

Асан Курманбеков  
[a.kurmanbekov@halykfinance.kz](mailto:a.kurmanbekov@halykfinance.kz)  
+7 (727) 357 31 79 (3319)

## Рынок жилой недвижимости Казахстана

### Краткое резюме

Быстрый рост экономики в среднем на 10% в год (2000-2007гг) и большие объемы заимствований банков на внешнем рынке стимулировали рост жилищного строительства, которое в среднем росло почти на 30% ежегодно в аналогичном периоде. Однако в связи с серьезным замедлением экономического роста, остановкой притока дешевого фондирования после кризиса 2007 года, жилищное строительство вступило в период затяжной стагнации, показав в среднем рост всего на полпроцента в год (2008-2013гг). Впоследствии при активном госучастии ввод жилья перешел к заметному росту, составившему 10% в 2014 году, 19% в 2015 году и почти 18% в прошлом году, впервые превысив отметку в 10 миллионов квадратных метров.

При активном строительстве, обеспеченность населения жильем в Казахстане неуклонно повышалась и превысила 20 кв.м. на человека в 2015 году, при этом в г.Астана и г.Алматы данный показатель приближается к 30 кв.м. на человека. Тем не менее в международном сравнении показатели Казахстана пока достаточно скромные на фоне 70 кв.м. в США, 43 кв.м. в Германии, и 24 кв.м в России.

Ситуация с демографией внешне выглядит оптимистично, население страны в конце прошлого года приблизилось к 18 миллионам, однако при этом наметилась тенденция к снижению молодого населения. Это связано с падением рождаемости в начале 90-х, в результате в ближайшие годы ожидается сокращение населения в возрасте 20-30 лет примерно на сто тысяч в год.

Увеличение потребления домашних хозяйств с 2014 года показывает неудовлетворительный реальный рост всего на 1-2%, тогда как в предыдущие годы уверенно показывало двузначные темпы роста. На это повлияло снижение реальных зарплат на 2% и на 1% в 2015 и 2016 году, а также практически полная остановка кредитования банками (в 2016 году кредитный портфель банков снизился на 0.3%).

Цены на жилую недвижимость (первичный рынок) по Казахстану упали на 4% в прошлом году и почти не изменились в г.Астана и г.Алматы. В реальном выражении с учетом инфляции, цены в тенге на недвижимость по Казахстану все еще на треть ниже цен 2007 года. В г.Астана наблюдался более ускоренный реальный рост цен, однако и там цены на 20% ниже уровня 2007 года. Стоимость аренды оказалась более чувствительной к снизившимся доходам населения, ее стоимость упала в Астане на 12%, в Алматы на 10% в прошедшем году.

За последние годы доступность жилья (стоимость жилья / нетто доходы домохозяйства, лет) улучшилась, однако жилье остается малодоступным. Ипотека как инструмент приобретения жилья из-за высоких ставок крайне дорога и превышает стоимость аренды на 20-30% (платеж по ипотеке в месяц / аренда в месяц). Рынок ипотеки смещается в сторону государственного ипотечного сегмента ввиду отсутствия длинных денег по приемлемым ставкам и высоких рисков для коммерческих банков, которые в свою очередь вызваны невысокими доходами населения.

Государственные программы жилищного строительства существенно облегчают доступ населения к недорогому жилью. С 2012 года за счет средств государства было построено 3 млн кв.м. арендного жилья (9% от общего объема) и 2,6 млн кв.м. кредитного жилья (7% от общего объема). В дальнейшем объемы строительства арендного и кредитного жилья будут поддерживаться на текущих уровнях, т.е. по полмиллиона арендного и кредитного жилья в год.

Согласно концепции новой госпрограммы в сфере строительства жилья, инвестиции в жилищное строительство предполагаются на уровне 16 трлн тенге из которых 10% за счет средств государства. За 15 лет, отводящихся на реализацию программы (2017-2031гг.), объем инвестиций соответствует примерно 1 триллиону тенге в год, что выше 830 миллиардов тенге, сложившихся по факту в 2016 году. В случае успешной реализации программы можно ожидать ежегодный прирост жилищного строительства на 10 миллионов кв.м. (10,5 млн кв.м. в 2016г.). При этом, уровень обеспеченности населения жильем по нашим оценкам повысится с текущих 21 кв.м. до 25 кв.м. на человека по окончании действия программы в 2031 году.

Исходя из снизившихся доходов населения (-4,5% в 2016г. в реальном выражении) и отсутствия оснований для их скорого восстановления, мы ожидаем сохранения небольшой отрицательной динамики цен на жилую недвижимость в текущем году. По мере улучшения ситуации в экономике, активизации банковского кредитования, увеличение цен на недвижимость (массовый сегмент) по нашим оценкам может составить 4-5% в среднем в год до 2020 года.

## Экономическая ситуация и рынок жилья

По итогам прошлого года экономический рост составил 1% второй год подряд, отражая высокую зависимость экономики от внешних факторов и, в частности, сохраняющихся низких цен на нефть. Макроэкономическая стабильность была сохранена благодаря наличию значительных накоплений в Нацфонде, средства которого активно использовались на сглаживание последствий экономического спада. На фоне реализации госпрограмм развития в жилищном строительстве, несмотря на падение цен на жилье в реальном выражении, объемы жилищного строительства выросли.

В докризисном периоде (2000-2007гг.), сильный рост экономики, подогреваемый внешними привлечением банков, привел к формированию пузыря на рынке недвижимости, что выразилось в отрыве цен на недвижимость от устойчивого уровня. Под влиянием девальваций национальных валют и серьезного замедления экономического роста, цены на недвижимость вернулись к более адекватным значениям в соответствии с экономическими условиями. Доля жилищного строительства после кризиса в 2009 году опустилась в среднем до 2% от ВВП, с признаками повышения благодаря госучастию. В то же время, показатель по Казахстану является относительно низким, к примеру, в странах Европы данное значение даже с учетом достаточно зрелых рынков в среднем составляло 4% от ВВП (2009г.).

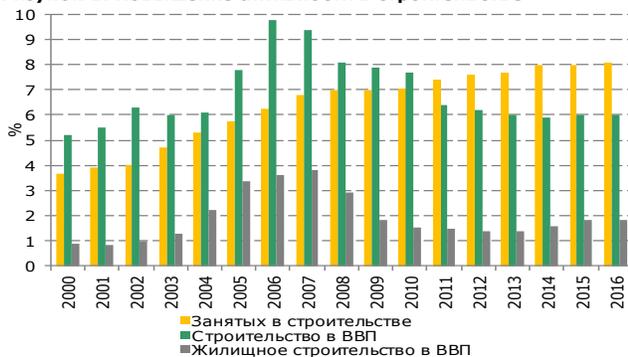
Среди факторов, оказывающих влияние на потребность в жилье, можно отметить неуклонный рост населения, составляющий 1,5% в среднем в год; повышение уровня благосостояния, в частности, в период высоких цен на нефть до 2014 года; склонность иметь собственное жилье как одна из черт местного менталитета. В бытность СССР обеспечение населения жильем было заботой государства, в последствии в рамках приватизации 90-х население получило право собственности на жилища, в которых проживало. Приобретение жилья в инвестиционных и коммерческих целях было и остается распространенным явлением ввиду неразвитости фондового рынка и как инструмент сохранения сбережений на фоне пертурбаций на валютном рынке и неослабевающего давления инфляции.

Со стороны предложения влияние оказывают частные инвестиции, строительный бизнес, госпрограммы жилищного строительства и займы банков, которые в совокупности формируют объемы жилищного строительства, которые с 2000 года растут в среднем на 15% в год, в 2015 году – на 19%, в 2016 году – почти на 18%.

Следует сказать, что исходя из данных статистики, измерение реального платежеспособного спроса на жилую недвижимость достаточно проблематично. К примеру, в 2015 году наиболее высокая заработная плата на уровне выше 390 тысяч тенге наблюдалась только у 4% из 3-х миллионов наемных работников. В то же время, учитывая активное жилищное строительство в частном секторе, очевидно, что значительную роль играют неформальные доходы населения. Это же подтверждается высоким уровнем теневой экономики, по разным оценкам занимающей от 20% до 40%.

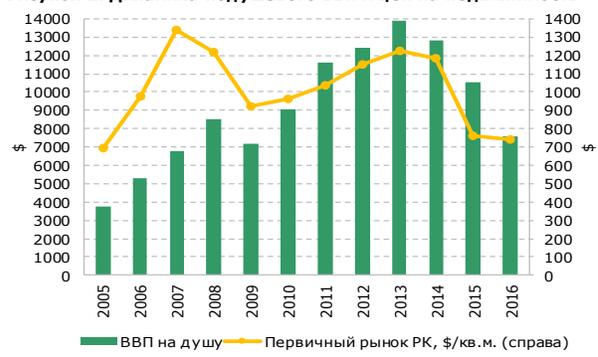
В этой связи отмечаем, что потребность либо нужда в жилье далеко не отражают ситуацию с реальным спросом, т.е. реальной возможностью приобретения жилья по существующим рыночным ценам. К примеру, в развитых странах благодаря доступному кредитованию трансформация потребности в спрос происходит относительно не сложно. В то время как в ситуации с нашей страной имеется масса ограничений, которые проистекают из уровня экономического развития.

