын мерзімінен бұрын алудың шамамен 64%-ы тұрғын үй сатып алуға бағытталған. Осылайша, 2021 жылы берілген ипотекалық кредиттердің көлемі 2020 жылмен салыстырғанда 88,9%-ға артты (1-графикті қараңыз).

Тұрғын үй нарығындағы мұндай бұрын-соңды болмаған сұраныс үкіметтің реакциясын тудырды, ол 2022 және 2023 жылдары зейнетақы жинақтарын мерзімінен бұрын алу үшін қажет жеткіліктілік шектерін қайта-қайта қарап, түзетіп отырды. Осы өзгерістер азаматтардың өз зейнетақы қаражатын пайдалану мүмкіндігі мен зейнетақы жүйесінің ұзақ мерзімді орнықтылығы арасындағы теңгерімге қол жеткізу қажеттілігіне байланысты болды, бұл алынған зейнетақы жинақтарының жалпы көлемінің төмендеуіне алып келді. Мәселен, 2021 жылы тұрғын үй жағдайын жақсарту үшін шамамен 2,5 триллион теңге алынды, бірақ 2022 жылға қарай бұл көрсеткіш 700 миллиард теңгеге дейін төмендеді.

Қазақстанның тұрғын үй нарығындағы динамиканы көрсету үшін төменде 2a және 2b графиктерінде тиісінше апта сайынғы орташа бағалар мен мәмілелер көлемінің тарау диаграммалары келтірілген. Біздің деректерде 2019 – 2022 жылдар аралығындағы сатып алу-сату мәмілелері туралы ақпарат қамтылады. Зейнетақы жинақтарын мерзімінен бұрын алу бағдарламасына байланысты негізгі күндер, сондай-ақ Қазақстанның тұрғын үй нарығына әсер еткен жаһандық оқиғалар тік сызықтармен көрсетілген. Көрініп тұрғандай, бағдарлама 2021 жылғы 2 қаңтарда күшіне енгеннен кейін мәмілелердің бағасы мен көлемі күрт өскен. Мәмілелердің орташа бағалары да, көлемі де 2022 жылдың 1 сәуірінде

<sup>7</sup> Зейнетақы жинақтарын мерзімінен бұрын алу бағдарламасының хронологиясы туралы жан-жақты ақпарат мақаланың қосымшасындағы А2 кестеде келтірілген.

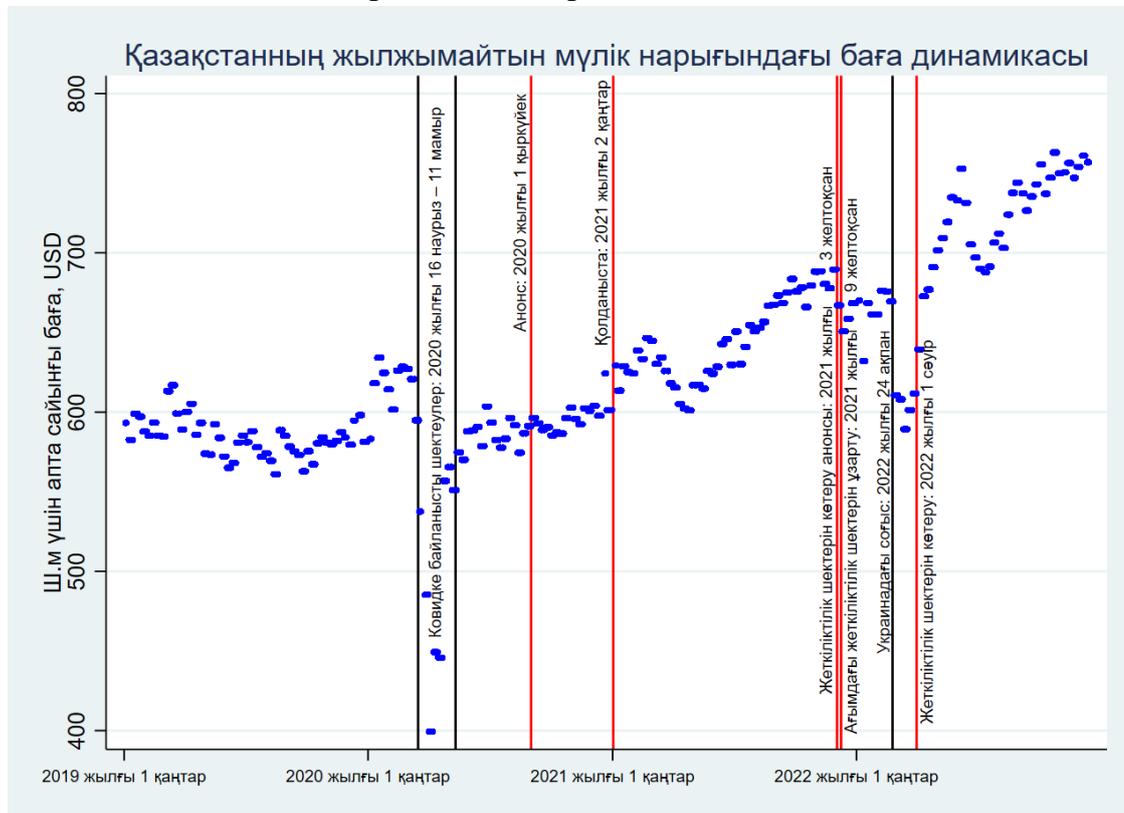
<sup>8</sup> Қазақстанның Бірыңғай жинақтаушы зейнетақы қоры

<sup>9</sup> Зейнетақы жинақтарының «ең төменгі жеткіліктілік шегі» туралы жан-жақты ақпарат салымшының жасы бойынша бөліністе қосымшадағы А3 кестеде келтірілген.

<sup>10</sup> «7-20-25» бағдарламасы осы күнге дейін жалғасуда, ал «Баспана Хит» бағдарламасы 2021 жылы аяқталды.

«жеткіліктілік шегі» алғаш рет көтерілген кезге дейін жоғары деңгейде қалды.<sup>11</sup> Бір қызығы, мәмілелер көлемінің бағдарлама басталғанға дейінгі деңгейге оралуына қарамастан, зейнетақы жинақтарын алуға шектеулер енгізілгеннен кейін де бағалар өсе берді.

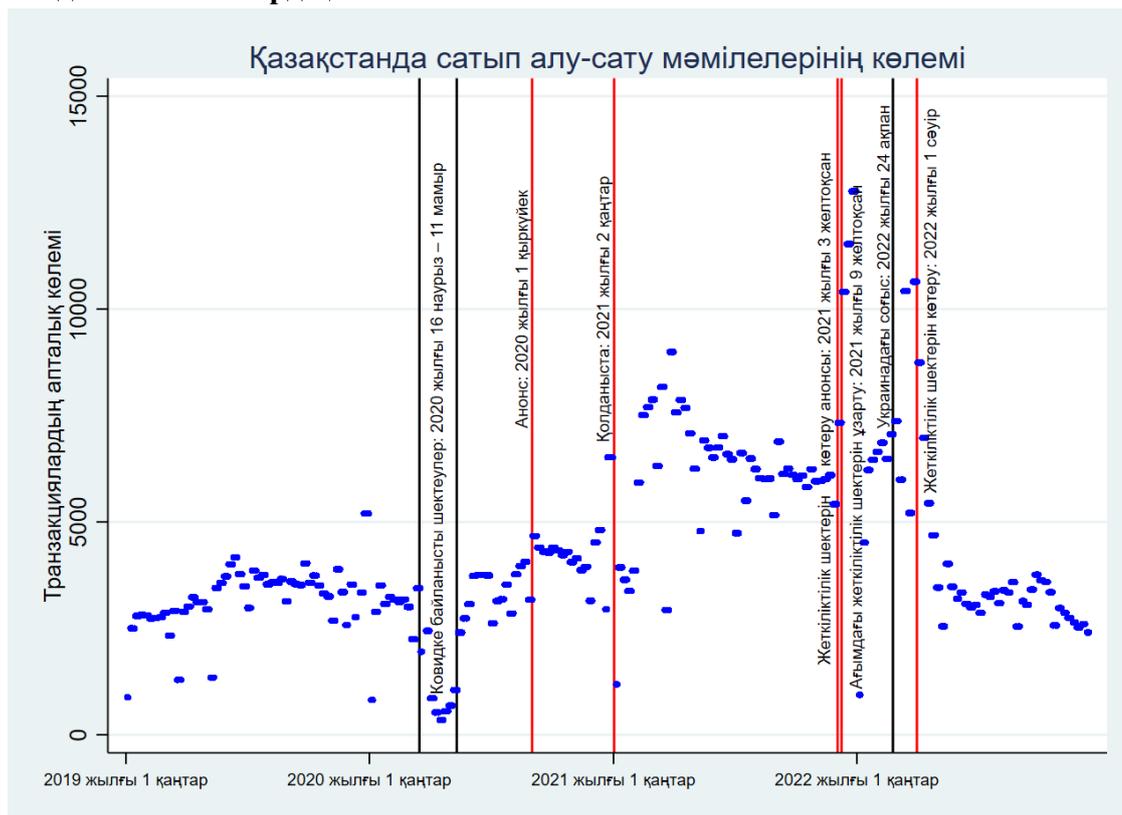
**2а графигі. 2019-2022 жылдар аралығындағы кезеңде Қазақстанның тұрғын үй нарығындағы апта сайынғы орташа бағалар.**



Дереккөз: ЖМН МДҚ, авторлардың есептеуі

<sup>11</sup> 2022 жылғы 1 сәуірден кейінгі зейнетақы жинақтарының «ең төменгі жеткіліктілік шекті» туралы жан-жақты ақпарат қосымшадағы А3 кестеде келтірілген

## 26 графигі. 2019–2022 жылдар аралығындағы кезеңде Қазақстанның тұрғын үй нарығындағы мәмілелердің апта сайынғы көлемі.



