

«Қазақстан Ипотекалық Компаниясы»
Ипотекалық ұйымы» АҚ
Директорлар кеңесінің
2020 жылғы 24 желтоқсандағы
№ 13 шешіміне
1-қосымша

«Қазақстан Тұрғын үй Компаниясы» АҚ Директорлар кеңесі отырысының 2022.18.07. № 8 шешімімен тақырыбы жаңа редакцияда ([бұр.ред.қара](#))

**Қазақстан Тұрғын үй Компаниясы» акционерлік қоғамының
2021-2023 жылдарға арналған
Даму стратегиясы
(2022.18.07. берілген өзгерістер мен толықтыруларымен)**

Нұр-Сұлтан 2020

«Қазақстан Тұрғын үй Компаниясы» АҚ Директорлар кеңесі отырысының 2022.18.07. № 8 шешімімен бүкіл мәтіні бойынша «ҚТҚЖБ» тиісті септіктерде «Отбасы банк» деген сөздермен ауыстырылды ([бұр.ред.қара](#))

Мазмұны

Кіріспе

1. Сыртқы ортаны талдау

1.1. Макроэкономикалық шолу

1.2. Тұрғын үй-құрылыс секторына шолу

1.3. Тұрғын үйдің қолжетімділігіне шолу

1.4. Ипотекалық несиеге нарығына шолу

2. Ішкі ортаны талдау

2.1. Мемлекеттік бағдарламалар шеңберінде ЖАО облигацияларын сатып алу

2.2. Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуға кепілдік беру

2.3. Жеке құрылыс салушылардың кредиттерін субсидиялау

2.4. Инвестициялық жобаларды қаржыландыру

2.5. Ипотекалық талап ету құқықтарын сатып алу және секьюритизация

2.6. Ипотекалық қарыздар беру

2.7. «Нұрлы жер» бағдарламасы шеңберінде сатып алу құқығымен жалға берілетін тұрғын үй беру

2.8. ЕДБ халқына берілген ипотекалық тұрғын үй қарыздары бойынша сыйақының пайыздық мөлшерлемесінің бір бөлігін субсидиялау

2.9. «Нұрлы жер» ахуалдық орталығы

2.10. «ЭКСПО-2017» халықаралық мамандандырылған көрмесінің аумағында жылжымайтын мүлік объектілерінің құрылысын қаржыландыру

2.11. Компанияның негізгі қаржылық көрсеткіштері

2.12. Мемлекеттік экономикалық саясаттың негізгі бағыттары

2.13. Бенчмаркинг

2.14 SWOT-талдау

3. Миссиясы және пайымдауы

4. Стратегиялық бағыттар:

4.1. 1-стратегиялық бағыт: Тұрғын үй ұсынысын қолдау

4.2. 2-стратегиялық бағыт: Тұрғын үйге сұранысты қолдау

4.3. 3-стратегиялық бағыт: Ақпараттық технологиялар мен талдауды дамыту

4.4. 4-стратегиялық бағыт: Әлеуметтік-бағдарланған және дағдарысқа қарсы бағдарламалар

4.5. Компанияның стратегиялық бағыттарын іске асыру шеңберіндегі функционалдық міндеттер

5. Компания қызметінің 2023 жылға дейінгі негізгі көрсеткіштері және көрсеткіштерді есептеу әдіснамасы

Аббревиатуралар тізімі

Кіріспе

«Қазақстан Тұрғын үй Компаниясы» АҚ Директорлар кеңесі отырысының 2022.18.07. № 8 шешімімен кіріспе жаңа редакцияда (бұр.ред.қара)

Қазақстан Тұрғын үй Компаниясы» акционерлік қоғамы (бұдан әрі - Компания) Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2000 жылғы 21 тамыздағы № 1290 қаулысымен бекітілген Қазақстан Республикасы Үкіметінің қаулысымен бекітілген Қазақстан Республикасында тұрғын үй құрылысын ұзақ мерзімді қаржыландыру және ипотекалық кредиттеуді дамыту тұжырымдамасы шеңберінде Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2000 жылғы 21 тамыздағы № 1290 қаулысымен бекітілген «Қазақстан Ипотекалық Компаниясы» жабық акционерлік қоғамын құру туралы» Қазақстан Республикасы Ұлттық Банкінің 2000 жылғы 20 желтоқсандағы № 469 қаулысына сәйкес құрылды.

Компания оған еншілес ұйым - «Қазипотека» Ипотекалық ұйымы» акционерлік қоғамын, еншілес ұйым - «Бірыңғай төлем жүйелері» акционерлік қоғамын және «Бәйтерек девелопмент» акционерлік қоғамын қосу жолымен қайта ұйымдастырылды, барлық кредиторлар мен борышкерлерге, оның ішінде Тараптар дауласқан міндеттемелерге қатысты барлық құқықтары мен міндеттерін қоса алғанда «Қазипотека» ипотекалық ұйымы» акционерлік қоғамының, «Бірыңғай төлем жүйелері» акционерлік қоғамының және «Бәйтерек девелопмент» акционерлік қоғамының құқықтық мирасқоры болып табылады.

Компанияның жалғыз акционері «Бәйтерек» Ұлттық басқарушы холдингі» акционерлік қоғамы (бұдан әрі - «Бәйтерек» ҰБХ» АҚ) болып табылады.

2020 жылғы 4 қарашада Компанияның жалғыз акционері «Бәйтерек» ҰБХ» АҚ атынан Компанияны «Тұрғын үй құрылысына кепілдік беру қоры» АҚ қосу жолымен қайта ұйымдастыру туралы және Компания атауын «Қазақстан Ипотекалық Компаниясы» Ипотекалық ұйымы» акционерлік қоғамынан «Қазақстан Тұрғын үй Компаниясы» акционерлік қоғамына өзгерту туралы шешім қабылдады. Қазіргі уақытта Компанияның Жалғыз акционерінің жоғарыда көрсетілген шешімін орындау бойынша қажетті іс-шаралар жүргізілуде.

Компанияның 2021-2023 жылдарға арналған Даму стратегиясы жаңа редакцияда «Бәйтерек» ҰБХ» АҚ еншілес ұйымдарының даму стратегияларын әзірлеу, келісу, бекіту, мониторингілеу және өзектендіру қағидаларына сәйкес келесілермен байланысты әзірленді:

- Мемлекет басшысы Қ.К. Тоқаевтың 2019 жылғы 2 қыркүйектегі «Сындарлы қоғамдық диалог - Қазақстанның тұрақтылығы мен өркендеуінің негізі» атты Қазақстан халқына Жолдауында тұрғын үй бағдарламалары операторларының санын қысқарту көзделген;

- «Қазақстан Республикасының кейбір заңнамалық актілеріне тұрғын үй бағдарламалары операторларының санын қысқарту мәселелері бойынша өзгерістер мен толықтырулар енгізу туралы» 2020 жылғы 9 маусымдағы Қазақстан Республикасының Заңын іске асыруымен;

- сингапурлық Тұрғын үй құрылысы және даму кеңесінің үлгісі бойынша «Бәйтерек» ҰБХ» АҚ Тұрғын үй-құрылыс блогын трансформациялаумен (Housing and Development Board) байланысты;

- Компанияға «Даму» кәсіпкерлікті дамыту қоры» АҚ-нан жеке құрылыс салушылардың кредиттерін субсидиялау құралын берумен байланысты.

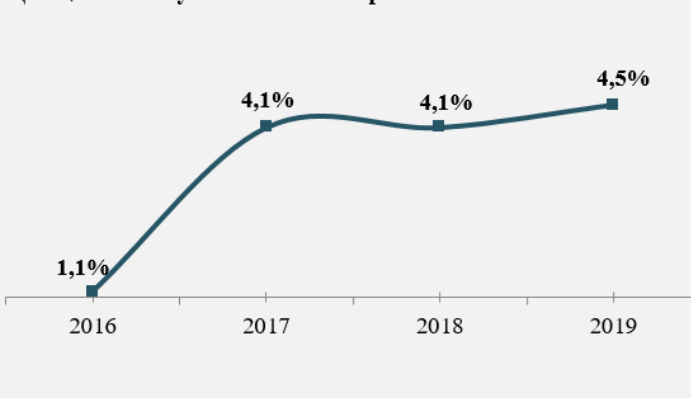
Бұл құжат Компания қызметінің негізгі бағыттарын ескере отырып әзірленді және оның 2021-2023 жылдарға арналған миссиясын, пайымын, стратегиялық бағыттарын, мақсаттары мен міндеттерін айқындайды.

1. Сыртқы ортаны талдау

1.1. Макроэкономикалық шолу

2016-2019 жылдары экономиканың өсуі ішкі сұранысты қалпына келтіру есебінен қамтамасыз етілді, ол экономикаға жаңа инвестициялар тартумен, сондай-ақ сауда секторларындағы өндірісті кеңейтумен және іс жүзінде экономиканың барлық салаларында теңгерімді өсумен қолдау тапты¹. «Бәйтерек» ҰБХ» АҚ-ның тұрақты өсуді қамтамасыз етуге бағытталған қызметі экономиканың дамуына өз үлесін қосқанын айта кету керек.

Қазақстан Республикасы ЖІӨ серпіні



Дереккөз: ҚР ҰЭМ ҰК

«Экономикалық зерттеулер институты» АҚ бағалауына сәйкес, «Бәйтерек» ҰБХ» АҚ-ның елдің ЖІӨ өсіміне жалпы үлесі 2019 жылы 0,6%-ды құрады².

Оң жағдайлардың негізгі факторларына экономикаға ауқымды бюджеттік құюды жатқызуға болады, олар инвестициялардың өсуімен қатар мұнай бағасының төмендеуінен теріс әсерді теңестіруге мүмкіндік берді және 2019 жылы экономикалық өсуді 4,5% қамтамасыз етті.

2019 жылдың қорытындысы бойынша Brent маркалы мұнайдың орташа бағасы 1 баррель 64,03 АҚШ долларын құрады. АҚШ долл. құрады, бұл өткен жылдың ұқсас кезеңінің көрсеткішінен 9,9%-ға төмен³.

2019 жылы оң экономикалық серпіннің сақталуы негізгі капиталға инвестициялар көлемінің өсуіне (+12,7%) байланысты болды. 2019 жылы негізгі капиталға инвестициялардың айтарлықтай өсуі энергетикада (+73,8%), тау-кен өндіру өнеркәсібінде (+24,5%), сондай-ақ құрылыста (+6,8%) байқалды. Күрделі инвестициялардың жалпы көлемінде тау-кен өндіру өнеркәсібіне инвестициялардың едәуір шоғырлануы сақталып отыр, олардың үлесі қаралып отырған кезеңнің қорытындылары бойынша 45%-ды құрады⁴.

2019 жылы өнеркәсіп өндірісінің көлемі 2018 жылдың көрсеткішінен 3,8%-ға өсті.

¹ <https://vlast.kz/novosti/36709-rost-vvp-kazahstana-po-itogam-2019-goda-sostavil-45.html>

² 2019 жылы елдің ЖІӨ өсіміне Холдингтің салымын бағалау бойынша есептер «Экономикалық зерттеулер институты» АҚ

³ World Bank Commodities Price Data деректері негізінде

⁴ ҚР ҰЭМ ҰК деректері негізінде есептеулер

Тау-кен өндіру өнеркәсібінде және карьерлерді қазуда 2019 жылы өнеркәсіп өндірісінің индексі 103,7%-ды құрады. Түсті металл кендерін өндіру ұлғайды (+16,9%), тау-кен өндіру өнеркәсібі саласында техникалық қызметтер өсті (+19,5%).

Өңдеу өнеркәсібінде өндіріс 4,4%-ға өсті. Өнімдер мен сусындар (+10,2%), мұнай өңдеу өнімдері (+6,6%), негізгі асыл және түсті металдар (+6,8%) және машина жасау (+20,9%) өндірісі ұлғайды.

Электрмен жабдықтау, газ, бу беру және ауа баптауда өнеркәсіптік өндіріс индексі негізінен электр энергиясын өндіру, беру және тарату көлемінің 4,6%-ға ұлғаюы есебінен 101,3%-ды құрады.

Тау-кен өндіру өнеркәсібінің жалпы қосылған құнының (бұдан әрі - ЖҚҚ) өсу қарқыны 2019 жылы 3,7%-ды, өңдеу өнеркәсібі 4,4%-ды, құрылыстың ЖҚҚ өсу қарқыны 12,9%-ды құрады.

Жалпы алғанда, 2019 жылы елдің экономикалық дамуы тау-кен өнеркәсібінің, құрылыстың, өңдеу өнеркәсібінің өсуі және қызмет көрсету секторының үлесі арқасында тұрақты болып қалды.

Экономиканың ұдайы өсуіне қарамастан, Қазақстан экономикасының өсу қарқынына тежеуші әсер ете алатын сыртқы факторлар бар.

Әлемдік экономика экономикалық өсуді одан әрі әлсіретуі мүмкін ахуалдың нашарлау тәуекелдерінің күшеюімен синхрондалған баяулауды бастан кешуде. Кейіннен АҚШ пен Қытай арасындағы келісімнің «бірінші кезеңі» жарияланғанына және келісімге келмей Врехіт ықтималдығының төмендеуіне байланысты кейбір тәуекелдер ішінара төмендеді. АҚШ-та - кредит саясаты экономикалық өсуді және серпінді қаржылық жағдайларды қолдауды жалғастыруда. Осы оқиғалардың аясында қазір төмен деңгейде болса да, әлемдік өсімнің тұрақтануының белгілері байқалды.

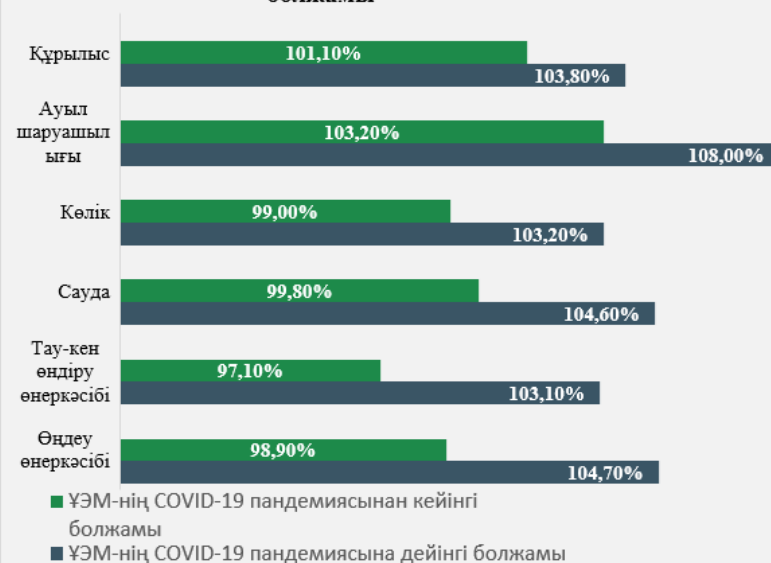
2020 жылы басталған COVID-19 пандемиясына байланысты Халықаралық валюта қоры (бұдан әрі - ХВҚ) 2020 жылдан бастап ұйымға кіретін 180 елдің 170-інде ауыр экономикалық дағдарысты және жан басына шаққандағы кірістің төмендеуін болжайды.

ХВҚ мәліметтері бойынша, 80-нен астам дамушы ел қордан жалпы сомасы 2,5 трлн. АҚШ долларын құрады, көптеген тауарлар бағасының құлдырауы 30%-дан асады және нарықты 20 жыл бұрынғы баға деңгейіне қайтарады, дағдарыс басталғаннан бері кейбір тауарлардың (өнімдердің және ең алдымен астықтың) әлемдік бағасы 10-15%-ға өсті.

Әлемдегі пайыздық мөлшерлемелер 2008-2009 жылдардағы ең төменгі мәндерге оралды, барлық ірі орталық банктер өздерінің ставкаларын ең төменгі мәндерге келтіргеннен кейін, бұл жеке қаражаттарды тартуды салыстырмалы түрде арзан етеді.

COVID-19 пандемиясына дейін Ұлттық экономика министрлігі (бұдан әрі - ҰЭМ) Қазақстанның ЖІӨ өсімін 2020 жылы - 4,1%, ал 2024 жылға дейінгі орташа жылдық өсімін - 4,4% болжады.

2020 жылғы салалар бөлінісінде ҚР экономикасының болжамы



Дереккөз: ҚР ҰЭМ ҰК

COVID-19 пандемиясына байланысты ҰЭМ 2020 жылы Қазақстанның ЖІӨ-нің 2,1%-ға төмендеуін болжайды⁵. Ел экономикасының негізгі салалары бойынша 2020 жылға арналған болжамдар азаю жағына қарай қайта бағаланды.

COVID-19 пандемиясының салдарынан Дүниежүзілік Банк пен ХВҚ 2020 жылы әлемдік экономикада, сондай-ақ Орталық Азия (бұдан әрі - ОА) елдерінде және Қазақстанда ЖІӨ-нің теріс өсуін болжайды.

	Дүниежүзілік Банк ⁶			Халықаралық Валюта Қоры ⁷			Ұлттық экономика министрлігі ⁸		
	2019	2020	2021	2019	2020	2021	2019	2020	2021
Әлемдік экономика	2,40%	-5,20%	4,20%	2,40%	-4,40%	5,20%	2,40%	-4,90%	5,40%
ОА	4,90%	-1,70%	1,50%	4,90%	-4,10%	-3,30%	4,90%	-	-
Қазақстан	4,50%	-2,50%	2,5%	4,50%	-2,70%	3,0%	4,50%	-2,10%	2,8%

Дүниежүзілік Банктің болжамы бойынша 2020 жылы әлемдік экономика ЖІӨ-нің 5,2%-ға теріс өсуін көрсетеді. ХВҚ әлемдік ЖІӨ-нің 4,4%-ға төмендеуін болжайды. Қазақстанның ЖІӨ 2020 жылы Дүниежүзілік Банктің болжамы бойынша 2,5%-ға және ХВҚ болжамы бойынша 2,7%-ға төмендейді.

Соған қарамастан, 2021 жылы Дүниежүзілік Банк пен ХВҚ әлемдік экономиканың тиісінше 4,2% және 5,2%-ға аздап қалпына келуін болжайды. Дүниежүзілік банк пен ХВҚ болжамдарына сәйкес Қазақстанның ЖІӨ-нің 2021 жылға өсуі тиісінше 2,5% және 3%-ды құрайды.

2020 жылы инфляцияның өсуі 8 - 8,5% деңгейінде болжануда, бұл 4 - 6% деңгейінде алдыңғы болжамның 2,5 - 4%-ына артық⁹.

