



ҚАЗАҚСТАН  
ТҰРҒЫН ҮЙ  
КОМПАНИЯСЫ

«Қазақстан Тұрғын үй компаниясы» АҚ  
Директорлар кеңесінің  
2023 жылғы 30 қарашадағы  
№ 14 шешімімен  
бекітілді

**«Қазақстан Тұрғын үй компаниясы»  
акционерлік қоғамының  
2024-2033 жылдарға арналған даму стратегиясы**

**Астана 2023**

## Мазмұны

1. Сыртқы ортаны талдау .....	4
1.1. Макроэкономикалық шолу .....	4
1.2. Тұрғын үй-құрылыс секторына шолу .....	5
1.3. Тұрғын үй қолжетімділігіне шолу .....	7
1.4. Ипотекалық кредит беру нарығына шолу .....	9
1.5. Жалға берілетін тұрғын үй нарығына шолу .....	10
2. Ішкі ортаны талдау .....	13
2.1. Тұрғын үй ұсынысын қолдау .....	13
2.2. Тұрғын үйге сұранысты қолдау .....	17
2.3. Ақпараттық технологияларды дамыту .....	20
2.4. Әлеуметтік бағдарланған және дағдарысқа қарсы бағдарламалар .....	25
2.5. Компанияның қаржылық көрсеткіштері .....	26
3. Мемлекеттік экономикалық саясаттың негізгі бағыттары .....	28
4. Бенчмаркинг .....	29
4.1. Қолжетімді тұрғын үй нарығындағы ұқсас компаниялар .....	29
4.2. Тұрғын жылжымайтын мүлікке сұранысты қолдаудың әлемдік тәжірибесі .....	31
4.3. Тұрғын жылжымайтын мүлікке ұсынысты қолдаудың әлемдік тәжірибесі .....	33
4.4. Жалға берілетін тұрғын үй нарығы дамуының әлемдік тәжірибесі .....	36
5. SWOT-талдау .....	39
6. Миссия және пайым .....	41
7. Стратегиялық бағыттар: .....	42
7.1. 1-стратегиялық бағыт: Тұрғын үй ұсынысын қолдау .....	42
7.2. 2-стратегиялық бағыт: Тұрғын үйге сұранысты қолдау .....	45
8. Қызметтің стратегиялық бағыттары шеңберіндегі негізгі функционалдық міндеттер мен мақсаттар .....	46
8.1. Цифрлық технологиялар мен аналитиканы дамыту .....	46
8.2. Қаржылық тұрақтылық .....	48
8.3. Тәуекел-менеджмент .....	49
8.4. Кадр саясаты және корпоративтік даму .....	49
8.5. Жұртшылықпен байланыс .....	49
8.6. CO2 шығарындыларын азайту үшін жасыл тұрғын үйді қаржыландыру .....	50
9. 2033 жылға дейінгі Компания қызметінің негізгі көрсеткіштері және көрсеткіштерді есептеу әдістемесі .....	51

## **Кіріспе**

«Қазақстан Тұрғын үй компаниясы» акционерлік қоғамы (бұдан әрі – Компания) (бұрынғы атауы – «Қазақстан Ипотекалық Компаниясы» Ипотекалық ұйымы») 2000 жылы Тұрғын үй құрылысын ұзақ мерзімді қаржыландыру және ипотекалық кредит беруді дамыту тұжырымдамасын іске асыру мақсатында Қазақстан Республикасы Ұлттық банкі Басқармасының қаулысына сәйкес құрылған.

2020 жылы мемлекет басшысының тапсырмасы бойынша «Қазақстан ипотекалық компаниясы» ИҰ» АҚ оған «Бәйтерек девелопмент» АҚ мен «Тұрғын үй құрылысына кепілдік беру қоры» АҚ-ны қосылу жолымен қайта құрылды.

«Бәйтерек девелопмент» АҚ (2014 жылға дейін – «Стрестік активтер қоры» АҚ) жергілікті атқарушы органдардың мемлекеттік бағалы қағаздарын сатып алу арқылы кредиттік тұрғын үй құрылысын қаржыландыру, сондай-ақ кредиттік тұрғын үй құрылысының барысына мониторинг жүргізу бағыты бойынша «Нұрлы жер» бағдарламасының қаржы операторының функцияларын жүзеге асырды. Компания қызметінің басқа бағыттары құрылыс саласындағы инвестициялық жобаларды іске асыру, 2009-2010 жылдардағы дағдарысқа қарсы шаралар шеңберінде басталған іс-шараларды және ЭКСПО-2017 жобаларын аяқтау болды.

«Тұрғын үй құрылысына кепілдік беру қоры» АҚ 2016 жылы бұрынғы «Қазақстанның ипотекалық кредиттерге кепілдік беру қоры» АҚ негізінде құрылған. Қордың міндеті үлестік құрылыс объектілерін аяқтауға кепілдік беру арқылы үлескерлердің құқықтары мен мүдделерін қорғау жөніндегі пәрменді тетікті құру болды.

Компанияның жалғыз акционері – «Бәйтерек» ұлттық басқарушы холдингі» акционерлік қоғамы (бұдан әрі – «Бәйтерек» ҰБХ» АҚ). Жүргізілген қайта ұйымдастыру нәтижесінде қызмет оңтайландырылды, «Бәйтерек» ҰБХ» АҚ ішіндегі қайталанатын функциялар алынып тасталды және әкімшілік шығыстар азайды.

Қайта ұйымдастырылғаннан кейін «Тұрғын үй құрылысының бірыңғай операторының кейбір мәселелері туралы» Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2020 жылғы 8 қыркүйектегі № 557 қаулысына сәйкес Компания тұрғын үй құрылысының бірыңғай операторы болып айқындалды және 2021 жылғы қаңтарда атауы «Қазақстан Тұрғын үй компаниясы» акционерлік қоғамы болып өзгерді.

Компанияның 2024-2033 жылдарға арналған даму стратегиясы «Бәйтерек» ҰБХ» АҚ Басқармасының 2018 жылғы 25 қыркүйектегі (№ 38/18 хаттама) шешімімен бекітілген «Бәйтерек» ҰБХ» АҚ еншілес ұйымдарының даму стратегияларын әзірлеу, келісу, бекіту, мониторинг жүргізу және өзектендіру қағидасына сәйкес әзірленді.

Бұл құжат Компания қызметінің негізгі бағыттарын қамтиды және 2024-2033 жылдарға арналған миссиясын, пайымын, стратегиялық бағыттарын, мақсаттары мен міндеттерін айқындайды.

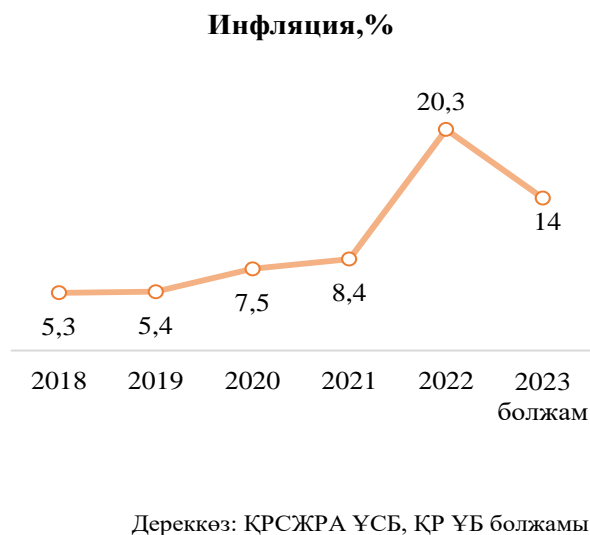
## Сыртқы ортаны талдау

### 1.1. Макроэкономикалық шолу

Сыртқы жағымсыз факторларға қарамастан, Қазақстан экономикасының өсуі 2022 жылдың қорытындысы бойынша 3,2% құрады. Нақты сектордағы өсім – 3,2%, қызмет көрсету саласында 2,5% құрады.

Ең үлкен өсімді келесі салалар: құрылыс – 9,4%, ауыл шаруашылығы, орман және балық шаруашылығы – 9,1%, көтерме және бөлшек сауда; автомобильдер мен мотоциклдерді жөндеу – 5%, көлік және қоймалау – 3,9% және өңдеу өнеркәсібі – 3,4% көрсетті. Алайда тау-кен өнеркәсібінде өсу қарқыны 1%-ға төмендеді.

Негізгі капиталға салынған инвестициялардың өсу қарқыны 7,8% құрады. Инвестициялар көлемі экономиканың негізгі салалары бойынша: жылжымайтын мүлікпен жасалатын операцияларда – 15,4%-ға, ауыл шаруашылығында – 6,9%-ға, көлікте және қоймалауда – 5,5%-ға, сондай-ақ өнеркәсіпте – 5,6%-ға, тау-кен өндіру өнеркәсібінде – 14,2%-ға өсті.



Қазақстандағы жылдық инфляция 2022 жылдың қорытындысы бойынша 20,3% құрады. Бір жыл ішінде азық-түлік тауарларының бағасы 25,3%-ға, азық-түлік емес тауарлар – 19,4%-ға, ақылы қызметтер – 14,1%-ға өсті.

ХВҚ-да Қазақстан ЖІӨ-сінің 2023 жылы 4,3%-ға, ЕАДБ-да – 4,2%-ға, ал АДБ-да 3,7%-ға өсуін күтуде, Дүниежүзілік банкте Қазақстан экономикасы 2023 жылы 3,5%-ға өседі деп есептейді. ҚР Ұлттық экономика министрлігі ҚР экономикасы өсуінің үш сценарийін болжайды: базалық сценарий – 4%, оптимистік сценарий – 4,2% және пессимистік сценарий – 3,5%.

## 2023 жылы экономиканың өсу болжамдары

Ел	ХВҚ	ЕАДБ	АДБ	Дүниежүзілік банк	ҚР Ұлттық экономика министрлігі
Әлемдік экономика	2,9%	1,5%	4,5%	1,7%	-
Қазақстан	4,3%	4,2%	3,7%	3,5%	3,5%

### 1.2. Тұрғын үй-құрылыс секторына шолу

ҚР СЖРА ҰСБ деректеріне сәйкес Қазақстандағы халық саны 2020-2022 жылдар аралығында 3,7%-ға өсіп, 19,6 млн. адамды құрады.

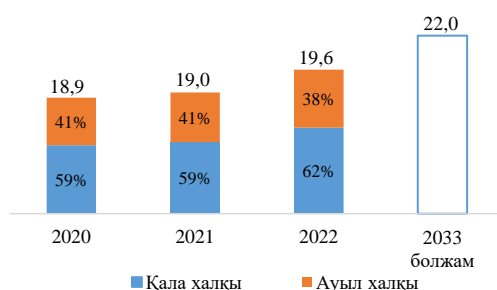
2022 жылы пайдалануға берілген тұрғын үйдің жалпы ауданы 15,4 млн. м<sup>2</sup> құрады, бұл 2021 жылғы көрсеткіштен 8,9%-ға төмен. Салыстыру үшін 1990 жылы – 7,9 млн.м<sup>2</sup>, 2000 жылы – 1,2 млн. м<sup>2</sup> және 2010 жылы – 6,4 млн. м<sup>2</sup> енгізілді.

2022 жылы елдің тұрғын үй қоры 405 млн. м<sup>2</sup> құрады, бұл 2021 жылғы көрсеткіштен 4,4%-ға артық. Жеке тұрғын үй қоры 2020-2022 жылдардағы жалпы көрсеткіштің 98%-ын құрады.

2022 жылы бастапқы тұрғын үй бағасының өсуі байқалды. 2021 жылмен салыстырғанда бағалар 21%-ға өсті. 2022 жылы бастапқы тұрғын үй бағасының айтарлықтай өсуі келесі қалаларда тіркелді:

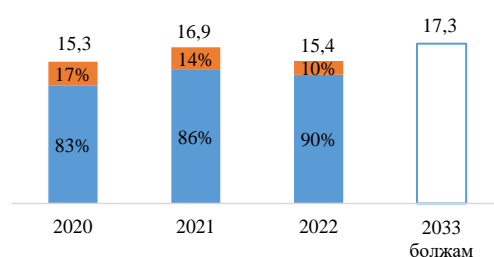
- Семей – 38%;
- Ақтөбе – 29%;
- Ақтау – 26%;
- Петропавл – 23%;
- Шымкент – 21%.

ҚР халық санының серпіні млн. адам



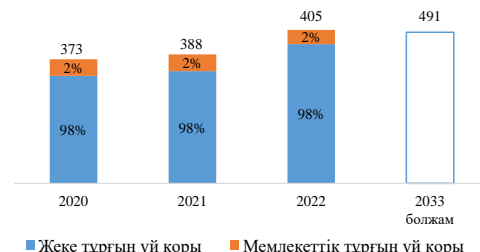
Дереккөз: ҚР СЖРА ҰСБ, Компанияның болжамы\*

Пайдалануға берілген тұрғын үйдің ауданы, млн.ш.м



Дереккөз: ҚР СЖРА ҰСБ, Компанияның болжамы\*

Тұрғын үй қоры, млн.ш. м



Дереккөз: ҚР СЖРА ҰСБ, Компанияның болжамы\*

<sup>1</sup> \* 2001 жылдан 2022 жылға дейінгі жылдық тарихи деректерге негізделген сызықтық регрессия

Ұқсас тенденция қайталама тұрғын үй нарығында байқалады. 2022 жылы қайталама нарықтағы 1 м<sup>2</sup> бағасы 2021 жылғы көрсеткіштермен салыстырғанда 66%-ға өсті. Өңірлер бөлінісінде бағалар келесі қалаларда айтарлықтай өсті:

Ақтөбе – 42%;

Семей – 42%;

Қызылорда – 40%;

Ақтау – 36%;

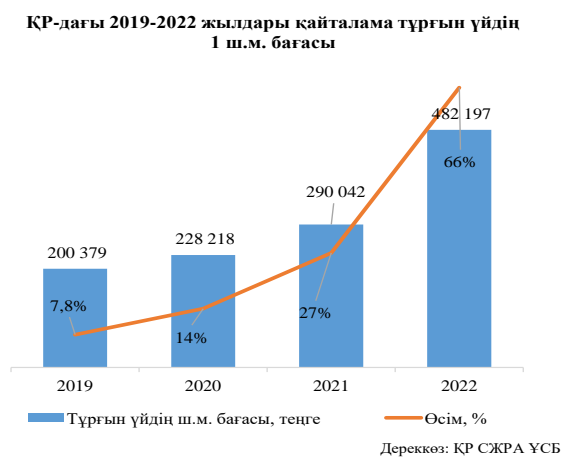
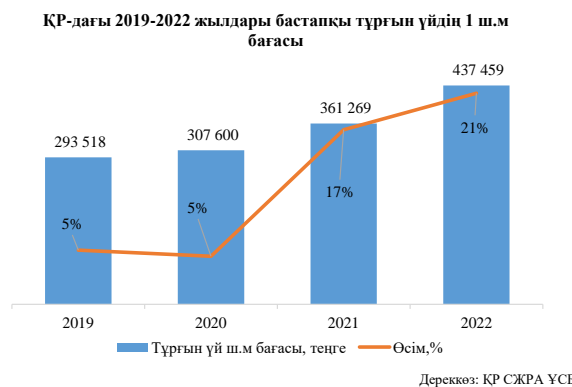
Талдықорған – 33%;

Қостанай – 32%.

2022 жылы орташа айлық номиналды жалақы 309 мың теңгені құрады, бұл 2021 жылмен салыстырғанда 24%-ға жоғары.

www.kezekte.kz сайтының деректеріне сәйкес 2023 жылғы 31 шілдеге ЖАО кезекте тұрғандар саны 646 418 адамды құрады, оның ішінде: мемлекеттік қызметкерлер (217 088), жалғыз тұрғын үйі апатты деп танылған азаматтар (3 361), жетім балалар (62 983), ҰОС мүгедектері мен қатысушылары (55), көп балалы аналар (106 486) және халықтың әлеуметтік осал топтары (256 445). ЖАО кезекте тұрғандардың жыл сайынғы өсімі шамамен 50 мың кезекте тұрғандарды құрайды, бұл ретте мемлекеттік бағдарламалар шеңберінде ЖАО жыл сайын шамамен 13 мың пәтерді пайдалануға береді. ЖАО кезекте тұрғандардың санын қазіргі деңгейде сақтау үшін қолжетімді тұрғын үй көлемін жылына 70 мың пәтерге дейін ұлғайту қажет. Барлық кезекте тұрғандарды қолжетімді тұрғын үймен қамтамасыз ету үшін қолжетімді тұрғын үй көлемін жылына 124 мың пәтерге дейін 10 жыл ішінде ұлғайту қажет.

Осылайша, бастапқы және қайталама нарықтағы бағаның серпінді өсуін ескере отырып, қолжетімді баға сегменттерінде тұрғын үй-құрылыс секторын қолдау және ынталандыру, сондай-ақ сұранысты қолдау бойынша қосымша шаралар қажет.



### 1.3. Тұрғын үй қолжетімділігіне шолу

2022 жылы халықтың тұрғын үймен қамтамасыз етілуі 1 адамға 23,6 м<sup>2</sup> құрады, ал БҰҰ-ның әлеуметтік стандарты бір адамға 30 м<sup>2</sup> құрайды. Бір адамға 30 м<sup>2</sup> қамтамасыз ету үшін ҚР тұрғын үй қорын жалпы 110 млн. м<sup>2</sup>-ге: 405 млн. м<sup>2</sup>-ден 515 млн. м<sup>2</sup>-ге дейін ұлғайту қажет.

Мысалы, АҚШ пен Германия сияқты дамыған елдерде тұрғын үймен қамтамасыз ету деңгейі бір адамға тиісінше 70 м<sup>2</sup> және 50 м<sup>2</sup> құрайды.

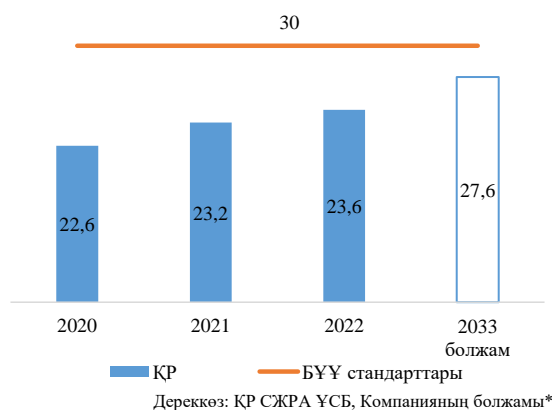
Стандартты тұрғын үйді сатып алуға қажетті уақыт мөлшерін анықтайтын тұрғын үйге қолжетімділік индекстері бар – **НПИ** индексі (Housing price-to-income ratio) және халықтың ипотека арқылы стандартты тұрғын үйді сатып алу мүмкіндігі, **НАІ** индексі (Housing Affordability Index)<sup>3</sup>.

БҰҰ стандарттарына сәйкес тұрғын үй қолжетімді болып саналады, егер ауданы мен құны орташа пәтер сатып алуға 3 жылдан аз уақыт жұмсалса, орташа қолжетімді – 3 жылдан 4 жылға дейін, қолжетімсіз – 5 жылдан астам.