Дереккөз: ЖМН МДҚ, авторлардың есептеуі

## 4. Эмпирикалық дизайн және деректер

### Деректер

Біздің деректер бұрын академиялық зерттеулерде пайдаланылмаған жылжымайтын мүлік нарығындағы мәмілелердің жасырын мемлекеттік дерекқорынан (ЖМН МДҚ) келіп түседі. ЖМН МДҚ 2014 жылғы қаңтардан бастап тұрғын үй мәмілелері туралы барлық жазбаларды ұсынады және сауда-саттықтағы тұрғын үй-жайлардың сипаттамалары туралы толық ақпарат қамтылады. Біз талдауымызда сатып алу бағасы, сатып алу-сату шарты жасалған күн және тұрғын үйдің сипаттамалары (ауданы, бөлмелер саны сияқты) туралы ақпаратты пайдаланамыз. Сонымен қатар біз жылжымайтын мүліктің орналасқан жері туралы деректерді алу үшін тұрғын үйдің бірегей сәйкестендіргішін (кадастр коды) шығарып аламыз.

Қазақстанның жылжымайтын мүлік нарығындағы белсенділік негізінен екі жергілікті мегаполисте – Астана мен Алматыда шоғырланған. Бұл ірі қалаларда елдің қалған бөлігіне қарағанда жалақы, өмір сүру деңгейі мейлінше жоғары және бағалары жоғары тұрғын үй нарығы да алуан түрлі. Осы себепті екі қала бөлек талданады. Қалған жылжымайтын мүлік нарығы ірі қалалар және Қазақстанның қалған бөлігі бойынша бөлінді. Нәтижесінде төрт өңір: Астана, Алматы, қалалар және Қазақстанның қалған бөлігі бойынша зейнетақы жинақтарын алудың әсеріне талдау жасадық. Біз 2020 жылғы 24 қаңтар – 2021 жылғы 9 желтоқсан аралығындағы кезенді талдаймыз, бұл кезең 98 аптаны құрайды (2021 жылғы 1 қаңтар – зейнетақы жинақтарын мерзімінен бұрын алу бағдарламасы қолданысқа енгізілген күн айналасында  $\pm 343$  күн). Деректердің сипаттамалары мен пайдаланылатын айнымалылар туралы толық ақпарат төменде 1-кестеде келтірілген.

1-кестеге сүйене отырып, бір шаршы метрдің орташа бағасы сәйкесінше Астанада, қалаларда және Қазақстанның қалған бөлігінде 42, 70 және 58 долларға өскенін байқауға болады. Бағдарлама енгізілгенге дейін және одан кейін бір шаршы метрге орташа бағаның Алматыда \$153 долларға ең көп өзгергені байқалады. Жалпы алғанда, ауданы аз жылжымайтын мүлікке сұраныс байқалады. Сонымен қатар бағдарлама енгізілгеннен кейін бүкіл ел бойынша алыпсатарлық мәмілелердің үлесі артқанын атап өткен жөн.<sup>12</sup> Бір қызығы, бастапқы және қайталама тұрғын үйге сұраныс өңірге байланысты өзгереді. 2021 жылғы 1 қаңтардан кейін Астанада жаңа салынған үйлерді сатып алу үлесі өскен кезде Алматыда және Қазақстан қалаларында керісінше болды. Қазақстанның қалған бөлігінде бастапқы тұрғын үйді сатып алу үлесі өзгеріссіз қалды. Бұл қорытынды бағдарлама енгізілгенге дейін және одан кейінгі жылжымайтын мүліктің орташа жылындағы өзгерістермен де расталады. Сонымен қатар сауда-саттықтағы тұрғын үй-жайлардың көпшілігі жеңілдікті ипотекалық бағдарламалардың талаптары бойынша өтетінін байқауға болады. Алайда, зейнетақы жинақтарын алу бағдарламасы енгізілгеннен кейін мұндай тұрғын үйдің үлесі азаяды, бұл бағаның өсуін жанама түрде көрсетеді, өйткені жеңілдікті ипотекалық бағдарламалардың лимиттері өзгерген жоқ.

---

<sup>12</sup> Жылжымайтын мүлік объектілерінің кадастрлық нөмірін қолдана отырып, біз 1 жыл ішінде қайта сатылған жылжымайтын тұрғын үйлерді «алыпсатарлық» ретінде белгіледік.

### 1-кесте. Сипаттамалық статистика

Айнымалылар	Астана				Алматы				Қалалар				Қазақстанның қалған бөлігі			
	Бағдарламаға дейін (N=30,604)		Бағдарламадан кейін (N=58,200)		Бағдарламаға дейін (N=34,676)		Бағдарламадан кейін (N=53,128)		Бағдарламаға дейін (N=84,398)		Бағдарламадан кейін (N=154,106)		Бағдарламаға дейін (N=13,916)		Бағдарламадан кейін (N=43,556)	
	Орташа	Стд. ауытқу	Орташа	Стд. ауытқу	Орташа	Стд. ауытқу	Орташа	Стд. ауытқу	Орташа	Стд. ауытқу	Орташа	Стд. ауытқу	Орташа	Стд. ауытқу	Орташа	Стд. ауытқу
Ш. м. бағасы (USD)	759.65	152.21	802.91	184.05	804.82	231.01	958.03	273.83	441.03	134.67	511.36	166.53	291.13	123.17	347.29	157.80
Ауданы (ш.м.)	60.15	24.56	57.24	23.02	59.23	22.94	55.83	20.37	56.33	20.99	54.78	20.86	51.85	15.06	50.59	15.25
Жылы	9.62	13.04	9.16	12.72	17.08	20.04	21.16	21.07	29.09	19.99	31.08	19.91	36.31	15.94	37.76	16.42
Бастапқы	0.35	0.48	0.37	0.48	0.35	0.48	0.26	0.44	0.20	0.40	0.14	0.35	0.09	0.29	0.09	0.29
Алыпсатарлық	0.12	0.33	0.18	0.38	0.19	0.39	0.23	0.42	0.10	0.30	0.21	0.41	0.08	0.26	0.24	0.43
Ковид	0.06	0.24	0	0	0.07	0.25	0	0	0.08	0.28	0	0	0.08	0.28	0	0
Баспана Хит	0.87	0.33	0.85	0.35	0.84	0.37	0.74	0.44	0.93	0.26	0.88	0.32	0.98	0.13	0.93	0.25
Аудандар саны	4		4		8		8		22		22		14		14	

Ескертпе: Деректер ЖМН МДҚ -дан 2020 жылғы 24 қаңтар – 2021 жылғы 9 желтоқсан аралығындағы кезең үшін (бағдарлама басталған 2021 жылғы 1 қаңтардан бастап ±343 күн) алынды. «Жылы» транзакция жылы мен салынған жылы арасындағы айырма ретінде есептеледі. «Бастапқы» айнымалысы – бастапқы нарықтағы тұрғын үй үшін индикатор. Ол 2015 жылдан кейін ЖМН МДҚ -да алғаш рет пайда болған жылжымайтын мүлік үшін 1 мәнін қабылдайды. «Алыпсатарлық» – бұл жылжымайтын мүлік нарығындағы алыпсатарлық белсенділікті көрсететін айнымалы индикатор. Егер жылжымайтын мүлік алдыңғы транзакциядан бастап бір жыл ішінде қайта сатылса, айнымалының мәні 1 болады. «Ковид» индикаторы Covid-19 пандемиясына байланысты мобильділікті шектеу бойынша қатаң шаралар енгізілген 2020 жылғы 16 наурыз – 2020 жылғы 11 мамыр аралығындағы кезеңге сәйкес келетін барлық транзакция үшін 1-ге тең. «Баспана Хит» индикаторы «Баспана Хит» жеңілдікті мемлекеттік ипотека бағдарламасының талаптарына сай келетін тұрғын үй-жайлары үшін 1-ге тең.<sup>13</sup> Кадастрлық нөмірлерді пайдалана отырып, әрбір транзакцияның орналасқан жері туралы ақпарат алып, оны «аудандар саны» айнымалысына біріктіреміз. Жергілікті мегаполистер үшін «аудандар саны» Астана мен Алматыдағы аудандар санын көрсетеді. Қалалар мен Қазақстанның қалған бөлігі үшін «аудандар саны» бірегей қалалардың немесе шеткі аймақтардың санын көрсетеді.

