



КАЗАХСТАНСКАЯ
ЖИЛИЩНАЯ
КОМПАНИЯ



ОТЧЕТ РУКОВОДСТВА акционерного общества «Казахстанская Жилищная Компания» за 2023 год



КАЗАХСТАНСКАЯ
ЖИЛИЩНАЯ
КОМПАНИЯ



Стратегия развития акционерного общества «Казахстанская Жилищная Компания» на 2021 - 2023 годы утверждена решением Совета директоров Общества от 24 декабря 2020 года (далее – Стратегия развития).

Миссия: Обеспечение населения Казахстана доступным и качественным жильем.

Видение: Ключевой институт развития по обеспечению народа Казахстана доступным жильем.

СТРАТЕГИЧЕСКИЕ НАПРАВЛЕНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Направление 1. Поддержка предложения жилья

Цель: увеличить объем строительства жилья путем стимулирования частного сектора и стать «единым окном» обслуживания застройщиков.

Задачи:

1. финансирование строительства и реновации жилья через выкуп облигаций МИО;
2. гарантирование долевого участия в жилищном строительстве;
3. субсидирование кредитов частных застройщиков;
4. финансирование градостроительных инвестиционных проектов и развитие комплексной застройки микрорайонов.



Направление 2. Поддержка спроса на жилье

Цель: повысить доступность жилья для граждан Казахстана.

Задачи:

- 1.приобретение ипотечных прав требований и секьюритизация;
- 2.выдача ипотечных займов через банки-агенты;
- 3.предоставление арендного жилья с выкупом в рамках Программы «Нұрлы жер»;
- 4.субсидирование части ставки вознаграждения по ипотечным займам, выдаваемым населению банками второго уровня.

Направление 3. Развитие информационных технологий и аналитики

Цель: Цифровизация продуктов Компании и развитие аналитики.

Задачи:

1. Ситуационный центр «Нұрлы жер»;
- 2.Онлайн-платформа строительных материалов;
3. Жилищный портал;
4. Казреестр.

Направление 4. Социально ориентированные и антикризисные программы

Цель: создать рабочие места и обеспечить своевременный возврат выделенных средств.

Задачи:

1. выкуп облигаций МИО в рамках Дорожной карты занятости на 2020-2021 годы;
2. возврат средств, выделенных на проекты «ЭКСПО-2017» и иные объекты недвижимости;
3. возврат средств от АО «Банк развития Казахстана».

Исполнение КПД по результатам 2023 года

В целях оценки эффективности деятельности Компания на постоянной основе проводит мониторинг и анализ достижения поставленных целей путем использования следующих ключевых показателей деятельности:



КАЗАХСТАНСКАЯ
ЖИЛИЩНАЯ
КОМПАНИЯ

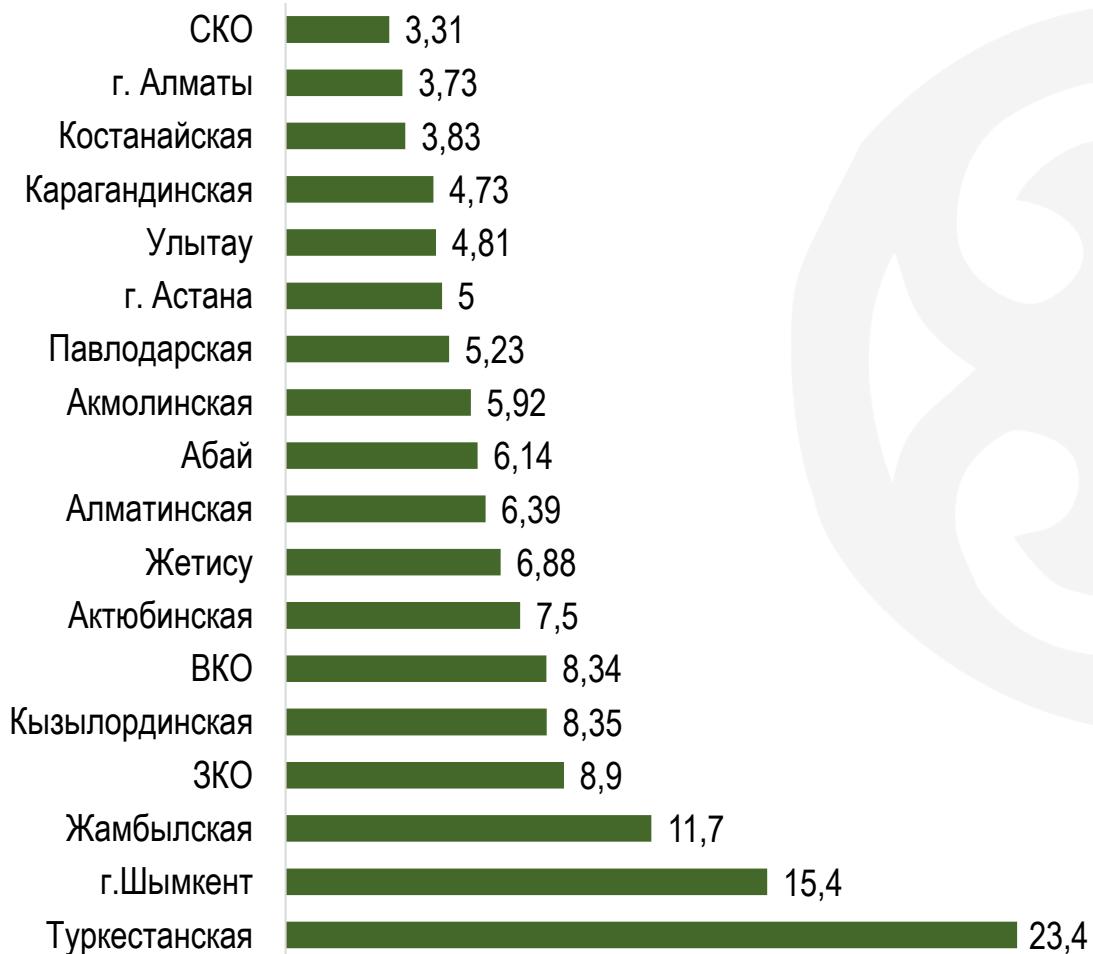


№	КПД	План 2023	Факт 2023	% исполнения
Стратегическое направление 1: Поддержка предложения на жилье				
Цель: увеличить объем строительства жилья путем стимулирования частного сектора и стать «единым окном» обслуживания застройщиков				
1	Вклад Компании в строительство доступного жилья в Республике Казахстан (%)	13	20	154
2	Объем ввода жилья, за счет инструментов Компании (тыс. м ²)	1 930	2 159	112
Задача 1. Финансирование строительства жилья через выкуп облигаций МИО				
3	Выкуп ценных бумаг МИО для финансирования строительства и реконструкции жилья (млрд. тенге)	110,4	139,6	126
Задача 2 и 3. Гарантизование долевого участия в жилищном строительстве и субсидирование кредитов частных застройщиков				
4	Объем выданных гарантийных обязательств и объем субсидируемых кредитов частных застройщиков (млрд. тенге)	170,0	178,2	105
Стратегическое направление 2: Поддержка спроса на жилье				
Цель: повысить доступность жилья для граждан Казахстана				
Задача 1 и 2. Приобретение ипотечных прав требований и секьюритизация и выдача ипотечных займов через банки-агенты по программе «Орда»				
5	Объем ипотечного портфеля (млрд. тенге)	24,0	0,7	3
Задача 3. Предоставление арендного жилья с выкупом в рамках Программы «Нұрлы жер»				
6	Реализация квартир в аренду с последующим выкупом (млрд. тенге)	4,5	4,5	100
Прочие КПД				
7	ROA (%)	1,53	2,85	186
8	Доля кредитного и инвестиционного портфеля от общих активов (%)	80	83	100
9	Доля негосударственных источников заимствования в общей структуре заимствования за отчетный год (%)	70	0	0
10	Удовлетворенность клиентов (внешняя оценка)	87	89	102

30 ноября 2023 года утверждена новая Стратегия развития Компании до 2033 года, в рамках которой Компания продолжит свою миссию по обеспечению населения Казахстана доступным и качественным жильем, обеспечивая при этом синергию всех продуктов с фокусом на жилье для нуждающихся очередников и социально-уязвимых слоев населения.