Рисунок 1: Повышение активности в строительстве



Источник: КС МНЭ

Рисунок 2: Динамика подушевого ВВП и цен на недвижимость



Источник: КС МНЭ

## Жилищный фонд Казахстана

Данные статистики свидетельствуют, что почти 95% населения владело собственным жильем в 2015 году, что является очень высоким показателем в международном сравнении. Вообще для стран бывшего СССР характерно очень высокое значение данного показателя, сформированного в результате приватизации жилья в 90-е годы, и находится в пределах от 90% в России до 99% в Армении. В странах Западной Европы владение собственным жильем варьируется в пределах 40-70%, отражая невысокую доступность жилья, компенсируемую развитым рынком арендного жилья.

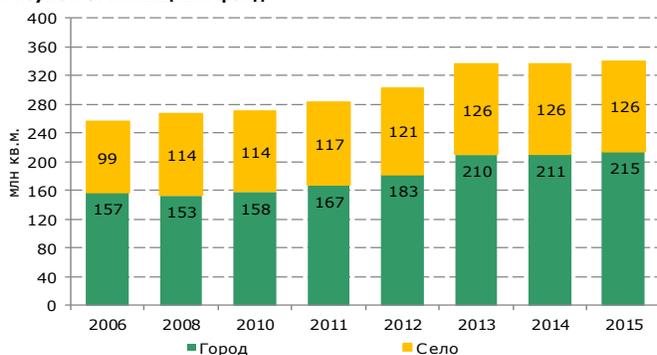
В случае с Казахстаном важно отметить, что почти половина жилого фонда была построена ранее 1980 года, т.е. как минимум требует капитального ремонта. Однако основной вопрос связан с распределением данного жилья среди населения. На первый взгляд количество одних только квартир сопоставимо с общим количеством домохозяйств (Приложение 1, таб. 1). Однако почти 7% домохозяйств в среднем с 2010 года арендовало жилье и концентрировалось скорее всего в крупных городах.

Также обращает на себя тот факт, что примерно 10% домохозяйств проживает в жилье, состоящем из одной комнаты. По официальным данным на конец второго квартала 2016 года, количество нуждающихся в жилье составило примерно 2,3 млн человек, где более 400 тысяч – очередники на государственное жилье, более 700 тысяч – вкладчики Жилстройсбербанка и 1,2 млн человек – очередники на получение 10 соток земли. Тем самым можно сделать вывод, что существенная часть населения либо нуждается в жилье, либо хотело бы улучшить свои жилищные условия.

Согласно данным статистики, площадь жилищного фонда по состоянию на начало 2016 года составила 341 млн. кв.м. Доля частного жилья в общей площади жилищного фонда составляет более 97%. В разрезе город/село обеспеченность населения жильем распределена неравномерно, разрыв в обеспеченности достигает почти 25%, 23,5 кв.м. в городе по сравнению с 17,8 кв.м. на селе (среднее значение – 21 кв.м. в 2015 году). Одновременно, размер домохозяйств в городах равен примерно трем человекам, против четырех в сельской местности. В городах Алматы и Астана показатели значительно выше региональных значений – 27 и 29 кв.м., соответственно. При этом в этих двух городах проживает более 2,5 млн человек или более четверти всего городского населения республики. Следует отметить, что статистика рассчитывает норму обеспеченности жилья исходя из фактического количества проживающих, а не делением размера жилищного фонда на количество населения.

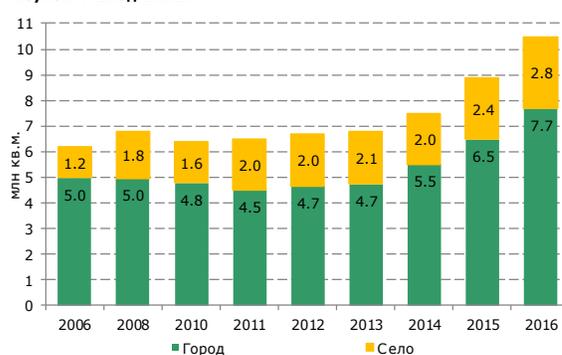
Строительство жилья с начала 2000-х годов существенно опережало рост населения, увеличиваясь в среднем двузначными темпами в год, в результате чего обеспеченность постепенно повышалась. Несмотря на постоянный, но медленный рост показателя, обеспеченность населения жильем в Казахстане все еще существенно ниже в сравнении не только с развитыми странами, но и с соседями по региону. К примеру, показатель обеспеченности населения жильем в США находится на уровне 70 кв.м. на 1 человека, Германия – 43 кв.м., в России – 24 кв.м. на 1 человека. Высокие показатели в развитых странах сложились благодаря более высокому уровню доходов и доступному ипотечному кредитованию.

**Рисунок 3: Жилищный фонд**



Источник: КС МНЭ

**Рисунок 4: Ввод жилья**

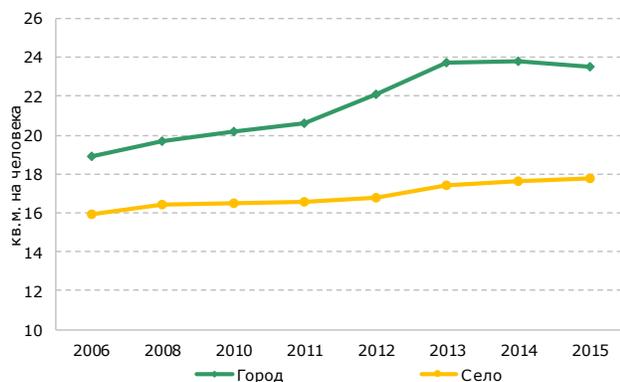


Источник: КС МНЭ

Так, из рисунка б видно, что, с учетом экономических факторов, а именно подушевого ВВП, обеспеченность жильем в Казахстане отстает от потенциального уровня. Связанно это с наследием СССР, когда значение обеспеченности жильем накануне его распада в 1990 году соответствовало только 14 кв.м. жилья на человека, а после его распада из-за экономического кризиса темпы строительства жилья долгое время не восстанавливались. В период с 1993 по 2004 год объемы строительства жилья были ниже 3 млн кв.м. в год, тогда как с 2004 года сформировалась тенденция к непрерывному росту строительства, которое по итогам прошлого года превысило 10 млн кв.м.

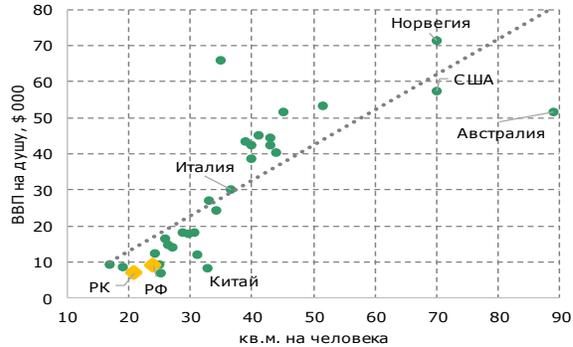
Уместным будет упомянуть и низкое качество жилищного фонда в Казахстане. По данным за 2015 год, обеспечение такими удобствами как канализация имели лишь 85% жилищ, центральное горячее водоснабжение – 56%, ванна или душ – 62% от общего городского жилищного фонда. Для сельской местности, где сконцентрировано более трети жилого фонда и около половины населения, соответствующие показатели в разы хуже. По данным показателям Казахстан близок к странам Восточной Европы, однако наличие данных удобств близко к 100% в странах Западной Европы.

Рисунок 5: Обеспеченность населения жильем



Источник: КС МНЭ

Рисунок 6: Невысокая обеспеченность жильем в Казахстане



Источник: КС МНЭ, ОЭСР, МВФ, ХФ, Интернет

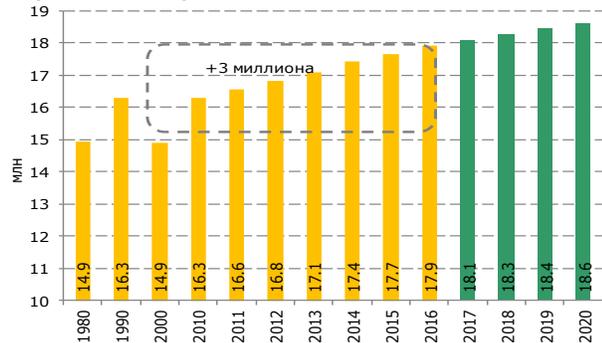
## Демография и рынок труда

По итогам 2016 года население республики приблизилось к отметке в 18 миллионов человек, после того как в мае 2013 года население Казахстана достигло 17 миллионов, при этом темпы роста начинают ослабевать, а население трудоспособного возраста начало постепенно сокращаться.

