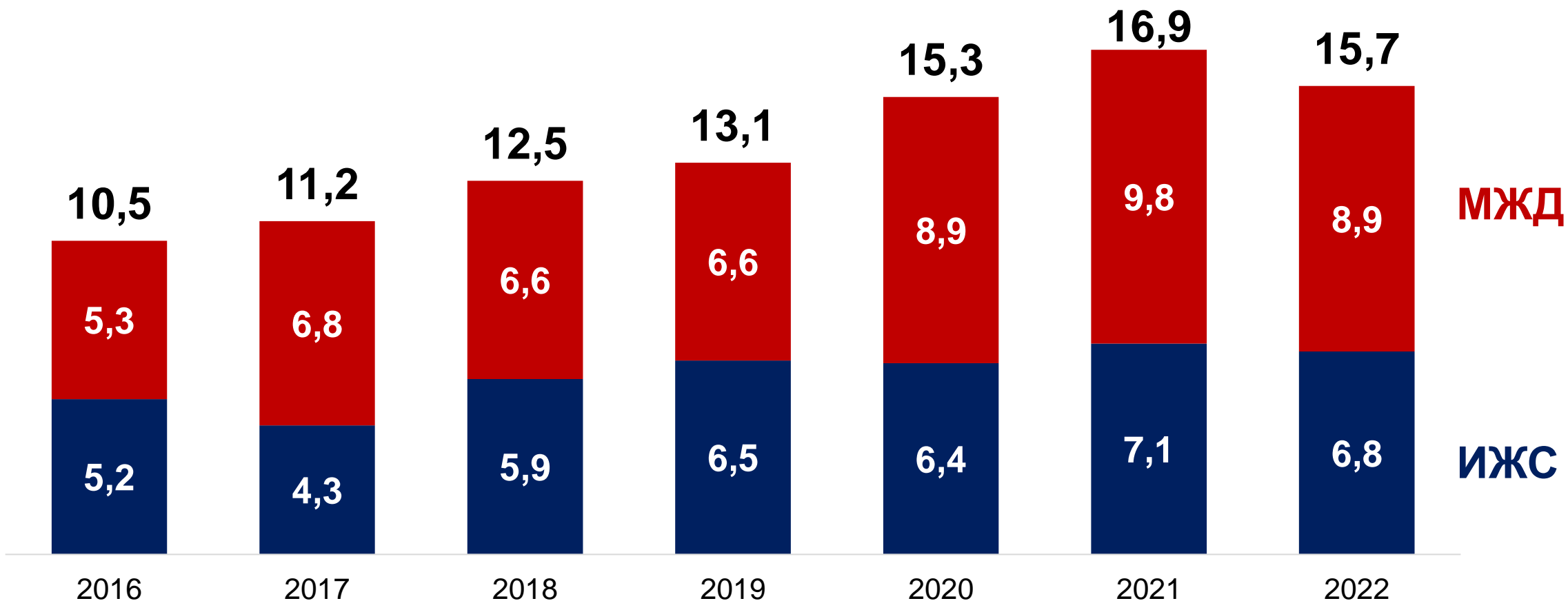


Жилищная политика Республики Казахстан

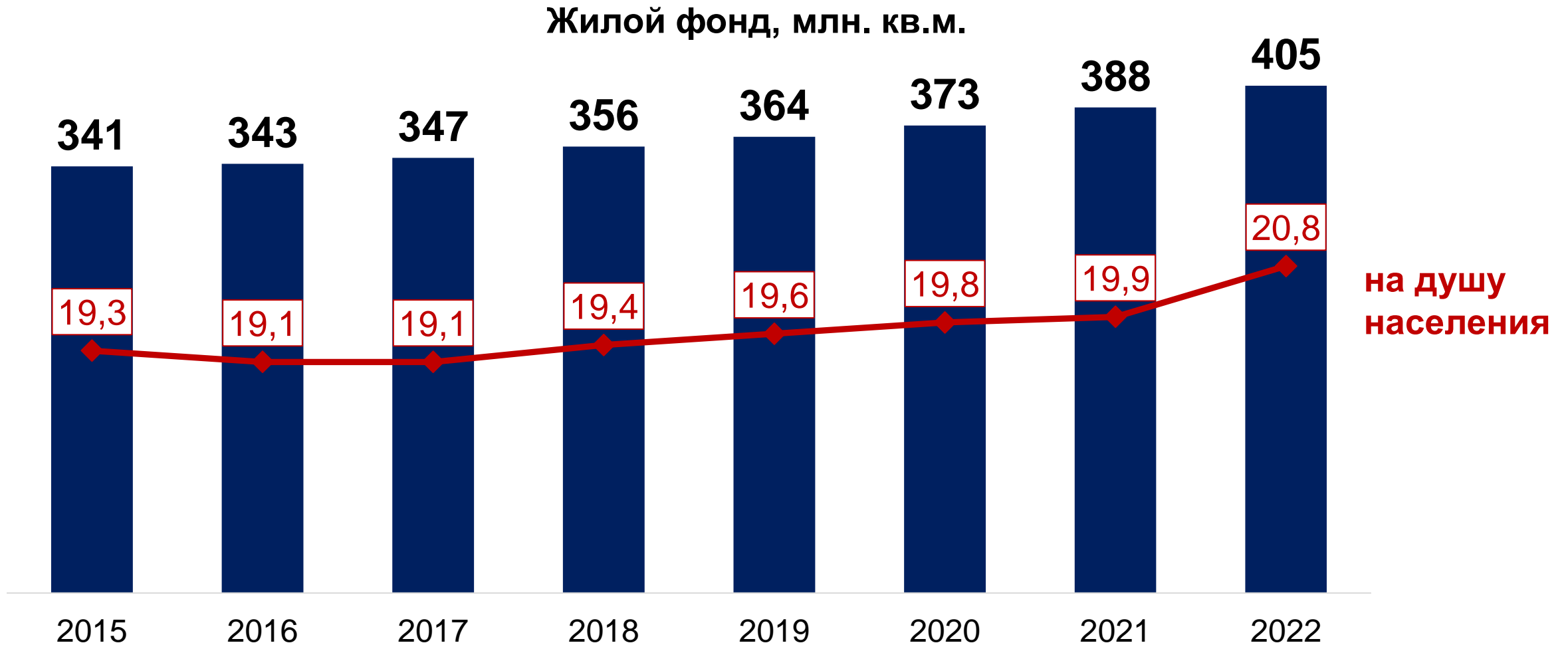
14 декабря 2023 года