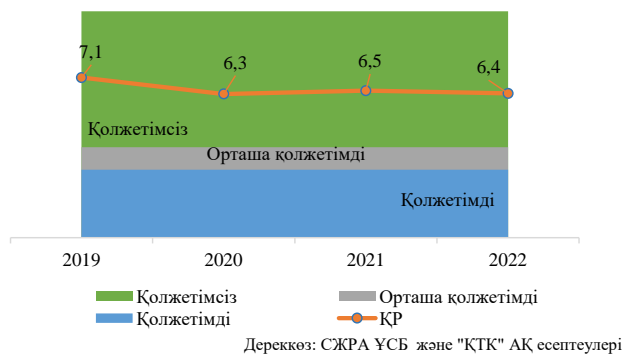
НПИ индексінің есептеулеріне сәйкес, көлемі 54 м<sup>2</sup> стандартты пәтерді сатып алу үшін Қазақстанның бір жұмыс істейтін азаматына, егер барлық табыс тұрғын үй сатып алуға бағытталса, **6,4 жыл (НПИ1)** қажет болады.

Сол пәтерді сатып алу үшін орташа қазақстандық отбасына (3 адам), егер барлық табыс тұрғын үй сатып алуға жұмсалса, **4,2 жыл (НПИ2)** қажет болады. Алайда бірде-бір орташа отбасы бірнеше жыл ішінде пәтер сатып алуға барлық кірістерді бағыттай алмайды. Егер отбасы жылына жиынтық отбасылық ақшалай кірістің 1/3 бөлігінен

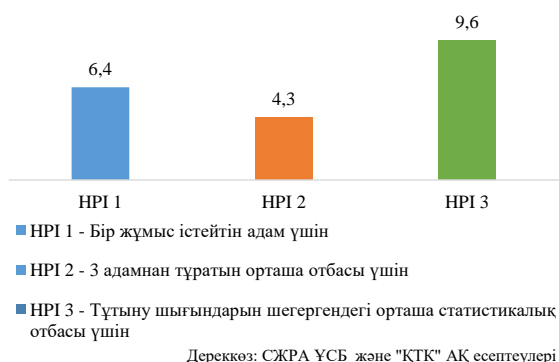
Тұрғын үймен қамтылғаны, 1 адамға шаққанда ш.м.



Тұрғын үйдің қолжетімділігін салыстыру: ҚР және БҰҰ стандарттары, жылдар



ҚР-да стандартты пәтер сатып алуға қажетті жылдар саны



<sup>2</sup> \* 2001 жылдан 2022 жылға дейінгі жылдық тарихи деректерге негізделген сызықтық регрессия

<sup>3</sup> НАІ индексі АҚШ Ұлттық риэлторлар қауымдастығы әзірледі

аспайтын мөлшерде үй сатып алуға жинайды деп есептесек, яғни қалыпты өмір сүру жағдайларын сақтай отырып, тұтыну шығындарын шегергенде, орташа отбасыға стандартты пәтер сатып алу үшін **9,6 жыл (HPI3)** қажет екен.

Сондай-ақ, отбасының ипотека арқылы стандартты тұрғын үйді сатып алу қабілетін анықтайтын **HAI (Housing Affordability Index)** тұрғын үйге қолжетімділік индексі бар.

**HAI = (Үй шаруашылығының ипотекалық төлемдерге жібере алатын кіріс үлесі (30%)\*Жан басына шаққандағы номиналды ақшалай кірістер\*3\*12)/(12\*ай сайынғы ипотекалық төлем сомасы).**

Индекстің мәні неғұрлым үлкен болса (100-ден жоғары болуы керек), ипотеканың қолданыстағы талаптарына сәйкес табысы бар отбасы үшін тұрғын үй соғұрлым қолжетімді болады, яғни егер көрсеткіш 100-ден жоғары болса – ипотека қолжетімді, егер 100-ден төмен болса – ипотека қолжетімсіз.

**2022 жылы ҚР халқының децилдік топтары бөлінісінде берілетін нарықтық ипотекалық өнімдердің қолжетімділік индексі:**

Децилдер (1 – халықтың ең кедей тобы және 10 – халықтың ең бай тобы)	HAI көрсеткіші	
	«Отбасы Банкі» (Өз үйім)*	ЕДБ ипотекасы**
1	17	11
2	21	14
3	24	16
4	26	18
5	30	20
6	34	23
7	39	27
8	46	32
9	58	40
10	99	68

\* 16 бағалау көрсеткішімен 3 жыл ішінде 50% жинақтау шартымен (сыйақы мөлшерлемесі 5%, бастапқы жарна 50%, мерзімі 6 жыл).

\*\* 31.12.2022 жылға ЕДБ орташа сыйақы мөлшерлемесі - 16%, бастапқы жарна - 20%, мерзімі - 15 жыл.

HAI индикаторының есептеулері халықтың табысы бойынша децилді (10 пайыздық) топтар бөлінісінде «Отбасы Банкі» («Өз үйім») және «ЕДБ ипотекасы» бағдарламасының шарттары қолжетімсіз деп есептелетінін көрсетті.

Бұл ретте азаматтардың әлеуметтік санаттары үшін «7-20-25» жеңілдікті ипотека, сондай-ақ «Отбасы Банкі» (2-10-19) және (5-20-25) бағдарламалары қолданылады.

Тұрғын үй проблемаларын шешу тұрғын үй құнының төмендеуімен ғана емес, сондай-ақ халықтың табысының ұлғаюымен де байланысты екенін атап



өту маңызды, тиісінше, халықтың табысын арттыру жөніндегі шаралар кешені қажет.

#### 1.4. Ипотекалық кредит беру нарығына шолу

Қазақстан Республикасы Ұлттық банкінің деректері бойынша 2022 жылғы 31 желтоқсанға ҚР жиынтық ипотекалық портфелі 4 775 млрд. теңгені құрады, оның ішінде:

1. «Отбасы Банкі» АҚ – 2 992 млрд. теңге (63%);
2. ЕДБ (Отбасы Банкін шегергенде) – 1 717 млрд. теңге (36%);
3. Ипотекалық ұйымдар – 66 млрд. теңге (1%).

2022 жылдың басынан бастап жиынтық ипотекалық портфель 41%-ға өсті. «Отбасы Банк» АҚ-ны есепке алмағанда ЕДБ ипотекалық портфелі «7-20-25» бағдарламасы есебінен 44%-ға өсті, ал «Отбасы Банкі» АҚ портфелі 53%-ға ұлғайды.

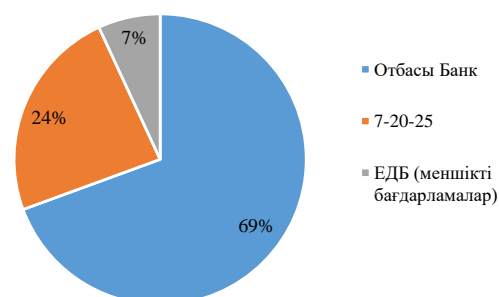
2022 жылғы 31 желтоқсанға «Отбасы Банкі» АҚ-ны есепке алғанда, ЕДБ-нің жиынтық ипотекалық портфелі 4 709 млрд. теңгені құрады. Көрсеткіштің өсуі 2021 жылдың басынан бастап (3 322 млрд. теңге) тұрғын үй жағдайларын жақсарту үшін зейнетақы жинақтарын пайдалану есебінен 42% құрады.

ҚР ҰБ деректеріне сәйкес 2022 жылы 1 990 млрд. теңге сомасына, оның ішінде:

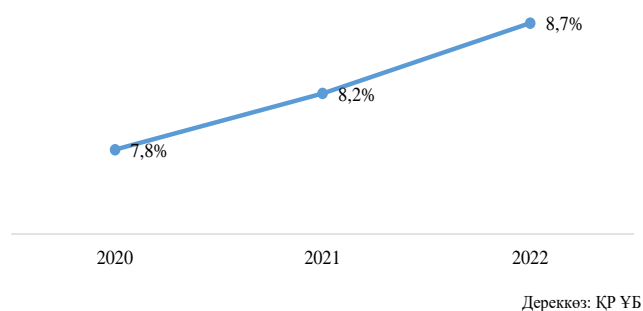
- «Отбасы Банкі» АҚ - 1 381 млрд. теңге;
- «7-20-25» бағдарламасы бойынша - 427 млрд. теңге;



**ҚР ипотекалық бағдарламалары бөлінісінде 2022 жылы ипотекалық қарыздар беру құрылымы, %**



**Азаматтарға тұрғын үй салуға және сатып алуға банктер таңдаған кредиттер бойынша орташа өлшенген сыйақы мөлшерлемесі, %**



– ЕДБ бағдарламалары бойынша - 137 млрд. теңге сомасына ипотекалық қарыздар берілді.

2022 жылы ЕДБ азаматтарға тұрғын үй салуға және сатып алуға берген кредиттер бойынша сыйақының орташа өлшенген мөлшерлемесі 8,7% құрады, бұл 2021 жылғы көрсеткіштен 0,5%-ға жоғары.

ҚР ипотекалық портфелінің ЖІӨ-дегі үлесі 2022 жылы 5% құрап,

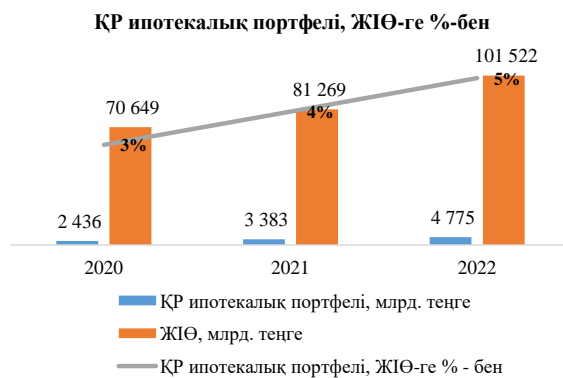
2021 жылмен салыстырғанда 1 пайыздық тармаққа ұлғайды. Салыстыру үшін Дания ЖІӨ-дегі ипотекалық портфельдің үлесі - 78%, Ұлыбритания -12%, АҚШ - 11%, Ресей - 9%, Германия - 7%, Өзбекстан - 5% және Қырғызстан - 3%.

2021 жылғы қаңтардан бастап 2023 жылғы 1 сәуірге БЖЗҚ-дан тұрғын үй жағдайларын жақсарту үшін шамамен 3,2 трлн. теңге аударылды. Осыған байланысты бастапқы және қайталама нарықтағы 1 ш.м. бағасы 2021 жылы тиісінше 17,4%-ға (361 мың теңге/ш.м.) және 27%-ға (290 мың теңге/ш.м.) өсті. 2022 жылы бастапқы және қайталама нарықтағы баға тиісінше 21%-ға (437 мың теңге/ш.м.) және 66%-ға (482 мың теңге/ш.м.) өсті. 2021 жылы Қазақстан Республикасында рекордтық 16,9 млн. шаршы метр тұрғын үй пайдалануға берілді.

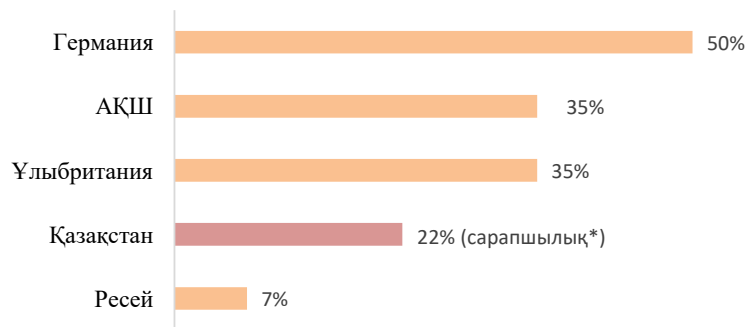
### 1.5. Жалға берілетін тұрғын үй нарығына шолу

Жалға берілетін тұрғын үй нарықтың маңызды элементтерінің бірі болып табылады және өмірдің әртүрлі кезеңдерінде халықтың әртүрлі топтарының тұрғын үй қажеттіліктерін қанағаттандыруға мүмкіндік береді. Жалға берілетін тұрғын үй қазіргі уақытта тұрғын үй жағдайларын жақсартудың тиімді жолы, сонымен қатар халықтың сергек болуына ықпалын тизізетін мүмкіндік.

Қазақстанда жалға берілетін тұрғын үй нарығы жеткілікті дамымаған. Кейбір сараптамалық бағалаулар бойынша Қазақстан Республикасының тұрғын үй қорындағы жалға берілетін тұрғын үйдің үлесі шамамен 22% құрайды, бұл Германия (50%), АҚШ (35%) және Ұлыбритания (35%) сияқты елдерге қарағанда әлдеқайда аз.



### Тұрғын үй қорындағы жалға берілетін тұрғын үйдің үлесі



*\*Alvin Market компаниясының зерттеуіне сәйкес*

Қазақстанда жалға берілетін тұрғын үй санының нақты есебі жүргізілмейді. Мұның басты себебі – жалға берілетін тұрғын үйдің көп бөлігі «көлеңкелі» секторда орналасқан. Пәтерлер тиісті шарт жасаспай жалға беріледі, ал жалға берушілер тұрғын үйді жалға беруден кіріс алған кезде әрдайым салық төлеумен өздеріне ауыртпалық түсірмейді.

2017 жылы Астана қаласының әкімдігі жалға берілетін тұрғын үй нарығына талдау жүргізді, оған сәйкес елордадағы 289 мың пәтердің 9,3 мыңы немесе 4%-дан азы заңды түрде жалға беріледі. Алайда, сарапшылардың пікірінше, жалға берілетін тұрғын үйдің үлесі елордада 10% құрайды<sup>4</sup>. Осылайша, 6% - заңсыз жалға берілетін тұрғын үйдің үлесі деп болжауға болады. Осы болжамды пайдалана отырып, егер елордада ҚР СЖРА ҰСБ деректері бойынша 2022 жылдың соңында 416 мың пәтер болса, оның 25 мыңға жуығы заңсыз тапсырылуы мүмкін. Алматы қаласында (588 мың пәтер) заңсыз жалға берілетін пәтерлер саны - 35 мың, Шымкент қаласында (116 мың пәтер) – 7 мың болуы мүмкін. Жалпы алғанда, Қазақстанның республикалық маңызы бар 3 қаласында ғана жалға берілетін тұрғын үйдің «көлеңкелі» нарығында кемінде 67 мың пәтер болуы мүмкін.

Нақты тұжырымдалған заңды қатынастардың жоқтығы жалдау талаптарының жалға алушының да, жалға берушінің де мүдделерін қорғамайтындығына әкеледі.

Институционалды жалдау нарығының жоқтығынан басқа, жағдай жалға берілетін тұрғын үй бағасының жылдам өсуімен қиындайды. ҚР СЖРА ҰСБ деректеріне сәйкес 2022 жылдың қорытындысы бойынша ҚР-да 1 ш.м. абаттандырылған тұрғын үйдің жалдау ақысы 4 678 теңгені құрады, бұл 2021 жылғы көрсеткіштен 142,6%-ға жоғары (1 928 теңге). Ең қымбат жалға берілетін тұрғын үй Алматы қаласында, онда шаршы метр - 5 619 теңге,

<sup>4</sup> Астанада қанша пәтер заңды түрде жалға берілетіні есептелді  
<https://365info.kz/2017/02/podschitano-skolko-kvartir-v-astane-sdaetsya-v-arendu-legalno>

Астанада шаршы метр - 4 614 теңге, Шымкентте - 2 726 теңге. Жалға берілетін тұрғын үйдің ең төменгі бағасы Тараз қаласында тіркелді – 1 ш.м. үшін 1 853 теңге.

Бүгінгі таңда ЖАО-ның жалдамалы тұрғын үй қорында 39 мың пәтер (1,6 млн. ш.м.) бар, олар ЖАО-да кезекте тұрғандарға сатып алусыз жалға беріледі.

Халықаралық тәжірибеге сәйкес, жалға берілетін тұрғын үй нарығын дамытудың институционалдық талаптары жылжымайтын мүлік нарығының бір бөлігін коммерциялық жалға берілетін тұрғын үймен қамтамасыз ететін жылжымайтын мүліктің инвестициялық қорлары (REIT) арқылы жасалады.

## 2. Ішкі ортаны талдау

Компания 2001 жылдан 2022 жылға дейінгі кезеңде өз қызметін келесі негізгі бағыттар бойынша жүзеге асырды:

### 2.1. Тұрғын үй ұсынысын қолдау

#### 2.1.1. Тұжырымдама шеңберінде ЖАО облигацияларын сатып алу

Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2022 жылғы 23 қыркүйектегі № 736 қаулысымен бекітілген Тұрғын үй-коммуналдық инфрақұрылымды дамытудың 2023-2029 жылдарға арналған тұжырымдамасына (бұдан әрі – Тұжырымдама) сәйкес Компания ЖАО облигацияларын сатып алу тетігі арқылы кредиттік тұрғын үй құрылысын қаржыландыру жөніндегі қаржы операторы болып табылады.

Компанияға 2016-2020 жылдары жалпы сомасы 457 млрд. теңгеге қаражат бөлінді, оның ішінде:

- ҚР ҰҚ-дан 277 млрд. теңге;

- «Шаңырақ» пилоттық жобасы аясында ҚР ҰБ қаражатынан 180 млрд. теңге.

Кумулятивтік түрде 2016 жылдан 2022 жылға дейінгі кезеңде Компания жалпы сомасы 958,1 млрд. теңгеге ЖАО облигацияларын сатып алды, оның ішінде:

- ҚР ҰҚ және Компания тартқан нарықтық қарыз қаражаты есебінен 657,6 млрд. теңге;

- «Шаңырақ» пилоттық жобасы аясында ҚР ҰБ қаражаты есебінен 300,5 млрд. теңге.

Осы қаражат есебінен ЖАО Тұжырымдама шеңберінде 4 916 мың м<sup>2</sup> кредиттік тұрғын үй (74 785 пәтер) пайдалануға берді.

Сондай-ақ, ҚР ҰҚ Басқару кеңесінің шешіміне сәйкес Астана қаласы әкімдігінің уәкілетті ұйымына Астана қаласындағы проблемалық объектілердің құрылысын қаржыландыруды аяқтауға 60,0 млрд. теңге (2018 жылы 20,0 млрд. теңге, 2019 жылы 20,0 млрд. теңге және 2022 жылы 20 млрд. теңге) бөлінді. Осы міндетті орындау үшін Компания «Елорда құрылыс компаниясы» ЖШС (бұдан әрі - ЕҚК) және Астана қаласының әкімдігімен нысаналы қарыз шартын жасасты. 2019 - 2022 жж. ЕҚК 118 проблемалық үйді аяқтады, 12 мың үлескердің тұрғын үй мәселелері шешілді. 2023 жылы ауданы 330,4 мың шаршы метр (9 195 пәтер) 32 үйді аяқтау жоспарлануда.

www.kezekte.kz сайтының деректеріне сәйкес ЖАО-да 2023 жылғы 31 шілдеге кезекте тұрған азаматтардың саны, жыл сайын 50 мыңға жуық адам қосылумен, 646 418 құрады. Осыған байланысты Компания уәкілетті мемлекеттік органдармен бірлесіп кезекте тұрғандардың өсуін төмендету үшін құрылыс және қаржыландыру көлемін ұлғайту мүмкіндігін қарастырады.

