

*Приложение 1
к решению Совета директоров
АО «Ипотечная организация
«Казахстанская Ипотечная Компания»
от 24 декабря 2020 г. № 13*

*Наименование изложено в редакции решения Совета директоров
АО «Казахстанская Жилищная Компания» от 18.07.22 г. № 8 (см. стар. ред.)*

**Стратегия развития акционерного общества «Казахстанская Жилищная Компания»
на 2021-2023 годы**

(с изменениями и дополнениями по состоянию на 28.04.2023 г.)

Нур-Султан 2020

Документ: Стратегия развития акционерного общества «Казахстанская Жилищная Компания» на 2021-2023 годы (приложение 1 к решению Совета директоров АО «Ипотечная организация «Казахстанская Ипотечная Компания» от 24 декабря 2020 года № 13) (с изменениями и дополнениями по состоянию на 28.04.2023 г.)

Статус документа: действующий. Дата: 24.12.2020 г.

По всему тексту документа «ЖССБК» заменены словами «Отбасы банк» в соответствии с решением Совета директоров АО «Казахстанская Жилищная Компания» от 18.07.22 г. № 8 (см. стар. ред.)

По всему тексту слова «Программы(е) «Нұрлы жер» заменены словами «Концепция(и)» в соответствующих падежах в соответствии с решением Совета директоров АО «Казахстанская Жилищная Компания» от 28.04.23 г. № 4 (см. стар. ред.)

Содержание

Введение

1. Анализ внешней среды

1.1. Макроэкономический обзор

1.2. Обзор жилищно-строительного сектора

1.3. Обзор доступности жилья

1.4. Обзор рынка ипотечного кредитования

2. Анализ внутренней среды

2.1. Выкуп облигаций МИО в рамках государственных программ

2.2. Гарантирование долевого участия в жилищном строительстве

2.3. Субсидирование кредитов частных застройщиков

2.4. Финансирование инвестиционных проектов

2.5. Приобретение ипотечных прав требований и секьюритизация

2.6. Выдача ипотечных займов

2.7. Предоставление арендного жилья с выкупом в рамках Концепции

2.8. Субсидирование части процентной ставки вознаграждения по ипотечным жилищным займам, выданным населению БВУ

2.9. Ситуационный центр «Нұрлы жер»

2.10. Финансирование строительства объектов недвижимости на территории международной специализированной выставки «ЭКСПО-2017»

2.11. Основные финансовые показатели Компании

2.12. Основные направления государственной экономической политики

2.13. Бенчмаркинг

2.14. SWOT-анализ

3. Миссия и видение

4. Стратегические направления:

4.1. Стратегическое направление 1: Поддержка предложения на жилье

4.2. Стратегическое направление 2: Поддержка спроса на жилье

4.3. Стратегическое направление 3: Развитие информационных технологий и аналитики

4.4. Стратегическое направление 4: Социально-ориентированные и антикризисные программы

4.5. Функциональные задачи в рамках реализации стратегических направлений Компании

5. Ключевые показатели деятельности Компании до 2023 года и методология расчета показателей

Документ: Стратегия развития акционерного общества «Казахстанская Жилищная Компания» на 2021-2023 годы (приложение 1 к решению Совета директоров АО «Ипотечная организация «Казахстанская Ипотечная Компания» от 24 декабря 2020 года № 13) (с изменениями и дополнениями по состоянию на 28.04.2023 г.)

Статус документа: действующий. Дата: 24.12.2020 г.

Введение

Введение изложено в редакции решения Совета директоров АО «Казахстанская Жилищная Компания» от 18.07.22 г. № 8 (см. стар. ред.)

Акционерное общество «Казахстанская Жилищная Компания» (далее - Компания) создано в соответствии с постановлением Национального Банка Республики Казахстан от 20 декабря 2000 года № 469 «О создании закрытого акционерного общества «Казахстанская Ипотечная Компания» в рамках Концепции долгосрочного финансирования жилищного строительства и развития ипотечного кредитования в Республике Казахстан, утвержденной постановлением Правительства Республики Казахстан от 21 августа 2000 года № 1290.

Компания реорганизована путем присоединения к ней дочерней организации - акционерного общества «Ипотечная организация «КазИпотека», дочерней организации - акционерного общества «Единые Платежные Системы» и акционерного общества «Байтерек девелопмент», является правопреемником акционерного общества «Ипотечная организация «КазИпотека», акционерного общества «Единые Платежные Системы» и акционерного общества «Байтерек девелопмент» по всем их правам и обязанностям в отношении всех кредиторов и должников, включая обязательства, оспариваемые сторонами.

Единственным акционером Компании является акционерное общество «Национальный управляющий холдинг «Байтерек» (далее - АО «НУХ «Байтерек»).

4 ноября 2020 года Единственным акционером Компании в лице АО «НУХ «Байтерек» приняты решения о реорганизации Компании путем присоединения к ней АО «Фонд гарантирования жилищного строительства» и об изменении наименования Компании с акционерного общества «Ипотечная организация «Казахстанская Ипотечная Компания» на акционерное общество «Казахстанская Жилищная Компания». В настоящее время проводятся необходимые мероприятия по исполнению вышеуказанного решения Единственного акционера Компании.

Стратегия развития Компании на 2021-2023 годы в новой редакции разработана в соответствии с Правилами по разработке, согласованию, утверждению, мониторингу и актуализации стратегий развития дочерних организаций АО «НУХ «Байтерек» в связи с:

- Посланием Главы государства Токаева К.К. к народу Казахстана от 2 сентября 2019 года «Конструктивный общественный диалог - основа стабильности и процветания Казахстана» предусмотрено сокращение количества операторов жилищных программ;

- реализацией закона Республики Казахстан от 9 июня 2020 года «О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты Республики Казахстан по вопросам сокращения числа операторов жилищных программ»;

- трансформацией жилищно-строительного блока АО «НУХ «Байтерек» по модели сингапурского Совета жилищного строительства и развития (Housing and Development Board);

- передачей Компании инструмента субсидирования кредитов частных застройщиков от АО «Фонд развития предпринимательства «Даму».

Данный документ разработан с учетом основных направлений деятельности Компании и определяет его миссию, видение, стратегические направления, цели и задачи на 2021-2023 годы.

Документ: Стратегия развития акционерного общества «Казахстанская Жилищная Компания» на 2021-2023 годы (приложение 1 к решению Совета директоров АО «Ипотечная организация «Казахстанская Ипотечная Компания» от 24 декабря 2020 года № 13) (с изменениями и дополнениями по состоянию на 28.04.2023 г.)

Статус документа: действующий. Дата: 24.12.2020 г.

1. Анализ внешней среды

1.1. Макроэкономический обзор

Рост экономики в 2016-2019 годах был обеспечен за счет восстановления внутреннего спроса, который поддерживался привлечением новых инвестиций в экономику, также расширением производства в торгуемых секторах и сбалансированным ростом практически во всех отраслях экономики.^[1] Стоит отметить, что деятельность АО «НУХ «Байтерек», направленная на обеспечение устойчивого роста, внесла свой вклад в развитие экономики. Согласно оценке АО «Институт экономических исследований», общий вклад АО «НУХ «Байтерек» в прирост ВВП страны в 2019 году составил 0,6%^[2].



Источник: КС МНЭ РК

К основным факторам позитивных условий можно отнести масштабные бюджетные вливания в экономику, которые наряду с ростом инвестиций позволили нивелировать негативное влияние от снижения цен на нефть и обеспечили экономический рост в 4,5% в 2019 году.

Средняя цена на нефть марки Brent по итогам 2019 года составила 64,03 долл. США за баррель, что ниже показателя аналогичного периода прошлого года на 9,9%^[3].

Сохранение положительной экономической динамики за 2019 год было обусловлено ростом объема инвестиций в основной капитал (+12,7%). Существенный рост инвестиций в основной капитал в 2019 году наблюдался в энергетике (+73,8%), в горнодобывающей промышленности (+24,5%), а также в строительстве (+6,8%). Сохраняется значительная концентрация инвестиций в горнодобывающую промышленность в общем объеме капитальных инвестиций, доля которых по итогам рассматриваемого периода составила 45%^[4].

Объем промышленного производства за 2019 год вырос на 3,8% выше показателя 2018 года.

В горнодобывающей промышленности и разработке карьеров в 2019 году индекс промышленного производства составил 103,7%. Увеличилась добыча руд цветных металлов (+16,9%), возросли технические услуги в области горнодобывающей промышленности (+19,5%).

В обрабатывающей промышленности производство возросло на 4,4%. Увеличилось производство продуктов и напитков (+10,2%), продукции нефтепереработки (+6,6%), основных благородных и цветных металлов (+6,8%) и машиностроения (+20,9%).

В электроснабжении, подаче газа, пара и воздушном кондиционировании индекс промышленного производства составил 101,3% в основном за счет увеличения объемов производства, передачи и распределения электроэнергии на 4,6%.

Документ: Стратегия развития акционерного общества «Казахстанская Жилищная Компания» на 2021-2023 годы (приложение 1 к решению Совета директоров АО «Ипотечная организация «Казахстанская Ипотечная Компания» от 24 декабря 2020 года № 13) (с изменениями и дополнениями по состоянию на 28.04.2023 г.)

Статус документа: действующий. Дата: 24.12.2020 г.

Темп прироста валовой добавленной стоимости (далее - ВДС) горнодобывающей промышленности за 2019 год составил 3,7%, обрабатывающей промышленности 4,4%, темп прироста ВДС строительства 12,9%.

В целом экономическое развитие страны в 2019 году оставалось стабильным благодаря приросту горнодобывающей промышленности, строительства, обрабатывающей промышленности и вклада сектора услуг.

Несмотря на неуклонный рост экономики, имеются внешние факторы, которые могут оказать сдерживающий эффект на темпах роста казахстанской экономики.

Мировая экономика переживает синхронизированное замедление с усилением рисков ухудшения ситуации, которые могут дополнительно ослабить экономический рост. Впоследствии некоторые риски отчасти отступили в связи с объявленной «первой фазой» соглашения между США и Китаем и уменьшением вероятности Brexit без достижения договоренности. Денежно-кредитная политика продолжает поддерживать экономический рост и динамичные финансовые условия. На фоне этих событий теперь наметились признаки того, что мировой рост стабилизируется, хотя и на пониженных уровнях.

В связи с начавшейся в 2020 году пандемией COVID-19, Международный валютный фонд (далее - МВФ) с 2020 года прогнозирует тяжелый экономический кризис и снижение доходов на душу населения в 170 из 180 стран, входящих в организацию.

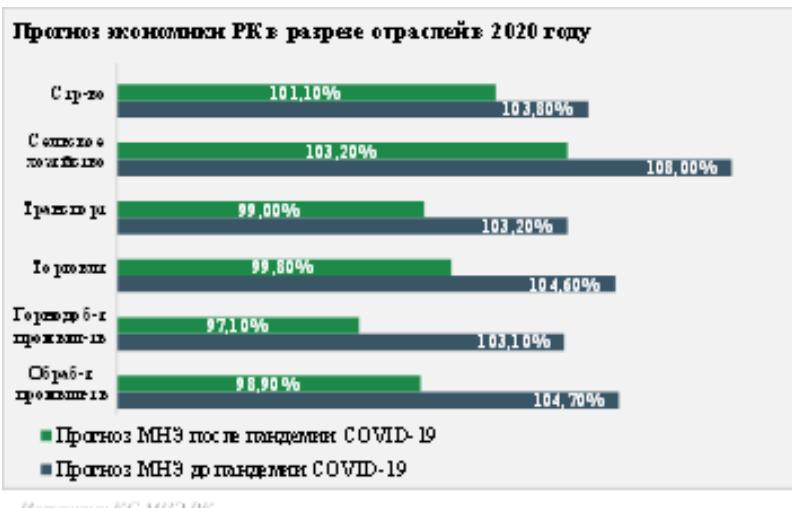
По данным МВФ, более 80 развивающихся стран запросили у фонда финансовую помощь на общую сумму 2,5 трлн. долл. США, падение цен на большинство сырьевых товаров составляет более 30% и возвращает рынки на уровни цен 20-летней давности, мировые цены на некоторые сырьевые товары (продукты и прежде всего зерно) с начала кризиса выросли на 10-15%.

Уровень процентных ставок в мире вернулся к минимальным значениям 2008-2009 годов, после того как все крупнейшие Центральные банки привели свои ставки к минимальным значениям, что делает потенциальное привлечение частных средств относительно дешевле.

До пандемии COVID-19 Министерство Национальной экономики (далее - МНЭ) прогнозировало рост ВВП Казахстана в 2020 году - 4,1%, а среднегодовой прирост до 2024 года - 4,4%.

В связи с пандемией COVID-19 МНЭ прогнозирует снижение ВВП Казахстана в 2020 году на 2,1%^[5]. Прогнозы МНЭ на 2020 год по основным отраслям экономики страны были переоценены в сторону уменьшения.

В следствии пандемии COVID-19 Всемирный Банк и МВФ прогнозируют отрицательный рост ВВП в мировой экономике, а также в странах Центральной Азии (далее - ЦА) и Казахстана в 2020 году.



Документ: Стратегия развития акционерного общества «Казахстанская Жилищная Компания» на 2021-2023 годы (приложение 1 к решению Совета директоров АО «Ипотечная организация «Казахстанская Ипотечная Компания» от 24 декабря 2020 года № 13) (с изменениями и дополнениями по состоянию на 28.04.2023 г.)

Статус документа: действующий. Дата: 24.12.2020 г.

	Всемирный Банк ^[6]			Международный Валютный Фонд ^[7]			Министерство национальной экономики ^[8]		
	2019	2020	2021	2019	2020	2021	2019	2020	2021
Мировая экономика	2,40%	-5,20%	4,20%	2,40%	-4,40%	5,20%	2,40%	-4,90%	5,40%
ЦА	4,90%	-1,70%	1,50%	4,90%	-4,10%	-3,30%	4,90%	-	-
Казахстан	4,50%	-2,50%	2,5%	4,50%	-2,70%	3,0%	4,50%	-2,10%	2,8%

В 2020 году по прогнозам Всемирного Банка мировая экономика покажет отрицательный рост ВВП на 5,2%. МВФ прогнозирует снижение мирового ВВП на 4,4%. ВВП Казахстана в 2020 году снизится на 2,5% по прогнозам Всемирного Банка и на 2,7%, по прогнозам МВФ.

Тем не менее в 2021 году Всемирный Банк и МВФ прогнозируют небольшое восстановление мировой экономики на 4,2% и 5,2%, соответственно. Рост ВВП Казахстана на 2021 год согласно прогнозам Всемирного Банка и МВФ, составит 2,5% и 3%, соответственно.

Рост инфляции в 2020 году прогнозируется на уровне 8-8,5%, что больше на 2,5-4% предыдущего прогноза на уровне 4-6%^[9].

В то же время ожидается что, дезинфляционная стратегия Национального Банка Республики Казахстан (далее - НБ РК) в 2021 году будет направлена на удержание инфляции в рамках целевого коридора 4-6%^[10] с последующим снижением до 3-5%. Управление инфляционными процессами будет осуществляться совместными усилиями Правительства Республики Казахстан и НБ РК. Меры по обеспечению стабильности цен в стране будут способствовать созданию необходимых условий для долгосрочного устойчивого экономического роста. Основным инструментом денежно-кредитной политики остается базовая ставка, устанавливаемая в зависимости от фактического и прогнозируемого уровня инфляции и других параметров.