За последние 7 лет объем ввода жилья вырос почти в 2
раза. Построено **95 млн. м²**, из которых ИЖС - 44%

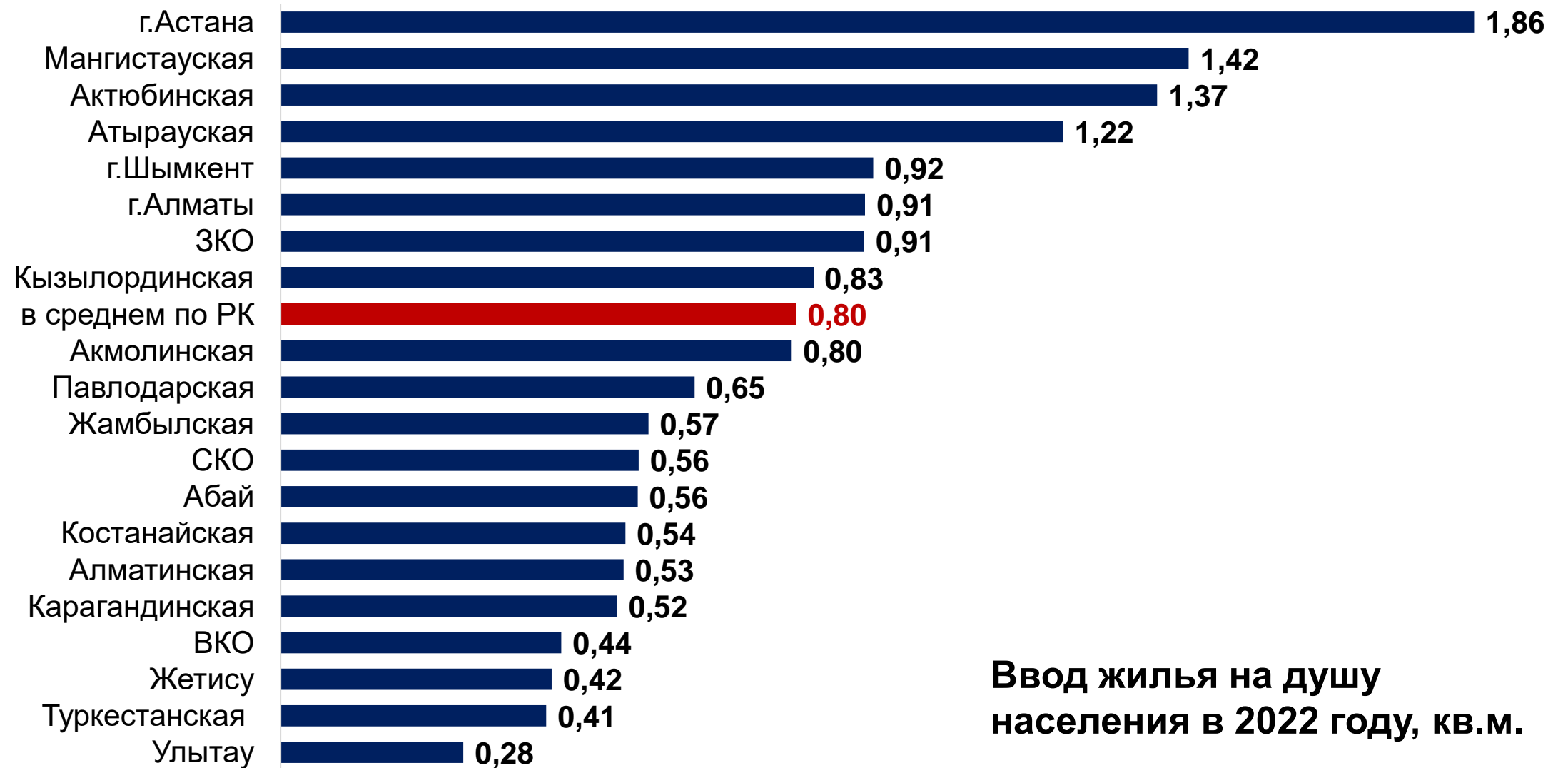
ВВОД ЖИЛЬЯ, МЛН.КВ.М.