Из-за экономического спада 90-х годов, количество родившихся с 1995 года ушло ниже 300 тысяч в год (334 тысячи в среднем в 90-94гг.) на целое десятилетие и только с 2006 года вновь превысило отметку в 300 тысяч родившихся (364 тысячи в среднем в 06-15гг.). Последствия демографического шока 90-х уже ощущаются в настоящее время, в 2014 году количество людей в возрасте 20-30 лет сократилось на 24 тысячи, в 2015 году – уже на 51 тысячу человек (рис. 8). В ближайшие пять лет совокупное сокращение населения этой возрастной группы может составить примерно полмиллиона человек. Таким образом, Казахстан входит в период, когда будет происходить сокращение молодого населения трудоспособного возраста. Соответственно, это также в определенной мере отразится на спросе на недвижимость.

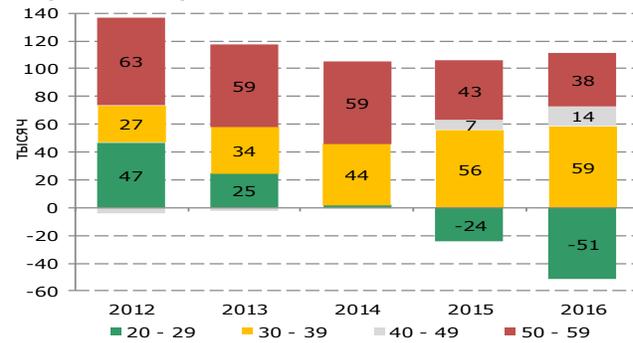
Не способствует росту населения и эмиграционный отток при ослаблении иммиграционного притока, усиливающиеся в связи с испытываемыми экономическими трудностями. С 2012 года сальдо миграции стабильно держится в отрицательной зоне, причем с тенденцией к нарастанию (-12 тысяч в 2014г., -13 тысяч в 2015г.).

Рисунок 7: Темпы роста населения замедлились с 2015 года



Источник: КС МНЭ, ХФ, прогноз ООН

Рисунок 8: Сокращение населения 20-29 лет



Источник: КС МНЭ

Несмотря на снижение экономической активности, рынок труда находится в относительно стабильном положении. Внешне стабильное положение рынка труда, характеризующееся низким уровнем безработицы в 4,9% в настоящее время, объясняется в том числе демографическими факторами. Количество занятых начало сокращаться с 2015 года, однако на это влияет общее сокращение трудоспособного населения. При этом происходит поступательное сокращение доли самостоятельно занятых в общей рабочей силе, доля которых в 2016 году снизилась до 24%, с 26% в предыдущем году и с 31% в 2011 году (Приложение 1 таб.3).

Номинальные зарплаты в 2016 году выросли на 13,6% г/г до 142,4 тысячи тенге или немногим выше \$400. В реальном выражении, зарплаты снижаются со второго квартала 2015 года, причем падение реальных зарплат носит повсеместный характер. Исключение составляют только образование, где государство повысило зарплаты в начале года, профессиональная, научная и техническая деятельность и сфера искусства, развлечений и отдыха. Оснований для устойчивого роста зарплат в ближайшие годы не просматривается. Основная масса инвестиций в настоящее время сосредоточена в горнодобывающей отрасли, где сконцентрировано лишь 3% занятого населения, соответственно ожидать роста производительности с сопутствующим ростом вознаграждения работников по широкому спектру отраслей не приходится.

Учитывая высокую зависимость экономики от внешних факторов, доходы населения значительно пострадали в последнее время. Две девальвации национальной валюты с 2014 года существенно понизили покупательскую способность населения, не способствовала росту доходов и инфляция, составившая почти 70% с 2010 года. В этих условиях закономерно упало потребление домашних хозяйств с двузначных значений до 1-2% роста с 2014 года. При этом потребление играет важную роль, формируя более половины показателя ВВП. Косвенным свидетельством упавших доходов также может служить покупка населением валюты, которая в прошлом году упала до \$1,4 млрд долларов США, что является самым низким показателем за всю историю данной статистики, которая начинается с 2000 года.

**Рисунок 9: Реальные зарплаты снижаются**



Источник: КС МНЭ, НБК, ХФ

**Рисунок 10: Расходы домохозяйств едва растут**



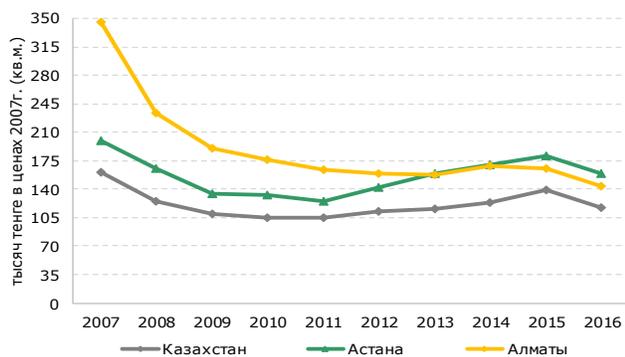
Источник: КС МНЭ, НБК, ХФ

### Цены на недвижимость

По данным Статкомитета, цена продажи 1 кв.м. нового жилья с начала 2016 года снизилась на 4% (до 247 тысяч тенге), на вторичном рынке жилья – не изменилась (189 тысяч тенге/кв.м.). В долгосрочной динамике реальные цены в тенге на недвижимость по Казахстану все еще на треть ниже цен 2007 года. В г.Астана наблюдался более ускоренный реальный рост цен, однако и там цены на 20% ниже уровня 2007 года, тем самым недвижимость как средство сбережения утрачивает свою привлекательность.

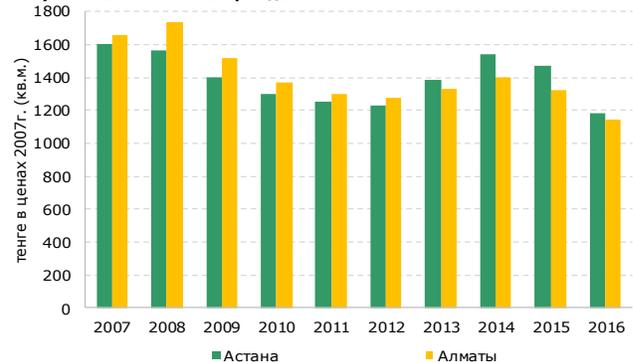
За прошедший год, при практически не изменившейся стоимости жилья (первичный рынок), стоимость аренды упала в Астане на 12%, в Алматы – на 10%. Параллельно снизилась арендная доходность (годовая аренда/стоимость жилья) с 9,8% до 8,5% в Астане и с 10% до 9% в Алматы.

**Рисунок 11: Цены на жилье на первичном рынке**



Источник: КС МНЭ, ХФ

**Рисунок 12: Стоимость аренды**



Источник: КС МНЭ, ХФ

В разрезе регионов Казахстана, наиболее высокие цены (выше среднереспубликанского значения) на первичном рынке реализации жилья традиционно складываются в Астане, Алматы, Атырау, Актау и Шымкенте. В декабре 2016 года самая высокая цена 1 кв.м. нового благоустроенного жилья зафиксирована в г.Астана – 339 тысяч тенге/кв.м. Следом расположился г.Атырау – 326 тысяч тенге/кв.м.

### Доступность жилья и ипотечное кредитование

За последние годы доступность жилья (стоимость жилья / нетто доходы домохозяйства, лет) улучшилась, однако остается все еще малодоступной. Так, в 2010 году для приобретения жилья требовалось 13-14 годовых доходов домохозяйства из трех человек для приобретения жилья в Астане и Алматы. В 2016 году для приобретения жилья в Алматы требовалось уже 8 лет, в Астане 6 лет, что связано с опережающим ростом номинальных доходов с 2010 года, в 4 раза в Астане, в два раза в Алматы, тогда как цены в

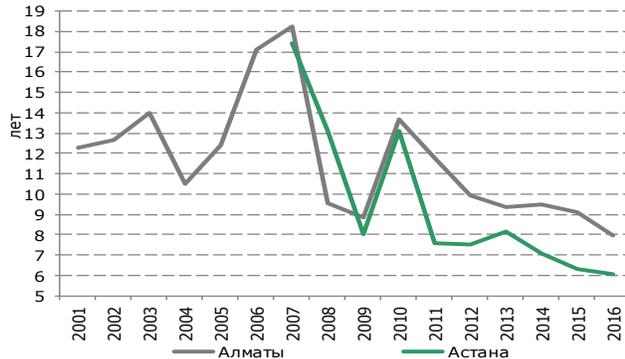
соответствующих городах повысились только в 1,9 раза и на 30%, соответственно. По историческим меркам, высокая доступность в г. Алматы наблюдалась только в 2009 году, когда стоимость жилья соответствовала 9 годовым доходам домохозяйства, что было связано с экономическим спадом.

Исходя из анализа доступности жилья на основе ипотеки (Приложение 2), становится очевидно, что ипотека через коммерческие банки недоступна для большинства населения. Расходы на оплату кредита превысили бы 40% от дохода заемщиков, что является серьезной нагрузкой на бюджет домохозяйства. К примеру, по европейским меркам расходы на жилье, равные 40% и выше от располагаемых доходов, считаются сверх обременительными.