Процентная политика НБ РК будет направлена на поддержание базовой ставки в реальном выражении на уровне не выше долгосрочных темпов экономического роста в целях обеспечения разумного баланса в части регулирования инфляционных процессов и доступности кредитных ресурсов. Денежно-кредитная политика будет осуществляться в условиях свободно плавающего обменного курса тенге.^[11]

Документ: Стратегия развития акционерного общества «Казахстанская Жилищная Компания» на 2021-2023 годы (приложение 1 к решению Совета директоров АО «Ипотечная организация «Казахстанская Ипотечная Компания» от 24 декабря 2020 года № 13) (с изменениями и дополнениями по состоянию на 28.04.2023 г.)

Статус документа: действующий. Дата: 24.12.2020 г.

1.2. Обзор жилищно-строительного сектора

Согласно данным КС МНЭ РК, численность населения в Казахстане за период с 2017 по 01.09.2020 год выросла на 3,8% и составила 18,7 млн. человек. При этом, доля городского и сельского населения в 2017-2020 годах оставалась практически на одном уровне.

Общая площадь введенного в эксплуатацию жилья в 2019 году составила 13,1 млн. м², что на 18% больше показателя 2017 года.

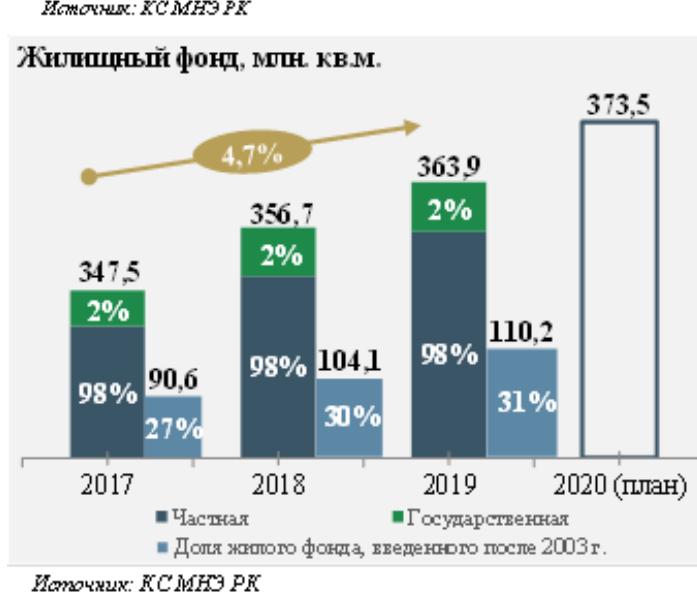
В 2019 году большая часть жилья сдана в эксплуатацию частными застройщиками - 87% (11 236 тыс. м²). За счет государственных источников было введено 13% жилья (1 687 тыс. м²).

Согласно Концепции план ввода жилья на 2020 год составляет 14,1 млн. м², а на 2021 год - 15,2 млн. м².

В 2019 году жилищный фонд страны составил 363,9 млн. м², что на 4,7% больше показателя 2017 года. Частный жилищный фонд составил 98% от общего показателя в 2017-2019 годах.

Несмотря на значительный рост введенного в эксплуатацию жилья, а также двукратное увеличение инвестиций в жилищное строительство, жилищный фонд по стране показал незначительный рост.

Это связано с нарастанием естественного выбытия жилищного фонда ввиду того, что более 70% жилых зданий было построено более 15 лет назад. Так, в 2019 году доля нового жилого фонда (введенного после 2003 года), составила всего 31%. Данный показатель в период с 2017 по 2019 год возрос только на 4 процентных пункта. Общая площадь



Документ: Стратегия развития акционерного общества «Казахстанская Жилищная Компания» на 2021-2023 годы (приложение 1 к решению Совета директоров АО «Ипотечная организация «Казахстанская Ипотечная Компания» от 24 декабря 2020 года № 13) (с изменениями и дополнениями по состоянию на 28.04.2023 г.)

Статус документа: действующий. Дата: 24.12.2020 г.

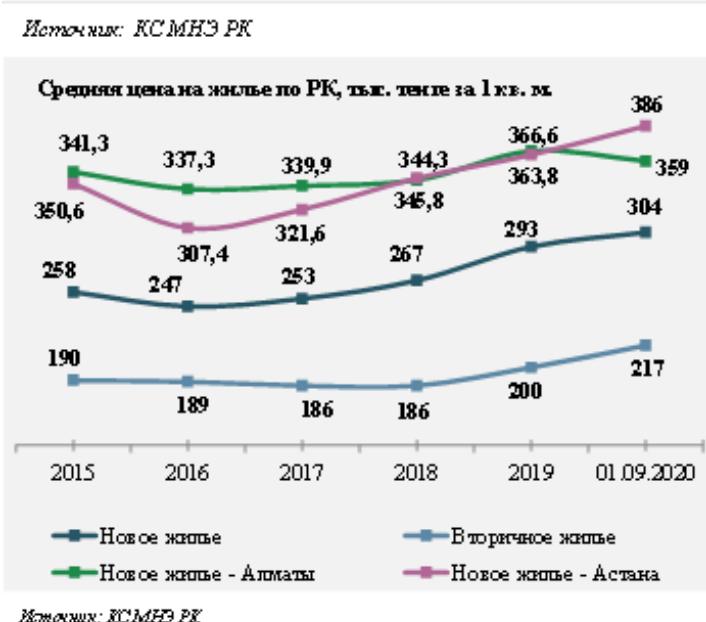
жилищного фонда также включает дома в аварийном состоянии общей площадью 1,5 млн. м².

Совокупный годовой рост номинальной среднемесячной заработной платы наемных работников в стране за период с 2017 по 01.09.2020 год составил 36%.

В то время как стоимость квадратного метра нового жилья выросла на 20% на 01.09.2020 года по сравнению с 2017 годом. Несмотря на то, что рост доходов населения был больше роста стоимости жилья, доступность приобретения жилья в стране находится на достаточно низком уровне.

По данным КС МНЭ РК количество очередников МИО на сентябрь 2020 года составляет 531 812 человек, из них: бюджетников (203 288), граждане, единственное жилище которых признано аварийным (2 885), дети-сироты (59 252), инвалиды и участники ВОВ (200), многодетные матери (54 185) и социально-уязвимые слои населения (212 002).

Таким образом, существует необходимость в поддержке и стимулировании жилищно-строительного сектора в доступных ценовых сегментах, а также дополнительных мер по поддержке спроса.



Документ: Стратегия развития акционерного общества «Казахстанская Жилищная Компания» на 2021-2023 годы (приложение 1 к решению Совета директоров АО «Ипотечная организация «Казахстанская Ипотечная Компания» от 24 декабря 2020 года № 13) (с изменениями и дополнениями по состоянию на 28.04.2023 г.)

Статус документа: действующий. Дата: 24.12.2020 г.

1.3. Обзор доступности жилья

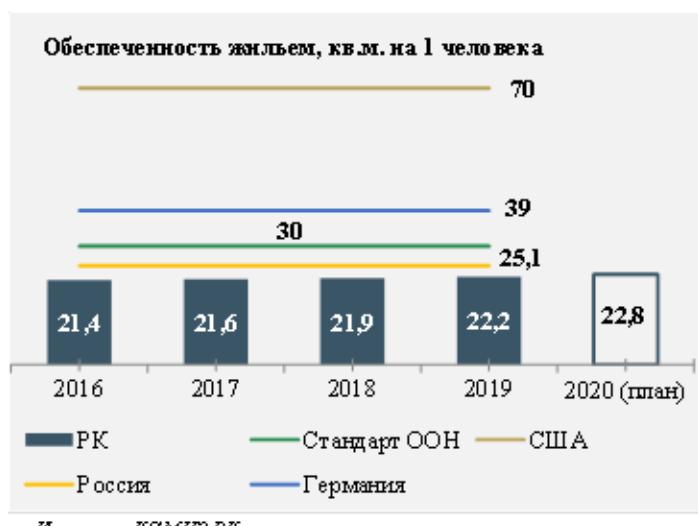
Обеспеченность населения жильем в 2019 году составила $22,2 \text{ м}^2$ на 1 человека, в то время как социальный стандарт ООН составляет 30 м^2 на человека.

Для примера, уровень обеспеченности жильем в развитых странах, таких как США и Германия, составляет 70 м^2 и 39 м^2 на человека, соответственно.

Существуют индексы доступности жилья, которые определяют количество необходимого времени на приобретение стандартного жилья индекс HPI (Housing price-to-income ratio)^[12] и способности населения приобрести стандартное жилье с помощью ипотеки индекс HAI (Housing Affordability Index)^[13].

Согласно стандартам ООН, жилье считается доступным, если для приобретения квартиры со средней площадью и стоимостью требуется менее 3 лет, среднедоступным - от 3 до 4 лет, недоступным - более 5 лет. Согласно расчетам индекса HPI для покупки стандартной квартиры площадью 54 м^2 одному работающему гражданину Казахстана потребуется 7,1 лет (HPI1), при условии, что весь доход будет направляться на приобретение жилья.

Для покупки той же квартиры среднестатистической казахстанской семье (3 человека) потребуется 4,2 года (HPI2), при условии, что весь доход будет направляться на приобретение жилья. Однако ни одна среднестатистическая семья не может направлять все доходы на покупку квартиры на протяжение нескольких лет. Если допустить, что семья может направлять не более 1/3 совокупного семейного денежного дохода в год, то



Документ: Стратегия развития акционерного общества «Казахстанская Жилищная Компания» на 2021-2023 годы (приложение 1 к решению Совета директоров АО «Ипотечная организация «Казахстанская Ипотечная Компания» от 24 декабря 2020 года № 13) (с изменениями и дополнениями по состоянию на 28.04.2023 г.)

Статус документа: действующий. Дата: 24.12.2020 г.

есть за вычетом потребительских расходов, сохраняя нормальные условия существования, то среднестатистической семье потребуется 9,4 лет (НРІЗ) на приобретение стандартной квартиры.

Также существует индекс доступности жилья НАІ (Housing Affordability Index) который определяет способность семьи приобрести стандартное жилье с помощью ипотеки. Чем больше значение индекса (должен быть больше 100), тем доступнее жилье для семьи с его уровнем дохода под существующие условия по ипотеке.

С применением условий ипотечной [программы](#) по повышению доступности жилья - «7-20-25», расчет индекса НАІ показал, что в разрезе децильных (10-ти процентных) групп по среднедушевым доходам населения, условия программы «7-20-25» доступны только для 10% граждан нашей страны, то есть группе населения с высокими доходами:

Децили (1 - самая бедная группа населения и 10 - самая богатая группа населения)	Показатель НАІ (по состоянию на 2019 г.)	Доступность жилья
1	24,9	Недоступно
2	31,9	Недоступно
3	36,6	Недоступно
4	41,4	Недоступно
5	46,8	Недоступно
6	53,5	Недоступно
7	60,8	Недоступно
8	72,2	Недоступно
9	90,4	Недоступно
10	150,2	Доступно

Источник: КС МН РК, расчеты Компании

Аналогичные расчеты были проведены по условиям программ «Орда» и Отбасы банка (программы: «Нұрлы жер», «Военный продукт» и «Свой дом» при условии накопления 50% в течение 3 лет с оценочным показателем 16 и «Бақытты отбасы»).

Расчеты индикатора НАІ показали, что в разрезе децильных (10-ти процентных) групп по доходам населения, условия программы «Орда» и Отбасы банк (программы: «Нұрлы жер» и «Свой дом») доступны только для 10% граждан нашей страны, а условия программы Отбасы банка («Бақытты отбасы») только для 20% граждан нашей страны, то есть группе населения с высокими доходами.

Важно отметить, что решение жилищных проблем связано не только со снижением стоимости жилья, а также увеличением доходов населения, соответственно необходимо сконцентрироваться и на повышении доходов населения.

Документ: Стратегия развития акционерного общества «Казахстанская Жилищная Компания» на 2021-2023 годы (приложение 1 к решению Совета директоров АО «Ипотечная организация «Казахстанская Ипотечная Компания» от 24 декабря 2020 года № 13) (с изменениями и дополнениями по состоянию на 28.04.2023 г.)

Статус документа: действующий. Дата: 24.12.2020 г.

1.4. Обзор рынка ипотечного кредитования

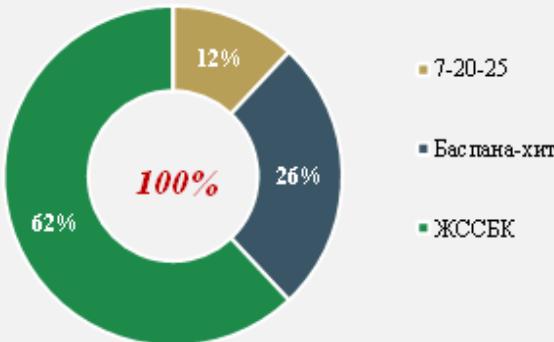
За 10 месяцев 2020 года было выдано более 66 тыс. ипотечных займов на сумму 717,3 млрд. тенге, из которых Отбасы банк выдано 39 тыс. займов на 446 млрд. тенге^[14] и по программам «7-20-25»/«Баспана Хит» выдано 27,2 тыс. займов на 271,1 млрд. тенге.

Доля Отбасы банка в общем объеме выдачи ипотечных займов по состоянию на 01.11.2020 года составляет 62%, доля займов по программам «7-20-25»/«Баспана Хит» - 38%. При этом, собственные ипотечные займы БВУ за аналогичный период не выдавались.

По состоянию на 01.11.2020 года совокупный ипотечный портфель РК составил 2 677 млрд. тенге.

С начала 2020 года совокупный ипотечный портфель увеличился на 28%. Рост ипотечного портфеля БВУ без учета Отбасы банка составил 31% преимущественно за счет программ «7-20-25» и «Баспана Хит», при этом портфель Отбасы банка увеличился на 26%.

Объем выдачи ипотечных займов в разрезе программ



Источник: Национальный Банк Республики Казахстан

Динамика выдач в разрезе основных ипотечных продуктов, млрд. тенге



Источник: Национальный Банк Республики Казахстан

Объем совокупного ипотечного портфеля РК



Источник: Национальный Банк Республики Казахстан

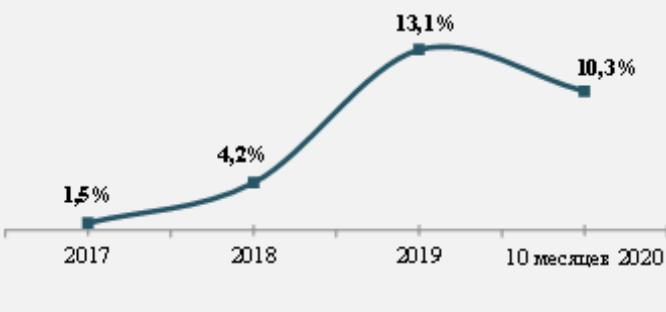
Документ: Стратегия развития акционерного общества «Казахстанская Жилищная Компания» на 2021-2023 годы (приложение 1 к решению Совета директоров АО «Ипотечная организация «Казахстанская Ипотечная Компания» от 24 декабря 2020 года № 13) (с изменениями и дополнениями по состоянию на 28.04.2023 г.)

Статус документа: действующий. Дата: 24.12.2020 г.

Анализ показателей темпов роста ипотечного кредитования в 2017-2020 годах показывает, что наибольший прирост в объеме ипотечного кредитования был в 2019 году. В 2020 г. темп роста замедлился за счет влияния пандемии COVID-19.

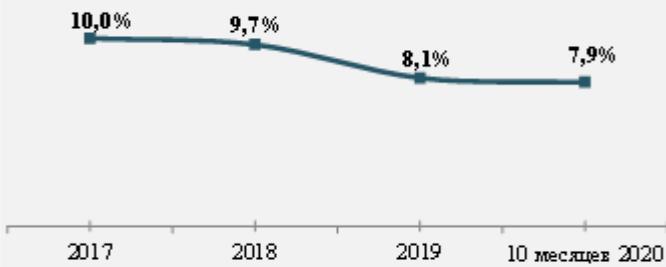
В октябре 2020 года средняя ставка вознаграждения по выданным ипотечным кредитам составила 7,9%, что ниже показателя 2019 года на 0,2%.