Сонымен бірге, Қазақстан Республикасы Ұлттық Банкінің (бұдан әрі - ҚР ҰБ) дезинфляциялық стратегиясы 2021 жылы инфляцияны кейіннен 3-5%-ға дейін төмендете отырып, 4-6%¹⁰ нысаналы дәліз шеңберінде ұстап тұруға бағытталатын болады деп күтілуде. Инфляциялық процестерді басқару Қазақстан Республикасының Үкіметі мен ҚР ҰБ бірлескен күш-жігерімен жүзеге асырылатын болады. Елдегі баға тұрақтылығын қамтамасыз ету жөніндегі шаралар ұзақ мерзімді орнықты экономикалық өсу үшін қажетті жағдайлар жасауға ықпал ететін болады. Ақша - кредит саясатының негізгі құралы инфляцияның нақты және болжамды деңгейіне және басқа параметрлерге байланысты белгіленетін базалық мөлшерлеме болып қала береді.

ҚР ҰБ пайыздық саясаты инфляциялық процестерді реттеу және кредиттік ресурстардың қолжетімділігі бөлігінде ақылға қонымды теңгерімді қамтамасыз ету мақсатында нақты мәнде базалық мөлшерлемені экономикалық өсудің ұзақ мерзімді қарқынынан аспайтын деңгейде қолдауға бағытталатын болады. Ақша -кредит саясаты теңгенің еркін өзгермелі айырбас бағамы жағдайында жүзеге асырылатын болады¹¹.

⁵ <https://vlast.kz/novosti/42090-mne-ozidaet-cto-po-itogam-goda-vvp-kazahstana-sostavit-minus-21.html>

⁶ «Еуропа мен Орталық Азия бойынша экономикалық шолу: COVID-19 және Адами капитал» World Bank group

⁷ Әлемдік экономикаға шолу (World Economic Outlook) International Monetary Fund

⁸ 2020 жылғы 25 тамыздағы Үкімет отырысы

⁹ ҚР ҰБ Инфляцияға шолу маусым 2020 ж.

¹⁰ ҚР ҰБ Инфляцияға шолу маусым 2020 ж.

¹¹ Қазақстан Республикасының 2020 - 2024 жылдарға арналған әлеуметтік-экономикалық даму болжамы

1.2. Тұрғын үй-құрылыс секторына шолу

ҚР КС деректеріне сәйкес, 2017 жылдан бастап 01.09.2020 жылға дейінгі кезеңде Қазақстандағы халық саны 3,8%-ға өсіп, 18,7 млн. адамды құрады. Бұл ретте, 2017-2020 жылдары қала және ауыл халқының үлесі іс жүзінде бір деңгейде қалды. Бұл ретте, 2017-2020 жылдары қала және ауыл халқының үлесі іс жүзінде бір деңгейде қалды.

2019 жылы пайдалануға берілген тұрғын үйдің жалпы ауданы 13,1 млн. м² құрады, бұл 2017 жылдың көрсеткішінен 18%-ға артық.

2019 жылы тұрғын үйдің басым бөлігін жеке құрылыс салушылар пайдалануға берді - 87% (11 236 мың м²). Мемлекеттік көздер есебінен тұрғын үйдің 13%-ы (1 687 мың м²) пайдалануға берілді.

«Нұрлы жер» бағдарламасына сәйкес 2020 жылға тұрғын үйді пайдалануға беру жоспары 14,1 млн. м², ал 2021 жылға - 15,2 млн. м² құрайды.

2019 жылы елдің тұрғын үй қоры 363,9 млн. м² құрады, бұл 2017 жылдың көрсеткішінен 4,7%-ға артық. Жеке тұрғын үй қоры 2017-2019 жылдардағы жалпы көрсеткіштің 98%-ын құрады.

Пайдалануға берілген тұрғын үйдің айтарлықтай өсуіне, сондай-ақ тұрғын үй құрылысына инвестициялардың екі есе ұлғаюына қарамастан, ел бойынша тұрғын үй қоры шамалы өсуді көрсетті.

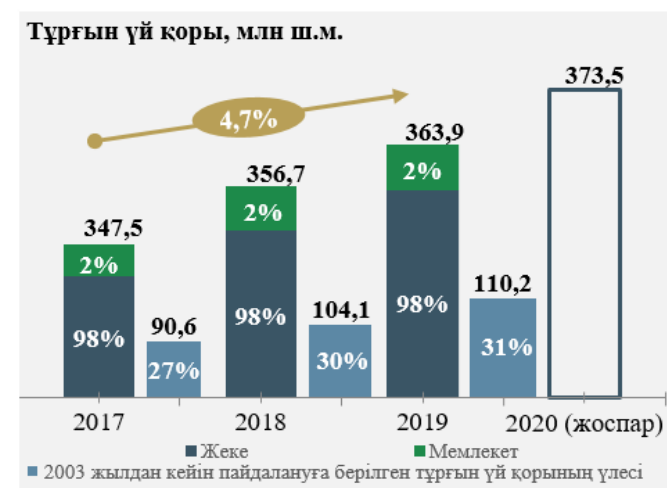
Бұл 15 жыл бұрын тұрғын үйлердің 70%-дан астамы салынғандықтан, тұрғын үй қорының табиғи кетуінің өсуіне байланысты. Мәселен, 2019 жылы жаңа тұрғын үй қорының үлесі (2003 жылдан кейін іске қосылған) небәрі 31%-ды құрады. Бұл көрсеткіш 2017 жылдан бастап 2019 жылға дейінгі кезеңде тек 4 пайыздық тармаққа өсті. Тұрғын үй қорының жалпы ауданы апатты жағдайдағы үйлерді де қамтиды, жалпы ауданы 1,5 млн. м².



Дереккөз: ҚР ҰЭМ ҰК



Дереккөз: ҚР ҰЭМ ҰК



Дереккөз: ҚР ҰЭМ ҰК

2017 жылдан бастап 01.09.2020 жылға дейінгі кезеңде елдегі жалдамалы қызметкерлердің номиналды орташа айлық жалақысының жиынтық жылдық өсімі 36% құрады.

Ал жаңа тұрғын үйдің шаршы метрінің құны 01.09.2020 жылға 2017 жылмен салыстырғанда 20%-ға өсті. Халық табысының өсуі тұрғын үй құнының өсуінен көп болғанына қарамастан, елде тұрғын үй сатып алудың қолжетімділігі айтарлықтай төмен деңгейде.

ҚР ҰЭМ СК деректері бойынша 2020 жылғы қыркүйекке ЖАО-да Кезекте тұрғандардың саны 531 812 адамды құрайды, оның ішінде: бюджеттегілер (203 288), жалғыз тұрғын үйі апаттық жағдайда деп танылған азаматтар (2 885), жетім балалар (59 252), ҰОС мүгедектері мен қатысушылары (200), көп балалы аналар (54 185) және халықтың әлеуметтік осал топтары (212 002).

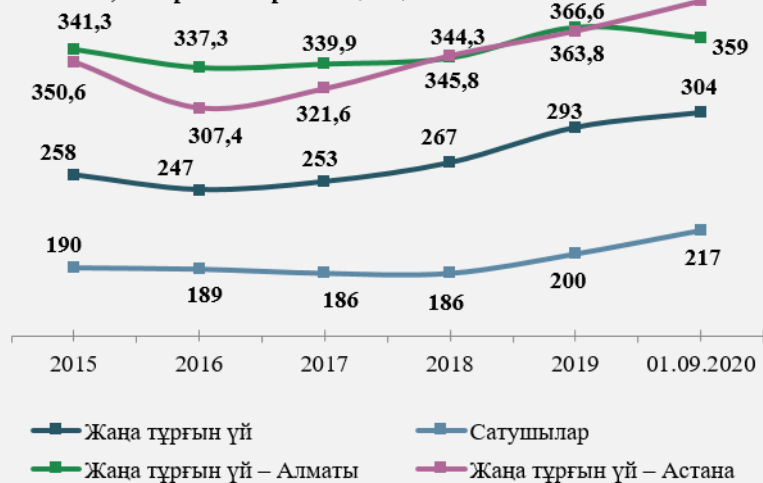
Осылайша, қол жетімді баға сегменттерінде тұрғын үй-құрылыс секторын қолдау және ынталандыру, сондай-ақ сұранысты қолдау бойынша қосымша шаралар қажет.

Үй шаруашылығы табысының және тұрғын үй бағасының өсу қарқыны



Дереккөз: ҚР ҰЭМ ҰК

Қазақстан Республикасындағы тұрғын үйдің орташа бағасы, 1 шаршы метрге мың теңге. м.



Дереккөз: ҚР ҰЭМ ҰК

1.3. Тұрғын үйдің қолжетімділігіне шолу

Халықтың тұрғын үймен қамтамасыз етілуі 2019 жылы 22,2 м² құрады. 1 адамға, ал БҰҰ әлеуметтік стандарты бір адамға 30 м² құрайды.

Мысалы, АҚШ және Германия сияқты дамыған елдерде тұрғын үймен қамтамасыз етілу деңгейі тиісінше бір адамға 70 м² және 39 м² құрайды.

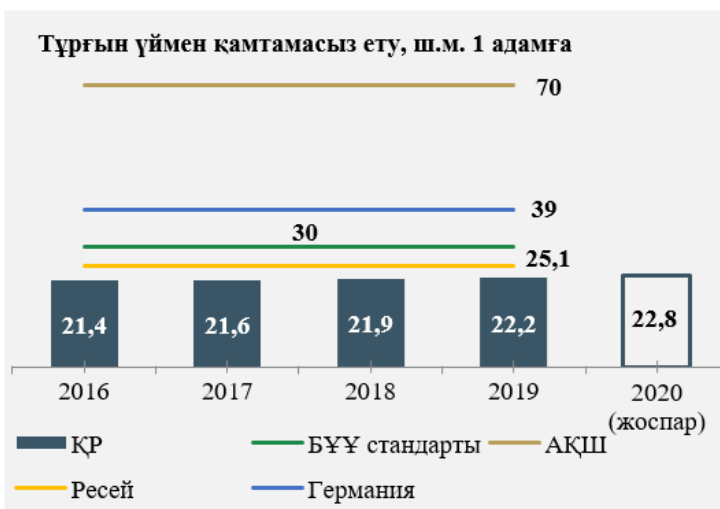
НРІ индексі (Housing price-to-income ratio)¹² стандартты тұрғын үйді сатып алуға қажетті уақыт мөлшерін және халықтың НАІ индексі (Housing Affordability Index)¹³ ипотека арқылы стандартты тұрғын үйді сатып алу қабілетін анықтайтын тұрғын үйге қол жетімділік индекстері бар.

БҰҰ стандарттарына сәйкес, егер орташа ауданы мен құны 3 жылдан аз, орташа қол жетімді - 3 жылдан 4 жылға дейін, қол жетімді емес - 5 жылдан астам уақыт қажет болса, тұрғын үй қол жетімді деп саналады.

НРІ индексінің есептеулеріне сәйкес ауданы 54 м² стандартты пәтерді сатып алу үшін Қазақстанның бір жұмыс істейтін азаматына **7,1 жыл (НРІ 1)** қажет болады, егер барлық табыс тұрғын үй сатып алуға жұмсалатын болса.

Егер барлық табыс тұрғын үй сатып алуға жұмсалатын болса. Сол пәтерді сатып алу үшін орташа статистикалық қазақстандық отбасына (3 адам) **4,2 жыл (НРІ 2)** қажет болады. Алайда, бірде-бір орташа отбасы барлық кірісті бірнеше жыл бойы пәтер сатып алуға бағыттай алмайды.

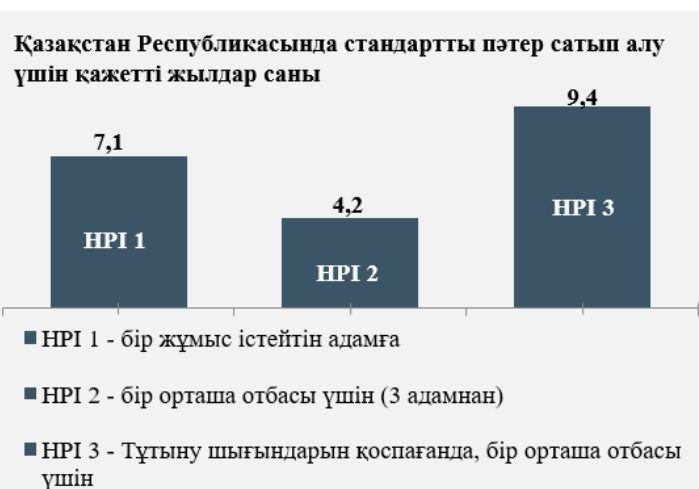
Егер отбасы жылына отбасының жиынтық ақшалай табысының 1/3 бөлігін, яғни қалыпты өмір сүру жағдайларын сақтай отырып, тұтынушылық



Дереккөз: ҚР ҰЭМ ҰК



Дереккөз: ҚР ҰЭМ ҰК, Компанияның Есептеулері



Дереккөз: ҚР ҰЭМ ҰК, Компанияның Есептеулері

¹² НРІ индексі АҚШ федералды тұрғын үйді қаржыландыру агенттігі жасаған

¹³ НАІ индексі АҚШ риэлторлар ұлттық қауымдастығы әзірледі

шығындарды шегере отырып бағыттай алады деп болжасақ, онда орташа отбасы стандартты пәтер сатып алу үшін **9,4 жыл (НІІЗ)** алады.

Сондай-ақ, тұрғын үйге қол жетімділік индексі бар НАІ (Housing Affordability Index) бұл отбасының ипотека арқылы стандартты тұрғын үй сатып алу қабілетін анықтайды. Индекс мәні неғұрлым үлкен болса (100-ден көп болуы керек), ипотека бойынша қолданыстағы шарттарға сәйкес табыс деңгейі бар отбасы үшін тұрғын үй неғұрлым қолжетімді болады.

«7-20-25» тұрғын үйдің қолжетімділігін арттыру бойынша ипотекалық бағдарламаның шарттарын қолдана отырып, НАІ индексі есептеу халықтың жан басына шаққандағы орташа табысы бойынша децильді (10 пайыздық) топтар бөлінісінде «7-20-25» бағдарламасының шарттары еліміздің азаматтарының тек 10%-ы, яғни табысы жоғары халық тобы үшін ғана қолжетімді екенін көрсетті

Децили (1 - ең кедей халық тобы және 10 - ең бай халық тобы)	НАІ көрсеткіші (2019 жылғы жағдай бойынша)	Тұрғын үйдің қолжетімділігі
1	24,9	Қолжетімсіз
2	31,9	Қолжетімсіз
3	36,6	Қолжетімсіз
4	41,4	Қолжетімсіз
5	46,8	Қолжетімсіз
6	53,5	Қолжетімсіз
7	60,8	Қолжетімсіз
8	72,2	Қолжетімсіз
9	90,4	Қолжетімсіз
10	150,2	Қолжетімді

Дереккөз: ҚР МН ҒК, Компанияның есептері

Осыған ұқсас есептер «Орда» және Отбасы банк бағдарламаларының («Нұрлы жер», «Әскери өнім» және «Өз үйім» бағдарламалары, 16 және «Бақытты отбасы» бағалау көрсеткішімен 3 жыл ішінде 50% жинақталған жағдайда) шарттары бойынша жүргізілді.

НАІ индикаторының есептеулері халықтың табысы бойынша децильді (10 пайыздық) топтар бөлінісінде «Орда» және Отбасы банк («Нұрлы жер» және «Өз үйім» бағдарламалары) бағдарламасының шарттары біздің ел азаматтарының тек 10%-ы үшін ғана, ал Отбасы банк («Бақытты отбасы») бағдарламасының шарттары біздің ел азаматтарының тек 20%-ы, яғни табысы жоғары халық тобы үшін ғана қолжетімді екенін көрсетті.

Тұрғын үй проблемаларын шешу тұрғын үй құнының төмендеуімен ғана емес, сондай-ақ халық табысының артуымен де байланысты екенін атап өту маңызды, тиісінше, халықтың табысын арттыруға да шоғырлану қажет.

1.4. Ипотекалық несиелеу нарығына шолу

2020 жылдың 10 айында 717,3 млрд. теңге сомасына 66 мыңнан астам ипотекалық қарыз берілді, оның ішінде «Отбасы банк» 446 млрд. теңгеге¹⁴ 39 мың қарыз және «7-20-25»/ «Баспана Хит» бағдарламалары бойынша 271,1 млрд. теңгеге 27,2 мың қарыз берілді.

01.11.2020 жылғы жағдай бойынша ипотекалық қарыздарды берудің жалпы көлеміндегі «Отбасы банк» үлесі 62%-ды, «7-20-25» «Баспана Хит» бағдарламалары бойынша қарыздардың үлесі - 38%-ды құрайды. Бұл ретте ЕДБ-нің меншікті ипотекалық қарыздары осындай кезеңде берілмеген.

01.11.2020 жылғы жағдай бойынша ҚР ипотекалық жиынтық портфелі 2 677 млрд. теңгені құрады.

2020 жылдың басынан бастап ипотекалық жиынтық портфель 28%-ға ұлғайды.

«Отбасы банк» есебінсіз ЕДБ ипотекалық портфелінің өсуі негізінен «7-20-25» және «Баспана Хит» бағдарламалары есебінен 31%-ды құрады, бұл ретте «Отбасы банк» портфелі 26%-ға ұлғайды.



Дереккөз: Қазақстан Республикасының Ұлттық Банкі



Дереккөз: Қазақстан Республикасының Ұлттық Банкі



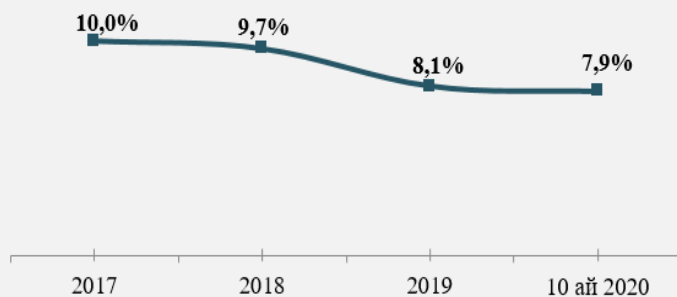
Дереккөз: Қазақстан Республикасының Ұлттық Банкі

¹⁴ <https://hcsbk.kz/ru/about-the-bank/>

2017-2020 жылдардағы ипотекалық несиелендірудің өсу қарқынының көрсеткіштерін талдау ипотекалық несиелеу көлеміндегі ең үлкен өсім 2019 жылы болғанын көрсетеді. 2020 жылы COVID-19 пандемиясының әсерінен өсу қарқыны баяулады.

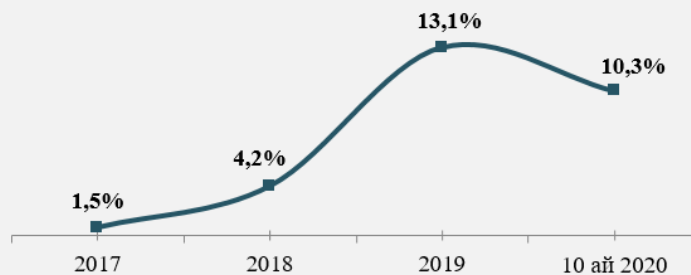
2020 жылғы қазанда берілген ипотекалық кредиттер бойынша сыйақының орташа мөлшерлемесі 7,9%-ды құрады, бұл 2019 жылғы көрсеткіштен 0,2%-ға төмен.

