

Азиатский банк развития
Проект содействие гендерному равенству в
жилищном финансировании
ТП: 9834-КАЗ



Общенациональное исследование рынка
Октябрь 2022 г.

СОКРАЩЕНИЯ

АБР	Азиатский банк развития
БЦК	Банк Центр Кредит
КЛДЖ	Конвенция о ликвидации всех форм дискриминации в отношении женщин
ФИР	Финансовый институт развития
ЗкД	Отношение задолженности к доходу (кредитная нагрузка)
ЕЦА	Европа и Центральная Азия
ОЦГ	Обсуждения целевой группы
ФУ	Финансовое учреждение
ИГР	Индекс гендерного развития
ИГН	Индекс гендерного неравенства
ВВП	Валовой внутренний продукт
ИГР	Индекс гендерного разрыва
ВНД	Валовой внутренний доход
ИЧР	Индекс человеческого развития
МФК	Международная финансовая корпорация
МФО	Международная финансовая организация
МОТ	Международная организация труда
АО	Акционерное общество
KZT	Казахстанский тенге
КМФ	КазМикроФинанс
З/З	Соотношение займа к залому
МЖК	Многоквартирный жилой комплекс
НБК	Национальный банк Казахстана
РМАУ/ Pradhan Mantri Awas Yojana	Программа социального благополучия для малообеспеченного населения Индии
РК	Республика Казахстан
ЦУР	Цель устойчивого развития
МСП	Малые и средние предприятия
БВУ	Банки второго уровня
ПКР	Полный коэффициент рождаемости
ООН	Организация Объединенных Наций.
ПРООН	Программа развития Организации Объединенных Наций.
ЕЭК ООН	Экономическая комиссия ООН для Европы
USD	Доллар США
СССР	Союз советских социалистических республик

Содержание

Аннотация к проекту	5
Обобщение.....	6
1. Жилищный рынок в Казахстане	10
1.1 Жилищный фонд и качество жилья	10
1.2 Обеспеченность жильем	12
1.3 Источники финансирования строительства жилой недвижимости	14
1.4 Цены на жилье.....	15
2. Социально-демографическая ситуация.....	17
2.1 Рост населения.....	17
2.2 Урбанизация	18
2.3 Гендерное распределение	19
2.4 Характеристики домохозяйств и социальное обеспечение.....	20
2.5 Занятость и рынок труда.....	23
3. Ситуация с обеспечением гендерного равенства	25
3.1 Казахстан в глобальном гендерном рейтинге	25
3.2 Законодательные и политические обязательства в области гендерного равенства.....	27
3.3 Доступ к жилью	29
4. Меры государственной поддержки в жилищной сфере	30
4.1 Правовые и институциональные рамки	30
4.2 Государственная жилищная политика и программы	32
5. Текущая ситуация с доступом к финансированию и предложению.....	35
5.1 Ипотечный рынок:	35
5.2 Ипотечные продукты	37
5.3 Анализ клиентской базы	38
6. Доступность женщин к жилищному финансированию.....	42
7. Результаты опроса о доступе женщин к финансированию жилья.....	44
8. Обсуждения целевой группы	58
9. Выводы по результатам встреч с кредитным персоналом Отбасы Банка.....	61
10. Рекомендации	62
Приложение 1. Квартиры и коммунальные удобства	65
Приложение 2. Рост численности населения и другая демографическая статистика	67
Приложение 3. Гендерная статистика	69

Приложение 4. Анализы занятости	72
Приложение 5. Статистика социального сектора и показатели качества жизни	74
Приложение 6. Информация о единовременном изъятии пенсионных накоплений, полученная от ЕНПФ *	79
Приложение 7. Условия и сроки собственных программ ипотечного кредитования банков второго уровня.....	80
Приложение 8. Список встреч с кредитным персоналом Отбасы Банка	83

Аннотация к проекту

Название проекта: Содействие гендерному равенству в жилищном строительстве

Информация о проекте

Казахстан подтвердил свою приверженность продвижению гендерного равенства и взаимодействию с международным сообществом в целях демонстрации своего прогресса в гендерном развитии. В соответствии с этими обязательствами в стране разработана политическая и правовая база, направленная на продвижение гендерного равенства как национальной цели. Правительство признает критическую роль гендерного равенства и видит потенциал для его продвижения путем стимулирования повышения доли женщин в численности экономически активного населения, обеспечения равной оплаты труда, социальной защиты, сокращения регионального неравенства и оказания помощи уязвимым группам. Все эти механизмы интегрированы в будущие стратегии экономического и социального развития.

Азиатский банк развития предоставляет заем в формате финансового посредничества Отбасы Банку для расширения доступа женщин-заемщиков к доступному ипотечному финансированию. Помощь предоставляется в форме гарантированного государством займа Отбасы Банку (эквивалент 100 млн долларов США). Заем АБР поможет Банку, предоставить доступное ипотечное финансирование женщинам-заемщикам и удовлетворить растущий спрос на долгосрочные ипотечные продукты с фиксированной ставкой.

Заем АБР сопровождается технической помощью в поддержку инициатив правительства по расширению эффективного и своевременного доступа женщин-заемщиков к доступному ипотечному финансированию в национальной валюте.

Общие задачи

Основными задачами проекта являются улучшение доступа женщин к жилищному финансированию по приемлемой стоимости и расширение финансовой доступности для женщин в стране, благодаря компоненту по наращиванию потенциала. В частности, это включает в себя следующие мероприятия: (i) повышение финансовой грамотности среди потенциальных женщин-заемщиков в Казахстане, (ii) повышение осведомленности о гендерных аспектах кредитования в операциях Отбасы Банка путем найма и обучения сотрудников, которые станут «гендерными активистами» в головном офисе и некоторых крупных филиалах банка, (iii) помощь в реализации комплексного плана действий по гендерным вопросам Отбасы Банка, и (iv) повышение адресности при работе с банковскими клиентами путем разработки кредитных программ и продуктов, ориентированных на женщин.

Основные результаты

Задание преследует следующие основные результаты: (i) проведение общенационального исследования рынка с оценкой текущего состояния банковской отрасли на предмет доступа женщин к продуктам жилищного финансирования; (ii) повышение статуса женщин-заемщиков как актуального и важного сегмента бизнеса для Отбасы Банка; а также (iii) кредитные и/или депозитные продукты, разработанные исключительно для женщин, и повышение эффективности кредитования женщин-заемщиков Отбасы Банком.

Обобщение

Задачи и методология

Общенациональное исследование рынка было проведено в рамках финансируемого АБР проекта «Содействие гендерному равенству в жилищном финансировании». Общие цели исследования заключались в следующем: i) выявить ограничения/сложности в доступе женщин к жилищному финансированию; ii) оценить спрос женщин на жилищное финансирование; iii) разработать конкретные идеи и рекомендации по расширению доступа к финансовым услугам.. Кроме того, в рамках данного исследования была проведена общая оценка ситуации на рынках жилья и ипотеки.

Для проведения исследования рынка использовались как количественные, так и качественные методы. В качестве инструментов исследования команда применила: камеральные исследования, интервью с заинтересованными сторонами¹, анализ клиентской базы данных, общенациональный опрос² и девять обсуждений в целевых группах в шести регионах. Опрос проводился в августе-сентябре 2022 года в десяти областях и трех городах Казахстана среди 1,500 домохозяйств (1,001 женщина, 599 мужчин).

Основные выводы

Демография и домашние хозяйства Население Казахстана постоянно растет и на начало 2022 года достигло **19.1 миллиона человек**.³ По сравнению с 1999 годом население выросло примерно на 30%. Средний возраст казахстанцев составляет 31.9 лет – 33.5 года для женщин и 30.2 лет для мужчин, что говорит о том, что **Казахстанцы являются «молодой» нацией**.

Доля **женщин** в 2021 году составила 51.4% или 9.8 млн человек (52.7% в городской и 49.6% в сельской местности). Доля домохозяйств, **главой которых является женщина, составляет около 54%**. Данный показатель значительно различается по регионам - самая высокая доля в г. Шымкент (70.2%) и самая низкая в г. Атырау (24.2%). Однако, эти цифры могут быть необъективными, поскольку домохозяйства могут не предоставлять полную информацию о занятости членов домохозяйства⁴, в связи с участием в одной из государственных программ социальной помощи. Исследования социальных норм, распространенных в казахстанском обществе, косвенно подтверждают такую вероятность. В большинстве семей (70.6%) главой семьи является муж, а в 3.7% семей главой является отец мужа.⁵ **Результаты опроса, проведенного в рамках данного исследования, также показывают, что доля семей/ домохозяйств, где мужчина принимает решения, составляет 41%, по сравнению с 22% случаев, когда основные решения принимает женщина.**

Занятость и доходы **70.1% доходов домохозяйства составляют доходы от трудовой деятельности**, за которыми следует пенсия (21%). Другими источниками дохода являются социальные трансферты, переводы от родственников, доходы от собственности и т. д. Среднедушевой доход **80% населения составляет менее 100,000 тенге в месяц** (около 210 долларов США). Разница между доходами 10% населения с самыми высокими и 10% с самыми

¹ Команда провела интервью с двумя банками, ассоциацией застройщиков, НПО, персоналом кредитных отделов Отбасы Банка в девяти филиалах.

² Опрос проводился местной компанией «КазСтат» в период с 20 августа по 10 сентября 2022 года.

³ Бюро национальной статистики Агентства по стратегическому планированию и реформам РК, демографическая статистика.

⁴ Согласно официальному определению, применяемому в статистических целях в Казахстане, глава домохозяйства - это работающий член домохозяйства трудоспособного возраста.

⁵ Казахстанский институт общественного развития «Рухани жангыру» (2021), Семейная и демографическая политика: аналитическое исследование, стр. 22.

низкими доходами почти шестикратно⁶. По итогам опроса были получены похожие результаты - 73% респондентов являются наемными работниками, а доход 82% домохозяйств не превышает 400,000 тенге.

Доля трудоспособного населения (в возрасте 15 лет и старше) в первом квартале 2022 года составила 9.3 млн человек. В стране было занято около 8.8 млн. человек, а это значит, что уровень безработицы составляет 4.9%⁷. Уровень безработицы среди женщин выше, чем среди мужчин – 5.4% против 4.4%.

Доля работающих женщин особенно высока (более 50%) в следующих секторах: образование (73%), здравоохранение и социальные услуги (73%), размещение и питание (65%), услуги (64%), финансы и страхование (56%), искусство, развлечения и отдых (58%).

Доля женщин-предпринимателей относительно высока: 55% из 900 тысяч индивидуальных предпринимателей - женщины⁸. Женщины руководят 45% всех действующих ММСП. В 2020 году женщины занимали 36.1% руководящих должностей в национальных управляющих холдингах и 21% - в коммерческих банках.⁹

Доступ женщин к финансовым услугам. Несмотря на то, что специальных финансовых продуктов/услуг для женщин практически не существует, доступ женщин к финансовым услугам в Казахстане достаточно высок. В соответствии с базой данных Всемирного Банка «Global Findex», уровень доступа женщин к финансовым услугам в Казахстане достаточно высок. Более того, почти по всем показателям доля женщин не только превышает долю мужчин в Казахстане, но и аналогичные показатели по ЕЦА. Например, применительно к Казахстану 84% женщин имеют счет в финансовом учреждении по сравнению с 78% мужчин и 74% женщин в целом по ЕЦА; дебетовую или кредитную карту имеют 65% женщин (61% мужчин и 55% женщин в целом по ЕЦА). Высокий уровень доступа женщин к финансовым услугам подтверждается и результатами опроса - 72% женщин имеют банковский счет (мужчины - 69%), 79% имеют потребительский заем (мужчины - 72%). Наличие кредитной карты практически одинаково у женщин и мужчин – 33.6% и 33.1%

Спрос на жилищное финансирование: Текущая ситуация на рынке жилья Казахстана характеризуется растущим спросом и высокими темпами строительства. Темпы строительства росли быстрее, чем численность населения: в 2021 году средняя жилая площадь на одного жителя достигла 23.2 кв. м (рост более чем на 25% по сравнению с 2005 годом). Однако столь высокие темпы строительства все еще не могут удовлетворить спрос, который обусловлен потребностью улучшения жилищных условий.

Другим фактором, способствующим росту спроса, является урбанизация. С 2008 года уровень урбанизации постоянно растет и в 2021 году достиг примерно 60% (11.4 млн человек). Это привело к повышению спроса на жилье в городах и городских районах. Более высокая доля женщин в городской местности свидетельствует о более высоком спросе женщин на жилищное финансирование в городах по сравнению с сельской местностью.

⁶ Бюро национальной статистики Агентства по стратегическому планированию и реформам РК.

⁷ <https://stat.gov.kz/official/industry/25/statistic/6>

⁸ <https://stat.gov.kz/api/getFile/?docId=ESTAT464767>

⁹ Бюро национальной статистики Казахстана Агентства по стратегическому планированию и реформам Казахстана (2021), Женщины и мужчины в Республике Казахстан в 2016-2020 годы, стр.75-76.

По нашей оценке, в улучшении жилищных условий нуждаются **около 4.3-5.5 млн человек**, из них **2.2-2.8 млн женщин**. Эти оценки основаны на имеющихся вторичных данных и **подтверждены результатами общенационального опроса**.

Около 39% респондентов заинтересованы в финансировании будущих инвестиций в жилье за счет оформления долговых обязательств (официальных и неофициальных заимствований) и могут рассматриваться как потенциальные заемщики ипотечных займов. В численном выражении, рассчитанный объем ипотечных займов около 32 триллиона тенге (около 67 млрд долларов США). **Потенциальный спрос женщин на ипотечные займы оценивается в 16.5 триллионов тенге (34 млрд долларов США)**.

Анализ клиентской базы Отбасы Банка показал, что примерно 82% заемщиков-мужчин состоят в браке, а 14% холосты. **Среди женщин эти показатели составляют 52% и 32% соответственно**.

Самый желаемый/востребованный продукт: Обычный ипотечный заем с низкой процентной ставкой и небольшим первоначальным взносом для приобретения дома/квартиры как на первичном, так и на вторичном рынке является наиболее востребованным кредитным продуктом среди женщин (что также подтверждается успехом продукта «Умай»).

Цены на жилье: Высокий спрос в сочетании с льготными государственными программами подтолкнул цены на жилье к росту. С 2000 года **цены выросли более чем в 15 раз на первичном рынке и более чем в 30 раз на вторичном**¹⁰. Цены в разных географических точках различаются в связи с социально-экономическими условиями конкретных регионов (региональное развитие).

Ипотечный рынок: Ипотечный рынок Казахстана сочетает в себе как «американскую модель» (секьюритизация ипотечных займов и передача кредитного риска инвесторам), так и «немецкую модель *bausparkasse*» (жилищно-строительная сберегательная система). Основными игроками на ипотечном рынке являются коммерческие банки - 22 коммерческих банка по состоянию на конец 2021 года. **Сам рынок является высококонцентрированным**, четыре банка (Отбасы Банк, Сбербанк, БЦК и Халык Банк) занимают 94% рынка.

С 2016 года **ипотечное кредитование стремительно растет, достигнув 4.1 трлн тенге (20% от общего портфеля)** по состоянию на август 2022 года. Основными факторами роста стали государственные программы поддержки ипотечного кредитования (в частности, 7-20-25, Баспана Хит и накопительные планы жилищного строительства Отбасы Банка)¹¹. В 2021 году **правительство разрешило людям использовать избыток пенсионных накоплений для финансирования своих потребностей в жилье**, что привело к резкому росту ипотечного кредитования.

Географически ипотечное кредитование является высококонцентрированным. Так, в соответствии со статистикой НБК **доля Астаны и Алматы превышает 50%**. Доля других регионов варьируется от самого низкого 0.4% (Туркестанская область) до самого высокого 6.1% (Карагандинская область).

В настоящее время ипотечные займы предлагаются 13 банками. Ипотечные займы предоставляются преимущественно на приобретение дома/квартиры. **Только несколько банков предлагают ипотечные займы на строительство и/или ремонт**; условия такие же, как и при покупке дома/квартиры, и не учитывают специфику ремонта/строительства.

В настоящее время, за исключением Отбасы Банка в рамках проекта АБР, **ни один другой банк не предлагает специальные продукты жилищного финансирования для женщин-заемщиков**.

Бюро национальной статистики Агентства по стратегическому планированию и реформам РК.¹⁰

¹¹ В соответствии с отчетом НБК о финансовой стабильности за 2020 год.

Несмотря на то, что для мужчин и женщин действуют одинаковые условия ипотечного кредитования, **анализ базы данных Отбасы Банка по займам и интервью с кредитным персоналом указывают на некоторые различия между займами для мужчин и женщин**¹². Так, средняя сумма займа женщинам меньше, чем мужчинам (15.8 млн тенге против 17 млн тенге); средний возраст женщин-заемщиков выше, чем мужчин (44 против 40); женщины чаще выступают с созаемщиками (31% против 21%); **первоначальный взнос, который могут внести женщины, ниже**, чем у мужчин (в жилищных займах Банка доля женщин составляет 57%)¹³.

Доступ женщин к жилищному финансированию: В общем, результаты исследования показывают, что **кредиторы одинаково относятся как к мужчинам, так и к женщинам; и свидетельствуют об отсутствии формальных барьеров, ограничивающих доступ** женщин к финансовым услугам, включая продукты жилищного финансирования. Основным критерием для банков при принятии кредитного решения является кредитоспособность потенциального клиента. Однако равное отношение не означает, что мужчины и женщины имеют равные возможности в доступе к жилищному финансированию.

Более низкий средний доход женщин, по сравнению с мужчинами, является основной проблемой в доступе женщин к жилищному финансированию. Почти во всех секторах средняя заработная плата работающих женщин меньше, чем у мужчин. Рассчитанная в процентах от заработной платы мужчин, эта разница варьируется от 65.7% (сектор деятельности воздушного пассажирского транспорта) до 98.8% (производство муки и зерновых продуктов, крахмала и крахмалопродуктов). Секторами, в которых заработная плата женщин значительно выше (на 10% и более), чем у мужчин, являются: охранная и сыскная деятельность, образование, складирование и хранение товаров, программирование и эфирное вещание, предоставление социальных услуг. **Разница в доходах мужчин и женщин подтверждается и результатами опроса.**

Гендерный разрыв в оплате труда различается и по регионам. Наименьший разрыв в оплате труда между мужчинами и женщинами наблюдается в сельской местности с преимущественно сельскохозяйственными видами деятельности: Алматинская, Северо-Казахстанская, Туркестанская, Жамбылская области (менее 10%); а наибольшая разница - в нефтяных регионах: Мангыстауской и Атырауской областях (51% и 56%, соответственно).

Более низкие доходы женщин обуславливают меньшие суммы займов, меньшие возможности/более длительный период, необходимый для накопления средств для внесения первоначального взноса, высокое отношение долга к доходу. Более низкий доход также вынуждает женщин обращаться за ипотекой в более старшем возрасте по сравнению с мужчинами.

Результаты опроса и обсуждений целевых групп также показывают, что на уровне домохозяйств все еще существует некоторое неравенство между мужчинами и женщинами. Поэтому можно сделать вывод, что **общество чувствует разницу между мужчинами и женщинами.** Трудно оценить влияние этих факторов на доступ женщин к жилищному финансированию. Однако можно предположить, что они влияют на решение женщин обратиться за ипотечным займом.

Государственные программы в сфере жилищного финансирования: Жилищное строительство является одним из главных государственных приоритетов; с начала 2000-х годов государство реализует различные программы по поддержке населения в улучшении жилищных условий. Инициативы включают как **целевые программы для уязвимых групп населения** (неполные семьи, малообеспеченные семьи и т. д.), государственных служащих (военнослужащих), так и **общедоступные программы** (7-20-25, Нурлы Жер, контрактная накопительная схема и т. д.). Существуют также программы финансирования жилья, реализуемые местными органами власти

¹² На основе анализа клиентской базы данных Отбасы Банка.

¹³ Это также подтверждается международным опытом (США).

для местного населения (например, Алматы Жастары, реализуемая городскими властями Алматы совместно с Отбасы Банком). По данным опроса, **53% респондентов взяли ипотечный заем по одной из государственных программ.**

Некоторые бенефициары **участвуют в государственных программах** не столько для улучшения жилищных условий, сколько **для получения прибыли** - бенефициары продают или сдают в аренду купленное по программам жилье. Кроме того, распространена **практика фиктивного изменения семейного статуса (фиктивные разводы) для получения права на участие в государственных программах.** Такая ситуация позволяет предположить, что средства программ не всегда доходят до тех, кто действительно нуждается в улучшении жилищных условий.