Несмотря на увеличение объемов строительства, обеспеченность жильем существенно не растет

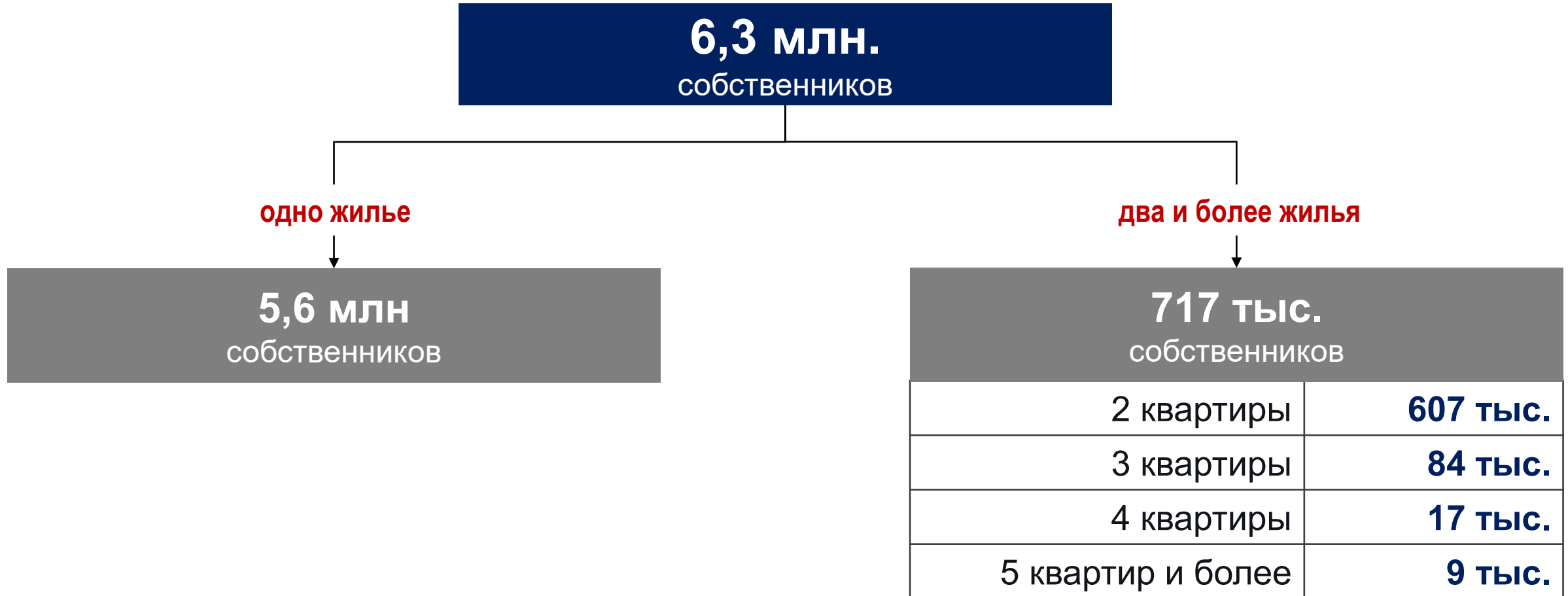


Ввод жилья на душу населения неравномерен в региональном разрезе



**Ввод жилья на душу
населения в 2022 году, кв.м.**

Жилье распределено среди населения неравномерно



Предложение арендного жилья по стране превышает 60 тысяч квартир

krisha.kz

[Продажа](#) [Аренда](#) [Оценка](#) [New](#) [Новостройки](#) [Новости](#) [Крыша Гид](#)

[Подать объявление](#)

422 185 уже на сайте

[Квартиры](#) [Дома](#) [Комнаты](#) [Дачи](#) [Гаражи и паркинги](#) [Коммерческая недвижимость](#) [Промбазы и заводы](#) [Прочая недвижимость](#) [Возьму в аренду](#)

Помесечно Квартиры 1 2 3 4 5+ - комн. Весь Казахстан Цена От — До тг есть фото от хозяев

Жилой комплекс Город не выбран Этаж От — До Квартира меблирована Не важно

Общая площадь От — До м² Не первый этаж Можно с животными

Не последний этаж Можно с детьми

Поиск по тексту

Очистить всё

[Показать результаты \(26 389\)](#)

Списанием

На карте

Посуточно Квартиры 1 2 3 4 5+ - комн. Весь Казахстан Цена От — До тг есть фото от хозяев

Жилой комплекс Город не выбран Этаж От — До Для вечеринок

Общая площадь От — До м² Не первый этаж Можно с детьми

Не последний этаж Можно с животными

Поиск по тексту

Очистить всё

[Показать результаты \(37 645\)](#)

Списанием

На карте

Программные документы

2012

Программа «Доступное жилье 2020»

2018

Госпрограмма «Нурлы жер»

2021

Нацпроект «Сильные регионы – драйвер развития страны»

?

В ближайшие 7 лет будет построено **111 млн. кв. метров**

Предвыборная платформа «СПРАВЕДЛИВЫЙ КАЗАХСТАН – ДЛЯ ВСЕХ и ДЛЯ КАЖДОГО. СЕЙЧАС и НАВСЕГДА»



- В течение 7 лет построим **111 миллионов квадратных метров жилья**;
- Завершим **строительство всех проблемных домов с долевым участием**;
- Обеспечим новым жильем около **40 тысяч собственников аварийного и ветхого жилья**;
- Продолжим ипотечное кредитование по программе **«7-20-25»**;
- Активизируем строительство **инженерных коммуникаций** в районах массовой жилищной застройки.