**Шығарылғаны үшін орташа сыйақы мөлшерлемесі
ипотекалық несиелер**



Дереккөз: Қазақстан Республикасының Ұлттық Банкі

ЕДБ бойынша ипотекалық несиелеудің өсу қарқыны



Дереккөз: Қазақстан Республикасының Ұлттық Банкі

2. Ішкі ортаны талдау

Компания 2017 жылдан бастап 2020 жылға дейінгі кезеңде өз қызметін мынадай негізгі бағыттар бойынша жүзеге асырды:

2.1. Мемлекеттік бағдарламалар шеңберінде ЖАО облигацияларын сатып алу

2.1.1. «Нұрлы жер» бағдарламасы шеңберінде ЖАО облигацияларын сатып алу

«Нұрлы жер» бағдарламасына сәйкес Компания ЖАО облигацияларын сатып алу тетігі арқылы кредиттік тұрғын үй құрылысын қаржыландыру бойынша қаржы операторы болып табылады.

Компанияға 2016-2020 жылдары ҚР Ұлттық Қорынан жалпы сомасы **457 млрд. теңге** қаражат бөлінді, оның ішінде:

«Нұрлы жер» бағдарламасы шеңберінде револьверлік негізде кредиттік тұрғын үй құрылысын қаржыландыру үшін 277 млрд. теңге (2016-2019 жылдары бөлінген);

және «Шаңырақ» пилоттық жобасы шеңберінде кредиттік тұрғын үй құрылысын қаржыландыру үшін 180 млрд. теңге (2020 жылы бөлінген);

2020 жылдың 11 айында Компания ЖАО облигацияларын 98,7 млрд.теңге сомасына сатып алды (жоспардан 98%). 2016 жылдан бастап 01.12.2020 жылға дейінгі кезеңде Компания жалпы сомасы 415,3 млрд.теңгеге ЖАО облигацияларын сатып алды. Осы қаражат есебінен ЖАО «Нұрлы жер» бағдарламасы шеңберінде 2 057,5 мың м² (34 734 пәтер) кредиттік тұрғын үй пайдалануға берілді.

Аймақтың атауы	ЖАО МБҚ сатып алу, млрд. теңге.					Пайдалануға берілген тұрғын үй, мың м ²				
	2016	2017	2018	2019	2020 Жоспар	2016	2017	2018	2019	2020 Жоспар
Ақмола	1,3	0,4	1,3	1,5	0,7	-	5	8,1	20,9	7,3
Ақтөбе	4,5	13	4,5	5,6	7,0	-	134,8	74,2	52,6	38,9
Алматы	1,6	3,5	3,2	2,8	4,0	-	33,7	6,3	21,5	21,5
Атырау	2	2,1	13,8	8,8	6,5	-	20,6	32,1	52,2	27,8
Шығыс Қазақстан	1,3	4,7	8,6	13,0	7,0	-	6,7	53,5	32,0	43,8
Жамбыл	3	3,2	4	6,2	6,0	-	37,1	39,4	54,8	37,5
Батыс Қазақстан	1,6	3,5	4,8	10,2	7,0	-	30,5	13,1	31,3	43,8
Қарағанды	0,9	6,7	2,6	3,7	2,3	-	14,9	31,1	17,1	22,2
Қостанай	2,3	5,3	10,5	6,2	4,0	2,3	28,5	54,2	92,2	37,5
Қызылорда	6,2	-	2,1	5,2	3,6	-	44,5	-	52,4	5,6
Маңғыстау	2,6	4,5	3,2	1,9	5,0	-	30,3	38		27,8
Павлодар	1,2	3,7	6,1	6,0	5,0	-	32,4	59,4	32,9	31,3
Солтүстік Қазақстан	3,4	1,6	6,8	3,2	3,0	19,6	50,2	64,9	42,8	18,8
Түркістан				5,6	10,1					56,6
Шымкент қ.	1,7	5,1	7	11,5	10,0	-	31,6	15,1	42,4	50,0
Алматы қ.	2,9	7,1	8,2	7,4	10,0	-	39,5	70,4	33,6	41,7
Нұр-Сұлтан қ.	1,7	7,4	11,1	10,0	10,0	-	31,9	21,2	53,8	45,5
ЖИЫНЫ	38,2	71,8	97,8	108,8	101,2	21,9	572,2	581,0	632,6	558

Сондай-ақ, «Нұрлы жер» бағдарламасына сәйкес (277 млрд. теңге қаражаттан) Нұр-Сұлтан қаласындағы проблемалық объектілердің құрылысын қаржыландыруды аяқтауға 40,0 млрд. теңге (2018 жылы 20,0 млрд. теңге және 2019 жылы 20,0 млрд. теңге) бөлінді. Осы міндетті орындау үшін компания «Елорда құрылыс компаниясы» ЖШС-мен және Нұр-Сұлтан қаласының әкімдігімен нысаналы қарыз шартын жасасты. 01.10.2020 жылға

осы қаражат есебінен 47 проблемалық объект салынууда, 11 177 үлестік қатысушылардың проблемалары шешілетін болады.

Сондай-ақ, «Шаңырақ» пилоттық жобасы шеңберінде кредиттік тұрғын үй құрылысын қаржыландыру үшін Компания 2020 жылы ЖАО облигацияларын 180 млрд.теңге сомасына (жоспардан 100%) сатып алды. 01.10.2020 жылға осы қаражат есебінен жалпы ауданы 1,9 млн. м² 20 181 пәтер салынууда, оның ішінде 2020 жылдың соңына дейін жалпы ауданы 663 мың м² болатын 11 370 пәтерді пайдалануға беру жоспарлануда.

ҚР ҰЭМ КК деректері бойынша 2020 жылғы қыркүйекке ЖАО-да кезекте тұрған азаматтардың саны 531 812 адамды құрайды, жыл сайынғы өсім шамамен 70 мың адамды құрайды.

Ұсыныстарға сәйкес, Singapore Cooperation Enterprise ЖАО-да кезекте тұрғандардың санын қазіргі деңгейде сақтау үшін қолжетімді тұрғын үй көлемін жылына 70 мың пәтерге дейін ұлғайту қажет. ЖАО-да кезекте тұрғандарды қолжетімді тұрғын үймен қамтамасыз ету үшін 10 жыл ішінде Қолжетімді тұрғын үй көлемін жылына 124 мың пәтерге дейін ұлғайту қажет.

Осыған байланысты Компания уәкілетті мемлекеттік органдармен бірлесіп, кезекте тұрғандардың өсуін төмендету үшін құрылыс және қаржыландыру көлемін ұлғайту мүмкіндігін қарастырады.

Сондай-ақ ҚР КС деректері бойынша 2020 жылғы 1 қаңтардағы жағдай бойынша жалпы ауданы 1 449 мың м² 3 441 тұрғын үй апатты жағдайда тұр, онда 69 389 адам тұрады. Тиісінше, Қазақстан халқы үшін тұрғын үйдің жайлылығын арттыру мақсатында Компания ескірген тұрғын үйді реновациялауды қаржыландыру мүмкіндігін қарастырады.

2.1.2. Жұмыспен қамтудың 2020-2021 жылдарға арналған Жол картасы шеңберінде ЖАО облигацияларын сатып алу

2020 жылы Компанияға Жұмыспен қамтудың 2020-2021 жылдарға арналған Жол картасы шеңберінде инфрақұрылымдық жобаларды қаржыландыру үшін ҚР Ұлттық Банкінен 600 млрд. теңге мөлшерінде қаражат бөлінді.

2020 жылы Компания ЖАО облигацияларын 600 млрд.теңге сомасына (жоспардан 100%) сатып алды. 01.10.2020 жылға осы қаражат есебінен 4 500-ден астам нысан қаржыландырылады, 200 мыңнан астам жұмыс орнын құру жоспарлануда.

2020 жылғы 4-тоқсан - 2021 жылғы 1-тоқсанда ЖАО инфрақұрылымдық жобаларын қосымша қаржыландыру үшін ҚР Ұлттық банкінен 100 млрд.теңге мөлшерінде қосымша қаражат тарту жоспарлануда.

2.2. Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуға кепілдік беру

Үлестік құрылысқа қатысушылардың құқықтарын, заңды мүдделерін және мүлкін қорғау мақсатында Компания тұрғын үйлер құрылысын аяқтауға кепілдіктер береді.

2020 жылдың 11 айында тұрғын үйлердің құрылысын аяқтауға жалпы сомасы 107,7 млрд. теңгеге 26 кепілдік берілді. Жобалардың жалпы ауданы 630,1 мың м² (7 470 пәтер) құрайды.

01.12.2020 жылғы жағдай бойынша 88,2 млрд. теңге сомасына жалпы ауданы 574,4 мың м² (7 260 пәтер) 67 объектінің 27 объектісі кумулятивтік пайдалануға берілді.

Кепілденген құрылыс объектілерінің жалпы саны 262,4 млрд. теңге сомасына 67 объектіні құрайды, жалпы ауданы 1,55 млн. м² (18 272 пәтер).

2.3. Жеке құрылыс салушылардың кредиттерін субсидиялау

Жеке құрылыс салушыларды ынталандыру мақсатында 2017 жылы «Нұрлы жер» бағдарламасы шеңберінде жеке құрылыс салушылардың кредиттерін субсидиялау іске қосылды.

2020 жылдың 11 айында «ДАМУ» КДҚ» АҚ 23,06 млрд.теңге несие сомасына 25 жобаға қол қойды, 37 мың м² пайдалануға берілді, 553 пәтер сатылды, оның ішінде 495 пәтер тіркелген бағамен, төленген субсидия сомасы 2,2 млрд. теңгені құрады.

01.12.2020 жылғы жағдай бойынша 2017 жылдан бастап 127,3 млрд.теңге сомаға 127 жобаға кумулятивті қол қойылды, 704,8 мың м² пайдалануға берілді, 9 852 пәтер сатылды, оның ішінде 8 063 тіркелген баға бойынша, төленген субсидиялар сомасы 6,3 млрд. теңгені құрады.

2021 жылдан бастап субсидиялау функциясын компания субсидиялау құралын «ДАМУ» КДҚ» АҚ-дан беру шеңберінде жүзеге асыратын болады.

2.4. Инвестициялық жобаларды қаржыландыру

2020 жылғы 01 қазандағы жағдай бойынша Компанияның инвестициялық портфелі 2 инвестициялық жобадан тұрады: Бәйтерек Бизнес орталығы және Алматы қаласындағы тұрғын үй инвестициялық жобасы.

2015-2018 жылдары Компания «Бәйтерек» бизнес-орталығы құрылысының жобасына 13,8 млрд. теңге, оның ішінде құрылысқа - 6,9 млрд. теңге және «Тұран» Бизнес-орталығы» ЖШС үлесін сатып алуға - 6,9 млрд. теңге инвестициялады. 01.10.2020 жылға инвестициялардың жалпы қайтарымы 7,1 млрд. теңгені құрады, оның ішінде 5,4 млрд. теңге сомасына «Қазақстанның Даму Банкі» АҚ «С» блогын сату. «Бәйтерек» ҰБХ» АҚ Компаниялар тобының офистерін жалға беруге арналған қаражатты шоғырландырылған үнемдеу жыл сайын шамамен 1,2 млрд. теңгені құрайды.

2018 жылы Қоғам «Қазақстанның Даму Банкі» АҚ қаражатын Компанияның меншікті қаражатына ауыстыру жолымен «Mega Plaza» ЖШС берешегін қайта құрылымдау жобасын іске асырды. 2018 жылғы тамызда Компания «Mega Plaza» ЖШС-ның Компания алдындағы 7,0 млрд. теңге мөлшеріндегі міндеттемелерін сақтай отырып, «Mega Silk Way» СОО құрылысы бойынша «Қазақстанның Даму Банкі» АҚ алдындағы қарызды мерзімінен бұрын толық өтеуді жүзеге асырды, олар 2019-2020 жылдары Компанияға мерзімінен бұрын қайтарылды.

2019 жылғы маусымда Компания 65 млрд. теңге сомаға қарыз қаражаты есебінен «Fincraft Group» ЖШС облигацияларын сатып алу арқылы тұрғын үй инвестициялық жобасын қаржыландыруды мақұлдады. Жоба шеңберінде Алматы қаласындағы жалпы ауданы 202 га жер учаскесінде кемінде 2,4 млн. м² құрылыс салу күтілуде. Тұрғын үймен шамамен 120 мың азамат, қолжетімді тұрғын үй сегментінде 40 мыңнан астам пәтер қамтамасыз етіледі.

2019 жылдың маусым және тамыз айларында Компания «Fincraft Group» ЖШС облигацияларын жалпы сомасы 65 млрд. теңгеге сатып алды.

01.10.2020 жылға «Fincraft Group» ЖШС кестеге сәйкес жалпы сомасы 4 025 млрд. теңгеге купондарды төлеуді жүзеге асырды.

2.5. Ипотекалық талап ету құқықтарын сатып алу және секьюритизілендіру

Халықты ипотекалық қарыздар алуға ынталандыру мақсатында Компания ипотекалық қарыздар бойынша талап ету құқықтарын иеленеді.

2019 жылы Компания 23,7 млрд. теңге сомаға 3 005 ипотекалық қарыз бойынша талап ету құқығын сатып алды.

2020 жылдың 11 айында 74 млн. теңге сомасына 9 қарыз сатып алынды. 2020 жылдың соңына дейін 29 млрд. теңгеге ипотекалық портфель сатып алу жоспарланып отыр.

01.12.2020 жылғы жағдай бойынша Компания 224,5 млрд. теңгеге ипотекалық талап ету құқықтарын сатып алды.

2.6. Ипотекалық қарыздар беру

Ипотекалық несиелендіруді дамыту және меншікті ипотекалық портфельді ұлғайту мақсатында Компания 2018 жылдың қазан айында «Орда» ипотекалық бағдарламасын іске қосты.

«Орда» ипотекалық бағдарламасы орташа және орта деңгейден жоғары табысы бар, жайлылығы неғұрлым жоғары сыныпты (бастапқы немесе қайталама) тұрғын үй сатып алғысы келетін (тұрғын үйдің құны 25 млн. теңгеден жоғары), орта нарықтық бағадан төмен мөлшерлеме бойынша, бос ақша қаражаты түрінде жинақтары бар жеке тұлғалардың тұрғын үй жағдайларын немесе жылжымайтын мүлік түрінде бастапқы жарна ретінде кепіл ұсыну мүмкіндігін жақсартуға бағытталған.

«Орда» ипотекалық бағдарламасын іске асыру мақсатында «Цеснабанк» АҚ-мен, «Банк Центр Кредит» АҚ-мен, «Еуразиялық банк» АҚ-мен, «BI Capital» ЖШС-мен ынтымақтастық туралы келісімдер жасалды.

2020 жылдың 10 айында жалпы сомасы 11,9 млрд. теңгеге 787 қарыз берілді.

01.11.2020 ж. жағдай бойынша «Орда» ипотекалық бағдарламасы басталғаннан бері кумулятивті түрде жалпы сомасы 22,2 млрд. теңгеге 1 533 қарыз берілді.

Несие қоржынының және сатып алынған ипотекалық бағалы қағаздардың көлемі 01.11.2020 жылғы жағдай бойынша 60,7 млрд. теңгені құрады. 2020 жылдың соңына дейін несие қоржынының көлемі 63,2 млрд. теңге деңгейінде жоспарланып отыр.

2.7. «Нұрлы жер» бағдарламасы шеңберінде сатып алу құқығымен жалға берілетін тұрғын үй беру

2014 жылдың басынан бастап Компания «Сатып алу құқығымен жалға берілетін тұрғын үй» бағыты бойынша «Нұрлы жер» бағдарламасын іске асыру шеңберінде жалға берілетін тұрғын үйді салу, сатып алу және өткізу бойынша белсенді қызметін бастады.

Жалға берілетін тұрғын үйді сату кейіннен сатып алу мүмкіндігімен 20 жылға дейінгі мерзімге жалға тұрғын үй беру жолымен жергілікті атқарушы органдарда кезекте тұрғандарды тұрғын үймен қамтамасыз етуге бағытталған компания қызметінің әлеуметтік маңызы бар саласы болып табылады.

Осы бағытты іске асыруға 163,3 млрд. теңге мөлшерінде, оның ішінде Қазақстан Республикасының Ұлттық қоры (115 млрд. теңге) және республикалық бюджет (19,1 млрд. теңге) қаражатынан жеңілдікті кредиттер алу, сондай-ақ «Қолжетімді тұрғын үй-2020» бағдарламасы шеңберінде Компанияның жарғылық капиталын 29,2 млрд. теңгеге ұлғайту есебінен қаржыландыру көзделген.

2019 жылы Компания Қазақстан Республикасының Денсаулық сақтау министрлігімен және Білім және ғылым министрлігімен, Маңғыстау, Қостанай, Қарағанды облыстарының әкімдіктерімен Денсаулық сақтау және білім беру салаларының қызметкерлеріне сатып алу құқығымен жалға берілетін тұрғын үй беру жөнінде келісім жасасты, сондай-ақ Ақтөбе қаласы әкімдігімен Ақтөбе қаласы әкімдігінің және ведомстволық бағынысты ұйымдардың қызметкерлеріне сатып алу құқығымен жалға берілетін тұрғын үй беру жөнінде келісім жасасты.

2020 жылдың 11 айының қорытындысы бойынша 22,4 мың м² тұрғын үй сатып алынды және Білім беру және денсаулық сақтау саласының қызметкерлері үшін кейіннен сатып алу арқылы жалға беру бағдарламасы шеңберінде 451 пәтер берілді.

01.12.2020 жылғы жағдай бойынша біріккен компанияның жалдау портфелінің көлемі 165,8 млрд. теңгені, 18 874 жалдаушыны құрады.

Бағдарлама еліміздің 20-дан астам қаласын, соның ішінде Нұр-Сұлтан, Алматы, Шымкент, Ақтөбе, Қызылорда, Ақтау, Орал, Қостанай, Петропавл, Қарағанды, Павлодар, Семей, Өскемен, Тараз және т.б. қалаларды қамтыды.

2.8. ЕДБ халқына берілген ипотекалық тұрғын үй қарыздары бойынша сыйақының пайыздық мөлшерлемесінің бір бөлігін субсидиялау

Бұрын қабылданған «Нұрлы Жер»¹⁵ бағдарламасы аясында Компания ипотекалық қарыздар бойынша сыйақы мөлшерлемесінің бір бөлігін субсидиялау бойынша қаржы агенті болып айқындалды.

Бағытты іске асыру кезеңінде (2017 жылдың басынан бастап) жалпы сомасы 38,39 млрд. теңгеге 3 673 өтініш келіп түсті, оның ішінде жалпы сомасы 37,21 млрд. теңгеге 3 566 өтініш мақұлданды. Компания жалпы сомасы 36,24 млрд. теңгеге 3 473 субсидиялау шартын жасады.

