



МИНИСТЕРСТВО
НАЦИОНАЛЬНОЙ
ЭКОНОМИКИ РК

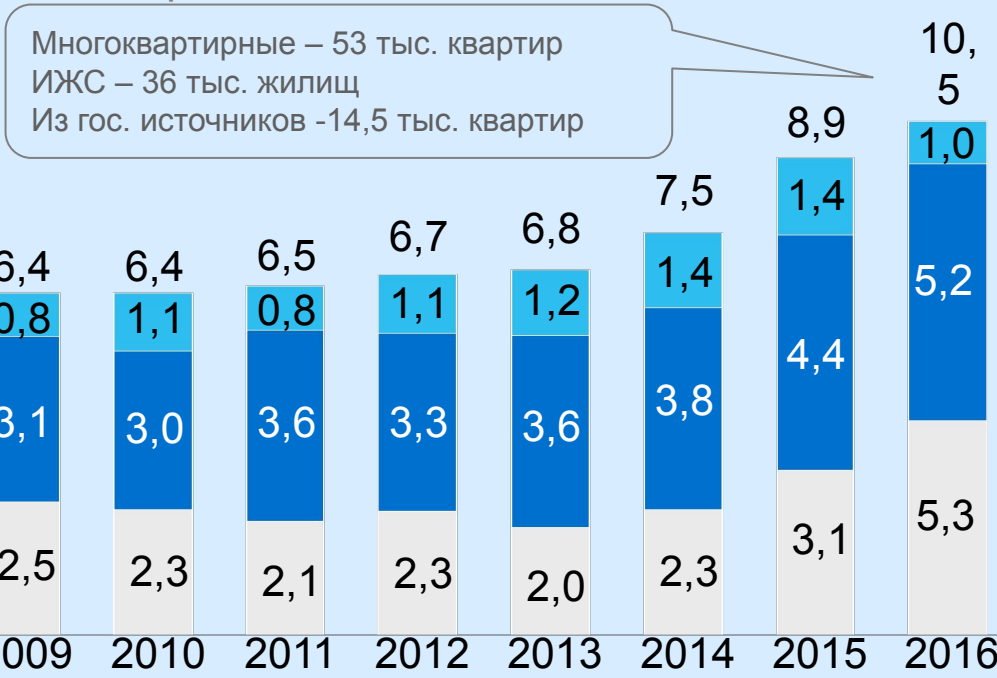
ПРОГРАММА «НҰРЛЫ ЖЕР»

Астана - декабрь 2016

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Ввод жилья за период 2009-2016 гг.

Млн. кв. метров



- Жилье за счет гос. источников
- ИЖС
- Многоквартирное жилье

3. Обеспеченность населения жильем,

кв. метров на человека



- С 2009 г. обеспеченность населения жильем выросла на 2,7 кв. метра (+14,8%)
- Средняя динамика роста за период 2009-2015 гг. составила 2,4%



«Поручаю разработать Программу жилищного строительства «Нұрлы жер», интегрировав в нее все вопросы жилья из действующих программ»

- *Перенести акценты с прямого финансирования на стимулирование частных застройщиков.*
- *Выработать меры по удешевлению и стимулированию ипотечного кредитования коммерческими банками, включая субсидирование процентной ставки.*
- *Сконцентрировать свои ресурсы на подготовке инженерной и социальной инфраструктуры.*
- *Переводить на внебюджетное финансирование строительство кредитного жилья.*
- *Развивать индивидуальное жилищное строительство.*

НАПРАВЛЕНИЯ ПРОГРАММЫ «НҰРЛЫ ЖЕР»

Стимулирование спроса

- 1 Поддержка ипотечного кредитования



Субсидирование ипотечных займов БВУ

Стимулирование предложения

- 2 Стимулирование частных застройщиков



Субсидирование займов БВУ для застройщиков

- 3 Дальнейшее строительство кредитного жилья

Строительство кредитного жилья для вкладчиков ЖССБК

Строительство социального жилья

- 4 Строительство арендного жилья

Создание регионального фонда арендного жилья без выкупа для социально-уязвимых слоев из числа очередников МИО