<sup>13</sup> «7-20-25» бағдарламасы тек бастапқы нарықтан тұрғын үй үшін жеңілдікті талаптар ұсынуға бағытталғандықтан, сондай-ақ «Баспана Хит» бағдарламасына ұқсас баға шектеулері болғандықтан, «бастапқы» индикаторымен жоғары корреляцияға байланысты «7-20-25» бағдарламасының индикаторын қоспаймыз. Оның орнына біз жеңілдікті ипотекалық қарыздардың талаптары бойынша сатып алуға болатын тұрғын үй-жайларды таңбалау үшін «Баспана Хит» индикаторын пайдаланамыз.

## Эмпирикалық Дизайн

Алшақтықты регрессиялау әдісі (Regression discontinuity design) мемлекеттік интервенцияларды бағалау үшін жиі қолданылатын әдістердің бірі. Әдістің мәні алшақтықтық шекарасының бір және екінші жағындағы бақылауларды салыстыру болып табылады, бұл әсер етудің жергілікті орташа әсерін (local average treatment effect) есептеуге мүмкіндік береді. Алшақтықты регрессиялау әдісінің (АРӘ) қолдана отырып, себеп-салдарлық байланыстың дұрыс бағасын алу үшін бірнеше жорамалдарды (шарттарды, болжамдарды) орындау қажет.

Біріншіден, әсер ету экзогенді болуы тиіс, ал жүгіртпе айнымалыға (әсер ету шегін анықтайтын) айла-шарғы жасалмауы тиіс. Екіншіден, тәуелді айнымалының әсер ету болмағанда алшақтығы болмайды деп болжанады. Үшіншіден, ізделіп отырған әсер тәуелді айнымалыда алшақтықтың жалғыз көзі болу керек. Сонымен, тәуелсіз (және араласатын) айнымалыларда араласу күнінің маңында ешқандай дискреттік секірулер болмауға тиіс.

Басқа квазиэксперименттік әдістермен салыстырғанда, АРӘ болжамдары салыстырмалы түрде жеңіл болып табылады, ал әдісті іске асыру айтарлықтай қарапайым. Бұдан басқа, жоғарыда айтылған жорамалдарды ескере отырып, АРӘ көмегімен алынған әсерлерді бағалау шынайы болып табылады және «жергілікті рандомдалған эксперименттің» (Lee және Lemieux, 2010) нәтижелері ретінде қаралуы мүмкін. Сондықтан бұл сәйкестендіру стратегиясы экономикада және интервенцияларды бағалауда кеңінен қолданылатыны таңқаларлық емес (Lee және Lemieux, 2010; Hausman және Rapson, 2018).

АРӘ жылжымайтын мүлік нарығындағы мемлекеттік интервенцияның әсерін бағалау үшін де пайдаланылды. Berger және басқалары (2020) жылдық кірістердегі вариацияны алғаш рет тұрғын үй сатып алушыларға арналған салықтық шегерімді бағалау үшін (First Time Homebuyer Credit tax deduction), ал Wang және басқалары (2024) мен Deng және басқалары (2024) уақыт өзгерістерін жылжымайтын мүлік нарығын «салқындату» бойынша мемлекеттік шараларды бағалау үшін алшақтықты регрессиялау әдісін пайдаланды. Уақыт жүгіртпе айнымалы ретінде (және алшақтық шекарасы) пайдаланылған жағдайда, АРӘ уақыт бойынша алшақтық регрессиясына (Regression Discontinuity in Time) айналады. Біз Wang және т.б. (2024) мен Deng және т.б. (2024) зерттеулеріне ұқсас әдістемені қолданамыз және регрессияның келесі нұсқамасын есептейміз:

$$Y_{ijt} = \alpha_0 + \alpha_1 D_{it} + \alpha_2 T_{it} + \alpha_3 D_{it} \times T_{it} + \beta X_{it} + \rho_j + \varepsilon_{ij} \quad (1)$$

мұнда  $Y_{ijt}$  бұл  $t$  уақытында  $j$  ауданындағы  $i$  жылжымайтын мүлік үшін бір шаршы метрдің доллармен көрсетілген лог-бағасы. Біз бағаның номиналды өзгеруін емес, нақты бағаны көрсету үшін бағаны долларға конвертациялау туралы шешім қабылдадық.  $T_{it}$  бұл жүгіртпе айнымалы (бағдарлама басталғанға дейінгі немесе одан кейінгі апталар саны),  $D_{it}$  бұл айнымалы индикатор, ол бағдарлама басталғаннан кейін (яғни 2021 жылғы 1 қаңтардан кейін) 1 мәнін қабылдайды.  $X_{it}$  бұл бақылау айнымалыларының векторы (Ауданның табиғи логарифмі, жылы, «Баспана Хит» шарттарына сәйкестік индикаторы және т.б.),  $\rho_j$  бұл аудандардың тұрақты әсері.

Бағдарламаның тиімділігін бағдарлама қолданысқа енгізілгеннен кейін бағаның өзгеруін көрсететін  $D_{it}$ , коэффициенттері көрсетеді. Субсидияланатын ипотеканың болуын, сондай-ақ жылжымайтын мүлік сатушылардың сұраныс өсуінен күтулерін ескере отырып, біз зейнетақы жинақтарын мерзімінен бұрын алу бағдарламасы жылжымайтын мүлік бағасының және транзакциялар санының өсуіне алып келді деп болжаймыз. Сондықтан, біз бағдарлама индикаторының шекті әсері оң және статистикалық маңызды коэффициентке ие болады деп күтеміз.

Біздің талдауымыз үшін біз бағдарламаны іске қосу күніне дейін және одан кейін 49 апта (шамамен 11 ай) аралықты пайдаланамыз. Біздің деректер 2020 жылғы 24 қаңтардан басталып, 2021 жылғы 9 желтоқсанға дейін жалғасады. Біз жүгіртпе айнымалының мәнін 2021 жылғы 1 қаңтардан басталатын апта үшін 0 деп белгілейміз және осы күннен кейін әр апта үшін мәнді 1-ге ұлғайтамыз да осы күнге дейін әр апта үшін 1-ге азайтамыз.

Біз мүмкіндігінше көп деректерді қосу үшін талдау аралығының ауқымын барынша ұлғайтуды көздедік. Осы себептен біз 2021 жылғы 9 желтоқсандағы талдау аралығының оң жағының соңын – ағымдағы «жеткіліктілік шектерін» ұзарту туралы ресми хабарландыру күнін белгіледік. Біз бұл хабарландыру нарық қатысушыларының қосымша белсенділігін тудырып, осылайша біздің нәтижелерімізді бұрмалауы мүмкін деп ойлаймыз. Сондықтан біз жеткіліктілік шектерін ұзарту туралы хабарландыру күнінен тыс аралықты кеңейтуге абайлап қарадық. Сонымен қатар, «Баспана Хит» жеңілдікті ипотекалық бағдарламасы 2021 жылдың соңында аяқталды, бұл да талдау аралығын 2021 жылмен шектеуге дәлел болып табылады. Аралықтың сол жағының соңына келетін болсақ, біз аралықтың оң жағының соңымен бірдей қашықтықтағы күнді таңдадық, ол 2020 жылғы 24 қаңтарға сәйкес келеді.