Финансирование строительства и реновации жилья через выкуп облигаций МИО

Выкуп ГЦБ МИО в 2023 году по регионам, млрд. тенге



Ключевой целью Компании является увеличение количества доступного жилья для казахстанцев. По данному направлению в рамках Концепции развития жилищно-коммунальной инфраструктуры на 2023 – 2029 годы (ранее – по Программе «Нұрлы жер») Компания финансирует строительство кредитного жилья для вкладчиков АО «Отбасы банк» и очередников МИО путем выкупа облигаций МИО. Средства от облигационных займов направляются МИО на строительство жилья во всех регионах Казахстана.

Источником финансирования покупки облигаций МИО является Национальный фонд Республики Казахстан (НФ РК), из средств которого в 2016-2019 годах было выделено на эти цели 277 млрд. тенге. Также в 2020 году в рамках антикризисных мер Национальным банком РК дополнительно выделено 180 млрд. тенге на финансирование строительства кредитного жилья через выкуп облигаций МИО. Финансирование осуществляется на револьверной основе.

В 2023 году Компанией были приобретены облигации МИО для финансирования строительства доступного жилья в регионах на общую сумму 139,6 млрд. тенге. В 2024 году планируется осуществить финансирование строительства, приобретения и реновации жилья через выкуп облигаций МИО на сумму 407,1 млрд. тенге.

За счет выкупа облигаций МИО в 2023 году было введено 881,3 тыс. м² жилья (11 203 квартиры).

Принятые меры не только позволяют обеспечить жильем нуждающихся граждан, но также оказывают положительный эффект на развитие экономики, обеспечивая предпринимательскую активность, строительство, создание рабочих мест. При этом все средства являются возвратными.

Всего за 2016-2023 годы за счет финансирования кредитного жилья в рамках Концепции развития жилищно-коммунальной инфраструктуры на 2023 – 2029 годы.

Компанией осуществлен выкуп облигаций МИО на 1 097,6 млрд. тенге. Было введено в эксплуатацию порядка 86,0 тыс. квартир (5,8 млн. м²).

В целях обеспечения своевременного реинвестирования выделенных средств и исполнения индикаторов государственных программ Компания формирует предложения для государственных органов по распределению средств и обеспечивает цифровой мониторинг освоения средств, а также темпов строительства и реализации объектов недвижимости.



Гарантирование долевого участия в жилищном строительстве

Объем выданных гарантий в 2023 году по регионам, млрд. тенге



В целях обеспечения защиты прав и интересов дольщиков Компания предоставляет гарантии на завершение строительства жилого дома при наступлении гарантийного случая и передаче долей в жилом здании дольщикам по договорам о долевом участии в жилищном строительстве.

Компания признает факт наступления гарантийного случая при наступлении следующих событий:

- нарушение срока ввода в эксплуатацию жилого здания;
- нечеловеческое использование денег;
- несостоительность застройщика, установленная решением суда, вступившим в законную силу.

При наступлении гарантийного случая Компания принимает обязательство по завершению строительства объекта, финансирование которого будет осуществляться из средств резерва, формируемого за счет гарантийных взносов застройщиков и предназначенного исключительно для покрытия расходов, связанных с урегулированием гарантийного случая.

Законом Республики Казахстан «О долевом участии в жилищном строительстве» установлены квалификационные требования к застройщику и уполномоченной компании по финансовой устойчивости и наличию опыта. Компания применяет механизмы контроля и мониторинга за целевым использованием денег дольщиков и ходом строительства через инжиниринговые компании.

Согласно законодательству, застройщик при намерении привлекать деньги дольщиков может использовать один из следующих способов:

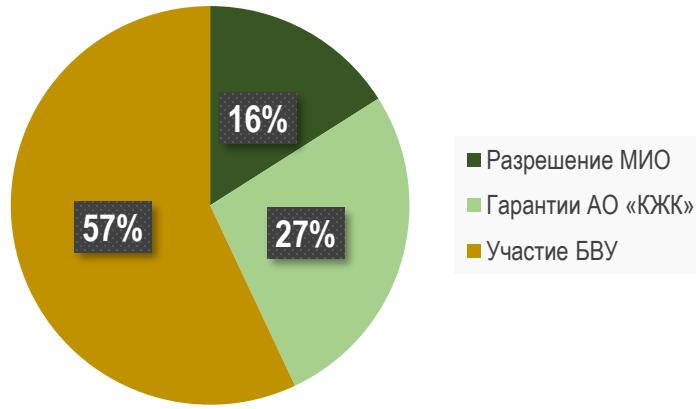
- 1) получение гарантии Единого оператора жилищного строительства;
- 2) участие в проекте через банковское финансирование;
- 3) привлечение денег дольщиков после возведения каркаса жилого дома (жилого здания).

При использовании застройщиком второго либо третьего способа требуется разрешение местных исполнительных органов на привлечение денег дольщиков. Эти три способа в настоящее время формируют систему долевого строительства в Казахстане.

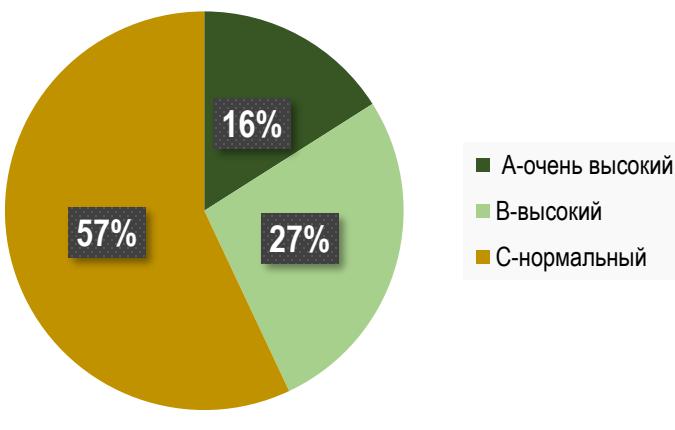
По итогам 2023 года Компания выдала 41 гарантию на завершение строительства жилых домов на общую сумму 167,7 млрд. тенге.

Гарантией Компании охвачено строительство квартир для порядка 7 097 казахстанских семей (638,7 тыс. м²).

Доля выданных гарантий Компании в РК в 2023 году, %



Классы энергоэффективности зданий по выданным гарантиям



Всего в 2023 году в Казахстане было реализовано 150 проектов долевого строительства объектов жилой недвижимости, из них 24 разрешения МИО, 41 гарантия Компании и 85 проектов с участием БВУ. Доля выданных гарантий Компании составила 27%.

В 2023 году за счет гарантии Компании было введено 911,9 тыс. м² жилья (9 663 квартиры).