Ни государственная жилищная политика, ни реализуемые в настоящее время жилищные программы не ориентированы на женщин как на отдельную группу.

Международный опыт: Отсутствие специальных продуктов/программ жилищного финансирования для женщин характерно не только для Казахстана. В действительности, на международном уровне достаточно мало случаев, когда финансовые учреждения предлагают специальные продукты жилищного финансирования для женщин-заемщиков и/или вводят особый режим государственной жилищной политики. Пожалуй, единственным примером является Индия, где финансирование жилья для женщин осуществляется на уровне государства. Однако международные финансовые учреждения стали уделять больше внимания доступу женщин к жилищному финансированию. МФК запустила два проекта в Латинской Америке (в Панаме и Сальвадоре), направленных на расширение доступа женщин к жилищному финансированию.

1. Жилищный рынок в Казахстане

1.1 Жилищный фонд и качество жилья

Как и в других бывших советских республиках, более половины (около 60%) существующего жилищного фонда в Казахстане было построено в советское время. Более того, около трети всего жилищного фонда было построено до 1970-х гг.¹⁴. Очевидно, что большинство зданий устарели и не отвечают современным требованиям и стандартам качества. Так, только 51% респондентов опроса отметили, что здания, в которых они живут, не нуждаются в ремонте.

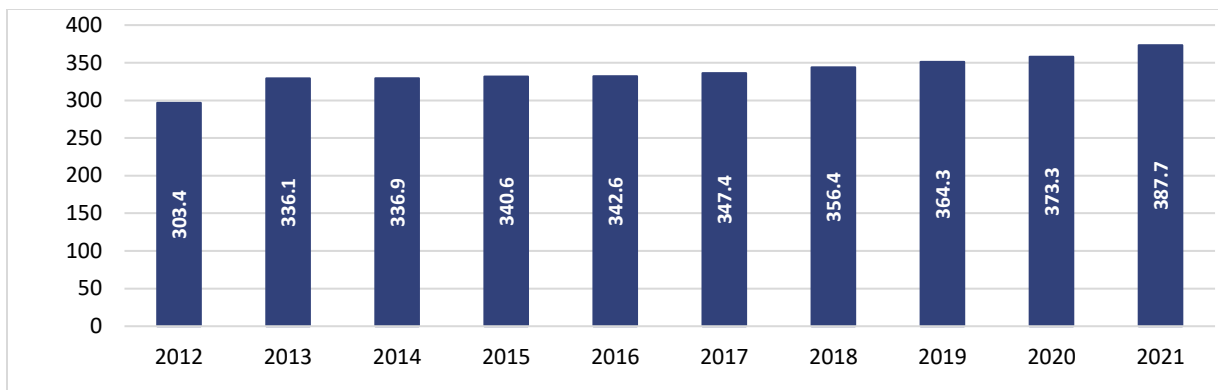
По состоянию на 1 января 2022 года общая площадь жилищного фонда в Казахстане достигла 387.7¹⁵ млн квадратных метров (Рисунок 1). Согласно статистическим данным по состоянию на 1 января 2022 года в Казахстане насчитывалось 5,541,880 квартир, из которых 3,754,489 относились к городскому жилищному фонду и 1,787,391 - к сельскому. Количество домохозяйств в 2021 году составило 5,477,000¹⁶.

Рисунок 1. Жилищный фонд (период 2012-2021 гг., в кв. м.)

¹⁴ https://tengrinews.kz/kazakhstan_news/polovinyi-domov-kazahstane-postroenyi-pri-sssr-issledovanie-438349/

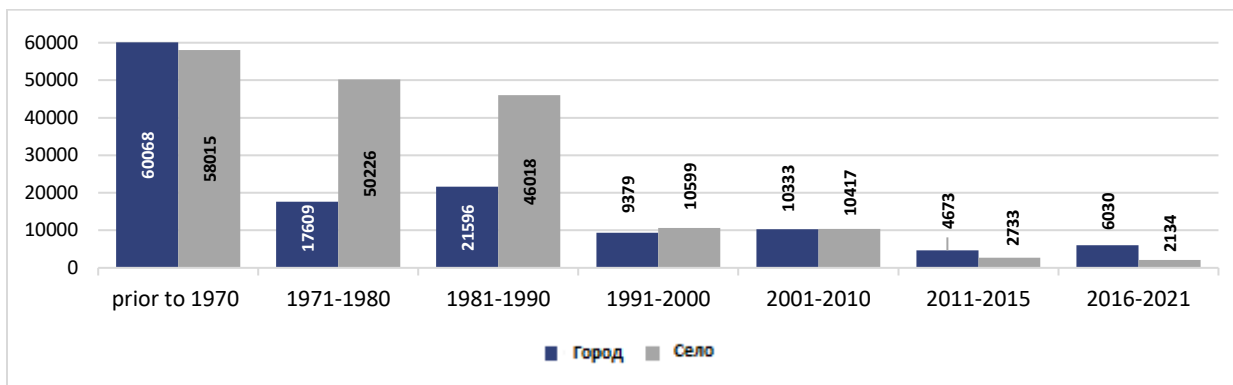
¹⁵ Бюро национальной статистики Агентства по стратегическому планированию и реформам Республики Казахстан, Статистический бюллетень «О жилищном фонде в 2021 г.», (<https://stat.gov.kz/edition/publication/collection>).

¹⁶ По данным национальной переписи населения, проведенной в 2021 году, общая численность населения Казахстана составила 19,169,550 человек. На одно среднее домохозяйство приходится 3.5 человека. Расчеты на основе общей численности населения позволили получить общее количество домохозяйств, равное 5,477,014 единиц.



Источник: Бюро национальной статистики Агентства по стратегическому планированию и реформам Республики Казахстан, Статистический бюллетень «О жилищном фонде в 2021 г.»

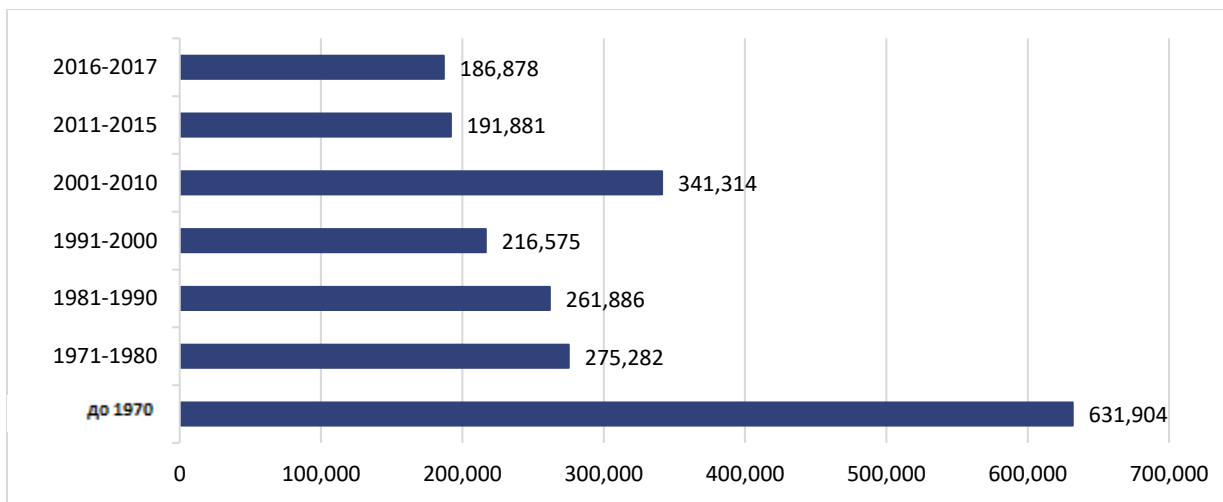
Рисунок 2. Жилищный фонд многоквартирных жилых домов по периоду строительства (количество домов)



Источник: Бюро национальной статистики Агентства по стратегическому планированию и реформам Республики Казахстан, Статистический бюллетень «О жилищном фонде в 2021 г.»

Условия частного жилья также не являются благоприятными. Приблизительно 66% всех частных домов во всех областях Казахстана были построены до XXI века (Рисунок 3).

Рисунок 3. Жилищный фонд частных домов по периоду постройки (количество домов)



Источник: Бюро национальной статистики Агентства по стратегическому планированию и реформам Республики Казахстан, Статистический бюллетень «О жилищном фонде в 2021 г.»

По количеству комнат в Казахстане преобладают 2-х и 3-х комнатные квартиры, общая доля которых составляет около 60%. Примечательно также, что в городах количество маленьких квартир (1-3 комнатные квартиры) превышает аналогичные по площади квартиры в сельской местности более чем в два раза, в то время как большие квартиры (4+ комнатные квартиры) распределены практически поровну.

Что касается обеспечения удобствами, то в Казахстане водоснабжением обеспечено 98.2% всех типов жилья, канализацией – 72.5%, центральным отоплением – 42.8%, централизованным горячим водоснабжением - 37%¹⁷ (по результатам исследования, 89% домов обеспечены всеми удобствами). Очевидно, что в городских районах эти параметры гораздо выше. Более подробная информация о региональном распределении удобств и квартир представлена в Приложении 1.

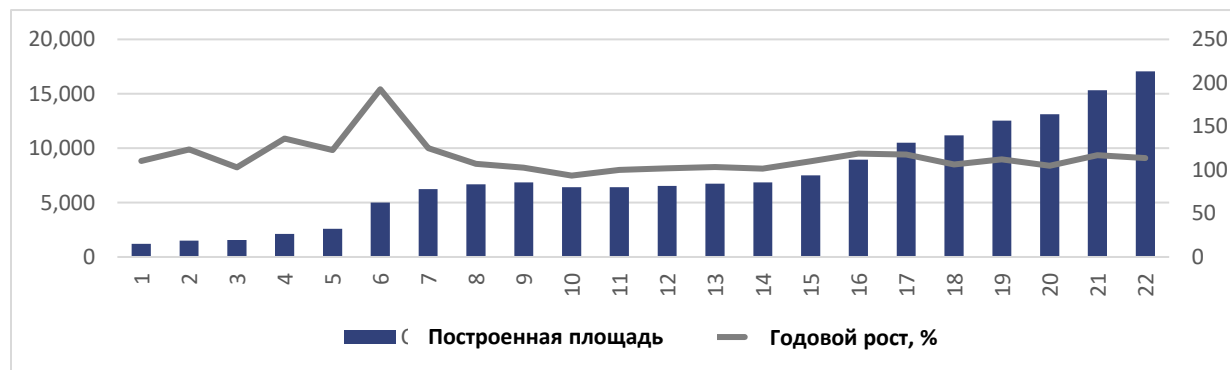
Более 1.8 тыс. домов в Казахстане находятся в аварийном состоянии (25,343 жителя).

1.2 Обеспеченность жильем

Благодаря массовой приватизации жилья после обретения Казахстаном независимости, более 98% домохозяйств (по состоянию на 2019 год) владеют жилой недвижимостью (дом, квартира)¹⁸. Из 5.5 млн домохозяйств примерно 0.8 млн владеют двумя и более домами¹⁹. В Казахстане 248 человек владеют 20 и более квартирами. Однако эти цифры не свидетельствуют о низком спросе на жилье. На самом деле, спрос на жилье высок, но этот спрос не связан с желанием людей иметь крышу над головой, скорее, он отражает желание улучшить существующие жилищные условия.

После распада Советского Союза и последовавшего за этим экономического спада, жилищное строительство начало набирать темпы в 2000 году. С тех пор строительный сектор рос в среднем примерно на 20% в год; в период 2000-2021 гг. было построено более 10 млн кв. м жилой недвижимости²⁰ (около 1.4 млн квартир).

Рисунок 4: Строительство нового жилья²¹



Учитывая, что темпы строительства росли быстрее, чем численность населения, в 2020 году средняя жилая площадь на одного жителя достигла 22.6 кв. м и 23.2 кв. м. в 2021 г. (рост более чем на 25% по сравнению с 2005 годом). Однако, несмотря на заметный прогресс, этот показатель все еще ниже

¹⁷ Бюро национальной статистики Агентства по стратегическому планированию и реформам Республики Казахстан, Статистический бюллетень «О жилищном фонде в 2021 г.».

¹⁸ <https://kz.kursiv.media/2019-05-13/nazvano-chislo-kazakhstancev-u-kotorykh-v-sobstvennosti-bolee-20-domov-i/>

¹⁹ Из того же источника.

²⁰ <https://stat.gov.kz/official/industry/162/statistic/6>

Бюро национальной статистики Агентства по стратегическому планированию и реформам РК (<https://stat.gov.kz/official/industry/162/statistic/8>)²¹

стандартов ООН - 30 кв. м на человека, и значительно ниже показателей развитых стран - 39 кв. м в Германии, 69.7 кв. м в США и 70 кв. м в Великобритании.

Таблица 1. Динамика изменения среднего уровня обеспеченности жильем жителей Казахстана

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Жилищный фонд, млн кв. м.	303.4	336.1	336.9	340.6	342.6	347.4	356.4	364.3	373.3	387.7
Обеспеченность жильем на жителя страны, кв. м.	19.6	20.9	21.0	21.0	21.4	21.6	21.9	22.2	22.6	23.2
Городской жилищный фонд, млн кв. м.	182.5	210.0	210.8	214.6	216.1	219.1	226.1	231.4	238.8	250.3
Обеспеченность городским жильем на городского жителя, кв. м.	22.1	23.7	23.8	23.5	24.0	24.1	24.2	24.7	25.0	25.5

Источник: Бюро национальной статистики Агентства по стратегическому планированию и реформам Республики Казахстан

Наибольшая площадь на человека отмечается в Астане (30.6 кв. м на одного жителя), г. Алматы (29 кв. м) и Мангыстауской области (27.3 кв. м). Наименьшая площадь на человека приходится на Жамбылскую (18.0 кв. м), Туркестанскую (19.1 кв. м) и Алматинскую (21.0 кв. м) области.²² По данным Комитета по статистике Министерства национальной экономики в настоящее время наблюдается значительный дефицит жилья в сельской местности²³.

Таблица 2. Распределение домохозяйств по площади на человека

	Итого по республике, %	Городская местность, %	Сельская местность, %
Итоговая площадь на 1 человека, кв. м.	100.0	100.0	100.0
До 9.0	5.9	6.4	5.2
9.1-13.0	14.7	15.4	13.3
13.1-15.0	8.8	9.1	8.2
15.1-18.0	11.4	11.9	10.6
18.1-20.0	6.6	6.6	6.6
20.1-30.0	23.5	22.8	24.8
30.1 и более	29.1	27.8	31.3

Источник: Бюро национальной статистики Агентства по стратегическому планированию и реформам Республики Казахстан

В соответствии с Законом о жилищных отношениях, жилые помещения, предоставляемые государством нуждающимся, должны иметь полезную площадь не менее 15 квадратных метров и не более 18 квадратных метров на человека, и иметь не менее одной комнаты. Рассматривая 15 кв. м как нижний порог, можно сделать вывод, что 29.4% домохозяйств нуждаются в улучшении жилищных условий. Это очень приближено к результатам опроса (примерно в 32 процентах домохозяйств площадь на одного жителя составляет менее 15 кв. м).

²² Бюро национальной статистики Агентства по стратегическому планированию и реформам Республики Казахстан, Статистический бюллетень «О жилищном фонде в 2021 г.».

²³ <https://kz.kursiv.media/2019-05-13/nazvano-chislo-kazakhstancsev-u-kotorykh-v-sobstvennosti-bolee-20-domov-i/#:~:text=%C2%AB%D0%92%202019%20%D0%B3%D0%BE%D0%B4%D1%83%20%D0%B2%20%D0%BD%D0%B0%D1%88%D0%B5%D0%B9,5%2C3%20%D0%BC%D0%B8%D0%BB%D0%BB%D0%B8%D0%BE%D0%BD%D0%BE%D0%B2%20%D1%81%D0%BE%D0%B1%D1%81%D1%82%D0%B2%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D0%B8%D0%BA%D0%BE%D0%B2%20%D0%B6%D0%B8%D0%BB%D1%8C%D1%8F>

Как было отмечено в ходе обсуждений целевых групп, перенаселенное жилье является причиной ссор в семье.

Исходя из среднего количества членов домохозяйства (3.5) и общей численности населения Казахстана (более 19 миллионов человек), количество людей, нуждающихся в улучшении жилищных условий, оценивается примерно в 5.5 миллионов человек. Учитывая, что доля женщин в общей численности населения составляет 51.4%, количество женщин, нуждающихся в улучшении жилищных условий, оценивается примерно в 2.8 миллиона.

О большом количестве людей, нуждающихся в улучшении жилищных условий, сообщает и ЕЭК ООН. По состоянию на 1 декабря 2016 года число граждан, нуждающихся в жилье, достигло 2,5 миллионов человек²⁴. Это количество было определено на основе следующих сведений: (i) граждане, состоящие на учете в качестве нуждающихся в жилье из муниципального жилищного фонда, (ii) граждане, имеющие вклады в Жилищно-строительном сберегательном банке Казахстана (Отбасы Банк)²⁵, и (iii) граждане, стоящие в очереди на получение земельных участков для индивидуального жилищного строительства.

С применением той же методологии число нуждающихся на конец 2021 года оценивается примерно в 4.3 миллиона человек, или около 23% населения. В частности, граждан, состоящих на учете в качестве нуждающихся в жилье из муниципального жилищного фонда – 0.61 млн человек²⁶; граждан, имеющих вклады в Отбасы Банке - около 2.36 млн человек²⁷; граждан, стоящих в очереди на получение земельных участков для индивидуального жилищного строительства – 1.3 млн человек²⁸. Однако, фактическая потребность в улучшении жилищных условий может быть гораздо выше.²⁹ Опять же, учитывая долю женщин в общей численности населения, **количество женщин, нуждающихся в улучшении жилищных условий, оценивается примерно в 2.2 миллиона.**

Еще одним фактором, влияющим на количество людей, нуждающихся в улучшении жилищных условий, является качество жилья. Как и в других странах постсоветского пространства, значительная часть жилищного фонда довольно старая и не соответствует современным стандартам; многие из них нуждаются в капитальном ремонте.

1.3 Источники финансирования строительства жилой недвижимости³⁰

Источниками финансирования строительства жилой недвижимости являются государство, частные организации и местное население. Примечательно, что доля населения в финансировании со временем снижается (более чем на 17 п. п. в период с 2016 по 2020 гг.), а доли государства и частных организаций растут (на 8.9 и 8.5 п.п., соответственно). За наблюдаемый период инвестиции в жилищное строительство увеличились более чем в два раза (1,989.3 млрд тенге в 2020 году против 839.5 млрд тенге в 2016).

Рисунок 5: Источники строительства жилой недвижимости

²⁴ Национальные жилищные обзоры ЕЭК ООН, публикация Республики Казахстан, 2018 г.

²⁵ Только вкладчики, которые делают накопительные взносы для приобретения квартиры по программам государственной поддержки.

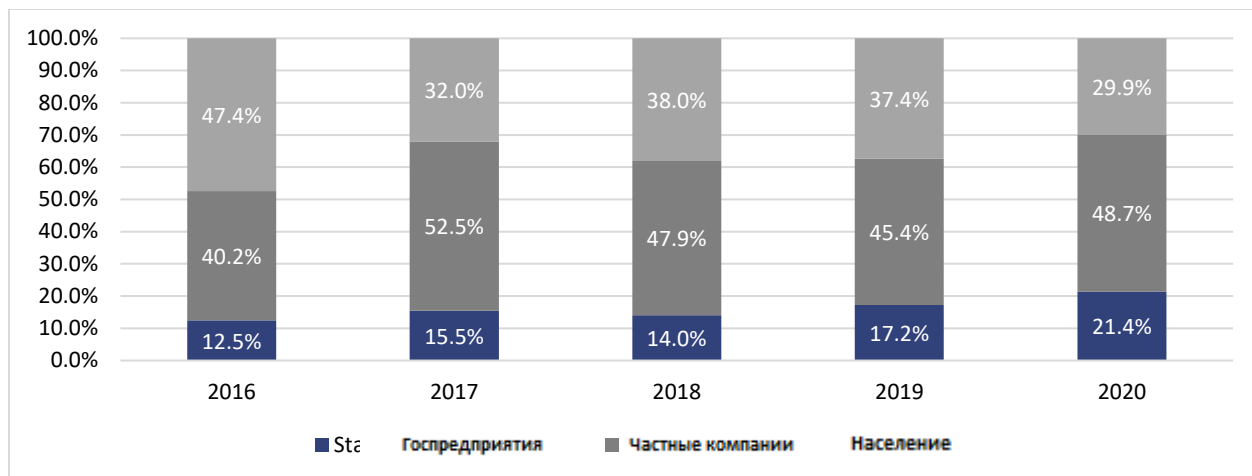
²⁶ <https://primeminister.kz/ru/news/modernizaciya-zhilishchnoy-politiki-stroitelstvo-dostupnogo-zhilya-i-ipoteka-po-vygodnym-usloviyam-razvitie-zhilishchnogo-stroitelstva-v-kazahstane-1432048>

²⁷ Только вкладчики, которые делают накопительные взносы для приобретения квартиры по программам государственной поддержки (<https://hcsbk.kz/ru/>).