Категории социально уязвимых категорий, имеющие права на получение жилья из государственного фонда

1. ветераны Великой Отечественной войны, ветераны, приравненные по льготам к ветеранам Великой Отечественной войны, ветераны боевых действий на территории других государств;
2. лица с инвалидностью первой и второй групп;
3. семьи, имеющие или воспитывающие детей с инвалидностью;
4. лица, страдающие тяжелыми формами некоторых хронических заболеваний;
5. пенсионеры по возрасту;
6. дети-сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей, не достигшие двадцати девяти лет, потерявшие родителей до совершеннолетия. При призыве таких лиц на воинскую службу возраст продлевается на срок прохождения срочной воинской службы;
7. кандасы;
8. лица, лишившиеся жилища в результате экологических бедствий, чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;
9. многодетные матери, многодетные семьи;
10. семьи лиц, погибших (умерших) при исполнении государственных или общественных обязанностей;
11. неполные семьи.

В 2000 году в Казахстане были введены жилищные строительные сбережения

1. ОТКРЫВАЕТЕ ДЕПОЗИТ, КОПИТЕ ПОЛОВИНУ НЕОБХОДИМОЙ СУММЫ



Ставка вознаграждения: 2% годовых



Минимальный срок накопления: от 3 лет



Эффективная ставка вознаграждения: до 14% годовых
(с учетом премии государства)



Комиссия за открытие депозита: 0 тенге



Ежегодная **премия государства**: 20%*
(на сумму накоплений за год до 200 МРП)

2. ПОЛУЧАЕТЕ КРЕДИТ НА ОСТАВШУЮЩАЯ ПОЛОВИНУ



Жилищный заем - самая низкая процентная ставка в Казахстане - от 3.5 до 5%, при сроке накопления на депозите не менее трех лет (ГЭСВ от 3,6%).



Промежуточный заем - ставка от 6 до 10%. Это заем с первоначальным взносом половины суммы на депозит и отсрочкой платежа по основному долгу (ГЭСВ от 6,2%).

Предложение арендного жилья по стране превышает 60 тысяч квартир

647 тыс.
очередников МИО

2 711 тыс.
вкладчиков Отбасы Банк

15 тыс.
льготного социального жилья

80 тыс.
Займов в год

при текущих темпах обеспечения жильем потребуется

порядка **40 лет**

Основные инструменты обеспечения доступности жилья

1. Подведение **инженерной инфраструктуры** в районы жилищной застройки
2. **Реновация** «старых кварталов» и снос аварийного (ветхого) жилья
3. Завершение **проблемных жилых домов** долевого строительства через
4. Выкуп облигаций МИО для строительства **социального жилья**
5. Выдача АО «ЖССБ «Отбасы банк» **жилищных займов под 5%**
6. Ипотечная программа «Бакытты отбасы» **2-10-25** для малообеспеченных семей
7. Ипотечная программа «Шанырак» **5-10-20** для очередников МИО
8. Ипотечная программа «**7-20-25**» для тех у кого нет жилья
9. Субсидирование части **арендной платы** за жилье (для очередников МИО)
10. Строительство **арендного жилья**
11. Субсидирование части вознаграждения по **кредитам застройщиков**
12. Изъятие **пенсионных накоплений** на улучшение жилищных условий