Темп роста объемов ипотечного кредитования БВУ



Источник: Национальный Банк Республики Казахстан

Средняя ставка вознаграждения по выданным ипотечным кредитам



Источник: Национальный Банк Республики Казахстан

Документ: Стратегия развития акционерного общества «Казахстанская Жилищная Компания» на 2021-2023 годы (приложение 1 к решению Совета директоров АО «Ипотечная организация «Казахстанская Ипотечная Компания» от 24 декабря 2020 года № 13) (с изменениями и дополнениями по состоянию на 28.04.2023 г.)

Статус документа: действующий. Дата: 24.12.2020 г.

2. Анализ внутренней среды

Компания за период с 2017 по 2020 год осуществляла свою деятельность по следующим основным направлениям:

2.1. Выкуп облигаций МИО в рамках государственных программ

2.1.1. Выкуп облигаций МИО в рамках Концепции

Согласно Концепции, Компания является финансовым оператором по финансированию строительства кредитного жилья через механизм приобретения облигаций МИО.

Компании в 2016-2020 годах были выделены средства из Национального Фонда РК на общую сумму **457 млрд. тенге**, из них:

277 млрд. тенге (выделенные в 2016-2019 годах) для финансирования строительства кредитного жилья на револьверной основе в рамках Концепции;

и 180 млрд. тенге (выделенные в 2020 году) для финансирования строительства кредитного жилья в рамках пилотного проекта «Шаңырақ»;

За 11 месяцев 2020 года Компания приобрела облигации МИО на сумму 98,7 млрд. тенге (98% от плана). Кумулятивно за период с 2016 по 01.12.2020 год Компанией были приобретены облигации МИО на общую сумму 415,3 млрд. тенге. За счет данных средств МИО было введено 2 057,5 тыс. м² (34 734 квартиры) кредитного жилья в рамках Концепции.

Наименование региона	Приобретение ГЦБ МИО, млрд. тенге.					Введенное в эксплуатацию жилье, тыс. м ²				
	2016	2017	2018	2019	2020 План	2016	2017	2018	2019	2020 План
Акмолинская	1,3	0,4	1,3	1,5	0,7	-	5	8,1	20,9	7,3
Актюбинская	4,5	13	4,5	5,6	7,0	-	134,8	74,2	52,6	38,9
Алматинская	1,6	3,5	3,2	2,8	4,0	-	33,7	6,3	21,5	21,5
Атырауская	2	2,1	13,8	8,8	6,5	-	20,6	32,1	52,2	27,8
Восточно-Казахстанская	1,3	4,7	8,6	13,0	7,0	-	6,7	53,5	32,0	43,8
Жамбылская	3	3,2	4	6,2	6,0	-	37,1	39,4	54,8	37,5
Западно-Казахстанская	1,6	3,5	4,8	10,2	7,0	-	30,5	13,1	31,3	43,8
Карагандинская	0,9	6,7	2,6	3,7	2,3	-	14,9	31,1	17,1	22,2
Костанайская	2,3	5,3	10,5	6,2	4,0	2,3	28,5	54,2	92,2	37,5
Кызылординская	6,2	-	2,1	5,2	3,6	-	44,5	-	52,4	5,6
Мангистауская	2,6	4,5	3,2	1,9	5,0	-	30,3	38		27,8
Павлодарская	1,2	3,7	6,1	6,0	5,0	-	32,4	59,4	32,9	31,3
Северо-Казахстанская	3,4	1,6	6,8	3,2	3,0	19,6	50,2	64,9	42,8	18,8
Туркестанская				5,6	10,1					56,6
г. Шымкент	1,7	5,1	7	11,5	10,0	-	31,6	15,1	42,4	50,0
г. Алматы	2,9	7,1	8,2	7,4	10,0	-	39,5	70,4	33,6	41,7
г. Нур-Султан	1,7	7,4	11,1	10,0	10,0	-	31,9	21,2	53,8	45,5
ИТОГО	38,2	71,8	97,8	108,8	101,2	21,9	572,2	581,0	632,6	558

Документ: Стратегия развития акционерного общества «Казахстанская Жилищная Компания» на 2021-2023 годы (приложение 1 к решению Совета директоров АО «Ипотечная организация «Казахстанская Ипотечная Компания» от 24 декабря 2020 года № 13) (с изменениями и дополнениями по состоянию на 28.04.2023 г.)

Статус документа: действующий. Дата: 24.12.2020 г.

Также согласно Концепции (из средств 277 млрд. тенге) было выделено 40,0 млрд. тенге (20,0 млрд. тенге в 2018 году и 20,0 млрд. тенге в 2019 году) на завершение финансирования строительства проблемных объектов в г. Нур-Султан. Во исполнение данной задачи, Компанией был заключен договор целевого займа с ТОО «Елорда құрылыс компаниясы» и акиматом г. Нур-Султан. На 01.10.2020 года за счет данных средств строится 47 проблемных объектов, будут решены проблемы 11 177 долевых участников.

Также для финансирования строительства кредитного жилья в рамках pilotного проекта «Шанырак» Компания в 2020 году приобрела облигаций МИО на сумму 180 млрд. тенге (100% от плана). На 01.10.2020 года за счет данных средств строится 20 181 квартира, общей площадью 1,9 млн. м², из них до конца 2020 года планируется ввод 11 370 квартир, общей площадью 663 тыс. м².

По данным КС МНЭ РК количество граждан, состоящих в очереди в МИО на сентябрь 2020 года составляет 531 812 человек с ежегодным приростом порядка 70 тыс. очередников.

Согласно рекомендациям Singapore Cooperation Enterprise для сохранения количества очередников МИО на нынешнем уровне необходимо увеличить объемы доступного жилья до 70 тыс. квартир в год. Для обеспечения доступным жильем всех очередником МИО необходимо увеличить объемы доступного жилья до 124 тыс. квартир в год в течение 10 лет.

В связи с этим Компания совместно с уполномоченными государственными органами рассмотрит возможность увеличения объемов строительства и финансирования для снижения роста увеличения очередников.

Также по данным КС МНЭ РК на 1 января 2020 года в аварийном состоянии находятся 3 441 жилых домов общей площадью 1 449 тыс. м², в которых проживает 69 389 человек. Соответственно, в целях повышения комфортности жилья для населения Казахстана Компания рассмотрит возможность финансирования реновации ветхого жилья.

2.1.2. Выкуп облигаций МИО в рамках Дорожной карты занятости на 2020-2021 годы

Компании в 2020 году были выделены средства из Национального Банка РК в размере 600 млрд. тенге для финансирования инфраструктурных проектов в рамках Дорожной карты занятости на 2020-2021 годы.

В 2020 году Компания приобрела облигаций МИО на сумму 600 млрд. тенге (100% от плана). На 01.10.2020 года за счет данных средств финансируется более 4 500 объектов, планируется создание более 200 тыс. рабочих мест.

В 4 кв. 2020 - 1 кв. 2021 года дополнительно планируется привлечение средств от Национального Банка РК в размере 100 млрд. тенге для дополнительного финансирования инфраструктурных проектов МИО.

2.2. Гарантирование долевого участия в жилищном строительстве

В целях защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства Компания предоставляет гарантии на завершение строительства жилых домов.

За 11 месяцев 2020 года было выдано 26 гарантий на завершение строительства жилых домов на общую сумму 107,7 млрд. тенге. Общая площадь проектов составляет 630,1 тыс. м² (7 470 квартиры).

Документ: Стратегия развития акционерного общества «Казахстанская Жилищная Компания» на 2021-2023 годы (приложение 1 к решению Совета директоров АО «Ипотечная организация «Казахстанская Ипотечная Компания» от 24 декабря 2020 года № 13) (с изменениями и дополнениями по состоянию на 28.04.2023 г.)

Статус документа: действующий. Дата: 24.12.2020 г.

По состоянию на 01.12.2020 года кумулятивно было введено в эксплуатацию 27 объекта из 67 объектов, общей площадью 574,4 тыс. м² (7 260 квартиры) на сумму 88,2 млрд. тенге.

Общее количество прогарантированных объектов строительства составляет 67 объекта на сумму 262,4 млрд тенге, общей площадью 1,55 млн. м² (18 272 квартир).

2.3. Субсидирование кредитов частных застройщиков

В целях стимулирования частных застройщиков в 2017 году в рамках Концепции запущено субсидирование кредитов частных застройщиков.

За 11 месяцев 2020 года АО «ФРП «ДАМУ» было подписано 25 проектов на сумму кредитов 23,06 млрд. тенге, введено в эксплуатацию 37 тыс. м², реализовано 553 квартиры, из них по фиксированной цене 495 квартир, сумма выплаченных субсидий составила 2,2 млрд. тенге.

По состоянию на 01.12.2020 год кумулятивно с 2017 года было подписано 127 проекта на сумму 127,3 млрд. тенге, введено в эксплуатацию 704,8 тыс. м² реализовано 9 852 квартиры из них 8 063 по фиксированной цене, сумма выплаченных субсидий составила 6,3 млрд. тенге.

С 2021 года функция субсидирования будет осуществляться Компанией в рамках передачи инструмента субсидирования от АО «ФРП «ДАМУ».

2.4. Финансирование инвестиционных проектов

На 01 октября 2020 года, инвестиционный портфель Компании состоит из 2 инвестиционных проектов: Бизнес-центр Байтерек и жилищный инвестиционный проект в г. Алматы.

В 2015-2018 годах Компания инвестировала в проект строительства бизнес-центра Байтерек 13,8 млрд. тенге, в т. ч. в строительство - 6,9 млрд. тенге и выкуп доли у ТОО «Бизнес-центр «Турган» - 6,9 млрд. тенге. На 01.10.2020 года общий возврат инвестиций составил 7,1 млрд. тенге, в т. ч. продажа Блока «С» АО «Банк развития Казахстана» на сумму 5,4 млрд. тенге. Консолидированная экономия средств на аренду офисов группы компаний АО «НУХ Байтерек» составляет порядка 1,2 млрд. тенге ежегодно.

В 2018 году Обществом был реализован проект по реструктуризации задолженности ТОО «Mega Plaza» путем замещения средств от АО «Банк развития Казахстана» собственными средствами Компании. В августе 2018 года Компания осуществила полное досрочное погашение займа перед АО «Банк развития Казахстана» по строительству ТРЦ «Mega Silk Way» с сохранением обязательств ТОО «Mega Plaza» в размере 7,0 млрд. тенге перед Компанией, которые в 2019-2020 годах были полностью досрочно возвращены Компании.

В июне 2019 года Компанией было одобрено финансирование жилищного инвестиционного проекта посредством выкупа облигаций ТОО «Fincraft Group» за счет заемных средств на сумму 65 млрд. тенге. В рамках проекта ожидается строительство не менее 2,4 млн. м², на земельном участке общей площадью 202 га в г. Алматы. Жильем будут обеспечены порядка 120 тыс. граждан, более 40 тыс. квартир в сегменте доступного жилья.

В июне и в августе 2019 года Компания осуществила выкуп облигаций ТОО «Fincraft Group» на общую сумму 65 млрд. тенге.

На 01.10.2020 года ТОО «Fincraft Group» осуществило выплату купонов согласно графику, на общую сумму 4 025 млрд. тенге.

Документ: Стратегия развития акционерного общества «Казахстанская Жилищная Компания» на 2021-2023 годы (приложение 1 к решению Совета директоров АО «Ипотечная организация «Казахстанская Ипотечная Компания» от 24 декабря 2020 года № 13) (с изменениями и дополнениями по состоянию на 28.04.2023 г.)

Статус документа: действующий. Дата: 24.12.2020 г.

2.5. Приобретение ипотечных прав требований и секьюритизация

В целях стимулирования населения на получение ипотечных займов Компания приобретает права требования по ипотечным займам.

В 2019 году Компанией были приобретены права требования по 3 005 ипотечным займам на сумму 23,7 млрд тенге.

За 11 месяцев 2020 года было приобретено 9 займов на сумму 74 млн. тенге. В до конца 2020 года планируется приобрести ипотечный портфель на 29 млрд. тенге.

Кумулятивно по состоянию на 01.12.2020 года Компания приобрела ипотечных прав требований на 224,5 млрд. тенге.

2.6. Выдача ипотечных займов

В целях развития ипотечного кредитования и увеличения собственного ипотечного портфеля в октябре 2018 года Компания запустила ипотечную программу «Орда».

Ипотечная программа «Орда» направлена на улучшение жилищных условий физических лиц с доходами среднего и выше среднего уровня, желающих приобрести жилье (первичное или вторичное) более высокого класса комфортности (стоимость жилья выше 25 млн. тенге), по ставке ниже среднерыночной, имеющих накопления в виде свободных денежных средств, или возможность предоставления в качестве первоначального взноса залога в виде недвижимости.

В целях реализации ипотечной программы «Орда» были заключены соглашения о сотрудничестве с АО «Цеснабанк», АО «Банк Центр Кредит», АО «Евразийский банк», ТОО «BI Capital».

За 10 месяцев 2020 года было выдано 787 займов на общую сумму 11,9 млрд. тенге.

По состоянию на 01.11.2020 г. кумулятивно с начала ипотечной программы «Орда» было выдано 1 533 займа на общую сумму 22,2 млрд. тенге.

Объем ссудного портфеля и приобретенных ипотечных ценных бумаг по состоянию на 01.11.2020 года составил 60,7 млрд. тенге. До конца 2020 года объем ссудного портфеля планируется на уровне 63,2 млрд. тенге.

2.7. Предоставление арендного жилья с выкупом в рамках Концепции

С начала 2014 года Компания начала активную деятельность по строительству, приобретению и реализации арендного жилья в рамках реализации Концепции по направлению «Арендное жилье с выкупом».

Реализация арендного жилья является социально значимой сферой деятельности Компании, направленной на обеспечение жильем очередников местных исполнительных органов, путем предоставления жилья в аренду сроком до 20 лет с последующим выкупом.

На реализацию данного направления было предусмотрено финансирование в размере 163,3 млрд. тенге, в том числе за счет получения льготных кредитов из средств Национального Фонда Республики Казахстан (115 млрд. тенге) и республиканского бюджета (19,1 млрд. тенге), а также увеличения уставного капитала Компании на 29,2 млрд. тенге в рамках [программы «Доступное жилье - 2020»](#).

В 2019 году Компания заключила соглашения с Министерством здравоохранения и Министерством образования и науки Республики Казахстан, с акиматами Мангистауской,

Документ: Стратегия развития акционерного общества «Казахстанская Жилищная Компания» на 2021-2023 годы (приложение 1 к решению Совета директоров АО «Ипотечная организация «Казахстанская Ипотечная Компания» от 24 декабря 2020 года № 13) (с изменениями и дополнениями по состоянию на 28.04.2023 г.)

Статус документа: действующий. Дата: 24.12.2020 г.

Костанайской, Карагандинской областей по предоставлению арендного жилья с выкупом работникам сфер здравоохранения и образования, также заключено соглашение с акиматом города Актобе по предоставлению арендного жилья с выкупом сотрудникам акимата города Актобе и подведомственных организаций.

По итогам 11 месяцев 2020 года было приобретено 22,4 тыс. м² жилья и предоставлено 451 квартира в рамках программы аренда с последующим выкупом для работников сферы образования и здравоохранения.

По состоянию на 01.12.2020 года объем арендного портфеля объединенной Компании составил 165,8 млрд. тенге, 18 874 арендатора.

Программой охвачено более 20 городов страны, в т.ч. Нур-Султан, Алматы, Шымкент, Актобе, Кызылорда, Актау Уральск, Костанай, Петропавловск, Караганда, Павлодар, Семей, Усть-Каменогорск, Тараз и другие.