²⁸ https://tengrinews.kz/kazakhstan_news/skolko-po-kazahstanu-stoit-ocheredi-poluchenie-besplatnyih-467208/

²⁹ https://unece.org/sites/default/files/2022-01/CP_Kazakhstan_web.ENG.pdf

³⁰ <https://stat.gov.kz/edition/publication/collection>



Источник: Бюро национальной статистики Агентства по стратегическому планированию и реформам Республики Казахстан, *Инвестиционные и строительные мероприятия в РК, 2020 г.*

Как правило, застройщики начинают продавать квартиры в самом начале строительства МЖК через схемы долевого участия. Для защиты покупателей/инвесторов существует механизм гарантии завершения строительства, предоставляемый Казахстанской жилищной компанией. Однако участие в программе не является обязательным - застройщики могут гарантировать или не гарантировать строительные проекты. Банки используют договоры долевого участия в качестве залога при кредитовании заемщиков, желающих приобрести будущие квартиры. Некоторые банки также требуют гарантию на существующий строительный проект.

Банки также напрямую кредитуют строительные проекты, однако объемы строительных кредитов невелики. В 2021 году банки выдали строительному сектору 575.4 млрд тенге, что составляет всего 2.7% от общего объема выданных кредитов за год (на конец 2021 года общий остаток задолженности по займам на строительство составил 671 млн тенге (около 1.4 млрд долларов США) или 3.6% от общего кредитного портфеля).³¹ Для сравнения, общий объем строительных работ в 2021 году составил 5.5 трлн тенге (около 11.5 млрд долларов США).³²

Причина, по которой банки не проявляют активности в финансировании строительства, двойственная: 1. банки неохотно идут на это из-за высоких рисков, связанных со строительством, и 2. застройщики не слишком заинтересованы в получении банковских займов из-за высоких процентных ставок. Во время встречи с Ассоциацией застройщиков Казахстана команда была проинформирована о том, что банки предлагают займы застройщикам по процентной ставке около 20%.

1.4 Цены на жилье

По данным Бюро национальной статистики за 2001-2021 годы цены на жилье на первичном рынке выросли более чем в 15 раз (среднегодовой рост 13.9%) с 23.6 тыс. тенге до 361.3 тыс. тенге за кв. м. При этом на вторичном рынке рост цен был более значительным, увеличившись более чем в 30 раз и достигнув 290.0 тыс. тенге в 2021 году (среднегодовой рост 17,7%).

³¹ Опубликованная статистика Национального банка Казахстана (<https://www.nationalbank.kz/ru/news/kredity-vydannye-bankami-v-razreze-otrasley-ekonomiki/rubrics/1651>).

³² Бюро национальной статистики Агентства по стратегическому планированию и реформам РК.

Рисунок 6: Динамика изменения цен на жилье на фоне изменения компонентов инфляции (2012-2021, в % годового прироста)



Источник: Бюро национальной статистики Агентства по стратегическому планированию и реформам Республики Казахстан

По итогам 2021 года самые высокие цены наблюдались в Астане (479.2 тенге на первичном и 515.1 тыс. тенге на вторичном рынках), Алматы (415.1 и 437.8 тыс. тенге) и Шымкенте (379.8 и 366.4 тыс. тенге). Самые низкие цены в Таразе (149.7 и 228.9 тыс. тенге).

В целом, как можно заметить из приведенного выше графика (Рисунок 6), цены на жилье выросли выше уровня инфляции и индекса стоимости строительства. Основным фактором роста цен на жилье стала государственная программа льготной ипотеки, которая распространила свое действие и на вторичный рынок. Другим фактором стало обесценивание национальной валюты, вызвавшее компенсационный рост цен, деноминированных в тенге. В качестве примера: с 2018 по 2021 год тенге обесценился примерно на 29% по отношению к доллару США, в то время как цены на жилье на первичном рынке немного превысили обесценивание, достигнув 33.6%. В целом, такой рост цен свидетельствует о высоком спросе на жилье. Помимо спроса, вызванного желанием людей улучшить жилищные условия, существует также спрос со стороны тех, кто стремится обеспечить сохранность своих сбережений и получить выгоду от роста стоимости недвижимости. Рост спроса на жилую недвижимость вызвал мультипликативный эффект роста цен на смежных рынках (особенно на рынке строительных материалов).

По данным Национального банка, соотношение цен на новое жилье и затрат на строительство остается относительно стабильным с 2009 года. Резкого увеличения коэффициента не наблюдается: показатель с 2010 года в среднем составляет 2.47 в Республике Казахстан, 2.49 в городе Алматы и 2.32 в городе Астана³³.

В период 2015-2020 годов соотношение цены жилья и доходов населения³⁴ оставалось в Казахстане относительно стабильным - около 12% на первичном рынке и 9% на вторичном рынке (в среднем)³⁵. Доступность жилья на первичном рынке одинакова в Алматы, Астане и в среднем по республике. Однако на вторичном рынке жилье в Алматы и Астане менее доступно, чем в среднем по республике (14-15% против 9%). Тот факт, что за наблюдаемый период это соотношение не уменьшилось, говорит о том, что способность населения приобретать жилье за счет доходов без государственной поддержки не увеличилась³⁶.

³³ Национальный банк Казахстана, Отчет о финансовой стабильности, 2020 год.

³⁴ Рассчитывается как отношение цены жилья за 1 кв. м к располагаемому доходу (номинальный доход домохозяйства за вычетом налогов, пенсионных выплат и трансфертов другим домохозяйствам).

³⁵ Национальный банк Казахстана, Отчет о финансовой стабильности, 2020 год.

³⁶ Из того же источника.

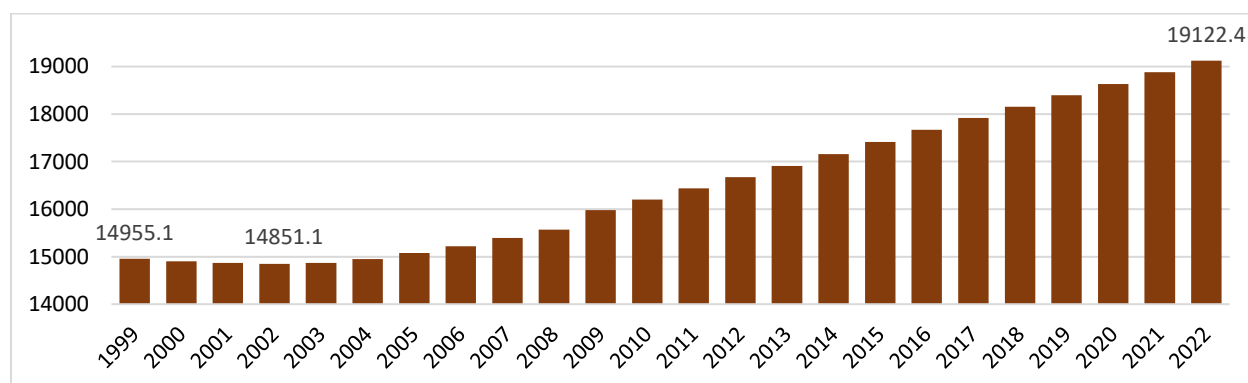
По данным numbeo.com, Казахстан занимает 69 место среди 112 стран по доступности жилья по состоянию на начало 2022 года, с соотношением цены к доходу на уровне 10.48. По сравнению с 2020 годом доступность немного снизилась: в 2021 году коэффициент составил 9.63, что ставило Казахстан на 75-м месте.³⁷

2. Социально-демографическая ситуация

2.1 Рост населения

Население Казахстана постоянно растет и на начало 2022 года достигло 19.2 млн человек.³⁸ Устойчивый рост связан в основном со значительным снижением миграции и положительной динамикой естественного прироста населения. В период 2004-2011 гг. многие этнические казахи вернулись в Казахстан. Однако даже в этот период превышение числа родившихся над числом умерших в общем приросте населения составляло более 80%, то есть рост населения происходил в основном за счет естественного прироста. Средний возраст казахстанцев составляет 31.9 года, женщин – 33.5, мужчин – 30.2 года, что говорит о том, что казахстанцы - молодая нация. Однако в зависимости от региона этот средний показатель варьируется от 27 лет (Мангыстау и Туркестан) до 38 лет (Северный Казахстан).

Рисунок 7: Динамика численности населения Республики Казахстан (1999-2022 годы, в тыс. человек)



Источник: Бюро национальной статистики Агентства по стратегическому планированию и реформам Республики Казахстан

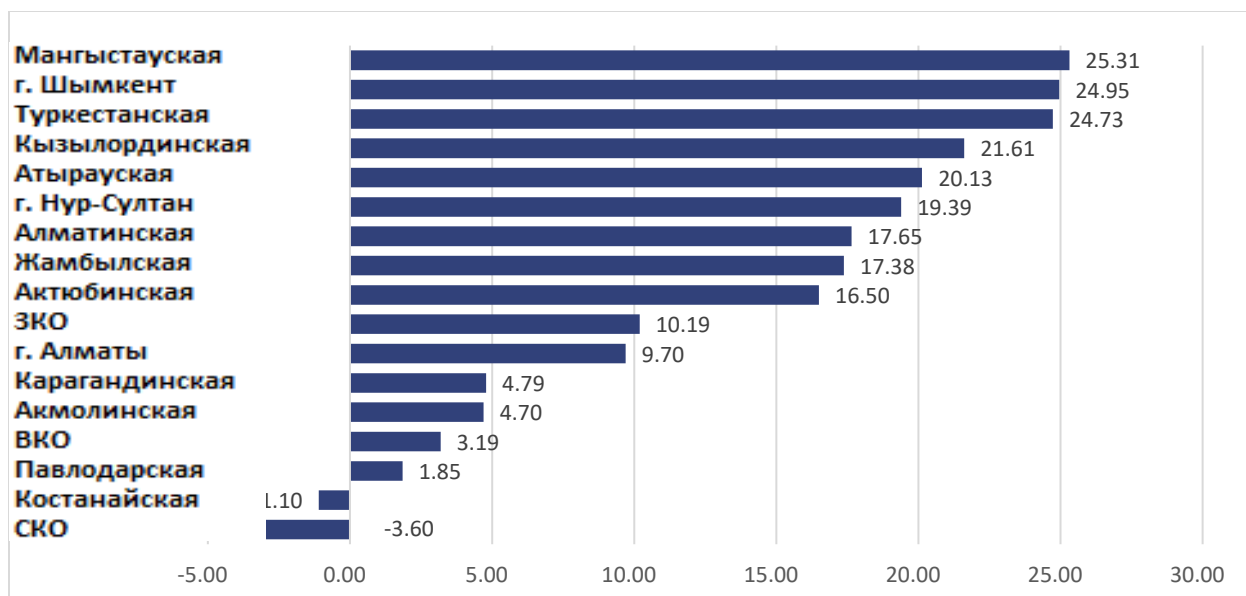
Наблюдавшееся в 2000-2001 годах снижение численности населения было обусловлено миграционным оттоком, который превысил естественный прирост населения. В целом, к 2001 году население сократилось на 1,6 млн человек или на 9.7%. В 2021 году темп естественного прироста населения составил 13.9. Следует отметить, что существует большой разброс коэффициента по регионам - с самым низким (-3.6) в Северо-Казахстанской области и самым высоким (25.3) в Мангыстауской области.³⁹

Рисунок 8: Темп естественного прироста населения по регионам

³⁷ https://www.numbeo.com/property-investment/rankings_by_country.jsp?title=2022&displayColumn=0

³⁸ Бюро национальной статистики Агентства по стратегическому планированию и реформам РК, демографическая статистика.

³⁹ Из того же источника.



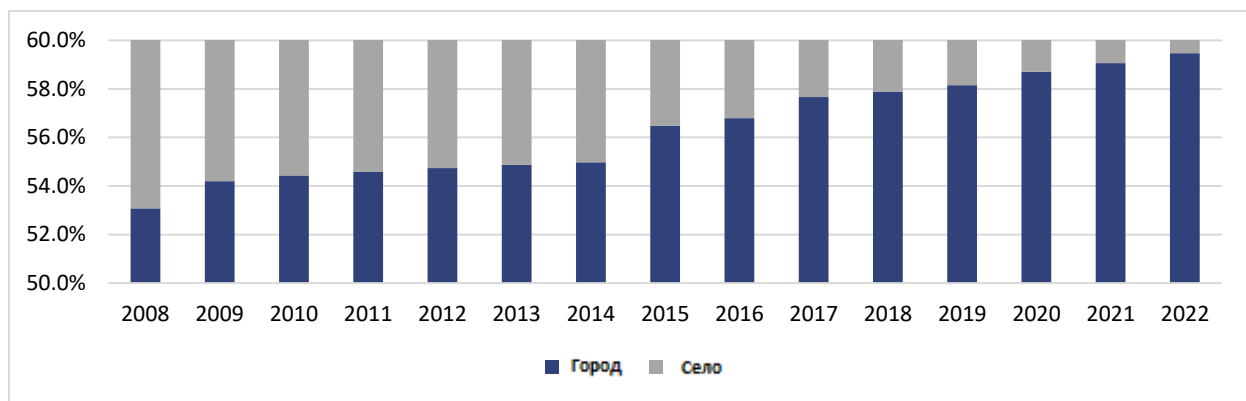
Источник: Бюро национальной статистики Агентства по стратегическому планированию и реформам Республики Казахстан

Более подробная информация о росте населения и демографии представлена в Приложении 2.

2.2 Урбанизация

С 2008 года темп урбанизации в Казахстане постоянно растет и в 2021 году достиг примерно 60% (11.4 млн человек). Однако урбанизация неравномерно распределена по регионам; доля сельского населения в Туркестане, Алматинской и Жамбылской областях довольно высока (79.1%, 78.2% и 60%, соответственно). Регионы с преобладанием городского населения - Карагандинская (80%), Актюбинская (72%), Павлодарская (70.7%) и Восточно-Казахстанская⁴⁰ (62.9%).

Рисунок 9: Уровень урбанизации в Казахстане (2008-2022, в %)



Источник: Бюро национальной статистики Агентства по стратегическому планированию и реформам Республики Казахстан

Разрыв между уровнем жизни в городах и сельской местности велик: уровень бедности в городах составляет менее 5%, в то время как в сельской местности - около 10%. Существуют

⁴⁰ В марте 2022 года президент инициировал реформы административно-территориального деления Казахстана. В результате на территории Восточно-Казахстанской, Карагандинской и Алматинской областей были образованы три новых области - Абайская, Жетысуская и Улытауская. Это значительно изменило границы Восточного Казахстана и численность его населения.

также региональные различия в уровнях бедности. Наибольшая доля бедного сельского населения (42.4%) и бедного городского населения (21.6%) наблюдается в Южно-Казахстанской области. Эта разница является результатом неравномерного регионального развития по всей стране. Региональное развитие зависит от промышленной специализации, доступных природных ресурсов и развития инфраструктуры. Очевидно, что наиболее развитыми регионами с наибольшим ростом ВВП на душу населения являются нефтегазодобывающие регионы ЗКО и Кызылординской области. Такие города, как Астана и Алматы, также относятся к наиболее развитым регионам благодаря бурно развивающемуся строительному сектору.⁴¹ Приведенный ниже график показывает сильную положительную корреляцию между урбанизацией и строительством нового жилья.

Рисунок 10: Урбанизация и новое жилищное строительство (2000-2021)



Источник: Бюро национальной статистики Агентства по стратегическому планированию и реформам Республики Казахстан

2.3 Гендерное распределение

В Казахстане гендерное распределение населения имеет явный перевес в сторону женщин - по состоянию на 2021 год доля женщин составляла 51.4% или 9.8 млн человек. Однако это не относится к сельской местности, где доля мужчин составляет 50.4% по сравнению с 49.6% доли женщин (см. Таблицу 3).

Таблица 3. Гендерный состав населения страны (в количестве человек)

Итого населения	Мужчины	Женщины	Включая городскую местность		Включая сельскую местность	
			Мужчины	Женщины	Мужчины	Женщины
19,122,423	9,286,778	9,835,645	5,368,633	5,985,219	3,918,145	3,850,426
100%	48.6%	51.4%	47.3%	52.7%	50.4%	49.6%

Источник: Бюро национальной статистики Агентства по стратегическому планированию и реформам Республики Казахстан

Очевидно, что существуют различия в гендерной структуре в разных возрастных группах. В младших возрастных группах преобладают мужчины, в то время как в старших возрастных группах структура меняется в пользу женщин (из-за более высокого уровня смертности среди мужчин).

⁴¹ ПРООН (2016), Региональный отчет о человеческом развитии 2016: Неравенство и человеческое развитие в Восточной Европе, Турции и Центральной Азии, Тематическое исследование «Региональные различия и неравенство в Казахстане».

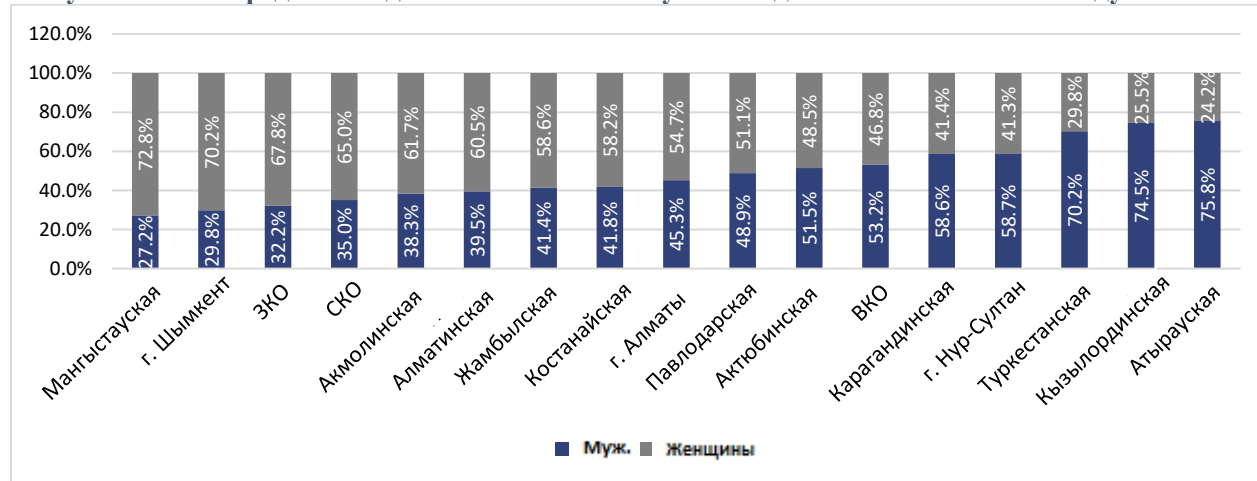
Количество женщин в возрасте от 25 до 54 лет (имеющих наибольший потенциал для получения ипотечных займов) составляет около 4.0 млн человек. Более подробную информацию о гендерном составе см. в Приложении 3.

2.4 Характеристики домохозяйств и социальное обеспечение

В соответствии с исследованиями, проведенными Бюро национальной статистики, средний размер домохозяйства в Казахстане составляет 3.5 человека, из которых среднее количество женщин – 1.9. Доля женщин в домохозяйствах, измеряемая органами статистики, была довольно стабильной на протяжении многих лет и обычно зависит от возрастной структуры: там, где население старше, преобладают женщины; в регионах с более высокой рождаемостью доля женщин меньше средней. В распределении по количеству членов преобладают домохозяйства, состоящие из 5 и более человек (26.8%), за ними следуют домохозяйства, состоящие из 2 человек (23.7%). Из общего числа домохозяйств в стране в большинстве (52.3%) есть дети в возрасте до 18 лет.

Доля домохозяйств, главой которых является женщина, составляет около 52% и значительно различается по регионам с самой высокой долей в г. Шымкент (70.2%) и самой низкой в г. Атырау (24.2%).