В 2023 году Компания выдала гарантии на проекты с классом энергоэффективности зданий «А» – 9%, «В» – 68%, «С» – 23%.

В 2024 году Компанией планируется осуществить гарантирование долевого участия в жилищном строительстве на сумму 140 млрд. тенге.

Для оперативного реагирования по исполнению своих обязательств перед дольщиками Компания на постоянной основе проводит мониторинг темпа строительства всех объектов, приток средств дольщиков, а также расходные операции по счетам, на которых хранятся их деньги.

Так, в отчетном периоде наступил гарантийный случай по проекту «Строительство 9-этажных жилых домов в мкр. Нурсая в г. Атырау». Общая площадь объекта 25,6 тыс. м²,

150 квартир. Компания выполняет свои обязательства согласно Закону Республики Казахстан «О долевом участии в жилищном строительстве». По итогам проведенной работы 1 дом данного жилищного комплекса уже введен в эксплуатацию во 2 полугодии 2023 года, 2 дома будут введены в эксплуатацию в течение 2024 года.

Важными задачами являются мониторинг доступности жилья, создание комфортных условий проживания населения и определение эффективности принимаемых мер. Поэтому Компания работает над аналитическими исследованиями, в том числе по рынку недвижимости и жилищного строительства.

В 2023 году Компанией было проведено комплексное исследование доли «серого» рынка долевого жилищного строительства Республики Казахстан с использованием метода «тайных покупателей». В качестве объектов исследования выступили незавершенные объекты строительства, имеющие рекламу на сайтах krisha.kz, korter.kz, homsters.kz. Всего было отобрано 586 объектов в 20 городах Казахстана. По всем данным объектам были осуществлены звонки в отделы продаж. Дополнительно были отобраны 60 объектов, офисы продаж которых еще и посетили очно.



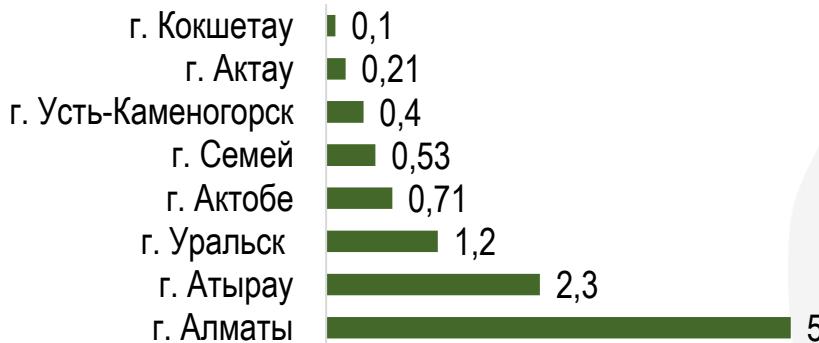
По итогам проведенного исследования в августе 2023 года доля «серого» рынка долевого жилищного строительства составила 68%. Подробная информация в разрезе городов представлена в таблице ниже.

№	Город	Общее кол-во объектов	Легальный рынок	«Серый» рынок	Доля «серого» рынка
1	Караганда	31	0	31	100%
2	Кокшетау	15	0	15	100%
3	Семей	8	0	8	100%
4	Павлодар	7	0	7	100%
5	Петропавловск	6	0	6	100%
6	Тараз	4	0	4	100%
7	Кызылорда	1	0	1	100%
8	Талдыкорган	1	0	1	100%
9	Туркестан	1	0	1	100%
10	Актау	49	1	48	98%
11	Актобе	27	2	25	93%
12	Уральск	9	1	8	89%
13	Усть-Каменогорск	16	2	14	88%
14	Костанай	28	4	24	86%
15	Атырау	29	6	23	79%
16	Конаев	5	2	3	60%
17	Астана	173	71	102	59%
18	Шымкент	33	14	19	58%
19	Бесагаш	9	5	4	44%
20	Алматы	134	81	53	40%
ВСЕГО ПО РК:		586	189	397	68%

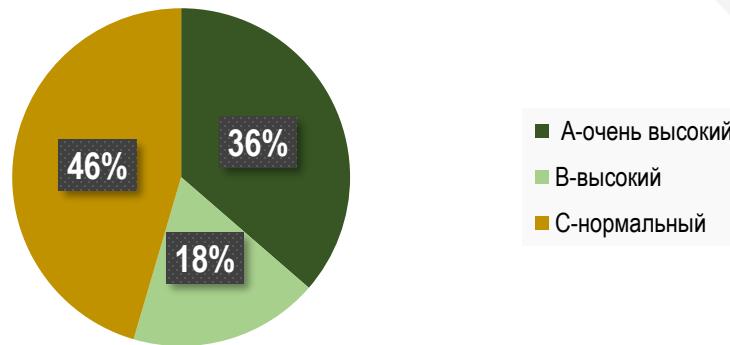
В рамках совершенствования законодательства Республики Казахстан Компанией внесены предложения по дальнейшему развитию рынка долевого жилищного строительства. Данные предложения направлены на совершенствование механизма гарантирования в части пересмотра опыта застройщика, требования к счетам в БВУ и т.д. Соответствующий законопроект в отчетном периоде внесен в Мажилис Парламента Республики Казахстан.

Субсидирование кредитов частных застройщиков

Заключенные договора субсидирования в 2023 году в разрезе регионов, млрд. тенге



Классы энергоэффективности проектов субсидирования



В целях стимулирования предложения первичного жилья со стороны частных застройщиков с 2017 года внедрен инструмент субсидирования ставки вознаграждения по кредитам, выдаваемым банками второго уровня частным застройщикам для целей жилищного строительства в рамках Программы «Нұрлы жер».

В настоящее время постановлением Правительства Республики Казахстан от 23 сентября 2022 года № 736 указанная Программа утратила силу, и ряд положений и норм Программы отражены в Концепции развития жилищно-коммунальной инфраструктуры.

Субсидирование ставки вознаграждения осуществляется по займам БВУ по ставке вознаграждения, не превышающей уровень базовой ставки Национального Банка Республики Казахстан более чем на 5%, действующей на момент принятия решения о субсидировании.

Ежегодно в рамках государственной программы из республиканского бюджета выделяются субсидии для возмещения 7% годовых от ставки вознаграждения по кредитам застройщиков.

Согласно Концепции, с целью снижения затрат застройщиков, через Компанию будет продолжен механизм субсидирования части ставки вознаграждения по кредитам, полученным на строительство жилья, с соблюдением встречных требований по реализации части - не менее 50 % объема жилья для социального назначения от полученных кредитных средств по нормативу, утвержденному уполномоченным органом.

За 2023 год Компания заключила договора субсидирования на общую сумму кредитов – 10,5 млрд. тенге в городах Актау, Уральск, Семей, Атырау, Актобе, Алматы, Кокшетау и Усть-Каменогорск.

Общая площадь проектов, по которым заключены договора субсидирования в 2023 году, составляет 132,5 тыс. м² (1 403 квартиры).

Поддержанные Компанией проекты относятся к следующим классам энергоэффективности зданий «A» – 36%, «B» – 18,2%, «C» – 45,5%.