Лестница доступности жилья – в зависимости от дохода

**свыше 2 МЗП /
280 тыс.тг**

**Коммерческое жилье
(7-20-25, БВУ)**

**от 1 до 2 МЗП /
70 -140 тыс.тг.**

**Кредитное жилье МИО
(Отбасы банк 5-20-25)**

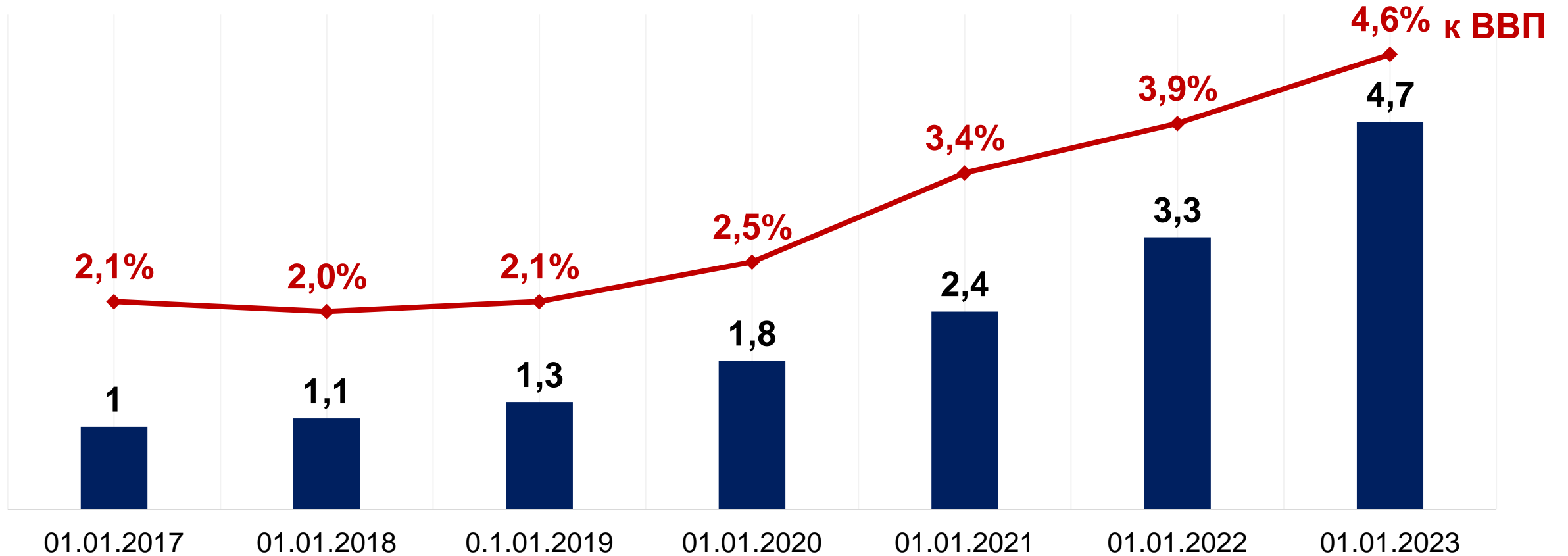
**до 1 МЗП /
70 тыс.тг**

**Кредитное жилье для малообеспеченных семей
(Отбасы банк, МИО)**

Арендное жилье без выкупа (МИО)

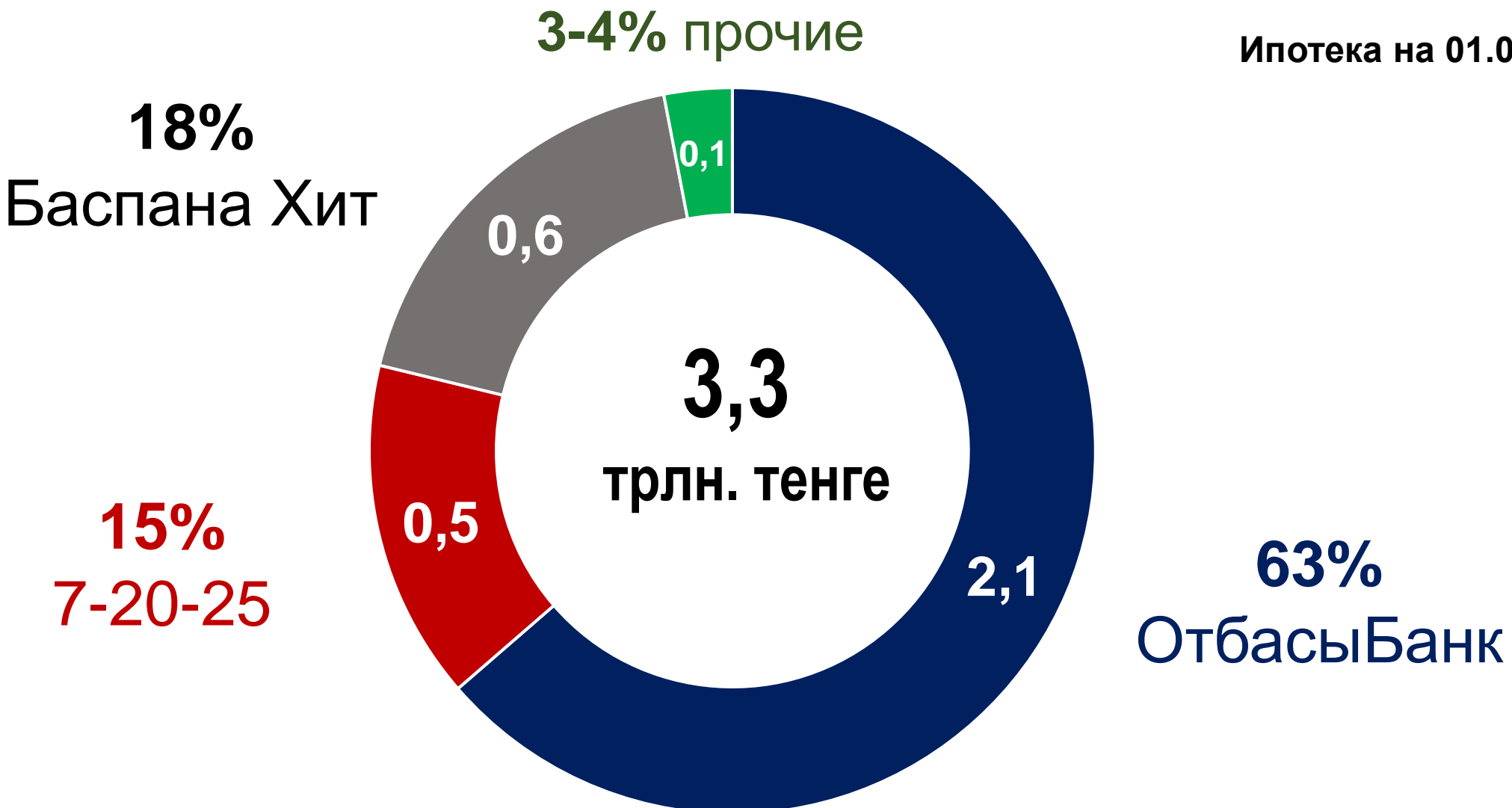
Ипотека – единственный способ приобрести жилье для большинства казахстанских семей. Но уровень ипотеки остается на низком уровне

Ипотечное кредитование, трлн. тенге



Более 95% ипотеки выдается с господдержкой

Ипотека на 01.01.2022



Источник: Нацбанк, Отбасы банк, оценка TALAP

При текущей базовой ставке 15,75% рыночная ипотека недоступна для большинства казахстанцев. Ставка превышает 17%