Развитие ИЖС

- 5 Индивидуальное жилищное строительство



Подведение необходимой инфраструктуры

Задача	Стимулировать выдачу ипотеки БВУ под сниженные ставки										
Схема субсидирования	<table><tr><th>Участник</th><th>Действия</th></tr><tr><td>Бюджет</td><td>Выделяются субсидии из РБ (8,3%, в течении 10 лет)</td></tr><tr><td>КИК</td><td>Распределяют субсидии среди БВУ (1,3% налоги и комиссия)</td></tr><tr><td>БВУ</td><td>Получают субсидию в размере 7% → Выдают кредиты под 17%</td></tr><tr><td>Ипотечник</td><td>Оплачивают 10% → ↑ ↓ Получают кредит</td></tr></table>	Участник	Действия	Бюджет	Выделяются субсидии из РБ (8,3%, в течении 10 лет)	КИК	Распределяют субсидии среди БВУ (1,3% налоги и комиссия)	БВУ	Получают субсидию в размере 7% → Выдают кредиты под 17%	Ипотечник	Оплачивают 10% → ↑ ↓ Получают кредит
Участник	Действия										
Бюджет	Выделяются субсидии из РБ (8,3%, в течении 10 лет)										
КИК	Распределяют субсидии среди БВУ (1,3% налоги и комиссия)										
БВУ	Получают субсидию в размере 7% → Выдают кредиты под 17%										
Ипотечник	Оплачивают 10% → ↑ ↓ Получают кредит										
Объем выделяемых средств	- В РБ на 2017 год предусмотрено 10 млрд. тенге на субсидии - Субсидии выплачиваются в течении 10 лет										

Ожидаемый результат в 2017 году:

- Позволит просубсидировать ипотеку до **120 млрд. тенге (8,0 тыс. займов)**
- Объем выдачи ипотеки вырастет на **18% (до 45 млрд. тенге)**
- В 2016 году прогноз выдачи ипотеки за счет БВУ – **38 млрд. тенге**

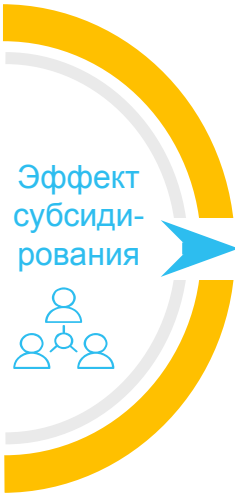
УСЛОВИЯ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ И ЭФФЕКТ СУБСИДИРОВАНИЯ

Стандартные условия ипотечного займа

Срок кредита	▪ до 15 лет
Назначение	▪ Покупка первичного жилья
Первоначальный взнос	▪ от 30%
Максимальная сумма кредита	▪ Для г. Астана, Алматы – 20 млн. тг ▪ Для регионов – 15 млн. тг

Пример ипотечного займа

Расчеты по ипотечному кредиту	Ежемесячный платеж	
	Астана, Алматы	Регионы
Сумма займа, млн тг	14,7	10,8
Площадь жилья, кв.м.	70	70
Стоимость жилья, тыс. тг/кв.м.	300	220
Процентная ставка ДО СУБСИДИЙ, % годовых	17%	17%
Ежемесячный платеж ДО СУБСИДИЙ, тг/мес	226 233	166 212
Процентная ставка ПОСЛЕ СУБСИДИЙ, % годовых	10%	10%
Ежемесячный платеж ПОСЛЕ СУБСИДИЙ, тг/мес	157 966	115 842

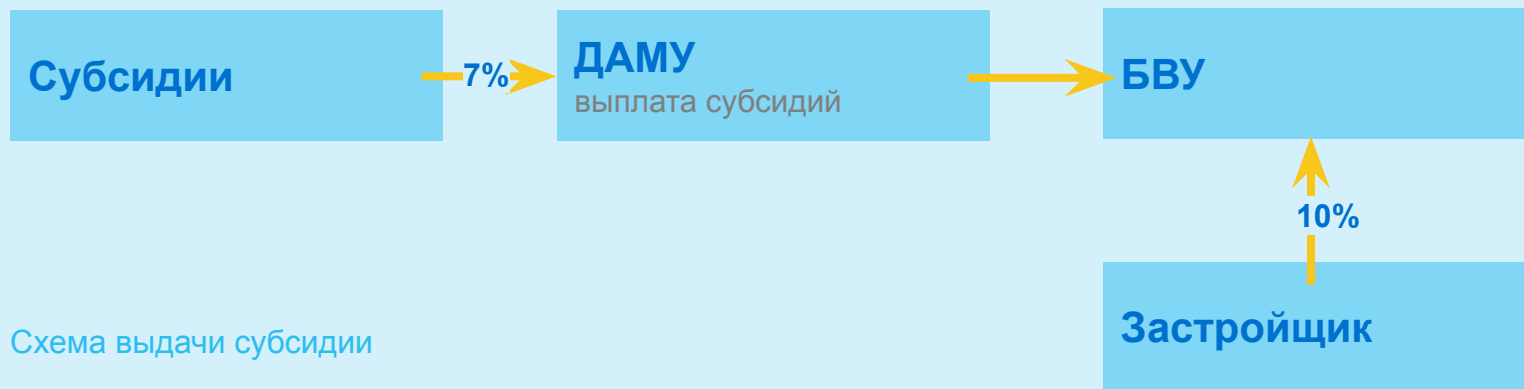


Снижение ежемесячных платежей для заемщиков на 30%

СТИМУЛИРОВАНИЕ ЧАСТНЫХ ЗАСТРОЙЩИКОВ

1 БВУ выдает кредит под 17%

2 ДАМУ выдает субсидии 7%



50% жилья будет реализовано через механизмы
жилстройсбережений по фиксированным ценам до 260 тыс. тенге/м²
в гг. Астана и Алматы, до 220 тыс. тенге/м²

3 В РБ на 2017 год предусмотрено 11 млрд. тенге на субсидии, что позволит просубсидировать займы застройщикам на 157 млрд. тенге (свыше 600 тыс. кв. м.)