2.8. Субсидирование части процентной ставки вознаграждения по ипотечным жилищным займам, выданным населению БВУ

В рамках ранее принятой Концепции [\[15\]](#), Компания была определена финансовым агентом по субсидированию части ставки вознаграждения по ипотечным займам.

За период реализации направления (с начала 2017 года) поступило 3 673 заявлений на общую сумму 38,39 млрд. тенге, из них одобрено 3 566 заявлений на общую сумму 37,21 млрд. тенге. Компанией было заключено 3 473 договора субсидирования на общую сумму 36,24 млрд. тенге.

В программе субсидирования приняли участие 7 банков: АО «АТФ Банк», АО «Банк Центр Кредит», АО «Жилстройсбербанк Казахстана», АО «Нурбанк», АО «Цеснабанк», ДБ АО «Сбербанк», ДО АО «Банк ВТБ».

В связи с запуском программы «7-20-25»[\[16\]](#) программа субсидирования была завершена Компанией в июне 2018 года. При этом Компания за счет республиканского бюджета выплатит субсидии по ипотечным договорам, выданным БВУ в 2017-2018 годах в рамках Концепции.

2.9. Ситуационный центр «Нұрлы жер»

В 2018 году Компания, совместно с АО «Институт цифровой техники и технологий» (дочерняя организация Satbayev University), разработан Ситуационный центр «Нұрлы жер», Портал МИО для мониторинга строящихся объектов недвижимости, финансируемых в рамках Концепции и Мобильное приложение (АРМ супервайзера).

Данные решения позволяют Компании, как единому финансовому оператору по выкупу облигаций МИО, а также КДС ЖКХ МИИР РК, проводить:

- дистанционный мониторинг всех строящихся объектов с применением современных технических средств контроля (камеры, дроны, планшеты и т. д.);
- онлайн мониторинг освоения средств и реализации жилья;
- прогноз даты ввода объектов с возможными отклонениями;
- анализ фото/видеопотока и информации от МИО с использованием искусственного интеллекта;
- выработку соответствующих мероприятий на основе анализа данных.

МИО через личный кабинет на Портале размещают актуальную информацию о ходе строительства жилых объектов недвижимости в регионах, объемах финансирования и

Документ: Стратегия развития акционерного общества «Казахстанская Жилищная Компания» на 2021-2023 годы (приложение 1 к решению Совета директоров АО «Ипотечная организация «Казахстанская Ипотечная Компания» от 24 декабря 2020 года № 13) (с изменениями и дополнениями по состоянию на 28.04.2023 г.)

Статус документа: действующий. Дата: 24.12.2020 г.

реализации готового жилья. Информация от МИО визуализируется в интерактивном Ситуационном центре в режиме реального времени.

В рамках дальнейшего развития Ситуационного центра «Нұрлы жер» Компания в 2019-2020 годах создала единое хранилище данных по производственным показателям жилищно-строительного блока АО «НУХ «Байтерек», а также разработала портал ввода данных для мониторинга финансирования инфраструктурных проектов МИО в рамках Дорожной карты занятости на 2020-2021 годы.

2.10. Финансирование строительства объектов недвижимости на территории международной специализированной выставки «ЭКСПО-2017»

В 2014 году Компания профинансируема строительства жилой недвижимости и ТРЦ для Международной специализированной выставки «ЭКСПО-2017» в г. Нур-Султан.

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

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

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

В процесс строительства объектов на территории «ЭКСПО-2017» было привлечено 3,7 тыс. человек. На 01.10.2020 года в ТРЦ более 1 млн. посетителей в месяц, более 300 представителей МСБ в качестве арендаторов.

В феврале 2017 года введенные в эксплуатацию квартиры в МЖК, расположенному на территории «ЭКСПО-2017», были переданы в аренду АО «НК «Астана ЭКСПО-2017» для проживания участников иностранных делегаций на время проведения выставки. С февраля по ноябрь 2017 года временное проживание было предоставлено 25 776 участникам выставки, из них 2 753 человека - иностранные гости.

В июне 2018 года Компанией начата реализация недвижимости в МЖК на территории «ЭКСПО-2017», состоящей из 1 300 квартир и 1 300 парковочных мест. В 2018 году было продано 142 квартиры и 102 парковочных места на сумму 3,9 млрд. тенге. По итогам 2019 года продано 1 133 квартиры и 680 парковочных мест на сумму 35,2 млрд. тенге, остаток на конец года составлял 25 квартир и 518 парковочных мест.

Вся недвижимость была реализована на онлайн-платформе Digital Baiterek. 15 июня 2019 года в течение первых 45 минут со времени запуска продаж все квартиры были забронированы. За первые два месяца продаж по механизму рассрочки было реализовано

Документ: Стратегия развития акционерного общества «Казахстанская Жилищная Компания» на 2021-2023 годы (приложение 1 к решению Совета директоров АО «Ипотечная организация «Казахстанская Ипотечная Компания» от 24 декабря 2020 года № 13) (с изменениями и дополнениями по состоянию на 28.04.2023 г.)

Статус документа: действующий. Дата: 24.12.2020 г.

900 квартир. С начала запуска продаж было принято и обработано более 3,5 тыс. заявок на приобретение жилья от физических лиц.

По итогам 11 месяцев 2020 года было реализовано 25 квартир и 117 парковочных мест на общую сумму 967,7 млн. тенге. Остаток составляет 401 парковочное место, которые будут реализованы до конца 2021 года.

2.11. Основные финансовые показатели Компании

По состоянию на 01.10.2020 года консолидированные активы объединенной Компании (за исключением АО «ФГЖС») составили 1 118 млрд. тенге, обязательства - 944 млрд. тенге, капитал - 174 млрд. тенге.

По итогам 9 месяцев 2020 года чистая прибыль составила 6,8 млрд. тенге, ROA - 0,98%, ROE - 5,59%.

К концу 2020 года (с учетом АО «ФГЖС») Компания планирует довести активы до 1 339 млрд. тенге, обязательства - 1 147 млрд. тенге, капитал - 192 млрд. тенге. Чистая прибыль планируется на уровне 5,8 млрд. тенге, ROA- 0,73%, ROE - 3,05%.

В результате первого этапа трансформации по модели сингапурского Совета жилищного строительства и развития (HDB), объединения трех Компаний и исключения их дублирующих функций, в 2020 году будут сокращены общие административные расходы на 53% с 8,9 млрд. тенге до 4,2 млрд. тенге, а также сокращена численность работников на 32% с 311 до 210 единиц. Ежегодные общие административные расходы в 2021-2023 годах в среднем будут сокращены на 40% с 8,5 млрд. тенге до 4,9 млрд. тенге.



2.12. Основные направления государственной экономической политики

Компания в своей деятельности руководствуется основными направлениями государственной политики в жилищно-строительном секторе в частности, [Программой «Нұрлы жер»](#) на 2020-2025 годы, утвержденной Постановлением Правительства Республики Казахстан от 31 декабря 2019 года № 1054 (в настоящее время - [Концепция](#) развития жилищно-коммунальной инфраструктуры до 2026 года, утвержденной Постановлением Правительства Республики Казахстан от 23 сентября 2022 года № 736).

Документ: Стратегия развития акционерного общества «Казахстанская Жилищная Компания» на 2021-2023 годы (приложение 1 к решению Совета директоров АО «Ипотечная организация «Казахстанская Ипотечная Компания» от 24 декабря 2020 года № 13) (с изменениями и дополнениями по состоянию на 28.04.2023 г.)

Статус документа: действующий. Дата: 24.12.2020 г.

Цель Программы: Повышение доступности и комфорта жилья и развитие жилищной инфраструктуры.

Задачи Программы:

1. Реализация единой жилищной политики;
2. Рациональное обеспечение населения качественной питьевой водой и услугами водоотведения;
3. Модернизация и развитие жилищно-коммунального сектора;
4. Капитальный ремонт и реновация жилищного фонда;
5. Совершенствование архитектурной, градостроительной и строительной деятельности.

Компания продолжит осуществлять свою деятельность в рамках Концепции посредством реализации следующих задач:

1. Выкуп облигаций МИО в рамках государственных программ;
2. Гарантирование долевого участия в жилищном строительстве;
3. Субсидирование кредитов частных застройщиков;
4. Финансирование инвестиционных проектов;
5. Предоставление арендного жилья с выкупом.

2.13. Бенчмаркинг

Для эффективной реализации деятельности Компании были изучены компании-аналоги, а также международный опыт поддержки спроса и предложения на рынке жилой недвижимости.

2.13.1. Компании-аналоги на рынке доступного жилья

Housing and development board (HDB)

Совета жилищного строительства и развития (HDB) был основан в 1960 году. HDB является государственным оператором социального жилья в Сингапуре.

HDB известен во всем мире своим вкладом в национальное строительство Сингапура. С момента своего образования HDB построено около 1,1 млн. квартир, в которых проживает 80% населения Сингапура. 95% граждан Сингапура владеют арендными квартирами на 99 лет. HDB предлагает недорогие и качественные дома в ярких и гармоничных районах, которые являются комплексными микрорайонами, со всей необходимой инфраструктурой для комфортного проживания граждан. HDB применяет комплексный подход к решению жилищных проблем.

Помимо управления государственным жильем, HDB также является градостроителем и основным застройщиком микрорайонов, обеспечивая льготными ипотечными займами.

HDB не только предоставляет новое жилье, но и реализует полный спектр программ «омоложения» недвижимости в рамках своей стратегии реновации жилой недвижимости. Тем самым, гарантирует, что старые жилые комплексы не отстают от новых микрорайонов в их обслуживании, функциональности и динамичности.

Central Provident Fund (CPF)

Центральный накопительный фонд Сингапура (CPF) был основан в 1955 году. CPF это комплексная система социального обеспечения, которая позволяет работающим гражданам и постоянным жителям Сингапура откладывать средства для выхода на пенсию.

Цель фонда — с помощью пенсионных накопительных и инвестиционных программ закрыть потребности населения в пенсионных, жилищных и медицинских услугах.

Документ: Стратегия развития акционерного общества «Казахстанская Жилищная Компания» на 2021-2023 годы (приложение 1 к решению Совета директоров АО «Ипотечная организация «Казахстанская Ипотечная Компания» от 24 декабря 2020 года № 13) (с изменениями и дополнениями по состоянию на 28.04.2023 г.)

Статус документа: действующий. Дата: 24.12.2020 г.

Обязательный ежемесячный совокупный взнос работника и работодателя в Сингапуре в среднем составляет 37% от заработной платы работника, из них 20% отчисляет работник, 17% - работодатель. Ежемесячные взносы в CPF распределяются на три индивидуальных счета работника:

- Обычный счет 20% - для покупки жилья, оплаты ипотеки, страхования - защита семьи, образовательный заем, инвестиции;
- Специальный счет 8% - накопления на будущую пенсию, инвестиции;
- Медицинский счет 9% - расходы на медицинское обслуживание, приобретение полиса медицинского страхования.

Граждане Сингапура используют свои накопления в CPF на обычном счете для покупки жилья от HDB.

В Сингапуре HDB и CPF являются неотъемлемой частью повседневной жизни большинства людей.

TOKİ

TOKİ - Управления жилья при правительстве Турции. TOKİ основана в 1984 году. Деятельность TOKİ нацелена на поиск и решение проблем, связанных с жильем и урбанизацией по всей Турции.

В связи с существующим спросом на качественные и доступные дома TOKİ разрабатывает проекты массового жилья для целевых групп со средним и низким доходом.

TOKİ осуществляет деятельность по обеспечению качественного жилья и здоровой городской среды путем комплексной застройки.

Основными направлениями деятельности TOKİ являются:

1. Постройка социального жилья для категорий лиц со средним и низким доходом;
2. Реновация построенного жилья;
3. Комплексная застройка микрорайонов;
4. Развитие исторической и местной архитектуры.

TOKİ построено более 600 тыс. единиц жилья, 86% которых классифицируется как социальное жилье и предназначено для групп с низкими доходами. Так же, более 10 тыс. социальных объектов, таких как школы, больницы, спортивные залы, культурные центры, торговые центры.

АО «ДОМ.РФ»

В 1997 году в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 26 августа 1996 года № 1010 было создано открытое акционерное общество «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» (далее - АИЖК).

На первом этапе своей деятельности АИЖК занималось рефинансированием ипотечных займов и работало на рынке ипотечных ценных бумаг. АИЖС разработало и внедрили двухуровневую систему ипотечного кредитования. На первом уровне БВУ выдавало гражданам ипотечные кредиты, далее АИЖС выкупало права требования по ипотечным кредитам.

В 2015 году, ввиду изменений экономических условий была запущена программа субсидирования ипотечных ставок на покупку жилья на первичном рынке. Благодаря реализации программы в 2016 году рынок ипотеки преодолел спад.

20 октября 2017 года создана дочерняя организация АИЖС «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства». Деятельность фонда направлена на защиту прав покупателей строящегося жилья.

В декабре 2017 года Министерство строительства России и АИЖК разработали стратегию развития жилищного сектора до 2025 года. Цель стратегии - достижение уровня

Документ: Стратегия развития акционерного общества «Казахстанская Жилищная Компания» на 2021-2023 годы (приложение 1 к решению Совета директоров АО «Ипотечная организация «Казахстанская Ипотечная Компания» от 24 декабря 2020 года № 13) (с изменениями и дополнениями по состоянию на 28.04.2023 г.)

Статус документа: действующий. Дата: 24.12.2020 г.

строительства жилья 120 млн. м². в 2025 году, рост доступности ипотеки, рост объемов строительства минимум в 1,5 раза, развитие цивилизованного рынка аренды с долей рынка не менее 50%, развитие комфортной городской среды и инфраструктуры.

В марте 2018 года АИЖС переименован в АО «ДОМ.РФ».

Основными направлениями деятельности АО «ДОМ.РФ» являются:

1. развитие рынка ипотечных ценных бумаг;
2. создание специализированной кредитной организации в сфере жилищного строительства;
3. создание рынка арендного жилья с использованием механизма коллективных инвестиций (REIT);
4. вовлечение в оборот и предоставление находящихся в федеральной собственности земельных участков для целей жилищного строительства;
5. содействие созданию комфортной городской среды;
6. развитие единой информационной системы жилищного строительства.

Деятельность АО «ДОМ.РФ» направлена на создание механизмов развития комфортной городской среды, комплексного развития городов с учетом индекса качества городской среды

21 ноября 2018 года между Премьер-министрами Казахстана и Сингапура был подписан Меморандум о взаимопонимании в сфере жилищного строительства и доступного жилья между АО «НУХ «Байтерек» и Singapore Cooperation Enterprise, в рамках которого АО «НУХ «Байтерек» совместно с Компанией изучило опыт HDB по комплексному строительству доступного жилья для населения и разработало Дорожную карту по трансформации жилищного блока АО «НУХ «Байтерек» в Единого оператора жилищного строительства по модели HDB.

Компания с учетом международного опыта компаний-аналогов будет обеспечивать комплексную поддержку предложения и спроса на рынке доступного жилья взяв за основу модель HDB, который применяет комплексный подход к решению жилищных проблем.

2.13.2. Мировая практика поддержки спроса на жилую недвижимость

Поддержка спроса на рынке жилой недвижимости обеспечивается путем реализации государственных ипотечных программ, ограничения арендной платы за жилье, защиты арендаторов от выселения, а также путем повышения реальных доходов граждан и численности населения.