Рисунок 11: Распределение домохозяйств по полу главы домохозяйства в 2020 году



Источник: Бюро национальной статистики Агентства по стратегическому планированию и реформам Республики Казахстан

Однако не исключено, что эти цифры не дают корректной информации, поскольку возможно, что домохозяйства предоставляют необъективную информацию о занятости членов домохозяйства⁴² в связи с участием в одной из государственных программ социальной помощи. Это косвенно подтверждает исследование семейной и демографической политики 2021 года, которое показало, что в большинстве семей (70.6%) главой семьи является муж, а в 3.7% семей главой является отец мужа.⁴³

Согласно результатам опроса, в 51.6% случаев управление семейным бюджетом является совместной обязанностью. В 25.8% семей бюджетом распоряжается мужчина, а в 20.1% семей - женщина. В 48.9% семей оба супруга вносят свой вклад в семейный бюджет, в то время как на долю только мужчины приходится 47.6%, а на долю только женщины – 2.2%. Согласно

⁴² Согласно официальному определению, применяемому в статистических целях в Казахстане, глава домохозяйства - это работающий член домохозяйства трудоспособного возраста.

⁴³ Казахстанский институт общественного развития «Рухани жангыру» (2021), Семейная и демографическая политика: аналитическое исследование, стр. 22.

исследованию, проведенному в 2019 году⁴⁴, чаще всего партнеры совместно принимают решения о том, как воспитывать детей (85% пар), о крупных покупках для своего дома (77%) и о проведении досуга (77%).

Также, по результатам нашего исследования в 41% случаев мужчина принимает решения в домохозяйстве/семье, по сравнению с 22% случаев, когда основные решения принимает женщина.

Порядка **70.1% доходов домохозяйства составляют доходы от трудовой деятельности**, за которыми следует пенсия (21%). Другие источники дохода включают: социальные трансферты, трансферты от родственников, доходы от собственности. Среднедушевой доход 80% населения составляет менее 100,000 тенге в месяц. Разница между доходами населения с самым высоким и самым низким уровнем дохода (10% населения) почти шестикратна (по результатам опросов, проведенных в течение четвертых кварталов 2019-2021 годов)⁴⁵.

Таблица 4. Разница в доходах между 10% наиболее и наименее обеспеченных групп населения

	2019	2020	2021
Доходы 10% наименее обеспеченных людей, в млрд тенге	46.1	51.1	58.5
Доходы 10% наиболее обеспеченных людей, в млрд тенге	275.2	302.8	345.7
Разница	597%	593%	591%

Источник: Бюро национальной статистики Агентства по стратегическому планированию и реформам Республики Казахстан

В четвертом квартале 2021 года доля домохозяйств с доходами ниже прожиточного минимума составила 4.9% (более 150 тыс.), увеличившись на 1.1 п.п. по сравнению с аналогичным периодом 2019 года и на 0.3 п.п. по сравнению с 2021 годом.

Таблица 5. Количество домохозяйств с доходами ниже прожиточного минимума

Количество домохозяйств	4 кв. 2019	4 кв. 2020	4 кв. 2021
	125,540	140,562	154,420
- количество человек в домохозяйствах	715,025	858,454	928,292
доля от общей численности населения	3.8%	4.6%	4.9%

Источник: Бюро национальной статистики Агентства по стратегическому планированию и реформам Республики Казахстан

Примечателен и тот факт, что фактическое потребление на душу населения превышало прожиточный минимум на душу населения почти в два раза.

Таблица 6. Уровень прожиточного минимума и фактическое потребление на душу населения (в тенге и в %)

	2019	2020	2021
	Октябрь - декабрь	Октябрь - декабрь	Октябрь - декабрь
Средний уровень прожиточного минимума на душу населения	30,432	34,010	38,614
Зарботок, потраченный на индивидуальное потребление	60,549	65,637	73,877
Разница	199%	193%	189%

⁴⁴ Бюро национальной статистики Казахстана Агентства по стратегическому планированию и реформам Казахстана (2019), Поколение и гендер в Республике Казахстан, стр. 32, <https://stat.gov.kz/official/industry/61/publication>

⁴⁵ Бюро национальной статистики Агентства по стратегическому планированию и реформам РК.

Источник: Бюро национальной статистики Агентства по стратегическому планированию и реформам Республики Казахстан

Следует также отметить, что домохозяйства, главой которых являются мужчины, беднее по сравнению с домохозяйствами, возглавляемыми женщинами (58.3% против 41.1%).

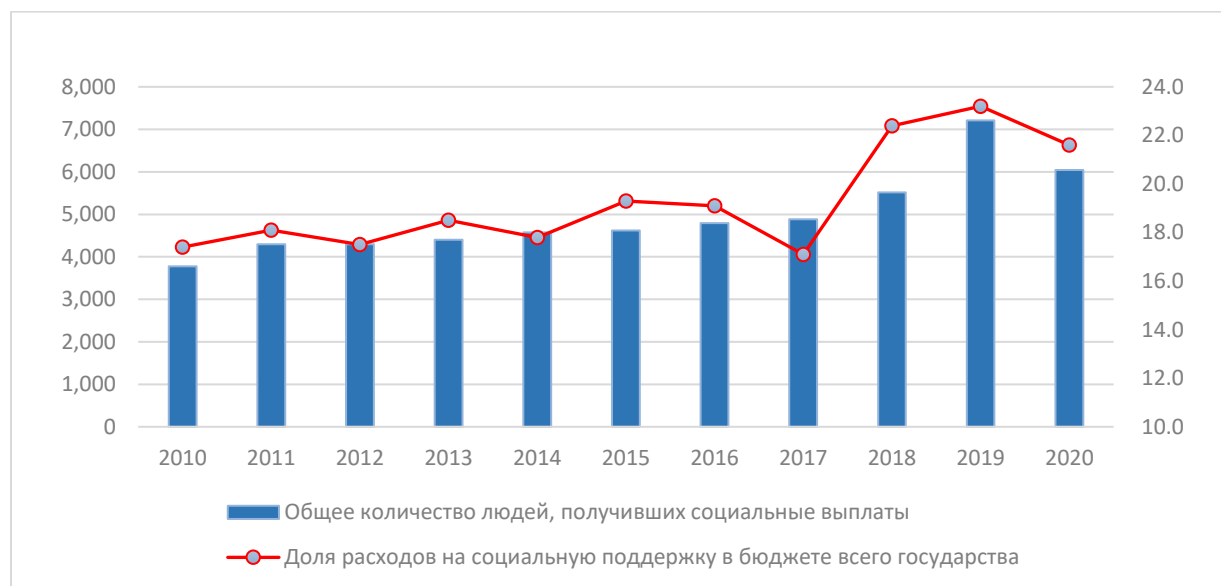
Таблица 7. Домохозяйства в Казахстане по полу главы домохозяйства, по доходам, используемым на потребление, и по квинтильным группам (%)

	Домохозяйства, у которых доход используется на потребление		Итого домохозяйств	Домохозяйства по квинтильным группам				
	выше прожиточного минимума (состоятельные)	ниже прожиточного минимума (бедные)		1 группа (с самым низким доходом)	2 группа	3 группа	4 группа	5 группа (с самым высоким доходом)
Итого	96.9	3.1	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
Домохозяйства, возглавляемые женщинами	52.0	41.7	51.7	40.4	43.5	46.6	52.6	62.1
Домохозяйства, возглавляемые мужчинами	48.0	58.3	48.3	59.6	56.5	53.4	47.4	37.9

Источник: Бюро национальной статистики Агентства по стратегическому планированию и реформам Казахстана (2021), Женщины и мужчины в Республике Казахстан в 2016-2020 г.

Для поддержки наиболее уязвимых групп населения государством осуществляются несколько социальных программ. В 2021 году пособия из государственного бюджета получили более 2 миллионов человек.

Рисунок 12: Расходы государственного бюджета на социальные программы в Республике Казахстан



Источник: Бюро национальной статистики Агентства по стратегическому планированию и реформам Республики Казахстан

Резкое увеличение получателей и бюджетных расходов в 2019 году было вызвано пандемией. Более подробная информация о бедности и государственной социальной помощи представлена в Приложении 5.

2.5 Занятость и рынок труда

Доля трудоспособного населения (в возрасте 15 лет и старше) в первом квартале 2022 года составила 9.3 млн человек. В стране было занято около 8.8 млн человек, что соответствует уровню безработицы в 4.9%⁴⁶. Уровень занятости населения в возрасте 15 лет и старше составил 65.7%. Из общей численности занятого населения 6.7 млн человек (76.4%) работали по найму, 1.6 млн человек были индивидуальными предпринимателями, 6.7 тыс. человек занимались частной практикой, 11.1 тыс. человек были учредителями хозяйственных товариществ, акционерами компаний и членами производственных кооперативов, 462.2 тыс. человек были независимыми работниками. Большинство занятого населения работало в таких секторах, как торговля (16.6%), образование (12.8%), сельское хозяйство (12.7%) и промышленность (12.4%)⁴⁷.

Доля занятых женщин в Казахстане составляет 48.1% (4.2 млн человек). Соответственно, уровень безработицы среди женщин выше, чем среди мужчин – 5.4% против 4.4%. такая же ситуация наблюдается среди молодежи – 4.6% безработных женщин против 3.3% мужчин. Тем не менее, Казахстан считается страной с высоким уровнем экономически активных женщин. В связи с пандемией КВИ произошло незначительное снижение коэффициента экономически активных женщин с 64.6% в 2019 году до 63.7% и 63.9% в 2020 и 2021 годах, соответственно. Тем не менее, в ретроспективе уровень экономически активных женщин в 2008-2012 годах составлял более 66%.

По сравнению с мужчинами, доля женщин выше в сфере образования (73%), здравоохранения и социальных услуг (73%), размещения и питания (65%), услуг (64%), финансов и страхования (56%), искусства, развлечений и досуга (58%).

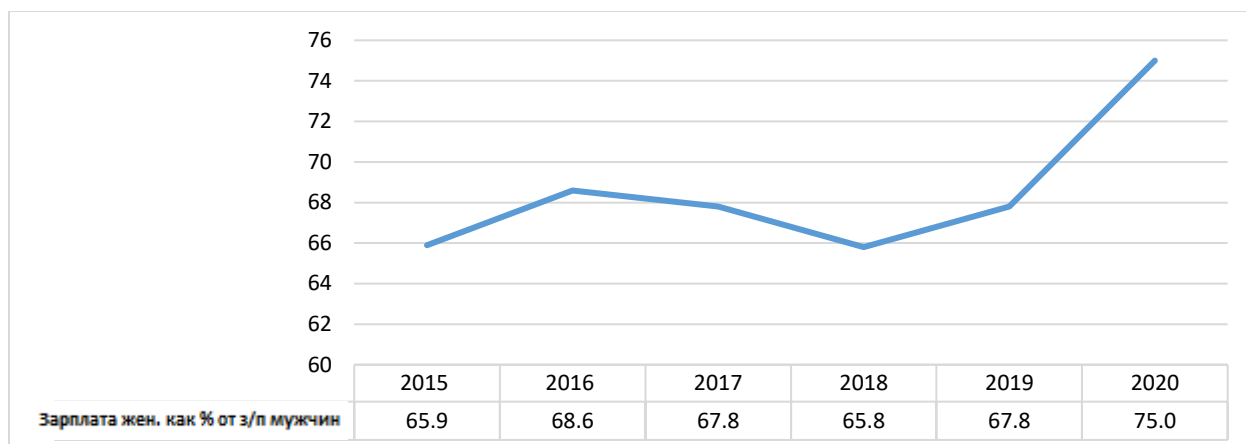
В первом квартале 2022 года среднемесячная номинальная заработная плата одного работника составляла 285 тысяч тенге (около 600 долларов США). Почти во всех секторах средняя заработная плата работающих женщин меньше, чем у мужчин. Рассчитанная в процентах от заработной платы мужчин, эта разница варьируется от 65.7% (сектор деятельности воздушного пассажирского транспорта) до самого высокого показателя в 98.8% (производство муки и зерновых продуктов, крахмала и крахмалопродуктов)⁴⁸. Секторами, в которых заработная плата женщин значительно выше (на 10% и более), чем у мужчин, являются: охранная и сыскная деятельность, образование, складирование и хранение товаров, программирование и эфирное вещание, предоставление социальных услуг.

Рисунок 13: Средняя заработная плата женщин в процентах от средней заработной платы мужчин

⁴⁶ <https://stat.gov.kz/official/industry/25/statistic/6>

⁴⁷ Из того же источника.

⁴⁸ По данным публикации Бюро национальной статистики «Заработная плата работников в Республике Казахстан по основным профессиям и должностям» в 57 из 73 секторов экономики мужчины имеют более высокую заработную плату.



Гендерный разрыв в оплате труда также различается и по регионам. Наименьший разрыв в оплате труда между мужчинами и женщинами наблюдается в сельской местности с преимущественно сельскохозяйственными видами деятельности: Алматинская, Северо-Казахстанская, Туркестанская и Жамбылская области (менее 10%); а наибольшая разница - в нефтяных регионах: Мангыстауской и Атырауской областях (49% и 44%, соответственно).

По состоянию на 1 января 2022 года около 45% из 1.4 миллиона МСП (включая индивидуальных предпринимателей), работающих в Казахстане, возглавляли женщины⁴⁹. Если рассматривать эту картину обособленно, то доля женщин в предприятиях с единоличным владением составляет около 55%. По сравнению с 2020 годом эти показатели увеличились соответственно примерно на 1.5 и 2 п.п. За тот же период времени женщины возглавили 29% юридических лиц и 26% фермерских хозяйств. В 2020 году 36.1% руководителей в национальных управляющих холдингах и 21% в коммерческих банках были женщины⁵⁰.

Таблица 8. Предприятия, принадлежащие женщинам, по состоянию на 1 января 2021 года

	Действующие МСП	Занятые, кол-во человек
Итого МСП, кол-во предприятий	1,357,311	3,472,606
Юридические лица, кол-во предприятий	282,686	1,818,525
Единоличные владельцы	857,910	1,353,776
Фермы, кол-во ферм	216,715	300,505
МСП с участием женщин, кол-во предприятий	587,284	1,078,313
Юридические лица с участием женщин, кол-во предприятий	79,498	476,356
Единоличные владельцы, кол-во предприятий	453,197	540,645
Фермы с участием женщин, кол-во предприятий	54,589	61,312
МСП с участием женщин, % от совокупного количества	43.3	31.1

⁴⁹ <https://stat.gov.kz/api/getFile/?docId=ESTAT464767>

⁵⁰ Бюро национальной статистики Казахстана Агентства по стратегическому планированию и реформам Казахстана (2021), Женщины и мужчины в Республике Казахстан в 2016-2020 годы, стр.75-76.

Юридические лица с участием женщин, % от совокупного количества	28.1	26.2
Единоличные владельцы, % от совокупного количества	52.8	39.9
Фермы с участием женщин, % от совокупного количества	25.2	20.4

Большинство МСП, принадлежащих женщинам, сосредоточены в сфере торговли и услуг. Кроме того, внутри секторов, МСП, принадлежащие женщинам, составляют большинство в секторе образования, операций с недвижимостью, услуг размещения и общественного питания, торговли и здравоохранения. Более подробная информация о занятости представлена в Приложении 4.

3. Ситуация с обеспечением гендерного равенства

3.1 Казахстан в глобальном гендерном рейтинге

Общие тенденции в области гендерного равенства в Казахстане можно понять, используя сопоставимые на международном уровне гендерные индикаторы. Для этого ниже рассматриваются несколько международных рейтингов гендерных разрывов в других странах.

Индекс гендерного развития (ИГР): ИГР рассчитывается ПРООН как разница между показателями мужчин и женщин по доходам, продолжительности жизни и образованию. Основным разрыв между мужчинами и женщинами наблюдается в валовом национальном доходе на душу населения: в 2019 году на женщин приходилось лишь 57.3% от ВНД мужчин, хотя ожидаемая продолжительность жизни и количество лет обучения у женщин выше, чем у мужчин.

Из-за высокого уровня ВВП на душу населения Казахстан вошел в когорту стран с очень высоким уровнем развития по индексу человеческого развития (ИЧР > 0,800) и индексу гендерного развития (группа 1), заняв позиции рядом с Россией и Беларусью.

Таблица 9. ИЧР и ИГР для Казахстана и соседних стран на 2019 год

Рейтинг ИЧР	Страна	Гендерное развитие Индекс	Индекс человеческого развития (ИЧР)		Ожидаемая продолжительность жизни при рождении (годы)		Ожидаемое кол-во лет школьного обучения (годы)		Среднее кол-во лет школьного обучения (годы)		ВНД на душу населения (ППС 2017 г.) USD	
			Жен.	Муж.	Жен.	Муж.	Жен.	Муж.	Жен.	Муж.	Жен.	Муж.
99	Монголия	1.023	0.744	0.727	74.1	65.8	14.8	13.7	10.7	9.7	8 756	12 981
52	Россия	1.007	0.823	0.817	77.8	67.1	15.3	14.8	11.9	12.1	19 694	33 640
53	Беларусь	1.007	0.824	0.819	79.6	69.7	15.7	15.2	12.2	12.4	14 911	22 721
74	Украина	1.000	0.776	0.776	76.8	67.1	15.3	14.9	11.3	11.3	10 088	16 840
81	Армения	0.982	0.766	0.78	78.5	71.3	13.6	12.6	11.3	11.3	9 737	18 574
51	Казахстан	0.980	0.807	0.823	77.7	69.2	15.8	15.1	10.9	11.9	16 791	29 296
120	Кыргызстан	0.957	0.677	0.707	75.6	67.4	13.2	12.7	11.2	11	2 971	6 798
88	Азербайджан	0.943	0.73	0.774	75.5	70.5	13	12.8	10.2	10.9	8 919	18 664

106	Узбекистан	0.939	0.695	0.74	73.8	69.6	11.9	12.2	11.6	12	5 064	9 230
54	Турция	0.924	0.784	0.848	80.6	74.7	16	17.1	7.3	9	17 854	37 807
125	Таджикистан	0.823	0.586	0.712	73.4	68.9	10.7	12.6	10.2	11.3	1 440	6 427

https://hdr.undp.org/sites/default/files/2020_statistical_annex_table_4.pdf

Индекс гендерного неравенства (ИГН): ИГН используется для измерения гендерного неравенства в трех измерениях: репродуктивное здоровье, расширение прав и возможностей и экономический статус. Показатель ИГН Казахстана является одним из худших по сравнению с развитыми и даже соседними странами⁵¹. Этот индекс варьируется от 0 до 1, где 0 означает 0% неравенства, а 1 - 100% неравенства. Помимо скандинавских стран с низким индексом гендерного неравенства, такой же показатель имеют Южная Корея, Объединенные Арабские Эмираты и Канада (0.04-0.08). Россия, Украина и Армения достигли неравенства 0.2, а Узбекистан получил индекс ниже 0.3. ИГН для Казахстана составил 0.351 в 2019 году и ухудшился до 0.426 в 2020 году⁵².

Таблица 10. Индекс гендерного неравенства в разрезе отдельных государств, 2019 г.

Страна	ИГН	Страна	ИГН	Страна	ИГН
Нидерланды	0.043	Китай	0.168	Турция	0.306
Норвегия	0.045	Латвия	0.176	Таджикистан	0.314
Южная Корея	0.064	США	0.204	Монголия	0.322
Объединенные Арабские Эмираты.	0.079	Россия	0.225	Азербайджан	0.323
Канада	0.080	Украина	0.234	Грузия	0.331
Польша	0.115	Армения	0.245	Казахстан	0.351
Беларусь	0.118	Узбекистан	0.288	Кыргызстан	0.369

<https://hdr.undp.org/en/content/gender-inequality-index-gii>

Анализ компонентов ИГН показывает, что наиболее критический пробел наблюдается в области репродуктивного здоровья, которое может влиять на возможности женщин справляться с жилищными/семейными проблемами. Репродуктивное здоровье измеряется здесь материнской смертностью и уровнем подростковой фертильности, последний является маркером высокого риска как для молодой женщины, так и для ее ребенка, нарушает инвестиции в человеческий капитал, экономическую производительность, сбережения домохозяйств и финансовые инвестиции.⁵³

В то же время высока доля образованных женщин (21.6% женщин имеют высшее образование по сравнению с 17.8% мужчин). Однако, это не привело к повышению уровня экономически активных женщин, который в 2020 году составил 63.7% против 75.5% среди мужчин. Более того, в плане участия в политической жизни, Казахстан все еще не достиг паритета или 30% доли женщин, что было целью во время принятия Пекинской платформы действий в 1995 году.