В 2016 году прогноз выдачи кредита застройщикам – **270 млрд. тенге**

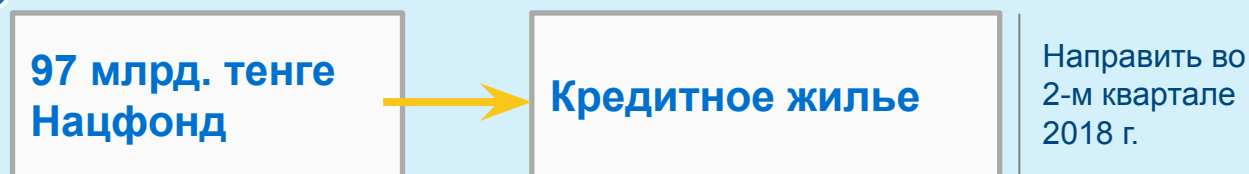
СТРОИТЕЛЬСТВО КРЕДИТНОГО ЖИЛЬЯ

1 Перенаправить средства «НУХ Байтерек», выделенные в 2016 г.



Строительство
жилья через
облигации МИО
с 2018 года

2 Перенаправить средства «ФНБ «Самрук-Казына» выделенные в 2016 году



3

Выделить **24 млрд. тенге** ежегодно АО «ЖССБК» в течение 5 лет для обеспечения выкупа построенного жилья (*120 млрд. тенге*)

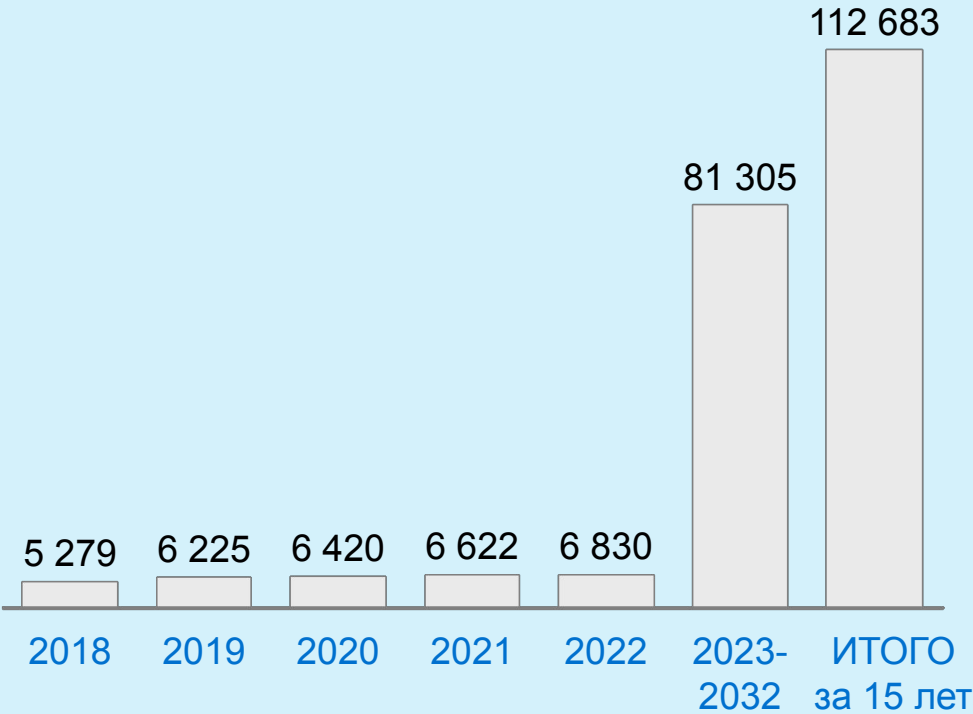
Также будут пролонгированы бюджетные кредиты в сумме 57 млрд. тенге, предоставленные ЖССБК в 2008-2011 годов

За **15 лет** будет введено **202 тыс. квартир**

Перенаправление поступающих арендных платежей КИК



Потоки, млн. тенге



За 15 лет будет введено 43 тыс. жилья



Республиканский бюджет

Ежегодные целевые трансферты МИО для формирования регионального фонда **арендного жилья** для **социально-уязвимых** слоев населения (инвалиды 1-й группы, дети-сироты)