Альтернативой выступает система государственной поддержки жилищного строительства, которая дает возможность приобретения жилья по более доступной стоимости при низких ставках по кредиту. В рамках программы «Нурлы Жер» предполагается субсидировать ставки вознаграждения банков для снижения заемщику стоимости ипотеки до 10%. Для эффективного использования средств по субсидиям, будет установлена пороговая сумма кредитования населения в городах Астана и Алматы до 20 млн и регионах – до 15 млн тенге, сроком до 15 лет. На этих условиях средний ежемесячный платеж по кредиту составит: в городах Астана и Алматы – 158 тыс и в регионах – 116 тыс тенге.

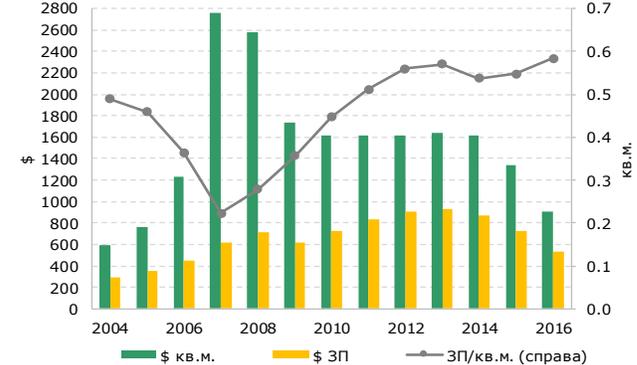
Нужно отметить, что официальные усредненные показатели по доходам населения не отражают реальную картину в силу фактора значительного расслоения в доходах населения. Значительную долю экономически активного населения составляют самозанятые (24%), имеющие низкие заработки. Количество безработных в среднем держится на уровне около полумиллиона человек. При этом, по расчетам центра «Талап», реальных безработных в разы больше за счет самозанятых, не имеющих постоянной работы и отдельных категорий экономически «неактивного» населения, и соответственно уровень безработицы потенциально в три раза выше официального уровня в 4,9%.

**Рисунок 13: Доступность жилья улучшается**



Источник: КС МНЭ, ХФ

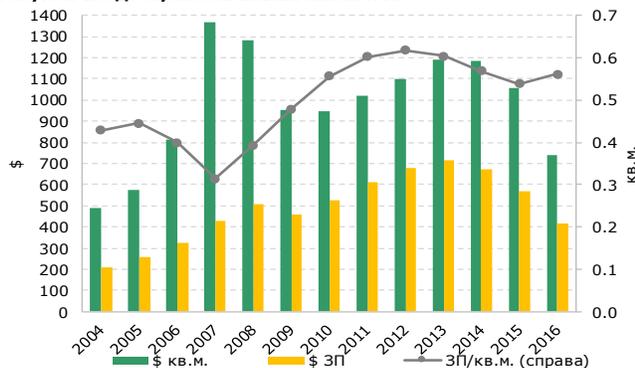
**Рисунок 14: Доступность жилья Алматы**



Источник: КС МНЭ, ХФ

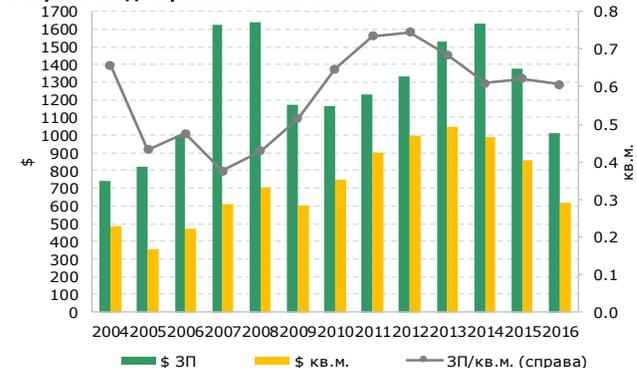
Текущей среднемесячной зарплаты достаточно для приобретения примерно 0,6 кв.м. жилья на первичном рынке по Казахстану. В г. Алматы, стоимость квадратного метра после падения в 2008 году, в течении пяти лет с 2010 года находилась на отметке примерно \$1 600 за квадрат. При небольшом росте зарплат это способствовало небольшому повышению покупательной способности средней зарплаты с 0,4 кв.м. до 0,6 кв.м. Догоняющий рост стоимости жилья в г. Астана, когда цена квадрата сравнялась со стоимостью жилья в Алматы в 2014 году, привел наоборот к снижению покупательской способности средней зарплаты в г. Астана с примерно 0,7 кв.м. до 0,6 кв.м.

**Рисунок 15: Доступность жилья Казахстан**



Источник: КС МНЭ, ХФ

**Рисунок 16: Доступность жилья Астана**



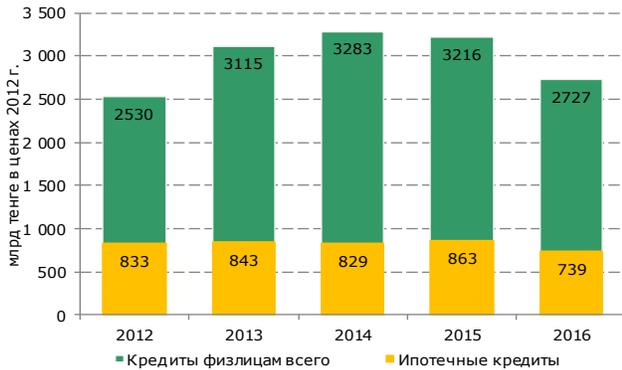
Источник: КС МНЭ, ХФ

Согласно данным НБК, совокупная сумма выданных ипотечных займов населению на конец 2016 года составила 1 трлн тенге, что немногим меньше показателя на начало года. При этом на ипотеку приходится чуть больше четверти от всех кредитов населению. Тенденция к снижению активности на ипотечном рынке наблюдается давно, в реальном выражении налицо стагнация в данном

сегменте рынка. Как уже отмечалось, доступность жилья улучшилась, но с точки зрения покупки с использованием ипотечного кредита, ежемесячные платежи в Алматы и Астана по нашим оценкам на 20-30% оказываются выше арендных платежей, что связано с рисками, которые коммерческие банки закладывают в процентные ставки при ипотечном кредитовании.

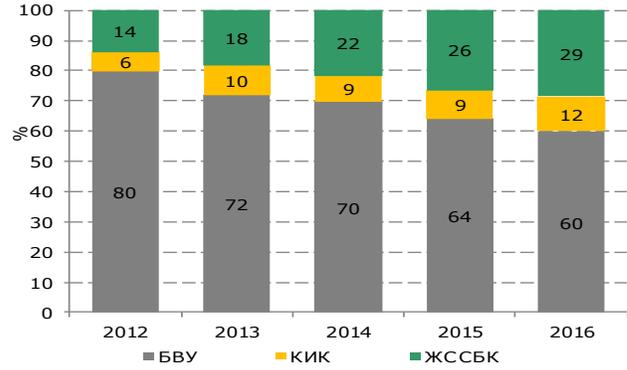
Очевидно, что в силу долгосрочного характера ипотеки, высокая волатильность в динамике экономики и отсутствие развитого рынка капитала не создает предпосылок для устойчивого роста ипотечного сегмента рынка. Учитывая, что примерно 40% ипотечных кредитов приходится на государственные Жилстройсбербанк и Казахстанскую ипотечную компанию, активность на ипотечном рынке сконцентрирована в основном в кредитовании по госпрограммам жилищного строительства, ориентированным на массовый сегмент с невысокими доходами.

Рисунок 17: Спрос на ипотечные кредиты снижается



Источник: НБРК, КС МНЭ, ХФ

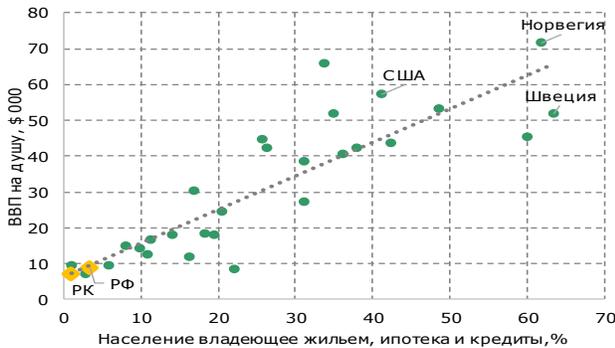
Рисунок 18: Частные банки теряют интерес к ипотеке



Источник: НБРК

В мировой практике ипотека является одним из основных инструментов, обеспечивающих доступность жилья. На рисунке 19 отчетливо видно, что с ростом доходов населения (ВВП на душу) возрастает спрос на жилищные займы, которые к примеру, в Норвегии и «социалистической» Швеции обеспечивают статус владельца жилья более чем 60% населения. На этом фоне, показатели Казахстана, где примерно только один процент населения использует ипотеку для улучшения жилищных условий, обусловлен наличием высокой доли собственного жилья. С другой стороны, высокие ставки и низкая платежеспособность населения делают ипотеку недоступной для широких масс населения. Исходя из данных по уровню душевого ВВП и распространенности ипотеки, можно сделать вывод, что только после достижения душевым ВВП отметки в \$20 тысяч долларов США, ипотека начинает играть определяющую роль в секторе жилой недвижимости. Соответственно, текущий уровень развития ипотечного рынка в Казахстане отражает начальную стадию данного сегмента финансового рынка и как показывает краткая история, данный опыт оказался не без проблем. В 2015 году для облегчения долговой нагрузки заемщиков начала реализовываться программа рефинансирования ипотечных займов в объеме 130 млрд тенге.