Субсидиялау бағдарламасына 7 банк қатысты: «АТФ Банк» АҚ, «Центр Кредит Банкі» АҚ, «Қазақстанның тұрғын үй құрылыс жинақ банкі» АҚ, «Нұрбанк» АҚ, «Цеснабанк» АҚ, «Сбербанк» АҚ ЕБ, «ВТБ Банк» АҚ ЕБ.

«7-20-25»¹⁶ бағдарламасының іске қосылуына байланысты Компания субсидиялау бағдарламасын 2018 жылдың маусым айында аяқтады. Бұл ретте Компания республикалық бюджет есебінен «Нұрлы жер» бағдарламасы шеңберінде ЕДБ-ға 2017-2018 жылдары берілген ипотекалық шарттар бойынша субсидиялар төлейді.

2.9. «Нұрлы жер» ахуалдық орталығы

2018 жылы Компания «Цифрлық техника және технологиялар институты» АҚ-мен (Satbayev University еншілес ұйымы) бірлесіп «Нұрлы жер» ахуалдық орталығын, «Нұрлы жер» бағдарламасы шеңберінде қаржыландырылатын салынып жатқан жылжымайтын мүлік объектілеріне мониторинг жүргізу үшін ЖАО порталын және мобильді қосымшаны (супервайзердің АЖО) әзірледі.

Бұл шешімдер Компанияға ЖАО облигацияларын сатып алу жөніндегі бірыңғай қаржы операторы ретінде, сондай-ақ ҚР ИДМ ҚТКШК:

- заманауи техникалық бақылау құралдарын (камералар, дрондар, планшеттер және т.б.) қолдана отырып, салынып жатқан барлық объектілерге қашықтықтан мониторинг жүргізу;
- қаражатты игеру және тұрғын үйді іске асырудың онлайн мониторингі;
- ықтимал ауытқулары бар объектілерді енгізу күнін болжау;
- жасанды зердені пайдалана отырып, ЖАО-дан фото/бейне ағыны мен ақпаратты талдау;
- деректерді талдау негізінде тиісті іс-шараларды әзірлеуге мүмкіндік береді.

ЖАО порталдағы жеке кабинет арқылы өңірлерде жылжымайтын тұрғын үй объектілерін салу барысы, дайын тұрғын үйді қаржыландыру және өткізу көлемі туралы өзекті ақпаратты орналастырады. ЖАО-дан алынған ақпарат нақты уақыт режимінде интерактивті Ахуалдық орталықта визуалданады.

«Нұрлы жер» ахуалдық орталығын одан әрі дамыту шеңберінде Компания 2019-2020 жылдары «Бәйтерек» ҰБХ» АҚ Тұрғын үй-құрылыс блогының өндірістік көрсеткіштері бойынша деректердің бірыңғай қоймасын құрды, сондай-ақ 2020-2021 жылдарға арналған Жұмыспен қамту жол картасы шеңберінде ЖАО инфрақұрылымдық жобаларын қаржыландыруды мониторингілеу үшін деректерді енгізу порталын әзірледі.

¹⁵ «Нұрлы жер» тұрғын үй құрылысы бағдарламасын бекіту туралы» Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2016 жылғы 31 желтоқсандағы № 922 қаулысы

¹⁶ Қазақстан Республикасының Ұлттық Банкі Басқармасының «Ипотекалық тұрғын үйді кредиттеу бағдарламасын бекіту туралы» 2018 жылғы 31 мамырдағы № 107 Қаулысы 7-20-25. Әрбір отбасы үшін тұрғын үй сатып алудың жаңа мүмкіндіктері».

2.10. «ЭКСПО-2017» халықаралық мамандандырылған көрмесінің аумағында жылжымайтын мүлік объектілерінің құрылысын қаржыландыру

2014 жылы Компания Нұр-Сұлтан қаласындағы «ЭКСПО-2017» халықаралық мамандандырылған көрмесі үшін тұрғын үй жылжымайтын мүлік және СОО құрылысын қаржыландырды.

«ЭКСПО-2017» аумағындағы объектілердің құрылысына барлығы 91,1 млрд.теңге инвестицияланды, оның ішінде 76,1 млрд. теңге - Қазақстан Республикасы Ұлттық қорының қаражаты және 15 млрд. теңге - «Mega Silk Way» СОО құрылысын қосымша қаржыландыру үшін «Қазақстанның Даму Банкі» АҚ қарызы.

<i>млрд. теңге</i>				
№	Объектінің атауы	Жобалау компаниясының атауы	Жобаның жалпы құны	Қоғам инвестицияларының сомасы
1	Жилые дома	«Люкс жылжымайтын мүлік Group»	23,3	19,9
		«BI Group Corporation» ЖШС	23,6	19,9
2	Тұрғын үйлер MEGA «Silk Way» СОО	«Mega Plaza» ЖШС	64,7	51,2
ЖИЙНЫ			111,6	91,1

2016 жылғы желтоқсанда жалпы ауданы 110,7 мың м² 42 тұрғын үй және жалпы ауданы 140,4 мың м² «Mega Silk Way» СОО пайдалануға берілді.

«ЭКСПО-2017» аумағындағы нысандарды салу процесіне 3,7 мың адам тартылды. 01.10.2020 жылға СОО-ға айына 1 млн. астам келуші, 300-ден астам ШОБ өкілдері жалға алушы ретінде.

2017 жылғы ақпанда «ЭКСПО-2017» аумағында орналасқан МЖК пайдалануға берілген пәтерлер шетелдік делегацияларға қатысушылардың көрме өтетін уақытта тұруы үшін «Астана ЭКСПО-2017» ҰК» АҚ-ға жалға берілді. 2017 жылғы ақпан - қараша аралығында 25 776 қатысушыға уақытша тұру берілді, оның ішінде 2 753 адам - шетелдік қонақтар.

2018 жылғы маусымда Компания 1 300 пәтерден және 1 300 тұрақ орындарынан тұратын «ЭКСПО-2017» аумағында МТК жылжымайтын мүлікті сатуды бастады. 2018 жылы 3,9 млрд.теңге сомасына 142 пәтер және 102 тұрақ орны сатылды. 2019 жылдың қорытындысы бойынша 35,2 млрд.теңге сомасына 1 133 пәтер және 680 тұрақ орны сатылды, жылдың соңына қалғаны 25 пәтер және 518 тұрақ орны болды.

Барлық жылжымайтын мүлік Digital Baiterek онлайн-платформасында іске асырылды. 2019 жылдың 15 маусымында сатылым басталғаннан кейінгі алғашқы 45 минут ішінде барлық пәтерлерге тапсырыс берілді. Сатудың алғашқы екі айында бөліп төлеу тетігі бойынша 900 пәтер сатылды. Сатуды іске қосу басталғаннан бастап жеке тұлғалардан тұрғын үй сатып алуға 3,5 мыңнан астам өтінім қабылданды және өңделді.

2020 жылдың 11 айының қорытындысы бойынша жалпы сомасы 967,7 млн. теңгеге 25 пәтер және 117 тұрақ орны сатылды. Қалғаны 2021 жылдың соңына дейін іске асырылатын 401 тұрақ орнын құрайды.

2.11. Компанияның негізгі қаржылық көрсеткіштері

01.10.2020 жылғы жағдай бойынша біріктірілген компанияның шоғырландырылған активтері («ТҚКҚ» АҚ қоспағанда) 1 118 млрд. теңгені, міндеттемелер - 944 млрд. теңгені, капитал - 174 млрд. теңгені құрады.

2020 жылдың 9 айының қорытындысы бойынша таза пайда 6,8 млрд. теңгені, ROA - 0,98%, ROE - 5,59% құрады.



Дереккөз: Компанияның Есептеулері

2020 жылдың соңына қарай («ТҚКҚ» АҚ ескере отырып) Компания активтерін 1 339 млрд.теңгеге, міндеттемелерін - 1 147 млрд. теңгеге, капиталын - 192 млрд. теңгеге жеткізуді жоспарлап отыр. Таза пайда 5,8 млрд.теңге, ROA - 0,73%, ROE - 3,05% деңгейінде жоспарланып отыр.

Сингапур тұрғын үй құрылысы және даму кеңесінің (HDB) моделі бойынша трансформациялаудың бірінші кезеңі, үш Компанияны біріктіру және олардың қайталанатын функцияларын алып тастау нәтижесінде 2020 жылы жалпы әкімшілік шығыстар 8,9 млрд. теңгеден 4,2 млрд. теңгеге дейін 53%-ға қысқартылады, сондай-ақ қызметкерлер саны 311-ден 210 бірлікке дейін 32%-ға қысқартылады. Жыл сайынғы жалпы әкімшілік шығыстар 2021-2023 жылдары орта есеппен 8,5 млрд. теңгеден 4,9 млрд. теңгеге дейін 40%-ға қысқартылатын болады.



Дереккөз: Компанияның Есептеулері

2.12. Мемлекеттік экономикалық саясаттың негізгі бағыттары

Компания өз қызметінде Тұрғын үй-құрылыс секторындағы мемлекеттік саясаттың негізгі бағыттарын, атап айтқанда, Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2019 жылғы 31 желтоқсандағы № 1054 [қаулысымен](#) бекітілген 2020-2025 жылдарға арналған «Нұрлы жер» бағдарламасын басшылыққа алады.

Бағдарламаның мақсаты: тұрғын үйдің қолжетімділігі мен жайлылығын арттыру және тұрғын үй инфрақұрылымын дамыту.

Бағдарламаның міндеттері:

1. Бірыңғай тұрғын үй саясатын іске асыру;
2. Халықты сапалы ауыз сумен және су бұру қызметтерімен ұтымды қамтамасыз ету;
3. Тұрғын үй-коммуналдық секторды жаңғырту және дамыту;
4. Тұрғын үй қорын күрделі жөндеу және реновациялау;
5. Сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметін жетілдіру.

Компания өз қызметін «Нұрлы жер» бағдарламасы шеңберінде келесі міндеттерді іске асыру арқылы жүзеге асыруды жалғастырады:

1. Мемлекеттік бағдарламалар шеңберінде ЖАО облигацияларын сатып алу;
2. Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуға кепілдік беру;
3. Жеке құрылыс салушылардың кредиттерін субсидиялау;
4. Инвестициялық жобаларды қаржыландыру;
5. Сатып алу құқығымен жалға берілетін тұрғын үй беру.

2.13. Бенчмаркинг

Компания қызметін тиімді іске асыру үшін ұқсас Компаниялар, сондай-ақ тұрғын үй жылжымайтын мүлік нарығындағы сұраныс пен ұсынысты қолдаудың халықаралық тәжірибесі зерделенді.

2.13.1. Қолжетімді тұрғын үй нарығындағы ұқсас компаниялар

Housing and development board (HDB)

Тұрғын үй және даму кеңесі (HDB) 1960 жылы құрылған. HDB-Сингапурдағы әлеуметтік тұрғын үйдің мемлекеттік операторы болып табылады.

HDB Сингапурдың Ұлттық құрылысына қосқан үлесі үшін бүкіл әлемге танымал. HDB құрылғаннан бері Сингапур халқының 80%-ы тұратын шамамен 1,1 млн.пәтер салынды. Сингапур азаматтарының 95%-ы 99 жылға жалға берілетін пәтерлерге ие. HDB азаматтардың жайлы тұруы үшін барлық қажетті инфрақұрылымы бар кешенді шағын аудандар болып табылатын жарқын және үйлесімді аудандардағы арзан және сапалы үйлерді ұсынады. HDB тұрғын үй мәселелерін шешуге кешенді көзқарасты қолданады.

Мемлекеттік тұрғын үйді басқарудан басқа, HDB сонымен қатар жеңілдетілген ипотекалық несиелермен қамтамасыз ететін қала салушы және шағын аудандардың негізгі құрылысшысы болып табылады.

HDB жаңа тұрғын үймен қамтамасыз етіп қана қоймайды, сонымен қатар тұрғын үйді жаңарту стратегиясының бөлігі ретінде жылжымайтын мүлікті «жасарту» бағдарламаларының толық спектрін жүзеге асырады. Осылайша, ол ескі тұрғын үй кешендерінің қызмет көрсетуде, функционалдылықта және динамикада жаңа ықшам аудандардан артта қалмауын қамтамасыз етеді.

Central Provident Fund (CPF)

Сингапурдың Орталық жинақтаушы қоры (CPF) 1955 жылы құрылған. CPF бұл Сингапурдың жұмыс істейтін азаматтары мен тұрақты тұрғындарына зейнетке шығу үшін қаражат жинауға мүмкіндік беретін кешенді әлеуметтік қамсыздандыру жүйесі.

Қордың мақсаты - зейнетақы жинақтау және инвестициялық бағдарламалардың көмегімен халықтың зейнетақы, тұрғын үй және медициналық қызметтерге қажеттілігін жабу.

Сингапурда қызметкер мен жұмыс берушінің міндетті ай сайынғы жиынтық жарнасы орта есеппен қызметкер жалақысының 37%-ын құрайды, оның 20%-ын қызметкер, 17%-ын жұмыс беруші аударады. CPF-ке ай сайынғы жарналар қызметкердің үш жеке шотына бөлінеді:

- Әдеттегі шот 20% - тұрғын үй сатып алу, ипотеканы төлеу, сақтандыру үшін - отбасын қорғау, білім беру қарызы, инвестициялар;
- Арнайы шот 8% - Болашақ зейнетақыға жинақтар, инвестициялар;
- Медициналық шот 9% - медициналық қызмет көрсетуге, медициналық сақтандыру полисін сатып алуға арналған шығыстар.

Сингапур азаматтары өз жинақтарын HDB-ден тұрғын үй сатып алу үшін әдеттегі шоттағы CPF-те пайдаланады.

Сингапурда HDB және CPF көптеген адамдардың күнделікті өмірінің ажырамас бөлігі болып табылады.

ТОКІ

ТОКІ - Түркия үкіметі жанындағы тұрғын үй басқармасы. ТОКІ 1984 жылы құрылған. ТОКІ қызметі бүкіл Түркия бойынша тұрғын үй және урбанизация мәселелерін іздеуге және шешуге бағытталған.

Сапалы және қол жетімді үйлерге деген сұранысқа байланысты ТОКІ орта және төмен табысы бар мақсатты топтар үшін жаппай тұрғын үй жобаларын әзірлеуде.

ТОКІ кешенді құрылыс салу арқылы сапалы тұрғын үй мен салауатты қалалық ортаны қамтамасыз ету қызметін жүзеге асырады.

ТОКІ қызметінің негізгі бағыттары: болып табылады.

1. Табысы орташа және төмен адамдардың санаттары үшін әлеуметтік тұрғын үй салу;
2. Салынған тұрғын үйді жаңарту;
3. Шағын аудандарды кешенді салу;
4. Тарихи және жергілікті сәулет өнерінің дамуы.

ТОКІ 600 мыңнан астам тұрғын үй салынды, олардың 86%-ы әлеуметтік тұрғын үй санатына жатады және табысы төмен топтарға арналған. Сондай-ақ, мектептер, ауруханалар, спорт залдары, мәдени орталықтар, сауда орталықтары сияқты 10 мыңнан астам әлеуметтік нысан бар.

«ДОМ.РФ» АҚ

1997 жылы Ресей Федерациясы Үкіметінің 1996 жылғы 26 тамыздағы № 1010 қаулысына сәйкес «Ипотекалық тұрғын үй кредиттеуі жөніндегі агенттік» ашық акционерлік қоғамы (бұдан әрі - ИТКА) құрылды.

Өз қызметінің бірінші кезеңінде ИТКА ипотекалық қарыздарды қайта қаржыландырумен айналысты және ипотекалық бағалы қағаздар нарығында жұмыс істеді. ИТКА ипотекалық кредиттеудің екі деңгейлі жүйесін әзірледі және енгізді. Бірінші деңгейде ЕДБ азаматтарға ипотекалық кредиттер берді, одан кейін ИТКА ипотекалық кредиттер бойынша талап ету құқықтарын сатып алды.

2015 жылы экономикалық жағдайлардың өзгеруіне байланысты бастапқы нарықта тұрғын үй сатып алуға ипотекалық мөлшерлемелерді субсидиялау бағдарламасы іске қосылды. Бағдарламаны іске асырудың арқасында 2016 жылы ипотека нарығы құлдырауды еңсерді.

2017 жылғы 20 қазанда «Үлестік құрылысқа қатысушы азаматтардың құқықтарын қорғау қоры» ИТКА еншілес ұйымы құрылды. Қордың қызметі салынып жатқан тұрғын үйді сатып алушылардың құқықтарын қорғауға бағытталған.

2017 жылдың желтоқсанында Ресей құрылыс министрлігі мен ИТКА тұрғын үй саласын дамытудың 2025 жылға дейінгі стратегиясын әзірледі. Стратегияның мақсаты - тұрғын үй құрылысының 120 млн. м² деңгейіне қол жеткізу. 2025 жылы ипотекаға қолжетімділіктің өсуі, құрылыс көлемінің кем дегенде 1,5 есе өсуі, нарық үлесі кемінде 50% өркениетті жалдау нарығын дамыту, жайлы қалалық орта мен инфрақұрылымды дамыту.

2018 жылғы наурызда ИТКА «ДОМ.РФ» АҚ болып өзгертілді.

«ДОМ. РФ» АҚ қызметінің негізгі бағыттары:

1. ипотекалық бағалы қағаздар нарығын дамыту;
 2. тұрғын үй құрылысы саласында мамандандырылған кредиттік ұйым құру;
 3. ұжымдық инвестициялар тетігін (RUIF) пайдалана отырып жалға берілетін тұрғын үй нарығын құру;
 4. тұрғын үй құрылысы мақсатында федералды меншіктегі жер учаскелерін айналымға тарту және беру;
 5. жайлы қалалық орта құруға ықпал ету;
 6. тұрғын үй құрылысының бірыңғай ақпараттық жүйесін дамыту.
- «Дом. РФ» АҚ қызметі қалалық орта сапасының индексін ескере отырып, қолайлы қалалық ортаны дамыту, қалаларды кешенді дамыту тетіктерін құруға бағытталған.

2018 жылғы 21 қарашада Қазақстан мен Сингапур Премьер-министрлері арасында «Бәйтерек» ҰБХ» АҚ мен Singapore Cooperation Enterprise арасында Тұрғын үй құрылысы және қолжетімді тұрғын үй саласындағы өзара түсіністік туралы меморандумға қол қойылды, оның шеңберінде «Бәйтерек» ҰБХ» АҚ Компаниямен бірлесіп халыққа қолжетімді тұрғын үйдің кешенді құрылысы бойынша HDB тәжірибесін зерделеді және HDB моделі бойынша тұрғын үй құрылысының бірыңғай операторына «Бәйтерек» ҰБХ» АҚ Тұрғын үй блогын трансформациялау жөніндегі Жол картасын әзірледі

Компания ұқсас Компаниялардың халықаралық тәжірибесін ескере отырып, тұрғын үй проблемаларын шешуге кешенді тәсілді қолданатын HDB моделін негізге ала отырып, Қолжетімді тұрғын үй нарығындағы ұсыныс пен сұранысты кешенді қолдауды қамтамасыз ететін болады.