В течение последних 12 лет ИГН Казахстана демонстрировал устойчивое положительное снижение с 2009 до 2020 года. К сожалению, во время пандемии материнская смертность, которая является

⁵¹ В отчетах о человеческом развитии и индексе гендерного неравенства (ИГН) (undp.org) ошибочно рассчитали ИГН для Казахстана как 0,190, <https://hdr.undp.org/en/content/gender-inequality-index-gii>, [2020 statistical annex table 5.xlsx \(live.com\)](https://openknowledge.worldbank.org/bitstream/handle/10986/27497/630690WPOP10870nants0pub08023010web.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

⁵² <https://gender.stat.gov.kz/ru/category/12>, Бюро национальной статистики, 2022

Женщины и мужчины Казахстана, 2016-2020, Бюро национальной статистики, 2021 г. www.stat.gov.kz

⁵³ Детерминанты и последствия высокой фертильности: Обзор доказательств, Всемирный банк, июнь 2010 г. <https://openknowledge.worldbank.org/bitstream/handle/10986/27497/630690WPOP10870nants0pub08023010web.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

показателем общего состояния здоровья и инфраструктуры здравоохранения в стране, выросла почти в три раза, что привело к резкому увеличению ИГН (0.44 в 2021 году)⁵⁴.

Глобальный гендерный разрыв. В рейтинге ГТР Всемирного экономического форума Казахстан улучшил свою позицию с 80-го места в 2021 году до 65-го из 146 стран в 2022 году. Улучшения в устранении гендерного разрыва отслеживались по всем четырем суб-индексам (см. Таблицу 11). В частности, по сравнению с 2021 годом, Казахстан добился значительного прогресса в получении образования, здоровье и выживании, а также в экономической активности. Наблюдается скромный прогресс в устранении гендерного разрыва в расширении политических прав и возможностей. С такой позицией Казахстан занимает 4-е место среди стран, входящих в группу стран Центральной Азии - Молдова, Беларусь и Грузия входят в тройку лидеров, а Армения, Таджикистан и Турция находятся внизу.⁵⁵

Таблица 11. Индекс глобального гендерного разрыва для Казахстана, 2021-2022 гг.

Индекс и суб-индекс	2022		2021	
	Оценка	Рейтинг	Оценка	Рейтинг
Глобальный индекс гендерного разрыва	0.719	65	0.710	80
Экономическая активность и возможности	0.756	29	0.728	47
Уровень образования	1.000	27	0.995	65
Здоровье и выживаемость	0.977	44	0.975	55
Расширение политических прав и возможностей	0.143	103	0.141	106

Источник: Всемирный экономический форум (2022), Отчет о глобальном гендерном разрыве 2022 г., p.212, https://www3.weforum.org/docs/WEF_GGGR_2022.pdf

Эти показатели демонстрируют, что, несмотря на заметные улучшения в устранении гендерных разрывов, Казахстан должен использовать более стратегический подход в реализации обязательств по гендерному равенству, чтобы изменения в пользу гендерного равенства были более устойчивыми и охватывали социальную, экономическую и политическую сферы.

3.2 Законодательные и политические обязательства в области гендерного равенства

На международном и национальном уровне Казахстан демонстрирует четкую приверженность достижению гендерного равенства. Для этого Казахстан ратифицировал все соответствующие конвенции, включая Конвенцию о ликвидации всех форм дискриминации в отношении женщин, Международные пакты о политических и гражданских правах и экономических, социальных и культурных правах, Конвенцию МОТ № 111: Дискриминация (в области труда и занятий), Конвенцию МОТ № 100: О равном вознаграждении, и другие конвенции МОТ об охране материнства и работников с семейными обязанностями. В 2021 году во время Форума равенства поколений Казахстан стал официальным членом двух глобальных коалиций: Действия по борьбе с гендерным насилием и Экономическая справедливость и право.⁵⁶ Казахстан внес финансовый вклад в Инициативу ЕС-ООН «Региональный спотлайт» и намерен возглавить региональную (центральноазиатскую) платформу знаний по гендерному равенству и расширению прав и возможностей женщин.

Однако эти обязательства не полностью воплощены в национальном законодательстве и политике, и при ранжировании не дают равных результатов для женщин и мужчин в стране. Конституция

⁵⁴ https://gender.stat.gov.kz/page/frontend/detail?id=105&slug=-89&cat_id=12&lang=en

⁵⁵ В группу «Центральная Азия» в данном отчете включены следующие страны: Армения, Азербайджан, Беларусь, Грузия, Казахстан, Кыргызская Республика, Молдова, Таджикистан, Турция, Украина.

⁵⁶ Глобальные коалиции - это глобальные, инновационные, многосторонние партнерства, которые мобилизуют правительства, гражданское общество, международные организации и частный сектор для совместных действий.

Казахстана провозглашает запрет дискриминации по различным признакам, в том числе по признаку пола. В 2009 году был принят Закон «О государственных гарантиях равных прав и равных возможностей женщин и мужчин», который запрещает дискриминацию по половому и гендерному признаку. Однако, определение дискриминации, установленное Законом, не охватывает прямую и косвенную дискриминацию в государственной и частной сферах, как это предписано КЛДЖ. Он также устанавливает ряд гарантий гендерного равенства на государственной службе, в здравоохранении, образовании и на рынке труда, не предусматривает каких-либо жестких механизмов правоприменения или надзора. В Казахстане до сих пор отсутствует комплексное противодискриминационное законодательство и механизм устранения дискриминации.

В 2016 году была принята Концепция гендерной и семейной политики Казахстана, которая была пересмотрена и актуализирована в 2021 г. Гендерная политика, как часть этой Концепции, направлена на достижение паритета прав, результатов, обязанностей и возможностей мужчин и женщин во всех аспектах жизни общества, преодоление всех форм и проявлений дискриминации по признаку пола.

Интересно, что Концепция установила показатель «доля женщин, владеющих активами (имущество (жилье, транспорт), интеллектуальная собственность)» в рамках приоритетного направления «улучшение экономических и политических возможностей». Ожидается, что к 2030 году эта доля увеличится на 10%. Однако Концепция не устанавливает никаких базовых показателей для этого индикатора, а основной текст не содержит анализа доступа женщин к активам, включая жилье. Ни в Законе, ни в упомянутой выше Концепции не рассматривается доступ женщин к жилью по сравнению с мужчинами, и нет четких обязательств по устранению пробелов в доступе женщин к жилью как средства улучшения их экономических возможностей.

В Концепции семейной и гендерной политики жилищные проблемы упоминаются среди вопросов, которые волнуют сельские семьи Казахстана.

В законодательстве и политике Казахстана в области гендерного равенства тоже есть ряд достижений. Избирательное законодательство ввело обязательную квоту в 30% для женщин и молодежи в списках избирательных партий, а также дискриминацию мандатов среди членов парламента. Более того, Казахстан полностью отменил перечень работ, на которых запрещалось использование женского труда. Такой список был одной из причин горизонтальной дискриминации женщин на рынке труда. В Казахстане введены социальные пособия для компенсации потери дохода в связи с беременностью и родами, усыновлением ребенка, уходом за ребенком до одного года. Кроме того, для работающих женщин были введены субсидии на обязательные пенсионные взносы, чтобы обеспечить возможность для оформления отпусков по уходу за детьми⁵⁷.

Несмотря на эти достижения, важные элементы эффективного гендерного подхода в национальном развитии Казахстана, такие как законодательство о гендерной экспертизе и гендерное бюджетирование, отсутствуют. В соответствии с реализацией повестки дня ЦУР, Казахстан провел оценку интеграции ЦУР в процесс национального планирования и бюджетирования. Был проведен гендерный анализ образования, здравоохранения и социальной защиты. В Казахстане продолжается процесс интеграции гендерного бюджетирования, климатического бюджетирования и бюджетирования, ориентированного на детей, под эгидой финансирования ЦУР.⁵⁸

⁵⁷ Офис Премьер-Министра РК (2022), Добровольный национальный обзор «Казахстан 2022» по реализации Повестки дня в области устойчивого развития на период до 2030 года, стр.83, <https://hlpf.un.org/sites/default/files/vnrs/2022/VNR%202022%20Kazakhstan%20Report%20English.pdf>; Концепция гендерной и семейной политики Казахстана до 2030 г., <https://adilet.zan.kz/rus/docs/U2200000853#z5>

⁵⁸ Офис Премьер-Министра РК (2022), Добровольный национальный обзор «Казахстан 2022» по реализации Повестки дня в области устойчивого развития на период до 2030 года, стр. 23-24, <https://hlpf.un.org/sites/default/files/vnrs/2022/VNR%202022%20Kazakhstan%20Report%20English.pdf>

На практике, однако, существует несколько пробелов, которые еще предстоит устранить. Наиболее важные из них касаются гендерного разрыва в оплате труда; вертикальной и горизонтальной дискриминации женщин на рынке труда; гендерной сегрегации в образовании, когда женщины выбирают сферы обучения на основе стереотипных представлений о «женской» и «мужской» работе, а также высокой нагрузки на женщин при выполнении работ по уходу и ведению домашнего хозяйства.

3.3 Доступ к жилью

Статистические данные о владении жильем с разбивкой по полу отсутствуют. Вместо этого имеются дезагрегированные данные о землевладении, которые не отражают домовладение женщин, но могут дать представление о гендерной структуре владельцев основных активов. Таким образом, статистика землевладения показывает, что в Казахстане землей владеет меньше женщин, чем мужчин. В статистическом издании «Женщины и мужчины» отмечается, что в 2021 году 16.9% владельцев земли представлены женщинами.⁵⁹ На сайте гендерной статистики Бюро национальной статистики Казахстана указано, что доля взрослых женщин, владеющих землей, составила 1.57%, по сравнению с 8.22% мужчин.⁶⁰ Эти данные не содержат разбивки по целям использования земли, например, если часть земли используется для строительства индивидуальных домов или других соответствующих целей.

Другим источником информации о земельной собственности является Земельный комитет Министерства сельского хозяйства, который предоставил некоторые данные в 2019 году для отчета «Гендер и предпринимательство», подготовленного при поддержке «ООН Женщины».⁶¹ Средняя доля землевладения составляет 5.95%. Самая высокая доля женщин наблюдается в Актюбинской, Западно-Казахстанской и Костанайской областях, а самая низкая - в Кызылординской и Мангыстауской областях.

Таблица 12. Землевладение с разбивкой по полу в Казахстане, 2018 г.⁶²

	Итого, %	Мужчины, %	Женщины, %	Соотношение мужчин/ женщин
Казахстан	6.0	9.7	2.6	3.7
Акмолинская	7.4	12.4	2.9	4.3
Актюбинская	6.3	7.0	5.7	1.2
Алматинская	10.4	19.3	2.1	9.3
Атырау	3.1	4.5	1.8	2.5
ЗКО	10.3	14.9	6.2	2.4
Жамбылская	4.1	7.0	1.3	5.3
Карагандинская	6.9	10.1	4.1	2.5
Костанайская	11.7	11.3	12.0	0.9
Кызылординская	3.2	6.3	0.2	33.3
Мангыстауская	0.8	1.7	0.0	165.0
Павлодарская	13.9	29.4	0.3	91.8
СКО	3.1	5.2	1.1	4.7
Туркестанская	15.3	30.1	2.7	11.2
ВКО	8.8	13.2	4.9	2.7

В среднем доля мужчин-землевладельцев превышает долю женщин-землевладельцев в 3.7 раза. Наибольшие различия наблюдались в Мангыстауской (165 раз), Павлодарской (92 раза) и

⁵⁹ Бюро национальной статистики Казахстана Агентства по стратегическому планированию и реформам Казахстана (2021), Женщины и мужчины в Республике Казахстан в 2016-2020 годы, стр. 6.

⁶⁰ https://gender.stat.gov.kz/page/frontend/detail?id=4&slug=-4&cat_id=1&lang=ru

⁶¹ Этот отчет был составлен «Санге», но не был опубликован официально. Его можно получить у авторов исследования рынка.

⁶² Санге (2019), «Гендер и предпринимательство», «ООН Женщины».

Кызылординской (33 раза) областях. Наиболее равномерное распределение было в Костанайской и Актыубинской областях (близко к 1).

4. Меры государственной поддержки в жилищной сфере

4.1 Правовые и институциональные рамки

Жилищные вопросы устанавливаются Конституцией Казахстана и далее определяются в соответствующих законах и нормативных актах страны. Конституция устанавливает права граждан на жилище и гарантирует, что отдельные группы нуждающихся граждан могут получить жилье, выделенное из государственного жилищного фонда, по доступной цене, в порядке, установленном законодательством. Закон о жилищных отношениях (1997) определяет, в частности, эту процедуру. Государственный жилищный фонд включает жилье, принадлежащее коммунальному жилищному фонду, жилищному фонду государственных предприятий и жилищному фонду государственных учреждений, которые являются неотъемлемой частью государственной или коммунальной собственности. Закон определяет различные механизмы приобретения жилья в Казахстане, в том числе через участие в ипотечных жилищных программах. Эти программы осуществляются государством через соответствующие учреждения и частный сектор. Общие правила жилищной ипотеки установлены Законом «О банковской деятельности» и Законом РК «Об ипотеке недвижимого имущества». Кроме того, Закон о банковской деятельности устанавливает особые условия предоставления ипотечного жилищного займа физическим лицам, не занимающимся предпринимательской деятельностью. Не существует гендерно-специфических положений, связанных с правом на жилье, или ограничений для женщин на владение жильем или получение ипотечных жилищных займов.

Государственная жилищная политика направлена на создание благоприятных условий для обеспечения жильем населения Республики Казахстан. Конституция Республики Казахстан (1995)⁶³ требует создания в стране условий для обеспечения граждан жильем. Для обеспечения этого, государственными органами был принят ряд законодательных актов и стратегических документов различного уровня. Они составляют основу регулирования рынка жилья и жилищных отношений, а также закладывают основу государственной жилищной политики:

- Гражданский кодекс Республики Казахстан (принят в 1994 году);
- Земельный кодекс Республики Казахстан (принят в 2003 году);
- Закон Республики Казахстан «О жилищных строительных сбережениях», (принят в 2000 году);
- Закон Республики Казахстан «О жилищных отношениях» (принят в 1997 году);
- Закон Республики Казахстан «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности» (принят в 2001 году);
- Закон Республики Казахстан «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество» (принят в 2007 году);
- Приказ Министра индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан от 21 января 2021 года № 24 «Об утверждении Правил использования единовременной пенсионной выплаты для улучшения жилищных условий в соответствии с законодательством Республики Казахстан» (зарегистрирован в Реестре государственной регистрации нормативных правовых актов за № 22100);

⁶³ Принята 30 августа 1995 года и вступила в силу 5 сентября 1995 года.

- Стратегический план развития Республики Казахстан до 2025 года, утвержденный Указом Президента Республики Казахстан от 15 февраля 2018 года № 636;
- Прогнозная схема пространственного развития страны до 2030 года, утвержденная Указом Президента Республики Казахстан от 9 октября 2019 года № 185;⁶⁴
- Послание Главы государства Народу Казахстана от 5 октября 2018 года «Рост благосостояния казахстанцев: повышение доходов и качества жизни»;
- Послание Главы государства Народу Казахстана от 2 сентября 2019 года «Конструктивный общественный диалог - основа стабильности и процветания Казахстана»;
- Указ Президента Республики Казахстан от 19 июня 2019 года № 27 «О мерах по реализации предвыборной программы Президента Республики Казахстан», «Процветание для всех! Преемственность. Справедливость. Прогресс», и предложений, полученных в ходе общенациональной акции «Бірге».

На Комитет по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства Министерства индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан как на уполномоченный орган в области жилищных отношений⁶⁵ возложены следующие задачи:

- осуществление координации и методического руководства местных исполнительных органов в сфере жилищных отношений;
- разработка и утверждение в пределах своей компетенции нормативно-правовых актов и технической документации, относящихся к строительству и градостроительству;
- определение единого порядка осуществления государственного учета жилищного фонда;
- разработка и утверждение способа распределения жилых помещений из государственного жилищного фонда или арендуемых местным исполнительным органом жилых помещений в частном жилищном фонде;
- разработка правил предоставления жилищной помощи социально уязвимым группам населения и мониторинг этой работы.

Комитет отвечает за реализацию государственной жилищной политики (включая реализацию программы «Нурлы Жер»⁶⁶) на национальном уровне, а акиматы (областные/муниципальные органы власти) - на региональном. В частности, акиматы предоставляют земельные участки в частную собственность и пользование, в том числе для целей жилищного строительства; ведут учет граждан, нуждающихся в жилье; передают жилье из коммунального жилищного фонда в частную собственность; осуществляют государственный контроль в области управления жилищным фондом; проводят проверки жилья (как правило, через специализированное подразделение в составе акимата); оказывают жилищную помощь малообеспеченным гражданам за счет бюджетных средств.

На операционном уровне государственная политика реализуется через государственные учреждения (дочерние предприятия АО «Национальный управляющий холдинг «Байтерек»). Это:

⁶⁴ Некоторые части Прогнозной схемы территориального развития были перенесены в программу «Нурлы Жер» после ее принятия, но все же есть несколько положений, которые влияют на жилищную политику.

⁶⁵ <https://www.gov.kz/memleket/entities/kds/about?lang=en>

⁶⁶ Общенациональная программа, направленная на повышение доступности и комфортности жилья и развитие жилищной инфраструктуры. Имеет несколько составляющих, включая строительство жилой недвижимости.

- АО «Отбасы Банк» - выстраивает систему жилищных строительных сбережений, в рамках которой вкладчики могут получить жилищный заем на привлекательных условиях после накопления определенной суммы сбережений
- АО «Казахская жилищная компания» - предоставляет доступное арендное жилье работникам бюджетной сферы и социально уязвимым слоям населения.
- АО «Казахстанская ипотечная компания» - финансовый оператор по реализации инструмента субсидирования части процентной ставки по ипотечным жилищным займам, выданным банками второго уровня. КИК также финансирует БВУ и финансовые организации путем приобретения прав требования по ипотечным займам и ипотечным ценным бумагам финансовых учреждений.
- АО «Байтерек Девелопмент» - возвращает средства, выделенные на антикризисные меры, и предоставляет финансирование для завершения проблемных проектов долевого строительства.
- Гарантийный фонд жилищного строительства - предоставляет гарантии завершения строительства жилого дома в случае невыполнения строительной компанией своих обязательств перед участниками долевого строительства.

4.2 Государственная жилищная политика и программы

С 2005 года правительство Казахстана приняло семь государственных программ жилищного строительства. Если первоначальные программы были направлены на удовлетворение потребностей в жилье на рынке, то последняя программа «Нурлы Жер» (утвержденная в декабре 2016 года на период 2016-2021 годов, и новая, утвержденная 31 декабря 2019 года за №1054 на период 2020-2025 годов) направлена на обеспечение доступности жилья для домохозяйств с разными доходами, повышение комфортности жилья и развитие жилищной инфраструктуры. С точки зрения повышения доступности жилья, основными целями программы являются:

- увеличить ежегодный объем ввода жилья в эксплуатацию (за счет всех источников финансирования) до 20.7 млн кв. м к 2025 году;
- увеличить среднюю жилую площадь на одного жителя до 26 кв. м к 2025 году;
- сократить износ жилья до 18.1% от общего объема жилищного фонда страны.

Общий бюджет программы на пять лет оценивается примерно в 5.3 триллиона тенге, из которых около 3.2 триллиона тенге будет финансироваться государством (через государственный и местный бюджеты)⁶⁷. Бюджетные статьи программы, заслуживающие упоминания в связи с их важностью для жилищного строительства и жилищной деятельности: (i) Кредитные субсидии для частных застройщиков – 23.3 млрд. тенге; (ii) выпуск облигаций областными органами власти в связи со строительством социального жилья в области - 832 млрд. тенге; (iii) техническая оценка регионального жилищного фонда (жилой недвижимости) – 2.53 млрд. тенге. Цели обеспечения доступности жилья будут достигнуты путем стимулирования строительства доступной жилой недвижимости, расширения доступа к ипотечному кредитованию и аренды социального жилья. Основными инструментами поддержки строительства являются развитие инженерных коммуникаций в районах массового строительства и предоставление субсидированных займов застройщикам.

Система жилищных строительных сбережений и ипотечных программ, реализуемых государством, направлена на повышение доступности жилья для населения. Кроме того, существует две схемы аренды жилья - аренда социального жилья без права выкупа и с правом выкупа. Первая схема (без

⁶⁷ Остальная сумма, 1,9 трлн тенге, будет финансироваться из других источников, не запрещенных законодательством РК (источник: Программа «Нурлы Жер»).

возможности выкупа) предоставляется социально незащищенным слоям населения, не имеющим достаточных доходов для приобретения жилья: инвалидам, сиротам, многодетным семьям, а также работающей молодежи в крупных мегаполисах. Вторая схема (с возможностью выкупа, она же *Rent-to-Own*) предназначена для тех, кто стоит в очереди в акиматах: социально уязвимых слоев населения, а также государственных служащих в некоторых отраслях (здравоохранение, культура, спорт и т. д.).