Цифровая ипотека на квартиры в новостройках

от партнёров банка

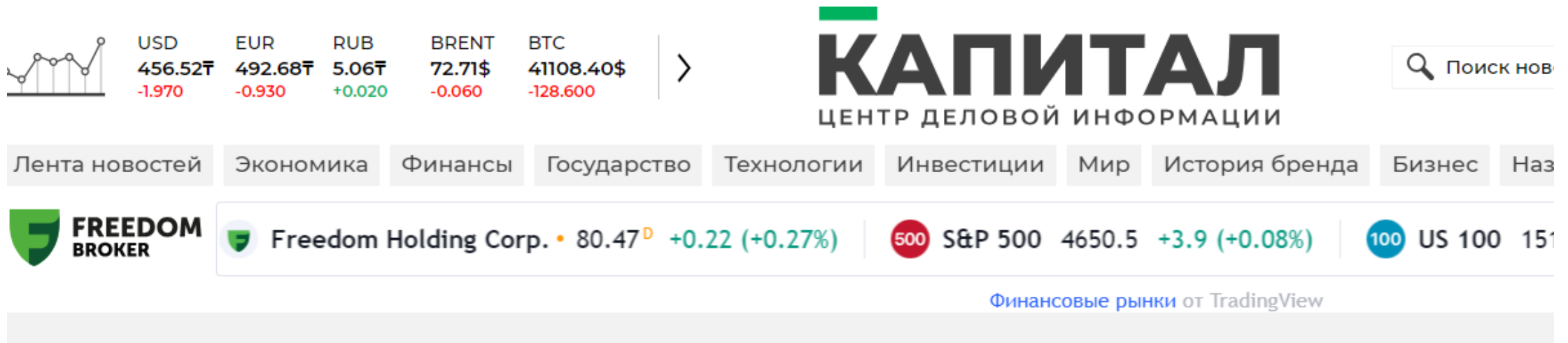
- ✓ Срок — от 3 до 20 лет
- ✓ Макс. сумма займа — 70 000 000 ₸

17,2% Минимальная годовая
эффективная ставка

Рассчитать ипотеку



В 2024 году будет запущена новая ипотечная программа 9-20-25



Главная→Недвижимость→Жилищную программу «9-20-25» могут запустить в 2024 году

Жилищную программу «9-20-25» могут запустить в 2024 году

На ее реализацию ежегодно планируют привлекать 150 млрд тенге
внебюджетных средств

В Казахстане разрешено изъятие «излишних» пенсионных накоплений на улучшение жилищных условий. За 2021-2023 года исполнено 1,4 млн. заявлений

ЕДИНОВРЕМЕННЫЕ ПЕНСИОННЫЕ ВЫПЛАТЫ

УЛУЧШЕНИЕ ЖИЛИЩНЫХ УСЛОВИЙ

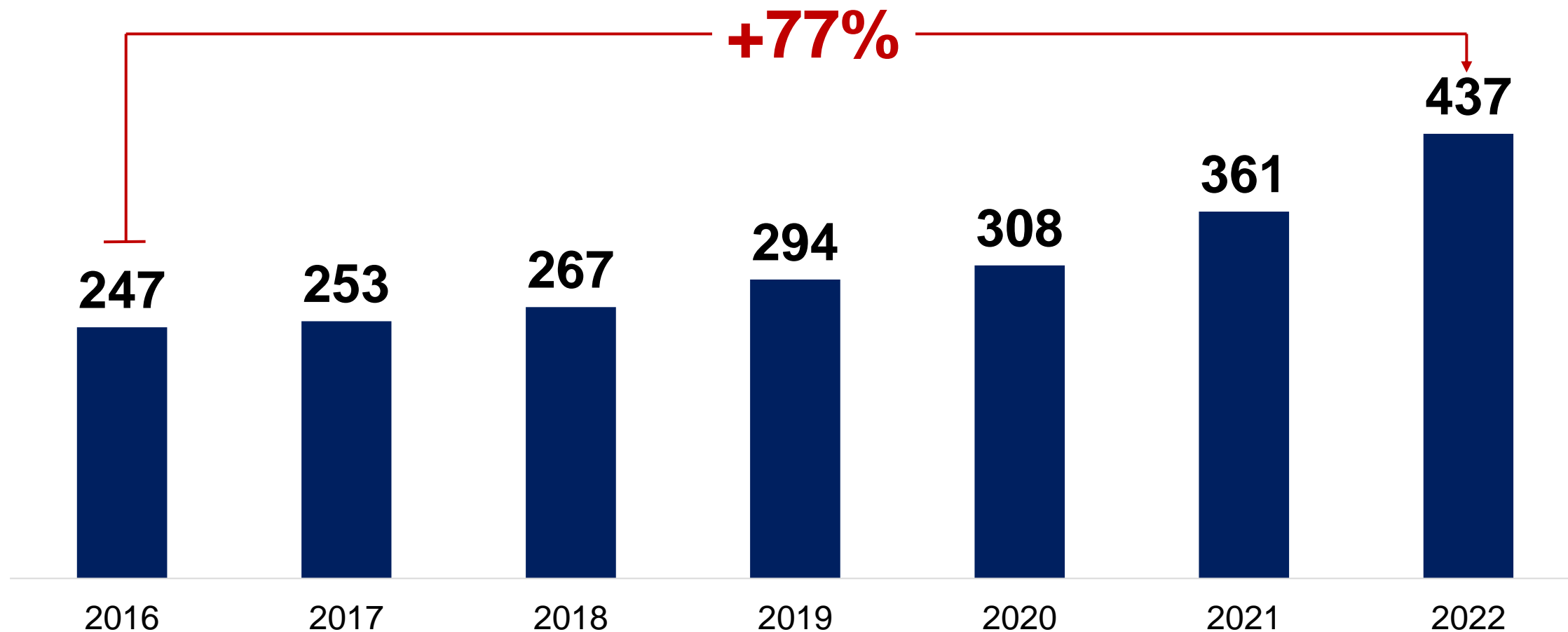
ЛЕЧЕНИЕ

Количество и суммы заявлений на единовременную выплату пенсионных накоплений, поступивших в ЕНПФ от Уполномоченных операторов на 01.12.2023г.