2.13.2. Тұрғын жылжымайтын мүлікке сұранысты қолдаудың әлемдік тәжірибесі

Тұрғын үй жылжымайтын мүлік нарығындағы сұранысты қолдау мемлекеттік ипотекалық бағдарламаларды іске асыру, тұрғын үй үшін жалдау ақысын шектеу, жалға алушыларды шығарудан қорғау жолымен, сондай-ақ азаматтардың нақты кірістері мен халық санын арттыру жолымен қамтамасыз етіледі.

Германияда ипотекалық несиелеу арқылы тұрғын үйге сұранысты қолдау ипотекалық бағдарламалардың үш нұсқасында ұсынылған:

1) аннуитеттік төлеммен және белгіленген пайыздық мөлшерлемемен стандартты ипотекалық несие;

2) құрылыс жинақ кассасынан алынған кредит - бұл тұрғын үй құнының бір бөлігін депозитте жинақтау шартымен стандартты ипотекалық өнім. Депозитте қаражатты жинақтау бойынша талаптар орындалғаннан кейін ипотекалық кредит беріледі. Депозит бойынша төмен пайыздық мөлшерлеменің арқасында ипотекалық қарыз бойынша пайыздық мөлшерлемені төмендетуге болады;

3) параллель жинақтау - белгілі бір уақыт ішінде Қарыз алушы негізгі қарыз емес, несие бойынша пайыздарды ғана төлейді. Бұл ретте өмірді жинақтаушы сақтандыруға жарнаны тұрақты түрде төлеу қажет. Жинақтаушы сақтандырудың табыстылығы кредит бойынша пайыздық мөлшерлемеден төмен және ипотекалық қарыз стандартты ипотекалық кредитке қарағанда қымбатырақ. Салық салу ерекшеліктеріне байланысты параллель жинақтау жылжымайтын мүлікті жалға беру кезінде экономикалық негізделген.

Жалға берілетін тұрғын үй тетіктері арқылы тұрғын үйге сұранысты қолдау келесі шаралармен ұсынылған:

1) Жалдау ақысын шектеу. Германияда жалдау ақысын шектеу 1922 жылдан бастап қолданылады. 1960 жылдардың аяғына дейін жалдау жасанды түрде шектелді және тек Үкімет қаулыларымен өзгерді. 1970 жылдардан бастап жалдау белгілі бір аймақ үшін орташа жалдау ақысына қосыла бастады. Жалға берушілер жалдау ақысын жаңа келісім-шарт жасалған кезде ғана өзгерте алады. 1982 жылдан бастап жалдау ақысының өсу қарқыны 3 жыл ішінде 30%-дан аспауы керек еді. 1993 жылдан бастап - 4 жыл ішінде 20%-дан аспайды, 2013 жылдан бастап 4 жыл ішінде 15%-дан аспайды. 2015 жылы «жалдау тежегіші» енгізілді, оның аясында жаңа шарттар жасасу кезінде шектеусіз жалдау ақысын белгілеу тәжірибесі тоқтатылды. Тұрғын үй қатты жетіспейтін жерлерде осы елді мекен үшін орташа жалдау ақысының 110% мөлшерінде жалдау ақысына шектеу енгізілді.

2) Шығарудан қорғау. Германияда жалға алушыларды шығарудан қорғау Бірінші дүниежүзілік соғыстан бері қолданылып келеді. Бастапқыда тек әскери қызметшілер мен олардың отбасы мүшелері шығарудан қорғалған, бірақ кейіннен шығарудан қорғау халықтың барлық топтарына таралды. Жалға беруші жалға алушыны жалдау ақысы жүйелі түрде кешіктірілген кезде немесе меншік иесіне немесе оның отбасы мүшелеріне тұру үшін қажет болған жағдайда ғана шығарып тастай алады. 1970 жылдардың басында жалға алушыға одан да қатаң ережелер енгізілді. Бұл нормалар қазіргі уақытта да өзекті.

Францияда халықтың әлеуметтік осал топтарын қолдаудың үш негізгі құралы бар:

1) «Тұрғын үй көмегі» жәрдемақысы - жалға алу құнын және ипотека бойынша ай сайынғы төлемдер сомасын азайтуға мүмкіндік береді. Жәрдемақы табысқа, жұмыспен қамтылу мәртебесіне, отбасы құрамына және тұрғын үйдің орналасқан жеріне байланысты;

2) Тұрғын үй отбасылық жәрдемақысы - жалғыз басты адамдар мен жас отбасыларға бағдарланған жалдау немесе ипотека бойынша айлық төлемдердің санын азайтуға арналған қаржылық көмек;

3) Тұрғын үй төлемі бойынша әлеуметтік жәрдемақы - табысы ең төменгі мөлшерден төмен Францияның кез келген азаматына беріледі.

Францияда ипотекалық несиелеу арқылы тұрғын үйге сұранысты қолдау ипотекалық бағдарламалардың үш нұсқасында ұсынылған:

1) нөлдік сыйақы мөлшерлемесі бар ипотекалық кредит - кредит бірінші тұрғын үйді сатып алуға нөлдік пайыздық ставка бойынша беріледі. Қарыз алушы соңғы 2 жыл ішінде меншік құқығында тұрғын үйге ие болмауы тиіс.

2) Париждегі тұрғын үй кредиті - кредит Парижде кемінде бір жыл тұрған азаматтарға беріледі. Қарыз қала шегінде орналасқан тұрғын үйге беріледі.

3) тұру несиесі - несие әлеуметтік тұрғын үйді жалға алатын және Парижде жылжымайтын мүлік сатып алғысы келетін азаматтарға беріледі. 2020 жылғы жағдай бойынша кредиттеудің бұл түрі қарыздың бүкіл мерзімі ішінде нөлдік пайыздық мөлшерлеме бойынша беріледі.

Франциядағы әлеуметтік тұрғын үйлердің көпшілігі «орташа жалға берілетін тұрғын үй» бағдарламасы аясында салынған. Бағдарлама бойынша көппәтерлі тұрғын үй кешендері мен жеке тұрғын үй объектілері салынуда. Ел халқының шамамен 60%-ы әлеуметтік тұрғын үйге бағытталған бағдарламаларға қатыса алмайды, өйткені олардың табыс деңгейі осы тұрғын үй бағдарламалары белгілеген шектен асады.

2.13.3. Тұрғын үй жылжымайтын мүлік ұсынысын қолдаудың әлемдік тәжірибесі

Шет елдерде қол жетімді тұрғын үй сегментін басқарудың әртүрлі институционалды модельдері қолданылады¹⁷. Сонымен қатар, осы модельдердің кейбір жалпы белгілерін ажыратуға болады:

- Қолжетімді тұрғын үй ұсынысын қолдау басты басымдық болып табылады;
- негізгі қолдау жалға берілетін Қолжетімді тұрғын үйді ұсынуға бағытталған;
- мұндай ұсынысты ынталандыру үшін қала құрылысын реттеу құралдары кеңінен қолданылады;
- Қолжетімді тұрғын үйге қажетті ұсынысты қамтамасыз етуде әртүрлі коммерциялық емес ұйымдар маңызды рөл атқарады.

Көптеген шет елдерде қала құрылысын реттеу құралдары қол жетімді тұрғын үй ұсынысын ынталандыру үшін кеңінен қолданылады.

Шет елдердегі қала құрылысын реттеу жүйелері және олардың Қолжетімді тұрғын үй саласындағы тұрғын үй саясатымен өзара байланысы¹⁸:

¹⁷ М. Хаффнер, Дж. Хокстра, М. Оксли, Гарри ван дер Хайден. Еуропаның алты елінде жалға берілетін тұрғын үйдің әлеуметтік және нарықтық секторлары арасындағы алшақтықты жоюға бола ма?

¹⁸ <http://www.urbaneconomics.ru/research/analytics/zarubezhnyy-opyt-novye-napravleniya-v-gradostroitelnom-regulirovanii-v-celyah>

Сипаттамасы	АҚШ	Канада	Ұлыбритания	Ирландия	Нидерланды	Австралия	Ресей
Жер ұсынысын реттеудегі мемлекеттің рөлі	Шектелген	Орташа	Орташа	Орташа	Күшті тікелей әсер	Шектелген	Күшті тікелей әсер
Жерді пайдалануды реттеу/тұрғын үй саясаты үшін жауапкершілік	Штат, жергілікті деңгей	Провинция, Жергілікті деңгей	Ұлттық, жергілікті деңгей	Ұлттық, жергілікті деңгей	Жергілікті деңгей	Штат-негіздемелік реттеу, өкілеттіктерді орындау-жергілікті деңгей	Тұрғын үй саясаты-ұлттық, өңірлік деңгейлер жер пайдалану - өңірлік және жергілікті деңгейлер
Қала құрылысын жоспарлаудың кеңістіктік деңгейі	Жергілікті	Жергілікті	Жергілікті	Жергілікті	Құрылыстың нақты аумағы	Жергілікті/өңірлік	Жергілікті/өңірлік
Жоспарлау пәні	Жерді пайдалану	Жерді пайдалану	Жерді пайдалану	Жерді пайдалану	Комплексный	Жерді пайдалану	Жерді пайдалану
Құрылысқа рұқсат алу процесі	Жеке шешімдердің мүмкіндігі шектеулі	Жеке шешімдердің мүмкіндігі шектеулі	Келіссөздер қорытындысы бойынша шешім	Келіссөздер қорытындысы бойынша шешім	Егжей-тегжейлі жоспар (мастер-жоспар) негізінде рұқсат	Жергілікті деңгейде жеке шешімдер мүмкіндіктерінің әртүрлі дәрежесі	Жеке шешімдер қабылдау мүмкіндігі айтарлықтай шектеулі
Қолжетімді тұрғын үйдің қала құрылысын жоспарлау құралдары	Девелоперлермен Қолжетімді тұрғын үй беру туралы ерікті келісімдер; ынталандырулар; қорғау тетіктері; девелоперлердің Қолжетімді тұрғын үй беруі жөніндегі міндетті талаптар; Қолжетімді тұрғын үй үшін жергілікті реттеуші кедергілерді еңсеру	Девелоперлермен Қолжетімді тұрғын үй беру туралы ерікті келісімдер; ынталандырулар; қорғау тетіктері; девелоперлердің Қолжетімді тұрғын үй беруі жөніндегі міндетті талаптар	Қолжетімді тұрғын үй беру туралы девелоперлермен ерікті келісімдер; Қолжетімді тұрғын үй үшін жергілікті реттеуші кедергілерді еңсеру	Девелоперлердің Қолжетімді тұрғын үй беруі бойынша міндетті талаптар	Қолжетімді тұрғын үй салу үшін аумақтарды тікелей беру; Қолжетімді тұрғын үй үшін арнайы аймақтар бөлу (болашақ құрылыс үшін); қолжетімді тұрғын үй берушілер үшін ынталандырулар	Девелоперлермен Қолжетімді тұрғын үй беру туралы ерікті келісімдер; ынталандырулар; қорғау тетіктері; девелоперлердің Қолжетімді тұрғын үй беруі жөніндегі міндетті талаптар	Стандартты тұрғын үй салу мақсатында игеру және кешенді игеру шарттары бойынша құрылыс салу үшін аумақтарды тікелей беру; әлеуметтік тұрғын үй салу үшін жария жерлерді пайдалану
Қолжетімді тұрғын үй жобаларын қолдауға мемлекеттік инвестициялар (күрделі салымдар)	Шектелген. Мемлекеттік бағдарламалар мен федералды бағдарламалар арқылы жергілікті деңгейге жіберіледі	Шектелген. Тек кейбір провинцияларға беріледі. Федералды үкімет пен провинциялар арасындағы келісімдер арқылы жіберіледі	Елеулі. Қолжетімді тұрғын үй құрылысы жобалары үшін қол жетімді	Елеулі. Тұрғын үй қауымдастықтарына тұрғын үйді әлеуметтік тұрғын үй ретінде пайдалану мақсатында оны сатып алуға беріледі	1995 жылға дейін елеулі	Шектелген. Негізінен әлеуметтік тұрғын үй құрылысы үшін беріледі	Елеулі
Салықтар / субсидиялар және Қолжетімді	Табысы төмен отбасылар үшін тұрғын үй салу кезінде салықтық	Шектеулі	Шектеулі	Шектеулі	Шектеулі	2008 жылы жалдамалы Қолжетімді тұрғын	Шектеулі

Сипаттамасы	АҚШ	Канада	Ұлыбритания	Ирландия	Нидерланды	Австралия	Ресей
тұрғын үй ұсынысын ынталандырудың басқа да қаржы құралдары	кредиттер беру жөніндегі бағдарлама					үйді ынталандыру схемасы енгізілді	
Азаматтарға қолжетімді тұрғын үйге субсидиялар	Жалдамалы тұрғын үйге пайдаланылуы мүмкін (нарықтық немесе субсидияланатын) тұрғын үй ваучерлерін беру жөніндегі шектеулі бағдарлама	Кейбір провинциялардағы жеке жұмыс берушілерге ақшалай субсидия беру әр түрлі провинцияларда әр түрлі болады	Нарықтық немесе әлеуметтік тұрғын үйге пайдаланылуы мүмкін елеулі тұрғын үй субсидиялары	Жалдау ақысын төлеуге шектеулі субсидия. Жалға алушының табысына қарай әлеуметтік тұрғын үйді жалдау үшін ақы белгілеу	Жалдамалы тұрғын үйге (нарықтық немесе әлеуметтік) пайдаланылуы мүмкін елеулі тұрғын үй субсидиялары	Жеке секторда жалдау ақысын төлеуге және жалдаушының кірісіне байланысты мемлекеттік сектордағы жалдаушының кірісіне байланысты тұрғын үйді жалдау ақысын төлеуге төмен табысы бар отбасыларға субсидия	Тұрғын үй сатып алуға/салуға жеңілдікті санаттарды субсидиялау. Табысы төмен азаматтар үшін (меншік иелері мен әлеуметтік жалдаушыларға) тұрғын үй және коммуналдық қызметтерге ақы төлеуге субсидиялар
Қолжетімді тұрғын үй беретін органдар мен ұйымдар	Қолжетімді тұрғын үйге қажетті ұсынысты қамтамасыз етудегі коммерциялық және коммерциялық емес ұйымдардың маңызды рөлі	Коммерциялық емес ұйымдар (2/3), провинциялар (1/3)	Берік тұрғын үй компаниялары (Registered Social Landlord)	Жергілікті билік. Коммерциялық емес ұйымдардың рөлі артып келеді	Ірі тұрғын үй қауымдастықтары	Шектеулі	Мемлекеттік және жергілікті билік органдары

Әр түрлі елдердегі қол жетімді тұрғын үй ұсыныстарын ынталандыру шаралары бір уақытта әр түрлі пропорцияда қолданылуы мүмкін, сонымен қатар әртүрлі салаларда орнатылуы мүмкін.

Шетелдік тәжірибеде Қолжетімді тұрғын үй ұсынысын қолдауға қатысты реттеу құралдарының мысалдары:

Салықтық реттеу	Құрылысты қаржылық қолдау	Тікелей заңнамалық талаптар, тікелей бюджеттік қаржыландыру
1) Табыстарға салынатын салықтар: - Салықтан босату (әлеуметтік тұрғын үй беретін ұйымдар) - Салықтық жеңілдіктер (қол жетімді тұрғын үй құрылысына инвестициялар; табысы аз отбасылар үшін ипотеканы қаржыландырған кезде ипотекалық бағалы қағаздар бойынша пайыздар; жалға берушілер үшін жалға берілетін тұрғын үй құнының өсуі); - Ерекше салық режимі (жұмыс берушілер ұсынатын тұрғын үй үшін тұрғын үйді қаржыландыру институттары); - Жалға берілетін тұрғын үй қоры үшін амортизацияны есепке алу; - Жалға берушілер үшін салық шегерімдері (несиелер бойынша пайыздар, операциялық шығындар); - Қызметтің басқа түрлері есебінен жалға берілетін тұрғын үйден шығындарды өтеу; - Жалға беруден түсетін кірістер бойынша салықтық базаны жалға берілетін тұрғын үйді салуға, реконструкциялауға арналған шығыстар шамасына төмендету. 2) жылжымайтын мүлікке салынатын салықтар бойынша: - Ерекше салық режимі (тұрғын үй құрылысын ынталандыру үшін пайдаланылмайтын жер учаскелері, пайдаланылмайтын тұрғын жылжымайтын мүлік); - Жаңа, қайта жаңартылған үйлер үшін төмендетілген	- Қолжетімді тұрғын үй салуға, реновациялауға гранттар; - Қолжетімді тұрғын үй салуға ұйымдар үшін кредиттерді субсидиялау; - Қолжетімді тұрғын үй салу үшін тегін немесе жеңілдікті бағамен жер беру; - Пайдаланылмайтын тұрғын жылжымайтын мүлікті тартуға гранттар; - Мемлекеттік кепілдіктер (коммерциялық емес тұрғын үй қауымдастықтарының кредиттері бойынша, табысы төмен отбасылар үшін жалдау және ипотекалық төлемдер бойынша).	- Табысы төмен отбасылар үшін әлеуметтік тұрғын үй салуды қаржыландыру және беру; - Девелоперлерге тұрғын үй жобаларындағы Қолжетімді тұрғын үйдің міндетті үлесі бойынша қойылатын талаптар; - Жұмыс берушілерге тұрғын үй беру бойынша талаптар

мөлшерлеме. 3) ҚҚС бойынша: - Төмендетілген мөлшерлеме (әлеуметтік жалға берушілер үшін тұрғын үйге ауыстыру мақсатында жаңа тұрғын үй құрылысы, тұрғын емес ғимараттарды реконструкциялау кезінде)		
---	--	--

Қазіргі уақытта Қазақстан Республикасында тұрғын үйге сұранысты қолдаудың негізгі құралдары тұрғын үйді меншікке сатып алуға бағытталған. Қолжетімді жалға берілетін тұрғын үйге сұраныс пен ұсынысты ынталандыру жөніндегі шаралар барлық жерде қолданылмайды, тек азаматтардың белгілі бір санаттары үшін ғана қолданылады.