Таблица 13. Действующие программы доступной ипотеки и аренды, поддерживаемые государством

Тип займа (кредита)	Минимальный первоначальный взнос	Годовая процентная ставка	Максимальный срок, годы	Максимальная сумма, млн KZT	Оператор	Описание
Целевые программы						
Аренда с правом выкупа	н/п	н/п (аренда за 1 кв. м. фиксирована)	20	н/п	КЖК	По окончании срока аренды имущество переходит в собственность арендатора. Заемщик имеет возможность досрочного выкупа арендуемого жилья.
Бакытты Отбасы	10%	2%	20	15	Отбасы Банк	Бенефициарами являются многодетные матери/семьи; неполные семьи; семьи с/воспитывающие детей с ограниченными возможностями.
Ипотека в рамках программы Нурлы Жер	20%	5%	25	н/п	Отбасы Банк	Бенефициарами являются очередники в регионах и вкладчики Отбасы Банка.
Шанырак (5-10-20)	10%	5%	20	18	Отбасы Банк	Бенефициарами являются очередники в регионах.
Аскери Баспана	15%	3,5% - 8%	25	100	Отбасы Банк	Предназначена для военных и сотрудников секретных служб
Ипотека на приобретение жилья на первичном рынке (7-20-25)	20%	7%	25	20	Коммерческие банки	Для всех категорий населения
Продукты АО Отбасы Банк						
Свой Дом	20%	7%	25	100	Отбасы Банк	Для всех категорий населения
Жилищный заем	50%	3,5% - 5%	25	100	Отбасы Банк	Для всех категорий населения
Промежуточный заем	50%	7% - 8,5%	25	100	Отбасы Банк	Для всех категорий населения
Предварительный заем	20%	7%	25	100	Отбасы Банк	Для всех категорий населения

Источник: Программа «Нурлы Жер», АО НУХ «Байтерек» и «Отбасы Банк»

Существуют также программы финансирования жилья, реализуемые местными органами власти для местного населения (например, Алматы Жастары, реализуемая городскими властями Алматы с Отбасы Банком).

Определяющими факторами для включения в целевые государственные жилищные программы являются отсутствие жилья (необходимо встать в очередь) и соответствие критериям, установленным для конкретной целевой группы (в большинстве случаев доход семьи не должен превышать определенного размера). **Ни государственная жилищная политика ни реализуемые жилищные программы не ориентированы на женщин как на отдельную группу.**

5. Текущая ситуация с доступом к финансированию и предложению

5.1 Ипотечный рынок:

Ипотека была введена в 1995 году, однако ипотечный рынок начал функционировать только в 2001 году, когда был выдан первый ипотечный заем. С тех пор ипотечный рынок прошел долгий путь становления и развития. Примечательно, что, в отличие от большинства стран бывшего СССР, развитие системы ипотечного кредитования в Казахстане происходило без участия международных доноров⁶⁸. Более того, **ипотечный рынок Казахстана сочетает в себе как «американскую модель» (секьюритизация ипотечных займов и передача кредитного риска инвесторам), так и «немецкую модель *bausparkasse*» (жилищно-строительная сберегательная система).** Основными игроками на ипотечном рынке являются коммерческие банки - 22 коммерческих банка по состоянию на конец 2021 года. **Сам рынок является высококонцентрированным**, четыре банка (Отбасы Банк, Сбербанк, БЦК и Халык Банк) занимают 94% рынка.

После периода бурного роста в 2001-2006 годах (доля ипотечных займов в общем кредитном портфеле выросла примерно до 9%) банки замедлили темпы ипотечного кредитования⁶⁹ вплоть до 2016 года. С 2016 года ипотечное кредитование стремительно растет, достигнув 18% от общего портфеля (3.3 трлн тенге) на конец 2021 года⁷⁰ и 20% (4.1 трлн тенге) на август 2022 года.

Рисунок 14: Общий и ипотечный кредитный портфель банков



Источник: Национальный банк Казахстана

Такой рост ипотечного портфеля не был связан с увеличением доходов населения или другими структурными изменениями в экономике. Основными факторами роста стали государственные программы поддержки ипотечного кредитования (в частности, 7-20-25, Баспана

⁶⁸ https://unece.org/sites/default/files/2022-01/CP_Kazakhstan_web.ENG_.pdf

⁶⁹ В связи с негативным влиянием глобальных финансовых кризисов 2006-2009 гг. на экономику и финансовые рынки.

⁷⁰ Статистика НБК.

Хит и накопительные планы жилищного строительства Отбасы Банка)⁷¹. В результате средневзвешенный процент по ипотечным займам снизился до 7.5% к концу 2020 года. В 2021 году эта программа Баспана Хит была закрыта - бюджет в 600 млрд тенге был полностью распределен между более чем 64 тысячами бенефициаров⁷². В связи с завершением программы Баспана Хит, банки начали активизировать собственные ипотечные программы, основанные на рыночных условиях. Как следствие, процентные ставки по ипотечным займам начали расти (средневзвешенная ставка по ипотечным займам, выданным в январе-августе 2022 года, составила около 8.5%). Опро показывает, что около 13% респондентов получили ипотечный заем в течение последних пяти лет.

Рисунок 15: Годовые выдачи ипотечных займов и средневзвешенные ставки (в млрд тенге)



Резкое увеличение объемов ипотечного кредитования в 2021 году было связано с решением правительства разрешить людям использовать излишки своих пенсионных накоплений для финансирования своих жилищных потребностей. В соответствии с законом «О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты Республики Казахстан по вопросам восстановления экономического роста», сбережения могут быть использованы для погашения ипотечного займа, покупки нового жилья, внесения первоначального взноса, строительства дома, частичного или полного погашения задолженности по долгосрочным договорам аренды или рефинансирования ипотечного жилищного займа. С декабря 2021 года эти средства также могут быть использованы для пополнения сберегательных счетов в Отбасы Банке. С начала реализации государственной инициативы 1,127,005 казахстанцев смогли использовать излишки пенсионных накоплений для приобретения жилья на сумму 2.67 трлн тенге⁷³ (Таблица 15), из которых около 11% пошли на получение ипотечных займов. Более 90% этих средств было использовано для приобретения жилья на вторичном рынке. Подробная информация представлена в Приложении 6.

По географическому распределению, на конец 2021 года более 50% ипотечных займов (по объему) было выдано в столице Астане (29%) и в Алматы (23%)⁷⁴. Доля других регионов варьируется от самого низкого 0.4% (Туркестанская область) до самого высокого 6.1% (Карагандинская область).

За первое полугодие 2022 года банки выдали ипотечных займов на общую сумму около 900 млрд тенге, обеспечив рост общего портфеля на 18.2% (3.9 трлн тенге на конец июня 2022 года). По сравнению с аналогичным периодом 2021 года, в 2022 году банки выдали ипотечных займов более

⁷¹ В соответствии с отчетом НБК о финансовой стабильности за 2020 год.

⁷² https://www.inform.kz/ru/budet-li-zakryta-programma-7-20-25-v-etom-godu_a3911567

⁷³ <https://enpf.kz/ru/indicators/pa/withdrawal-data.php>

⁷⁴ <https://www.nationalbank.kz/ru/news/ipotechnoe-kreditovanie-naseleniya-v-regionalnom-razreze/rubrics/1669>

чем на 19.5% больше. Существенных изменений в процентных ставках по ипотечным займам не наблюдалось.

5.2 Ипотечные продукты

На основании информации, доступной на веб-сайтах банков, 13 из 22 банков, работающих в Казахстане (по состоянию на начало 2022 года), предлагают продукты жилищного финансирования. Кроме того, 8 банков участвуют в государственной программе «7-20-25» и, наряду с государственной программой, предлагают собственные продукты жилищного финансирования. Виды ипотечных продуктов, предлагаемых банками, очень ограничены, и в большинстве случаев состоят только из одного продукта - займа на приобретение дома/квартиры. Только 2 банка (Отбасы Банк и Халык Банк) предлагают жилищные займы на ремонт дома/квартиры, и только Отбасы Банк имеет кредитный продукт на строительство жилья. Однако условия предоставления займов на реконструкцию и строительство такие же, как и для кредитных продуктов на приобретение, и не учитывают специфику реконструкции/строительства. Подробная информация о продуктах жилищного финансирования, предлагаемых банками, представлена в Приложении 7.

Таблица 14. Среднерыночные сроки ипотечных займов (финансируемых за счет собственных средств)⁷⁵

Максимальная сумма	Комиссия за закрытие займа	Процентная ставка	Срок погашения (мес.)	К/З	Страхование
До KZT 200 млн	1 – 2%	16 – 23%	До 240	До 80%	Страхование имущества, титульное страхование

Большинство банков принимают во внимание как документально подтвержденный, так и косвенно/частично подтвержденный доход заемщиков. В случае косвенно/частично подтвержденного дохода процентная ставка выше примерно на 2 п.п. по сравнению с займами заемщикам с документально подтвержденным доходом. Процентная ставка также зависит от комиссии за предоставление займа. У заемщиков есть возможность в авансовом порядке заплатить комиссию за предоставление займа и получить заем по более низкой ставке или не платить комиссию, но получить заем по более высокой ставке. Некоторые банки предлагают несколько более низкие проценты по жилищным займам для сотрудников корпоративных клиентов.

Согласно информации, опубликованной на их веб-сайтах о жилищных продуктах, кроме Отбасы Банка в рамках проекта АБР, в настоящее время ни один банк не предлагает специальные продукты жилищного финансирования для женщин-заемщиков. Банки одинаково относятся к заемщикам мужского и женского пола и предлагают одинаковые условия всем заявителям. Кредитные решения принимаются на основании кредитоспособности заявителей (доход, кредитная история) и залога. Однако есть два банка (Банк Китая и Евразийский банк), которые устанавливают разные требования к возрасту заемщика - мужчины и женщины. В частности, максимальный возраст, дающий право на получение займа, для женщин ниже, чем для мужчин⁷⁶.

В рамках исследования команда встретилась с представителями двух коммерческих банков (БЦК и Фридом Финанс) и кредитным персоналом Отбасы банка из нескольких регионов. Все опрошенные заверили, что нет никаких особых предубеждений против заемщиков-мужчин или

⁷⁵ Скрининг сайтов банков (по состоянию на середину мая 2022).

⁷⁶ Источник: Сайты Банка Китая и Евразийского Банка.

женщин⁷⁷. Тем не менее, большинство респондентов отметили, что в целом доходы женщин ниже, чем у мужчин. В свою очередь, более низкие доходы приводят к меньшим суммам займов по сравнению с теми, которые получают заемщики-мужчины. Низкий уровень дохода также влияет на способность женщин накопить первоначальный взнос (это подтверждают результаты анализа базы данных клиентов, представленные в следующем разделе).

Равное отношение к клиентам, независимо от пола, также относится и к клиентам/заемщикам, не выполняющим свои обязательства. Банки руководствуются одними и теми же процедурами и осуществляют одни и те же действия независимо от того, является ли дефолтный заемщик мужчиной или женщиной. Как правило, банки рассматривают обращение взыскания на имущество как последний вариант, и работают с клиентом, допустившим дефолт, пытаясь найти взаимоприемлемые варианты (реструктуризация, предоставление отсрочки и т. д.). В любом случае, отсутствие механизмов социальной защиты дефолтных заемщиков (предоставление социального жилья вместо обращения взыскания) наносит больший вред женщинам, чем мужчинам. Это подтвердил Фонд развития парламентаризма - организация, которая занимается вопросами жилья для уязвимых групп населения и оказывает юридическую и другие виды помощи неплательщикам.

5.3 Анализ клиентской базы

Основными целями анализа клиентской базы являются выявление возможных различий между займами мужчинам и женщинам, определение профиля женщин-заемщиков и их предпочтений и т. д. В идеале анализ должен был проводиться на основании баз данных нескольких банков (основных активных в сфере ипотечного кредитования). Однако, исходя из невозможности получить данные от других банков, анализ клиентской базы проводился на основании данных Отбасы Банка⁷⁸. Чтобы получить результаты, более близкие к текущим условиям и более характерные для заемщиков, берущих займы на рыночных условиях, были проанализированы только данные по промежуточным и жилищным займам, выданным с января 2021 по апрель 2022 года⁷⁹. Основные выводы из проведенного анализа следующие:

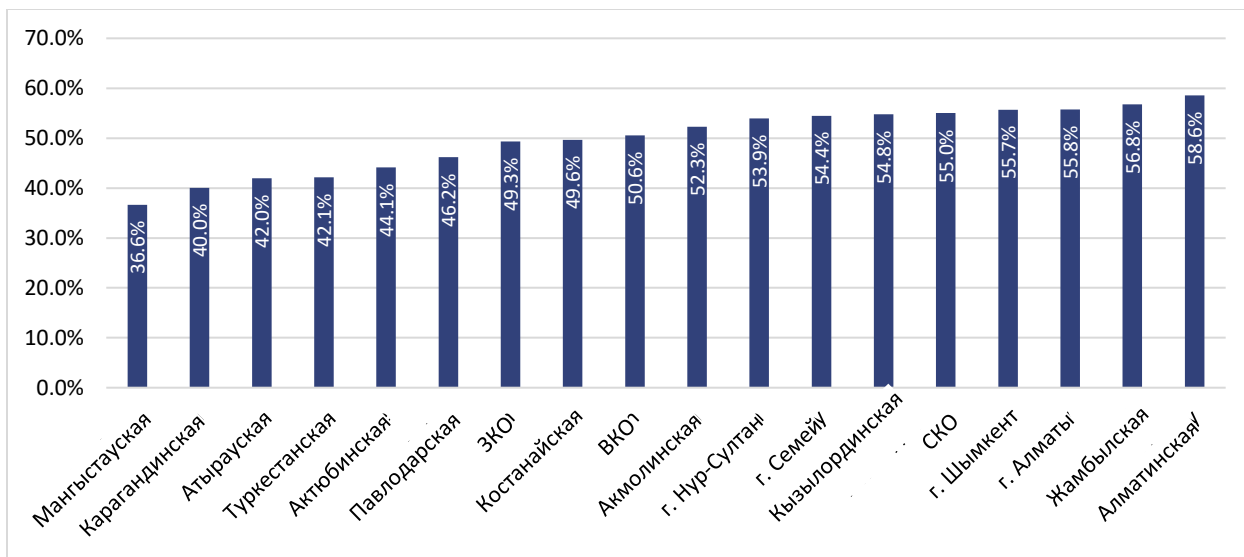
- **Суммы займов, выданных женщинам, меньше, чем мужчинам.** По количеству, доля женщин-заемщиков составляет около 51%. Однако по объему, доля женщин составляет всего 49% (договорная сумма займа женщин ниже, чем мужчин – 15.8 млн тенге против 17 млн тенге);
- **Женщины-заемщики преобладают не во всех регионах.** Доля женщин-заемщиков по регионам варьируется от самой низкой в Мангыстауской области – 36.6%, до самой высокой в Алматинской области – 58.6%;

Рисунок 16: Распределение женщин-заемщиков по регионам

⁷⁷ Команда также провела встречу с Ассоциацией застройщиков Казахстана с целью не только получить информацию о строительном рынке, но и выявить проблемы, с которыми могут столкнуться женщины при приобретении жилья. Однако, как сообщил представитель ассоциации, застройщики одинаково относятся ко всем потенциальным клиентам, и главным фактором, который они учитывают, является платежеспособность клиентов.

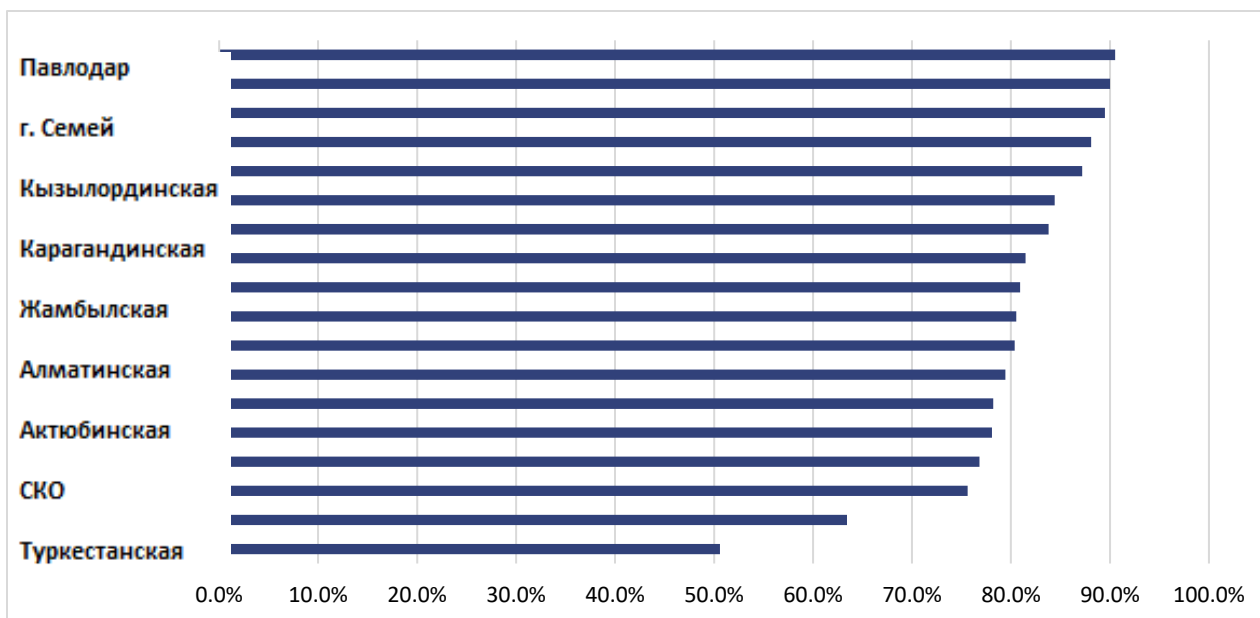
⁷⁸ Учитывая долю Банка на ипотечном рынке (50%), его присутствие по всей стране и общее доминирование в кредитовании, финансируемом государством, результаты анализа считаются достаточными для экстраполяции на весь рынок.

⁷⁹ Отбасы Банк также предоставляет предварительные займы. Однако эти займы выдаются только в рамках конкретных/целевых государственных программ и могут быть использованы только для приобретения дома/квартиры на первичном рынке.



- **Доход влияет на тип кредитного продукта/ займа, который выбирают женщины.** По видам займов и мужчины, и женщины предпочитают промежуточные займы.⁸⁰ Однако **доля женщин в жилищных займах составляет 57.1%**. Это можно объяснить тем, что, по сравнению с мужчинами, **меньше женщин в состоянии сделать 50% первоначальный взнос** (собственный взнос), требуемый условиями промежуточных займов. Соответственно, **доля женщин в промежуточных займах составляет 49.5%**;
- **Доходы женщин ниже, чем у мужчин. Средний доход женщин-заемщиков составляет около 82% от среднего дохода мужчин.** Этот показатель самый низкий в Туркестанской и Западно-Казахстанской областях (51% и 63%), а самый высокий в Павлодарской и Акмолинской областях (90% и 91%);

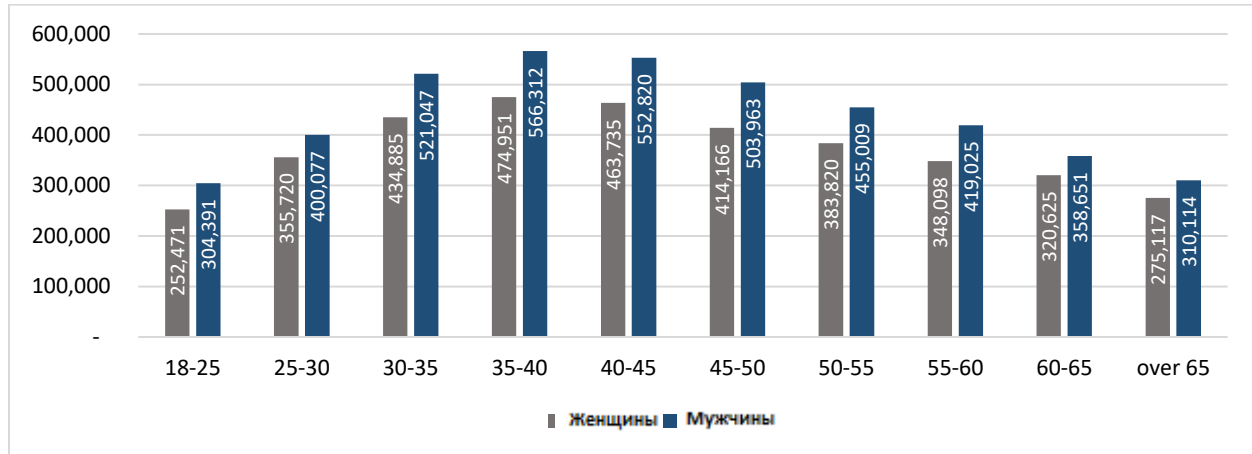
Рисунок 17. Средний доход женщин по отношению к среднему доходу мужчин



⁸⁰ Доля жилищных займов в общем объеме составляет всего около 18%.