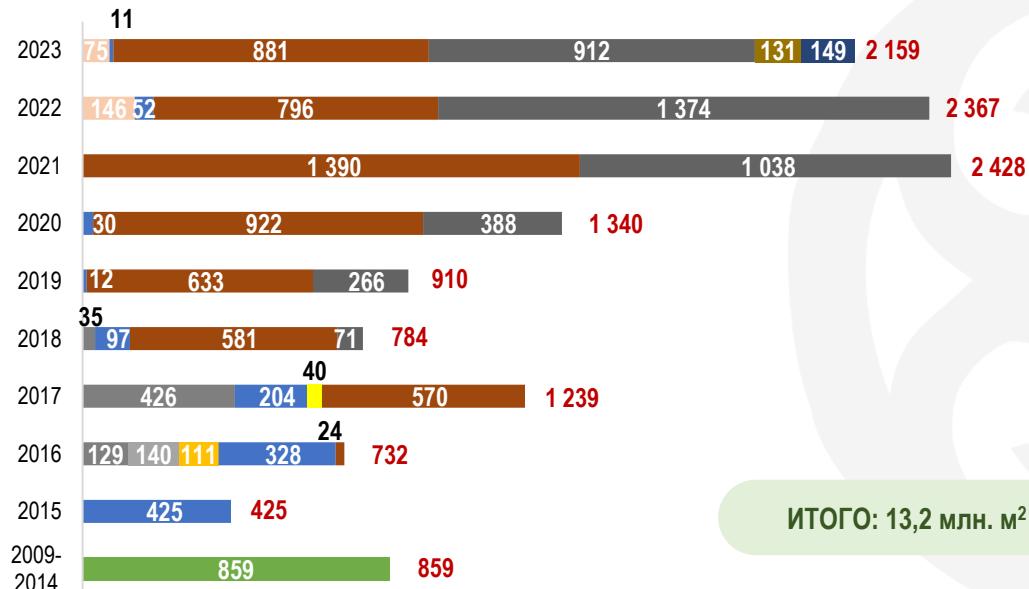
В 2024 году планируется заключить договоры на сумму 10 млрд. тенге.

Объем ввода жилья за счет инструментов Компании



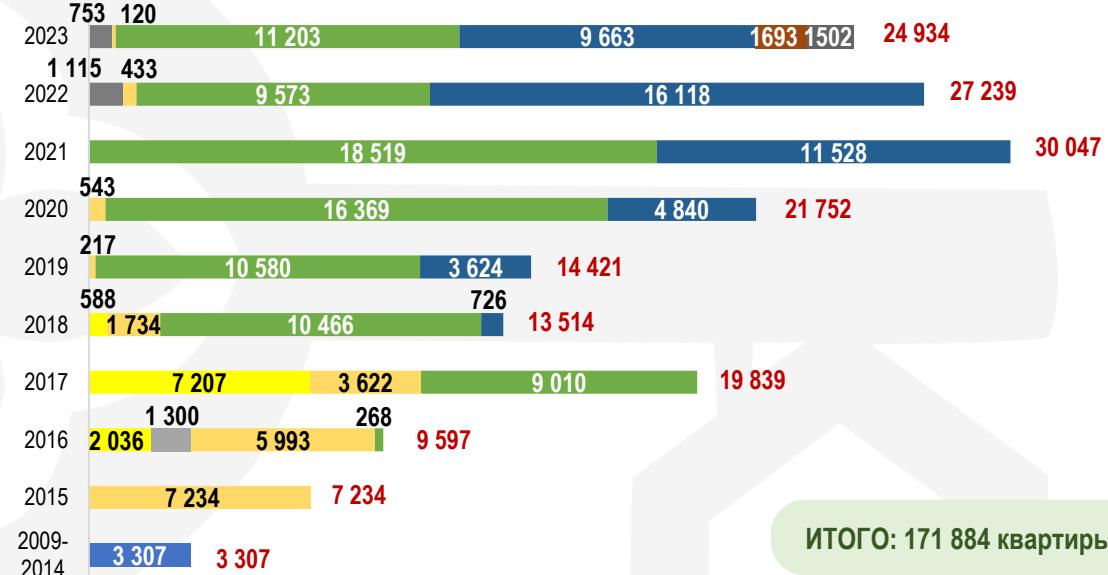
За счет финансирования Компании в 2009-2023 годах, обеспечен ввод в эксплуатацию объектов недвижимости общей площадью 13,2 млн. м², из них общая площадь жилья составляет 13,1 млн. м² (171 884 квартира).

Площадь введенных объектов недвижимости, тыс. кв. м.



ИТОГО: 13,2 млн. м²

Объем введенного жилья, квартиры



ИТОГО: 171 884 квартиры

- Объекты «Нұрлы жол»
- ТРЦ «ЭКСПО-2017»
- Приобретение и строительство жилья
- БЦ «Байтерек»
- Гарантирование строительства
- Финансирование реновации жилья в г.Астана

- Субсидирование кредитов застройщиков
- Жилье «ЭКСПО-2017»
- Объекты по антикризисным мерам
- Жилье МИО
- ГИП

- Объекты «Нұрлы жол»
- Жилье «ЭКСПО-2017»
- Объекты по антикризисным мерам
- Гарантирование строительства
- Финансирование реновации жилья в г.Астана

- Субсидирование кредитов застройщиков
- Приобретение и строительство жилья
- Жилье МИО
- ГИП

Участники программы

Очередники МИО
<ul style="list-style-type: none">многодетные семьи;неполные семьи;семьи, имеющие или воспитывающие детей-инвалидов;дети-сироты, дети, оставшиеся без попечения родителей;кандиды;государственные служащие, военнослужащие, работники специальных государственных органов, работники бюджетных организаций;инвалиды 1–2-й групп.
Работники государственных/негосударственных юридических лиц
<ul style="list-style-type: none">собственные работники и работники подведомственных организаций Министерства здравоохранения Республики Казахстан и Министерства образования и науки Республики Казахстан;собственные работники и работники подведомственных организаций Управления образования и Управления здравоохранения при акиматах, с которыми имеются соглашения о сотрудничестве;работники других государственных/негосударственных юридических лиц (в том числе подведомственных им организаций), которым может быть предоставлено арендное жилье с выкупом в соответствии с соглашениями, заключенными с государственными/негосударственными юридическими лицами.

Реализация арендного жилья является социально значимой сферой деятельности Компании, направленной на обеспечение жильем очередников местных исполнительных органов, а также работников государственных/негосударственных юридических лиц (в том числе подведомственных им организаций), в соответствии с заключенными соглашениями/меморандумами. Жилье предоставляется в аренду сроком до 20 лет с последующим выкупом. Ставка вознаграждения Компании – 3,1%.

На реализацию данного направления было предусмотрено финансирование в размере 189,3 млрд. тенге, в том числе за счет получения льготных кредитов из средств Национального фонда Республики Казахстан (141 млрд. тенге) и республиканского бюджета (19,1 млрд. тенге), а также увеличения уставного капитала Компании на 29,2 млрд. тенге в рамках программы «Доступное жилье – 2020».

Программой охвачено более 20 городов страны, в том числе Астана, Алматы, Шымкент, Актобе, Кызылорда, Актау, Уральск, Костанай, Петропавловск, Караганда, Павлодар, Семей, Усть-Каменогорск, Тараз и другие.

В 2019 году Компания заключила соглашения с Министерством здравоохранения и Министерством образования и науки Республики Казахстан, также с акиматами Мангистауской, Костанайской, Карагандинской областей (реализация жилья работникам Управления здравоохранения и Управления образования) по предоставлению арендного жилья с выкупом. В 2020 году также подписаны соглашения с акиматами городов Астана и Актобе, с Министерством культуры и спорта, Министерством информации и общественного развития.

Компанией в 2023 году было заключено 288 договоров на сумму 4,5 млрд. тенге. Всего за период с 2015 – 2023 годы было заключено 23 040 договоров на приобретение жилья в аренду с выкупом на общую сумму 268,5 млрд. тенге.