Уполномоченный оператор	Количество заявлений поступивших в ЕНПФ (ед.)	в том числе:			возвращено в ЕНПФ:	
		исполнено (перечислено на спецсчета заявителей)			заявлений (ед.)	сумма (млн тг.)
		заявителей	заявлений (ед.)	сумма (млн тг.)		
АО "Народный банк Казахстана"	53 486	21 176	45 840	65 164	3 418	3 347
АО "Жилищный строительный сберегательный банк "Отбасы банк"	2 183 638	692 190	1 365 669	3 232 950	225 220	489 382
АО "Altyn Bank" (ДБ China Citic Bank Corporation Ltd)	1 542	358	1 029	994	38	91
АО "Банк ЦентрКредит"	33 767	9 960	23 134	21 886	2 406	3 668
АО "Банк Фридом Финанс Казахстан"	914	366	401	1 422	69	272
Итого	2 273 347	724 050	1 436 073	3 322 417	231 151	496 760

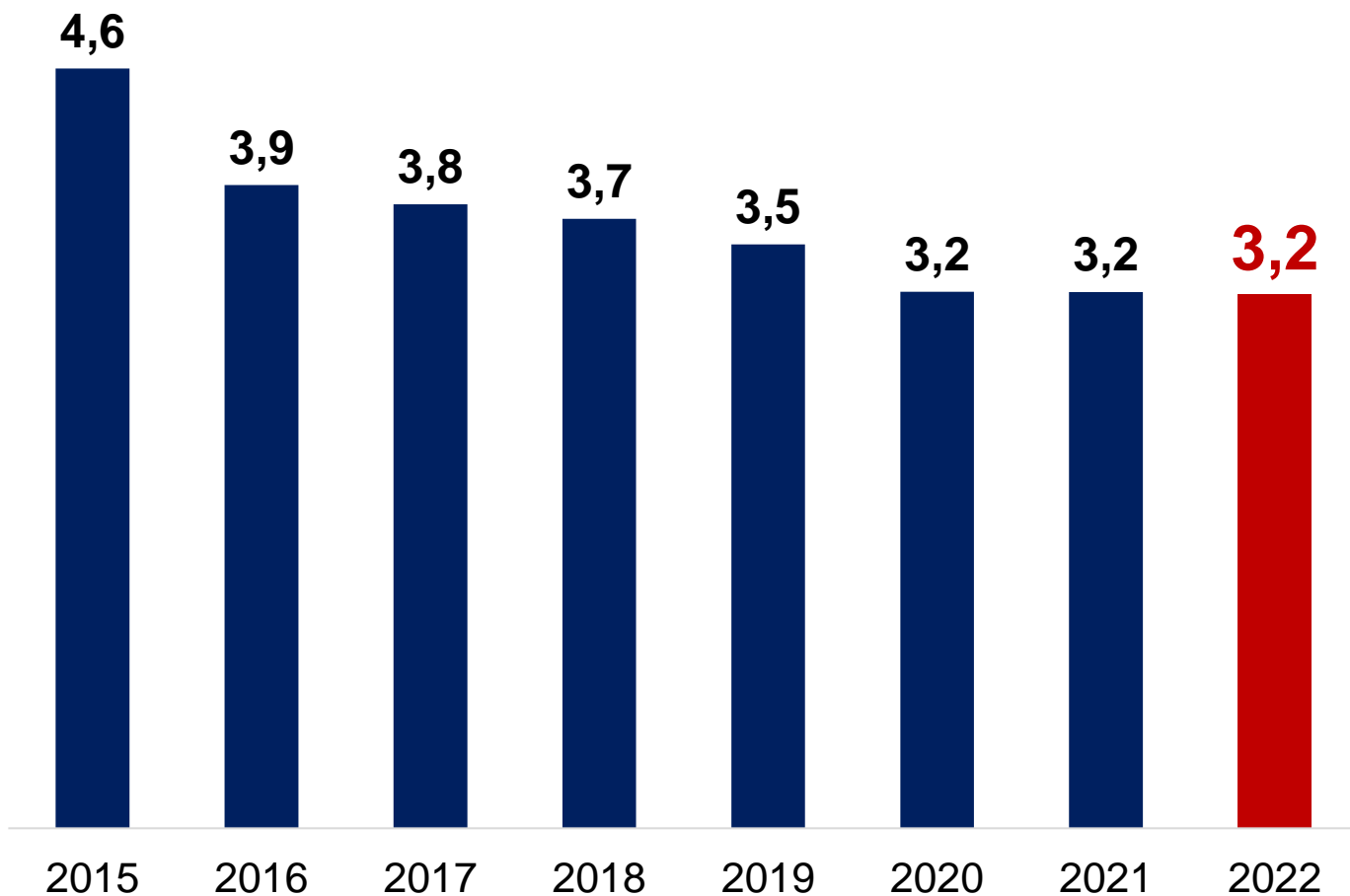
С 2016 года цены на жилье выросли на 77%. В пересчете на доллары США цены выросли на 30%