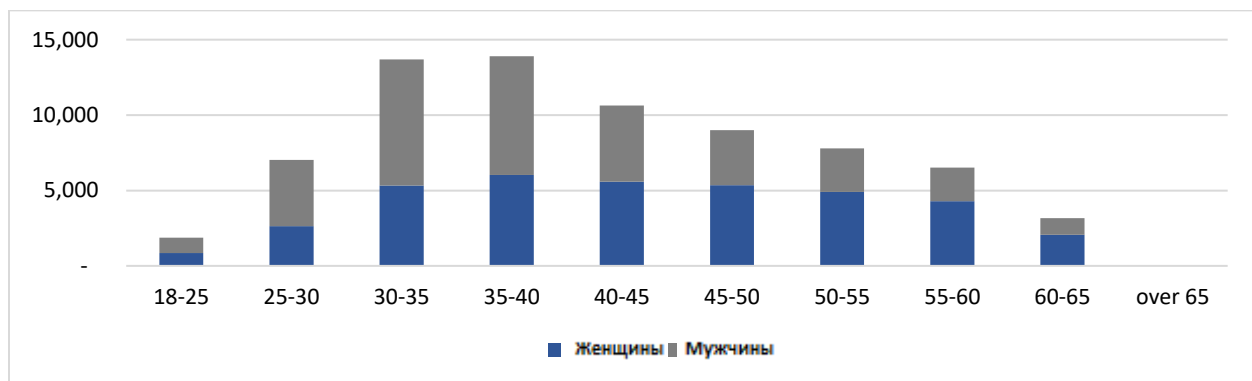
- **Среднемесячный доход выше всего у заемщиков в возрасте 35-40 лет** (у мужчин – 570,000 тенге, у женщин – 480,000 тенге). Примечательно, что **среднемесячный доход по возрастным группам увеличивается, достигая максимума в группе 35-40 лет, а затем постоянно снижается**;

Рисунок 18: Распределение доходов заемщиков по возрастным группам



- **Доход незамужних женщин сопоставим с доходом холостых мужчин.** Еще один интересный факт: в возрастной группе 25-30 лет **средний доход женщин составляет 87% от среднего дохода мужчин, в то время как в последующих возрастных группах он снижается примерно до 82-84%**. Это можно объяснить тем, что 25-30-летние женщины выходят замуж (рожают детей), а значит, больше времени уделяют неоплачиваемой работе по дому. Это в определенной степени подтверждается при сравнении доходов холостых мужчин и незамужних женщин: разница составляет менее 10% в возрастных группах 25-40 лет. **В следующих возрастных группах средний доход женщин равен или превышает средний доход мужчин**;
- **Средний возраст женщин выше, чем мужчин.** Приблизительно 38% всех заемщиков находятся в возрасте от 30 до 40 лет. При этом 31% женщин находятся в этом возрастном диапазоне, а среди мужчин 44% - в возрасте от 30 до 40 лет. В целом, доля мужчин в возрасте от 18 до 40 лет в общем количестве заемщиков-мужчин составляет 59%, в то время как доля женщин той же возрастной группы - только 40%. **Соответственно, средний возраст женщин составляет 44 года, а мужчин - 40 лет.**

Рисунок 19: Распределение заемщиков по возрасту



- **Женщины больше полагаются на созаемщиков.** В 26% случаев заемщик оформляется с

созаемщиком. В зависимости от пола, **31% женщин оформляют заем с созаемщиком по сравнению с 21% мужчин**. В 73% случаев с созаемщиком доход созаемщика выше, чем доход заемщика. По гендерному признаку, в 79% случаев кредитования женщин, действующих с созаемщиком, доход созаемщика выше. Для мужчин этот показатель составляет 64%;

- **Незамужние женщины - целевая ниша.** Приблизительно 82% заемщиков-мужчин состоят в браке, а 14% холосты. Среди женщин эти показатели составляют **52% и 32% соответственно**. Эти данные прямо противоречат распространенному мнению сотрудников банка о том, что доля женщин в портфеле банка выше, потому что они больше заботятся о создании семьи;
- **Подавляющее большинство заемщиков - наемные работники.** Только около 13% всех заемщиков являются индивидуальными предпринимателями. Однако доля женщин-предпринимателей выше среднего (16.4% против 12.3% мужчин). Среднемесячный доход индивидуальных предпринимателей более чем в два раза превышает доход наемных работников (примерно в 2.3 раза в случае женщин и в 2.1 раза в случае мужчин).

6. Доступность женщин к жилищному финансированию

6.1 Финансовая инклюзивность женщин

Официальной статистики по финансовой инклюзивности с разбивкой по полу не существует. Поэтому для оценки ситуации мы использовали данные из базы данных ВБ «Global Findex» (источник данных о глобальном доступе к финансовым услугам - от платежей до сбережений и займов⁸¹).

Согласно этим данным, уровень доступа женщин к финансовым услугам в Казахстане достаточно высок. Более того, почти по всем показателям **доля женщин не только превышает долю мужчин** в Казахстане, но и аналогичные показатели по Европе и Центральной Азии⁸². Так, 84% женщин имеют счет в финансовом учреждении по сравнению с 78% мужчин и 74% женщин в ЕЦА. Кроме того, 65% женщин имеют дебетовую или кредитную карту, по сравнению с 61% мужчин и 55% женщин в ЕЦА.

В целом, женщины в Казахстане имеют больше сбережений (42% против 38% у мужчин). Однако доля мужчин и женщин, делающих сбережения в финансовых учреждениях, одинакова - 19% (в соответствии с результатами нашего опроса, доля женщин, предпочитающих делать сбережения в финансовых учреждениях, несколько выше 26% против 24.5%). Стоит отметить, что 17% женщин откладывают деньги на старость, по сравнению с 12% мужчин.

Приблизительно 47% женщин брали какие-либо деньги в долг, по сравнению с 48% мужчин. Однако показатели по займам в официальных финансовых учреждениях составляют 30% среди женщин против 29% среди мужчин. По данным за 2017 год, 19% женщин имели жилищные займы в сравнении с 22%⁸³ мужчин.

По сравнению с мужчинами, женщины чаще используют интернет и цифровые технологии для получения финансовых услуг.

Таблица 15. Применение интернета и цифровых технологий

	Женщины	Мужчины
Произвели или получили цифровой платеж	82%	74%
Использовали мобильный телефон или интернет для покупки чего-либо онлайн	40%	36%
Использовали мобильный телефон или интернет для оплаты счетов	53%	48%
Использовали мобильный телефон или интернет для отправки денег	48%	46%
Осуществили цифровой торговый платеж	60%	54%

6.2 Банковские продукты для женщин, доступные на рынке

В настоящее время не существует банковских продуктов, специально разработанных и предлагаемых только для женщин. Банки и другие финансовые учреждения одинаково относятся ко всем клиентам и предлагают одни и те же продукты с одинаковыми условиями. Единственными исключениями являются продукты жилищного финансирования, предлагаемые Отбасы Банком (продукт «Умай») в рамках программы АБР Содействие гендерному равенству в жилищном финансировании, и бизнес-займы, предлагаемые БЦК, КМФ, Шинхан Банк, Форте Банк и Арнур Кредит в рамках программы ЕБРР «Женщины в бизнесе»⁸⁴. Это говорит о том, что в целом финансовые учреждения не рассматривают женщин как отдельную целевую группу и,

⁸¹ Издание 2021 года, основанное на национальных репрезентативных опросах более 125 000 взрослых в 123 странах во время пандемии КВИ, содержит обновленные показатели доступа к формальным и неформальным финансовым услугам и их использования. Возраст респондентов 15+.

⁸² Без учета стран с высоким уровнем дохода.

⁸³ Эта информация отсутствует в данных за 2021 год.

⁸⁴ <https://ebrdwomeninbusiness.com/>

соответственно, не рассчитывают на получение дополнительных льгот от внедрения специальных продуктов для женщин.

6.3 Международный опыт в области программ жилищного финансирования для женщин

Международный опыт в области специальных продуктов жилищного финансирования для женщин-заемщиков невелик. Как и любая другая коммерческая организация, финансовые учреждения рассматривают клиентов не по признаку пола, а по их способности оплачивать продукт. Однако некоторые финансовые учреждения рассматривают женщин как особую целевую группу и добавляют некоторые особенности в условия продуктов, чтобы сделать их более привлекательными для женщин. Например, болгарский банк UniCredit запустил ипотечный продукт «Донна» для женщин, особенностью которого является снижение взносов по погашению займа в течение первых трех лет материнства⁸⁵. Ипотека «Донна» была лишь одним из продуктов, предназначенных для женщин⁸⁶. Другие особенности, обычно применяемые финансовыми учреждениями, включают предложение немного более низких процентных ставок и более длительных сроков погашения для женщин-заемщиков (очень популярно в Индии).

Индия, пожалуй, единственная страна, где поддержка женщин, желающих стать домовладельцами, осуществляется на уровне государственной политики. Программа Pradhan Mantri Awas Yojana - это поддерживаемая центральным правительством инициатива, направленная на обеспечение доступного жилья для экономически слабых слоев населения⁸⁷. Программа «Жилье для всех» предлагает субсидирование процентной ставки при финансировании строительства, улучшения, покупки или расширения жилья. Преимущества программы, ориентированной на женщин, заключаются в следующем:

- **Льготы по субсидиям:** Согласно руководству «Pradhan Mantri Awas Yojana», обязательным условием является регистрация хотя бы одного члена семьи женского пола в качестве владельца дома. При наличии женщины-совладельца максимальный размер субсидии составляет до 267,000 рупий (₹). Кроме того, женщины, относящиеся к категориям «Группа с низким уровнем дохода» и «Экономически слабые слои населения», могут получить субсидию в размере 6.5% по займу на сумму до 600,000 рупий.
- **Налоговые льготы:** Помимо льгот по субсидированию жилищных займов в рамках PMAU, покупка жилья с женщиной-со-собственником также дает покупателям право на налоговую льготу. Если жилье используется для собственного проживания, покупатели могут получить дополнительную налоговую скидку на проценты, в размере до 200,000 рупий каждый финансовый год. Более того, супружеская пара, совместно владеющая недвижимостью, может претендовать на отдельные налоговые льготы, если у женщины есть независимый источник дохода. Размер вычета будет зависеть от индивидуальной доли собственности каждого со-покупателя.
- **Скидка на гербовый сбор:** Гербовый сбор - это налог, который взимается при покупке любой недвижимости и рассчитывается в процентах от рыночной стоимости или согласованной стоимости недвижимости - в зависимости от того, что больше. Процент гербового сбора различается в разных штатах Индии. Правительства штатов Индии предлагают определенную скидку женщинам-покупателям недвижимости или же в случае совместной регистрации, если один из заявителей - женщина.

⁸⁵ <https://www.unicreditbulbank.bg/en/about-us/media/news/according-to-data-of-unicredit-bulbank-women-hold/>

⁸⁶ Серия продуктов включала депозиты, потребительские займы, инвестиционные займы, кредитные карты, дебетовые карты и лизинг автомобилей.

⁸⁷ <https://www.tatacapital.com/blog/home-loan/why-should-you-keep-women-as-a-co-owner-to-avail-pmay-benefits/>

- **Никаких штрафов за досрочное погашение.** В рамках программы RMAU с женщин не взимается штраф за досрочное погашение.

В дополнение к государственным стимулам для женщин-заемщиков многие кредиторы предлагают женщинам-покупателям жилья скидки за оформление ипотечного кредита и более низкие процентные ставки, а также более длительные сроки погашения и более высокие суммы займов. Эти условия могут варьироваться от одного кредитора к другому.

В общем, мы ожидаем, что в ближайшем будущем ситуация изменится, и доступ женщин к жилищному финансированию улучшится во всем мире. Это связано с тем, что международные финансовые учреждения стали уделять больше внимания данной проблеме. Так, в октябре 2020 года МФК подписала кредитное соглашение с Глобальным банком на сумму 70 миллионов долларов США для предоставления ипотечных займов женщинам в Панаме⁸⁸. Это была первая инвестиция МФК, направленная на обеспечение женщин жильем. Вслед за этим, в июне 2021 года МФК подписала соглашение на сумму 50 млн долларов США с банком «La Hipotecaria» для поддержки роста ипотечного жилищного кредитования семей с низким и средним уровнем дохода в Панаме и Сальвадоре. Учитывая, что разрыв финансирования жилья женщин больше, около 50% займа МФК должно быть направлено на предоставление ипотечных кредитов женщинам (поддержка домохозяйств, возглавляемых женщинами).

Еще один примечательный вывод из международного опыта заключается в том, что женщины-заемщики платят более высокие проценты по ипотечным займам по сравнению с мужчинами-заемщиками (данные США: <https://resources.ownup.com/women-pay-more-for-their-mortgage-than-men>)⁸⁹. Основная причина этого заключается в том, что в среднем заработок женщин ниже, чем у мужчин, поэтому отношение задолженности к доходу у женщин-заемщиков выше, что заставляет банки устанавливать более высокие ставки. Кроме того, из-за более низкого дохода женщины меньше сберегают и, соответственно, делают меньшие первоначальные взносы (средний показатель займа к залогоу выше). Как и в случае с отношением задолженности к доходу, более высокий показатель займа к залогоу считается более рискованным, и банки взимают более высокие проценты.

7. Результаты опроса о доступе женщин к финансированию жилья

Основной целью опроса было провести детальный анализ женщин по сравнению с мужчинами (в качестве контрольной группы) с точки зрения социального статуса, дохода, жилищных условий и потребностей, опыта в ипотечном кредитовании, основных проблем, с которыми сталкиваются при получении ипотечных займов в банках, планов на будущее по обращению за жилищным финансированием и т. д.

Среди 1500 респондентов в 10 областях (Актыбинская, Алматынская, Атырауская, Западно-Казахстанская, Жамбылская, Карагандинская, Костанайская, Туркестанская, Павлодарская и Восточно-Казахстанская) и 3 городах (Астана, Алматы и Шымкент) был проведен телефонный опрос. Поскольку в центре внимания исследования были женщины, 60% респондентов - женщины.

Таблица 16: Размер и распределение выборки

Региональная квота	Итого	Женщины	Мужчины
Актыбинская область	110	66	44
Алматынская	115	69	46

⁸⁸ <https://pressroom.ifc.org/all/pages/PressDetail.aspx?ID=18618>

⁸⁹ Подобных исследований нет ни в Европе, ни в других странах. Вероятно, это связано с тем, что американские кредиторы обязаны публично раскрывать информацию об ипотечных кредитах на уровне займов в соответствии с Законом о раскрытии информации о жилищной ипотеке (Home Mortgage Disclosure Act).

Атырауская	110	66	44
ЗКО	110	66	44
Жамбылская	115	69	46
Карагандинская область	115	69	46
Костанайская	110	66	44
Туркестанская	115	69	46
Павлодарская	110	67	43
ВКО	115	69	46
г. Астана	125	75	50
г. Алматы	125	75	50
г. Шымкент	125	75	50
Общие положения:	1 500	901	599

Справочная/ общая информация

Доля женщин, имеющих высшее образование, выше, чем мужчин: Все респонденты были в трудоспособном возрасте: 18-60 лет для женщин и 18-63 года для мужчин. Примерно 66% респондентов были в возрасте от 18 до 50 лет. **Около 60% респондентов имели высшее образование**, 30% - техническое/профессиональное образование, а 9% - среднее образование. В гендерном разрезе **доля женщин с высшим образованием составляет 64% против 52% среди мужчин**. Соответственно, доля мужчин, имеющих техническое/профессиональное и среднее образование, превышает долю женщин.

Таблица 17. Респонденты по возрасту (годы)

	18-30	31-40	41-50	51-55	56-60(63)
Женщины	20.1%	21.5%	23.4%	19.9%	15.1%
Мужчины	23.9%	24.2%	20.2%	18.0%	13.7%
Совокупный итог	21.6%	22.6%	22.1%	19.1%	14.5%

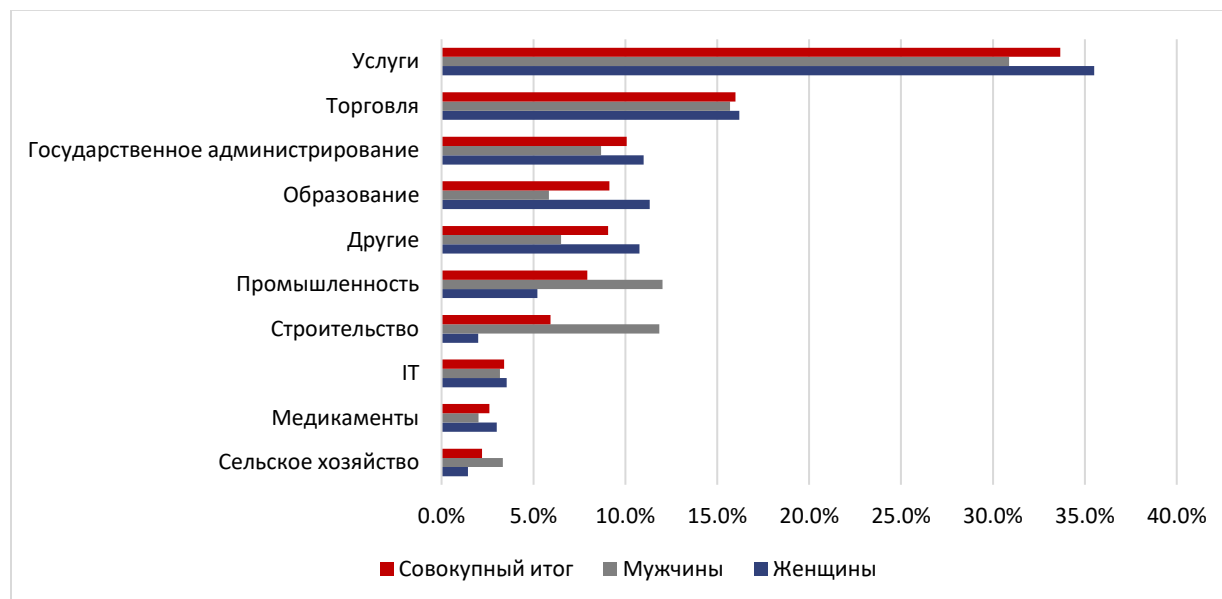
Большинство женщин работают: Около **73% респондентов являются наемными работниками** - 40% заняты в частном секторе и 33% в государственном. Доля самозанятых работников составляет 14.5%. Остальные - пенсионеры, студенты, домработницы, женщины в декретном отпуске и временно безработные. **Доля женщин преобладает среди пенсионеров, домохозяек, безработных и работников государственного сектора**, в то время как доля мужчин выше среди работников частного сектора, самозанятых и студентов. **В 76% семей⁹⁰ работают оба супруга (включая самозанятость)**

Зарплата является основным источником дохода для большинства: Соответственно, основным источником дохода для **70% респондентов является заработная плата**, а для **17% основным доходом является бизнес**. Небольшие различия между долями в статусе занятости и источнике дохода объясняются тем, что некоторые работники ответили, что они также занимаются предпринимательской деятельностью. **Другие отмеченные источники дохода - денежный перевод, аренда, пенсия, родители**. Около 11% респондентов отметили, что у них два источника дохода, а три респондента сказали, что у них три источника дохода.

⁹⁰ Семьи с обоими супругами.

Торговля и сфера услуг - это отрасли, в которых занято более 51% респондентов: По секторам наибольшая доля респондентов (34%) занята в сфере услуг, далее следуют торговля (16%), государственное управление (10.1%) и образование (9.1%)⁹¹.

Рисунок 20: Распределение респондентов по их вовлеченности в секторы экономики



Доля разведенных и овдовевших женщин более чем в два раза превышает долю разведенных и овдовевших мужчин: По семейному положению 70% респондентов состоят в браке, 18% в браке не состоят, а 12% разведены/вдовы. При отсутствии существенных различий между состоящими в браке мужчинами и женщинами, доля женщин в группе разведенных/вдовцов более чем в 2 раза превышает долю мужчин (15% против 6%).