2.14 SWOT-талдау

Күшті жақтары (S)	Әлсіз жақтары (W)
1. «Бәйтерек» ҰБХ» АҚ және ҚР Үкіметі тарапынан қолдау; 2. мемлекеттік бағдарламаларды іске асырудың оң тәжірибесі; 3. тұрғын үй ұсынысын қолдаудың оң тәжірибесі: - ЖАО облигацияларын сатып алу; - тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуға кепілдік беру; - қаражатты ЕДБ-ға шартты орналастыру; - жобалық қаржыландыру арқылы тұрғын үй құрылысы бойынша жобаларды қаржыландыру және андеррайтинг құзыреті; 4. тұрғын үйге сұранысты қолдаудың оң тәжірибесі: - ЕДБ ипотекалық қарыздарының талап ету құқықтарын сатып алу; - тұрғын үйді сатып алу құқығымен жалға беру; - ЕДБ арқылы ипотекалық қарыздар беру; 5. тұрғын үйге қолжетімділікті қамтамасыз ету үшін қажетті құралдардың болуы; 6. жылжымайтын мүлік объектілерінің цифрлық мониторингі; 7. халықаралық және жергілікті капитал нарықтарында қаржыландыруды тарту тәжірибесі; 8. халық сенімінің жоғары деңгейі; 9. тұрақты болжаммен жоғары рейтинг.	1. серіктес банктердің белсенділігіне тәуелділіктің жоғары деңгейі; 2. қор нарығының даму дәрежесіне тәуелділіктің жоғары деңгейі (институционалдық инвесторлардың болмауы); 3. Компанияның әлеуметтік бағытына байланысты активтердің жоғары емес рентабельділігі (01.10.2020 жылға 0,98% факт); 4. регламенттелген Компанияның қызметі бойынша қаржы ресурстарын шектеулі мақсатты пайдалану; ҚР Үкіметінің және өзге де мемлекеттік органдардың қаулыларымен; 5. Мемлекеттік бағдарламалар пәк-нің қолдаудың сандық көлемін көрсететін нысаналы көрсеткіштерге бағытталуы және әрқашан тиімділікке бағытталмауы тиіс.

Мүмкіндіктер (О)	Қауіптер (Т)
1. нарықта ұқсас қызмет бағыттары бар ойыншылардың болмауы; 2. тұрғын үйге ұсыныс пен сұранысты кешенді қолдау; 3. халықтың қажеттіліктерін ескере отырып, шағын аудандарды, балабақшаларды, мектептерді, СОО және т.б. кешенді салу; 4. «жасыл» құрылыс пен «жасыл» ипотеканы дамыту мүмкіндігі; 5. жалға берілетін тұрғын үй нарығын дамыту; 6. ескі тұрғын үйді жөндеу; 7. құрылыс секторы және жылжымайтын мүлік нарығы бойынша болжамды талдауды дамыту; 8. компьютерлік көруді қолданумен құрылыстың зияткерлік мониторингі; 9. құрылыс материалдары мен жылжымайтын мүлікке оффтейк-келісімшарттарды дамыту; 10. құрылыс саласында бірлескен инвестициялық жобаларды іске асыру мақсатында сыртқы қарыз қаражатын/инвесторларды, оның ішінде ХҚҰ тарту; 11. халық үшін тұрғын үйдің қолжетімділігін, оның ішінде ипотекалық өнімдерге және жалға берілетін тұрғын үйге сұранысты ынталандыру жолымен арттыру; 12. өңірлерде тұрғын үй қоры жағдайының нашарлауы аясында урбандалу деңгейінің өсуі; 13. мемлекеттік емес қаржыландыру көздерінен қаражат тарту мүмкіндігі.	1. ұлттық валюта бағамының әлсіреуі және құрылыс материалдары нарығындағы импорттың жоғары үлесі құрылыс материалдары бағасының өсуіне әкелуі мүмкін; 2. Мемлекеттік бағдарламалар бойынша ЖАО арасында ресурстарды теңгерімсіз бөлу кейбір ЖАО бойынша жоғары борыштық жүктемеге әкелуі мүмкін; 3. Қазақстанның қор нарығының дамымауы; 4. халықтың сатып алу қабілетінің төмендеуі; 5. Компанияның кредиттік рейтингін төмендету және сыртқы қаржыландыру көздеріне қол жеткізуді шектеу; 6. кредиторлар құқықтарының әлсіз қорғалуына байланысты ЕДБ-нің ипотекалық кредиттеуге қызығушылығының төмендеуі; 7. жылжымайтын мүлік құнының және сыйақы мөлшерлемесінің өсуі.

3. Миссиясы және пайымдауы

Миссиясы: Қазақстан халқын қолжетімді және сапалы тұрғын үймен қамтамасыз ету.

Пайымдауы: Қазақстан халқын қолжетімді тұрғын үймен қамтамасыз ету жөніндегі негізгі даму институты.

Компания өз миссиясы мен пайымын іске асыру мақсатында келесі түйінді стратегиялық бағыттар бойынша жұмыс жүргізетін болады:

«Қазақстан Тұрғын үй Компаниясы» АҚ Директорлар кеңесі отырысының 2022.18.07. № 8 шешімімен 1-бағыт өзгертілді (бұр.ред.қара)

1-бағыт. Тұрғын үй ұсынысын қолдау

Мақсаты: Жеке секторды ынталандыру жолымен тұрғын үй құрылысының көлемін ұлғайту және құрылыс салушыларға қызмет көрсетудің «бірыңғай терезесі» болу

Міндеттері:

- 1) ЖАО облигацияларын сатып алу арқылы тұрғын үй құрылысын қаржыландыру;
- 2) Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуға кепілдік беру;
- 3) Жеке құрылыс салушылардың кредиттерін субсидиялау;
- 4) - 6) «Қазақстан Тұрғын үй Компаниясы» АҚ Директорлар кеңесі отырысының 2022.18.07. № 8 шешімімен алып тасталды (бұр.ред.қара)
- 7) Ескірген тұрғын үйді реновациялау;
- 8) Қала құрылысы инвестициялық жобаларын қаржыландыру және кешенді құрылыс салу стандарттарын дамыту.

«Қазақстан Тұрғын үй Компаниясы» АҚ Директорлар кеңесі отырысының 2022.18.07. № 8 шешімімен 2-бағыт өзгертілді (бұр.ред.қара)

2-бағыт. Тұрғын үйге сұранысты қолдау

Мақсаты: Қазақстан азаматтары үшін тұрғын үйдің қолжетімділігін арттыру

Міндеттері:

- 1) Ипотекалық талап ету құқықтарын сатып алу және секьюритизлендіру;
- 2) Агент-банктер арқылы ипотекалық қарыздар беру;
- 3) «Нұрлы жер» бағдарламасы шеңберінде сатып алу құқығымен жалға берілетін тұрғын үй беру;
- 4) Халыққа екінші деңгейдегі банктер беретін ипотекалық қарыздар бойынша сыйақы мөлшерлемесінің бір бөлігін субсидиялау.

«Қазақстан Тұрғын үй Компаниясы» АҚ Директорлар кеңесі отырысының 2022.18.07. № 8 шешімімен 3-бағыт өзгертілді (бұр.ред.қара)

3-бағыт. Ақпараттық технологиялар мен аналитиканы дамыту

Мақсаты: Компания өнімдерін цифрландыру және аналитиканы дамыту

Міндеттері:

- 1) «Нұрлы жер» ахуалдық орталығы;
- 2) Құрылыс материалдары нарығы;
- 3) Тұрғын үй порталы;
- 4) Қазреестр.

4-бағыт. Әлеуметтік-бағытталған және дағдарысқа қарсы бағдарламалар

Мақсаты: жұмыс орындарын құру және бөлінген қаражаттың уақтылы қайтарылуын қамтамасыз ету

Міндеттері:

- 1) Жұмыспен қамтудың 2020-2021 жылдарға арналған Жол картасы шеңберінде ЖАО облигацияларын сатып алу;

2) ЭКСПО-2017 жобаларына және өзге де жылжымайтын мүлік объектілеріне бөлінген қаражатты қайтару;

3) «Қазақстан Халық банкі» АҚ-дан және «Қазақстанның Даму Банкі» АҚ-дан қаражатты қайтару.

«Қазақстан Тұрғын үй Компаниясы» АҚ Директорлар кеңесі отырысының 2022.18.07. № 8 шешімімен стратегиялық картасы жаңа редакцияда (бұр.ред.қара)

Компанияның стратегиялық картасы:

Миссиясы: Қазақстан халқын қолжетімді және сапалы тұрғын үймен қамтамасыз ету Пайымдауы: Қазақстан халқын қолжетімді тұрғын үймен қамтамасыз ету жөніндегі негізгі даму институты				
	Тұрғын үй ұсынысын қолдау	Тұрғын үйге сұранысты қолдау	Ақпараттық технологиялар мен аналитиканы дамыту	Әлеуметтік-бағытталған және дағдарысқа қарсы бағдарламалар
Клиенттер	- ЖАО облигацияларын сатып алу арқылы тұрғын үй құрылысын қаржыландыру - Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуға кепілдік беру - Жеке құрылыс салушылардың кредиттерін субсидиялау - Ескі тұрғын үйді жаңарту - Қала құрылысы инвестициялық жобаларын қаржыландыру және кешенді құрылыс салу стандарттарын дамыту	- Ипотекалық талап ету құқықтарын сатып алу және секьюритизация «Орда» бағдарламасы бойынша агент-банктер арқылы ипотекалық қарыздар беру «Нұрлы жер» бағдарламасы шеңберінде сатып алу құқығымен жалға берілетін тұрғын үй беру - ЕДБ халқына берілетін ипотекалық қарыздар бойынша сыйақы мөлшерлемесінің бір бөлігін субсидиялау	«Нұрлы жер» ахуалдық орталығы (зерттеу және талдау) - Құрылыс материалдарының маркетингейсі - Тұрғын үй порталы (My Home Portal) - Қазреестр	- Жұмыспен қамтудың 2020-2021 жылдарға арналған Жол картасы шеңберінде ЖАО облигацияларын сатып алу - ЭКСПО-2017 жобаларына бөлінген қаражатты қайтару «Қазақстан Халық банкі» АҚ-дан және «Қазақстанның Даму Банкі» АҚ-дан қаражатты қайтару
Клиенттерге қызмет көрсетудің «бірыңғай терезесі» болу				
Қаржы	Қаржылық тұрақты болу			
	Операциялық шығындарды оптимизациялау			
Ішкі бизнес-процестер	Корпоративтік бизнес-процестерді оптимизациялау			
	Тұрғын үй саясатын әзірлеу			
	Қазақстан халқының үйлесімді өмірін қамтамасыз ету үшін қоғамдастықтарды дамыту және әлеуметтік объектілер құру бойынша мемлекеттік органдармен және ЖАО-мен өзара іс-қимыл жасау			
	Стейкхолдерлермен тиімді қатынастар құру			
Ұйымдастырушылық мүмкіндіктер	Корпоративтік мәдениетті құру	Үздік жұмыс беруші болу	Жаңа құзыреттер мен әлеуетті құру	
	Тұрғын үй бағасы / сапасының ең жақсы қатынасы		Сандық технологиялар, деректерді талдау	

4. Стратегиялық бағыттар:

«Қазақстан Тұрғын үй Компаниясы» АҚ Директорлар кеңесі отырысының 2022.18.07. № 8 шешімімен 4.1-тармақ өзгертілді (бұр.ред.қара)

4.1. 1-стратегиялық бағыт: Тұрғын үй ұсынысын қолдау

Мақсаты: жеке секторды ынталандыру арқылы тұрғын үй құрылысының көлемін ұлғайту және құрылыс салушыларға қызмет көрсетудің «бірыңғай терезесі» болу.

Компанияның осы бағыттағы стратегиялық міндеттері:

1. ЖАО облигацияларын сатып алу арқылы тұрғын үй құрылысын қаржыландыру;
2. Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуға кепілдік беру;
3. Жеке құрылыс салушылардың кредиттерін субсидиялау;
- 4 - 6. «Қазақстан Тұрғын үй Компаниясы» АҚ Директорлар кеңесі отырысының 2022.18.07. № 8 шешімімен алып тасталды (бұр.ред.қара)
7. Ескі үйлерді жаңарту;
8. Қала құрылысы инвестициялық жобаларын қаржыландыру және кешенді құрылыс стандарттарын дамыту.

«Қазақстан Тұрғын үй Компаниясы» АҚ Директорлар кеңесі отырысының 2022.18.07. № 8 шешімімен 4.1.1-тармақ өзгертілді (бұр.ред.қара)

4.1.1. ЖАО облигацияларын сатып алу арқылы тұрғын үй құрылысын қаржыландыру

Қолжетімді тұрғын үй ұсынысын ұлғайту мақсатында Компания «Нұрлы жер» бағдарламасы шеңберінде ЖАО облигацияларын сатып алу арқылы Отбасы банк салымшылары үшін кредиттік тұрғын үй құрылысын қаржыландыруды қамтамасыз етеді.

Қаржыландыру көздері 2016-2019 жылдары бөлінген 277 млрд. теңге мөлшеріндегі ҚР Ұлттық қорының қаражаты және 2020 жылы бөлінген 180 млрд. теңге мөлшеріндегі ҚР ҰБ қаражаты болып табылады.

ҚР ҰҚ қаражаты есебінен ЖАО кредиттік тұрғын үй құрылысын қаржыландыру ЖАО облигацияларын сатып алу арқылы револьверлік негізде жүзеге асырылатын болады.

Осылайша, кредиттік тұрғын үй құрылысын қаржыландыруға бөлінген қаражаттың жалпы көлемі 457 млрд. теңгені құрайды.

Бөлінген қаражатты уақтылы қайта инвестициялауды және мемлекеттік бағдарламалардың индикаторларын орындауды қамтамасыз ету мақсатында Компания мемлекеттік органдар үшін қаражатты бөлу жөнінде ұсыныстар қалыптастыратын болады және қаражатты игерудің, сондай-ақ жылжымайтын мүлік объектілерін салу және өткізу қарқынының цифрлық мониторингін қамтамасыз етеді.

Сондай-ақ, Компания ҚРҰФ құрылысын қаржыландыру және қаражаттың сыртқы қарыздармен араластыру сомасын ұлғайту мүмкіндігін қарастырады.

Тұрғын үйдің қолжетімділігіне мониторинг жүргізу, халықтың өмір сүруіне қолайлы жағдайлар жасау және қабылданатын шаралардың тиімділігін айқындау мақсатында Компания талдамалық зерттеулер, оның ішінде жылжымайтын мүлік және тұрғын үй құрылысы нарығы бойынша, сондай-ақ халықтың қажеттіліктерін ескере отырып қаржыландырылатын объектілерге техникалық талаптар қоятын болады.

Осы міндетті іске асыру тиімділігінің мониторингі мынадай ҚТК белгілеу арқылы жүзеге асырылатын болады:

1) Тұрғын үй құрылысын қаржыландыру үшін ЖАО облигацияларын 2023 жылдың соңына дейін 610,8 млрд.теңге сомасына сатып алу (2021 жылдан бастап кумулятивті).

«Қазақстан Тұрғын үй Компаниясы» АҚ Директорлар кеңесі отырысының 2022.18.07. № 8 шешімімен 4.1.2-тармақ өзгертілді (бұр.ред.қара)

4.1.2. Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуға кепілдік беру

Үлестік қатысушылардың құқықтары мен мүдделерін қорғауды қамтамасыз ету мақсатында Компания кепілдік беру жағдайы басталған кезде тұрғын үй ғимаратының құрылысын аяқтауды ұйымдастыру және тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шарттар бойынша үлескерлерге тұрғын ғимараттағы үлестерін беру жөнінде кепілдіктер беруді қамтамасыз етеді.

Компания үлестік құрылысқа қатысушыларға қаржылық тұрақтылық, тәжірибесінің болуы бойынша біліктілік талаптарын қояды және инжинирингтік компаниялар арқылы үлескерлер ақшасының мақсатты пайдаланылуын бақылау және мониторинг тетіктерін енгізеді, сондай-ақ тәуекел-менеджментінің үздік тәжірибелерін қолданады.

Компания үлестік құрылыс объектілеріне сенімді арттыру мақсатында жеке құрылыс салушыларды рейтингтік бағалау жүйесін енгізеді.

Компания үлестік құрылыс бойынша Отбасы банкпен Бірыңғай өнім жасау мүмкіндігін қарастырады, сондай-ақ үлестік құрылыс саласындағы заңнаманы үнемі жетілдіретін болады.

Кепілдік беру механизмі Компанияның ішкі нормативтік құжаттарына сәйкес анықталады.

Осы міндетті іске асыру тиімділігінің мониторингі мынадай ПӘК белгілеу арқылы жүзеге асырылатын болады:

1) 2023 жылдың соңына дейін берілген кепілдік міндеттемелердің көлемі 612,6 млрд. теңге сомасында (2021 жылдан бастап кумулятивті).

«Қазақстан Тұрғын үй Компаниясы» АҚ Директорлар кеңесі отырысының 2022.18.07. № 8 шешімімен 4.1.3-тармақ өзгертілді (бұр.ред.қара)

4.1.3. Жеке құрылыс салушылардың кредиттерін субсидиялау

Құрылыс саласын дамытуды қолдау мақсатында Компания 2021 жылдан бастап «Нұрлы жер» бағдарламасы шеңберінде жеке құрылыс салушылардың қарыздары бойынша сыйақы мөлшерлемесін субсидиялауды қамтамасыз етеді.

Субсидиялау көзі республикалық бюджет қаражаты болып табылады.

Субсидияларды беру тәртібі «Нұрлы жер» бағдарламасымен және Компанияның ішкі нормативтік құжаттарымен айқындалады.

Осы міндетті іске асыру тиімділігінің мониторингі келесі ПӘК белгілеу арқылы жүзеге асырылатын болады:

1) 2023 жылдың соңына дейін (2021 жылдан бастап кумулятивті) 51 млрд.теңге сомасына жеке құрылыс салушылардың субсидияланатын кредиттерінің көлемі.

4.1.4. «Қазақстан Тұрғын үй Компаниясы» АҚ Директорлар кеңесі отырысының 2022.18.07. № 8 шешімімен алып тасталды (*бұр.ред.қара*)

4.1.5. «Қазақстан Тұрғын үй Компаниясы» АҚ Директорлар кеңесі отырысының 2022.18.07. № 8 шешімімен алып тасталды (*бұр.ред.қара*)

4.1.5.1. «Қазақстан Тұрғын үй Компаниясы» АҚ Директорлар кеңесі отырысының 2022.18.07. № 8 шешімімен алып тасталды (*бұр.ред.қара*)

4.1.5.2. «Қазақстан Тұрғын үй Компаниясы» АҚ Директорлар кеңесі отырысының 2022.18.07. № 8 шешімімен алып тасталды (*бұр.ред.қара*)

4.1.6. «Қазақстан Тұрғын үй Компаниясы» АҚ Директорлар кеңесі отырысының 2022.18.07. № 8 шешімімен алып тасталды (*бұр.ред.қара*)

«Қазақстан Тұрғын үй Компаниясы» АҚ Директорлар кеңесі отырысының 2022.18.07. № 8 шешімімен 4.1.7-тармақ жаңа редакцияда (бұр.ред.қара)

4.1.7. Ескі тұрғын үйді қайта жаңарту

Халық үшін тұрғын үйдің жайлылығын арттыру мақсатында Компания мемлекеттік бағдарламалар, өзінің инвестициялық жобалары және ЖАО-мен жекелеген келісімдер шеңберінде тозған тұрғын үйді қайта жаңартуды қаржыландыратын болады. Сондай-ақ, Компания жеке тұрғын үйді қайта жаңартуды қаржыландыратын болады.