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

Жұмыспен қамтудың 2020-2021 жылдарға арналған жол картасы шеңберінде Компанияға 2020-2021 жылдары инфрақұрылымдық жобаларды қаржыландыру үшін Қазақстан Республикасы Ұлттық банкінің 751,7 млрд. теңге мөлшеріндегі қаражаты бөлінді.

2020-2021 жылдары Компания жалпы сомасы 751,7 млрд. теңгеге (100% орындау) ЖАО облигацияларын сатып алды.

Осы қаражат есебінен 2020 жылы 6 495 инфрақұрылымдық жоба аяқталып, 240 мыңға жуық адам жұмысқа орналасты. 2021 жылы 248 жоба іске асырылды, 10,6 мың жұмыс орын құрылды.

### 2.1.3. Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуға кепілдік беру

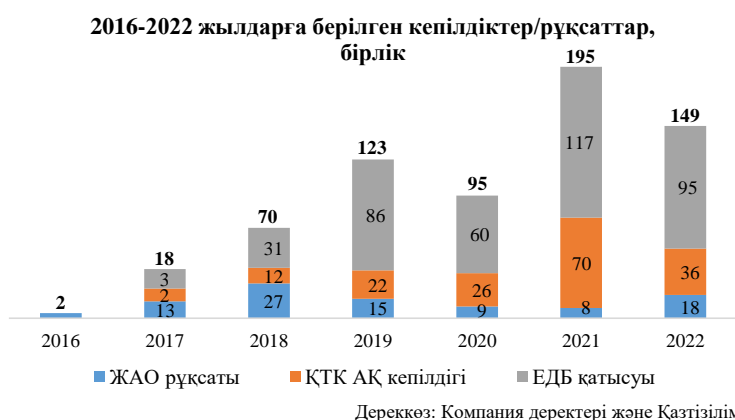
Үлестік құрылысқа қатысушылардың құқықтарын, заңды мүдделерін және мүлкін қорғау мақсатында Компания 2017 жылдан бастап тұрғын үйлердің құрылысын аяқтауға кепілдік береді.

2017-2022 жылдар аралығында Компания жалпы сомасы 856,3 млрд.теңгеге (4,7 млн. ш.м., 53 мың пәтер) тұрғын үйлердің құрылысын аяқтауға 176 кепілдік берді.

2023 жылғы 1 қаңтарға Компанияның кепілдіктері есебінен 3,1 млн.ш.м. (36,8 мың пәтер) пайдалануға берілді.

Жалпы, 2022 жылы ҚР-да ҚазРеестр деректері бойынша тұрғын үй жылжымайтын мүлік объектілерінің үлестік құрылысын аяқтауға 149 рұқсат/кепілдік берілді, оның ішінде 18-і - ЖАО рұқсаты, 36-сы - Компания кепілдігі және 95 - ЕДБ қатысуымен. Компанияның берілген рұқсаттарының/кепілдіктерінің үлесі 2022 жылы 24% құрады.

2016-2022 жылдары ҚазРеестр деректері бойынша барлығы 652 рұқсат/кепілдік берілген.



#### **2.1.4. Жеке құрылыс салушылардың кредиттерін субсидиялау**

Жеке құрылыс салушыларды ынталандыру мақсатында 2017 жылы «Нұрлы жер» тұрғын үй құрылысы бағдарламасы шеңберінде жеке құрылыс салушылар кредиттерінің сыйақы мөлшерлемесінің бір бөлігін субсидиялау іске қосылды.

2021 жылғы 1 шілдеден бастап Компания субсидиялау функцияны «ДАМУ» КДҚ» АҚ-дан субсидиялау құралын тапсыру шеңберінде жүзеге асырды.

2017-2022 жылдар аралығында құрылыс салушылармен жалпы сомасы 148 млрд. теңгеге тұрғын үй құрылысы бойынша 158 жобаны іске асыруға субсидиялау шарттары жасалды. Барлық кезеңде төленген субсидиялар сомасы 10,9 млрд. теңгені құрады.

2023 жылғы 1 қаңтарға осы тетік есебінен 1,8 млн. ш.м. тұрғын үй, 23 375 пәтер берілді, оның ішінде 12 043 пәтер белгіленген бағамен сатылды.

#### **2.1.5. Инвестициялық жобаларды қаржыландыру**

2015-2018 жылдары Компания «Бәйтерек» бизнес-орталығының құрылыс жобасына 13,8 млрд. теңге инвестициялады. 2020 жылы «Бәйтерек» бизнес-орталығының «С» блогын сату есебінен 5,4 млрд. теңге сомасына қаражат қайтарылды. Бизнес-орталықтың кеңселері «Бәйтерек» ҰБХ» АҚ компаниялар тобына жалға беріледі. «Бәйтерек» ҰБХ» АҚ тобы ішіндегі кеңселерді жалдау үшін бөлінетін қаражатты шоғырландырған үнемдеу жыл сайын шамамен 1,6 млрд. теңгені құрайды.

2018 жылы Компания «Қазақстанның Даму банкі» АҚ қаражатын Компанияның меншікті қаражатымен алмастыру арқылы «Mega Plaza» ЖШС берешегін қайта құрылымдау жобасын іске асырды. 2018 жылдың тамызында Компания «Mega Silk Way» СОО құрылысы бойынша «Қазақстанның Даму банкі» АҚ алдындағы қарызды, «Mega Plaza» ЖШС-нің Компания алдындағы 7,0 млрд. теңге мөлшеріндегі міндеттемелерін сақтай отырып, толық мерзімінен бұрын өтеді. 2019-2020 жылдары «Mega Plaza» ЖШС аталған соманы Компанияға толық мерзімінен бұрын қайтарды.

2019 жылдың маусым айында Компания «Fincraft Group» ЖШС облигацияларын қарыз қаражаты есебінен 65 млрд. теңге сомасына сатып алу арқылы тұрғын үй инвестициялық жобасын (Алматы қаласындағы жалпы ауданы 202 га жер учаскесінде кемінде 2,4 млн. м<sup>2</sup> салу) қаржыландыруды мақұлдады. 2021 жылдың қаңтарында «Fincraft Group» ЖШС 65 млрд. теңге сомасына қаражатты мерзімінен бұрын қайтаруды жүзеге асырды.

2021 жылы Компания Қазақстан Республикасы Президенті Қ. К. Тоқаевтың 2021 жылғы 4 желтоқсандағы № 21-5221 қарарына Қазақстан Республикасы Премьер-министрінің орынбасары Р.В. Склярдың 2021 жылғы 2 желтоқсандағы № 11-04/05-2966 (7-т) тапсырмасы бойынша («Қазақстан Республикасы Үкіметінің, Қазақстан Республикасы Ұлттық Банкінің және Қазақстан Республикасы Қаржы нарығын және қаржы ұйымдарын реттеу мен бақылау агенттігінің Экономиканы және қаржы жүйесін тұрақтандыру жөніндегі

2009 - 2010 жылдарға арналған бірлескен іс-қимыл жоспарын іске асыру жөніндегі іс-шаралар жоспарын бекіту туралы» Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2009 жылғы 13 қаңтардағы № 6 қаулысына өзгеріс енгізу туралы» Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2021 жылғы 23 желтоқсандағы № 918 қаулысына сәйкес (бұдан әрі – ҚРҰҚ) кредитті қайтару мерзімі 2029 жылға дейін белгіленіп, 31,1 млрд. теңге сомасына Алматы облысында «G4 City» (Gate City) қала құрылысы инвестициялық жобасын қаржыландырды. Компания қаражаты есебінен 2033 жылға дейін шамамен 1 млн. ш.м. салынады, «G4 City»-дің бөлігі болып табылатын Gate City-дегі құрылыс ауданы 108,57 га құрайды. 2023 жылдың қаңтарында 44 мың шаршы метр (573 пәтер) пайдалануға берілді.

2022 жылы Компания қала құрылысы инвестициялық жобаларын қаржыландыру шеңберінде халықаралық тәжірибені ескере отырып, аумақтарды кешенді салу стандарттарын әзірледі. Аумақтарды кешенді дамыту стандарттары жобалаудың негізгі басымдықтары мен қағидаттарын белгілеуге бағытталған, олардың мақсаты - Компания қаржыландыратын объектілердегі болашақ тұрғындардың өмір сүру деңгейін жақсарту.

### 2.1.6. Компанияның барлық құралдары арқылы тұрғын үйді пайдалануға беру көлемі

2009-2022 жылдары Компанияны қаржыландыру есебінен жалпы ауданы 11,1 млн. м<sup>2</sup> жылжымайтын мүлік объектілерін пайдалануға беру қамтамасыз етілді, оның ішінде тұрғын үйдің жалпы ауданы 10,9 млн.м<sup>2</sup> (146 950 пәтер) құрайды. 3,8 отбасы коэффициентін ескере отырып, бұл пәтерлерде шамамен 558 мың адам тұрады.

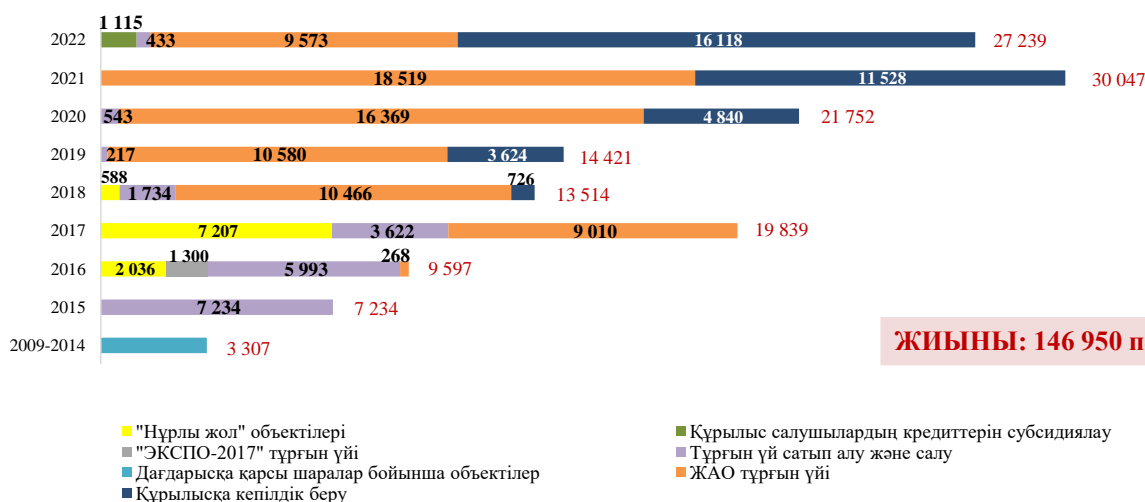
Енгізілген жылжымайтын мүлік объектілерінің ауданы, мың ш.м



Дереккөз: "КТК" АҚ



## Енгізілген тұрғын үй, пәтер көлемі



Дереккөз: "ҚТК" АҚ

## 2.2. Тұрғын үйге сұранысты қолдау

### 2.2.1. Ипотекалық талап ету құқықтарын сатып алу

Халықты ипотекалық қарыздар алуға ынталандыру мақсатында Компания 2001 жылдан бастап ЕДБ-ден ипотекалық қарыздар бойынша талап ету құқығын сатып алады.

2001-2022 жылдар кезеңінде Компания 248,5 млрд. теңге сомасына шамамен 67,8 мың ипотекалық қарыз сатып алды.

### 2.2.2. Тікелей ипотекалық кредит беру

2010 жылы жүргізілген қайта ұйымдастыру нәтижесінде («Қазақстан ипотекалық компаниясы» АҚ-ға «ҚазИпотека» ИҰ» АҚ еншілес ұйымы қосылды) Компания ипотекалық ұйым мәртебесін және халыққа тікелей ипотекалық кредит беру құқығын алды.

Тікелей кредит беру шеңберінде Компания 17,8 млрд.теңгеге 1 442 ипотекалық қарыз, оның ішінде Алматы қаласында 2011-2014 жылдарға арналған «Қалалық ипотекалық тұрғын үй құрылысы» бағдарламасын іске асыру шеңберінде жалпы сомасы 1,3 млрд. теңгеге 257 ипотекалық қарыз берді.

### 2.2.3. «Орда» бағдарламасы бойынша ипотекалық қарыздар беру

Ипотекалық кредит беруді дамыту және өзінің ипотекалық портфелін ұлғайту мақсатында Компания 2018 жылдың қазан айында агент банктер арқылы «Орда» ипотекалық бағдарламасын іске қосты.

«Орда» ипотекалық бағдарламасы орта және орта деңгейден жоғары табысы бар, орташа нарықтан төмен мөлшерлеме бойынша неғұрлым жоғары жайлылық класындағы (бастапқы немесе қайталама) тұрғын үй сатып алғысы келетін (тұрғын үй құны 25 млн. теңгеден жоғары), бос ақша қаражаты түріндегі жинақтары немесе бастапқы жарна ретінде жылжымайтын мүлік кепілін ұсыну

мүмкіндігі бар жеке тұлғалардың тұрғын үй жағдайларын жақсартуға бағытталған.

Бағдарламаның шарттары: мерзімі – 20 жылға дейін; сомасы – 65 млн. теңгеге дейін; бастапқы жарна – 30% - 50%; пайыздық мөлшерлеме – 12%-14%.

«Орда» ипотекалық бағдарламасын іске асыру мақсатында «Jusan bank» АҚ, «Банк Центр Кредит» АҚ, «Еуразиялық банк» АҚ, «Банк Kassa Nova» АҚ, «VI Capital» ЖШС және «Экспресс қаржы» АҚ-мен ынтымақтастық туралы келісімдер жасалды.

Бағдарламаны іске асыру кезеңінде 2018-2021 жылдар аралығында Компания жалпы сомасы 49,5 млрд. теңгеге 3 804 қарыз берді. 2021 жылы Компания бюджеттің игерілуіне байланысты ипотекалық қарыздар беруді тоқтатты.

#### **2.2.4. Мемлекеттік бағдарламалар шеңберінде сатып алумен жалға берілетін тұрғын үй беру**

2014 жылдың басынан бастап Компания «Сатып алумен жалға берілетін тұрғын үй» бағыты бойынша «Нұрлы жол» инфрақұрылымды дамытудың мемлекеттік бағдарламасын іске асыру шеңберінде жалға берілетін тұрғын үй салу, сатып алу және сату бойынша белсенді қызметті бастады.

Жалға берілетін тұрғын үйді өткізу – 20 жылға кейіннен сатып алумен жалға берілетін тұрғын үй беру арқылы жергілікті атқарушы органдарда кезекте тұрғандарды үймен қамтамасыз етуге бағытталған Компания қызметінің әлеуметтік маңызы бар саласы.

Осы бағытты іске асыруға 189,3 млрд. теңге мөлшерінде қаржыландыру, оның ішінде Қазақстан Республикасы Ұлттық қорының (141 млрд. теңге) және республикалық бюджеттің (19,1 млрд. теңге) қаражатынан жеңілдікті кредиттер алу, сондай-ақ «Қолжетімді тұрғын үй – 2020» бағдарламасы шеңберінде Компанияның жарғылық капиталын 29,2 млрд. теңгеге ұлғайту есебінен қаржыландыру көзделген.

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

2014-2022 жылдар аралығында мемлекеттік бағдарламаларды, оның ішінде Астана қаласының ЖАО-сымен кредиттік шартты іске асыру шеңберінде (25.12.2020 жылғы №1) Компания 264 млрд. теңгеге шамамен 22,8 мың пәтерді сатып алумен жалға берді.

Бағдарлама еліміздің 20-дан астам қаласында іске асты, оның ішінде Астана, Алматы, Шымкент, Ақтөбе, Қызылорда, Ақтау, Орал, Қостанай,

Петропавл, Қарағанды, Павлодар, Семей, Өскемен, Тараз және басқа да қалалар бар.

### **2.2.5. Өз бағдарламасы шеңберінде сатып алумен жалға берілетін тұрғын үй беру**

Жалға берілетін тұрғын үйді өткізу жөніндегі қызмет Компанияның жеке бағдарламасы шеңберінде 2014 жылы іске қосылған және мемлекеттік бағдарламалар шеңберінде азаматтардың басым санатына жатпайтын, жалдау төлемдерін төлеу үшін жеткілікті табысы бар, бірақ бастапқы жарна үшін қажетті жинақтардың болмауы салдарынан ипотекалық қарыз алу мүмкіндігі жоқ халықты тұрғын үймен қамтамасыз етуге бағытталған.

Бағдарламаның шарттары: мерзімі – 20 жылға дейін; пайыздық мөлшерлеме – 13%, кепілдік жарна – 6 айлық жалдау төлемдері, бастапқы жарна – 0%.

Осы бағыт бойынша компания 4 млрд. теңге сомасына сатып алумен жалға 297 пәтер сатты.

### **2.2.6. ҚР ҰБ бағдарламасы шеңберінде сатып алумен жалға берілетін тұрғын үй беру**

Ипотекалық тұрғын үй қарыздарын қайта қаржыландыру бағдарламасы шеңберінде (Қазақстан Республикасы Ұлттық Банкі Басқармасының 2015 жылғы 24 сәуірдегі № 69 қаулысымен бекітілген) Компания тұрғын үйді сатып алумен жалға берді.

Бағдарламаның шарттары: мерзімі – 20 жылға дейін, пайыздық мөлшерлеме – 3,1%, бастапқы жарна – 0%.

Осы бағыт бойынша Компания 1,5 млрд. теңге сомасына 103 пәтерді сатып алумен жалға берді.

### **2.2.7. ЕДБ тұрғындарына берілген ипотекалық тұрғын үй қарыздары бойынша сыйақы пайыздық мөлшерлемесінің бір бөлігін субсидиялау**

«Нұрлы жер» тұрғын үй құрылысы бағдарламасы шеңберінде Компания ипотекалық қарыздар бойынша сыйақы мөлшерлемесінің бір бөлігін субсидиялау жөніндегі қаржы агенті болып белгіленді.

Бағытты іске асыру кезеңінде (2017 жылдың басынан бастап) жалпы сомасы 38,4 млрд. теңгеге 3 673 өтініш келіп түсті, оның ішінде жалпы сомасы 37,2 млрд. теңгеге 3 566 өтініш мақұлданды. Компания жалпы сомасы 36,2 млрд. теңгеге 3 473 субсидиялау шартын жасасты.

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

«7-20-25»<sup>5</sup> бағдарламасын іске қосуға байланысты субсидиялау бағдарламасын Компания 2018 жылдың маусым айында аяқтады. Бұл ретте Компания 2017-2018 жылдары ЕДБ берген ипотекалық шарттар бойынша республикалық бюджет есебінен субсидиялар төлейді.

### **2.2.8. Компанияның барлық сұранысты қолдау құралдары арқылы сұранысты қолдау көлемі**

2001-2022 жылдар аралығындағы кезеңде сұранысты қолдаудың барлық құралдары есебінен Компания 622 млрд. теңге сомасына 99,7 мыңға жуық жеке тұлғаға қолдау көрсетті.