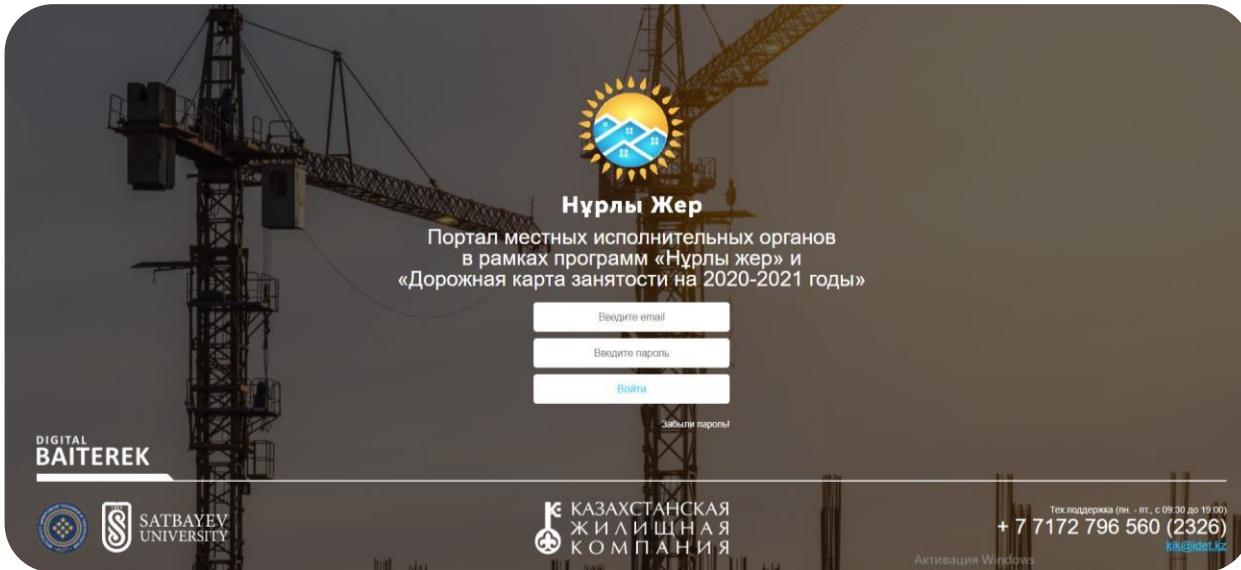
В 2024 году будет реализовано 300 квартир в аренду с выкупом очередникам МИО и другим категориям граждан. Компания и в дальнейшем обеспечит предоставление арендного жилья с выкупом в рамках Концепции развития жилищно-коммунальной инфраструктуры согласно заключенным меморандумам/соглашениям с МИО и государственными организациями в соответствии с внутренними документами Компании.

Финансирование будет производиться путем привлечения займов на финансовом рынке и реинвестирования поступающих арендных платежей Компании.

Также в 2023 году, Компания изучила международный опыт и разработала стандарты арендного жилья в виде пособия для арендатора и арендодателя. Стандарты охватывает минимальные требования к обустройству жилого помещения и рекомендации по поиску арендного жилья и алгоритм при заключении договора аренды. Кроме того, разработан типовой проект договора аренды жилого помещения, который может быть использован при сдаче арендного жилья. Соблюдение стандартов всеми сторонами позволит вывести рынок арендного жилья в нашей стране на качественно новый уровень и обеспечить население современным жильем, отвечающим высоким стандартам качества и комфорта.

РАЗВИТИЕ ИНФОРМАЦИОННЫХ ТЕХНОЛОГИЙ И АНАЛИТИКИ

Ситуационный центр «Нұрлы жер»



В целях мониторинга хода строительства объектов недвижимости, финансируемых в рамках Концепции развития жилищно-коммунальной инфраструктуры до 2026 года (ранее – по Программе «Нұрлы жер») и Дорожной карты занятости на 2020-2021 годы, Компанией разработаны Ситуационный центр «Нұрлы жер» и Портал МИО, а также мобильное приложение для заполнения данных.

Данные решения позволяют Компании, как финансовому оператору по выкупу ГЦБ МИО:

- 1) осуществлять интеллектуальный мониторинг строительства с применением автоматического анализа видеинформации;
- 2) формировать хранилище данных по производственным показателям;
- 3) проводить предиктивный анализ данных с применением алгоритмов машинного обучения;
- 4) осуществлять интеграцию с государственными базами данных;
- 5) проводить регулярные аналитические исследования.

По предварительной оценке, разработка Ситуационного центра позволила сократить время подготовки отчета для одного работника МИО с 16 до 6 часов в неделю, а также время проверки и обработки отчетности для одного работника Компании с 16 до 1 часа в неделю. Также было отменено использование бумажных носителей для отчетов, количество которых составляло 68 в месяц.

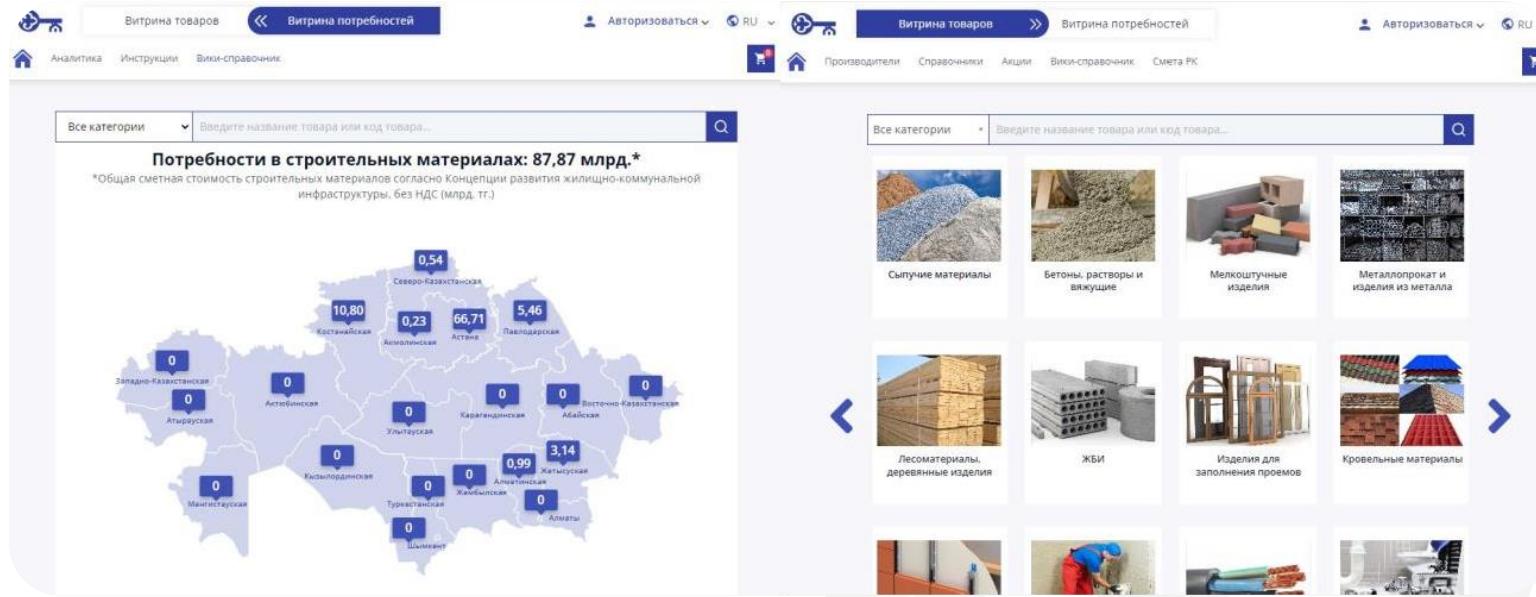
По состоянию на конец 2023 года в Ситуационном центре внесены данные по 1 446 объектам в рамках Концепции развития жилищно-коммунальной инфраструктуры и 2 285 объектам в рамках Дорожной карты занятости на 2020-2021 годы.