Ескі тұрғын үйлерді реновациялауды қаржыландыру тәртібі Компанияның ішкі нормативтік құжаттарына сәйкес айқындалатын болады.

Ескі тұрғын үйлерді реновациялауды қаржыландыру тетіктері:

Қаржыландыру көздері	Қаржыландыру тетіктері
Меншікті қаражат және/немесе қарыз қаражаты (мемлекеттік және / немесе нарықтық көздерден)	Облигациялық қаржыландыру

Осы міндетті іске асыру тиімділігінің мониторингі келесі ПӘК белгілеу арқылы жүзеге асырылатын болады:

1) 2023 жылдың соңына дейін 5 млрд.теңге сомасына ескі тұрғын үйді реновациялауды қаржыландыру.

«Қазақстан Тұрғын үй Компаниясы» АҚ Директорлар кеңесі отырысының 2022.18.07. № 8 шешімімен 4.1.8 тармақпен толықтырылды

4.1.8. Қала құрылысы инвестициялық жобаларын қаржыландыру және кешенді құрылыс салу стандарттарын дамыту

Инвестициялық жобаларды іске асыру шеңберінде Компания ішкі нормативтік құжаттарға сәйкес қала құрылысы инвестициялық жобаларын қаржыландыруды жүзеге асыратын болады.

Қалақұрылыстық инвестициялық жоба - бұл дамыған инфрақұрылымы бар көпфункционалды тұрғын аудандардың құрылысын қарастыратын және өзіне шектеусіз кешенді құрылыс салу:

- 50 (елу) мың шаршы метрден кем емес тұрғын үй;
- әлеуметтік инфрақұрылым объектілері мен саябақ аймақтарын салу.

Бұдан басқа, қала құрылысының инвестициялық жобасы коммерциялық (бизнес-орталықтар, СОО және т.б.) және өзге де тұрғын емес жылжымайтын мүлік салуды қамтуы мүмкін.

Қала құрылысының инвестициялық жобалары жобаның бас жоспарының (мастер-жоспарының) тұжырымдамасын көздейтін болады, ол мынадай ақпаратты қамтиды: құрылыс салу алаңы, оның ішінде тұрғын, коммерциялық және әлеуметтік объектілер алаңы, қаржылық модель, құрылатын жұмыс орындарының саны, әлеуметтік инфрақұрылым объектілері, жұмыс көлемі, жобаны іске асыру мерзімдері және жоба туралы өзге де ақпарат.

Қала құрылысы инвестициялық жобаларын қаржыландыру тетіктері:

Қаржыландыру көздері	Қаржыландыру тетіктері
Меншікті қаражат және/немесе қарыз қаражаты (мемлекеттік және/немесе нарықтық көздерден)	Облигациялық қаржыландыру
	Несиелеу

Қаржыландыру компанияның ішкі құжаттарына сәйкес кредит және (немесе) қарыз беру жолымен бөлінген ақша қаражатының ақылылық, мерзімділік, қайтарымдылық және қамтамасыз етілу шарттарында жүзеге асырылады.

Қаржыландыру әр түрлі көздерден қаражат араластыру механизмін қолдана отырып берілуі мүмкін.

Қала құрылысы инвестициялық жобаларын қаржыландыру объектіні салуға, жер учаскесін және/немесе аяқталмаған құрылыс объектісін сатып алуға, сондай-ақ ауыртпалықтарды тоқтатуға, екінші деңгейдегі банктердегі берешекті өтеуге және/немесе қайта қаржыландыруға, сондай-ақ мемлекеттік міндеттерді орындауға бағытталуы мүмкін.

Компания халықаралық тәжірибені, «Нұрлы жер» бағдарламасы бойынша үлгілік жобаларды талдауды және халықтың қажеттіліктерін ескере отырып, кешенді құрылыс салу стандарттарын әзірлеуді қамтамасыз етеді.

«Қазақстан Тұрғын үй Компаниясы» АҚ Директорлар кеңесі отырысының 2022.18.07. № 8 шешімімен 4.2-тармақ өзгертілді (бұр.ред.қара)

4.2. 2-стратегиялық бағыт: Тұрғын үйге сұранысты қолдау

Мақсаты: Қазақстан азаматтары үшін тұрғын үйдің қолжетімділігін арттыру
Компанияның осы бағыттағы стратегиялық міндеттері:

1. Талап ету құқықтарын сатып алу және секьюритилендіру;
2. «Орда» бағдарламасы бойынша агент-банктер арқылы ипотекалық қарыздар беру;
3. «Нұрлы жер» бағдарламасы шеңберінде жалға берілетін тұрғын үй беру;

4. Халыққа ЕДБ беретін ипотекалық қарыздар бойынша сыйақы мөлшерлемесінің бір бөлігін субсидиялау.

«Қазақстан Тұрғын үй Компаниясы» АҚ Директорлар кеңесі отырысының 2022.18.07. № 8 шешімімен 4.2.1-тармақ өзгертілді (бұр.ред.қара)

4.2.1. ЕДБ ипотекалық қарыздары бойынша талап ету құқықтарын сатып алу және секьюритилендіру

Қазақстан халқына ипотекалық қарыздар беру үшін ЕДБ-нің өтімділігін қолдау мақсатында Компания ипотекалық қарыздар бойынша талап ету құқықтарын сатып алуды және ипотекалық бағалы қағаздарды шығаруды қамтамасыз етеді.

Сондай-ақ Компания ЕДБ үшін кейіннен Компанияның кепілдігімен қамтамасыз етілген тұрғын үйдің үлестік құрылысына ипотекалық қарыздар беру міндеттемесімен ипотекалық талап ету құқықтарын сатып алу мүмкіндігін қарастырады.

Компания секьюритилендіру бойынша заңнамаға және реттеуші нормаларға өзгерістер енгізуге бастамашы болады.

«Қазақстан Тұрғын үй Компаниясы» АҚ Директорлар кеңесі отырысының 2022.18.07. № 8 шешімімен 4.2.2-тармақ өзгертілді (бұр.ред.қара)

4.2.2. «Орда» бағдарламасы бойынша агент-банктер арқылы ипотекалық қарыздар беру

Ипотекалық нарықты дамыту және Қазақстан халқының тұрғын үй жағдайын жақсарту мақсатында Компания агент-банктер арқылы «Орда» жеке бағдарламасы бойынша қарыздар беруді қамтамасыз етеді, сондай-ақ Компания тұрғын үй құрылысын аяқтау кепілдігімен объектілер бойынша қарыздар беретін болады.

Қаржыландыру көзі қаржы нарығында тартылған сыртқы қаражат болып табылады.

Сыйақы мөлшерлемелерінің мөлшерін, мерзімдерін және бастапқы жарнаны қоса алғанда, ипотекалық қарыздарды беру тәртібі Компанияның ішкі нормативтік құжаттарына сәйкес айқындалатын болады.

Міндеттерді іске асыру тиімділігінің мониторингі: «4.2.1. ЕДБ ипотекалық қарыздары бойынша талап ету құқықтарын сатып алу және секьюритилендіру» және «4.2.2. «Орда» бағдарламасы бойынша агент-банктер арқылы ипотекалық қарыздар беру келесі ПӘК белгілеу арқылы жүзеге асырылатын болады:

1) Ипотекалық портфельдің көлемі 2023 жылдың соңына дейін 60 млрд.теңге (2021 жылдан бастап кумулятивті).

«Қазақстан Тұрғын үй Компаниясы» АҚ Директорлар кеңесі отырысының 2022.18.07. № 8 шешімімен 4.2.3-тармақ өзгертілді (бұр.ред.қара)

4.2.3. «Нұрлы жер» бағдарламасы шеңберінде сатып алу құқығымен жалға берілетін тұрғын үй беру

Тұрғын үйдің қолжетімділігін қамтамасыз ету үшін Компания «Нұрлы жер» бағдарламасы шеңберінде білім беру және денсаулық сақтау саласындағы қызметкерлер, сондай-ақ Компанияның ішкі құжаттарына сәйкес ЖАО-мен және мемлекеттік ұйымдармен жасалған Меморандумдарға сәйкес басқа да қызметкерлер үшін сатып алу құқығымен жалға берілетін тұрғын үй беруді қамтамасыз етеді.

Қаржыландыру қаржы нарығында қарыздар тарту және «Нұрлы жер» бағдарламасы бойынша Компанияның жалдау төлемдерін қайта инвестициялау арқылы жүргізіледі.

Осы міндетті іске асыру тиімділігінің мониторингі мынадай ҚТК белгілеу арқылы жүзеге асырылатын болады:

1) 19,2 млрд.теңге сомасына кейіннен сатып алынатын пәтерлерді жалға беру (2021 жылдан бастап кумулятивті).

«Қазақстан Тұрғын үй Компаниясы» АҚ Директорлар кеңесі отырысының 2022.18.07. № 8 шешімімен 4.2.4-тармақпен толықтырылды

4.2.4. ЕДБ халқына берілетін ипотекалық қарыздар бойынша сыйақы мөлшерлемесінің бір бөлігін субсидиялау

Халыққа ипотекалық тұрғын үй кредит берудің қолжетімділігін арттыру мақсатында Компания 2023 жылдан бастап халықтың ЕДБ беретін ипотекалық тұрғын үй қарыздары бойынша сыйақы мөлшерлемесінің бір бөлігін субсидиялауды қамтамасыз етеді.

Субсидиялау көзі республикалық бюджет қаражаты болып табылады.

Субсидияларды беру тәртібі Компанияның ішкі нормативтік құжаттарымен айқындалады.

«Қазақстан Тұрғын үй Компаниясы» АҚ Директорлар кеңесі отырысының 2022.18.07. № 8 шешімімен 4.3-тармақ өзгертілді (бұр.ред.қара)

4.3. 3-стратегиялық бағыт: Ақпараттық технологиялар мен талдауды дамыту

Мақсаты: Компания өнімдерін цифрландыру және аналитиканы дамыту

Компанияның осы бағыттағы стратегиялық міндеттері:

1. «Нұрлы жер» ахуалдық орталығы;
2. Құрылыс материалдарының маркетплейсі;
3. Тұрғын үй порталы;
4. Казреестр.

4.3.1 «Нұрлы жер» ахуалдық орталығы

Компания қызметін цифрландыру шеңберінде «Нұрлы жер» ахуалдық орталығы және «Нұрлы жер» бағдарламасы және Жұмыспен қамту жол картасы шеңберінде Компания қаржыландыратын салынып жатқан жылжымайтын мүлік объектілеріне мониторинг жүргізу үшін ЖАО порталы, сондай-ақ деректерді толтыруға арналған мобильді қосымша әзірленді.

Бұл шешімдер Компанияға:

1. заманауи техникалық бақылау құралдарын (камералар, дрондар, планшеттер және т.б.) қолдана отырып, салынып жатқан объектілерді қашықтықтан мониторингтеу;
2. қаражатты игеру мен тұрғын үйді іске асырудың онлайн мониторингі;
3. ықтимал ауытқулары бар объектілерді енгізу күнін болжау;
4. жасанды зердені пайдалана отырып, ЖАО-дан фото/бейне ағыны мен ақпаратты талдау;

5. деректерді талдау негізінде іс-шараларды әзірлеуді жүргізуге мүмкіндік береді.

Компания осы шешімдерді келесі бағыттарда дамытуды жалғастырады:

1. компьютерлік көруді қолданумен құрылыстың зияткерлік мониторингі;
2. Компанияның өндірістік көрсеткіштерінің деректер қоймасын қалыптастыру;
3. Машиналық оқыту алгоритмдерін қолдана отырып, деректерді болжамды талдау;
4. мемлекеттік деректер базасымен интеграция;
5. тұрақты талдамалық зерттеулер жүргізу (оның ішінде жылжымайтын мүлік және тұрғын үй құрылысы нарығы бойынша).

Осы міндетті іске асыру үшін Компания болжамдық талдау және үлкен деректерді өңдеу (data science, big data), жобаларды басқару, сондай-ақ тұрғын үй нарығын зерттеу және талдау саласында өз құзыретін дамытатын болады.

4.3.2. Құрылыс материалдарының маркетплейсі

Тұрғын үй құрылысының өзіндік құнын төмендету және қазақстандық құрылыс материалдарын өндірушілерді қолдау мақсатында «Нұрлы жер» ахуалдық орталығының базасында құрылыс материалдарының маркетплейсі құрылады, онда құрылыс саласына қатысушылар тауарлар, жұмыстар, көрсетілетін қызметтер туралы ақпаратты орналастыра, сондай-ақ мәмілелер жасай алады.

Бірінші кезеңде «Нұрлы жер» бағдарламасының қаржыландырылатын объектілері бойынша құрылыс материалдарына қажеттілікке талдау жүргізіледі, атап айтқанда, «Нұрлы жер» бағдарламасы бойынша құрылыс материалдарына қажеттілік витринасы қалыптастырылады және қазақстандық өндірушілердің коммерциялық ұсыныстарын жіберу үшін құрылыс материалдарына қажеттілік витринасын жариялау үшін онлайн-портал құрылады.

Дамудың екінші кезеңінде онлайн-порталда құрылыс саласына қатысушылар арасында электрондық шарттар жасасу функциясы және оффтейк қызметпен қатысушыларды сүйемелдейтін және тексеретін және мәмілелерді бақылайтын құрылыс материалдарының жеткізілуін бақылау функциясы енгізілетін болады.

Осы міндетті іске асыру тиімділігінің мониторингі мынадай ПӘК белгілеу арқылы жүзеге асырылатын болады:

1. 2021 жылы құрылыс материалдарының маркетплейсін құру.

«Қазақстан Тұрғын үй Компаниясы» АҚ Директорлар кеңесі отырысының 2022.18.07. № 8 шешімімен 4.3.3-тармақ жаңа редакцияда (бұр.ред.қара)

4.3.3. Тұрғын үй порталы

Компания Қазақстан азаматтарына кешенді қызмет көрсету үшін тұрғын үй порталын құрады.

Тұрғын үй порталы келесі функцияларды қамтитын болады:

Үлестік құрылыс объектілері туралы ақпарат	Сатудан кейінгі қызмет көрсету
• Үлестік құрылыс объектілерінің картасын әзірлеу • Үлестік құрылыс объектілерінің карточкаларын жасау • Жосықсыз құрылыс салушылар туралы ақпарат • «Қазреестр» ақпараттық жүйесімен интеграциялау	• Клиенттердің жеке кабинеттерін құру • Компанияның деректер базасымен интеграция • ЭЦҚ қолдану арқылы құжаттарға қол қою • Telegram чат-ботын әзірлеу

«Қазақстан Тұрғын үй Компаниясы» АҚ Директорлар кеңесі отырысының 2022.18.07. № 8 шешімімен 4.3.4-тармақпен толықтырылды

4.3.4. Қазреестр

Қазреестр - бұл «ҚТК» АҚ сенімгерлік басқарушысы болып табылатын тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу шарттарын тіркеудің бірыңғай ақпараттық жүйесі (мемлекеттік мүлікті 2021 жылғы 16 шілдедегі № 2/26 5 жыл мерзімге беру туралы шарт).

Компания мемлекеттік реестрді дамыту және жаңғырту бойынша, оның ішінде мемлекеттік дерекқорлармен интеграциялау арқылы жұмыс жүргізетін болады.

Жүргізіліп жатқан жұмыстар үлестік қатысу шарттарын электрондық тіркеу мерзімін 3 күннен 2 сағатқа дейін қысқартуға, тұрғын үйді нарықта «қосарланған» сатуды болдырмауға, сондай-ақ құрылыс салушылар мен үлескерлер үшін неғұрлым ыңғайлы жұмыс форматын жасауға мүмкіндік береді.

4.4. 4-стратегиялық бағыт: Әлеуметтік-бағдарланған және дағдарысқа қарсы бағдарламалар

Мақсаты: Жұмыс орындарын құру және бөлінген қаражаттың уақтылы қайтарылуын қамтамасыз ету.

Компанияның осы бағыттағы стратегиялық міндеттері:

1. Жұмыспен қамтудың 2020-2021 жылдарға арналған Жол картасы шеңберінде ЖАО облигацияларын сатып алу;
2. ЭКСПО-2017 жобаларына және өзге де жылжымайтын мүлік объектілеріне бөлінген қаражатты қайтару;
3. «Қазақстан Халық банкі» АҚ-дан және «Қазақстанның Даму Банкі» АҚ-дан қаражатты қайтару.

4.4.1. Жұмыспен қамтудың 2020-2021 жылдарға арналған Жол картасы шеңберінде ЖАО облигацияларын сатып алу

Өңірлерді дамыту және халықты жұмыспен қамтуды қамтамасыз ету мақсатында компания 2020-2021 жылдарға арналған Жұмыспен қамту жол картасы шеңберінде ЖАО облигацияларын сатып алу жолымен инфрақұрылымдық жобаларды қаржыландыруды қамтамасыз етеді.

Қаржыландыру көзі 2020-2021 жылдары бөлінген 700 млрд. теңге мөлшеріндегі ҚР ҰБ қаражаты болып табылады. Инфрақұрылымдық жобаларды қаржыландыру ЖАО облигацияларын сатып алу есебінен жүзеге асырылатын болады.

Компания қаражатты игерудің, сондай-ақ инфрақұрылымдық жобалар құрылысының қарқынының цифрлық мониторингін қамтамасыз етеді.

Осы міндетті іске асыру тиімділігінің мониторингі мынадай ҚТК белгілеу арқылы жүзеге асырылатын болады:

- 1) инфрақұрылымдық жобаларды қаржыландыру және жұмыс орындарын құруды қамтамасыз ету үшін 2020-2021 жылдары 700 млрд. теңге сомасына ЖАО бағалы қағаздарын сатып алу (2020 жылдан бастап кумулятивті)

4.4.2. ЭКСПО-2017 жобаларына бөлінген қаражатты қайтару

Компания 2034 жылға дейін 36,2 млрд. теңге сомасына «Mega Silk Way» СОО үлесін сатудан және 2036 жылға дейін 39,9 млрд. теңге сомасына ЭКСПО-2017 жылжымайтын мүлік объектілерін (тұрғын үй және машина орны) сатудан түскен қаражатты уақтылы қайтаруды қамтамасыз етеді.

4.4.3. «Қазақстан Халық банкі» АҚ-дан және «Қазақстанның Даму Банкі» АҚ-дан қаражатты қайтару

Компания өңдеу өнеркәсібі саласындағы кәсіпкерлік субъектілерін қолдауға және тиісінше жылжымайтын мүлік нарығындағы проблемаларды шешуге 2009-2010 жылдары «Қазақстанның Даму Банкі» АҚ (2024 жылға дейін 20 млрд. теңге) және «Қазақстан Халық банкі» АҚ (2029 жылға дейін 18,2 млрд. теңге) бөлген қаражатты уақтылы қайтару мониторингін қамтамасыз етеді.