<b>№</b>	<b>Бағдарламаның атауы</b>	<b>Қарыздар саны, бірлік</b>	<b>Құны, млрд. теңге</b>
1	Талап ету құқықтарын сатып алу	67 824	248,5
2	Мемлекеттік/меншікті бағдарламалар шеңберінде сатып алумен жалға алу	23 152	269,5
3	Орда ипотекасы	3 804	49,5
4	Сыйақы мөлшерлемесін субсидиялау	3 473	36,2
5	Тікелей ипотекалық кредит беру	1 442	17,8
	<b>ЖИЫНЫ</b>	<b>99 695</b>	<b>621,5</b>

### **2.3. Ақпараттық технологияларды дамыту**

#### **2.3.1. «Нұрлы жер» ахуалдық орталығы**

2018 жылы Компания «Цифрлық техника және технологиялар институты» АҚ-мен (Satbayev University еншілес ұйымы) бірлесіп Тұрғын үй-коммуналдық инфрақұрылымды дамытудың 2023-2029 жылдарға арналған тұжырымдамасы (бұрын – «Нұрлы жер» бағдарламасы бойынша) және Жұмыспен қамтудың 2020-2021 жылдарға арналған жол картасы шеңберінде қаржыландырылатын жылжымайтын мүлік объектілері құрылысының барысына мониторинг жүргізу мақсатында «Нұрлы жер» ахуалдық орталығы мен ЖАО порталын, сондай-ақ деректерді толтыру үшін мобильді қосымшаны (супервайзердің АЖО) әзірледі.

Бұл шешімдер Компанияға ЖАО облигацияларын сатып алу бойынша бірыңғай қаржы операторы ретінде, сондай-ақ ҚР ӨҚМ ҚТКШК-ге:

- заманауи техникалық бақылау құралдарын (камера, дрон, планшет және т.б.) қолдана отырып, салынып жатқан барлық объектілерді қашықтықтан бақылау;
- тұрғын үй қаражатын игеру мен іске асырудың онлайн мониторингі;
- ықтимал ауытқулары бар объектілерді пайдалануға беру күнін болжау;
- жасанды интеллектті қолдана отырып, ЖАО-дан фото/бейне ағыны мен ақпаратты талдау;

<sup>5</sup> «7-20-25. Әр отбасы үшін баспана алудың жаңа мүмкіндіктері» ипотекалық тұрғын үй кредит беру бағдарламасын бекіту туралы" Қазақстан Республикасы Ұлттық Банкі Басқармасының 2018 жылғы 31 мамырдағы № 107 қаулысы .

- деректерді талдау негізінде тиісті шараларды әзірлеу жүргізуге мүмкіндік береді.

ЖАО порталда жеке кабинет арқылы өңірлердегі жылжымайтын мүлік объектілері құрылысының барысы, дайын тұрғын үйді қаржыландыру және сату көлемі туралы өзекті ақпаратты орналастырады. ЖАО ақпараты интерактивті Ахуалдық орталықта нақты уақыт режимінде көрсетіледі.

Алдын ала бағалау бойынша Ахуалдық орталықты әзірлеу ЖАО-ның бір қызметкері үшін есепті дайындау уақытын аптасына 16-дан 6 сағатқа дейін, сондай-ақ Компанияның бір қызметкері үшін есептілікті тексеру және өңдеу уақытын аптасына 16-дан 1 сағатқа дейін қысқартуға мүмкіндік берді. Сондай-ақ айына 68 есеп үшін қағаз тасымалдағыштарды пайдалану тоқтатылды.

2022 жылдың соңына Ахуалдық орталықта Тұрғын үй-коммуналдық инфрақұрылымды дамыту тұжырымдамасы шеңберінде 1 342 объект және 2020-2021 жылдарға арналған жұмыспен қамтудың жол картасы шеңберінде 2 285 объект бойынша деректер енгізілді.

«Нұрлы жер» ахуалдық орталығын дамыту шеңберінде 2022 жылы пайдаланушылардың тиімді жұмысын қамтамасыз ету үшін жүйенің функционалдық мүмкіндіктерін жетілдіру бөлігінде жұмыстар жүргізілді.

### **2.3.2. Құрылыс материалдарының онлайн платформасы**

Қазақстандық құрылыс материалдарын өндірушілерді қолдау және тұрғын үй құрылысында қазақстандық қамтуды арттыру мақсатында Компания Тұрғын үй-коммуналдық инфрақұрылымды дамытудың 2026 жылға дейінгі тұжырымдамасы шеңберінде (бұған дейін – «Нұрлы жер» бағдарламасы бойынша) 2021 жылы құрылыс материалдарының [www.material.kz](http://www.material.kz) онлайн платформасын құрды.

Қазақстандық құрылыс материалдарын өндірушілер Тұрғын үй-коммуналдық инфрақұрылымды дамыту тұжырымдамасы шеңберінде құрылыс материалдарының қажеттіліктерімен таныса алады және қажет болған жағдайда тіркеуден өткеннен кейін құрылыс компанияларына электрондық коммерциялық ұсыныстар жібере алады. Құрылыс компаниялары SMS-хабарламалар мен электрондық пошта арқылы материал өндірушілерден түскен коммерциялық ұсыныстар туралы хабарлама алады.

Сондай-ақ, платформа қазақстандық құрылыс материалдарын өндірушілерге құрылыс компаниялары үшін бағалары бар құрылыс материалдарының жеке витринасын жасауға мүмкіндік береді. Өз кезегінде құрылыс компаниялары, өндірушілерді іздеуге шығын жұмсамай, Қазақстанда шығарылған құрылыс материалдарына тікелей қол жеткізе алады.

*Онлайн платформаны құру мақсаттары:*

- «Нұрлы жер» бағдарламасын іске асырудың ашықтығын арттыру (тұрғын үй-коммуналдық инфрақұрылымды дамыту тұжырымдамасы);
- қазақстандық өндірушілерге «Нұрлы жер» бағдарламасы (Тұрғын үй-коммуналдық инфрақұрылымды дамыту тұжырымдамасы шеңберінде)

бойынша құрылыс материалдарына қажеттіліктер туралы ақпаратты және электрондық коммерциялық ұсыныстарды жіберу мүмкіндігін беру;

- тұрғын үй құрылысындағы қазақстандық қамту үлесін арттыру;
- құрылыс компанияларына құрылыс материалдары бойынша тиімді ұсыныстар алуға мүмкіндік беру;
- құрылыс компаниялары мен құрылыс материалдарын өндірушілер арасындағы дезинтермедиация арқылы тұрғын үй құрылысының өзіндік құнын төмендету;
- қазақстандық өндірушілердің динамикалық бағаларымен сметалық жоспарлау мен талдаудың онлайн-жүйелеріне көшу.

ҚР Премьер-министрінің тапсырмасы бойынша 2022 жылғы 1 наурызда ақпараттық жүйе өнеркәсіптік пайдалануға берілді.

2023 жылғы 16 тамызға онлайн-платформада 183 құрылыс материалдарын өндірушілер/жеткізушілер тіркелді, 514 тауар жарияланды.

### **2.3.3. ҚазРеестр**

ҚазРеестр – негізгі мақсаты тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шарттарды тіркеуді жүзеге асыру, сондай-ақ үлестік құрылыс нарығында тұрғын үйді «қосарланған» сатуды болдырмау болып табылатын тұрғын үй құрылысына үлестік қатысудың бірыңғай ақпараттық жүйесі.

2021 жылғы 16 маусымдағы № 2/26 Мемлекеттік мүлікті тапсыру туралы шартқа сәйкес ҚазРеестр Компанияның сенімгерлік басқаруына берілді. Сенімгерлік басқару шарты шеңберінде ҚазРеестрді дамытудың 2021-2022 жылдарға арналған бағдарламасы бекітілген.

Компания 2021-2022 жылдарға арналған даму жоспарында көзделген барлық іс-шараларды орындады, оның ішінде:

- мемлекеттік деректер қорымен (egov.kz, «Е-лицензиялау» МДҚ) АЖ) және үлестік құрылыс объектілері бойынша мәліметтер жинауды қамтамасыз ететін сыртқы ақпараттық жүйелермен (EPSD порталы) интеграция жүзеге асырылды;
- уәкілетті компанияларға онлайн үлескерлермен тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы электрондық шарттар жасасу мүмкіндігі үшін модуль әзірленді;
- жергілікті атқарушы органдардың қолмен тексеруі қажет емес тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы электрондық шартты автоматты тексеру және тіркеу үшін модуль әзірленді;
- «Құрылыс салушының жеке кабинеті» әзірленді, онда құрылыс салушының барлық уәкілетті компаниялары шоғырландырылды;
- үлестік құрылыс нарығы бойынша талдау жүргізу үшін дэшбордтар әзірленді.

### **2.3.4. Тұрғын үй порталы**

2022 жылдың қазан айында Компания «Тұрғын үй порталы» ақпараттық жүйесін өнеркәсіптік пайдалануға берді (homeportal.kz), ол Компанияның жеке

тұлғалары мен жұмыс істеп тұрған клиенттеріне арналып, келесі бөлімдер бойынша ақпарат және онлайн-сервис ұсынады:

- үлестік құрылыс объектілері;
- сатудан кейінгі сервис.

Тұрғын үй порталының «Үлестік құрылыс объектілері» бөлімінде ҚР кез келген пайдаланушысы үлескерлердің қаражатын тартуға Компанияның тиісті рұқсаты немесе кепілдігі бар үлестік құрылыстың барлық объектілері туралы ақпарат ала алады. Үлестік құрылыс объектілері бойынша ақпарат ҚазРеестрімнен келіп түседі.

Бұған қоса, Тұрғын үй порталында ЖАО-ның тиісті рұқсатынсыз немесе Компанияның кепілдігінсіз үлескерлердің қаражатын тартатын құрылыс салушылар туралы ақпарат жарияланады (бұл ақпарат ЖАО-ға беріледі).

Осылайша, Тұрғын үй порталы азаматтарды тұрғын үйдің үлестік құрылысына қаражат тартуды заңсыз жүзеге асыратын жосықсыз құрылыс салушылардан қорғауға мүмкіндік береді.

Өз кезегінде Тұрғын үй порталының сатудан кейінгі сервисі мыналарды қамтиды:

- Компания клиенттерінің – жеке тұлғалардың жеке кабинеттері;
- клиенттерден өтінімдер/өтініштер алу, сондай-ақ онлайн режимінде жауаптар беру;
- клиенттердің шарттары мен төлем кестелері бойынша, оның ішінде Telegram мессенджеріндегі чат-бот арқылы ақпарат беру;
- әр түрлі сауалнамалар мен талдау жүргізу.

Тұрғын үй порталын дамыту шеңберінде 2022 жылы азаматтарға өз шартын ҚазРеестрде тіркеу фактісін тексеруге мүмкіндік беретін «Үлескерлердің жеке кабинеті» әзірленді. Үлескерлердің жеке кабинетін іске қосу 2023 жылы жоспарланып отыр.

Сондай-ақ, Тұрғын үй порталында Компания клиенттерінің электрондық өтініштерге қол қою функциясы Egov Mobile мобильді қосымшасында QR-код арқылы қол қою мүмкіндігімен толықтырылды.

### **2.3.5. Ақпараттық жүйелер және инфрақұрылым**

АТ инфрақұрылымын дамыту шеңберінде Компания 2022 жылдан бастап желілік және серверлік инфрақұрылымды жаңғырту бойынша бірқатар іс-шаралар өткізді:

- инфрақұрылымның өткізу қабілеті мен өнімділігін арттыру;
- сервистердің істен шығуы және қаржылық шығындар тәуекелдерін азайту;
- Қазақстан Республикасы Қаржы нарығын реттеу және дамыту агенттігінің және «КПМГ Такс энд Эдвайзори» ЖШС аудиті шеңберінде алынған ескертулерді жою;
- барлық маңызды ақпараттық жүйелер үшін толыққанды сынақ ортасын құру.

Сонымен қатар, микросервистік архитектураның заманауи алаңы енгізілді:

- бірыңғай контейнерлеу инфрақұрылымын іске асыру;
- ақауларға төзімділік пен көлденең масштабтаудың заманауи шешімі;
- бастапқы кодтардың орталықтандырылған репозиторийін енгізу;
- платформада орналасқан Компания сервистерін үздіксіз жаңарту мүмкіндігі.

«ЦФТ-Банк» АКАЖ, «SimBase» АЖ және «Бухгалтерия» 1С ақпараттық жүйелері бойынша күнделікті рәсімдерді автоматтандыру арқылы Компания қызметкерлерінің еңбек шығындарын айтарлықтай қысқартуға қол жеткізілді.

Сонымен қатар, 2022 жылы Компания үш ақпараттық жүйені іске қосты, онда келесі функциялар іске асырылды:

1. «Электрондық құжаттарды сақтау» АЖ:
  - орталықтандырылған сақтауды қамтамасыз ету және Компанияның цифрланған құжаттарына қол жеткізу;
  - Компанияның ақпараттық жүйелері үшін бірыңғай файлдарды сақтау функциясын іске асыру;
  - кез келген жүйелермен және қызметтермен АРІ интеграциясы функцияларының болуы;
  - құжаттарды сақтау үшін тәуелсіз каталогтар құру;
  - құжаттарды басып шығару, қарау сервистерін жақсарту, жүйеде құжаттарды өңдеу функциясы қосылды.
2. «1С Жалақы және персоналды басқару»:
  - қолдау көрсетілетін бағдарламалық жасақтамаға көшу;
  - кадрлық процестерді өңдеу уақытын қысқарту;
  - есептер мен топтарды икемді баптау;
  - «1С:Бухгалтерия» АЖ, «Simbase» АЖ-мен тікелей интеграция.
3. «1С субсидиялау»:
  - қолдау көрсетілетін бағдарламалық жасақтамаға көшу;
  - ескірген жүйеден деректерді көшіру;
  - «1С:Бухгалтерия» АЖ-мен интеграция.

Компанияның ақпараттық жүйелерінің сыртқы жүргізілген аудитінің қорытындысы бойынша тиімділік нәтижелері келесідей:

- Компанияның АТ және АҚ жүйесі бақылауларының тиімділігін жиынтық бағалау 2021 жылғы 42%-дан 2023 жылғы 3-тоқсанның қорытындысы бойынша 67%-ға дейін ұлғайды;

- Қазақстан Республикасы Ұлттық Банкінің № 48 қаулысының талаптарына сәйкес жиынтық бағалау 2021 жылғы 44,7%-дан 2023 жылғы 3-тоқсанның қорытындысы бойынша 72%-ға дейін ұлғайды.



## 2.4. Әлеуметтік бағдарланған және дағдарысқа қарсы бағдарламалар

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

2014-2016 жылдары Компания Астана қаласында ЭКСПО-2017 халықаралық мамандандырылған көрмесі үшін көппәтерлі тұрғын үй кешені (КТК) мен СОО құрылысын қаржыландырды.

«ЭКСПО-2017» аумағында нысандардың құрылысына барлығы 91,1 млрд. теңге инвестицияланды, оның ішінде 76,1 млрд. теңге – Қазақстан Республикасы Ұлттық қорының қаражаты және 15 млрд. теңге – «Mega Silk Way» СОО құрылысын қосымша қаржыландыру үшін «Қазақстанның Даму банкі» АҚ-дан қарыз.

*млрд. теңге*

№	Объектінің атауы	Жобалық компанияның атауы	Жобаның жалпы құны	Инвестиция сомасы
1	Тұрғын үйлер	«Люкс недвижимость Group» ЖШС	23,3	19,9
		«VI Group Corporation» ЖШС	23,6	19,9
2	«Mega Silk Way» СОО	«Mega Plaza» ЖШС	64,7	51,2
<b>ЖИЫНЫ</b>			<b>111,6</b>	<b>91,1</b>

2016 жылғы желтоқсанда жалпы ауданы 110,7 мың м<sup>2</sup> болатын 42 тұрғын үй және жалпы ауданы 140,4 мың м<sup>2</sup> болатын «Mega Silk Way» СОО пайдалануға берілді. «ЭКСПО-2017» аумағында нысандарды салу процесіне 3,7 мың адам тартылды.

2017 жылдың ақпан айында «ЭКСПО-2017» аумағында орналасқан КТК-да пайдалануға берілген пәтерлер көрмені өткізу кезінде шетелдік делегация қатысушылары тұруы үшін «Астана ЭКСПО-2017» ҰК» АҚ-ға жалға берілді. 2017 жылғы ақпаннан қарашаға дейін 25 776 көрме қатысушысы, оның ішінде 2 753 адам – шетелдік қонақтар аталған пәтерлерде уақытша тұрды.

Құрылысқа бөлінген қаражатты қайтару мақсатында 2019 жылдың маусым айынан бастап Компания 1 300 пәтерден, 1 300 тұрақ орнынан және 33 тұрғын емес үй-жайдан тұратын КТК-да жылжымайтын мүлікті сатуды жүргізді.

2022 жылғы 31 желтоқсанға Компания 40,2 млрд. теңге сомасына 1 300 пәтерді, 1 036 тұрақ орнын және 22 тұрғын емес үй-жайды бөліп төлеу жолымен сатты.

2022 жылғы 31 желтоқсанға СОО-дағы үлесті сатып алу кестесіне сәйкес Компания 11,2 млрд. теңгені мерзімінен бұрын қайтаруды жүзеге асырды. 2023 жылғы қаңтарда «Mega Plaza» ЖШС 24,3 млрд. теңге сомасына қалған үлесті мерзімінен бұрын сатып алуды жүзеге асырды. Осылайша, барлық міндеттемелер мерзімінен бұрын өтелді.

## 2.4.2. «Қазақстанның Даму банкі» АҚ және «Қазақстан Халық банкі» қаражатын қайтару

Компания тиісінше өңдеу өнеркәсібі саласындағы кәсіпкерлік субъектілерін қолдауға және жылжымайтын мүлік нарығындағы проблемаларды шешуге арналған дағдарысқа қарсы шаралар шеңберінде 2009-2010 жылдары «Қазақстанның Даму банкі» АҚ (20 млрд. теңге, өтеу мерзімі - 2024 жыл) және «Қазақстан Халық банкі» АҚ (18,2 млрд. теңге, өтеу мерзімі - 2029 жыл) бөлген қаражатты уақтылы қайтару мониторингін жүзеге асырды.

2021 жылғы желтоқсанда «Қазақстан халық банкі» АҚ бөлген қаражат Компанияға 13,2 млрд. теңге мөлшерінде негізгі борыш қалдығы сомасына мерзімінен бұрын қайтарылды. Бұл қаражат ҚРҰҚ-ға сәйкес Алматы облысындағы «G4 City» қала құрылысы инвестициялық жобасына қайта инвестицияланды.

2022 жылдың соңына «Қазақстанның Даму банкі» АҚ-ның өтелген сыйақы сомасы 2,1 млрд. теңгені құрады. Компания 2024 жылға дейін қаражатты уақтылы қайтарудың одан әрі мониторингін жүргізеді.

## 2.5. Компанияның қаржылық көрсеткіштері

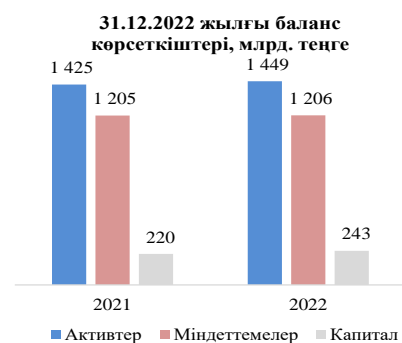
2022 жылғы 31 желтоқсанға Компания активтері – 1 449 млрд. теңгені, міндеттемелер мөлшері – 1 206 млрд. теңгені, меншікті капиталы – 243 млрд. теңгені құрады.