В рамках развития Ситуационного центра «Нұрлы жер», в 2023 году были проведены следующие работы:

- 1) разработан «Портал объектов субсидирования» для мониторинга объектов субсидирования Компании;
- 2) проведена интеграция с информационными системами eQurylys и РГП;
- 3) «Госгражданспр» для получения данных по объектам кредитного жилья в режиме онлайн;
- 4) усовершенствованы функциональные возможности системы для обеспечения эффективной работы пользователей.

РАЗВИТИЕ ИНФОРМАЦИОННЫХ ТЕХНОЛОГИЙ И АНАЛИТИКИ

Онлайн платформа строительных материалов



Потребности в строительных материалах: 87,87 млрд.*

*Общая сметная стоимость строительных материалов согласно Концепции развития жилищно-коммунальной инфраструктуры, без НДС (млрд. тг.)

Регион	Потребность (млрд. тг.)
Северо-Казахстанская	0,54
Костанайская	10,80
Акмолинская	0,23
Астана	66,71
Павлодарская	5,46
Западно-Казахстанская	0
Атырауская	0
Алматинская	0
Кызылординская	0
Акмолинская	0
Каргалинская	0
Айдарская	0
Восточно-Казахстанская	0
Жетысуская	3,14
Алматы	0,99
Кызылординская	0
Туркестанская	0
Жамбылская	0
Шымкент	0

Также платформа позволяет казахстанским производителям строительных материалов создавать собственную витрину стройматериалов с ценами для строительных компаний. В свою очередь, строительные компании имеют прямой доступ к казахстанским стройматериалам без затрат на поиск производителей.

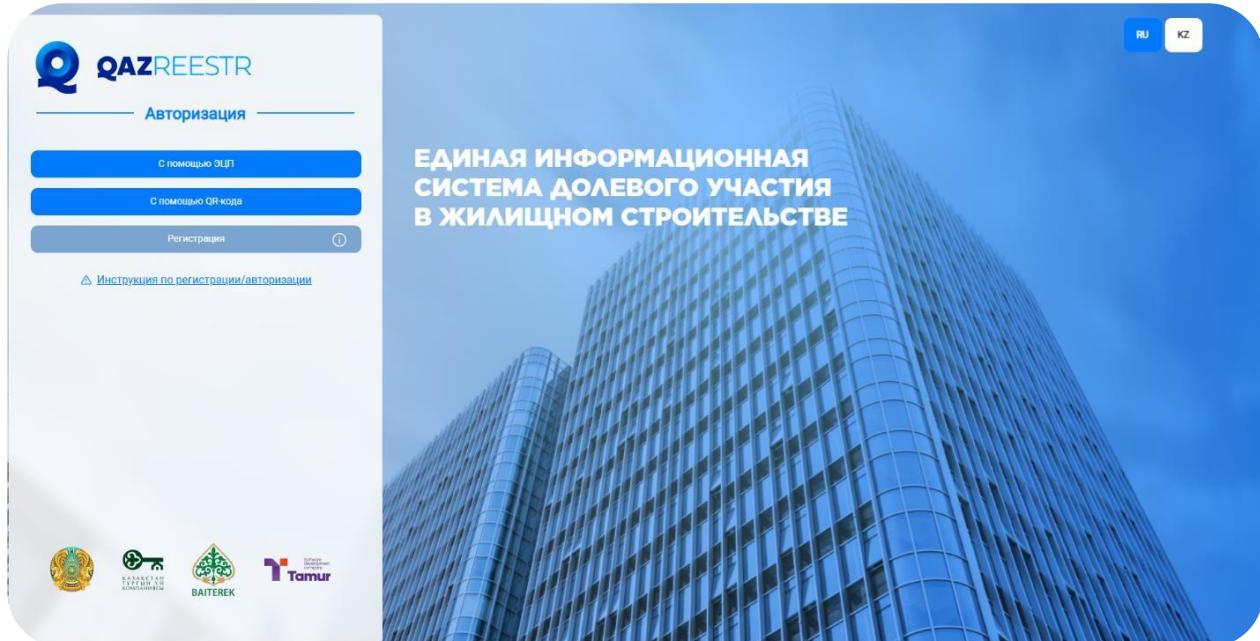
Цели создания онлайн платформы:

- повысить прозрачность реализации Программы «Нұрлы жер» (Концепции развития жилищно-коммунальной инфраструктуры);
- предоставить казахстанским производителям информацию о потребностях в стройматериалах по Программе «Нұрлы жер» (в рамках Концепции развития жилищно-коммунальной инфраструктуры) и возможность отправки электронных коммерческих предложений;
- повысить долю казахстанского содержания в жилищном строительстве;
- предоставить строительным компаниям возможность получать выгодные предложения по стройматериалам;
- снизить себестоимость строительства жилья за счет дезинтермедиации между строительными компаниями и производителями стройматериалов;
- перейти на онлайн-системы сметного планирования и анализа с динамическими ценами от казахстанских производителей.

1 марта 2022 года информационная система введена в промышленную эксплуатацию. По итогам 2023 года на онлайн-платформе зарегистрировано 195 производителей/поставщиков стройматериалов, опубликовано 567 товаров, а также направлено 38 коммерческих предложений строительным компаниям.

В целях поддержки казахстанских производителей строительных материалов и повышения казахстанского содержания в жилищном строительстве Компания создала онлайн платформу стройматериалов www.material.kz в рамках Программы «Нұрлы жер».

Казахстанские производители стройматериалов могут ознакомиться с потребностями стройматериалов в рамках Концепции развития жилищно-коммунальной инфраструктуры и, при необходимости, отправить электронные коммерческие предложения строительным компаниям после прохождения регистрации. Строительные компании посредством SMS-сообщений и электронных почтовых адресов получат уведомления о поступивших коммерческих предложениях от производителей материалов.