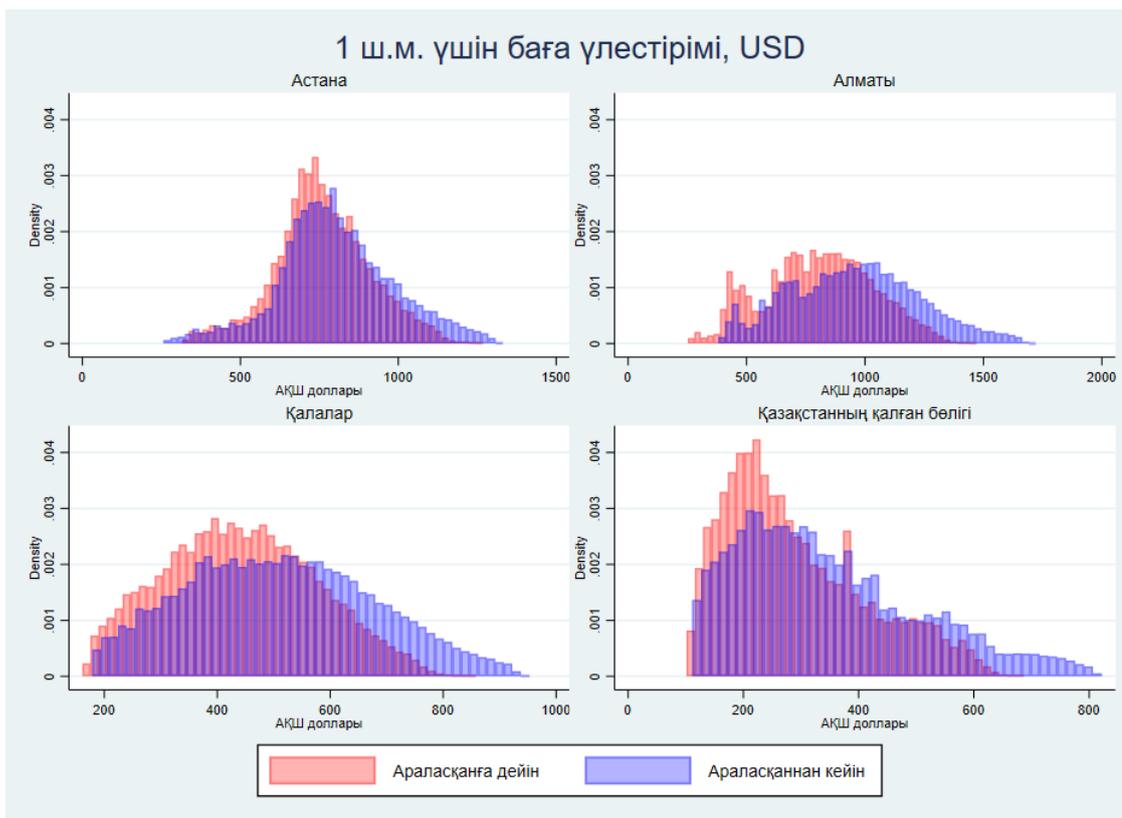
Жеңілдікті ипотекалық бағдарламалардың болуы біздің эмпирикалық әдісіміздің жарамдылығына әсер ете алмады деп ойлаймыз, өйткені бұл бағдарламалар 2018 жылы енгізілген және нарықтың барлық қатысушылары олар туралы хабардар болды. Бұдан бөлек, «7-20-25» және «Баспана Хит» бағдарламаларының шарттары өзгерістерге ұшыраған жоқ (талданатын кезеңде), сондықтан бұл бағдарламалардың өздігінен жылжымайтын мүлік нарығындағы құрылымдық өзгерістерге себеп болуы екіталай (дегенмен олар зейнетақы жинақтарын алу бағдарламасының әсерін күшейтуі мүмкін).

Бағдарлама басталғанға дейінгі аралықта Қазақстан үкіметі Астана мен Алматы қалаларында қозғалысты шектеу бойынша қатаң шаралар енгізген 2020 жылғы 16 наурыз - 11 мамыр аралығын қамтығанын айта кету керек. Бұл шаралар Covid-19 пандемиясына жауап ретінде қабылданып, негізінен жергілікті мегаполистердегі тұрғын үй нарығындағы белсенділікке әсер етті. Бұл кезеңді қосу біздің нәтижелерімізді асыра көрсетуі мүмкін екенін түсінеміз, сондықтан біз негізгі талдауымызға «ковид» айнымалы индикаторын қосамыз, сондай-ақ Тұрақтылықты Талдау (Сенімділікті Талдау) секциясында талдау аралығының балама нұсқамаларын зерттейміз.

Нәтижеге көшпес бұрын біз тұрғын үй жылжымайтын мүлік нарығындағы динамиканы бағалау үшін бағдарлама енгізілгенге дейін және одан кейін бағаның өзгеруіне көзбен шолып талдау жасаймыз. 3-график зерттелетін өңірлердегі баға үлестірімін бейнелейді. Әрі қарай, біз Астана, Алматы, қалалар және Қазақстанның қалған бөлігі үшін алшақтық шекарасының айналасындағы уақыт функциясы ретінде апталық бағаларға сызықтық және квадраттық аппроксимация жасаймыз. 4а және 4б-графиктері сәйкесінше желілік және квадраттық аппроксимацияның нәтижелерін бейнелейді.

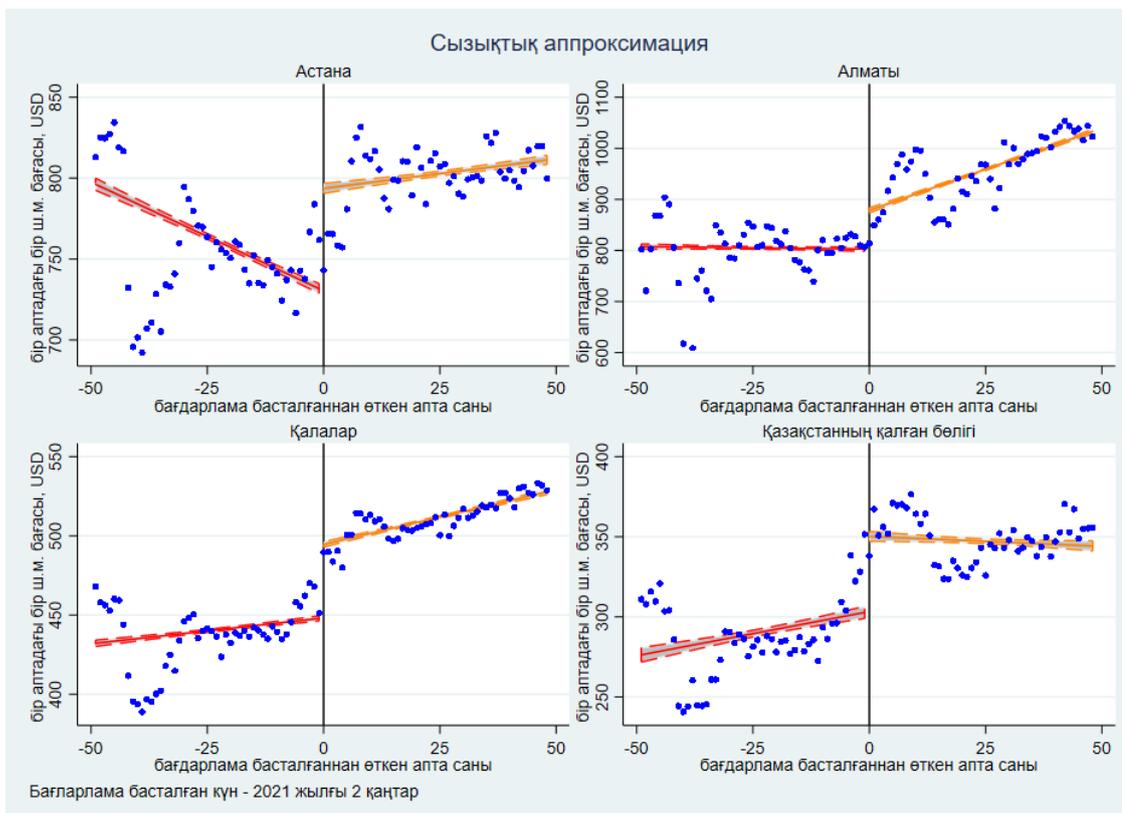
Байқағанымыздай, бағдарлама жұмыс істей бастағаннан кейін барлық зерттелетін өңірлер бойынша үлестірімнің оң жақты ауысуы байқалады. Үлестірім байқау деректері сызықтық және квадраттық аппроксимация нәтижелерімен қамтамасыз етіледі, өйткені бағдарлама басталған күннің айналасында баға алшақтығы орын алған. Бұл мемлекеттік интервенция жылжымайтын мүлік бағасының өсуіне себеп болуы мүмкін екенін көрсетеді. Алайда, бұл байқаулар бағаның іс жүзінде өсуін әзірге дәлелдей алмайды, себебі мұндай талдау бағдарлама қолданысқа енгізілгенге дейін және одан кейін сатылатын жылжымайтын мүліктің сипаттамаларын ескермейді.