Рисунок 19: Возрастающая роль ипотеки



Источник: КС МНЭ, ОЭСР, МВФ, ХФ, Интернет

### Государственные программы жилищного строительства

Государственное участие в жилищном строительстве реализуется посредством программ по развитию жилищного строительства. Основной целью выступает создание условий для обеспечения граждан доступным жильем посредством активного привлечения частных инвестиций в жилищное строительство и стимулирование государственно-частного партнерства, развитие инженерно-коммуникационной инфраструктуры районов застройки, ИЖС, а также развитие строительной индустрии.

В 2015-2019 годы развитие жилищного строительства регламентировалось согласно «Программы развития регионов до 2020 года» в сочетании с принятой позже программой инфраструктурного развития «Нурлы Жол». По данной программе, до 2020 года на жилищное строительство планировалось направить 809 млрд тенге и построить порядка 38 млн. кв.м. жилья (за счет средств бюджета 6,6 млн. кв.м., за счет частных средств – 31,5 млн. кв.м.).

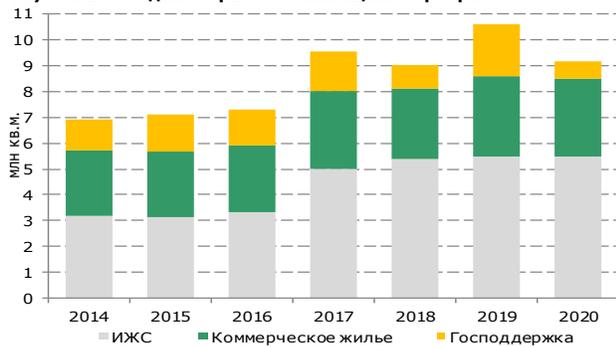
Говоря о результатах программы, можно сказать, что целевые индикаторы по вводу жилья по программе «Доступное жилье-2020» достигаются с перевыполнением в среднем на 10% в год. Доля бюджетных инвестиций в жилищное строительство с начала реализации программы в 2012г. в среднем равна 20% в год. За последние пять лет по данным статистики, госзастройщиками было введено более 60 тысяч квартир (в среднем 15 тысяч квартир в год). С учетом среднего размера домохозяйства в три человека, это сопоставимо с населением крупного города областного значения.

Вопросы жилищного строительства также затрагиваются в госпрограмме инфраструктурного развития «Нурлы жол», рассчитанной на 2015-19гг. Общий объем финансирования на поддержку жилищной инфраструктуры за счет средств Нацфонда составит 150 млрд тенге, из них: 1) на проектирование, строительство и (или) приобретение инженерных сетей в районах застройки (приобретения) жилья «НУХ «Байтерек» и его дочерних организаций через целевые трансферты из республиканского бюджета – 35 млрд тенге, в том числе: в 2015 году – 17,5 млрд тенге; в 2016 году – 17,5 млрд тенге; 2) на финансирование строительства и (или) приобретение жилых объектов для последующего предоставления в аренду по линии АО «ИО «КИК» – 115 млрд тенге, в том числе: в 2015 году – 92,5 млрд тенге; в 2016 году – 22,5 млрд тенге.

Финансирование строительства и (или) приобретения жилых объектов для последующего предоставления в аренду по линии АО «КИК» из всех источников до 2019 года составит 250 млрд тенге.

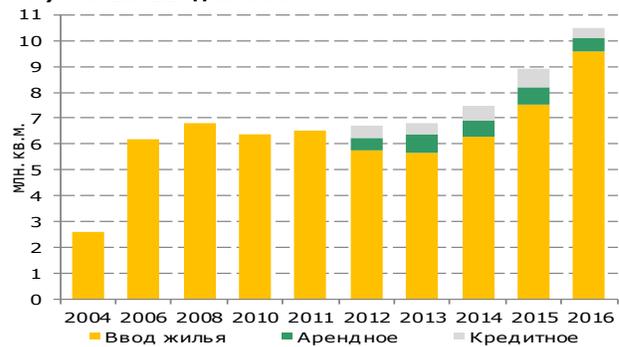
С 2012 года за счет средств государства было построено 3 млн кв.м. арендного жилья и 2,6 млн кв.м. кредитного жилья (рис. 21). В дальнейшем объемы строительства арендного и кредитного будут поддерживаться на текущих уровнях, т.е. по полмиллиона арендного и кредитного жилья в год. Операторами по строительству арендного и кредитного жилья в рамках госпрограммы являются дочерние организации Холдинга «Байтерек»: АО «КИК» и АО «Байтерек Девелопмент». За счет средств бюджета и Нацфонда в 2015 году было сдано 425,5 тысяч кв. м. жилья. В 2016 году планировалось 326 тысяч кв. м.

Рисунок 20: Индикаторы гос. жилищных программ



Источник: госпрограммы развития жилищного строительства

Рисунок 21: Ввод жилья



Источник: КС МНЭ, ХФ

Кроме нацхолдинга Байтерек, содействие в развитии жилищного строительства в республике осуществляет фонд недвижимости, входящий в состав Самрук-Казына, но масштабы деятельности данной компании достаточно скромные. Согласно отчета за 2015 год, данной компанией в рамках программы развития регионов было реализовано около 160 тысяч кв.м. жилья.

В текущем году была представлена концепция программы «Нурлы Жер», рассчитанная на 2017-2031гг., которая должна консолидировать действующие жилищные программы. Финансирование из бюджета должно составить 1,6 трлн. тенге, тогда как из частных средств ожидается привлечение 16 трлн тенге. На развитие индивидуального жилищного строительства через подведение государством инженерных коммуникаций и предоставления земельных участков с возмещением затрат за инженерную инфраструктуру предусматривается выделение из бюджета 50 млрд тенге ежегодно, или 42 тысячи участков в год. Т.е. половина бюджета программы преследует цель задействовать средства частного сектора. В свою очередь, государство будет оказывать поддержку в неденежной форме за счет облегчения процедур, регламентирующих строительство жилья и выделение земельных участков с соответствующей инфраструктурой. Общий объем строительства жилищ должен составить 1,5 млн, денежные объемы предусматривают направление более 60% средств на многоквартирное жилье.

В целом, объемы строительства в рамках программы «Нурлы Жер» соответствуют текущим темпам строительства, т.е. около 10 млн кв.м. жилья в год. Целевые индикаторы программ «Нурлы Жер» приведены в приложении 3.

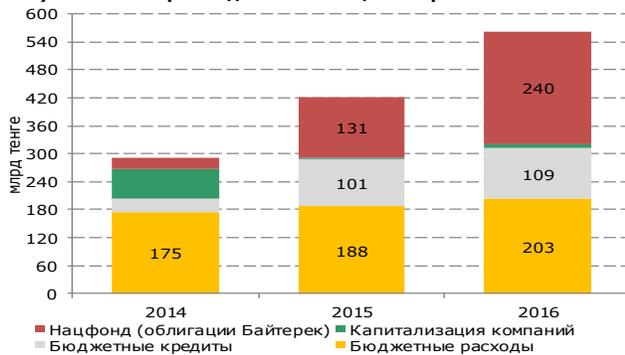
Финансирование затрат, связанных с жилищным строительством, занимает в госбюджете немногим более 2% в год. Частично данные средства выделяются в виде бюджетных кредитов и капитализации профильных компаний. Значительная доля средств поступает также из Нацфонда. К примеру, в 2015-2016 годах на строительство и приобретение арендного жилья через

Казахстанскую ипотечную компанию» было выделено 115 млрд тенге. На кредитование вкладчиков ЖССБК предусмотрено 22 млрд тенге, которые будут освоены по мере ввода жилья в эксплуатацию. Благодаря активной жилищной политике, вклад государства в прирост общего жилищного строительства с 2010 года равен примерно 16%, однако с учетом кредитования (примерно 40% портфеля ипотеки приходится на ЖССБК и КИК), значимость госполитики в сфере жилья более существенна.

В целом, можно отметить положительное влияние госпрограмм на сектор жилищного строительства. В связи с инициативой государства по выделению земельных участков под ИЖС уменьшится проблема нелегального строительства. Так, по итогам легализации, было легализовано 151,4 тысячи объектов недвижимости на сумму 1,3 трлн тенге, значительную часть которых составляет индивидуальное жильё.