Активтер құрылымында негізгі үлес: 58% – бағалы қағаздар (оның ішінде Тұрғын үй-коммуналдық инфрақұрылымды дамыту тұжырымдамасы және «Жұмыспен қамтудың жол картасы» бағдарламасы шеңберіндегі ЖАО облигациялары) және 22% – қаржы институттарындағы қаражат- тар мен ақша қаражаттары.

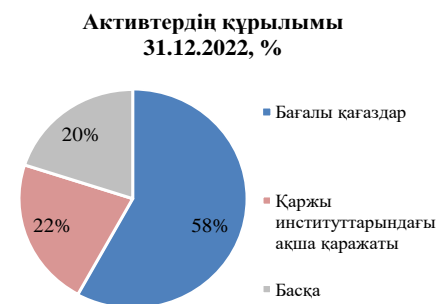
Міндеттемелер құрылымындағы негізгі үлесті Компания шығарған бағалы қағаздар (65%) мен алынған қарыздар (20%) құрайды.

Компанияның активтері мен міндеттемелері 2023 жылдың қорытындысы бойынша тиісінше 1 511 және 1 285 млрд. теңге деңгейінде жоспарлануда. Меншікті капитал 226 млрд. теңге мөлшерінде болжанады.

2022 жылдың қорытындысы бойынша Компанияның кірістері – 175,2 млрд. теңгені, шығыстары – 128,7 млрд. теңгені және корпоративтік табыс салығы – 1,8 млрд. теңгені құрады.



Дереккөз: "КТК" АҚ



Дереккөз: "КТК" АҚ

2022 жылғы таза пайда 44,7 млрд. теңгені құрады.

Табыстың негізгі бөлігін Тұрғын үй-коммуналдық инфрақұрылымды дамыту тұжырымдамасы шеңберінде және «Жұмыспен қамтудың жол картасы» бағдарламасы бойынша кірістер (64%) және қазынашылық портфель бойынша кірістер (18%) құрайды. Шығыстар құрылымында қаржыландыру шығындары (85%) және провизияларды тану шығындары (6%) ең үлкен үлесті алады.

Әкімшілік және персонал шығындары Компанияның барлық шығындарының 3%-ын құрайды.

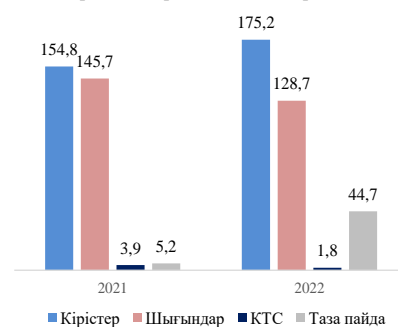
Компанияның бекітілген Даму жоспарына сәйкес 2023 жылға арналған кірістер 172,7 млрд. теңге деңгейінде және шығыстар 151,9 млрд. теңге деңгейінде жоспарлануда. Компанияның таза пайдасының мөлшері 2023 жылы 22,6 млрд. теңге деңгейінде күтілуде.

Міндеттемелердің құрылымы  
31.12.2022,%



Дереккөз: "ҚТК" АҚ

Пайда мен залал туралы есеп  
көрсеткіштері 31.12.2022., млрд. теңге



Дереккөз: "ҚТК" АҚ

### **3. Мемлекеттік экономикалық саясаттың негізгі бағыттары**

Компания өз қызметінде тұрғын үй-құрылыс секторындағы мемлекеттік саясаттың негізгі бағыттарын, атап айтқанда Тұрғын үй-коммуналдық инфрақұрылымды дамытудың 2023-2029 жылдарға арналған тұжырымдамасын басшылыққа алады.

Тұжырымдама Қазақстан Республикасындағы мемлекеттік жоспарлау жүйесіне сәйкес әзірленді және тұрғын үй-коммуналдық даму пайымын, сондай-ақ тиісті саясатты іске асырудың негізгі қағидаттары мен тәсілдерін айқындайды.

Халықтың өмір сүру сапасын арттыру және базалық қызметтерге тең қол жеткізу үшін кешенді коммуналдық инфрақұрылымды және жайлы тұрғын үйді дамытуды қамтамасыз ету Тұжырымдаманың негізгі мақсаты болып табылады.

Тұрғын үй-коммуналдық инфрақұрылымды стратегиялық дамыту мынадай бағыттарды көздейді:

- 1) коммуналдық секторды жаңғырту және дамыту;
- 2) тұрғын үй инфрақұрылымын дамыту.

Компания өз қызметін тұжырымдама шеңберінде мынадай міндеттерді іске асыру арқылы жүзеге асыруды жалғастырады:

- 1) ЖАО облигацияларын сатып алу арқылы тұрғын үй құрылысын, сатып алуды және қайта жаңартуды қаржыландыру;
- 2) тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуға кепілдік беру;
- 3) жеке құрылыс салушылардың кредиттерін субсидиялау;
- 4) тұрғын үй құрылысының инвестициялық жобаларын қаржыландыру;
- 5) сатып алумен жалға берілетін тұрғын үйді сатып алу және беру;
- 6) ипотекалық қарыздар бойынша сыйақы мөлшерлемесін субсидиялау;
- 7) ақпараттық жүйелерді дамыту.

## 4. Бенчмаркинг

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

### 4.1. Қолжетімді тұрғын үй нарығындағы ұқсас компаниялар

#### **Housing and development board (HDB)**

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

HDB бүкіл әлемге Сингапурдың ұлттық құрылысына қосқан үлесімен танымал. HDB құрылғаннан бері шамамен 1,1 миллион пәтер салынды, онда Сингапур халқының 80%-ы тұрады. Сингапур азаматтарының 95%-ы 99 жылға жалға берілетін пәтерлерге ие. HDB азаматтардың жайлы тұруы үшін барлық қажетті инфрақұрылымы бар кешенді шағын аудандар болып табылатын жарқын және үйлесімді аудандарда арзан және сапалы үйлерді ұсынады. HDB тұрғын үй проблемаларын шешуге кешенді тәсілді қолданады.

Мемлекеттік тұрғын үйді басқарудан басқа, HDB сонымен қатар жеңілдетілген ипотекалық несиелермен қамтамасыз ететін қала жоспарлаушы (шебер әзірлеуші) және шағын аудандардың негізгі құрылыс салушысы болып табылады.

HDB жаңа тұрғын үймен қамтамасыз етіп қана қоймайды, сонымен қатар тұрғын үйді жаңарту стратегиясының бөлігі ретінде жылжымайтын мүлікті «жасарту» бағдарламаларының толық спектрін жүзеге асырады. Сол арқылы ескі тұрғын үй кешендері оларға қызмет көрсетуде, функционалдылық пен серпінділікте жаңа шағын аудандардан артта қалмауын қамтамасыз етеді.

#### **Central Provident Fund (CPF)**

Сингапурдың Орталық жинақтау қоры (CPF) 1955 жылы құрылды. CPF — бұл жұмыс істейтін азаматтар мен тұрақты тұрғындарға зейнетке шығуға қаражат жинауға мүмкіндік беретін кешенді әлеуметтік қамсыздандыру жүйесі.

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

Сингапурдағы қызметкер мен жұмыс берушінің міндетті айлық жиынтық жарнасы орташа есеппен қызметкердің жалақысынан 37%-ды құрайды, оның 20%-ын қызметкер, 17%-ын жұмыс беруші аударады. Ай сайынғы CPF жарналары қызметкердің үш жеке шотына бөлінеді:

- әдеттегі шот 20% – үй сатып алу, ипотека төлеу, сақтандыру — отбасын қорғау, білім беру қарызы, инвестициялар;
- арнайы шот 8% – болашақ зейнетақыға, инвестицияларға арналған жинақтар;

- медициналық шот 9% — медициналық қызмет көрсету шығындары, медициналық сақтандыру полисін сатып алу.

Азаматтар CPF-тегі жинақтарын HDB-ден үй сатып алу үшін әдеттегі шотта пайдаланады.

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

## **ТОКІ**

ТОКІ — Түркия үкіметі жанындағы Тұрғын үй басқармасы. ТОКІ 1984 жылы құрылған. ТОКІ қызметі бүкіл Түркия бойынша тұрғын үй және урбанизация проблемаларын іздеуге және шешуге бағытталған.

ТОКІ орташа және төмен табысы бар жұмыс топтары үшін жаппай тұрғын үй жобаларын әзірлейді.

ТОКІ кешенді құрылыс арқылы сапалы тұрғын үймен қамтамасыз ету және салауатты қалалық ортаны қалыптастыру жөніндегі қызметті жүзеге асырады.

ТОКІ қызметінің негізгі бағыттары:

- 1) табысы орташа және төмен адамдар санаттары үшін әлеуметтік тұрғын үй салу;
- 2) ескі тұрғын үйді жаңарту;
- 3) шағын аудандардың кешенді құрылысы;
- 4) тарихи және жергілікті сәулет өнерінің дамуы.

ТОКІ 600 мыңнан астам тұрғын үй салынды, олардың 86%-ы әлеуметтік тұрғын үй ретінде жіктеледі және табысы төмен топтарға арналған. Сонымен қатар, мектептер, ауруханалар, спорт залдары, мәдени орталықтар, сауда орталықтары сияқты 10 мыңнан астам әлеуметтік нысан салынды.

## **«ДОМ.РФ» АҚ**

1997 жылы Ресей Федерациясы Үкіметінің 1996 жылғы 26 тамыздағы №1010 қаулысына сәйкес «Ипотекалық тұрғын үйге кредит беру агенттігі» ашық акционерлік қоғамы (бұдан әрі – ИТҮКБА) құрылды.

Өз қызметінің бірінші кезеңінде ИТҮКБА ипотекалық қарыздарды қайта қаржыландырумен айналысты және ипотекалық бағалы қағаздар нарығында жұмыс істеді. ИТҮКБА ипотекалық кредит берудің екі деңгейлі жүйесін әзірледі және енгізді. Бірінші деңгейде ЕДБ азаматтарға ипотекалық кредиттер берді, содан кейін ИТҮКБА ипотекалық кредиттер бойынша талап ету құқығын сатып алды.

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

2017 жылғы 20 қазанда ИТҮКБА еншілес ұйымы «Үлестік құрылысқа қатысушы азаматтардың құқықтарын қорғау қоры» құрылды. Қордың қызметі

салынып жатқан тұрғын үйді сатып алушылардың құқықтарын қорғауға бағытталды.

2017 жылдың желтоқсанында Ресейдің Құрылыс министрлігі мен ИТҮКБА 2025 жылға дейін тұрғын үй саласын дамыту стратегиясын әзірледі. Стратегияның мақсаты – 2025 жылы тұрғын үй құрылысының деңгейіне қол жеткізу 120 млн. м<sup>2</sup>, ипотека қолжетімділігінің өсуі, құрылыс көлемінің кемінде 1,5 есе өсуі, нарық үлесі кемінде 50% болатын өркениетті жалдау нарығын дамыту, қолайлы қалалық орта мен инфрақұрылымды дамыту.

2018 жылдың наурыз айында ИТҮКБА «ДОМ.РФ» АҚ болып қайта аталды.

«ДОМ.РФ» АҚ қызметінің негізгі бағыттары:

- 1) ипотекалық бағалы қағаздар нарығын дамыту;
- 2) инфрақұрылымды қаржыландыру үшін облигациялар тетігін дамыту;
- 3) тұрғын үй құрылысы мақсаттары үшін жер учаскелерін тарту, қала құрылысын дайындау және айналымға беру;
- 4) ұжымдық инвестициялар тетігін (REIT) пайдалана отырып, жалға берілетін тұрғын үй нарығын дамыту;
- 5) тұрғын үй құрылысын қаржыландыру;
- 6) қалаларды шебер жоспарлау және дамыту;
- 7) лифт құрылысы саласын дамыту;
- 8) тұрғын үй құрылысының бірыңғай ақпараттық жүйесін дамыту.

«ДОМ.РФ» АҚ қызметі қалалық ортаның сапа индексін ескере отырып, жайлы қалалық ортаны дамыту, қалаларды кешенді дамыту тетіктерін құруға бағытталған.

Компания ұқсас компаниялардың халықаралық тәжірибесін ескере отырып, халықты тұрғын үймен қамтамасыз ету міндетін шешуге кешенді тәсілді қолданатын HDB моделін негізге ала отырып, қолжетімді тұрғын үй нарығындағы ұсыныс пен сұранысты кешенді қолдауды қамтамасыз етеді.

#### **4.2. Тұрғын үйге деген сұранысты қолдаудың әлемдік тәжірибесі**

Тұрғын үй жылжымайтын мүлік нарығындағы сұранысты қолдау мемлекеттік ипотекалық бағдарламаларды іске асыру, тұрғын үйді жалдау ақысын шектеу, жалға алушыларды үйден шығарудан қорғау, сондай-ақ азаматтардың нақты кірістерін арттыру арқылы қамтамасыз етіледі.

##### **Германия**

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

1. Аннуитеттік төлемі және белгіленген пайыздық мөлшерлемесі бар стандартты ипотека (Annuitätendarlehen mit fester Zinsbindung).

2. Құрылыс жинақ кассасынан (Bausparkassen) алынған кредит – депозиттегі тұрғын үй құнының бір бөлігін жинақтау шартымен стандартты ипотекалық өнім. Депозитте қаражат жинау шарты орындалғаннан кейін ипотекалық кредит беріледі. Депозит бойынша төмен пайыздық

мөлшерлеменің арқасында ипотекалық қарыз бойынша пайыздық мөлшерлемені төмендетуге болады.

3. Тек пайыздық ипотека – кредит мерзімі ішінде қарыз алушы негізгі қарызды емес, кредит бойынша пайыздарды ғана төлейді. Негізгі қарыз сомасы кредит мерзімі аяқталғаннан кейін толық көлемде төленуі керек.

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

**Жалдау ақысын шектеу.** Германияда жалдау ақысын шектеу 1922 жылдан бастап қолданылады. 1960 жылдардың аяғына дейін жалдау ақысы жасанды түрде ұсталды және тек үкіметтің қаулыларымен өзгертілді. 1970 жылдардан бастап жалдау ақысы осы аймақ үшін орташа жалдау ақысына байланысты бола бастады. Жалға берушілер жалдау ақысын жаңа шарт жасасқан кезде ғана өзгерте алады. 1982 жылдан бастап жалдау ақысының өсу қарқыны 3 жыл ішінде 30%-дан аспауы керек еді. 1993 жылдан бастап – 4 жыл ішінде 20%-дан аспайды, 2013 жылдан бастап 4 жыл ішінде 15%-дан аспайды. 2015 жылы «жалдау тежегіші» (Mietpreisbremse) енгізілді, оның шеңберінде жаңа шарттар жасасу кезінде шектеусіз жалдау ақысын белгілеу тәжірибесі тоқтатылды. Тұрғын үй тапшылығы жоғары жерлерде осы аймақ үшін орташа жалдау ақысының 110% мөлшерінде жалдау ақысын шектеу енгізілді.

**Үйден шығарудан қорғау.** Германияда жалға алушыларды үйден шығарудан қорғау Бірінші дүниежүзілік соғыстан бері қолданылып келеді. Бастапқыда үйден шығарудан тек әскери қызметшілер мен олардың отбасы мүшелері ғана қорғалған, бірақ кейіннен үйден шығарудан қорғау халықтың барлық топтарына таралды. Жалға беруші жалға алушыны жүйелі жалдау ақысы кешіктірілгенде немесе меншік иесі немесе оның отбасы мүшелері тұру үшін қажет болған жағдайда ғана шығара алады. 1970 жылдардың басында жалға алушыға қолайлы одан да қатаң ережелер енгізілді. Бұл нормалар қазіргі уақытта да өзекті.

## **Франция**

Францияда халықтың әлеуметтік осал топтарын қолдаудың үш негізгі құралы бар:

1. «Тұрғын үй көмегі» жәрдемақысы (Aide personnalisée au logement (APL)) – жалға алу құнын және ай сайынғы ипотека төлемдерінің мөлшерін азайтуға мүмкіндік береді. Жәрдемақы табысқа, жұмыспен қамту мәртебесіне, отбасы құрамына және тұрғын үйдің орналасқан жеріне байланысты.

2. Отбасылық тұрғын үй жәрдемақысы (APL) – жалғызбасты адамдар мен жас отбасыларға бағытталған айлық жалдау немесе ипотека төлемдерін азайтуға арналған қаржылық көмек.

3. Тұрғын үйге төленетін әлеуметтік жәрдемақы (APL) – табысы ең төменгі мөлшерден төмен кез келген Франция азаматына беріледі.

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



1. Нөлдік сыйақы мөлшерлемесі бар ипотека – кредит бірінші үйді сатып алуға нөлдік пайыздық мөлшерлеменен беріледі. Қарыз алушы соңғы 2 жыл ішінде меншік құқығындағы тұрғын үйге иелік етпеуі тиіс.

2. Париждегі тұрғын үй кредиті – кредит Парижде кем дегенде бір жыл тұрған азаматтарға беріледі. Қарыз қала шегіндегі тұрғын үйге беріледі.

3. Тұрғын үй кредиті – кредит әлеуметтік тұрғын үйді жалға алатын және Парижде жылжымайтын мүлік сатып алғысы келетін азаматтарға беріледі. 2020 жылғы жағдай бойынша кредит берудің бұл түрі қарыздың бүкіл мерзімі ішінде нөлдік пайыздық мөлшерлеме бойынша беріледі.

Франциядағы әлеуметтік тұрғын үйлердің көпшілігі «қалыпты жалдау ақысы бар тұрғын үй» бағдарламасы аясында салынды. Бағдарлама бойынша көппәтерлі тұрғын үй кешендері мен жеке тұрғын үй нысандары салынуда. Ел халқының шамамен 60%-ы әлеуметтік тұрғын үй бағдарламаларына қатыса алмайды, өйткені олардың табыс деңгейі осы тұрғын үй бағдарламалары белгілеген шектен асады.

### **4.3. Тұрғын үй ұсыныстарын қолдаудың әлемдік тәжірибесі**

Шет елдерде қолжетімді тұрғын үй сегментін басқарудың әр түрлі институционалдық модельдері қолданылады.<sup>6</sup> Бұл ретте осы модельдердің кейбір жалпы ерекшеліктерін ажыратуға болады:

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

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

Қала құрылысын реттеу жүйелері және олардың шет елдерде қолжетімді тұрғын үй саласындағы тұрғын үй саясатымен өзара байланысы<sup>7</sup>:

---

<sup>6</sup> М. Хаффнер, Дж. Хоекстра, М. Оксли, Гарри ван дер Хайден. Еуропаның алты еліндегі жалға берілетін тұрғын үйдің әлеуметтік және нарықтық секторлары арасындағы алшақтықты жоюға бола ма?