### 3-график. Бағдарлама басталғанға дейінгі және басталғаннан кейінгі баға үлестірімін талдау



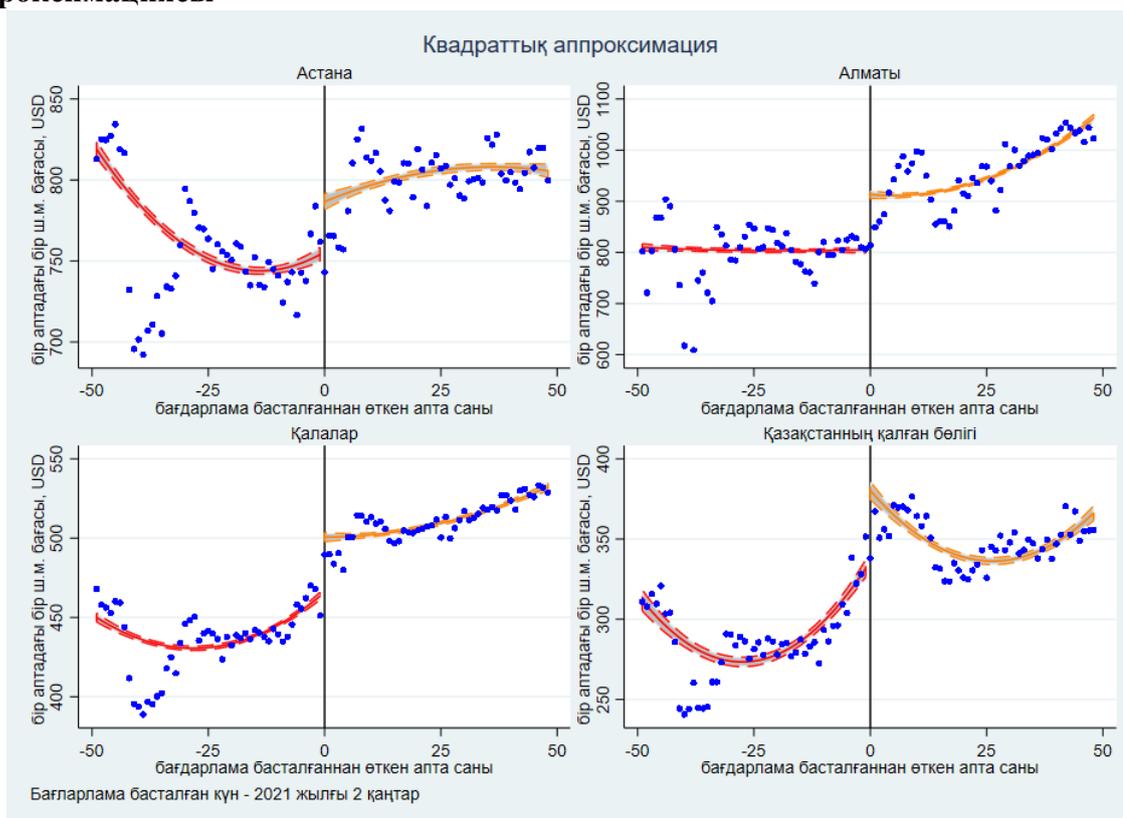
Дереккөзі: ЖМН МДҚ, авторлардың есептеуі

### 4а-график. Бір шаршы метр үшін аптада қалыптасатын бағаның сызықтық аппроксимациясы



Дереккөзі: ЖМН МДҚ, авторлардың есептеуі

## 46-график. Бір шаршы метр үшін аптада қалыптасатын бағаның квадраттық аппроксимациясы



Дереккөз: ЖМН МДК, авторлардың есептеуі

## 5. Нәтижесі

### Негізгі нәтижелер

Біздің нәтиже төмендегі 2-кестеде келтірілген. Біз әдіснамамызға сәйкес төрт өңірдің әрқайсысы үшін өзара әрекеттесетін сызықтық регрессия моделін есептейміз. Кестеде болмаса да, әрбір регрессияда аудандардың тұрақты әсері қамтылады. Стандартты қателер махалла деңгейінде кластерленген.

Регрессия нәтижелерінен көрініп тұрғандай, бағдарлама индикаторының коэффициенті барлық зерттелетін аймақтарда оң және статистикалық тұрғыдан маңызды.  $D_i$  коэффициенті Астана мен Алматыда – шамамен 0.08, ірі қалаларда – шамамен 0.12 және Қазақстанның қалған бөлігінде – 0.15. Бұл бағдарламаның бірден-бір әсері Астана мен Алматыда, ірі қалаларда және Қазақстанның қалған бөлігінде тиісінше бір шаршы метрге бағаның доллармен есептегенде 8%-ға, 12%-ға және 15%-ға өсуіне ықпал еткенін көрсетеді. Сонымен қатар, Бағдарлама индикаторы мен жүгіртпе айнымалының өзара әрекеттесу коэффициенті Қазақстанның қалған бөлігінен басқа барлық зерттелетін өңірлерде оң және статистикалық тұрғыдан маңызды. Бұл бағдарлама күшіне енгеннен кейін бір шаршы метрдің бағасы уақыт өте келе өскенін көрсетеді.

Бақылау айнымалыларының коэффициенттері өңірге қарамастан теріс және статистикалық тұрғыдан маңызды. Бұл нәтиже Қазақстандағы жылжымайтын мүлік нарығының ерекшеліктеріне сәйкес келеді, себебі жаңа салынған ғимараттардың, ескі пәтерлердің, сондай-ақ, ауданы үлкен үй-жайлардың бір шаршы метрінің бағасы орта есеппен арзандау болады. «Баспана Хит» индикаторының теріс және статистикалық тұрғыдан маңызды коэффициенті бар. Бұл жеңілдік берілген ипотека бағдарламасының

талаптары бойынша өткізілетін тұрғын үй-жайлар құнының жоғарғы шегінің болатынына, соған сәйкес олардың бір шаршы метріне бағасының төмен болатынына байланысты.

## 2-кесте. Регрессияның негізгі нәтижесі

	Астана	Алматы	Қалалар	Қазақстанның қалған бөлігі
D	0.0806*** (0.00911)	0.0767*** (0.0106)	0.119*** (0.00848)	0.147*** (0.0235)
T	-0.00243*** (0.000425)	-0.00117** (0.000494)	-0.000130 (0.000160)	0.000144 (0.000408)
D x T	0.00254*** (0.000611)	0.00322*** (0.000679)	0.00148*** (0.000251)	-0.000445 (0.000557)
Жылы	-0.00256*** (0.000299)	8.21e-05 (0.000417)	-0.00224*** (0.000301)	-0.00589*** (0.000800)
Лог (Ауданы)	-0.201*** (0.0122)	-0.299*** (0.0353)	-0.130*** (0.0123)	-0.296*** (0.0275)
Алыпсатарлық	-0.0606*** (0.00901)	-0.0632*** (0.0111)	-0.0502*** (0.00550)	-0.0166** (0.00807)
Бастапқы	-0.143*** (0.0123)	-0.122*** (0.0285)	-0.164*** (0.0193)	0.0476 (0.0363)
Ковид	-0.0879*** (0.00899)	-0.115* (0.0617)	-0.0988*** (0.00620)	-0.0871*** (0.00931)
Баспана Хит	-0.228*** (0.0116)	-0.322*** (0.0218)	-0.321*** (0.0110)	-0.534*** (0.0419)
Константа	7.624*** (0.0527)	8.215*** (0.154)	7.027*** (0.0682)	7.438*** (0.147)
Бақылау саны	88,804	87,804	238,475	57,468
Анықтау коэффициенті	0.240	0.492	0.424	0.404

Жақшадағы кластерлік стандартты қателер

\*\*\* p<0.01, \*\* p<0.05, \*p<0.1

Зейнетақы жинақтарын мерзімінен бұрын алу бағдарламасын енгізгеннен кейінгі бағаның өзгеруін бағалау үшін біз қалған айнымалыларды олардың орташа мәндеріне бекіту арқылы бағдарлама индикаторының ( $D_{it}$ ) шекті әсерін есептейміз. Осындай есептеудің нәтижесі төмендегі 3-кестеде берілген.

## 3-кесте. Бағдарламаның орташа шекті әсері

Өңір	D = 1	SE	t-stat	p-value	95% CI LB	95% CI UB
Астана	0,1036	0,013	7,992	< 0.001	0,0778	0,1293
Алматы	0,0968	0,0109	8,8573	< 0.001	0,0752	0,1184
Қалалар	0,1309	0,0084	15,5421	< 0.001	0,1143	0,1475
Қазақстанның қалған бөлігі	0,1409	0,0223	6,2958	< 0.001	0,0968	0,185

Ескертпе: Барлық басқа ковариаттар өздерінің орташа мәндерінде қалған жағдайда, «D=1» бағанындағы мәндер бағдарламаны енгізудің орташа шекті әсерін білдіреді. Соңғы екі бағандағы мәндер 95% сенімділік интервалының шегін білдіреді.

Біз 3-кестенің негізінде  $D_{it} \times T_{it}$ , өзара әрекеттесу коэффициентін есепке ала отырып, мемлекеттік интервенцияның жалпы әсерінің зерттелетін барлық өңірде (Қазақстанның қалған бөлігінен басқа) артатынын байқаймыз. Бұл әсер статистикалық тұрғыдан маңызды, себебі сенім аралықтарында нөл жоқ. Жалпы, біздің нәтижеміз зейнетақы алу бағдарламасының жылжымайтын мүлік бағасының тиісінше Астанада, Алматыда, ірі қалаларда және Қазақстанның қалған бөлігінде долларға шаққанда орта есеппен 10%-ға, 9%-ға, 13%-ға және 14%-ға өсуіне әсер еткенін көрсетеді.

### *Тұрақтылықты (Сенімділікті) талдау*

Нәтижеміздің сенімділігін тексеру үшін деректеріздің орнықтылығына бірқатар тексеру жүргіземіз. Атап айтқанда, талдау аралығының өзгеруін, сондай-ақ бағдарламаның басталу күнін тестілейміз (плацебо сынағы). Қысқалық үшін, регрессия кестелерін ұсынбаймыз. Оның орнына, біз регрессия нәтижелерін бағдарлама индикаторының орташа шекті әсері бар кестелермен қорытындылаймыз.