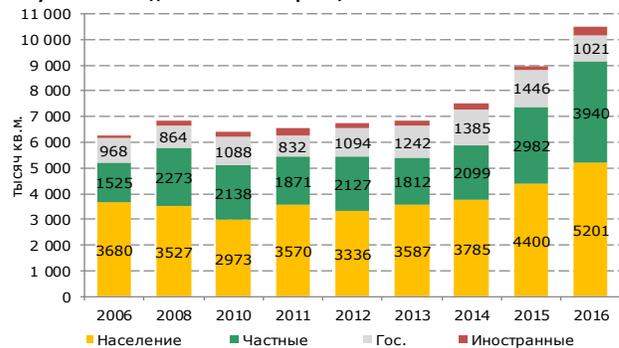
Строительство арендного и бюджетного жилья серьезно повышают доступность жилья для населения с невысокими доходами. Кроме того, по опыту западных стран, эффект арендного рынка жилья способствует сглаживанию циклических факторов. Исходя из того, что реализация госжилья достигает по нашим оценкам 15% от общего рынка продаж квартир, это оказывает определенное влияние на цены на рынке жилья в сторону понижения. Правда, стоит отметить, что данное жильё эконом-класса (площадь квартир ограничивается 80 кв.м.) располагается в отдаленных от центров городов местах, где имеются свободные площади, с меньшим качеством транспортной доступности, тем самым мало затрагивает рынок коммерческих новостроек.

**Рисунок 22: Госрасходы на жилищное строительство**



Источник: Минфин РК, Нацфонд, Байтерек, ХФ

**Рисунок 23: Ввод жилья по застройщикам**



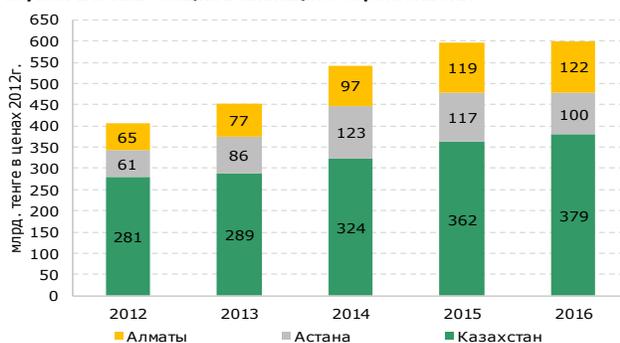
Источник: КС МНЭ, ХФ

### Инвестиции

За 2016 год в жилищное строительство в совокупности было инвестировано порядка 830 млрд тенге. Увеличение инвестиций наблюдается в регионах, опирающихся на бюджетные ресурсы, тогда как в г. Алматы, г. Астана и других регионах, где произошло снижение, преобладают собственные и заемные средства.

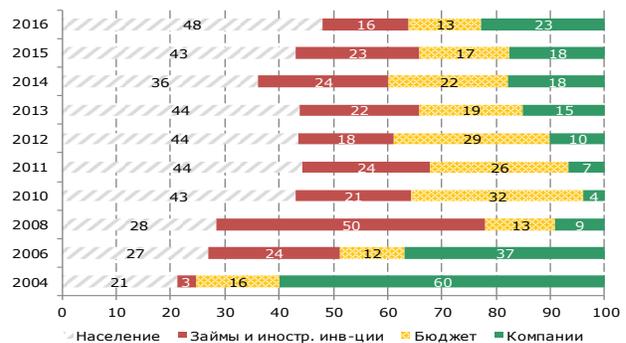
Основными источниками инвестиций в жилищное строительство по-прежнему выступают собственные средства компаний и населения, доля которых в 2016 году составила 71%, (в т.ч. средства населения – 48%, средства компаний – 23%). В разрезе регионов Казахстана традиционно основной объем инвестиций в жилищное строительство приходится на Алматинскую область, а также на города Алматы и Астана как центры притяжения экономической активности. В совокупности доля этих трех регионов за 2016 год составила 54%.

**Рисунок 24: Инвестиции в жилищное строительство**



Источник: КС МНЭ, ХФ

**Рисунок 25: Инвестиции в жилищное строительство, %**



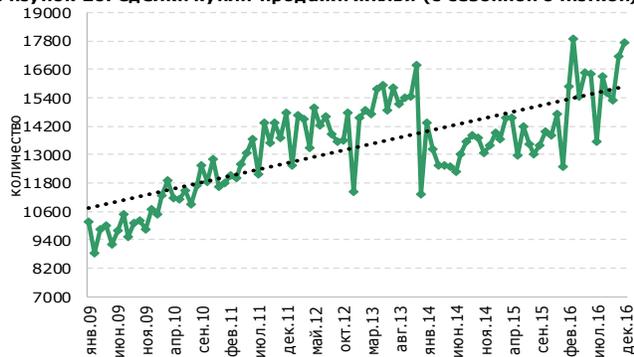
Источник: КС МНЭ, ХФ

## Сделки на рынке недвижимости

После резкого обесценения нацвалюты, цены на рынке недвижимости в долларах США упали в 2015 году на 40%. Цены в тенге отреагировали незначительным компенсационным ростом в немногим выше 10%, появилось жилье с ценниками в миллиарды тенге. В 2016 году наблюдается стагнация цен как в тенге, так и в валюте и это при среднегодовой инфляции в 15% и временно увеличившемся спросе на жилье. Количество сделок купли-продажи жилья за 2016 года составило 190.2 тысячи, что на 14,6% выше количества сделок в 2015 году. Столь заметный рост количества сделок, обусловлен снижением «долларовых цен», поддержкой жилищного строительства со стороны государства. Как видно из рисунка 26, девальвация нацвалюты в 2014 году привела к продолжительному (2 года) падению количества сделок на рынке недвижимости. Но и подъем количества сделок в прошедшем году демонстрировал высокую волатильность, снижаясь в начале года и вновь ускорившись в самом конце года.

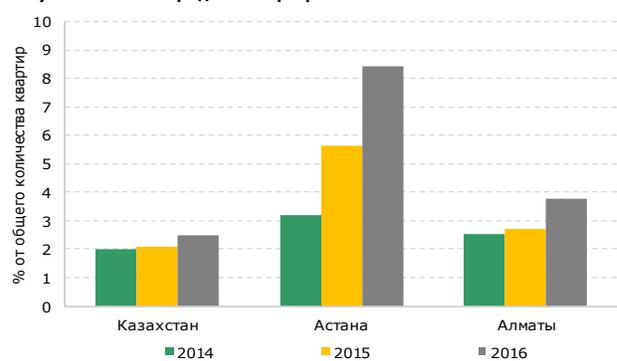
В региональном разрезе отмечается рост продаж квартир в «столицах», в Астане продажи квартир за два года выросли почти в три раза и в прошлом году превысили 8% от общего столичного фонда квартир. В Алматы продажи квартир выросли менее впечатляюще (на 50%), приблизившись к 4% от городского фонда квартир. Повысившийся спрос на жилье в «столицах» в 2016 году, по-видимому, вскоре пойдет на спад, что объясняется падением доходов в последние два года. В целом по Казахстану объем продаж квартир с 2014 года вырос примерно на 30% (рис. 27). Как мы полагаем, на рост продаж квартир в Астане и Алматы повлияли активизация спроса и продажи части «инвестиционных» квартир.

Рисунок 26: Сделки купли-продажи жилья (с сезонной очисткой)



Источник: КС МНЭ, ХФ

Рисунок 27: Рост продаж квартир в Астане и Алматы



Источник: КС МНЭ, расчеты ХФ

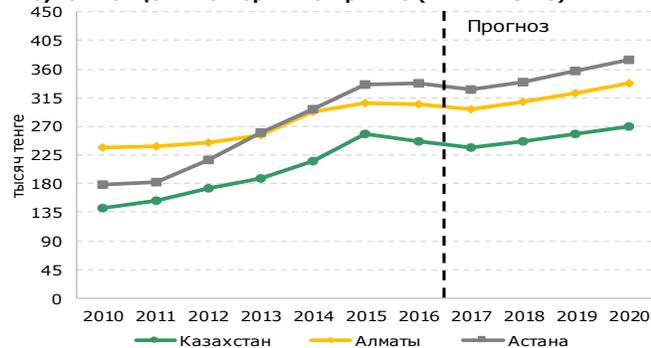
## Перспектива

На фоне незначительно положительного роста экономики, который пока не трансформируется в улучшение материального благосостояния населения, и с учетом падения привлекательности недвижимости как средства сбережения, перспективы рынка недвижимости нейтральные. К тому же, стоит упомянуть различные стимулирующие программы государства, которые будут способствовать удовлетворению спроса на массовое жилье, тем самым оказывая сдерживающее влияние на цены недвижимости. Кредитование ипотеки с учетом господдержки жилищного сектора потенциально может повыситься, однако невысокие доходы населения будут оказывать сдерживающее влияние в ближайшие годы.