<sup>7</sup> <http://www.urbanecomics.ru/research/analytics/zarubezhnyy-opyt-novye-napravleniya-v-gradostroitelnom-regulirovanii-v-celyah>

Сипаттамасы	АҚШ	Канада	Ұлыбритания	Ирландия	Нидерланды	Австралия	Ресей
Жердің ұсынысын реттеудегі мемлекеттің рөлі	Шектеулі	Орташа	Орташа	Орташа	Күшті тікелей әсер	Шектеулі	Күшті тікелей әсер
Жерді пайдалануды реттеу/тұрғын үй саясаты үшін жауапкершілік	Штат, жергілікті деңгей	Провинция, жергілікті деңгей	Ұлттық, жергілікті деңгей	Ұлттық, жергілікті деңгей	Жергілікті деңгей	Штат – негіздемелік реттеу, өкілеттіктерді орындау – жергілікті деңгей	Тұрғын үй саясаты – ұлттық, аймақтық деңгейлері жерді пайдалану – аймақтық және жергілікті деңгейлер
Қала құрылысын жоспарлаудың кеңістіктік деңгейі	Жергілікті	Жергілікті	Жергілікті	Жергілікті	Құрылыстың нақты аумағы	Жергілікті, аймақтық	Жергілікті/ аймақтық
Жоспарлау нысаны	Жерді пайдалану	Жерді пайдалану	Жерді пайдалану	Жерді пайдалану	Кешенді	Жерді пайдалану	Жерді пайдалану
Құрылысқа рұқсат алу процесі	Жеке шешімдердің мүмкіндігі шектеулі	Жеке шешімдердің мүмкіндігі шектеулі	Келіссөздер қорытындысы бойынша шешім	Келіссөздер қорытындысы бойынша шешім	Егжей-тегжейлі жоспар (шеберлік жоспары) негізінде рұқсат беру	Жергілікті деңгейде жеке шешімдердің әр түрлі дәрежесі	Жеке шешімдердің мүмкіндігі айтарлықтай шектеулі
Қолжетімді тұрғын үйді қала құрылысын жоспарлау құралдары	Қолжетімді баспана беру туралы әзірлеушілермен ерікті келісімдер; ынталандыру; қорғау тетіктері; әзірлеушілердің қолжетімді баспана беруі бойынша міндетті талаптар; қолжетімді баспана үшін жергілікті реттеушілік кедергілерді еңсеру	Қолжетімді баспана беру туралы әзірлеушілермен ерікті келісімдер; ынталандыру; қорғау тетіктері; әзірлеушілердің қолжетімді баспана беруі бойынша міндетті талаптар	Қолжетімді баспана беру туралы әзірлеушілермен ерікті келісімдер; қолжетімді баспана үшін жергілікті реттеушілік кедергілерді еңсеру	Әзірлеушілердің қолжетімді баспана беруі бойынша міндетті талаптар	Қолжетімді тұрғын үй салу үшін аумақтарды тікелей беру; қолжетімді тұрғын үй үшін арнайы аймақтарды бөлу (болашақ құрылыс үшін); қолжетімді тұрғын үй жеткізушілерін ынталандыру	Қолжетімді баспана беру туралы әзірлеушілермен ерікті келісімдер; ынталандыру; қорғау тетіктері; әзірлеушілердің қолжетімді баспана беруі бойынша міндетті талаптар	Стандартты тұрғын үй салу мақсатында игеру және кешенді игеру шарттары бойынша құрылыс салу үшін аумақтарды тікелей беру; әлеуметтік тұрғын үй салу үшін жария жерлерді пайдалану
Қолжетімді тұрғын үй жобаларын қолдауға мемлекеттік	Шектеулі. Мемлекеттік бағдарламалар мен федералды гранттар арқылы жергілікті деңгейге жіберіледі	Шектеулі. Тек кейбір провинцияларға беріледі. Федералды үкімет пен	Маңызды. Қолжетімді тұрғын үй құрылысы	Маңызды. Тұрғын үй қауымдастықта рына оны әлеуметтік	1995 жылға дейін маңызды	Шектеулі. Негізінен әлеуметтік тұрғын үй салу үшін беріледі	Маңызды

Сипаттамасы	АҚШ	Канада	Ұлыбритания	Ирландия	Нидерланды	Австралия	Ресей
инвестициялар (күрделі салымдар)		провинциялар арасындағы келісімдер арқылы жіберіледі	жобалары үшін қолжетімді	тұрғын үй ретінде пайдалану мақсатында тұрғын үй сатып алуға беріледі			
Салықтар/субсидиялар және қолжетімді тұрғын үй ұсынысын ынталандырудың басқа қаржылық құралдары	Табысы төмен отбасыларға тұрғын үй салу кезінде салық кредиттерін беру бағдарламасы	Шектеулі	Шектеулі	Шектеулі	Шектеулі	2008 жылы жалдамалы қолжетімді тұрғын үйді ынталандыру схемасы енгізілді	Шектеулі
Азаматтарға қолжетімді баспанаға субсидиялар	Жалдамалы тұрғын үйге (нарықтық немесе субсидияланатын) пайдалануға болатын тұрғын үй ваучерлерін ұсынудың шектеулі бағдарламасы	Кейбір провинциялардағы жеке жалдаушыларға ақшалай субсидия беру әр түрлі провинцияларда әр түрлі болады	Нарықтық немесе әлеуметтік тұрғын үйге пайдалануға болатын маңызды тұрғын үй субсидиялары	Жалдау ақысын төлеуге шектеулі субсидия. Жалға алушының табысына қарай әлеуметтік тұрғын үй жалдау ақысын белгілеу	Жалдамалы тұрғын үйге (нарықтық немесе әлеуметтік) пайдалануға болатын маңызды тұрғын үй субсидиялары	Табысы төмен отбасыларға жеке сектордағы жалдау ақысын төлеуге субсидия және жалдаушының табысына байланысты қоғамдық сектордағы жалдаушының табысына байланысты тұрғын үйді жалдау ақысын төлеу бойынша жеңілдіктер	Тұрғын үй сатып алуға/салуға жеңілдікті санаттарды субсидиялау. Табысы төмен азаматтарға (меншік иелері мен әлеуметтік жалдаушыларға) тұрғын үй және коммуналдық қызметтерге ақы төлеуге арналған субсидиялар
Қолжетімді баспана беретін органдар мен ұйымдар	Қолжетімді тұрғын үйге қажетті ұсынысты қамтамасыз етудегі коммерциялық және коммерциялық емес ұйымдардың маңызды рөлі	Коммерциялық емес ұйымдар (2/3), провинциялар (1/3)	Әлеуметтік тұрғын үй компаниялары/жалға берушілер (Registered Social Landlord)	Жергілікті билік. Коммерциялық емес ұйымдардың рөлі артып келеді	Ірі тұрғын үй бірлестіктері	Шектеулі	Мемлекеттік және жергілікті билік органдары

Әр түрлі елдерде қолжетімді баспанаға ұсынысты ынталандыру шаралары бір мезгілде әр түрлі пропорцияларда қолданылуы мүмкін, сондай-ақ әр түрлі салаларда белгіленуі мүмкін.

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

Салықтық реттеу	Құрылысты қаржылық қолдау	Тікелей заңнамалық талаптар, тікелей бюджеттік қаржыландыру
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Табыс салығы:</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>–салықтан босату (әлеуметтік тұрғын үй беретін ұйымдар);</li> <li>–салықтық жеңілдіктер (қолжетімді тұрғын үй құрылысына инвестициялар; табысы төмен отбасыларға арналған ипотеканы қаржыландыру кезіндегі ипотекалық бағалы қағаздар бойынша пайыздар; жалға берушілер үшін жалға берілетін тұрғын үй құнының өсуі;</li> <li>–ерекше салық режимі (жұмыс берушілер беретін тұрғын үй үшін тұрғын үйді қаржыландыру институттары);</li> <li>–жалға берілетін тұрғын үй қоры үшін амортизацияны есепке алу;</li> <li>–жалға берушілерге арналған салық шегерімдері (несиелер бойынша пайыздар, операциялық шығындар);</li> <li>–басқа қызмет түрлері есебінен жалға берілетін тұрғын үйден шығынды өтеу;</li> <li>–жалға беруден түскен кірістер бойынша салық базасын жалға берілетін тұрғын үйді салуға, реконструкциялауға арналған шығыстар мөлшеріне төмендету.</li> </ul> </li> <li>• <i>Мүлік салығы бойынша:</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>–ерекше салық режимі (тұрғын үй құрылысын, пайдаланылмайтын тұрғын жылжымайтын мүлікті ынталандыру үшін пайдаланылмайтын жер учаскелері);</li> <li>–жаңа, қалпына келтірілген үйлер үшін төмендетілген мөлшерлеме.</li> </ul> </li> <li>• <i>ҚҚС бойынша:</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>–төмендетілген мөлшерлеме (жаңа тұрғын үй құрылысы, тұрғын үйге ауыстыру мақсатында тұрғын емес ғимараттарды қайта құру кезінде, әлеуметтік жалға берушілер үшін).</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Қолжетімді тұрғын үйді салуға, жөндеуге арналған гранттар.</li> <li>• Қолжетімді тұрғын үй құрылысына ұйымдар үшін кредиттерді субсидиялау.</li> <li>• Қолжетімді тұрғын үй салу үшін жерді тегін немесе жеңілдікті бағамен беру.</li> <li>• Пайдаланылмаған тұрғын үйді тарту гранттары.</li> <li>• Мемлекеттік кепілдіктер (коммерциялық емес тұрғын үй қауымдастықтарының кредиттері, табысы төмен отбасыларға жалдау және ипотекалық төлемдер бойынша).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Табысы төмен отбасыларға құрылысты қаржыландыру және әлеуметтік тұрғын үй беру.</li> <li>• Тұрғын үй жобаларындағы қолжетімді тұрғын үйдің міндетті үлесі бойынша әзірлеушілерге қойылатын талаптар.</li> <li>• Жұмыс берушілерге тұрғын үй беру бойынша талаптар.</li> </ul>

#### 4.4. Жалға берілетін тұрғын үй нарығын дамытудың әлемдік тәжірибесі

Халықаралық тәжірибеге сәйкес, жалға берілетін тұрғын үй тұрғын үй нарығының маңызды элементтерінің бірі болып табылады және өмірдің әртүрлі кезеңдерінде халықтың әртүрлі топтарының тұрғын үй қажеттіліктерін

қанағаттандыруға мүмкіндік береді. Жалға берілетін тұрғын үй қазіргі уақытта тұрғын үй жағдайларын жақсартуға мүмкіндік береді, сонымен қатар халыққа мобильді болып қалуға мүмкіндік береді. Германиядағы тұрғын үй қорындағы жалға берілетін тұрғын үйдің үлесі 50%, АҚШ-та 35% және Ұлыбританияда 35% құрайды.

Шет елдерде жалға берілетін тұрғын үй нарығын дамыту үшін арнайы институционалдық жағдайлар жасалуда. АҚШ, Жапония, Ұлыбритания, Канада және Оңтүстік-Шығыс Азия елдерінде жылжымайтын мүлік нарығының бір бөлігін коммерциялық жалға берілетін тұрғын үймен қамтамасыз ететін жылжымайтын мүлікке инвестициялық қорлар (ЖМИҚ) белсенді дамып келеді.

Ресейде 2017 жылы өркениетті жалға берілетін тұрғын үй нарығын қалыптастыру және дамыту үшін құрылған алғашқы «Жылжымайтын мүліктің пай қоры» тұлғасында ЖМИҚ баламасы бар.

Ұлыбританияда квази-ЖМИҚ (Civitas, Triple Point Social Housing REIT, Fundamentum Social Housing REIT) құрылды, олар аз қамтылған халық үшін әлеуметтік тұрғын үйге инвестиция салады. Олар тұрғын үй қауымдастықтарымен (ПИК баламасы) және жергілікті атқарушы органдармен серіктестікте жұмыс істейді, оларға әрі қарай даму үшін капитал тартуға және жаңа әлеуметтік тұрғын үй құрылысына жәрдемдесуге көмектеседі. Бұл ретте мемлекет өзінің квази-ЖМИҚ-мен ынтымақтастығы шеңберінде жалдау мөлшерлемесінің 100% субсидиялайды.

ЖМИҚ инвестиция арқылы жылжымайтын мүлік салатын немесе сатып алатын және басқаратын компания болып табылады. ЖМИҚ акциялар құнының өсуінен де, инвестицияланған жылжымайтын мүлікті жалға беруден де кіріс алады. Көптеген ЖМИҚ салық салынатын пайданың 100%-на дейін акционерлерге береді, бұл КТС төлеу қажеттілігінен құтылады.

ЖМИҚ жалға алушылар үшін де, жалға беруші инвесторлар үшін де бірқатар артықшылықтарға ие. Жалға алушылар кәсіби басқарушы компанияны алады, оның басты мақсаты тиісті жалдау ақысына өз клиенттері үшін жайлы өмір сүру жағдайларын қамтамасыз ету болып табылады. Инвесторлар тұрғын үйді өз бетінше жалға берудің орнына, өз мүлкін ЖМИҚ басқаруына бере алады, өздерін барлық байланысты проблемалардан босатады, бірақ сонымен бірге тиісті кіріс алады. Жалға беру үшін тұрғын үй сатып алғысы келмейтін инвесторлар үшін жылжымайтын мүлікпен қамтамасыз етілген және ай сайынғы негізде төленетін дивидендтер түрінде тұрақты табыс әкелетін ЖМИҚ акцияларын сатып алу мүмкіндігі бар. Осылайша, инвесторлардың ақшалай қаражаттарының өтімділігі едәуір артады, яғни инвестиция ретінде жылжымайтын мүлікті сатып алудан және оны одан әрі сатудан айырмашылығы, егер қаражат алу қажет болса, ЖМИҚ акцияларын тез және қажетсіз шығындарсыз (дисконт) сатуға болады.

ЖМИҚ құрудан басқа, дамыған елдерде тұрғын үйді жалға беру стандарттары белсенді түрде енгізілуде. Бұл бағытта жалға берілетін тұрғын үй қағидаттары әзірленген ДОМ.РФ тәжірибесі ерекше.

Бұл қағидаттар жалға берілетін тұрғын үйді тиімді пайдалануға, сондай-ақ оны жобалау мен салуға көмектесетін бірқатар ұсыныстарды қамтиды. Осылайша, жалға берушінің де, жалға алушының да мүдделері сақталады. Біріншісі тұрғын үйдің бүкіл өмірлік циклінде кірісті ұлғайтуға мүмкіндік алады, екіншісі – жайлы өмір сүру жағдайларына ие болады<sup>8</sup>.

ДОМ.РФ жалға берілетін тұрғын үйінің маңызды қағидаттары Құқықтық қағидаттар, Сервис және басқару қағидаттары болып табылады. Құқықтық қағидаттар тұрғын үйді жалға беру кезінде тиісті құжаттарды рәсімдеу бөлігіндегі ұсыныстарды қамтиды және жалға берілетін тұрғын үйді брондау шарттарын, жалдау шартына қол қою рәсімдерін, жалдау шарттарын, тараптардың құқықтары мен міндеттерін сипаттайды. Сондай-ақ, мұнда барлық мүдделі тараптардың мүдделерін ескеретін тұрғын үйді брондау және жалға беру шарттарының үлгілік нысандары ұсынылады.

Сервис қағидаттары жалға берілетін тұрғын үйде тұру сапасын арттыруға, клиенттерді тартуға және олардың адалдығын арттыруға бағытталған ұсыныстарды қамтиды. Осы қағидаттарға сәйкес жалға берілетін тұрғын үйде консьерж қызметі, күзет және тәулік бойы диспетчерлік қызмет сияқты негізгі қызметтер, сондай-ақ тазалау, ұсақ жөндеу, азық-түлік жеткізу және жануарларды күту сияқты қосымша қызметтер ұсынылуы тиіс.

Басқару қағидаттары жалға берілетін тұрғын үйде тұру ережелері, компания менеджерінің жұмысын ұйымдастыру, пәтерлер мен қоғамдық орындарды күтіп ұстау сияқты жылжымайтын мүлікті тиімді пайдалану бойынша ұсыныстарды қамтиды.

---

<sup>8</sup> Жалға берілетін тұрғын үй қағидаттары  
<https://xn--d1aqf.xn--plai/lease/printsipy-arendnogo-zhilya/>

## 5. SWOT-талдау

Күшті жақтары (S)	Әлсіз жақтары (W)
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. «Бәйтерек» ҰБХ» АҚ және ҚР Үкіметі тарапынан қолдау;</li> <li>2. мемлекеттік бағдарламаларды іске асырудың оң тәжірибесі;</li> <li>3. тұрғын үй ұсынысын қолдаудың оң тәжірибесі:               <ul style="list-style-type: none"> <li>- ЖАО облигацияларын сатып алу;</li> <li>- тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуға кепілдік беру;</li> <li>- ЕДБ-де қаражатты шартты орналастыру;</li> <li>- жобалық қаржыландыру арқылы тұрғын үй құрылысы жобаларын қаржыландыру және андеррайтингтегі құзыреттілік;</li> </ul> </li> <li>4. тұрғын үйге сұранысты қолдаудың оң тәжірибесі:               <ul style="list-style-type: none"> <li>- ЕДБ ипотекалық қарыздары бойынша талап ету құқықтарын сатып алу;</li> <li>- сатып алумен жалға берілетін тұрғын үйді сату;</li> <li>- ЕДБ арқылы және тікелей ипотекалық қарыздар беру;</li> </ul> </li> <li>5. тұрғын үйдің қолжетімділігін қамтамасыз ету үшін қажетті құралдардың болуы;</li> <li>6. жылжымайтын мүлік объектілерінің цифрлық мониторингі;</li> <li>7. халықаралық және жергілікті капитал нарықтарында қаржыландыруды тарту тәжірибесі;</li> <li>8. халықтың сенімінің жоғары деңгейі;</li> <li>9. тұрақты болжамы бар жоғары кредиттік рейтинг.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ЖАО-ның барлық кезекте тұрғандарын қолжетімді тұрғын үймен қанағаттандыру үшін қаржы ресурстарының шектелуі;</li> <li>2. серіктес банктердің белсенділігіне тәуелділіктің жоғары деңгейі;</li> <li>3. қор нарығының даму дәрежесіне тәуелділіктің жоғары деңгейі (институционалдық инвесторлардың болмауы);</li> <li>4. ҚР Үкіметінің және өзге де мемлекеттік органдардың қаулыларымен регламенттелген компанияның қызметі бойынша қаржы ресурстарын нысаналы пайдаланудың шектелуі;</li> <li>5. мемлекеттік бағдарламалардың ПӘК мәнін қолдаудың сандық көлемін көрсететін нысаналы көрсеткіштерге бағыттау;</li> <li>6. Компания қызметінің түрлерін, сондай-ақ ұсынылатын қолдау құралдарының шарттарын заңнамалық реттеуге байланысты икемділіктің жеткіліксіздігі.</li> </ol>
Мүмкіндіктер (O)	Қатерлер (T)
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. көппәтерлі тұрғын үйлер нарығын үлестік құрылыс тетіктерімен қамтуды ұлғайту;</li> <li>2. тұрғын үй ұсынысы мен сұранысын кешенді қолдау;</li> <li>3. халықтың қажеттіліктерін ескере отырып, шағын аудандарды балабақшалармен, мектептермен, СОО-мен және т.б. кешенді салу;</li> <li>4. «жасыл» құрылысты және «жасыл» ипотеканы дамыту;</li> <li>5. сатып алусыз жалға берілетін тұрғын үй нарығын дамыту (ЖМИК);</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ҚР ҰБ базалық мөлшерлемесін ұлғайту немесе оны жоғары деңгейде сақтау – нарықтық қорландыру құнын ұлғайту;</li> <li>2. ұлттық валюта бағамының әлсіреуі және құрылыс материалдары нарығындағы импорттың жоғары үлесі құрылыс материалдарының бағасының өсуіне және тұрғын үй құрылысының өзіндік құнына әкелуі мүмкін;</li> <li>3. мемлекеттік бағдарламалар бойынша ЖАО арасында ресурстарды теңгерімсіз бөлу кейбір ЖАО бойынша</li> </ol>