### **Талдаудың басқа аралықтары**

Қазақстандағы қатаң ковидтік шектеулер транзакциялардың бағасы мен көлемін уақытша төмендетіп, біздің нәтижелерімізді асыра көрсетуі мүмкін. Сондықтан, біз ковидтік шектеулердің 9 аптасын алып тастадық және бағдарламаға дейінгі кезеңді ұқсас уақытқа ұзарттық. 4-кестеде ұзартылған бағдарламаға дейінгі кезеңмен талдау түрінің нәтижелері көрсетілген.

#### **4-кезең. Ұзартылған бағдарламаға дейінгі кезеңмен бағдарламаның орташа шекті әсері**

Өңір	D = 1	SE	t-stat	p-value	95% CI LB	95% CI UB
Астана	0,0834	0,0103	8,0984	< 0.001	0,0629	0,1038
Алматы	0,0727	0,0145	5,0037	< 0.001	0,0439	0,1014
Қалалар	0,1167	0,0084	13,9404	< 0.001	0,1002	0,1331
Қазақстанның қалған бөлігі	0,1447	0,0204	7,0807	< 0.001	0,1044	0,1850

Ескертпе: Егер барлық басқа ковариаттар өздерінің орташа мәндерінде қалса, «D=1» бағанындағы мәндер бағдарламаны іске асырудың орташа шекті әсерін білдіреді. Соңғы екі бағандағы мәндер 95% сенімділік аралығының шекарасын білдіреді.

Көріп отырғаныңыздай, қатаң ковидтік шектеулер кезеңін алып тастау және талданатын кезеңді бағдарлама басталғанға дейін ұзарту ұқсас нәтижелер берді. Бағдарламаны енгізудің орташа әсері Астанада 8%, Алматыда 7%, қалаларда 12% және Қазақстанның қалған бөлігінде 14%-ды құрайды.

Бағдарламаның күшіне ену күніне өте жақын бақылауды алып тастау арқылы сенімділікке тағы бір талдау жүргізуге болады. Адамдарға зейнетақы жинақтарын алу және оларды жылжымайтын мүлік нарығында іске асыру үшін уақыт қажет болғандықтан, бағдарламаны қолданысқа енгізудің әсері транзакциялардың бағасы мен көлеміне бірден әсер етпеуі мүмкін. Сонымен қатар Қазақстанда жылдың бірінші аптасында 2 ұлттық мереке бар, бұл жылжымайтын мүлік нарығындағы белсенділікке қосымша әсер етеді.

Керісінше, тарихи тұрғыдан қарағанда, Жаңа Жылға дейінгі апталарда жылжымайтын мүлік нарығының белсенділігі жоғары болатын. Сондықтан, жоғарыда аталған себептерге байланысты біз бағдарламаның басталу күніне жақын 5 аптаны алып тастадық және талдауды қайталадық. Біздің нәтижелер төмендегі 5-кестеде көрсетілген.

**5-кесте. Бағдарламаның басталу күніне жақын 5 апталық кезенді қоспағанда бағдарламаның орташа шекті әсері**

Өңір	D = 1	SE	t-stat	p-value	95% CI LB	95% CI UB
Астана	0,1391	0,0134	10,4073	< 0.001	0,1125	0,1656
Алматы	0,1367	0,0176	7,7709	< 0.001	0,1019	0,1715
Қалалар	0,1602	0,0099	16,2462	< 0.001	0,1408	0,1796
Қазақстанның қалған бөлігі	0,1974	0,0216	9,1260	< 0.001	0,1548	0,2400

Ескертпе: Егер барлық басқа ковариаттар өздерінің орташа мәндерінде қалса, «D=1» бағанындағы мәндер бағдарламаны іске асырудың орташа шекті әсерін білдіреді. Соңғы екі бағандағы мәндер 95% сенімділік аралығының шекарасын білдіреді.

5-кестеге сүйене отырып, бағдарламаның басталу күніне жақын аз ғана кезенді алып тастасақ әсерді бағалаудың артатынын байқауға болады. Орташа алғанда, талдаудың бұл түрі зейнетақы жинақтарын мерзімінен бұрын алу бағдарламасы бағаның Астана мен Алматыда 14%-ға, басқа қалаларда 16%-ға және Қазақстанның қалған бөлігінде 20%-ға өсуіне алып келді деген болжам шығарды. Негізгі нәтижелермен салыстырғанда үлкенірек әсерлер нарыққа қатысушыларға бағдарламаның енгізілуіне ден қою үшін уақыт қажет екенін көрсетеді.

**Бағдарламаның балама басталу күні (Плацебо тесті)**

Біздің нәтижелеріміздің бір бөлігі нарыққа қатысушылар зейнетақы жинақтарын 2021 жылғы 2 қаңтарда бағдарлама қолданысқа енгізілгеннен кейін ғана мерзімінен бұрын алу бағдарламасына ден қойды деген болжамға негізделген. Алайда, жеке адамдар, құрылыс компаниялары және басқа нарыққа қатысушылар бағдарламаның хабарландыруына ертерек ден қойып, 2020 жылғы 1 қыркүйектен кейін олардың әрекеттері мен күтулері өзгерген болуы мүмкін. Бұл жағдайда біздің нәтижелеріміздің сенімділігі күмән тудыруы мүмкін. Осы себепті біз бағдарламаның басталу күнін оның хабарланған күніне өзгертіп, яғни 98 апталық талдау аралығын 2020 жылғы 1 қыркүйекке орналастырып, негізгі талдауды қайталадық. Бұл талдаудың нәтижелері төмендегі 6-кестеде келтірілген.

**6-кесте. 2020 жылғы 1 қыркүйекке жақын бағдарламаның орташа шекті әсері**

Өңір	D = 1	SE	t-stat	p-value	95% CI LB	95% CI UB
Астана	-0,0144	0,0090	-1,5966	0,1136	-0,0323	0,0035
Алматы	0,0004	0,0249	0,0167	0,9867	-0,0488	0,0496
Қалалар	0,0042	0,0066	0,6392	0,5232	-0,0088	0,0172
Қазақстанның қалған бөлігі	0,0953	0,0157	6,0872	< 0.001	0,0644	0,1261

Ескертпе: Егер барлық басқа ковариаттар өздерінің орташа мәндерінде қалса, «D=1» бағанындағы мәндер бағдарламаны іске асырудың орташа шекті әсерін білдіреді. Соңғы екі бағандағы мәндер 95% сенімділік аралығының шекарасын білдіреді.

Көріп отырғаныңыздай, Астана, Алматы және басқа қалаларда бағдарламаны хабарлаудың шекті әсері статистикалық тұрғыдан шамалы және нөлге жақын. Бұл бағдарламаның хабарландыруы осы өңірлердегі жылжымайтын мүлік бағасының өсуіне себеп болу ықтималдығының төмендігін көрсетеді. Керісінше, Қазақстанның қалған бөлігі үшін бағдарламаны хабарлаудың шекті әсері 10%-ды құрайды, бұл оң және статистикалық маңызды әсер. Мүмкін, бұл бақылау бағдарлама туралы хабарландырумен емес, ковидтік шектеулерден кейінгі кезеңде аз қоныстанған аудандарда тұрғын үйге сұраныстың артуымен түсіндіріледі. Дегенмен, Қазақстанның қалған бөлігінде бағдарламаны хабарлаудың оң шекті әсеріне қарамастан, бізде бағдарлама туралы хабарландыру бүкіл ел бойынша тұрғын үй бағасының өсуіне әкелгені туралы жеткілікті дәлелдер жоқ.

### Әртекстілікті талдау

Біз өз пікірталасымызды зейнетақыны алу және жеңілдікті ипотека бағдарламалары арасындағы өзара әрекеттесу талдаумен толықтырамыз. Ол үшін біз 1-теңдеуге қосымша  $D \times$  Баспана Хит өзара әрекеттесу айнымалысын қосамыз және берілген модельді есептейміз. Бұл талдаудың нәтижелері төмендегі 7-кестеде келтірілген.