В Германии поддержка спроса на жилье через ипотечное кредитование представлено в трех вариантах ипотечных программ:

- 1) Стандартный ипотечный кредит с аннуитетным платежом и фиксированной процентной ставкой;
- 2) Кредит от Стройсберкассы - это стандартный ипотечный продукт с условием накопления части стоимости жилья на депозите. После выполнения условия по накоплению средств на депозите выдается ипотечный кредит. Благодаря низкой процентной ставке по депозиту удается снизить процентную ставку по ипотечному займу;
- 3) Параллельное накопление - в течение определенного времени заемщик платит только проценты по кредиту, но не основной долг. При этом необходимо регулярно оплачивать взнос в накопительное страхование жизни. Доходность накопительного страхования ниже процентной ставки по кредиту и ипотечный заем обходится дороже чем стандартный ипотечный кредит. Параллельное накопление из-за особенностей налогообложения экономически обоснован при сдаче недвижимости в аренду.

Документ: Стратегия развития акционерного общества «Казахстанская Жилищная Компания» на 2021-2023 годы (приложение 1 к решению Совета директоров АО «Ипотечная организация «Казахстанская Ипотечная Компания» от 24 декабря 2020 года № 13) (с изменениями и дополнениями по состоянию на 28.04.2023 г.)

Статус документа: действующий. Дата: 24.12.2020 г.

Поддержка спроса на жилье через механизмы арендного жилья представлены следующими мерами:

1) Ограничение арендной платы. В Германии ограничение арендной платы действует с 1922 года. До конца 1960-х годов арендная плата сдерживалась искусственно и изменялась лишь постановлениями правительства. С 1970-х годов арендная плата стала привязываться к усредненной арендной плате для данной местности. Арендодатели могли изменять арендную плату только при заключении нового договора. Начиная с 1982 года темп роста арендной платы не должен был превышать 30% в течение 3 лет. С 1993 года - не более 20% в течение 4 лет, с 2013 года не более 15% в течение 4 лет. В 2015 году был введен так называемый «арендный тормоз», в рамках которого прекратилась практика установления неограниченной арендной платы при заключении новых договоров. В местностях с сильной нехваткой жилья вводилось ограничение арендной платы в размере 110% от усредненной арендной платы для данной местности.

2) Защита от выселения. В Германии защита арендаторов от выселения практикуется со времен Первой мировой войны. Изначально защищены от выселения были только военнослужащие и члены их семей, но в дальнейшем защита от выселения распространилась на все слои населения. Арендодатель может выселить арендатора только при систематических задержках арендной платы или если недвижимость требовалось для проживания хозяину или членам его семьи. В начале 1970-х годов были введены еще более жесткие нормы благосклонные к арендатору. Данные нормы актуальны и в настоящее время.

Во Франции существуют три ключевых инструмента поддержки социально уязвимых слоем населения:

1) Пособие «Жилищная помощь» - позволяет уменьшить стоимость аренды и сумму ежемесячных платежей по ипотеке. Пособие зависит от дохода, статуса занятости, состава семьи и местонахождения жилья;

2) Жилищное семейное пособие - финансовая помощь, предназначенная для уменьшения количества месячных выплат по аренде или ипотеке, ориентированной на одиноких людей и молодые семьи;

3) Социальное пособие по оплате жилья - предоставляется любому гражданину Франции с доходом ниже минимального размера.

Во Франции поддержка спроса на жилье через ипотечное кредитование представлено в трех вариантах ипотечных программ:

1) Ипотечный кредит с нулевой ставкой вознаграждения - кредит выдается по нулевой процентной ставке на покупку первого жилья. Заемщик не должен владеть жильем на праве собственности в течение последних 2 лет.

2) Жилищный кредит в Париже - кредит выдается гражданам, прожившим в Париже как минимум год. Займ выдается на жилье, находящийся в черте города.

3) Кредит на проживание - кредит выдается гражданам, арендующим социальное жилье и которые желают приобрести недвижимость в Париже. По состоянию на 2020 год данный вид кредитования выдается по нулевой процентной ставке в течение всего срока займа.

Большинство социального жилья во Франции построено в рамках программы «жилье с умеренной арендной платой». По программе строятся многоквартирные жилые комплексы и индивидуальные жилые объекты. Около 60% населения страны не могут участвовать в программах, направленных на социальное жилье, так как их уровень дохода превышает порог, определенный этими жилищными программами.

Документ: Стратегия развития акционерного общества «Казахстанская Жилищная Компания» на 2021-2023 годы (приложение 1 к решению Совета директоров АО «Ипотечная организация «Казахстанская Ипотечная Компания» от 24 декабря 2020 года № 13) (с изменениями и дополнениями по состоянию на 28.04.2023 г.)

Статус документа: действующий. Дата: 24.12.2020 г.

2.13.3. Мировая практика поддержки предложения на жилую недвижимость

В зарубежных странах используются самые разные институциональные модели управления сегментом доступного жилья.^[17] При этом можно выделить некоторые общие черты этих моделей:

- главным приоритетом является поддержка предложения доступного жилья;
- основная поддержка нацелена на предложение арендного доступного жилья;
- довольно широко для стимулирования такого предложения используются инструменты градостроительного регулирования;
- существенную роль в обеспечении необходимого предложения доступного жилья играют различные некоммерческие организации.

Во многих зарубежных странах для стимулирования предложения доступного жилья широко используются инструменты градостроительного регулирования.

Документ: Стратегия развития акционерного общества «Казахстанская Жилищная Компания» на 2021-2023 годы (приложение 1 к решению Совета директоров АО «Ипотечная организация «Казахстанская Ипотечная Компания» от 24 декабря 2020 года № 13) (с изменениями и дополнениями по состоянию на 28.04.2023 г.)

Статус документа: действующий. Дата: 24.12.2020 г.

Системы градостроительного регулирования и их взаимосвязи с жилищной политикой в области доступного жилья в зарубежных странах^[18]:

Характеристика	США	Канада	Великобритания	Ирландия	Нидерланды	Австралия	Россия
Роль государства в регулировании предложения земли	Ограниченнaя	Средняя	Средняя	Средняя	Сильное прямое влияние	Ограниченнaя	Сильное прямое влияние
Ответственность за регулирование землепользования/ жилищную политику	Штат, местный уровень	Провинция, местный уровень	Национальный, местный уровень	Национальный, местный уровень	Местный уровень	Штат – рамочное регулирование, исполнение полномочий – местный уровень	Жилищная политика – национальный, региональный уровни Землепользование – региональный и местный уровни
Пространственный уровень градостроительного планирования	Местный	Местный	Местный	Местный	Конкретная территория застройки	Местный, региональный	Местный/ региональный
Предмет планирования	Землепользование	Землепользование	Землепользование	Землепользование	Комплексный	Землепользование	Землепользование
Процесс получения разрешения на строительство	Возможность индивидуальных решений ограничена	Возможность индивидуальных решений ограничена	Решение по итогам переговоров	Решение по итогам переговоров	Разрешение на основании детального плана (мастер - плана)	Различная степень возможности индивидуальных решений на местном уровне	Возможность индивидуальных решений значительно ограничена
Инструменты градостроительного планирования доступного жилья	Добровольные соглашения с девелоперами о предоставлении доступного жилья; стимулы; защитные механизмы; обязательные требования по предоставлению девелоперами доступного жилья; преодоление локальных регуляторных барьеров для доступного жилья	Добровольные соглашения с девелоперами о предоставлении доступного жилья; стимулы; защитные механизмы; обязательные требования по предоставлению девелоперами доступного жилья	Добровольные соглашения с девелоперами о предоставлении доступного жилья; преодоление локальных регуляторных барьеров для доступного жилья	Обязательные требования по предоставлению девелоперами доступного жилья	Прямое предоставление территорий для строительства доступного жилья; выделение специальных зон для доступного жилья (для будущего строительства); стимулы для поставщиков доступного жилья	Добровольные соглашения с девелоперами о предоставлении доступного жилья; стимулы; защитные механизмы; обязательные требования по предоставлению девелоперами доступного жилья	Прямое предоставление территорий для застройки по договорам освоения и комплексного освоения в целях строительства стандартного жилья; использование публичных земель для строительства социального жилья
Государственные инвестиции в поддержку проектов доступного жилья (капитальные вложения)	Ограничены. направляются на местный уровень через программы штатов и федеральные гранты	Ограничены. Представляются только некоторым провинциям. Направляются через соглашения между федеральным правительством и провинциями	Существенные. Доступны для проектов строительства доступного жилья	Существенные. Представляются жилищным ассоциациям на приобретение жилья для целей его использования как социального жилья	Существенные до 1995 года	Ограничены. Представляются в основном для строительства социального жилья	Существенные
Налоги/субсидии и другие финансовые инструменты стимулирования предложения доступного жилья	Программа по предоставлению налоговых кредитов при строительстве жилья для семей с низкими доходами	Ограничены	Ограничены	Ограничены	Ограничены	В 2008 году введена схема по стимулированию наемного доступного жилья	Ограничены
Субсидии гражданам на доступное жилье	Ограниченнaя программа по предоставлению жилищных ваучеров, которые могут использоваться на наемное жилье (рыночное или субсидируемое)	Предоставление денежной субсидии частным нанимателям в некоторых провинциях, различается в разных провинциях	Существенные жилищные субсидии, которые могут использоваться на рыночное или социальное жилье	Ограниченнaя субсидия на оплату платы за наем. Установление платы за наем социального жилья в зависимости от дохода нанимателя	Существенные жилищные субсидии, которые могут использоваться на наемное жилье (рыночное или социальное)	Субсидия семьям с низкими доходами на оплату платы за наем в частном секторе и льготы по оплате найма жилья в зависимости от дохода нанимателя в публичном	Субсидирование льготных категорий на приобретение/строительство жилья. Субсидии на оплату жилья и коммунальных услуг для граждан с низкими доходами (собственникам и социальным нанимателям)

Документ: Стратегия развития акционерного общества «Казахстанская Жилищная Компания» на 2021-2023 годы (приложение 1 к решению Совета директоров АО «Ипотечная организация «Казахстанская Ипотечная Компания» от 24 декабря 2020 года № 13) (с изменениями и дополнениями по состоянию на 28.04.2023 г.)

Статус документа: действующий. Дата: 24.12.2020 г.

Характеристика	США	Канада	Великобритания	Ирландия	Нидерланды	Австралия	Россия
Органы и организации, предоставляющие доступное жилье	Существенная роль коммерческих и некоммерческих организаций в обеспечении необходимого предложения доступного жилья	Некоммерческие организации (2/3), провинции (1/3)	Крепкие жилищные компании (Registered Social Landlord)	Местные власти. Увеличивается роль некоммерческих организаций	Крупные жилищные ассоциации	ограниченная секторе в зависимости от дохода нанимателя	Органы государственной и местной власти

Меры стимулирования предложения на доступное жилье в разных странах могут применяться одновременно в разных пропорциях, а также могут устанавливаться в различных сферах.

Примеры инструментов регулирования в отношении поддержки предложения на доступное жилье в зарубежной практике:

Налоговое регулирование	Финансовая поддержка строительства	Прямые законодательные требования, прямое бюджетное финансирование
<p>1) Налоги на доходы:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Освобождение от налога (организации, предоставляющие социальное жилье) - Налоговые льготы (инвестиции в строительство доступного жилья; проценты по ипотечным ценным бумагам при финансировании ипотеки для семей с низкими доходами; прирост стоимости арендного жилья для арендодателей); - Особый налоговый режим (институты жилищного финансирования, для жилья, предоставляемого работодателями); - Учет амортизации для арендного жилищного фонда; - Налоговые вычеты для арендодателей (проценты по кредитам, операционные издержки); - Возмещение убытков от сдаваемого в аренду жилья за счет других видов деятельности; - Снижение налоговой базы по доходам от аренды на величину расходов на строительство, реконструкцию арендного жилья. <p>2) По налогам на недвижимость:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Особый налоговый режим (неиспользуемых земельных участков для стимулирования жилищного строительства, неиспользуемой жилой недвижимости); - Пониженная ставка для новых, реконструированных домов. <p>3) По НДС:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Пониженная ставка (при новом жилищном строительстве, реконструкции нежилых зданий с целью перевода в жилье, для социальных арендодателей) 	<ul style="list-style-type: none"> - Гранты на строительство, реновацию доступного жилья - Субсидирование кредитов для организаций на строительство доступного жилья; - Предоставление земли для строительства доступного жилья бесплатно или по льготной цене; - Гранты на вовлечение неиспользуемой жилой недвижимости; - Государственные гарантии (по кредитам некоммерческим жилищным ассоциациям, по арендным и ипотечным платежам для семей с невысокими доходами). 	<ul style="list-style-type: none"> - Финансирование строительства и предоставление социального жилья для семей с низкими доходами; - Требования к девелоперам по обязательной доле доступного жилья в жилищных проектах; - Требования к работодателям по предоставлению жилья

В настоящее время в Республике Казахстан основные инструменты поддержки спроса на жилье нацелены на приобретение жилья в собственность. Меры по стимулированию спроса и предложения на доступное арендное жилье применяются не повсеместно, а лишь для определенных категорий граждан.

Документ: Стратегия развития акционерного общества «Казахстанская Жилищная Компания» на 2021-2023 годы (приложение 1 к решению Совета директоров АО «Ипотечная организация «Казахстанская Ипотечная Компания» от 24 декабря 2020 года № 13) (с изменениями и дополнениями по состоянию на 28.04.2023 г.)

Статус документа: действующий. Дата: 24.12.2020 г.

2.14. SWOT-анализ

Сильные стороны (S)	Слабые стороны (W)
<p>1. поддержка со стороны АО «НУХ «Байтерек» и Правительства РК;</p> <p>2. положительный опыт реализации государственных программ;</p> <p>3. положительный опыт поддержки предложения на жилье:</p> <ul style="list-style-type: none"> - выкуп облигаций МИО; - гарантирование долевого участия в жилищном строительстве; - обусловленное размещение средств в БВУ; - компетенция в финансировании и андеррайтинге проектов по жилищному строительству через проектное финансирование; <p>4. положительный опыт поддержки спроса на жилье:</p> <ul style="list-style-type: none"> - приобретение прав требований ипотечных займов БВУ; - реализации жилья в аренду с выкупом; - выдачи ипотечных займов через БВУ; <p>5. наличие необходимых инструментов для обеспечения доступности жилья;</p> <p>6. цифровой мониторинг объектов недвижимости;</p> <p>7. опыт привлечения финансирования на международной и местном рынках капитала;</p> <p>8. высокий уровень доверия населения;</p> <p>9. высокий рейтинг со стабильным прогнозом.</p>	<p>1. высокий уровень зависимости от активности банков-партнеров;</p> <p>2. высокий уровень зависимости от степени развитости фондового рынка (отсутствие институциональных инвесторов);</p> <p>3. невысокая рентабельность активов (0,98% факт на 01.10.2020 год) в связи с социальной направленностью Компании;</p> <p>4. ограниченное целевое использование финансовых ресурсов по деятельности Компании, регламентированной; Постановлениями Правительства РК и иных государственных органов;</p> <p>5. направленность КПД госпрограмм на целевые показатели, отражающие количественные объемы поддержки, и не всегда на эффективность.</p>
Возможности (O)	Угрозы (T)
<p>1. отсутствие на рынке игроков с аналогичными направлениями деятельности;</p> <p>2. комплексная поддержка предложения и спроса на жилье;</p> <p>3. комплексная застройка микрорайонов с учетом потребностей населения, с детскими садами, школами, ТРЦ и т.д.;</p> <p>4. возможность развивать «зеленое» строительство и «зеленую» ипотеку;</p> <p>5. развитие рынка арендного жилья;</p> <p>6. реновация ветхого жилья;</p>	<p>1. ослабление курса национальной валюты, и высокая доля импорта на рынке строительных материалов может привести к повышению цен на строительные материалы;</p> <p>2. несбалансированное распределение ресурсов среди МИО по государственным программам может привести к высокой долговой нагрузке по некоторым МИО;</p> <p>3. неразвитость фондового рынка Казахстана;</p> <p>4. снижение покупательской способности населения;</p>

Документ: Стратегия развития акционерного общества «Казахстанская Жилищная Компания» на 2021-2023 годы (приложение 1 к решению Совета директоров АО «Ипотечная организация «Казахстанская Ипотечная Компания» от 24 декабря 2020 года № 13) (с изменениями и дополнениями по состоянию на 28.04.2023 г.)