Предложение недвижимости с начала 2000-х в среднем в два раза опережало рост населения, увеличиваясь на 3% в год, а в связи с ожидаемым замедлением роста населения, дефицита предложения не ожидается. Учитывая, что цены на жилую недвижимость снижаются в tandem со стоимостью аренды, можно предполагать, что на рынке уже сейчас присутствует избыток предложения.

Исходя из снизившихся доходов населения (-4,5% в 2016г. в реальном выражении) и отсутствия оснований для их скорого восстановления, мы ожидаем сохранения небольшой отрицательной динамики цен на жилую недвижимость в текущем году. По мере улучшения ситуации в экономике, активизации банковского кредитования, увеличение цен на недвижимость (массовый сегмент) по нашим оценкам может составить 4-5% в среднем в год до 2020 года.

Рисунок 28: Цены на первичном рынке (кв.м. в тенге)

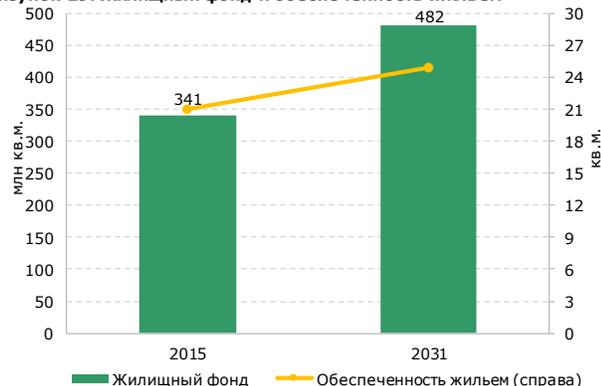


Источник: КС МНЭ, НБК, расчеты ХФ

Согласно концепции госпрограммы «Нурлы Жер», инвестиции в жилищное строительство предполагаются на уровне 16 трлн тенге, из которых 10% за счет средств государства. За 15 лет, отводящихся на реализацию программы (2017-2031гг.), объем инвестиций примерно соответствует 1 триллиону тенге в год, что выше 830 млрд тенге, сложившихся по факту в 2016 году. В связи со значительным падением доходов населения, пока сложно сказать, в какой мере оправдаются прогнозы по строительству жилья. Выделение 10 соток под ИЖС и субсидирование жилищных займов выступают весомым фактором по стимулированию строительства, однако это во многом будет зависеть от ситуации в экономике. В случае успешной реализации программы, можно ожидать ежегодный прирост жилищного строительства на 10 млн кв.м. (10,5 млн кв.м. в 2016г.). С учетом естественной убыли жилья в примерно 1 млн кв. м. в год, общий жилищный фонд страны может составить 482 млн кв.м. При этом, уровень обеспеченности населения жильем по нашим оценкам повысится с 21 кв.м. до 25 кв.м. на человека по окончании действия программы в 2031 году.

В то же время, по стандарту ООН на одного человека полагается 30 кв.м. жилья. Однако достижение такого показателя для Казахстана маловероятно, учитывая, что для этого потребовалось бы увеличить текущие темпы строительства жилья как минимум на 50%, в то время как экономических предпосылок для этого пока нет. Тем не менее, неуклонный рост обеспеченности населения жильем сохраняется и это оказывает позитивное влияние на экономику. Кроме того, 15 лет достаточно большой срок, за который эволюционные изменения в экономике могут привести к более значительным улучшениям в жилищном комплексе.

Рисунок 29: Жилищный фонд и обеспеченность жильем



Источник: КС МНЭ, ХФ

## Приложение 1

Таблица 1

	2000	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Владение собственным жильем, %	93.9	91.6	91.5	91.6	93.3	92.4	94.8
Домохозяйства, арендующие жилье,	2.1	7.5	7.8	7.7	6.1	6.9	4.5
Проживание отдельная квартира, %	60.4	54.5	52.5	52.4	52.8	52.3	52.6
Проживание отдельный дом, %	31.8	39.9	40.7	40.9	40.6	41.2	41.3
Количество домохозяйств, тысяч	4 378	4 800	4 730	4 798	5 010	5 085	5 160
Количество квартир, тысяч	4 129*	4 428	4 540	4 689	5 174	5 146	5 147
Количество домов, тысяч	-	1 483	1 558	1 695	2 321	1 959	1 947

\* 2001г.

Источник: КС МНЭ, ХФ

Таблица 2

	ВВП на душу, \$ 000	Обеспеченность жильем, кв.м.	Владение жильем, % в т.ч.	ипотека или кредит	без кредита	аренда, прочее
Болгария	7.1	25.2	82.3	2.8	79.5	17.7
Казахстан	7.1	21.0	97.6	1.0	-	6.1
Китай	8.3	32.9	90.0	22.0	-	10.0
Бразилия	8.6	19.0	74.4	-	-	25.6
Россия	8.8	24.0	90.2	3.5	-	9.8
Турция	9.3	17.0	67.3	5.9	54.9	32.7
Румыния	9.4	25.0	96.4	0.9	95.6	3.6
Венгрия	11.9	31.2	86.3	16.3	70.0	13.7
Польша	12.3	24.2	83.7	10.9	72.8	16.3
Латвия	14.1	27.0	80.2	9.8	71.1	19.8
Литва	14.9	26.5	89.4	8.1	81.3	10.6
Словакия	16.6	26.0	89.3	11.3	77.9	10.7
Эстония	17.9	29.7	81.5	19.4	62.1	18.5
Греция	18.1	30.6	75.1	14.1	61.0	24.9
Чешская Республика	18.3	28.7	78.0	18.2	59.8	22.0
Мальта	24.3	34.3	80.8	20.4	60.3	19.2
Испания	27.0	33.0	78.2	31.2	47.0	21.8
Италия	30.3	36.5	72.9	16.8	56.1	27.1
Франция	38.5	39.9	64.1	31.1	33.0	35.9
Великобритания	40.4	44.0	63.5	36.1	27.5	36.5
Канада	42.3	40.0	67.6	38.0	29.6	32.4
Германия	42.3	42.9	51.9	26.2	25.6	48.1
Финляндия	43.5	38.9	72.7	42.4	30.3	27.3
Австрия	44.6	42.9	55.7	25.7	30.0	44.3
Нидерланды	45.2	41.0	67.8	60.1	7.7	32.2
Швеция	51.6	45.2	70.6	63.4	7.2	29.4
Австралия	51.6	89.0	67.0	34.9	32.1	33.0
Дания	53.2	51.4	62.7	48.6	14.1	37.3
США	57.3	70.0	64.5	41.2	20.3	35.5
Ирландия	65.9	35.0	70.0	33.7	36.3	30.0
Норвегия	71.5	70.0	82.8	61.9	20.9	17.2

Источник: КС МНЭ, ОЭСР, ХФ, Интернет

Таблица 3

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Рабочая сила, тысяч	8 611	8 776	8 982	9 050	9 102	8 990	8 941
Изменение, г/г тысяч		165	206	68	53	-112	-50
Изменение, г/г %		1.9%	2.3%	0.8%	0.6%	-1.2%	-0.6%
Занятое население, ть	8 115	8 303	8 507	8 580	8 642	8 542	8 496
Изменение, г/г тысяч		188	205	73	62	-99	-47
Изменение, г/г %		2.3%	2.5%	0.9%	0.7%	-1.2%	-0.5%
Самостоятельно заняты	2 705	2 720	2 693	2 621	2 400	2 329	2 173
Изменение, г/г тысяч		15	-27	-73	-221	-72	-156
Изменение, г/г %		0.6%	-1.0%	-2.7%	-8.4%	-3.0%	-6.7%
Госсектор, тысяч	1 420	1 471	1 524	1 574	1 600	1 662	1 701
Изменение, г/г тысяч		51	53	50	26	62	40
Изменение, г/г %		3.6%	3.6%	3.3%	1.7%	3.9%	2.4%
Безработное населени	497	473	475	470	460	448	445
Изменение, г/г тысяч		-24	2	-5	-9	-13	-3
Изменение, г/г %		-4.7%	0.4%	-1.1%	-2.0%	-2.8%	-0.6%

Источник: КС МНЭ

## Приложение 2

Для анализа текущей платежеспособности населения для приобретения необходимого жилья в кредит были рассмотрены следующие исходные параметры:

- Стоимость жилья на первичном рынке РК – 247 тысяч тенге кв.м. (дек2016г.);
- Площадь жилья исходя из 18 кв.м. на человека;
- Размер домохозяйства 3 человека;
- Площадь жилья требуемая для домохозяйства 54 кв.м.;
- Стоимость жилья 13,4 млн тенге;
- Первоначальный взнос 30%;
- Ставка по кредиту 15%;
- Срок кредита 20 лет;
- Среднедушевые номинальные доходы 74 тысяч тенге в месяц (3кв 2016г.);
- Потребительские расходы на душу 44 тысячи тенге в месяц (3кв 2016г.);
- Сбережения 30 тысяч тенге в месяц на душу, с учетом 3 членов домохозяйства 90 тысяч тенге.