**7-кесте. Гетерогенділікті талдау нәтижелері**

	Астана	Алматы	Қалалар	Қазақстанның қалған бөлігі
D	0.0994*** (0.0119)	0.0371** (0.0151)	0.0993*** (0.0101)	0.186*** (0.0328)
T	-0.00243*** (0.000425)	-0.00117** (0.000489)	-0.000143 (0.000159)	0.000149 (0.000410)
DxT	0.00254*** (0.000612)	0.00326*** (0.000678)	0.00150*** (0.000249)	-0.000452 (0.000558)
Баспана Хит	-0.213*** (0.0142)	-0.355*** (0.0234)	-0.337*** (0.0124)	-0.497*** (0.0360)
DxBаспана Хит	-0.0216** (0.00969)	0.0478*** (0.0162)	0.0217*** (0.00812)	-0.0407 (0.0254)
Константа	7.611*** (0.0559)	8.251*** (0.155)	7.043*** (0.0687)	7.400*** (0.152)
Бақылау саны	88,804	87,804	238,475	57,468
Детерминация коэффициенті	0.240	0.493	0.424	0.404
Ковариаттар	ИӘ	ИӘ	ИӘ	ИӘ

Жақшадағы кластерлік стандартты қателер

\*\*\*  $p < 0.01$ , \*\*  $p < 0.05$ , \*  $p < 0.1$

7-кестедегі ауыспалы өзара әрекеттесу коэффициенттері ( $D \times$  Баспана Хит) Баспана Хит бағдарламасының индикаторы шаршы метрдің бағасына әртүрлі бағытта әсер еткенін көрсетеді. Алматы және басқа Қазақстанның қалалары сияқты зерттелетін өңірлерде өзара

әрекеттесу коэффициенті оң және статистикалық мәнге ие, бұл мерзімінен бұрын зейнетақы алу бағдарламасы енгізілгеннен кейін «Баспана Хит» бағдарламасының талаптарына сай келетін пәтерлердің бағасы осы талаптарға сәйкес келмейтін пәтерлерге қарағанда көбірек өскенін көрсетеді. Астанада бұл коэффициент теріс және статистикалық мәнге ие, бұл кері әсерді көрсетеді. Бәлкім, бұл баға белгілеуді мемлекет пен құрылыс компаниялары реттейтін бастапқы тұрғын үй нарығының үлкен үлесімен түсіндірілуі мүмкін. Қазақстанның қалған бөлігіне келетін болсақ, бұл жерде өзара әрекеттесу коэффициентінің статистикалық маңызы жоқ. Біз бұрынғыдай осы регрессиялық ерекшеліктің орташа шекті әсерін есептейміз және оны төменде 8-кестеде көрсетеміз.

**8-кесте. Бағдарламаның орташа шекті әсері (Гетерогенділікті талдау)**

Өңір	D = 1	SE	t-stat	p-value	95% CI LB	95% CI UB
Астана	0,1037	0,0128	8,1132	< 0.001	0,0783	0,1291
Алматы	0,0947	0,0109	8,6499	< 0.001	0,0730	0,1163
Қалалар	0,1307	0,0084	15,6264	< 0.001	0,1143	0,1472
Қазақстанның қалған бөлігі	0,1421	0,0224	6,3485	< 0.001	0,0980	0,1863

Ескертпе: «D=1» бағанадағы мәндер барлық басқа ковариаттар өздерінің орташа мәндерінде қалуы шартымен бағдарламаны ендірудің орташа шекті әсерін білдіреді. Соңғы екі бағандағы мәндер 95% сенімді аралық шегін білдіреді.

Негізгі нәтижелермен қатар, гетерогенділікті талдау барлық зерттелетін өңірлерде тұрғын үй жылжымайтын мүлік бағасына мемлекеттік интервенцияның оң және статистикалық маңызды әсерін көрсетеді. Атап айтқанда, шаршы метрдің бағасы Астанада 10%-ға, Алматыда 9%-ға, қалаларда 13%-ға және Қазақстанның қалған бөлігінде 14%-ға ұлғайды.

## **6. Қорытынды**

Жылжымайтын мүлік нарығы Қазақстан азаматтарының әл-ауқатына едәуір әсер етеді. Өйткені жылжымайтын мүлік көптеген үй шаруашылықтары үшін басты актив болып қала береді. Үй иелігінің жоғары деңгейіне қарамастан, Қазақстанда бір адамға шаққандағы тұрғын үй алаңының көлемі төмен күйінде қалып отыр. Бұл өз кезегінде тұрғын үйге деген сұранысты ынталандырады. Қазақстан үкіметі азаматтардың тұрғын үй жағдайын жақсарту мақсатында мемлекеттік қолдау шараларын бірнеше рет енгізді. Олардың бірі – зейнетақы жинақтарын мерзімінен бұрын алу бағдарламасы болды.

Бұл зерттеу зейнетақы жинақтарын мерзімінен бұрын алу бағдарламасының Қазақстанның жылжымайтын мүлік нарығына тигізген әсерін бағалайды. Сатып алу-сату мәмілелері бойынша мемлекеттік дерекқорды және уақыт бойынша алшақтық регрессиялау әдісін пайдалана отырып, біз бағдарламаның күшіне ену күніне қатысты 11 ай аралығындағы жылжымайтын мүлік бағасының динамикасын талдадық. Талдау нәтижесінде мемлекеттік интервенция Астанада жылжымайтын мүлік бағасының – 10%-ға, Алматыда 9%-ға, қалаларда 13%-ға және Қазақстанның қалған бөлігінде 14%-ға өсуіне себеп болғанын анықтадық. Біз алған нәтижелер зерттелетін аралықтың өзгерістеріне төзімді екенін көрсетеді.

Біздің нәтижелеріміз аталған мемлекеттік бастаманың тиімділігін тереңірек зерттеу қажеттігін айғақтайды. Зейнетақы жинақтарының жеткілікті шегінен асатын бөлігін пайдалану арқылы азаматтардың тұрғын үй жағдайын жақсартуы, қалған азаматтар үшін жылжымайтын мүлік құнының өсуі есебінен тұрғын үйдің қолжетімді болуын төмендетуі

мүмкін. Бұл жағдай болашақта мемлекеттік қолдаудың неғұрлым теңгерімді тетіктерін әзірлеу қажеттігіне қатысты пікірталастарға негіз бола алады.

Зерттеуіміздің ерекшелігі – бұрын академиялық еңбектерде қолданылмаған ЖМН МДҚ-дан (жылжымайтын мүлік нарығының мемлекеттік дерекқорынан) егжей-тегжейлі мәміле деректерін пайдалануында. ЖМН МДҚ тұрғын үй-жайлардың сапалық және сандық сипаттамалары туралы кең көлемді ақпарат алуға мүмкіндік береді. Деректердің нақтылығы мен ұзақтығын ескере отырып, осы дерекқорды әрі қарай басқа топтастырылған дереккөздермен бірге пайдалану – жылжымайтын мүлік нарығын тереңірек зерттеуге зор мүмкіндік береді.

## Пайдаланылған әдебиеттер

- Agarwal, S., Pan, J., Qian, W. (2019). ‘Age of Decision: Pension Savings Withdrawal and Consumption and Debt Response’, *Management Science*, 66(1), 43-69.  
<https://doi.org/10.1287/mnsc.2018.3148>
- Bekbossinova A.S, Oshanova K.Y., Khasenov K.K., Alpysbayeva A.K. & Moldasheva A.B. (2022). ‘Advantages and Disadvantages of Early Withdrawal of Pension Savings: an Expert Assessment’, *Economics: the Strategy and Practice*, 17(3), 242-258,  
<https://doi.org/10.51176/1997-9967-2022-3-242-258>
- Berger, D., Turner, N., and Zwick, E. (2020). ‘Stimulating Housing Markets’, *The Journal of Finance*, 75, 277-321. <https://doi.org/10.1111/jofi.12847>
- BNS. (2024). *Housing stock statistics (2023)*. Available at <https://stat.gov.kz/en/industries/business-statistics/stat-inno-build/publications/124957/>
- Chatzivasileiadi, A., Ampatzi, E., and Knight, I.P. (2022). ‘Electrical Energy Storage Sizing and Space Requirements for Sub-Daily Autonomy in Residential Buildings’, *Energies*, 15(3), 1145. <https://doi.org/10.3390/en15031145>
- Deng, Y., Han, C., Li, T., and Wang, Y. (2024). ‘The effectiveness and consequences of the government's interventions for Hong Kong's residential housing markets’, *Real Estate Economics*, 52, 324–365. <https://doi.org/10.1111/1540-6229.12472>
- Hausman, C. and Rapson, D.S. (2018). ‘Regression Discontinuity in Time: Considerations for Empirical Applications’, *Annual Review of Resource Economics*, 10.  
<https://doi.org/10.1146/annurev-resource-121517-033306>
- Lawson, J. and Milligan, V. (2007). *International trends in housing and policy responses*, Australian Housing and Urban Research Institute. Available at [https://www.ahuri.edu.au/sites/default/files/migration/documents/AHURI\\_Final\\_Report\\_No110\\_International\\_trends\\_in\\_housing\\_and\\_policy\\_responses.pdf](https://www.ahuri.edu.au/sites/default/files/migration/documents/AHURI_Final_Report_No110_International_trends_in_housing_and_policy_responses.pdf)
- Lee, D. S., and Lemieux, T. (2010). ‘Regression Discontinuity Designs in Economics’, *Journal of Economic Literature*, 48(2), 281–355.  
<https://www.princeton.edu/~davidlee/wp/RDDEconomics.pdf>
- Madeira, C. (2024). ‘The effect of the Covid pension withdrawals and the Universal Guaranteed Pension on the income of the future retirees and its fiscal costs’, *Latin American Journal of Central Banking*, 5. <https://doi.org/10.1016/j.latcb.2024.100122>
- NBRK. (2022). *Financial Stability Report 2021*. Available at <https://nationalbank.kz/ru/news/otchet-o-finansovoy-stabilnosti/rubrics/2094>
- NBRK. (2023). *Financial Stability Report 2022*. Available at <https://nationalbank.kz/ru/news/otchet-o-finansovoy-stabilnosti/rubrics/2094>
- OECD. (2021). *Pension Markets in Focus 2021*. Available at <https://doi.org/10.1787/a70e4160-en>
- Seitz, W. (2018). *Urbanization in Kazakhstan. Desirable Cities, Unaffordable Housing, and the Missing Rental Market*, The World Bank. Available at <https://documents1.worldbank.org/curated/en/827211534935193960/pdf/Urbanization-in-Kazakhstan-Desirable-Cities-Unaffordable-Housing-and-the-Missing-Rental-Market.pdf>