Статус документа: действующий. Дата: 24.12.2020 г.

7. развитие предиктивной аналитики по строительному сектору и рынку недвижимости;	5. понижение кредитного рейтинга Компании и ограничение доступа к внешним источникам финансирования;
8. интеллектуальный мониторинг строительства с применением компьютерного зрения;	6. снижение интереса БВУ к ипотечному кредитованию в силу слабой защиты прав кредиторов;
9. развитие оффтейк-контрактов на стройматериалы и недвижимость;	7. рост стоимости недвижимости и ставок вознаграждения.
10. привлечение внешних заемных средств/инвесторов, в том числе МФО, в целях реализации совместных инвестиционных проектов в строительной отрасли;	
11. повышение доступности жилья для населения, в том числе путем стимулирования спроса на ипотечные продукты и арендное жилье;	
12. рост уровня урбанизации на фоне ухудшения состояния жилищного фонда в регионах;	
13. возможность привлекать средства из негосударственных источников финансирования.	

Документ: Стратегия развития акционерного общества «Казахстанская Жилищная Компания» на 2021-2023 годы (приложение 1 к решению Совета директоров АО «Ипотечная организация «Казахстанская Ипотечная Компания» от 24 декабря 2020 года № 13) (с изменениями и дополнениями по состоянию на 28.04.2023 г.)

Статус документа: действующий. Дата: 24.12.2020 г.

3. Миссия и видение

Миссия: Обеспечение населения Казахстана доступным и качественным жильем.

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

В целях реализации своей миссии и видения Компания будет проводить работу по следующим ключевым стратегическим направлениям:

В Направление 1 внесены изменения в соответствии с решением Совета директоров АО «Казахстанская Жилищная Компания» от 18.07.22 г. № 8 (см. стар. ред.); решением Совета директоров АО «Казахстанская Жилищная Компания» от 28.04.23 г. № 4 (см. стар. ред.)

Направление 1. Поддержка предложения на жилье

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

Задачи:

- 1) Финансирование строительства и реновации жилья через выкуп облигаций МИО;
- 2) Гарантирование долевого участия в жилищном строительстве;
- 3) Субсидирование кредитов частных застройщиков;
- 4) – 6) исключены в соответствии с решением Совета директоров АО «Казахстанская Жилищная Компания» от 18.07.22 г. № 8 (см. стар. ред.)
- 7) исключена в соответствии с решением Совета директоров АО «Казахстанская Жилищная Компания» от 28.04.23 г. № 4 (см. стар. ред.)
- 8) Финансирование градостроительных инвестиционных проектов и развитие комплексной застройки микрорайонов.

В Направление 2 внесены изменения в соответствии с решением Совета директоров АО «Казахстанская Жилищная Компания» от 18.07.22 г. № 8 (см. стар. ред.)

Направление 2. Поддержка спроса на жилье

Цель: Повысить доступность жилья для граждан Казахстана

Задачи:

- 1) Приобретение ипотечных прав требований и секьюритизация;
- 2) Выдача ипотечных займов через банки-агенты;
- 3) Предоставление арендного жилья с выкупом в рамках Концепции;
- 4) Субсидирование части ставки вознаграждения по ипотечным займам, выдаваемым населению банками второго уровня.

В Направление 3 внесены изменения в соответствии с решением Совета директоров АО «Казахстанская Жилищная Компания» от 18.07.22 г. № 8 (см. стар. ред.)

Направление 3. Развитие информационных технологий и аналитики

Цель: Цифровизация продуктов Компании и развитие аналитики

Задачи:

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

Документ: Стратегия развития акционерного общества «Казахстанская Жилищная Компания» на 2021-2023 годы (приложение 1 к решению Совета директоров АО «Ипотечная организация «Казахстанская Ипотечная Компания» от 24 декабря 2020 года № 13) (с изменениями и дополнениями по состоянию на 28.04.2023 г.)

Статус документа: действующий. Дата: 24.12.2020 г.

Направление 4. Социально-ориентированные и антикризисные программы

Цель: Создать рабочие места и обеспечить своевременный возврат выделенных средств

Задачи:

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

Стратегическая карта изложена в редакции [решения Совета директоров АО «Казахстанская Жилищная Компания» от 18.07.22 г. № 8 \(см. стар. ред.\)](#); [решения Совета директоров АО «Казахстанская Жилищная Компания» от 28.04.23 г. № 4 \(см. стар. ред.\)](#)

Стратегическая карта Компании:

Миссия: Обеспечение населения Казахстана доступным и качественным жильем Видение: Ключевые институты развития по обеспечению народа Казахстана доступным жильем				
	Поддержка предложения на жилье	Поддержка спроса на жилье	Развитие инфраструктуры и технологий жилья	Социально-ориентированные программы
	<ul style="list-style-type: none"> • Финансирование строительства и реконструкции жилья через выкуп облигаций МИО • Гарантирование долевого участия в жилищном строительстве • Субсидирование кредитов в частных застройщиках • Финансирование градостроительных и инвестиционных проектов и развитие комплексной застройки мкрн/районов 	<ul style="list-style-type: none"> • Приобретение ипотечных прав требования и секьюритизация • Выдача ипотечных займов через банки-агенты по программе «Орда» • Проставление арендного жилья с выкупом в рамках Программы «Нурлы жер» • Субсидирование части ставки по залогу земельных участков по ипотечным займам, выдаваемым населению БВЗ 	<ul style="list-style-type: none"> • Ситуационный центр «Нурлы жер» (исследования и аналитика) • Маркетинг строительных материалов • Жилищный портал (My Home Portal) • Капреестр 	<ul style="list-style-type: none"> • Выкуп облигаций МИО в рамках Дорожной карты занятости на 2020-2021 годы • Возврат средств, выделенных на проекты ЭКСПО-2017 • Возврат средств от АО «Народный банк Казахстана» и АО «Банк развития Казахстана»
Стать «единным окном» обслуживания клиентов				
Быть финансово устойчивым				
Оптимизировать операционные расходы				
Оптимизация корпоративных бизнес-процессов				
Взаимодействие с государственными органами и МИО по развитию со общества и созданию социальных объектов для обеспечения гармоничной жизни населения Казахстана				
Повышение эффективных отношений со стейкholderами				
Организационные возможности	Создание корпоративной культуры	Стать лучшим работодателем	Создание новых компетенций и потенциала	
	Лучшее соотношение цена/качество жилья		Цифровые технологии, анализ данных	

4. Стrатегические направления:

4.1. Стrатегическое направление 1: Поддержка предложения на жилье

В пункт 4.1 внесены изменения в соответствии с [решением Совета директоров АО «Казахстанская Жилищная Компания» от 18.07.22 г. № 8 \(см. стар. ред.\)](#); [решением Совета директоров АО «Казахстанская Жилищная Компания» от 28.04.23 г. № 4 \(см. стар. ред.\)](#)

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

Стратегическими задачами Компании в данном направлении являются:

Документ: Стратегия развития акционерного общества «Казахстанская Жилищная Компания» на 2021-2023 годы (приложение 1 к решению Совета директоров АО «Ипотечная организация «Казахстанская Ипотечная Компания» от 24 декабря 2020 года № 13) (с изменениями и дополнениями по состоянию на 28.04.2023 г.)

Статус документа: действующий. Дата: 24.12.2020 г.

1. Финансирование строительства и реновации жилья через выкуп облигаций МИО;
2. Гарантирование долевого участия в жилищном строительстве;
3. Субсидирование кредитов частных застройщиков;
4. – 6. Исключены в соответствии с решением Совета директоров АО «Казахстанская Жилищная Компания» от 18.07.22 г. № 8 (см. стар. ред.)
7. Исключена в соответствии решением Совета директоров АО «Казахстанская Жилищная Компания» от 28.04.23 г. № 4 (см. стар. ред.)
8. Финансирование градостроительных инвестиционных проектов и развитие комплексной застройки микрорайонов.

В пункт 4.1.1 внесены изменения в соответствии с решением Совета директоров АО «Казахстанская Жилищная Компания» от 18.07.22 г. № 8 (см. стар. ред.); изложен в редакции решения Совета директоров АО «Казахстанская Жилищная Компания» от 28.04.23 г. № 4 (см. стар. ред.)

4.1.1. Финансирование строительства и реновации жилья через выкуп облигаций МИО

В целях увеличения предложения доступного жилья Компания обеспечит финансирование строительства кредитного жилья для вкладчиков Отбасы банка, в том числе реновации жилищного фонда путем выкупа облигаций МИО в рамках Концепции.

Источниками финансирования будут являться средства Национального фонда РК в размере 277 млрд. тенге, выделенные в 2016-2019 годах и средства НБ РК в размере 180 млрд. тенге, выделенные в 2020 году.

Финансирование строительства кредитного жилья МИО за счет средств НФ РК будет осуществляться на револьверной основе через выкуп облигаций МИО.

Таким образом, общий объем средств, выделенных на финансирование строительства кредитного жилья, составляет 457 млрд. тенге.

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

Также, Компания рассмотрит возможность увеличения суммы финансирования строительства и микширования средств НФ РК с внешними заимствованиями.

В целях мониторинга доступности жилья, создания комфортных условий проживания населения и определения эффективности принимаемых мер Компания будет проводить аналитические исследования, в том числе рынка недвижимости и жилищного строительства, а также выставлять технические требования к финансируемым объектам с учетом потребностей населения.

Мониторинг эффективности реализации данной задачи будет осуществляться путем установления следующих КПД:

- 1) Выкуп облигаций МИО на сумму 470,5 млрд. тенге до конца 2023 года для финансирования и реновации строительства жилья (кумулятивно с 2021 года).

Документ: Стратегия развития акционерного общества «Казахстанская Жилищная Компания» на 2021-2023 годы (приложение 1 к решению Совета директоров АО «Ипотечная организация «Казахстанская Ипотечная Компания» от 24 декабря 2020 года № 13) (с изменениями и дополнениями по состоянию на 28.04.2023 г.)

Статус документа: действующий. Дата: 24.12.2020 г.

В пункт 4.1.2 внесены изменения в соответствии с [решением Совета директоров АО «Казахстанская Жилищная Компания» от 18.07.22 г. № 8 \(см. стар. ред.\)](#); решения Совета директоров АО «Казахстанская Жилищная Компания» от 28.04.23 г. № 4 (см. стар. ред.)

4.1.2. Гарантирование долевого участия в жилищном строительстве

В целях обеспечения защиты прав и интересов долевых участников Компания обеспечит предоставление гарантий по организации завершения строительства жилого здания при наступлении гарантийного случая и передаче долей в жилом здании дольщикам по договорам о долевом участии в жилищном строительстве.

Компания будет предъявлять квалификационные требования к участникам долевого строительства по финансовой устойчивости, наличию опыта и внедрять механизмы контроля и мониторинга за целевым использованием денег дольщиков через инжиниринговые компании, а также применять лучшие практики риск-менеджмента.

Компания рассмотрит возможность создания единого продукта с Отбасы банком по долевому строительству, а также будет постоянно совершенствовать законодательство в сфере долевого строительства.

Механизм предоставления гарантий определяется согласно внутренним нормативным документам Компании.

Компания будет осуществлять финансирование уполномоченных компаний при возникновении рисков несвоевременного ввода в эксплуатацию объектов долевого строительства. Механизм финансирования определяется согласно внутренним нормативным документам Компании.

В пункт 4.1.3 внесены изменения в соответствии с [решением Совета директоров АО «Казахстанская Жилищная Компания» от 18.07.22 г. № 8 \(см. стар. ред.\)](#); решения Совета директоров АО «Казахстанская Жилищная Компания» от 28.04.23 г. № 4 (см. стар. ред.)

4.1.3. Субсидирование кредитов частных застройщиков

В целях поддержки развития строительной отрасли Компания обеспечит субсидирование ставки вознаграждения по займам частных застройщиков в рамках Концепции.

Источником субсидирования будут являться средства республиканского бюджета.

Порядок предоставления субсидий определяется Концепцией и внутренними нормативными документами Компании.

Мониторинг эффективности реализации задач: «4.1.2. Гарантирование долевого участия в жилищном строительстве и «4.1.3. Субсидирование кредитов частных застройщиков» будет осуществляться путем установления следующих КПД:

Объем выданных гарантийных обязательств и объем субсидируемых кредитов частных застройщиков 775,2 млрд. тенге до конца 2023 года (кумулятивно с 2021 года).

4.1.4. Развитие рынка арендного жилья без выкупа. Исключен в соответствии с [решением](#) Совета директоров АО «Казахстанская Жилищная Компания» от 18.07.22 г. № 8 (см. стар. ред.)

4.1.5. Финансирование инвестиционных проектов. Исключен в соответствии с [решением](#) Совета директоров АО «Казахстанская Жилищная Компания» от 18.07.22 г. № 8 (см. стар. ред.)

4.1.5.1. Финансирование строительства жилья. Исключен в соответствии с [решением](#) Совета директоров АО «Казахстанская Жилищная Компания» от 18.07.22 г. № 8 (см. стар. ред.)

Документ: Стратегия развития акционерного общества «Казахстанская Жилищная Компания» на 2021-2023 годы (приложение 1 к решению Совета директоров АО «Ипотечная организация «Казахстанская Ипотечная Компания» от 24 декабря 2020 года № 13) (с изменениями и дополнениями по состоянию на 28.04.2023 г.)

Статус документа: действующий. Дата: 24.12.2020 г.

4.1.5.2. Социально-ориентированные проекты. Исключен в соответствии с решением Совета директоров АО «Казахстанская Жилищная Компания» от 18.07.22 г. № 8 (см. стар. ред.)

4.1.6. Мастер девелопер комплексной застройки районов. Исключен в соответствии с решением Совета директоров АО «Казахстанская Жилищная Компания» от 18.07.22 г. № 8 (см. стар. ред.)

4.1.7. Исключен в соответствии с решением Совета директоров АО «Казахстанская Жилищная Компания» от 28.04.23 г. № 4 (см. стар. ред.)

Раздел 4 дополнен пунктом 4.1.8 в соответствии с решением Совета директоров АО «Казахстанская Жилищная Компания» от 18.07.22 г. № 8; изложен в редакции решения Совета директоров АО «Казахстанская Жилищная Компания» от 28.04.23 г. № 4 (см. стар. ред.)

4.1.8. Финансирование градостроительных инвестиционных проектов и развитие комплексной застройки микрорайонов

В рамках реализации инвестиционных проектов Компания будет осуществлять финансирование градостроительных инвестиционных проектов и финансирование комплексной застройки микрорайонов в соответствии с внутренними нормативными документами.

Градостроительный инвестиционный проект - это комплексная застройка, которая предусматривает строительство многофункциональных жилых районов с развитой инфраструктурой и включает в себя, не ограничиваясь:

- не менее 50 (пятидесяти) тысяч квадратных метров жилья;
- строительство объектов социальной инфраструктуры и парковых зон. Кроме того, градостроительный инвестиционный проект может включать строительство коммерческой (бизнес-центры, ТРЦ и др.) и прочей нежилой недвижимости.

Градостроительные инвестиционные проекты будут предусматривать концепцию генерального плана (мастер-плана) проекта, который включает в себя следующую информацию: площадь застройки, в том числе площадь жилых, коммерческих и социальных объектов, финансовую модель, количество создаваемых рабочих мест, объекты социальной инфраструктуры, объемы работ, сроки реализации проекта и прочую информацию о проекте.