Цены на новое жилье, тыс. тенге за м2



Несмотря на рост цен показатели коэффициента доступности жилья не ухудшаются

Коэффициент доступности жилья по среднемесячной зарплате



Коэффициент доступности жилья (HPI - housing price to income ratio) показывает, сколько лет необходимо копить среднестатистической семье с двумя работающими на покупку квартиры площадью **54 кв. м** (по 18 кв. м на человека) без учета потребления

$$HPI = (CM * Skв) / (ЗП * R) / 12, \text{ где:}$$

CM – стоимость 1 кв.м жилья

Skв – площадь квартиры, кв.м (54 кв. м)

ЗП – среднемесячная заработная плата

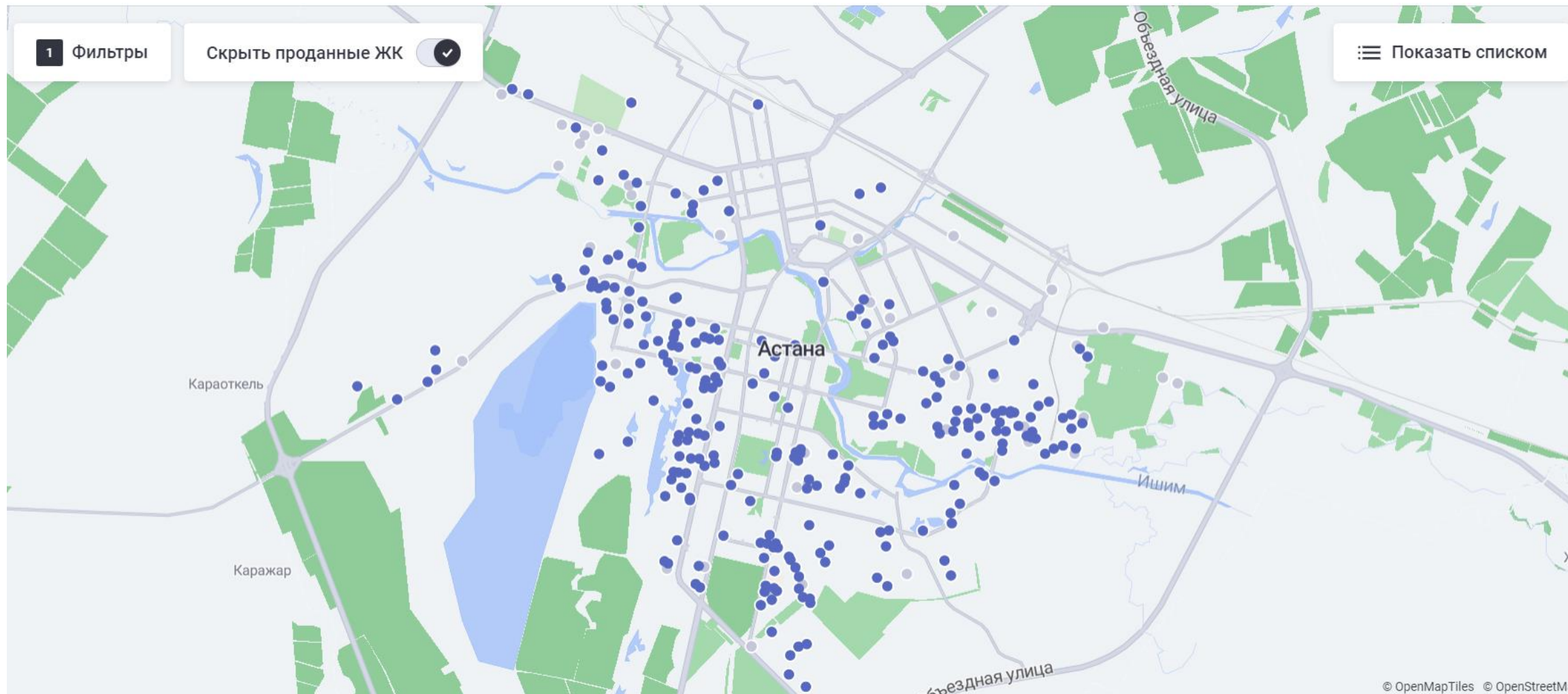
R – количество работающих членов семьи

Для половины семей, чтобы накопить на квартиру площадью 54 м2 необходимо **26 лет и более**

Коэффициент доступности жилья, лет



Рост спроса и цен увеличивает предложение жилья. Пример Астаны: **234 ЖК** со сдачей в 2023-2025 годах **50-70%** квартир оформляется без ДДУ



Строительство социальной инфраструктуры отстает от ввода жилья

Ввод жилья и ввод объектов социальной сферы



**Количество квадратных метров – не главный КРІ.
Пример Швеции: с 1965 по 1975гг. построено миллион квартир**



Дома в Hammarkullen — пригород Гётеборга

Выводы

- В связи с ростом спроса на жилье планируется построить **111 млн. кв. метров** за 7 лет. Погоня за квадратными метрами может привести к системным проблемам в городах
- Необходимо не только строить, но и **поддерживать платежеспособный спрос** и распределить жилье среди населения
- Единственный способ – это **доступная ипотека**. При базовой ставке 15,75% нужно продолжать реализацию льготных ипотечных программ
- Помимо жилья нужна **социальная инфраструктура** – школы, детские сады, дороги, больницы и т.д. Необходимы стандарты комплексного освоения городских территорий
- Наблюдаются серьезные риски **новой волны проблемных дольщиков**. Следует усилить правовые механизмы защиты прав дольщиков