- Wang, X., Yu, S., and Zhang, L. (2024). 'Liquidity constraints and speculation: Evidence from the housing-resale restriction policy in Qingdao, China', *Applied Economics*, 1–17. <https://doi.org/10.1080/00036846.2024.2301976>
- Zhakupova, A., Alegria, A., Yang, E., Zhang, E., Velez, G.P., Riolacci, M., Chen, Y., and Liu, Y. (2019). *Leveraging Pension Savings to Access Housing Finance*, School of International and Public Affairs (SIPA) at Columbia University. Available at [https://www.sipa.columbia.edu/sites/default/files/migrated/downloads/World%2520Bank\\_Pensions\\_Housing.pdf](https://www.sipa.columbia.edu/sites/default/files/migrated/downloads/World%2520Bank_Pensions_Housing.pdf)

**А1-кесте. «Баспана Хит» және «7-20-25» бағдарламалары бойынша анықтамалық ақпарат**

	<b>Баспана Хит</b>	<b>7-20-25</b>
Қолданыс уақыты	2018 жылғы қарашадан бастап 2021 жылғы желтоқсан аралығы	2018 жылдан бастап – қазіргі уақыт аралығы
Ипотеканың шарттары	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 20%-дан бастап бастапқы жарна</li> <li>• ипотекалық мөлшерлеме</li> <li>• Ұлттық Банктің базалық мөлшерлемесіне тең + 1.75% кредит бойынша мөлшерлеме</li> <li>• ипотека мерзімі 15 жылға дейін</li> <li>• бастапқы және қайталама нарық</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 20%-дан бастап бастапқы жарна</li> <li>• 7% ипотекалық мөлшерлеме</li> <li>• 25 жылға дейінгі ипотека мерзімі</li> <li>• тек бастапқы нарық</li> </ul>
Баға шектеулері	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Астана және Алматы: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ бастапқы нарықтағы тұрғын үй – 35 млн теңге</li> <li>○ қайталама нарықтан үй – 25 млн теңге</li> </ul> </li> <li>• Ақтау, Атырау және Шымкент: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ бастапқы және қайталама нарықтар үшін 25 млн теңге</li> </ul> </li> <li>• Қарағанды: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ бастапқы және қайталама нарықтар үшін 20 млн теңге</li> </ul> </li> <li>• Қалған локациялар: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ бастапқы және қайталама нарықтар үшін 15 млн теңге</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Астана және Алматы: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 25 млн теңге</li> </ul> </li> <li>• Ақтау, Атырау және Шымкент: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 25 млн теңге</li> </ul> </li> <li>• Қарағанды: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 20 млн теңге</li> </ul> </li> <li>• Қалған локациялар: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 15 млн теңге</li> </ul> </li> </ul>

**А2-кесте. Зейнетақы жинақтарын мерзімінен бұрын алу бағдарламасына қатысты негізгі күндер бойынша анықтамалық ақпарат.**

<b>Негізгі күндер</b>	<b>Шараның сипаттамасы</b>
2020 жылғы 1 қыркүйек	ҚР Президенті Қазақстан Халқына Жолдауында Қазақстан азаматтарының зейнетақы жинақтарын мерзімінен бұрын алу шараларын енгізу жоспары туралы жариялады.
2020 жылғы 23 желтоқсан	Қазақстан Парламенті зейнетақы жинақтарын тұрғын үй сатып алу, медициналық емделу немесе қаржы ұйымдарына ауыстыру үшін пайдалану туралы ережені қамтитын заң қабылдады.
2021 жылғы 2 қаңтар	Президент «Қазақстан Республикасының кейбір заңнамалық актілеріне экономикалық өсімді қалпына келтіру мәселелері бойынша өзгерістер мен толықтырулар енгізу туралы» Қазақстан Республикасының Заңына қол қойды. «Жеткіліктілік шегінен» асатын зейнетақы жинақтарын пайдалану мүмкін болды.).
2021 жылғы 6 қаңтар	«Отбасы банк» АҚ бірыңғай жинақтаушы зейнетақы қорынан төленетін біржолғы зейнетақы төлемдерін нысаналы пайдалану бойынша уәкілетті оператор ретінде айқындалды.
2021 жылғы 14 қаңтар	БЖЗҚ 2021 жылға арналған зейнетақы жинақтарының «ең төменгі жеткіліктілік шегін» жариялады.
2021 жылғы 2 желтоқсан	2021 жылғы 2 желтоқсанда «2022-2024 жылдарға арналған республикалық бюджет туралы» Қазақстан Республикасының Заңына қол қойылды, оған сәйкес 2022 жылғы 1 қаңтардан бастап ең төменгі жалақы мен ең төменгі зейнетақы мөлшерлері ұлғайтылды. Осы көрсеткіштердің өзгеруіне байланысты «ең төменгі жеткіліктілік шегі» де қайта еспетелді.
2021 жылғы 3 желтоқсан	2022 жылғы 1 қаңтардан бастап «ең төмен жеткіліктілік шегінің» өзгеруі туралы жарияланды.
2021 жылғы 9 желтоқсан	Азаматтардың көптеген өтініштері бойынша Президент Үкіметке бұрынғы «ең төменгі жеткіліктілік шегінің» қолданылу мерзімін 2022 жылғы 1 сәуірге дейін ұзартуды тапсырды.
2021 жылғы 13 желтоқсан	Президент тапсырмасын орындау үшін Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2021 жылғы 13 желтоқсандағы №875 қаулысымен 2021 жылға есептелген «ең төменгі жеткіліктілік шегінің» қолдану мерзімі 2022 жылғы 1 сәуірге дейін ұзартылды.
2022 жылғы 1 сәуір	«Ең төменгі жеткіліктілік шегі» айтарлықтай көтерілді.

**А3-кесте. «Зейнетақы жинақтарының ең төменгі жеткіліктілік шегі» туралы  
салымшының жасы бойынша анықтамалық ақпарат.**

Жасы, жыл	2021 жылғы 2 қаңтар – 2022 жылғы 31 наурыз аралығы		2022 жылғы 1 сәуір – 2022 жылғы 31 желтоқсан аралығы	
	Тенге	АҚШ Доллары <sup>1</sup>	Тенге	АҚШ Доллары
20	1 710 000	3 957	3 140 000	6 798
21	1 780 000	4 119	3 250 000	7 036
22	1 860 000	4 305	3 370 000	7 296
23	1 930 000	4 467	3 490 000	7 556
24	2 010 000	4 652	3 610 000	7 816
25	2 090 000	4 837	3 730 000	8 075
26	2 170 000	5 022	3 860 000	8 357
27	2 250 000	5 207	3 980 000	8 617
28	2 330 000	5 392	4 110 000	8 898
29	2 420 000	5 601	4 370 000	9 461
30	2 500 000	5 786	4 370 000	9 461
31	2 590 000	5 994	4 510 000	9 764
32	2 670 000	6 179	4 640 000	10 045
33	2 760 000	6 387	4 780 000	10 349
34	2 850 000	6 596	4 920 000	10 652
35	2 940 000	6 804	5 060 000	10 955
36	3 030 000	7 012	5 200 000	11 258
37	3 130 000	7 244	5 350 000	11 583
38	3 220 000	7 452	5 490 000	11 886
39	3 320 000	7 683	5 640 000	12 210
40	3 420 000	7 915	5 790 000	12 535
41	3 520 000	8 146	5 950 000	12 882
42	3 620 000	8 378	6 100 000	13 206
43	3 720 000	8 609	6 260 000	13 553
44	3 820 000	8 841	6 420 000	13 899
45	3 930 000	9 095	6 580 000	14 246
46	4 030 000	9 327	6 750 000	14 614
47	4 140 000	9 581	6 920 000	14 982
48	4 250 000	9 836	7 090 000	15 350
49	4 360 000	10 090	7 260 000	15 718
50	4 470 000	10 345	7 430 000	16 086
51	4 590 000	10 623	7 610 000	16 475
52	4 700 000	10 877	7 790 000	16 865
53	4 820 000	11 155	7 970 000	17 255
54	4 940 000	11 433	8 150 000	17 645
55	5 060 000	11 710	8 340 000	18 056
56	5 180 000	11 988	8 530 000	18 467
57	5 300 000	12 266	8 720 000	18 879
58	5 430 000	12 567	8 920 000	19 312
59-62	5 560 000	12 867	9 120 000	19 745

<sup>1</sup> «жеткіліктілік шегін» АҚШ долларымен есептеу үшін көрсетілген уақыт аралығындағы орташа айырбастау бағамы пайдаланылды