В соответствии с перечисленными параметрами ежемесячный платеж по кредиту составит примерно 123 тысячи тенге, что превышает текущие возможности заемщиков. Накопление на первоначальный взнос в 30% потребует более 3 лет. Кроме того, если даже все сбережения (доходы минус потребительские расходы) направить на оплату кредита их доля превысила бы 40% от дохода заемщиков, что является серьезной нагрузкой на бюджет домохозяйства. К примеру, по европейским меркам расходы на жилье равные 40% и выше от располагаемых доходов считаются сверх обременительными.

Учитывая изложенное, более реалистичным будет принять за основу порог в 30% от доходов домохозяйства направляемых на погашение кредита т.е. сумму в 67 тысяч тенге в месяц. В этом случае требуемая ставка по кредиту должна быть снижена более чем в два раза до примерно 6%.

Таблица 1: Средний расчет ежемесячной ставки по аренде с выкупом за 1 кв.м.

В городах Астана и Алматы (при себестоимости строительства 150 000 тенге за 1 кв.м.)	Количество лет для аренды с выкупом			
Арендный платеж за 1 кв.м. (тенге)	5 лет 3 161	7 лет 2 470	10 лет 1 966	15 лет 1 612

В регионах (при себестоимости строительства 120 000 тенге за 1 кв.м.)	Количество лет для аренды с выкупом			
Арендный платеж за 1 кв.м. (тенге)	5 лет 2 529	7 лет 1 976	10 лет 1 573	15 лет 1 279

Источник: АО «Фонд недвижимости «Самрук-Казына»

Варианты приобретения жилья рассматриваются в статье Форбс «Ипотека или аренда: как выгоднее решить квартирный вопрос в 2017» ссылка:

[https://forbes.kz/process/property/ipoteka\\_ili\\_arend\\_a\\_kak\\_vyigodnee\\_reshit\\_kvartirnyiy\\_vopros\\_v\\_2017](https://forbes.kz/process/property/ipoteka_ili_arend_a_kak_vyigodnee_reshit_kvartirnyiy_vopros_v_2017)

## Приложение 3

Госпрограмма в области жилищного строительства «Нурлы Жер». Главной целью программы стало создание условий для обеспечения граждан доступным жильем. Намечено более активное привлечение частных инвестиций в жилищное строительство и стимулирование государственно-частного партнерства, развитие инженерно-коммуникационной инфраструктуры районов застройки, ИЖС, также развитие строительной индустрии и другие направления.

Задачи Программы:

1. Стимулирование спроса через выдачу доступных ипотечных займов БВУ путем субсидирования процентной ставки;
2. Стимулирование предложения через выдачу доступных займов застройщикам для строительства жилья;
3. Строительство кредитного жилья по принципу «револьверности» для вкладчиков АО «ЖССБК» и создание регионального фонда арендного жилья;
4. Развитие индивидуального жилищного строительства путем подведения государством ИКИ и предоставления земельных участков, с возмещением затрат за инженерную инфраструктуру.

Реализация программы предусматривает реализацию по следующим направлениям:

5. Жилье для очередников местных исполнительных органов (состоящие на учете нуждающихся в жилье из госжилфонда);
6. Жилье по линии АО «ЖССБК» для молодых семей и всех категорий населения;

7. Возведение арендного жилья по линии АО «Ипотечная организация «Казахстанская ипотечная компания»;
8. Жилье в рамках пилотных проектов по сносу аварийного жилья в г. Астана и Мангистауской области;
9. Строительство жилья в рамках программы «Занятость 2020»;
10. Строительство жилья АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына».

**Единая жилищная программа «Нурлы Жер» 2017-2031гг.**

Ввод жилья - 1,5 млн жилищ	▪ 2017 г. – 94 тыс. жилищ
	▪ 2018 г. – 84 тыс. жилищ
	▪ 2019 г. – 96 тыс. жилищ
	▪ 2020-2031 гг. – 1 232 тыс. жилищ
Финансирование из госсредств – 1,6 трлн тенге	▪ Фонд арендного жилья МИО - 375 млрд тенге
	▪ Субсидирование ипотеки – 70 млрд тенге
	▪ Субсидирование займов застройщиков – 33 млрд тенге
	▪ Фондирование системы ЖСС для обеспечения выкупа кредитного жилья – 120 млрд тенге
	▪ Фондирование системы ЖСС для выкупа ИКИ - 150
Частный капитал 16 трлн тенге	▪ Подведение ИКИ – 850 млрд тенге
	▪ ИЖС – 6 трлн тенге
	▪ МКЖ – 10 трлн тенге

АО «Halyk Finance» (далее - HF), дочерняя организация АО «Народный банк Казахстана».

Настоящая публикация носит исключительно информационный характер и не является предложением или попыткой со стороны HF купить, продать или вступить в иную сделку в отношении каких-либо ценных бумаг и иных финансовых инструментов, на которые в настоящей публикации может содержаться ссылка, предоставить какие-либо инвестиционные рекомендации или услуги. Указанные предложения могут быть направлены исключительно в соответствии с требованиями применимого законодательства. Настоящая публикация основана на информации, которую мы считаем надежной, однако мы не утверждаем, что все приведенные сведения абсолютно точны. При этом, отмечаем, что прошлая доходность не является показателем доходности инвестиций в будущем. Мы не несем ответственности за использование клиентами информации, содержащейся в настоящей публикации, а также за сделки и операции с ценными бумагами и иными финансовыми инструментами, упоминающимися в ней. Мы не берем на себя обязательство регулярно обновлять информацию, которая содержится в настоящей публикации или исправлять возможные неточности. HF, его аффилированные и должностные лица, партнеры и сотрудники, в том числе лица, участвующие в подготовке и выпуске этого материала, оставляют за собой право участвовать в сделках в отношении упоминающихся в настоящей публикации ценных бумаг и иных финансовых инструментов. Также отмечаем, что на ценные бумаги и иные финансовые инструменты, рассматриваемые в настоящей публикации и номинированные в иностранной валюте, могут оказывать влияние обменные курсы валют. Изменение обменных курсов валют может вызвать снижение стоимости инвестиций в указанные активы. Следует иметь в виду, что инвестирование в Американские депозитарные расписки также подвержено риску изменения обменного курса валют, а инвестирование в казахстанские ценные бумаги и иные финансовые инструменты имеет значительный риск. В указанной связи, инвесторы до принятия решения об участии в сделках с ценными бумагами и иными финансовыми инструментами, рассматриваемыми в настоящей публикации, должны проводить собственное исследование относительно надежности эмитентов данных ценных бумаг и иных финансовых инструментов.

Настоящая информация не предназначена для публичного распространения и не может быть воспроизведена, передана или опубликована, целиком или по частям, без предварительного письменного разрешения АО «Halyk Finance».

© 2016, все права защищены.

**Департамент исследований**

Мурат Темирханов  
Асан Курманбеков  
Эльмира Арнабекова  
Станислав Чуев  
Азамат Талгатбеков  
Алтынай Ибраимова  
Диас Кабылтаев

**Управление**

Директор  
Макроэкономика  
Макроэкономика  
Долговые инструменты  
Долговые инструменты  
Долевые инструменты  
Долевые инструменты

**E-mail**

[m.temirkhanov@halykfinance.kz](mailto:m.temirkhanov@halykfinance.kz)  
[a.kurmanbekov@halykfinance.kz](mailto:a.kurmanbekov@halykfinance.kz)  
[e.arnabekova@halykfinance.kz](mailto:e.arnabekova@halykfinance.kz)  
[s.chuyev@halykfinance.kz](mailto:s.chuyev@halykfinance.kz)  
[a.talгатbekov@halykfinance.kz](mailto:a.talгатbekov@halykfinance.kz)  
[a.ibraimova@halykfinance.kz](mailto:a.ibraimova@halykfinance.kz)  
[d.kabyltayev@halykfinance.kz](mailto:d.kabyltayev@halykfinance.kz)

**Департамент продаж**

Мария Пан  
Динара Асамбаева  
Айжана Туралиева  
Шынар Жаканова  
Сабина Муканова

**Инвесторы**

Директор  
Институциональные  
Институциональные  
Розничные  
Розничные

**E-mail**

[m.pan@halykfinance.kz](mailto:m.pan@halykfinance.kz)  
[d.asambayeva@halykfinance.kz](mailto:d.asambayeva@halykfinance.kz)  
[a.turaliyeva@halykfinance.kz](mailto:a.turaliyeva@halykfinance.kz)  
[sh.zhakanova@halykfinance.kz](mailto:sh.zhakanova@halykfinance.kz)  
[s.mukanova@halykfinance.kz](mailto:s.mukanova@halykfinance.kz)

**Адрес:**

Halyk Finance  
пр. Абая, 109 «В», 5 этаж  
A05A1B9, Алматы, Республика Казахстан  
Тел. +7 727 357 31 77  
[www.halykfinance.kz](http://www.halykfinance.kz)

**Bloomberg**

HLFN

**Thomson Reuters**

Halyk Finance

**Factset**

Halyk Finance

**Capital IQ**

Halyk Finance