4.5. Компанияның стратегиялық бағыттарын іске асыру шеңберіндегі функционалдық міндеттер

Тұрғын үй құрылысының бірыңғай операторының мәртебесі

«Нұрлы жер» мемлекеттік тұрғын үй-коммуналдық даму бағдарламасына сәйкес Компанияға «Қазақстан Ипотекалық Компаниясы» Ипотекалық ұйымы» АҚ, «Тұрғын үй құрылысына кепілдік беру қоры» АҚ және «Бәйтерек девелопмент» АҚ біріктіру жолымен ҚР Тұрғын үй құрылысының бірыңғай операторы мәртебесі берілді.

Бірыңғай операторды құру нарықтық жағдайларда капиталды тартуға, ағымдағы қаржы ағындарымен микширлеуге және жеке құрылыс салушылар үшін қорландыру құнын арзандатуға, оның ішінде субсидиялау және кепілдік беру тетіктері арқылы, сондай-ақ стратегиялық жоспарлаудан бастап инжинирингті, цифрлық мониторингті және кейінгі пайдалануды қоса алғанда, іске асырудың барлық кезеңдерінде жобаларды толық сүйемелдеуге дейін тікелей қолдау көрсетуге мүмкіндік береді.

Қаржылық тұрақтылық

Қаржы ресурстарын басқару тиімділігін арттыру және қаржылық орнықтылықты қамтамасыз ету үшін Компания компанияның операциялық шығыстарын оңтайландыру, өтімділікті және қаржылық тәуекелдерді басқару жүйелерін жетілдіру, сондай-ақ инвестициялық тартымдылықты ұлғайту, оның ішінде компанияның кредиттік рейтингін арттыру/қолдау, қорландырудың оңтайлы көздерін іздеу және Компанияның стратегиялық бағыттарын іске асыру үшін қолда бар ресурстарды пайдалану мүмкіндігі бойынша жұмысты жүзеге асыратын болады.

Тәуекел-менеджмент

Компания тәуекелдерді басқарудың корпоративтік жүйесі және компания тәуекелдерін барынша азайту үшін алдын алу шаралары саласындағы үздік тәжірибелерді енгізетін, сондай-ақ тәуекелдерді басқару процесін жүзеге асыру кезінде жүйелі және дәйекті тәсілді қамтамасыз ететін болады.

Компанияға тән тәуекелдерді сәйкестендіру және бағалау бойынша қызметкерлерді ақпараттандыру, оқыту және ынталандыру бойынша іс-шаралар жүргізілетін болады.

Кадр саясаты және корпоративтік даму

Жаңа стратегиялық бағыттарды іске асыру үшін Компания кәсіби команда құрады және қала құрылысы, сәулет және инжиниринг, жобаларды басқару саласында, сондай-ақ болжамды талдау және үлкен деректерді өңдеу (data science, big data) саласында құзыретін дамытатын болады.

Персоналмен және сыртқы ізденушілермен жұмыс істеудің қазіргі заманғы тәсілдері енгізілетін, сондай-ақ қызметкерлердің әлеуетін ашу және олардың идеяларын іске асыру үшін қолайлы орта мен тиімді корпоративтік мәдениет жасалатын болады. Компания өз саласында ең жақсы жұмыс беруші болуға ұмтылады.

Корпоративтік даму шеңберінде икемділікті қамтамасыз ету және стратегиялық бағыттарды іске асыру үшін ұйымдастырушылық қайта құру және бизнес-процестердің реинжинирингі жүргізілетін болады.

Сингапур тұрғын үй құрылысы және даму кеңесінің (HDB) моделі бойынша трансформацияны іске асыру мақсатында басқарманың 2020 жылғы 15 қазандағы № 79 шешімімен жобалық кеңсе құрылды, ол Компанияны дамытудың барлық кезеңдерінде оны трансформациялауға жауапты орган болады.

Компанияны трансформациялау 3 кезеңде жүзеге асырылады:

1. Қысқа мерзімді (2021-2022 жылдар) - шоғырландыру және пайда болу кезеңі.

Осы кезеңде Компания үш Компанияның барлық өнімдері мен қызметтерін біріктіріп, мемлекеттік бағдарламалардың үздіксіз қызметі мен іске асырылуын қамтамасыз етеді. Сондай-ақ, Компания Қазақстан халқын қолжетімді тұрғын үймен қамтамасыз ету жөніндегі негізгі даму институты болу үшін жаңа стратегиялық бағыттар мен өнімдерді дамытатын болады;

2. Орта мерзімді (2023-2025 жылдар) - өсу мен қалыптасу кезеңі.

Осы кезеңде Компания жаңа стратегиялық бағыттарды және оларды толық ауқымды іске асыру үшін Компания өнімдерін әзірлеуді аяқтайды.

3. Ұзақ мерзімді (2026 жыл және одан әрі) - жетілу және тұрақтылық кезеңі.

Осы кезеңде Компания Қазақстан халқын қолжетімді тұрғын үймен қамтамасыз ету жөніндегі даму институты ретіндегі беделін бекітеді. Компания Қазақстан азаматтарының қажеттіліктерін ескере отырып, өзекті өнімдер мен қызметтерді дамытуға және дамытуға ұмтылатын болады.

«Қазақстан Тұрғын үй Компаниясы» АҚ Директорлар кеңесі отырысының 2022.18.07. № 8 шешімімен 5-бөлім өзгертілді (бұр.ред.қара)

5. Компания қызметінің 2023 жылға дейінгі негізгі көрсеткіштері және көрсеткіштерді есептеу әдіснамасы

Қызметтің тиімділігін бағалау мақсатында Компания тұрақты негізде қызметтің мынадай түйінді көрсеткіштерін пайдалану арқылы қойылған мақсаттарға қол жеткізуге мониторинг және талдау жүргізетін болады:

Р/с №	Қызметтің негізгі көрсеткіші	Өлш. бір.	Негіздеме	Есептеу әдіснамасы	2023 жылға арналған нысаналы мәні	Деректер көзі
1	2	3	4	5	6	7
1-стратегиялық бағыт: Тұрғын үйге ұсынысты қолдау мақсаты: жеке секторды ынталандыру жолымен тұрғын үй құрылысының көлемін ұлғайту және құрылыс салушыларға қызмет көрсетудің «бірыңғай терезесі» болу						
1	2023 жылы ҚР-да қолжетімді тұрғын үй құрылысына компанияның қосқан үлесі	%	Экономикалық қолжетімді шаршы метр тұрғын үйдің жеткілікті санын қамтамасыз ету үшін «Нұрлы жер» бағдарламасын іске асыруға	Есепті жылы Компанияның құралдары есебінен тұрғын үйді пайдалануға беру көлемі / Тұрғын үйді пайдалануға беру көлемі (көппәтерлі тұрғын үйлер) есепті жылы ҚР бойынша жиыны	13 ¹⁹	Даму жоспары/Есепті жыл үшін даму жоспарының орындалуы бойынша есеп, ҚР ҰЭМ СК, ЖАО, ҚР ИИДМ ҚТКШК
2	Компанияның құралдары есебінен тұрғын үйді іске қосу көлемі (2021 жылдан бастап кумулятивті) ²⁰	мың м ²	Экономикалық қолжетімді шаршы метр тұрғын үйдің жеткілікті санын қамтамасыз ету	Пайдалануға беру актілеріне сәйкес пайдалануға берілген тұрғын үй сомасы	6000-нан кем емес	Даму жоспары/есепті жылдағы даму жоспарының орындалуы бойынша есеп, ЖАО, ҚР ИИДМ ҚТКШК

¹⁹ ҚР-да 2023 жылы 12 254 173 м² тұрғын үй (көппәтерлі тұрғын үйлер) пайдалануға берілген жағдайда (Компанияның болжамы мен есептері)

²⁰ ЖАО-ның бағалы қағаздарын сатып алу, жеке құрылыс салушылардың кредиттерін субсидиялау және кепілдендіру құралдары бойынша Компания тұрғын үйді уақтылы енгізуді қамтамасыз етпейді. Компания тұрғын үй-коммуналдық дамудың 2020-2025 жылдарға арналған «Нұрлы жер» мемлекеттік бағдарламасына сәйкес ЖАО-ның бағалы қағаздарын уақтылы сатып алуды, жеке құрылыс салушылардың кредиттерін уақтылы субсидиялауды және құрылыстың аяқталуына кепілдік беруді қамтамасыз етеді.

			үшін «Нұрлы жер» бағдарламасын іске асыруға			
1-міндет. ЖАО облигацияларын сатып алу арқылы тұрғын үй құрылысын қаржыландыру						
3.	Тұрғын үй құрылысын қаржыландыру үшін ЖАО бағалы қағаздарын сатып алу (2021 жылдан бастап кумулятивті) ²¹	млрд. теңге	Қолжетімді тұрғын үй ұсынысын ұлғайту мақсатында «Қуатты өңірлер - ел дамуының драйвері» ұлттық жобасын іске асыруға	ЖАО бағалы қағаздарын сатып алу сомасы	610,8 (Нарықтық қарыз алу мөлшерлемесі өзгерген жағдайда және (немесе) ЖАО МБҚ шығаруға қажеттілігі өзгерген жағдайда, көлемдері қайта қаралуы мүмкін)	Даму жоспары/ есепті жылдағы даму жоспарының орындалуы бойынша есеп
2-міндет. Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуға кепілдік беру						
4.	Берілген кепілдік міндеттемелердің көлемі (2021 жылдан бастап кумулятивті)	млрд. теңге	Құрылысқа үлестік қатысушылардың құқықтары мен мүдделерін қорғауды қамтамасыз ету мақсатында «Нұрлы жер» бағдарламасын іске асыру	Үлестік құрылыс бойынша қабылданған кепілдік міндеттемелердің көлемі	612,6	Даму жоспары/есепті жылдағы даму жоспарының орындалуы бойынша есеп
3-міндет. Жеке құрылыс салушылардың кредиттерін субсидиялау						
5.	Жеке құрылыс салушылардың субсидияланатын	млрд. теңге	Қазақстанның құрылыс саласын дамытуды қолдау	Номиналды құны бойынша субсидия алатын құрылыс	51	Даму жоспары/Есепті жылдағы даму жоспарының

²¹ ЖАО МБҚ шығаруға қажеттілігі өзгерген жағдайда, көлемі қайта қаралуы мүмкін.

	кредиттерінің көлемі (2021 жылдан бастап кумулятивті)		мақсатында «Нұрлы жер» бағдарламасын іске асыру	салушылар кредиттерінің сомасы		орындалуы бойынша есеп
6.	«Қазақстан Тұрғын үй Компаниясы» АҚ Директорлар кеңесі отырысының 2022.18.07. № 8 шешімімен алып тасталды (бұр.ред.қара)					
7.	«Қазақстан Тұрғын үй Компаниясы» АҚ Директорлар кеңесі отырысының 2022.18.07. № 8 шешімімен алып тасталды (бұр.ред.қара)					
6-міндет. Ескі тұрғын үйді жөндеу						
8.	Ескі тұрғын үйді қалпына келтіруді қаржыландыру	млрд. теңге	Тұрғын үй қорын жаңарту және Қазақстан халқы үшін тұрғын үйдің жайлылығын арттыру мақсатында «Нұрлы жер» бағдарламасын іске асыру	Қаржыландыру сомасы (облигациялық қаржыландыру)	5	Даму жоспары/есепті жылдағы даму жоспарының орындалуы бойынша есеп
2-стратегиялық бағыт: Тұрғын үйге сұранысты қолдау Мақсаты: Қазақстан азаматтары үшін тұрғын үйдің қолжетімділігін арттыру						
9.	«Қазақстан Тұрғын үй Компаниясы» АҚ Директорлар кеңесі отырысының 2022.18.07. № 8 шешімімен алып тасталды (бұр.ред.қара)					
1 және 2-міндеттер. «Орда» бағдарламасы бойынша агент-банктер арқылы ипотекалық талап ету құқықтарын сатып алу және секьюритизлендіру және ипотекалық қарыздар беру						
10.	Ипотекалық портфельдің көлемі (2021 жылдан бастап кумулятивті)	млрд. теңге	Ипотекалық нарықты дамыту және Қазақстан халқының тұрғын үй жағдайларын жақсарту мақсатында	Агент-банктер және сатып алынған талап ету құқықтары арқылы берілген ипотекалық қарыздар сомасы	60	Даму жоспары/есепті жылдағы даму жоспарының орындалуы бойынша есеп
3-міндет. «Нұрлы жер» бағдарламасы шеңберінде сатып алу құқығымен жалға берілетін тұрғын үй беру						
11.	Кейіннен сатып алу құқығымен жалға	млрд. теңге	Тұрғын үйге қолжетімділікті	Кейіннен сатып алумен жалға берілген	19,2 млрд. теңге	Даму жоспары/есепті жылдағы даму

	берілетін пәтерлерді сату (2021 жылдан бастап кумулятивті)		қамтамасыз ету мақсатында «Нұрлы жер» бағдарламасын іске асыру	пәтерлердің құны		жоспарының орындалуы бойынша есеп
3-стратегиялық бағыт: ақпараттық технологиялар мен талдауды дамыту Мақсаты: Компания өнімдерін цифрландыру және аналитиканы дамыту						
Міндет 1. Құрылыс материалдарының маркетингтік						
12.	Құрылыс материалдарының маркетингтік жасау	күні	Тұрғын үй құрылысының өзіндік құнын төмендету және қазақстандық құрылыс материалдарын өндірушілерді қолдау үшін «Нұрлы жер» бағдарламасын іске асыру	Құрылыс материалдарының маркетингтік жасау мерзімі	2021 жылы	Құрылыс материалдарының маркетингтік
4-стратегиялық бағыт: әлеуметтік-бағдарланған және дағдарысқа қарсы бағдарламалар Мақсаты: жұмыс орындарын құру және бөлінген қаражаттың уақтылы қайтарылуын қамтамасыз ету.						
1-міндет. Жұмыспен қамтудың 2020-2021 жылдарға арналған Жол картасы шеңберінде ЖАО облигацияларын сатып алу						
13.	Инфрақұрылымдық жобаларды қаржыландыру және жұмыс орындарын құруды қамтамасыз ету үшін ЖАО-ның бағалы қағаздарын сатып алу (2020 жылдан бастап кумулятивті)	Мың бір.	Қазақстан халқын жұмыспен қамтамасыз ету үшін Жұмыспен қамтудың 2020-2021 жылдарға арналған Жол картасын іске асыруға	ЖАО бағалы қағаздарын сатып алу сомасы	2020-2021 жылдары 700 млрд. теңге	Даму жоспары/есепті жылдағы даму жоспарының орындалуы бойынша есеп

Компанияның стратегиялық бағыттары шеңберіндегі қызметтің түйінді көрсеткіштері							
14.	ROA	%	Қаражаттың қайтарылуын қамтамасыз етуді қоса алғанда, құнды құру мақсатында	$(X/((Y + Z)/2)) * 100$	X = Таза табыс Y = Алдыңғы кезеңнің соңындағы активтер Z = Ағымдағы кезеңнің соңындағы активтер	кемінде 0,5	Компанияның аудиттелген қаржылық есептілігі
15.	Жалпы активтерден кредиттік және инвестициялық портфельдің үлесі	%	Қазынашылық портфельге орналастыру үшін емес, ел экономикасын дамыту үшін активтерді пайдалану мақсатында	$(X + Y)/Z * 100$	X = Кредиттік портфель Y = инвестициялық портфель Z = есепті кезеңнің соңындағы активтер жиынтығы	88	Даму жоспары/жоспардың орындалуы бойынша есеп
16.	Есепті жылдағы қарыз алудың жалпы құрылымындағы мемлекеттік емес қарыз алу көздерінің үлесі	%	Мемлекеттік емес қарыз алу көздерінен (капиталдың ішкі және сыртқы нарықтарынан) Компания теңгерімінің өсуін қамтамасыз ету мақсатында	$(X/Y) * 100$	X = есепті жылдағы мемлекеттік емес қарыз алудың номиналды құны Y = есепті жылдағы жалпы қарыз алудың номиналды құны	70	Басқарушылық есептілік, компания деректері.

17.	Клиенттердің қанағаттануы	сыртқы бағалау	Тұрақты негізде өз клиенттерінен кері байланыс арқылы қолдау шараларының тиімділігін арттыру мақсатында	X + 3%	X = негізгі сауалнама деңгейі (База)	База + 3 т.т.	Тәуелсіз сауалнама Компаниясының сауалнамалық деректері.
-----	---------------------------	----------------	---	--------	--------------------------------------	---------------	--

«Қазақстан Тұрғын үй Компаниясы» АҚ Директорлар кеңесі отырысының 2022.18.07. № 8 шешімімен тізімі өзгертілді (бұр.ред.қара)

Аббревиатуралар тізімі

«НУХ «Бәйтерек» ҰБХ» АҚ	«Бәйтерек» Ұлттық басқарушы холдингі» акционерлік қоғамы
«ҚТК» АҚ	«Қазақстан Тұрғын үй Компаниясы» акционерлік қоғамы
«Отбасы банк»	«Отбасы банк» акционерлік қоғамы
КСЖ	Кейіннен сатып алумен жалдау
ҚДБ	«Қазақстанның Даму Банкі» акционерлік қоғамы
ЕДБ	Екінші деңгейдегі банк
ІЖӨ	Ішкі жалпы өнім
ЖАО МБҚ	Жергілікті атқарушы органдардың мемлекеттік бағалы қағаздары
МЖӨ	Мемлекеттік-жекешелік әріптестік
Холдингтің ЕҰ	Холдингтің еншілес ұйымдары
ҚР ҰЭМ СК	Қазақстан Республикасы Ұлттық экономика министрлігінің Статистика комитеті
ПӘК	қызметтің негізгі көрсеткіші
МИО	Жергілікті атқарушы орган
МҚҰ	Халықаралық қаржы ұйымдары, оның ішінде даму банктері, қайта құру және даму банкі, инвестициялық банктер, валюта қорлары, даму қорлары және жеке қаржы ұйымдары
«Нұрлы жер» бағдарламасы	«Нұрлы жер» мемлекеттік тұрғын үй-коммуналдық даму бағдарламасы
ҚР ҰФ	Қазақстан Республикасының Ұлттық қоры
БҰҰ	Біріккен Ұлттар Ұйымы
ҚР ҰҚ	Қазақстан Республикасы Үкіметінің Қаулысы
ҚР	Қазақстан Республикасы
ҚР ҰҚБК	Қазақстан Республикасының Ұлттық қорын басқару жөніндегі кеңес
ТРЦ	сауда-ойын-сауық орталығы
ИФН	Жылжымайтын мүліктің инвестициялық қоры
МИБ	Мүлік иелерінің бірлестігі
ROA	активтердің рентабельділігі
ROE	капиталдың рентабельділігі

«Қазақстан Тұрғын үй Компаниясы» АҚ Директорлар кеңесі отырысының 2022.18.07. № 8 шешімімен ескертпе өзгертілді (бұр.ред.қара)