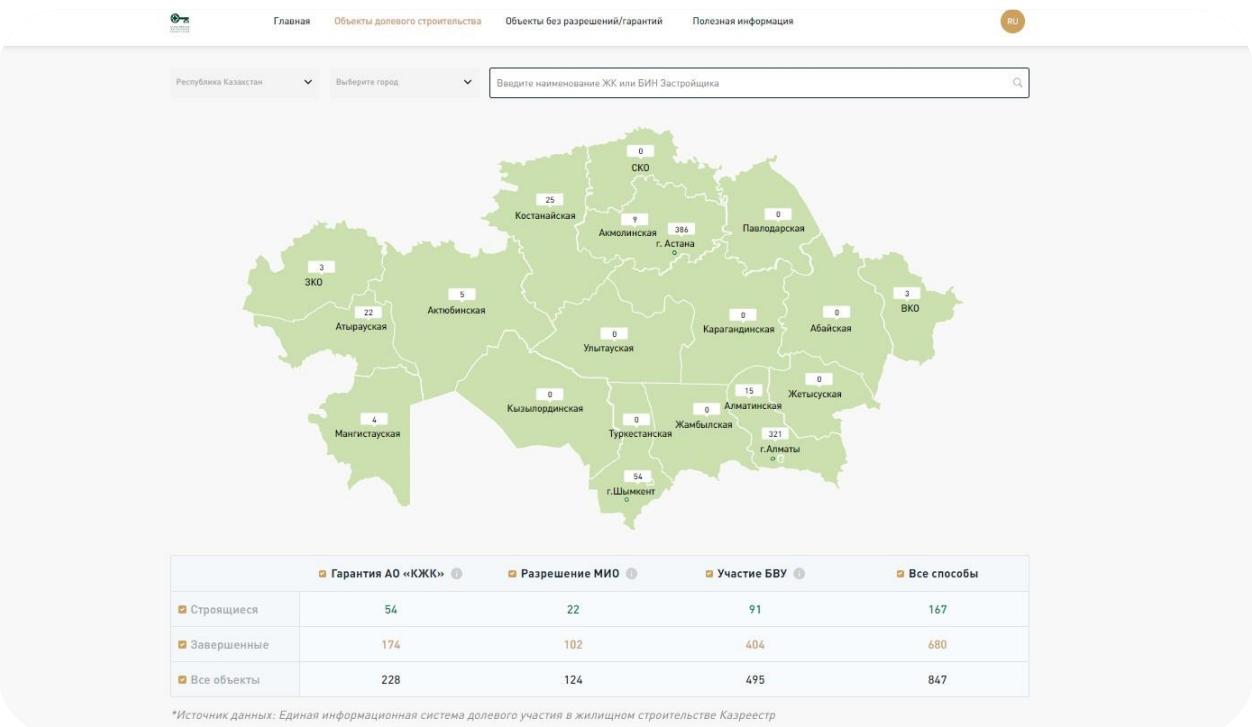


Компанией исполнены все мероприятия на 2023 год, предусмотренные в Программе развития, в том числе:

- разработан функционал для возможности выдачи разрешения МИО на привлечение денег дольщиков через Казреестр. Внедрение данного функционала позволит оптимизировать текущие недочеты государственной услуги (отсутствие в разрешении основных сведений по объекту долевого строительства) и сократить сроки ее оказания.
- разработан Личный кабинет ЖСК для возможности регистрации сведений по объекту строительства и договоров участия в ЖСК в Казреестре, что позволит осуществлять централизованный учет договоров участия в ЖСК;
- для удобства пользователей разработан функционал по подписанию электронных ДДУ с помощью QR-кода посредством мобильных приложений eGov Mobile и eGov Business;
- проведена интеграция с ГБД и внешними ИС (eQurylys, ГБД ФЛ, ГБД ЮЛ и т.д.), что обеспечит автоматизированный сбор сведений по объектам долевого строительства и проведение сквозной аналитики (возможность проверки объектов на наличие всей обязательной документации);
- осуществлен комплекс мероприятий по внедрению технологии единого входа (SSO) при использовании которой авторизованный пользователь сможет переходить с внешней информационной системы в Казреестр без повторной аутентификации.

РАЗВИТИЕ ИНФОРМАЦИОННЫХ ТЕХНОЛОГИЙ И АНАЛИТИКИ

Жилищный портал



The screenshot shows the homepage of the Residential Portal. At the top, there are navigation links: 'Главная' (Home), 'Объекты долевого строительства' (Dolевое строительство objects), 'Объекты без разрешений/гарантий' (Objects without permission/guarantees), and 'Полезная информация' (Useful information). A search bar is present with the placeholder 'Введите наименование ЖК или БИН Застройщика' (Enter the name of the residential complex or developer's BIN) and a search icon. Below the search bar is a dropdown menu for 'Выберите город' (Select city) and a dropdown for 'Республика Казахстан' (Republic of Kazakhstan). A large map of Kazakhstan is displayed, with various regions highlighted in green and labeled with their names and numbers of objects. Below the map is a table showing the count of objects categorized by developer status and guarantee type. A note at the bottom states: 'Источник данных: Единая информационная система долевого участия в жилищном строительстве Казреестр' (Source of data: Unified information system for participation in residential construction KZREESTR).

	Гарантия АО «КЖК»	Разрешение МИО	Участие БВУ	Все способы
Строящиеся	54	22	91	167
Завершенные	174	102	404	680
Все объекты	228	124	495	847

Таким образом, Жилищный портал позволяет оградить граждан от недобросовестных застройщиков, незаконно осуществляющих долевое строительство жилья.

В свою очередь, постпродажный сервис Жилищного портала включает:

- объединенные личные кабинеты клиентов-физических лиц Компании;
- получение заявок/обращений от клиентов, а также предоставление ответов в режиме онлайн;
- предоставление информации по договорам и графикам платежей клиентов;
- проведение различных опросов и аналитику.

В рамках развития Жилищного портала в 2023 году разработан Личный кабинет юридических лиц, а также реализован функционал по подаче заявки в онлайн режиме на получение гарантии на завершение строительства, субсидирование ставки вознаграждения по кредитам для целей жилищного строительства и получение арендного жилья с возможностью подписания электронных договоров с помощью ЭЦП или QR-кода в приложении eGov Mobile/eGov Business.

В октябре 2022 года Компания ввела в промышленную эксплуатацию ИС «Жилищный портал» (homeportal.kz), предназначенную для физических лиц и действующих клиентов Компании, предоставляющую информацию и онлайн-сервис по следующим разделам:

- объекты долевого строительства;
- постпродажный сервис.

В разделе «Объекты долевого строительства» Жилищного портала любой гражданин РК может получить информацию о всех объектах долевого строительства, имеющих соответствующее разрешение или гарантию Компании на привлечение средств дольщиков. Информация по объектам долевого строительства поступает из Казреестра.

Более того, в Жилищном портале публикуется информация о застройщиках, привлекающих средства дольщиков без соответствующего разрешения МИО или гарантии Компании (данная информация предоставляется МИО).

СОЦИАЛЬНО ОРИЕНТИРОВАННЫЕ И АНТИКРИЗИСНЫЕ ПРОГРАММЫ

Возврат средств, выделенных на проекты ЭКСПО-2017

и иные объекты недвижимости

В 2014-2016 годах Компания профинансировала строительство многоквартирного жилого комплекса (МЖК) и ТРЦ для международной специализированной выставки ЭКСПО-2017 в г. Астана.

Всего Компанией в строительство объектов на территории ЭКСПО-2017 было инвестировано 91,1 млрд. тенге, из них 76,1 млрд. тенге – средства Национального фонда Республики Казахстан и 15 млрд. тенге – заем от АО «Банк Развития Казахстана» для дополнительного финансирования строительства ТРЦ «Mega Silk Way».

В декабре 2016 года введены в эксплуатацию 42 жилых дома общей площадью 110,7 тыс. м² и ТРЦ «Mega Silk Way» общей площадью 140,4 тыс. м².

В феврале 2017 года введенные в эксплуатацию квартиры в МЖК переданы в аренду АО «НК «Астана ЭКСПО-2017» для проживания участников иностранных делегаций на время проведения выставки. С февраля по ноябрь 2017 года обеспечено временное проживание 25,8 тыс. участников выставки.

В целях возврата средств, выделенных на строительство, с июня 2018 года Компанией проводится реализация недвижимости в МЖК, состоящем из 1 300 квартир, 1 300 парковочных мест и 33 нежилых помещений.

По состоянию на 31 декабря 2023 года Компанией реализовано, в том числе в рассрочку: 1 300 квартир, 1 131 парковочное место и 33 нежилых помещения на сумму 40,3 млрд. тенге.