<ol style="list-style-type: none"> <li>6. ескі тұрғын үйді жаңарту;</li> <li>7. құрылыс секторы және жылжымайтын мүлік нарығы бойынша болжамды талдауды дамыту;</li> <li>8. компьютерлік көруді қолдана отырып, құрылыстың интеллектуалды мониторингі;</li> <li>9. құрылыс материалдары мен жылжымайтын мүлікке оффтейк-келісімшарттарды дамыту;</li> <li>10. құрылыс саласында бірлескен инвестициялық жобаларды іске асыру мақсатында сыртқы қарыз қаражатын/инвесторларды, оның ішінде МҚҰ тарту;</li> <li>11. тұрғындар үшін тұрғын үйдің қолжетімділігін арттыру, оның ішінде ипотекалық өнімдерге және жалға берілетін тұрғын үйге сұранысты ынталандыру арқылы;</li> <li>12. мемлекеттік емес қаржыландыру көздерінен қаражат тарту;</li> <li>13. құрылыстағы және ипотекадағы цифрландыру;</li> <li>14. Компанияны қолдаудың барлық құралдарын жетілдіру және жаңа құралдарды әзірлеу;</li> <li>15. тұрғын үй сапасының жаңа стандарттарын әзірлеу;</li> <li>16. тұрғын үй қорын басқаруда дағдылар мен құзыреттерді игеру;</li> <li>17. ЖАО-ның жалға берілетін тұрғын үйін сатып алумен жалға беру;</li> <li>18. жалға берілетін тұрғын үй стандарттарын дамыту;</li> <li>19. кадрлық әлеует – жоғары оқу орындарымен ынтымақтастық.</li> </ol>	<p>жоғары борыштық жүктемеге әкелуі мүмкін;</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>4. Қазақстанның қор нарығының дамымауы;</li> <li>5. халықтың сатып алу қабілетінің төмендеуі;</li> <li>6. Компанияның кредиттік рейтингін төмендету және ішкі әрі сыртқы қаржыландыру көздеріне қолжетімділікті шектеу;</li> <li>7. өңірлердегі тұрғын үй қорының жағдайының нашарлауы аясында урбанизация деңгейінің өсуі;</li> <li>8. тұрғын үй кезегінің бақылаусыз өсуі;</li> <li>9. ірі қалаларда ауыз су тапшылығы;</li> <li>10. жылжымайтын мүлік нарығындағы дағдарыс;</li> <li>11. тұрақты жөндеуді қажет ететін Компанияның жалға берілетін тұрғын үйінің тез тозуы;</li> <li>12. инженерлік-коммуникациялық инфрақұрылымның тозуы және тапшылығы.</li> </ol>
---	--



## **6. Миссия және көзқарас**

**Миссия:** Қазақстан халқын қолжетімді және сапалы тұрғын үймен қамтамасыз ету.

**Көзқарас:** Қазақстан халқын қолжетімді баспанамен қамтамасыз ету жөніндегі негізгі даму институты.

Өз мұраты мен пайымын іске асыру мақсатында Компания мынадай түйінді стратегиялық бағыттар бойынша жұмыс жүргізеді:

### **1-бағыт. Тұрғын үй ұсынысын қолдау**

**Мақсат:** жеке секторды ынталандыру және құрылыс салушыларға қызмет көрсету арқылы тұрғын үй құрылысының көлемін ұлғайту

#### **Міндеттер:**

- 1) ЖАО облигацияларын сатып алу арқылы тұрғын үй құрылысын, сатып алуды және қайта жаңартуды қаржыландыру;
- 2) тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуға кепілдік беру;
- 3) жеке құрылыс салушылардың кредиттерін субсидиялау;
- 4) қала құрылысы инвестициялық жобаларын қаржыландыру.

### **2-бағыт. Тұрғын үйге сұранысты қолдау**

**Мақсат:** Қазақстан азаматтары үшін тұрғын үйдің қолжетімділігін арттыру

#### **Міндеттер:**

- 1) жалға берілетін тұрғын үй беру;
- 2) ипотекалық қарыздарды субсидиялау.

## 7. Стратегиялық бағыттар:

### 7.1. 1-стратегиялық бағыт: Тұрғын үй ұсынысын қолдау

**Мақсат:** жеке секторды ынталандыру және құрылыс салушыларға қызмет көрсету арқылы тұрғын үй құрылысының көлемін ұлғайту.

Компанияның осы бағыттағы стратегиялық міндеттері:

- 1) ЖАО облигацияларын сатып алу арқылы тұрғын үй құрылысын, сатып алуды және қайта жаңартуды қаржыландыру;
- 2) тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуға кепілдік беру;
- 3) жеке құрылыс салушылардың кредиттерін субсидиялау;
- 4) қала құрылысы инвестициялық жобаларын қаржыландыру.

#### 7.1.1. ЖАО облигацияларын сатып алу арқылы тұрғын үй құрылысын, сатып алуды және қайта жаңартуды қаржыландыру

Қолжетімді тұрғын үй ұсынысын ұлғайту мақсатында Компания Тұжырымдама шеңберінде ЖАО облигацияларын сатып алу жолымен ЖАО кезекте тұрғандар үшін кредиттік тұрғын үй құрылысын және сатып алуды қаржыландыруды қамтамасыз етеді. Сонымен қатар, тұрғын үй жағдайларын жақсарту мақсатында Компания ЖАО-ға облигациялық қарыздар беру арқылы ескі тұрғын үйді жаңартуды қаржыландырады.

Қаржыландыру көздері 2016-2019 жылдары бөлінген 277 млрд. теңге мөлшеріндегі ҚР Ұлттық қорының қаражаты және 2020 жылы бөлінген 180 млрд. теңге мөлшеріндегі ҚР ҰБ қаражаты болады. Осылайша, тұрғын үй құрылысын, сатып алуды және қайта жаңартуды қаржыландыруға бөлінген қаражаттың жалпы көлемі 457 млрд. теңгені құрайды.

ЖАО-ның кредиттік тұрғын үйін салу мен сатып алуды қаржыландыру ЖАО облигацияларын сатып алу арқылы револьверлік негізде жүзеге асырылатын болады.

Бөлінген қаражатты уақтылы қайта инвестициялауды және мемлекеттік бағдарламалардың индикаторларын орындауды қамтамасыз ету мақсатында Компания қаражатты бөлу бойынша мемлекеттік органдар үшін ұсыныстар қалыптастырады және жылжымайтын мүлік объектілерін салу және іске асыру қарқынының цифрлық мониторингін қамтамасыз етеді.

Сондай-ақ, Компания құрылысты қаржыландыру сомасын ұлғайту және ҚР ҰҚ мен ҚР ҰБ қаражатын нарықтық қарыздармен араластыру мүмкіндігін қарастырады.

Тұрғын үйдің қолжетімділігін мониторингтеу, халықтың тұруына қолайлы жағдай жасау және қабылданып жатқан шаралардың тиімділігін айқындау мақсатында Компания талдамалық зерттеулер, оның ішінде жылжымайтын мүлік және тұрғын үй құрылысы нарығын жүргізетін болады, сондай-ақ халықтың қажеттіліктерін ескере отырып, қаржыландырылатын объектілерге техникалық талаптар қоятын болады.

### **7.1.2. Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуға кепілдік беру**

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

Компания үлестік құрылысқа қатысушыларға қаржылық тұрақтылық, тәжірибенің болуы бойынша біліктілік талаптарын қояды және инжинирингтік компаниялар арқылы үлескерлердің ақшасын нысаналы пайдалануды бақылау және мониторингтеу тетіктерін енгізеді, тәуекел-менеджменттің үздік тәжірибелерін қолданады, сондай-ақ кәсіби ЕРСМ компанияларын тарта отырып, үлестік құрылыс объектілерін жобалық басқаруды енгізу мүмкіндігін қарастырады.

Кепілдіктер беру тетігі ҚР тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы заңға сәйкес айқындалады.

Компания ҚР-да үлестік құрылысты дамыту үшін экожүйе құрады. Бүгінгі күні көпшәтерлі тұрғын үй нарығының (көлеңкелі нарықтың) 68%-ы үлескерлерді заңсыз тартады, 104 мыңға жуық пәтер мәмілелерді тіркеусіз брондау/инвестициялау шарттарын жасасу және т.б. жолымен заңнаманы айналып өту жолымен салынуда.

Көлеңкелі нарық үлесін қысқарту үшін Компания мемлекеттік органдармен мынадай шараларды пысықтайды:

- кіріс біліктілік талаптарын жеңілдету (тәжірибе, өз қатысуы), бұл ретте үлескерлердің қаражатын заңсыз тартқаны үшін айыппұлды ұлғайту;
- салынып жатқан тұрғын үйді сатып алу-сату мәмілелерінің барлық түрлерін тек қолма-қол ақшасыз нысанда жүзеге асыру;
- нотариустардың және ЕДБ-нің «ҚазРеестр» АЖ-да шарттарды тіркеудің болуын міндетті тексеруді енгізу (брондау, инвестициялау және т.б. шарттарға тыйым салу);
- «7-20-25» бағдарламасына және ЕДБ-нің басқа да бағдарламаларына компанияның кепілдігімен салынып жатқан тұрғын үй сатып алу.

Компания қолдаудың жаңа құралдарын енгізетін болады, сондай-ақ үлестік құрылыс объектілерін уақтылы іске қоспау және уәкілетті компаниялар үшін ЕДБ кредиттері бойынша кепілдіктерге кепілдік беру тәуекелдері туындаған кезде уәкілетті компанияларды қаржыландыру мүмкіндігін қарастырады. Қаржыландыру тетігі Компанияның ішкі нормативтік құжаттарына сәйкес айқындалады.

### **7.1.3. Жеке құрылыс салушылардың кредиттерін субсидиялау**

Құрылыс саласын дамытуды қолдау мақсатында Компания тұжырымдама шеңберінде ЕДБ беретін жеке құрылыс салушылардың қарыздары бойынша сыйақы мөлшерлемесінің бір бөлігін субсидиялауды қамтамасыз етеді.

Субсидиялау көзі республикалық бюджет қаражаты болады.

Компания тұрғын үй құрылысының субсидияланатын жобаларына мониторинг жүргізеді.

Субсидиялар беру тәртібі ҚР уәкілетті органы бекіткен субсидиялау қағидаларында айқындалады.

#### **7.1.4. Қала құрылысы инвестициялық жобаларын қаржыландыру**

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

Қала құрылысының инвестициялық жобасы – бұл дамыған инфрақұрылымы бар көпфункционалды тұрғын аудандардың құрылысын көздейтін кешенді құрылыс және мыналарды қамтиды, бірақ олармен шектелмейді:

- кемінде 50 (елу) мың шаршы метр тұрғын үй;
- әлеуметтік инфрақұрылым объектілері мен саябақ аймақтарын салу.

Бұдан басқа, қала құрылысы инвестициялық жобасы коммерциялық (бизнес-орталықтар, СОО және т.б.) және басқа да тұрғын емес жылжымайтын мүлік құрылысын қамтуы мүмкін.

Қала құрылысы инвестициялары бас жоспардың (шеберлік жоспардың) тұжырымдамасын көздеуі тиіс.

Қала құрылысы инвестициялық жобаларын қаржыландыру жобаның халықаралық тәжірибені, тұжырымдама шеңберіндегі үлгілік жобаларды талдауды және халықтың қажеттіліктерін ескере отырып, компания әзірлеген кешенді құрылыс стандарттарына сәйкестігі шарттарында жүзеге асырылатын болады.

Мұндай жобаларға әлеуметтік инфрақұрылым объектілері (балабақшалар, мектептер және т.б.) кіреді. Бұл ретте құрылыс салушылар Тұжырымдамада айқындалған бағалар бойынша тұрғын үйдің бір бөлігін сату бойынша қарсы міндеттемелерді қабылдайды.

Қаржыландыру тетіктері:

<b>Қаржыландыру көздері</b>	<b>Қаржыландыру тетіктері</b>
Меншікті қаражат және/немесе қарыз қаражаты (мемлекеттік және/немесе нарықтық көздерден)	Кредит беру
	Облигациялық қаржыландыру

Қаржыландыру ақылы, мерзімділігі, қайтарымдылығы және бөлінген ақшалай қаражаттың қамтамасыз етілуі шарттарында Компанияның ішкі құжаттарына сәйкес кредит және (немесе) қарыз беру жолымен жүзеге асырылады.

Қаржыландыру әр түрлі көздерден алынған қаражатты араластыру тетігін қолдану арқылы берілуі мүмкін.

Қала құрылысы инвестициялық жобаларын қаржыландыру объектінің құрылысына, жер учаскесінің және/немесе аяқталмаған құрылыс объектісінің ауыртпалықтарын сатып алуға, сондай-ақ тоқтатуға, екінші деңгейдегі банктердегі берешекті өтеуге және/немесе қайта қаржыландыруға, сондай-ақ мемлекеттік міндеттерді орындауға бағытталуы мүмкін.

## **7.2. 2-стратегиялық бағыт: Тұрғын үйге сұранысты қолдау**

**Мақсат:** Қазақстан азаматтары үшін тұрғын үйдің қолжетімділігін арттыру. Компанияның осы бағыттағы стратегиялық міндеттері:

- 1) жалға берілетін тұрғын үй беру;
- 2) ипотекалық қарыздарды субсидиялау.

### **7.2.1. Жалға берілетін тұрғын үй беру**

Тұрғын үйдің қолжетімділігін қамтамасыз ету үшін Компания мемлекеттік және мемлекеттік емес заңды тұлғалармен жасалатын тиісті меморандумдар (келісімдер) бойынша Тұжырымдама шеңберінде, сондай-ақ Компанияның өз бағдарламалары шеңберінде сатып алумен жалға берілетін тұрғын үй беруді қамтамасыз етеді.

Жалға берілетін тұрғын үйді ұсыну үшін Компания нарықта Тұжырымдамада белгіленген бағамен тұрғын үй сатып алады.

Қаржыландыру қаржы нарығында қарыздар тарту және Тұжырымдама шеңберінде Компанияның жалдау төлемдерін қайта инвестициялау жолымен жүргізіледі.

Сондай-ақ, мүдделі мемлекеттік органдармен және ЖАО-мен бірлесіп, өз табысын растаған кезекте тұрғандарға тұрғын үйді кейіннен сатып алу құқығын бере отырып, ЖАО-ның жалға берілетін тұрғын үй қорының компаниясына сатып алусыз (39 мың пәтер) беру мәселесі қаралады. Келіп түскен жалдау төлемдері бюджеттен қосымша қаражат бөлмей, кезекте тұрғандар үшін жаңа жалға берілетін тұрғын үй сатып алуға қайта инвестициялануы мүмкін.

Компания жалға алушылар үшін тұрғын үйдің сапасы мен қауіпсіздігін арттыру және ҚР заңнамасының сақталуын қамтамасыз ету үшін жалға берілетін тұрғын үй стандарттарын әзірлейді.

### **7.2.2. Ипотекалық қарыздарды субсидиялау**

Халыққа ипотекалық тұрғын үй кредит берудің қолжетімділігін арттыру мақсатында Компания республикалық бюджеттен қаражат бөлінген жағдайда ЕДБ беретін халықтың ипотекалық тұрғын үй қарыздары бойынша сыйақы мөлшерлемесінің бір бөлігін субсидиялауды қамтамасыз етеді.

Субсидиялау көзі республикалық бюджет қаражаты болады.

Субсидиялар беру тәртібі Компанияның ішкі нормативтік құжаттарымен айқындалады.

## **8. Қызметтің стратегиялық бағыттары шеңберіндегі негізгі функционалдық міндеттер мен мақсаттар**

### **8.1. Цифрлық технологиялар мен аналитиканы дамыту**

#### **8.1.1. IT инфрақұрылымын дамыту**

Компания АТ-инфрақұрылымын, сондай-ақ бизнес-процестерді цифрландыру және компания ұсынатын барлық АТ-сервистердің тиімді жұмысын қамтамасыз ету мақсаты болып табылатын ақпараттық жүйелерді белсенді қолдап, жетілдіреді.

Өтінімдерді және ішкі бизнес-процестерді неғұрлым тиімді өңдеуді қамтамасыз ету, сондай-ақ онлайн-сервистердің сапасын жақсарту үшін Компания мемлекеттік дерекқорлармен және мемлекеттік органдардың сервистерімен интеграция жүргізеді.

Тәуелсіз компаниялардың қатысуымен тұрақты ат-аудиттер компанияның ақпараттық жүйелерінің тиімділігін бағалауға және заңнамада көзделген ақпараттық қауіпсіздіктің барлық талаптарының сақталуын қамтамасыз етуге бағытталады.

Жүйелер мен процестердің сапасын арттыру мақсатында Компания өнімділікті жақсартуға және клиенттер мен қызметкерлер үшін процестерді оңтайландыруға мүмкіндік беретін озық АТ шешімдері мен технологияларын енгізу мүмкіндіктерін іздейді.

#### **8.1.2. Қызметте data-driven тәсілін қолдану**

Компания data-driven тәсілін қызметтің барлық аспектілерінде белсенді қолдануға бағытталған. Компания ұмтылады барлық шешімдер деректерді талдауға негізделеді, бұл клиенттердің күткенінен озып кетуге, бизнес-процестерді оңтайландыруға және компанияны тиімдірек етуге мүмкіндік береді.

Шешім қабылдау үшін тарихи деректер пайдаланылады. Осыған байланысты Компания деректерді жинау, сақтау және талдаудың негізгі негізі болып табылатын деректер қоймасын (data warehouse) дамытуға ерекше назар аударады. Бұл операциялық тиімділікті жақсарту, негізделген шешімдер қабылдау және стратегиялық мақсаттарға жету жолындағы маңызды қадам болады.

Компания инсайттарды анықтау және тұтынушылардың мінез-құлқындағы үрдістерді, нарық серпінін және қызметке әсер ететін басқа факторларды түсіну үшін деректерді белсенді түрде талдайды. Дамудың негізгі бағыттарының бірі тарихи деректер негізінде болашақ оқиғалар мен трендтерді болжауға мүмкіндік беретін болжамды талдау жасау болады.

Power BI тәрізді құралдармен интеграциялау Компания қызметкерлері мен басшылығы үшін интерактивті талдамалық есептер құрастыруға мүмкіндік береді.

### **8.1.3. «Нұрлы жер» ахуалдық орталығы**

Компания «Нұрлы жер» ахуалдық орталығын келесі бағыттарда дамытуды жалғастырады:

- компьютерлік көруді қолдана отырып, құрылыстың интеллектуалды мониторингі;
- Компанияның өндірістік көрсеткіштерінің деректер қоймасын қалыптастыру;
- машиналық оқыту алгоритмдерін қолдана отырып, деректерді болжамды талдау;
- мемлекеттік деректер қорымен интеграция.

Осы міндетті іске асыру үшін Компания болжамды талдау және үлкен деректерді өңдеу (data science, big data), жобаларды басқару, сондай-ақ тұрғын үй нарығын зерттеу және талдау саласындағы құзыретті дамытады.