25

млрд. тенге

За 15 лет реализации Программы будет построено

45 тыс. арендных квартир или **2,2 млн. кв. метров** жилья

Одним из направлений развития строительства жилья является подведение ИКИ

80

млрд. тенге



50

млрд. тенге

МКЖ

30

млрд. тенге

ИЖС

НОВЫЙ ПИЛОТНЫЙ ПОДХОД В РАЗВИТИИ ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В ОБЛАСТНЫХ ЦЕНТРАХ

ЗАДАЧИ:

1 Единый архитектурный стиль в областных центрах

2 Обеспечение доступности стоимости жилья

3 Финансирование ИЖС для очередников



РЕЗУЛЬТАТ:

Единый застройщик по типовым проектам в областных центрах в пилотном режиме



Применение технологии ДСК при строительстве жилья в областных центрах



Кредитная программа от ЖССБК

ЕДИНЫЙ АРХИТЕКТУРНЫЙ СТИЛЬ В ОБЛАСТНЫХ ЦЕНТРАХ

В областных центрах для придания единого архитектурного стиля микрорайонам ИЖС, строительство домов осуществить через единого застройщика путем применения технологии ДСК, а также использования местных и иных материалов



Проекты типовой застройки (100 – 200 м²) с применением технологий домостроительных комбинатов позволят:

Обеспечить стоимость строительства 1 м² на уровне

120
тыс. тенге

Увеличить долю казахстанского содержания в строительной отрасли

до 90%

Обеспечить рост производства строительных материалов в обрабатывающей промышленности

Текущая ситуация:

В стране функционируют 17 ДСК с ежегодной проектной мощностью 1,4 млн. м²

МЕХАНИЗМ РЕАЛИЗАЦИИ

ОЧЕРЕДНИКИ, участвующие в пилотном проекте ВПРАВЕ:

1

Самостоятельно выкупить готовый дом с земельным участком и подведенными ИКИ

2

Получить кредитование в ЖССБК для покупки готового дома

ЖССБК готов предоставить займы до 70 млрд. тенге за счет собственных и привлекаемых средств

Механизм кредитования в ЖССБК

ЖССБК

Привлекает средства с рынка под 12%

КИК

Выделяются субсидии из РБ (8,3%, в течении 5 лет)

ЖССБК

Получают субсидии 7%

Выдают займы на 15 лет под 5%

Очередник

Первоначальный взнос 30%

Расчет платежей

Ежемесячный платеж в период субсидий (первые 5 лет)	70 тыс.тенге
Ежемесячный платеж после завершения субсидирования (последующие 10 лет)	56 тыс.тенге

РЕЗУЛЬТАТЫ И ФИНАНСИРОВАНИЕ

За 15 лет (2017-2031 гг.)

Ввод жилья



**1,5 млн.
жилищ**



- 2017 г. – 94 тыс. жилищ
- 2018 г. – 90 тыс. жилищ
- 2019 г. – 90 тыс. жилищ
- 2020-2031 гг. – 1 257 тыс. жилищ

Средняя обеспеченность населения
жильем увеличиться

с 21 м² до 26 м²

Финансирование из гос.средств

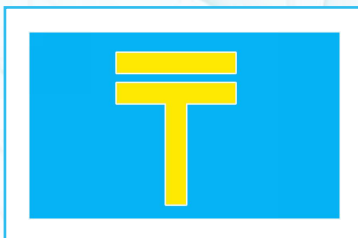


**1,8 трлн.
тенге**



- Фонд арендного жилья МИО - 375 млрд. тенге
- Субсидирование ипотеки – 100 млрд. тенге
- Субсидирование займов застройщиков – 33 млрд. тенге
- Фондирование системы ЖСС для обеспечения выкупа кредитного жилья – 120 млрд. тенге
- Подведение ИКИ – 1 200 млрд. тенге

Частный капитал



**16 трлн.
тенге**



- ИЖС – 6 трлн. тенге
- МКЖ – 10 трлн. тенге

Экономический эффект За 15 лет (2017-2031гг.)



Вклад в прирост ВВП 7,7 п.п.

- 2017 г. – 0,8 п.п
- 2018 г. – 0,9 п.п
- 2019 г. – 0,6 п.п
- 2020-2031 гг. – 5 п.п



Новые рабочие места 25 тыс. (ежегодно)

- 2017 г. – 26 тыс. чел.
- 2018 г. – 32,2 тыс. чел
- 2019 г. – 26,1 тыс. чел.
- 2020-2031 гг. – 290,1 тыс.чел.



Налоговые поступления 531 млрд. тенге

- 2017 г. – 36,9 млрд. тенге
- 2018 г. – 45,7 млрд. тенге
- 2019 г. – 37 млрд. тенге
- 2020-2031 гг. – 411,8 млрд. тенге