На строительство ТРЦ были выделены средства из Национального фонда Республики Казахстан в размере 36,2 млрд. тенге. Кроме того, Компанией был получен заем в размере 15,0 млрд. тенге от АО «Банк развития Казахстана». В 2018 году Компания осуществила полное досрочное погашение займа перед АО «Банк развития Казахстана» с сохранением обязательств ТОО «Mega Plaza» перед Компанией в размере 7 млрд. тенге. 22 июня 2020 года обязательство в размере 7 млрд. тенге было полностью погашено.

В январе 2023 года ТОО «Mega Plaza» осуществила досрочный выкуп оставшейся доли на сумму 24,3 млрд. тенге. Таким образом, все обязательства погашены досрочно.

Возврат средств из АО «Банк развития Казахстана»

Компания осуществляет мониторинг своевременного возврата средств, выделенных в 2009-2010 годах АО «Банк развития Казахстана» (20 млрд. тенге, со сроком погашения в 2024 году) в рамках антикризисных мер на поддержку субъектов предпринимательства в сфере обрабатывающей промышленности. На конец 2023 года сумма погашенного вознаграждения составляет 2,68 млрд. тенге.



КАЗАХСТАНСКАЯ
ЖИЛИЩНАЯ
КОМПАНИЯ



Объем финансирования

№	Наименование объекта	Наименование проектной компании	Общая стоимость проекта, млрд. тенге	Сумма инвестиций Компании, млрд. тенге
1	Жилые дома	ТОО «Люкс недвижимость Group»	23,3	19,9
		ТОО «BI Group Corporation»	23,6	19,9
2	ТРЦ «Mega Silk Way»	ТОО «Mega Plaza»	64,7	51,2
Итого			111,6	91,1

Реализация недвижимости на территории «ЭКСПО-2017»

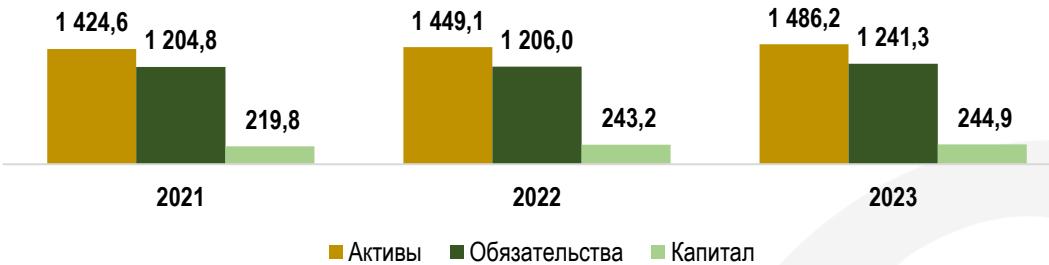
Показатель	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Итого
Квартиры, шт.	142	1 133	25	-	-	-	1 300
Парковочные места, шт.	102	680	130	49	75	95	1 131
Нежилые помещения, шт.	0	2	2	5	13	11	33
Сумма реализации, млрд. тенге	3,9	35,2	0,97	0,05	0,09	0,1	40,3

Объем возврата средств от реализации доли в ТРЦ, млрд. тенге

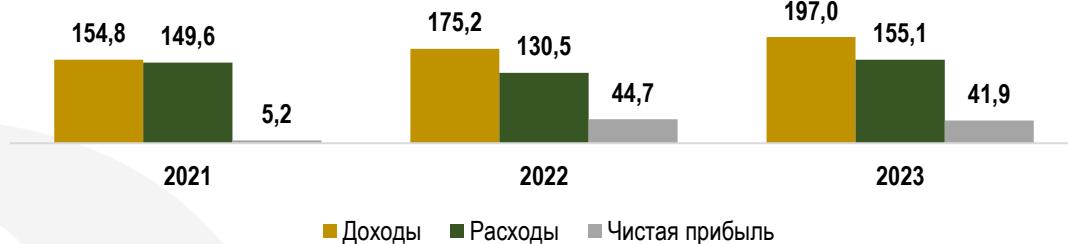
Показатель	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Доля-1 (средства НФ РК)	0,05	0,2	0,2	0,3	11,2	24,3
Доля-2 (средства Компании)	1,65	2,6	2,75	0,0	0,0	0,0
Объем возврата средств	1,7	2,8	2,95	0,3	11,2	24,3



Показатели баланса, млрд. тенге



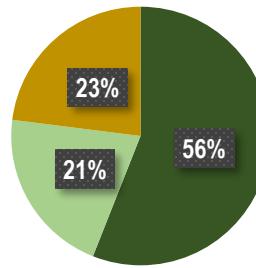
Показатели Отчета о прибылях и убытках, млрд. тенге



По состоянию на 31 декабря 2023 года активы Компании составили 1 486 млрд. тенге, размер обязательств – 1 241 млрд. тенге, собственный капитал – 245 млрд. тенге. В структуре активов основная доля приходится: 56% – на ценные бумаги (в том числе облигации МИО в рамках Концепции развития жилищно-коммунальной инфраструктуры и Программы «Дорожная карта занятости») и 21% – денежные средства и средства в финансовых институтах.

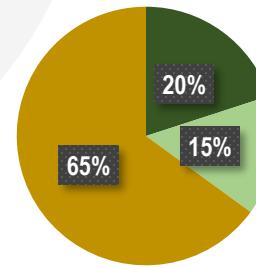
Основную долю в структуре обязательств занимают выпущенные ценные бумаги Компании (65%) и полученные займы (20%). Активы и обязательства Компании по итогам 2024 года планируются на уровне 1 271 и 997 млрд. тенге соответственно. Собственный капитал прогнозируется в размере 274 млрд. тенге. По результатам 2023 года доходы Компании составили 197,0 млрд. тенге, расходы – 156,1 млрд. тенге и корпоративный подоходный налог (-1,0) млрд. тенге. Чистая прибыль за 2023 год составила 41,9 млрд. тенге.

Структура активов на конец 2023 года, %



- Ценные бумаги
- Денежные средства и средства в финансовых институтах
- Иное

Структура обязательств на конец 2023 года, %



- Полученные займы
- Иное
- Выпущенные ценные бумаги

Основную часть доходов составляют доходы в рамках Концепции развития жилищно-коммунальной инфраструктуры и по Программе «Дорожная карта занятости» (60%) и доходы по казначейскому портфелю (20%). В структуре расходов наибольшую долю занимают расходы на финансирование (83%) и расходы по признанию провизий (12%). Административные расходы и расходы на персонал составляют 3% от всех расходов Компании.

В соответствии с утвержденным Планом развития Компании доходы на 2024 год планируются на уровне 155,4 млрд. тенге, расходы на уровне 121,5 млрд. тенге и корпоративный подоходный налог в размере 4,4 млрд. тенге. Размер чистой прибыли Компании в 2024 году ожидается на уровне 29,5 млрд. тенге.

Финансовые показатели	2021 факт	2022 факт	2023 факт
ROA, %	0,37	3,11	2,85
ROE, %	2,46	19,30	17,15
Долг/собственный капитал, %	5,48	4,96	5,07

ПРИВЛЕЧЕНИЕ СРЕДСТВ

Для эффективной реализации государственных программ по обеспечению населения доступным жильем и финансовой устойчивости Компания стремится к диверсификации источников фондирования.

В 2023 году Компания осуществила размещение собственных облигаций на сумму 39,3 млн. тенге по номинальной стоимости по ставке 0,10%.