Финансирование градостроительных инвестиционных проектов может быть направлено на строительство объекта, выкуп, а также прекращение обременений земельного участка и/или объекта незавершенного строительства, погашение и/или рефинансирование задолженности в банках второго уровня, а также на выполнение государственных задач.

Также Компания будет финансировать комплексную застройку микрорайонов для создания комфортной среды проживания населения, которая включает в себя объекты социальной инфраструктуры (детские сады, школы и прочее). При этом застройщики принимают встречные обязательства по реализации части жилья по ценам, определенным Концепцией.

Документ: Стратегия развития акционерного общества «Казахстанская Жилищная Компания» на 2021-2023 годы (приложение 1 к решению Совета директоров АО «Ипотечная организация «Казахстанская Ипотечная Компания» от 24 декабря 2020 года № 13) (с изменениями и дополнениями по состоянию на 28.04.2023 г.)

Статус документа: действующий. Дата: 24.12.2020 г.

Механизмы финансирования:

Источники финансирования	Механизмы финансирования
Собственные средства и/или заемные средства (из государственных и/или рыночных источников)	Облигационное финансирование
	Кредитование

Финансирование осуществляется путем предоставления кредита и (или) займа в соответствии с внутренними документами Компании на условиях платности, срочности, возвратности и обеспеченности выделенных денежных средств.

Финансирование может быть предоставлено с использованием механизма микширования средств из различных источников.

Компания обеспечит разработку стандартов комплексной застройки С учетом международного опыта, анализа типовых проектов в рамках Концепции и потребностей населения.

4.2. Стратегическое направление 2: Поддержка спроса на жилье

В пункт 4.2 внесены изменения в соответствии с решением Совета директоров АО «Казахстанская Жилищная Компания» от 18.07.22 г. № 8 (см. стар. ред.)

Цель: Повысить доступность жилья для граждан Казахстана

Стратегическими задачами Компании в данном направлении являются:

1. Приобретение прав требований и секьюритизация;
2. Выдача ипотечных займов через банки-агенты по программе «Орда»;
3. Предоставление арендного жилья в рамках Концепции;
4. Субсидирование части ставки вознаграждения по ипотечным займам, выдаваемым населению БВУ.

В пункт 4.2.1 внесены изменения в соответствии с решением Совета директоров АО «Казахстанская Жилищная Компания» от 18.07.22 г. № 8 (см. стар. ред.)

4.2.1. Приобретение прав требований по ипотечным займам БВУ и секьюритизация

В целях поддержания ликвидности БВУ для предоставления ипотечных займов населению Казахстана Компания обеспечит приобретение прав требований по ипотечным займам и выпуск ипотечных ценных бумаг.

Также Компания рассмотрит возможность выкупа ипотечных прав требований с последующим обязательством для БВУ выдачи ипотечных займов на долевое строительство жилья обеспеченное гарантией Компании.

Компания будет инициировать изменения в законодательство и регуляторные нормы по секьюритизации.

В пункт 4.2.2 внесены изменения в соответствии с решением Совета директоров АО «Казахстанская Жилищная Компания» от 18.07.22 г. № 8 (см. стар. ред.)

4.2.2. Выдача ипотечных займов через банки-агенты по программе «Орда»

В целях развития ипотечного рынка и улучшения жилищных условий населения Казахстана Компания обеспечит выдачу займов по собственной программе «Орда» через банки-агенты, а также Компания будет выдавать займы по объектам с гарантией завершения жилищного строительства.

Документ: Стратегия развития акционерного общества «Казахстанская Жилищная Компания» на 2021-2023 годы (приложение 1 к решению Совета директоров АО «Ипотечная организация «Казахстанская Ипотечная Компания» от 24 декабря 2020 года № 13) (с изменениями и дополнениями по состоянию на 28.04.2023 г.)

Статус документа: действующий. Дата: 24.12.2020 г.

Источником финансирования будут являться внешние средства, привлеченные на финансовом рынке.

Порядок выдачи ипотечных займов, включая размер ставок вознаграждения, сроков и первоначального взноса будут определяться согласно внутренним нормативным документам Компании.

Мониторинг эффективности реализации задач: «[4.2.1](#). Приобретение прав требований по ипотечным займам БВУ и секьюритизация» и «[4.2.2](#). Выдача ипотечных займов через банки-агенты по программе «Орда» будет осуществляться путем установления следующих КПД:

1) Объем ипотечного портфеля 60 млрд. тенге до конца 2023 года (кумулятивно с 2021 года).

В пункт 4.2.3 внесены изменения в соответствии с решением Совета директоров АО «Казахстанская Жилищная Компания» от 18.07.22 г. № 8 (см. стар. ред.); решением Совета директоров АО «Казахстанская Жилищная Компания» от 28.04.23 г. № 4 (см. стар. ред.)

4.2.3. Предоставление арендного жилья с выкупом в рамках Концепции

Для обеспечения доступности жилья Компания обеспечит предоставление арендного жилья с выкупом в рамках Концепции для работников в сфере образования и здравоохранения, а также другим работникам согласно заключенных меморандумов с МИО и государственными организациями в соответствии с внутренними документами Компании.

Финансирование будет производится путем привлечения займов на финансовом рынке и реинвестирования арендных платежей Компании по Концепции.

Мониторинг эффективности реализации данной задачи будет осуществляться путем установления следующих КПД:

1) Реализация квартир в аренду с последующим выкупом на сумму 19,0 млрд. тенге (кумулятивно с 2021 года).

Раздел 4 дополнен пунктом 4.2.4 в соответствии с решением Совета директоров АО «Казахстанская Жилищная Компания» от 18.07.22 г. № 8

4.2.4. Субсидирование части ставки вознаграждения по ипотечным займам, выдаваемым населению БВУ

В целях повышения доступности ипотечного жилищного кредитования населения Компания с 2023 года обеспечит субсидирование части ставки вознаграждения по ипотечным жилищным займам населения, выдаваемым БВУ.

Источником субсидирования будут являться средства республиканского бюджета.

Порядок предоставления субсидий определяется внутренними нормативными документами Компании.

4.3. Стратегическое направление 3: Развитие информационных технологий и аналитики

В пункт 4.3 внесены изменения в соответствии с решением Совета директоров АО «Казахстанская Жилищная Компания» от 18.07.22 г. № 8 (см. стар. ред.)

Цель: Цифровизация продуктов Компании и развитие аналитики

Стратегическими задачами Компании в данном направлении являются:

Документ: Стратегия развития акционерного общества «Казахстанская Жилищная Компания» на 2021-2023 годы (приложение 1 к решению Совета директоров АО «Ипотечная организация «Казахстанская Ипотечная Компания» от 24 декабря 2020 года № 13) (с изменениями и дополнениями по состоянию на 28.04.2023 г.)

Статус документа: действующий. Дата: 24.12.2020 г.

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

4.3.1. Ситуационный центр «Нұрлы жер»

В рамках цифровизации деятельности Компании разработан Ситуационный центр «Нұрлы жер» и Портал МИО для мониторинга строящихся объектов недвижимости, финансируемых Компанией в рамках Концепции и Дорожной карты занятости, а также мобильное приложение для заполнения данных.

Данные решения позволяют Компании, проводить:

1. дистанционный мониторинг строящихся объектов с применением современных технических средств контроля (камеры, дроны, планшеты и т.д.);
2. онлайн мониторинг освоения средств и реализации жилья;
3. прогноз даты ввода объектов с возможными отклонениями;
4. анализ фото/видеопотока и информации от МИО с использованием искусственного интеллекта;
5. выработку мероприятий на основе анализа данных.

Компания продолжит развитие данных решений в следующих направлениях:

1. интеллектуальный мониторинг строительства с применением компьютерного зрения;
2. формирование хранилища данных производственных показателей Компании;
3. предиктивный анализ данных с применением алгоритмов машинного обучения;
4. интеграция с государственными базами данных;
5. проведение регулярных аналитических исследований (в том числе по рынку недвижимости и жилищного строительства).

Для реализации данной задачи Компания будет развивать компетенцию в области предиктивной аналитики и обработки больших данных (data science, big data), управления проектами, а также в исследовании и анализе рынка жилья.

4.3.2. Маркетплейс строительных материалов

В целях снижения себестоимости строительства жилья и поддержки казахстанских производителей стройматериалов на базе Ситуационного центра «Нұрлы жер» будет создан маркетплейс строительных материалов, на котором участники строительной отрасли смогут размещать информацию о товарах, работах, услугах, а также совершать сделки.

На первом этапе будет проведен анализ потребностей в стройматериалах по финансируемым объектам Концепции, в частности будет сформирована витрина потребностей в стройматериалах по Концепции и создан онлайн-портал для публикации витрины потребностей в стройматериалах для отправки коммерческих предложений казахстанскими производителями.

На втором этапе развития в онлайн-портале будет внедрена функция заключения электронных договоров между участниками строительной отрасли, и функция контроля доставки стройматериалов, с оффтейк службой которая будет сопровождать и верифицировать участников и контролировать сделки.

Мониторинг эффективности реализации данной задачи будет осуществляться путем установления следующих КПД:

1. Создать маркетплейс стройматериалов в 2021 году.

Документ: Стратегия развития акционерного общества «Казахстанская Жилищная Компания» на 2021-2023 годы (приложение 1 к решению Совета директоров АО «Ипотечная организация «Казахстанская Ипотечная Компания» от 24 декабря 2020 года № 13) (с изменениями и дополнениями по состоянию на 28.04.2023 г.)

Статус документа: действующий. Дата: 24.12.2020 г.

Пункт 4.3.3 изложен в редакции решения Совета директоров АО «Казахстанская Жилищная Компания» от 18.07.22 г. № 8 (см. стар. ред.)

4.3.3. Жилищный портал

Компания создаст Жилищный портал для предоставления комплексных услуг для граждан Казахстана.

Жилищный портал будет включать в себя следующие функции:

Информация об объектах долевого строительства	Постпродажный сервис
<ul style="list-style-type: none">Разработка карты объектов долевого строительстваСоздание карточек объектов долевого строительстваИнформация о недобросовестных застройщикахИнтеграция с информационной системой «Казреестр»	<ul style="list-style-type: none">Создание личных кабинетов клиентовИнтеграция с базами данных КомпанииПодписание документов с применением ЭЦПРазработка Telegram чат-бота

Раздел 4 дополнен пунктом 4.3.4 в соответствии с решением Совета директоров АО «Казахстанская Жилищная Компания» от 18.07.22 г. № 8

4.3.4. Казреестр

Казреестр - это единая информационная система регистрации договоров долевого участия в жилищном строительстве, доверительным управляющим которого является АО «КЖКК» (договор о передаче государственного имущества от 16 июля 2021 года № 2/26 сроком на 5 лет).

Компания будет проводить работу по развитию и модернизации Казреестра, в том числе через интеграцию с государственными базами данных.

Проводимые работы позволят сократить срок электронной регистрации договоров долевого участия с 3 дней до 2 часов, исключить «двойные» продажи жилья на рынке, а также создать более удобный формат работы для застройщиков и дольщиков.

4.4. Стратегическое направление 4: Социально-ориентированные и антикризисные программы

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

Стратегическими задачами Компании в данном направлении являются:

- Выкуп облигаций МИО в рамках Дорожной карты занятости на 2020-2021 года;
- Возврат средств, выделенных на проекты ЭКСПО-2017 и иные объекты недвижимости;
- Возврат средств из АО «Народный банк Казахстана» и АО «Банк развития Казахстана».

4.4.1. Выкуп облигаций МИО в рамках Дорожной карты занятости на 2020-2021 годы

Документ: Стратегия развития акционерного общества «Казахстанская Жилищная Компания» на 2021-2023 годы (приложение 1 к решению Совета директоров АО «Ипотечная организация «Казахстанская Ипотечная Компания» от 24 декабря 2020 года № 13) (с изменениями и дополнениями по состоянию на 28.04.2023 г.)

Статус документа: действующий. Дата: 24.12.2020 г.

В целях развития регионов МИО и обеспечения занятости населения Компания обеспечит финансирование инфраструктурных проектов путем выкупа облигаций МИО в рамках Дорожной карты занятости на 2020-2021 годы.

Источником финансирования будут являться средства НБ РК в размере 700 млрд. тенге, выделенные в 2020-2021 годах. Финансирование инфраструктурных проектов будет осуществляться за счет выкупа облигаций МИО.

Компания обеспечит цифровой мониторинг освоения средств, а также темпов строительства инфраструктурных проектов.

Мониторинг эффективности реализации данной задачи будет осуществляться путем установления следующих КПД:

1) Выкуп ценных бумаг МИО на сумму 700 млрд. тенге в 2020-2021 годах для финансирования инфраструктурных проектов и обеспечения создания рабочих мест (кумулятивно с 2020 года)

4.4.2. Возврат средств, выделенных на проекты ЭКСПО-2017

Компания обеспечит своевременный возврат средств от реализации доли в ТРЦ «Mega Silk Way» на сумму 36,2 млрд. тенге до 2034 г. и от реализации объектов недвижимости ЭКСПО-2017 (жилье и машиноместа) на сумму 39,9 млрд. тенге до 2036 г.

4.4.3. Возврат средств из АО «Народный банк Казахстана» и АО «Банк развития Казахстана»

Компания обеспечит мониторинг своевременного возврата средств, выделенных в 2009-2010 годах АО «Банк развития Казахстана» (20 млрд. тенге до 2024 г.) и АО «Народный банк Казахстана» (18,2 млрд. тенге до 2029 г.) на поддержку субъектов предпринимательства в сфере обрабатывающей промышленности и решения проблем на рынке недвижимости, соответственно.

4.5. Функциональные задачи в рамках реализации стратегических направлений Компании

Статус Единого оператора жилищного строительства

Согласно Государственной программы жилищно-коммунального развития «Нұрлы жер» Компании присвоен статус Единого оператора жилищного строительства в РК путем объединения АО «Ипотечная организация «Казахстанская Ипотечная Компания», АО «Фонд гарантирования жилищного строительства» и АО «Байтерек девелопмент».

Создание Единого оператора позволит привлекать капитал на рыночных условиях, микшировать с текущими финансовыми потоками и удешевлять стоимость фондирования для частных застройщиков, в том числе через механизмы субсидирования и гарантирования, а также оказывать прямую поддержку, начиная от стратегического планирования до полного сопровождения проектов на всех этапах реализации, включая инжиниринг, цифровой мониторинг и последующую эксплуатацию.

Финансовая устойчивость

Для повышения эффективности управления финансовыми ресурсами и обеспечения финансовой устойчивости Компанией будет осуществлена работа по оптимизации операционных расходов Компании, совершенствованию систем управления ликвидностью и финансовыми рисками, а также увеличению инвестиционной привлекательности, в том числе повышение/поддержание кредитного рейтинга Компании, поиск оптимальных

Документ: Стратегия развития акционерного общества «Казахстанская Жилищная Компания» на 2021-2023 годы (приложение 1 к решению Совета директоров АО «Ипотечная организация «Казахстанская Ипотечная Компания» от 24 декабря 2020 года № 13) (с изменениями и дополнениями по состоянию на 28.04.2023 г.)

Статус документа: действующий. Дата: 24.12.2020 г.

источников фондирования и возможности использования имеющихся ресурсов для реализации стратегических направлений Компании.

Риск-менеджмент

Компания будет внедрять лучшие практики в области корпоративной системы управления рисками и превентивных мер для минимизации рисков Компании, а также обеспечивать систематический и последовательный подход при осуществлении процесса управления рисками.

Будут проводиться мероприятия по информированию, обучению и мотивации работников по идентификации и оценке присущих Компании рисков.

Кадровая политика и корпоративное развитие

Для реализации новых стратегических направлений Компания сформирует профессиональную команду и будет развивать компетенцию в области градостроительства, архитектуры и инжиниринга, управления проектами, а также в области предиктивной аналитики и обработки больших данных (data science, big data).