### **8.1.4. Құрылыс материалдарының онлайн-платформасы**

Тұрғын үй құрылысының өзіндік құнын төмендету және «Нұрлы жер» ахуалдық орталығының базасында қазақстандық құрылыс материалдарын өндірушілерді қолдау мақсатында 2022 жылғы наурызда ҚР Премьер-министрінің тапсырмасы бойынша (2021 жылғы 28 желтоқсандағы) Тұжырымдама шеңберінде құрылыс материалдарының онлайн платформасы өнеркәсіптік пайдалануға енгізілді ([www.material.kz](http://www.material.kz)).

Онлайн платформада қазақстандық құрылыс материалдарын өндірушілер/жеткізушілер тұжырымдама шеңберінде құрылыс материалдарының қажеттіліктерімен таныса алады және қажет болған жағдайда тіркеуден өткеннен кейін құрылыс компанияларына ЭЦҚ көмегімен электрондық коммерциялық ұсыныстар жібере алады. Сондай-ақ, платформа қазақстандық құрылыс материалдарын өндірушілерге құрылыс компаниялары үшін бағалары бар құрылыс материалдарының жеке витринасын жасауға мүмкіндік береді.

Компания осы онлайн-платформаны дамытуды және ілгерілетуді, оның ішінде әр түрлі құрылыс материалдары, олардың сипаттамалары, қасиеттері мен қолданылуы туралы ақпарат беру мақсатында құрылыс материалдарының вики-анықтамалығын дамытуды жалғастырады. Олар құрылысшылар, сәулетшілер, дизайнерлер және құрылыс пен жөндеуге қатысты кез келген адам үшін пайдалы құрал болады.

Сондай-ақ, қажет болған жағдайда, платформаның мәртебесін және ол арқылы материалдарды сатып алу тәртібін анықтағаннан кейін, жеткізушілер мен құрылыс салушылар арасында онлайн шарттар жасасу функциясын әзірлеу мүмкіндігін қарастырады. Платформаның мәртебесін анықтау үшін ҚР сатып алу саласындағы заңнамасына тиісті өзгерістер енгізу қажет болады.

### **8.1.5. Тұрғын үй порталы**

2023 жылы заңды тұлғалардың жеке кабинеті әзірленеді, сондай-ақ құрылысты аяқтауға кепілдік алуға өтінім беру, тұрғын үй құрылысы мақсаттары

үшін кредиттер бойынша сыйақы мөлшерлемесін субсидиялау және сатып алу құқығынсыз жалға берілетін тұрғын үй алу жөніндегі функционал іске асырылады.

Компания Қазақстан азаматтарына кешенді қызмет көрсету үшін Тұрғын үй порталын дамытуды жалғастырады:

- клиенттер туралы сенімді мәліметтерді жедел алу үшін мемлекеттік деректер қорымен интеграция жүргізу;
- Тұрғын үй порталының жеке кабинеттері арқылы клиенттердің қызметтерді алу процестерін автоматтандыру;
- көрсетілетін қызметтер шеңберінде барлық шарттар жасасуды онлайн режимге ауыстыру;
- нарықты үлестік құрылыстың заңды тетіктерімен қамту мақсатында үлестік қатысушылар үшін байланыс орталығын құру;
- клиенттердің пайдаланушы тәжірибесін жақсарту үшін жаңа функционалдылықты енгізу;
- «open data» қағидаты бойынша әмбебап Application Programming Interface (API) әзірлеу – онлайн сараптамалық-талдамалық портал ретінде позициялау.

#### **8.1.6. ҚазРеестр**

Компания ҚазРеестрді келесі бағыттарда дамытуды жалғастырады:

- ҚазРеестр арқылы үлескерлердің ақшасын тартуға жергілікті атқарушы органдардың рұқсаттарын беру;
- ҚазРеестрдегі тұрғын үй-құрылыс кооперативіне қатысу шарттарын тіркеу;
- eGov Mobile және eGov Business мобильді қосымшаларының QR-коды арқылы тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы электрондық шарттарға қол қою;
- «Электрондық үкімет» порталы (eGov.kz) және ҚазРеестр арасында бірыңғай кіру технологиясын (SSO) енгізу;
- ҚазРеестрді мемлекеттік деректер қорымен интеграциялау;
- ҚазРеестрдің ақпараттық қауіпсіздік талаптарына сәйкестігіне сынақтар жүргізу;
- ҚазРеестр деректері негізінде жылжымайтын мүлік нарығының талдауын дамыту.

#### **8.2. Қаржылық тұрақтылық**

Қаржы ресурстарын басқарудың тиімділігін арттыру және қаржылық тұрақтылықты қамтамасыз ету үшін компания компанияның операциялық шығыстарын оңтайландыру, өтімділік пен қаржылық тәуекелдерді басқару жүйелерін жетілдіру, сондай-ақ инвестициялық тартымдылықты арттыру, оның ішінде компанияның кредиттік рейтингін арттыру/қолдау, қорландырудың оңтайлы көздерін іздеу және Компанияның стратегиялық бағыттарын іске асыру



үшін қолда бар ресурстарды пайдалану мүмкіндігі жөніндегі жұмысты жүзеге асырады.

### **8.3. Тәуекел-менеджмент**

Компания өзінің тәуекелдерін азайту үшін корпоративтік тәуекелдерді басқару жүйесі мен алдын алу шаралары саласындағы үздік тәжірибелерді енгізеді, сондай-ақ тәуекелдерді басқару процесін жүзеге асыру кезінде жүйелі және дәйекті тәсілді қамтамасыз етеді.

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

### **8.4. Кадр саясаты және корпоративтік даму**

Компания кәсіби команда құрады және Холдингтің Бірыңғай кадрлық саясатына сәйкес қала құрылысы, сәулет және инжиниринг, жобаларды басқару, сондай-ақ болжамды талдау және ірі деректерді өңдеу (data science, big data) саласында құзыреттілікті дамытады.

Қызметкерлермен және сыртқы ізденушілермен жұмыс істеудің заманауи тәсілдері, жас таланттарды іздеу үшін жетекші жоғары оқу орындарымен ынтымақтастық (практика, хакатондар/конкурстар, семинарлар және дуальды оқыту) енгізіледі, сондай-ақ қызметкерлердің әлеуетін ашу және олардың идеяларын іске асыру үшін қолайлы орта және тиімді корпоративтік мәдениет құрылады. Компания өз саласында үздік жұмыс беруші болуға және ESG (Environmental, Social, Governance) principles — қоршаған ортаны қорғауға, қолайлы әлеуметтік жағдайлар жасауға, қызметкерлермен адал қарым-қатынас жасауға және тиісті корпоративтік басқаруға негізделген компания қызметінің қағидаттарын сақтауға ұмтылады.

Корпоративтік даму шеңберінде қызметкерлерді әлеуметтік қамтамасыз ету, еңбекақы төлеу деңгейін орта нарыққа дейін арттыру жүзеге асырылады, сондай-ақ стратегиялық бағыттардың икемділігін және іске асырылуын қамтамасыз ету үшін бизнес-процестерді ұйымдастырушылық қайта құру және кері инжиниринг, сондай-ақ қызметкерлердің ҚНҚ мәнінде негізгі стратегиялық мақсаттарды декомпозициялау жүргізіледі.

### **8.5. Қоғаммен байланыс**

Компанияның коммуникациялар саласындағы міндеттері негізгі шешімдер мен хабарламаларды жұртшылыққа беруде барынша тиімділікке қол жеткізуге, сондай-ақ іскерлік, үкіметтік, медиа және қоғамдық ортада сенімді қатынастар орнату үшін проактивті PR-стратегияны әзірлеуге дейін азаяды.

Компания дәл деректерге негізделеді, сапалы зерттеулер жүргізеді, мұқият талдау жасайды және медиа кеңістікте өзін-өзі еске түсірудің тұрақты мониторингін жүргізеді.

Интернетті пайдаланудың өсуі және технологиялық сұраныстың артуы цифрлық нарықтағы өзгерістерге әкеледі. Стейкхолдерлердің үміттері артып келеді. Осыған байланысты, Компанияның жұртшылықпен байланыс жөніндегі мамандары (Public relations officers (PROs)) PR мүмкіндіктерін кеңейту үшін әр түрлі цифрлық арналарды пайдалануды жалғастырады. Бұған иммерсивті технологияларды, подкасттарды және бейне контентті пайдалану кіреді. БАҚ үшін сапалы контент жасау үшін тиісті салалардың сарапшылары тартылады. Ақпараттың ашықтығын қамтамасыз ету және асимметриясын жою PR басымдықтарының бірі болып табылады.

Компания тек бастапқы көздерден алынған сенімді ақпаратты таратуға негізделген өз қағидаттарын ұстанады. Түпнұсқалық Компания табысының маңызды көрсеткіші болып табылады.

## **8.6. CO<sub>2</sub> шығарындыларын азайту үшін жасыл тұрғын үйді қаржыландыру**

Компания тұрақты дамуды қамтамасыз ету үшін өз қызметінің экономикалық, экологиялық және әлеуметтік аспектісін (ESG) үйлесімді басқаруға ұмтылады.

Компания тұрақты даму қағидаттарын негізгі процестерге біріктіреді және БҰҰ-ның «Теңсіздікті азайту», «Тұрақты қалалар мен елді мекендер» және «Индустрияландыру, инновациялар және инфрақұрылым» сияқты тұрақты даму мақсаттарына қол жеткізуде бастамаларды іске асырады.

Компания қоршаған ортаға көміртегі шығарындыларын азайтуға ықпал ете отырып, экологиялық тұрақтылық қағидаттарын ұстанатын тұрғын үй жобаларын қаржыландыруға ұмтылады. Бұған энергияны үнемдейтін технологияларды пайдалану, жаңартылатын энергия көздерін енгізу, ғимараттардың энергия тиімділігін арттыру және экологиялық таза құрылыс материалдарын қолдану кіруі мүмкін.

Жасыл тұрғын үйді қаржыландыру мақсатында Компания халықаралық қаржы ұйымдарымен белсенді түрде өзара іс-қимыл жасайды және жасыл облигациялар мен жасыл кредиттер сияқты жасыл қаржы құралдарын пайдалануға тырысады.

## 9. 2033 жылға дейінгі Компания қызметінің негізгі көрсеткіштері және көрсеткіштерді есептеу әдістемесі

Қызметтің тиімділігін бағалау мақсатында Компания тұрақты негізде қызметтің мынадай негізгі көрсеткіштерін пайдалану арқылы қойылған мақсаттарға қол жеткізуге мониторинг пен талдау жүргізеді:

Р/с №	Қызметтің негізгі көрсеткіші	Өлшім бірлігі	Негіздеме	Есептеу әдістемесі	Тұрақты даму мақсаттарына жәрдемдесу	2033 жылға нысаналы мән	Деректер көзі
<b>1-стратегиялық бағыт: Тұрғын үй ұсынысын қолдау</b>							
<b>Мақсат: Жеке секторды ынталандыру және құрылыс салушыларға қызмет көрсету арқылы тұрғын үй құрылысының көлемін ұлғайту</b>							
1-міндет. ЖАО облигацияларын сатып алу арқылы тұрғын үй құрылысын, сатып алуды және қайта жаңартуды қаржыландыру							
1.	ЖАО облигацияларын сатып алу арқылы тұрғын үй құрылысын, сатып алуды және қайта жаңартуды қаржыландыру	млрд. теңге	Тұжырымдаманы іске асыруда	2024 жылдан бастап жинақталған ЖАО бағалы қағаздарын сатып алу сомасы	«№9. Индустрияландыру, инновация және инфрақұрылым»; «№11. Тұрақты қалалар мен елді мекендер».	839 <sup>9</sup>	Брокердің есептері
2 және 3-міндеттер. Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуға кепілдік беру және жеке құрылыс салушылардың кредиттерін субсидиялау							
2.	Берілген кепілдіктер мен субсидиялардың көлемі	млрд. теңге	Тұжырымдаманы іске асыруда	Үлестік құрылыс бойынша берілген кепілдік міндеттемелердің көлемі және 2024 жылдан бастап жинақтала отырып, номиналды құны бойынша субсидиялар алатын құрылыс салушылар кредиттерінің сомасы	«№11. Тұрақты қалалар мен елді мекендер».	1 887	Жасалған кепілдік беру және субсидиялау шарттары
4-міндет. Қала құрылысы инвестициялық жобаларын қаржыландыру							
3.	Қала құрылысы инвестициялық жобаларын қаржыландыру шеңберінде тұрғын үйді іске қосу көлемі	мың ш.м.	Тұжырымдаманы іске асыруда	2024 жылдан бастап жинақтала отырып пайдалануға беру актілеріне сәйкес пайдалануға берілген тұрғын үй көлемі	«№11. Тұрақты қалалар мен елді мекендер».	Кемінде 1 000	Объектілерді пайдалануға беру актілері
4.	Көпшәтерлі тұрғын үйлер нарығын үлестік құрылыс	%	-	$X/Y * 100\%$ X - тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуды ұйымдастырудың үш заңды тәсілі есебінен тұрғын үйді енгізу көлемі («ҚТК» АҚ кепілдігі (пайдалануға	«№11. Тұрақты қалалар мен елді мекендер».	82%	- ҚазРеестр (ЕДБ жобасына қатысу және ЖАО рұқсаты);

<sup>9</sup> ЖАО-ның МБҚ шығаруға қажеттілігі өзгерген жағдайда, көлемдер қайта қаралуы мүмкін.

Р/с №	Қызметтің негізгі көрсеткіші	Өлшем бірлігі	Негіздеме	Есептеу әдістемесі	Тұрақты даму мақсаттарына жәрдемдесу	2033 жылға нысаналы мән	Деректер көзі
	тетіктерімен қамтуды ұлғайту			беру актілері), ЕДБ жобасына қатысу (ҚазРеестр деректері) және ЖАО рұқсаты (ҚазРеестр деректері) және есепті жылға «ҚТК» АҚ құралдары есебінен енгізілген тұрғын үй (облигацияларды сатып алу ЖАО, құрылыс салушылардың кредиттерін субсидиялау, дайын тұрғын үй сатып алу, қала құрылысы инвестициялық жобаларын қаржыландыру). Ү - тұрғын үйді (көппәтерлі тұрғын үйлерді) пайдалануға беру көлемі, есепті жылдағы ҚР бойынша жиыны.			- «ҚТК» АҚ құралдары есебінен тұрғын үйді пайдалануға беру актілері; - ЖАО деректері; - ҚР СЖРА ҰСБ.
<b>2-стратегиялық бағыт: Тұрғын үйге сұранысты қолдау</b> <b>Мақсат: Қазақстан азаматтары үшін тұрғын үйдің қолжетімділігін арттыру</b>							
1-міндет. Жалға берілетін тұрғын үй беру							
5.	Сатып алумен жалға берілетін пәтерлерді сату	Бірлік	Тұжырымдаманы іске асыруда	2024 жылдан бастап жинақтай отырып, сатып алумен жалға берілетін тұрғын үймен қамтамасыз етілген Тұжырымдама шеңберінде ЖАО кезекте тұрғандарының және азаматтардың басқа да санаттарының саны	«№10.Теңсіздікті азайту»; «№11.Тұрақты қалалар мен елді мекендер».	2 903	«ЦФТ» АЖ және ЖАО бөлу тізімдері
<b>Компанияның стратегиялық бағыттары шеңберіндегі қызметтің өзге де негізгі көрсеткіштері</b>							
6.	Жалпы активтерден кредиттік және инвестициялық портфельдің үлесі	%	Қазынашылық портфелінде орналастыру үшін емес, ел экономикасын дамыту үшін активтердің жұмысы мақсатында	$(X+Y)/Z * 100$ X = Кредиттік портфель Y = Инвестициялық портфель Z = Есепті кезеңнің соңындағы активтердің жиынтығы	-	77%	Есепті жылға даму жоспары және есеп жүйесі (ІС кәсіпорын).
7.	Цифрландыру бөлігінде қызметтің негізгі көрсеткіштерінің орындалу дәрежесі	%	Компанияның цифрландыру стратегиясын іске асыру	$Z = ((Y1/X1) + (Y2/X2) + \dots + (YI/XI)) * 100 / N$ Z = цифрландыру стратегиясының ҚНК картасында есепті жылға көзделген ҚНК нысаналы мәндеріне қол жеткізу бойынша нәтижелілік. XI = есепті жылға ҚНК нысаналы мәні. YI = есепті жылдағы ҚНК нақты мәні. I = ҚНК реттік нөмірі. N = есепті жылға ҚНК саны.	-	100%	ҚНК нысаналы мәндеріне қол жеткізу бойынша ақпаратпен цифрландыру стратегиясын орындау бойынша жыл сайынғы есептер

## Қысқартулар тізімі

«Бәйтерек» ҰБХ» АҚ	«Бәйтерек» ұлттық басқарушы холдингі» акционерлік қоғамы
«ҚТК» АҚ	«Қазақстан Тұрғын үй компаниясы» акционерлік қоғамы
КСЖ	Кейіннен сатып алумен жалға алу
ҚДБ	«Қазақстанның даму банкі» акционерлік қоғамы
ҚР СЖРА ҰСБ	Қазақстан Республикасы Стратегиялық жоспарлау және реформалар агенттігінің Ұлттық статистика бюросы
ЕДБ	Екінші деңгейдегі банк
ЖІӨ	Ішкі жалпы өнім
ЖОО	Жоғары оқу орны
МДҚ	Мемлекеттік деректер қоры
ЖАО МБҚ	Жергілікті атқарушы органдардың мемлекеттік бағалы қағаздары
ЖМИҚ	Жылжымайтын мүлікке инвестициялық қор
ҚР ӨҚМ ҚТҮКШК	Қазақстан Республикасы Өнеркәсіп және құрылыс министрлігінің Құрылыс және тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық істері комитеті
ҚНҚ	Қызметтің негізгі көрсеткіші
АТ	Ақпараттық технологиялар
ЖАО	Жергілікті атқарушы орган
МҚҰ	Халықаралық қаржы ұйымдары, оның ішінде даму банктері, қайта құру және даму банктері, инвестициялық банктер, валюталық қорлар, даму қорлары және жеке қаржы ұйымдары
Тұжырымдама	Тұрғын үй-коммуналдық инфрақұрылымды дамытудың 2023-2029 жылдарға арналған тұжырымдамалары
ҚР ҰБ	Қазақстан Республикасының Ұлттық Банкі
ҚР ҰҚ	Қазақстан Республикасының Ұлттық қоры
БҰҰ	Біріккен Ұлттар Ұйымы
«Отбасы Банкі»	«Отбасы Банкі» акционерлік қоғамы
ҚР ҰҚ	Қазақстан Республикасы Үкіметінің қаулысы
ҚР	Қазақстан Республикасы
ҚР ҰҚБК	Қазақстан Республикасының Ұлттық қорын басқару жөніндегі кеңес
СОО	Сауда-ойын-сауық орталығы
API	Application Programming Interface/Қосымшаларды бағдарламалау интерфейсі
ЕРСМ	Engineering (жобалау, инженерлік), Procurement (жабдықтау), Construction Management (құрылысты басқару)
ROA	Активтердің табыстылығы
REIT	Жылжымайтын мүлікке инвестициялық қор (Real Estate Investment Trust)
HDB	Housing and Development Board of Singapore