Будут внедрены современные подходы к работе с персоналом и внешними соискателями, а также создана благоприятная среда и эффективная корпоративная культура для раскрытия потенциала сотрудников и реализации их идей. Компания будет стремится стать лучшим работодателем в своей отрасли.

В рамках корпоративного развития будут проводиться организационные преобразования и реинжиниринг бизнес-процессов для обеспечения гибкости и реализации стратегических направлений.

В целях реализации трансформации по модели сингапурского Совета жилищного строительства и развития (HDB) решением Правления №79 от 15 октября 2020 года создан Проектный офис, который будет ответственным органом за трансформацию Компании на всех этапах ее развития.

Трансформация Компании будет осуществлена в 3 этапа:

1. Краткосрочный (2021-2022 годы) - Стадия консолидации и зарождения.

На данном этапе Компания объединит все продукты и услуги трех Компаний и обеспечит бесперебойность деятельности и реализации государственных программ. Также Компания будет развивать новые стратегические направления и продукты чтобы стать ключевым институтом развития по обеспечению народа Казахстана доступным жильем;

2. Среднесрочный (2023-2025 годы) - Стадия роста и становления.

На данном этапе Компания завершит разработку новых стратегических направлений и продуктов Компании для их полномасштабной реализации.

3. Долгосрочный (2026 год и далее) - Стадия зрелости и устойчивости.

На данном этапе Компания утвердит свою репутацию института развития по обеспечению народа Казахстана доступным жильем. Компания будет стремиться развиваться и разрабатывать актуальные продукты и услуги с учетом потребностей граждан Казахстана.

Документ: Стратегия развития акционерного общества «Казахстанская Жилищная Компания» на 2021-2023 годы (приложение 1 к решению Совета директоров АО «Ипотечная организация «Казахстанская Ипотечная Компания» от 24 декабря 2020 года № 13) (с изменениями и дополнениями по состоянию на 28.04.2023 г.)

Статус документа: действующий. Дата: 24.12.2020 г.

5. Ключевые показатели деятельности Компании до 2023 года и методология расчета показателей

В раздел 5 внесены изменения в соответствии с решением Совета директоров АО «Казахстанская Жилищная Компания» от 18.07.22 г. № 8 (см. стар. ред.); решением Совета директоров АО «Казахстанская Жилищная Компания» от 28.04.23 г. № 4 (см. стар. ред.)

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

№ п/п	Ключевой показатель деятельности	Ед. изм.	Обоснование	Методология расчёта	Целевое значение на 2023 год	Источник данных
1	2	3	4	5	6	7
Стратегическое направление 1: Поддержка предложения на жилье Цель: Увеличить объем строительства жилья путем стимулирования частного сектора и стать «единым окном» обслуживания застройщиков						
1	Вклад Компании в строительство доступного жилья в РК в 2023 году	%	В реализацию Концепции для обеспечения достаточного количества экономически доступных квадратных метров жилья	Объем ввода жилья, за счет инструментов Компании за отчетный год/ Объем ввода жилья (многоквартирные жилые дома) итого по РК за отчетный год	13 ^[19]	План развития/Отчет по исполнению плана развития за отчетный год, КС МН РК, МИО, КДС ЖКХ МИИР РК
2	Объем ввода жилья, за счет инструментов ^[20] Компании (кумулятивно с 2021 года)	тыс. м ²	В реализацию Концепции для обеспечения достаточного количества экономически доступных	Сумма введенного жилья согласно актам ввода в эксплуатацию	Не менее 6000	План развития/ Отчет по исполнению плана развития за отчетный год, МИО, КДС ЖКХ МИИР РК

Документ: Стратегия развития акционерного общества «Казахстанская Жилищная Компания» на 2021-2023 годы (приложение 1 к решению Совета директоров АО «Ипотечная организация «Казахстанская Ипотечная Компания» от 24 декабря 2020 года № 13) (с изменениями и дополнениями по состоянию на 28.04.2023 г.)

Статус документа: действующий. Дата: 24.12.2020 г.

			квадратных метров жилья			
Задача 1. Финансирование строительства и реновации жилья через выкуп облигаций МИО						
3	Выкуп ценных бумаг МИО для финансирования строительства и реновации жилья (кумулятивно с 2021 года)	млрд. тенге	В реализацию Концепции	Сумма выкупа ценных бумаг МИО	470,5 (В случае изменения ставки рыночного заимствования и (или) в случае изменения потребности МИО в выпуске ГЦБ, объемы могут быть пересмотрены)	План развития/ Отчет по исполнению плана развития за отчетный год
Задача 2. Гарантирование долевого участия в жилищном строительстве						
4.	Исключен в соответствии с решением Совета директоров АО «Казахстанская Жилищная Компания» от 28.04.23 г. № 4 (см. стар. ред.)					
Задача 2 и 3. Гарантирование долевого участия в жилищном строительстве и субсидирование кредитов частных застройщиков						
5	Объем выданных гарантийных обязательств и объем субсидируемых кредитов частных застройщиков (кумулятивно с 2021 года)	млрд. тенге	В реализацию Концепции	Объем принятых гарантийных обязательств по долевому строительству и сумма кредитов застройщиков, получающих субсидии по номинальной стоимости	775,2	Заключенные договора гарантирования и субсидирования кредитов частных застройщиков

Документ: Стратегия развития акционерного общества «Казахстанская Жилищная Компания» на 2021-2023 годы (приложение 1 к решению Совета директоров АО «Ипотечная организация «Казахстанская Ипотечная Компания» от 24 декабря 2020 года № 13) (с изменениями и дополнениями по состоянию на 28.04.2023 г.)

Статус документа: действующий. Дата: 24.12.2020 г.

6.	Исключен в соответствии с решением Совета директоров АО «Казахстанская Жилищная Компания» от 18.07.22 г. № 8 (см. стар. ред.)
7.	Исключен в соответствии с решением Совета директоров АО «Казахстанская Жилищная Компания» от 18.07.22 г. № 8 (см. стар. ред.)

Задача 6. Реновация ветхого жилья

8.	Исключен в соответствии с решением Совета директоров АО «Казахстанская Жилищная Компания» от 28.04.23 г. № 4 (см. стар. ред.)
----	---

Стратегическое направление 2: Поддержка спроса на жилье

Цель: Повысить доступность жилья для граждан Казахстана

9.	Исключен в соответствии с решением Совета директоров АО «Казахстанская Жилищная Компания» от 18.07.22 г. № 8 (см. стар. ред.)
----	---

Задачи 1 и 2. Приобретение ипотечных прав требований и секьюритизация и выдача ипотечных займов через банки-агенты по программе «Орда»;

10.	Объем ипотечного портфеля (кумулятивно с 2021 года)	млрд. тенге	В целях развития ипотечного рынка и улучшения жилищных условий населения Казахстана	Сумма выданных ипотечных займов, в том числе через банки-агенты, и приобретенных прав требований	60	План развития/Отчет по исполнению плана развития за отчетный год
-----	---	-------------	---	--	----	--

Задача 3. Предоставление арендного жилья с выкупом в рамках Концепции

11	Реализация квартир в аренду с последующим выкупом (кумулятивно с 2021 года)	млрд. тенге	В реализацию Концепции в целях обеспечения доступности жилья	Стоимость реализованных квартир в аренду с последующим выкупом	19,0	млрд. тенге	План развития/Отчет по исполнению плана развития за отчетный год
----	---	-------------	--	--	------	-------------	--

Стратегическое направление 3: Развитие информационных технологий и аналитики

Цель: Цифровизация продуктов Компании и развитие аналитики

Задача 1. Маркетплейс строительных материалов

12.	Создание Маркетплейс стройматериалов	дата	В реализацию Концепции для снижения себестоимости	Срок создания Маркетплейс стройматериалов	Маркетплейс стройматериалов
-----	--------------------------------------	------	---	---	-----------------------------

Документ: Стратегия развития акционерного общества «Казахстанская Жилищная Компания» на 2021-2023 годы (приложение 1 к решению Совета директоров АО «Ипотечная организация «Казахстанская Ипотечная Компания» от 24 декабря 2020 года № 13) (с изменениями и дополнениями по состоянию на 28.04.2023 г.)

Статус документа: действующий. Дата: 24.12.2020 г.

		строительства жилья и поддержки казахстанских производителей стройматериалов		
--	--	--	--	--

Стратегическое направление 4: Социально-ориентированные и антикризисные программы

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

Задача 1. Выкуп облигаций МИО в рамках Дорожной карты занятости на 2020-2021 года

13.	Выкуп ценных бумаг МИО для финансирования инфраструктурных проектов и обеспечения создания рабочих мест (кумулятивно с 2020 года)	тыс. ед.	В реализацию Дорожной карты занятости на 2020-2021 годы для обеспечения занятости населения Казахстана	Сумма выкупа ценных бумаг МИО	700 млрд. тенге в 2020-2021 годах	План развития/Отчет по исполнению плана развития за отчетный год
-----	---	----------	--	-------------------------------	-----------------------------------	--

Ключевые показатели деятельности в рамках стратегических направлений Компании

14.	ROA	%	В целях создание стоимости, включая обеспечение возвратности средств	(X/((Y+Z)/2)) * 100	X = Чистый доход Y = Активы на конец предыдущего периода Z = Активы на конец текущего периода	Не менее 0,5	Аудированная финансовая отчетность Компании
15.	Доля кредитного и инвестиционного портфеля от общих активов	%	В целях работы активов для развития экономики страны, а не для размещения в казначейском портфеле	(X+Y)/Z * 100	X = Кредитный портфель Y = Инвестиционный портфель	80	План развития/Отчет по исполнению плана развития за отчетный год.

Документ: Стратегия развития акционерного общества «Казахстанская Жилищная Компания» на 2021-2023 годы (приложение 1 к решению Совета директоров АО «Ипотечная организация «Казахстанская Ипотечная Компания» от 24 декабря 2020 года № 13) (с изменениями и дополнениями по состоянию на 28.04.2023 г.)

Статус документа: действующий. Дата: 24.12.2020 г.

					Z = Итого активы на конец отчетного периода		
16.	Доля негосударственных источников заимствования в общей структуре заимствования за отчетный год	%	В целях обеспечения роста баланса Компании от негосударственных источников заимствования (как внутренних, так и внешних рынков капитала)	(X/Y) * 100	X = Номинальная стоимость негосударственного заимствования за отчетный год Y = Номинальная стоимость общего заимствования за отчетный год	70	Управленческая отчетность, данные Компании.
17.	Удовлетворенность клиентов	внешняя оценка	В целях повышения эффективности мер поддержки через обратную связь от своих клиентов на постоянной основе	X + 3%	X = Уровень базового опроса (База)	База + 3 п.п.	Анкетные данные независимой опросной компании.

Документ: Стратегия развития акционерного общества «Казахстанская Жилищная Компания» на 2021-2023 годы (приложение 1 к решению Совета директоров АО «Ипотечная организация «Казахстанская Ипотечная Компания» от 24 декабря 2020 года № 13) (с изменениями и дополнениями по состоянию на 28.04.2023 г.)

Статус документа: действующий. Дата: 24.12.2020 г.

Список аббревиатур

В Список аббревиатур внесены изменения в соответствии с решением Совета директоров АО «Казахстанская Жилищная Компания» от 18.07.22 г. № 8 (см. стар. ред.); решением Совета директоров АО «Казахстанская Жилищная Компания» от 28.04.23 г. № 4 (см. стар. ред.)

АО «НУХ «Байтерек»	Акционерное общество «Национальный Управляющий Холдинг «Байтерек»
АО «КЖК»	Акционерное общество «Казахстанская Жилищная Компания»
«Отбасы банк»	Акционерное общество «Отбасы банк»
АПВ	аренда с последующим выкупом
БРК	Акционерное общество «Банк развития Казахстана»
БВУ	банк второго уровня
ВВП	внутренний валовый продукт
ГЦБ МИО	государственные ценные бумаги местных исполнительных органов
ГЧП	государственно-частное партнерство
ДО Холдинга	дочерние организации Холдинга
КС МНЭ РК	Комитет по статистике Министерства национальной экономики Республики Казахстан
КПД	ключевой показатель деятельности
МИО	Местный исполнительный орган
МФО	Международные финансовые организации, в том числе банки развития, банки реконструкции и развития, инвестиционные банки, валютные фонды, фонды развития и частные финансовые организации
Концепция	Концепция развития жилищно-коммунальной инфраструктуры до 2026 года
НФ РК	Национальный фонд Республики Казахстан
ООН	Организация объединенных наций
ПП РК	Постановление Правительства Республики Казахстан
РК	Республика Казахстан
СУНФ РК	Совет по управлению Национальным фондом Республики Казахстан
ТРЦ	торгово-развлекательный центр
ИФН	Инвестиционный фонд недвижимости
ОСИ	Объединение собственников имущества
ROA	рентабельность активов
ROE	рентабельность капитала

В сноски внесены изменения в соответствии с решением Совета директоров АО «Казахстанская Жилищная Компания» от 18.07.22 г. № 8 (см. стар. ред.); решением Совета директоров АО «Казахстанская Жилищная Компания» от 28.04.23 г. № 4 (см. стар. ред.)

Документ: Стратегия развития акционерного общества «Казахстанская Жилищная Компания» на 2021-2023 годы (приложение 1 к решению Совета директоров АО «Ипотечная организация «Казахстанская Ипотечная Компания» от 24 декабря 2020 года № 13) (с изменениями и дополнениями по состоянию на 28.04.2023 г.)

Статус документа: действующий. Дата: 24.12.2020 г.

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

[2] Расчеты по оценке вклада Холдинга в прирост ВВП страны в 2019 году проведены на основе модели межотраслевого баланса, разработанного АО «Институт экономических исследований»

[3] На основе данных World Bank Commodities Price Data

[4] Расчеты на основе данных КС МНЭ РК

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

[6] «[Экономический обзор по Европе и Центральной Азии: COVID-19 и человеческий капитал](#)» World Bank group

[7] Обзор мировой экономики (World Economic Outlook) International Monetary Fund

[8] Заседание правительства от 25 августа 2020 г.

[9] Обзор инфляции НБ КР июнь 2020 г.

[10] Обзор инфляции НБ КР июнь 2020 г.

[11] Прогноз социально экономического развития Республики Казахстан на 2020 - 2024 гг.

[12] Индекс HPI разработан Федеральным агентством жилищного финансирования США

[13] Индекс HAI разработан Национальной ассоциацией риелторов США

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

[15] [Постановление](#) Правительства Республики Казахстан от 23 сентября 2022 года № 736 «Об утверждении Концепции развития жилищно-коммунальной инфраструктуры до 2026 года».

[16] [Постановление](#) Правления Национального Банка Республики Казахстан от 31 мая 2018 года № 107 «Об утверждении Программы ипотечного жилищного кредитования «7-20-25. Новые возможности приобретения жилья для каждой семьи».

[17] М. Хаффнер, Дж. Хоекстра, М. Оксли, Гарри ван дер Хайден. Возможно ли преодолеть разрыв между социальным и рыночным секторами арендного жилья в шести европейских странах?

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

[19] При условии ввода в РК 12 254 173 м² жилья (многоквартирные жилые дома) в 2023 году (прогноз и расчеты Компании).

[20] По инструментам выкуп ценных бумаг МИО, субсидирование кредитов частных застройщиков и гарантирование, Компания не обеспечивает своевременный ввод жилья. Компания согласно Государственной программы жилищно-коммунального развития «Нұрлы жер» на 2020-2025 года обеспечивает своевременный выкуп ценных бумаг МИО, своевременное субсидирование кредитов частных застройщиков и гарантирование завершения строительства..

[21] В случае изменения потребности МИО в выпуске ГЦБ, объемы могут быть пересмотрены.