В большинстве семей решение принимает мужчина: В 41% случаев мужчина является принимает решения в домохозяйстве/семье, по сравнению с 22% случаев, когда основные решения принимает женщина.

Рисунок 21: Структура домохозяйства/семьи по лицам, принимающим решения

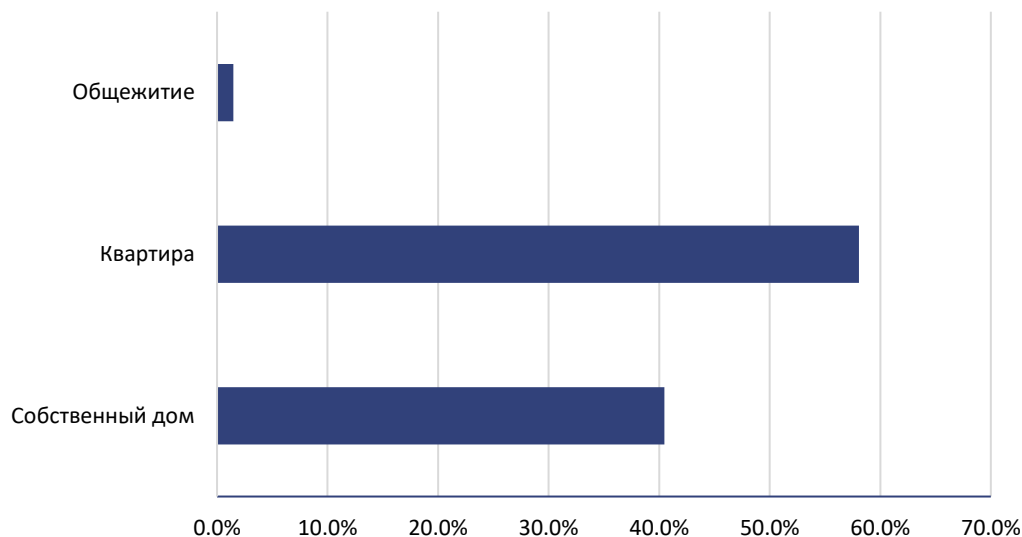
⁹¹ Доля женщин и мужчин рассчитывается внутри их групп.



В домохозяйствах, где ипотечный заем оформлен на женщину, доля мужчин, принимающих решения, составляет 34%. В 46% случаев решения принимаются совместно, а в 16% случаев лицом, принимающим решение, является женщина. Только в 27% случаев доход лица, принимающего решение, составляет более 50% от дохода семьи/домохозяйства.

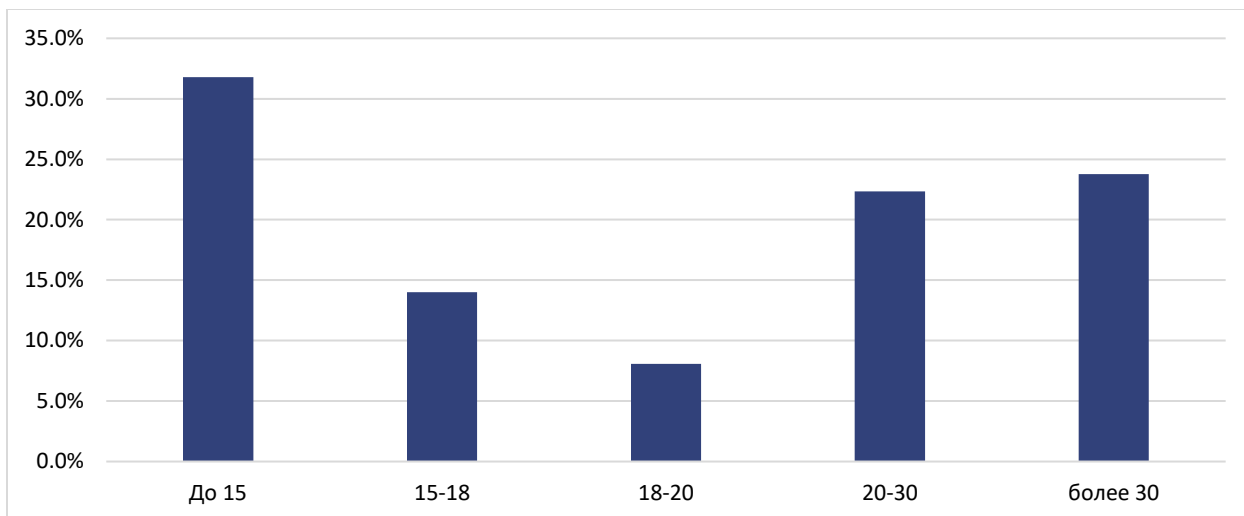
Жилищные условия и право собственности

Рисунок 22: Тип жилья, в котором проживают респонденты



Более 30% домохозяйств живут в переполненных домах: Анализ площади домов и структуры домохозяйств/семей показывает, что **в 32% домохозяйств/семей площадь на одного жителя составляет менее 15 кв. м**, а в 24% случаев этот показатель превышает 30 кв. м. Рассчитанные 32% близки к официальной статистике (см. стр. 8), согласно которой доля домохозяйств с площадью дома менее 15 кв. м на одного жителя составляет 29%.

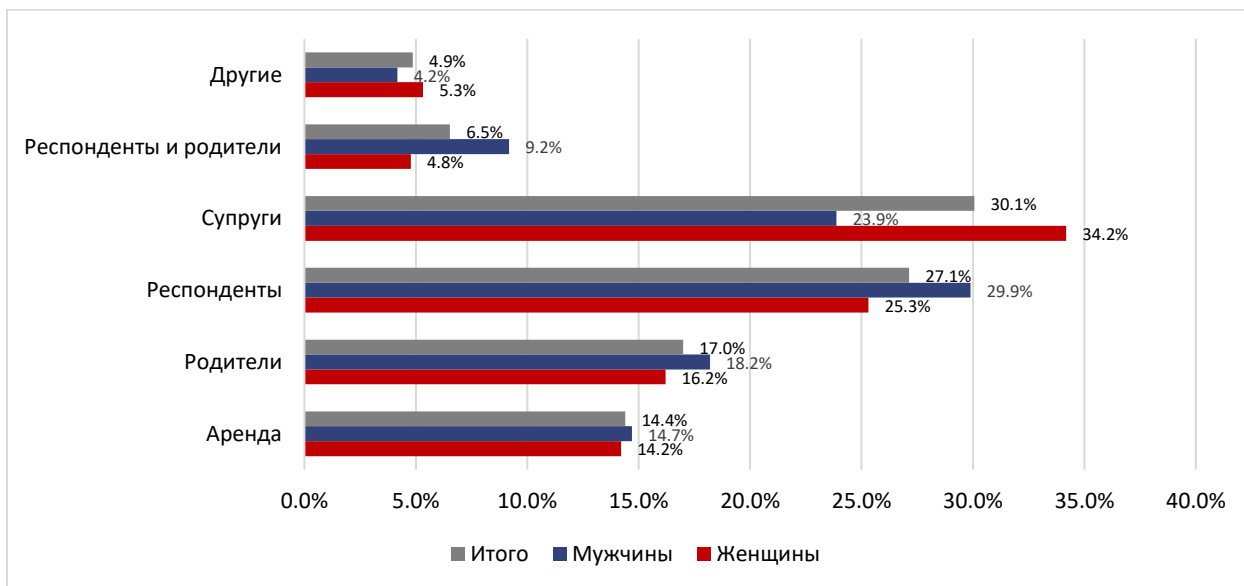
Рисунок 23: Площадь жилья на домохозяйство/члена семьи (в кв. м.)



Высокий спрос на ремонт: Около 51% респондентов оценили физическое состояние здания, в котором они живут, как отличное (10%) или хорошее (41%), и отметили отсутствие необходимости в капитальном ремонте. В то же время **35% считают, что необходим внутренний ремонт их квартиры/дома**. Около 89% респондентов отметили, что дом/квартира, в которой они живут, имеет все удобства.

Мужчины чаще являются домовладельцами: Соотношение владельцев-мужчин примерно на 5 п.п. выше, чем женщин (30% против 25%). Примерно 34% женщин и 24% мужчин отметили, что у них совместная собственность (с супругом/супругой) на дом, в котором они проживают.

Рисунок 24: Структура собственности



Группа «Другое» (на рисунке 24) включает совместную собственность с родственниками, государством, детьми, компанией-работодателем и т. д. **В 51% случаев право собственности было получено в результате покупки, а в 18% при строительстве дома.** Доля наследственного владения составляет 12%.

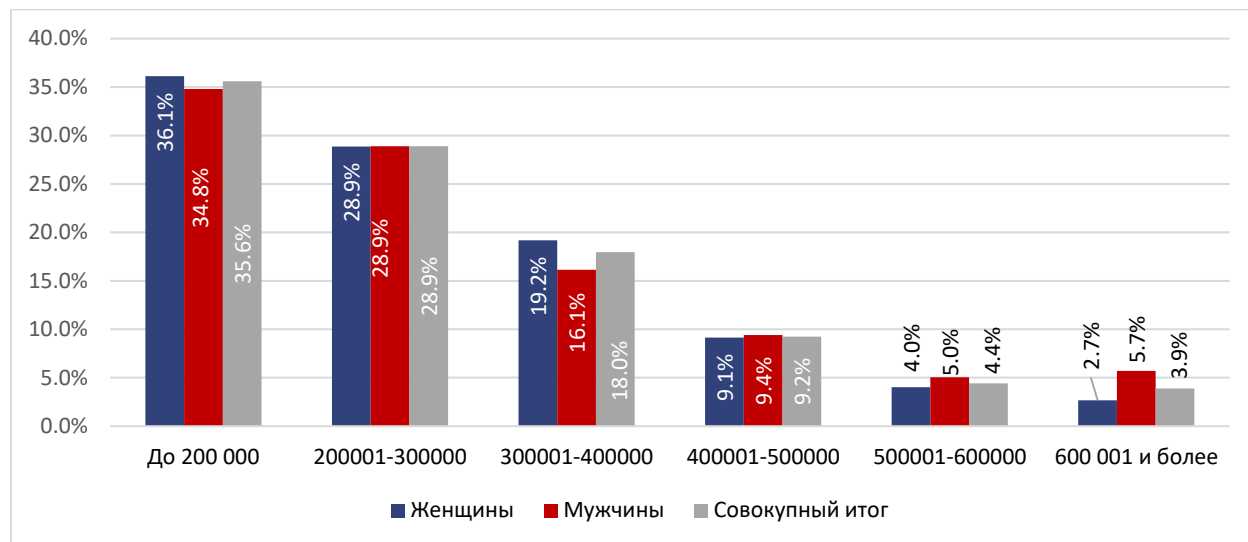
Примерно каждая 8-я семья живет в арендованном жилье: Около 14% живут в арендованном жилье (это число может указывать на потенциальный спрос на жилье и ипотечные займы).

Учитывая, что ежемесячная арендная плата равна ежемесячному платежу по ипотечному займу, мы рассчитали **потенциальный спрос на ипотечные займы со стороны лиц, проживающих в арендованном жилье, в размере около 9 триллионов тенге (18.2 миллиарда долларов США)**⁹². Учитывая, что доли мужчин и женщин практически равны, можно сделать вывод, что половина этой суммы приходится на долю женщин.

Доходы и сбережения

Доход 82% домохозяйств не превышает 400,000 тенге. Учитывая, что среднее количество домохозяйств составляет 3.5 человека, это близко к официальной статистике, согласно которой в случае 80% населения доход на одного члена семьи не превышает 100,000 тенге.⁹³

Рисунок 25: Доход домохозяйства/семьи



В среднем доходы мужчин выше, чем у женщин: Как видно, в группах с более высоким уровнем дохода преобладают мужчины. Сама по себе эта цифра не может свидетельствовать о том, что доходы женщин ниже, чем доходы мужчин (учитываются доходы домохозяйств, и группировка по мужчинам/женщинам производится по полу респондентов, а не по полу тех, кто получает доход).

Однако то, что женщины имеют более низкий доход, чем мужчины, подтверждается, когда мы анализируем долю дохода респондента в доходе домохозяйства/семьи. Так, доля женщин, чей доход в семейном бюджете составляет более 50%, составляет всего 30%, по сравнению с 53% мужчин. Сравнение доходов одиноких (в том числе разведенных и овдовевших) мужчин и женщин показывает, что доля женщин в группе доходов до 400,000 тенге превышает долю мужчин (90% против 82%), а в группе более высоких доходов (400,000 тенге и выше) картина противоположная - 18% мужчин против 10% женщин.

Сезонность доходов: 39% респондентов отметили, что доход их домохозяйства/семьи существенно меняется в течение года (сезонность). Интересно, что и самозанятые, и наемные работники указали на сезонность своих доходов. Это можно объяснить тем, что наибольшая доля респондентов занята в сфере услуг.

⁹² Для каждой группы (сгруппированной по размеру арендной платы) максимальная сумма займа была рассчитана исходя из следующих предпосылок: срок погашения - 240 месяцев, процент - 12%, ежемесячный платеж - верхняя граница каждой группы. Общий объем рассчитывается путем умножения сумм займов каждой группы на предполагаемое количество домохозяйств в каждой группе.

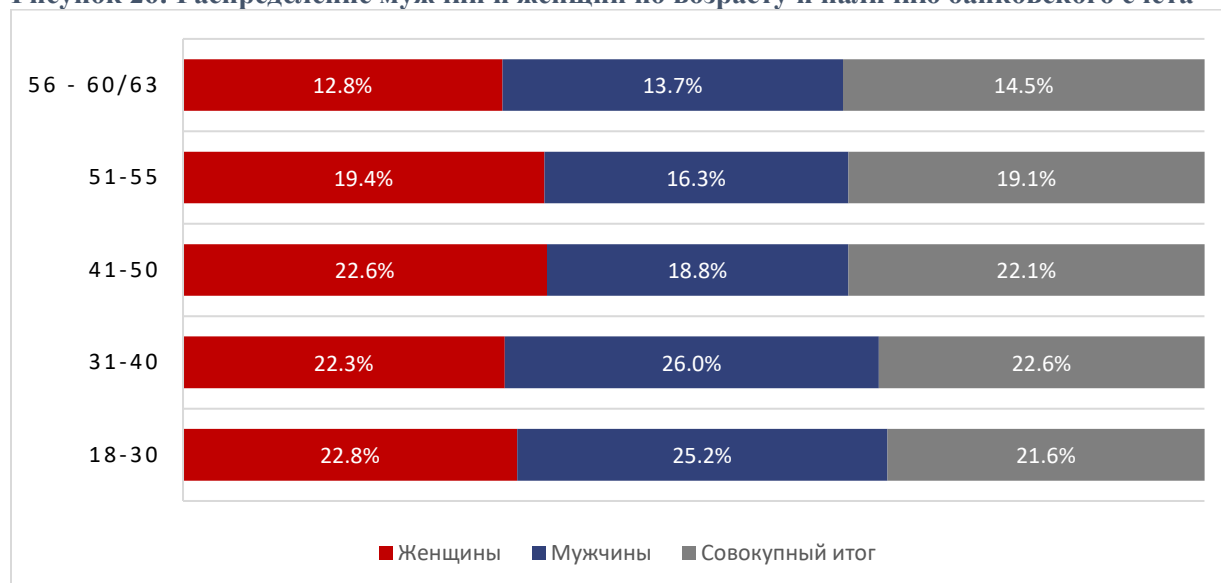
⁹³ Бюро национальной статистики Агентства по стратегическому планированию и реформам РК.

Доходы трети домохозяйств могут быть не полностью подтверждены документально: Доходы 34% семей/домохозяйств респондентов могут быть подтверждены частично или не подтверждены вообще.

Доступ к банковским услугам

Банковский счет имеется у большего числа женщин, чем у мужчин: 72% женщин и 69% мужчин имеют банковский счет. Как видно из приведенного ниже графика, доля мужчин, имеющих банковские счета, выше в более молодых возрастных группах, что также может быть результатом неравенства между доходами мужчин и женщин.

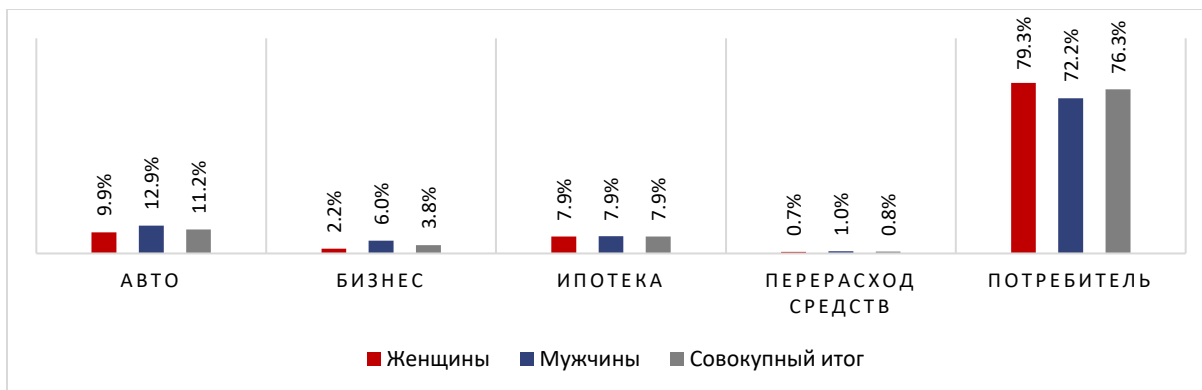
Рисунок 26: Распределение мужчин и женщин по возрасту и наличию банковского счета



Наличие кредитной карты практически одинаково у женщин и мужчин – 33.6% и 33.1%, соответственно. Возраст 51% тех, кто имеет кредитную карту, достигает 40 лет.

Женщины чаще берут потребительские займы: В целом, 47% респондентов имеют действующий заем, причем доля мужчин превышает долю женщин более чем на 5 п.п. (50.4% против 45.1%). По видам, подавляющее большинство (76% всех займов) составляют потребительские займы. Примечательно, что по сравнению с мужчинами, женщины берут больше потребительских займов (79% против 72%). В свою очередь, мужчины берут больше автомобильных и бизнес-займов (соответственно, 13% против 10% и 6% против 2%). В случае с ипотечными займами наблюдается равенство - 8%.

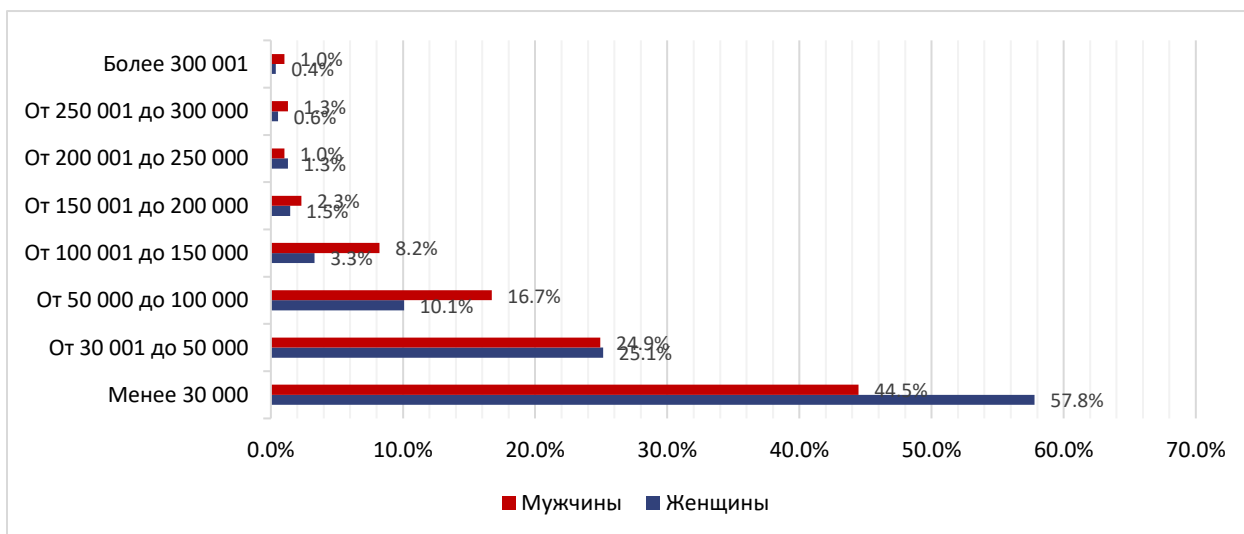
Рисунок 27: Виды займов по полу заемщика



Женщины предпочитают делать сбережения в банках: В целом, **62%** респондентов регулярно вносят сбережения. Доля мужчин, имеющих сбережения, больше, чем доля женщин (**65%** против **60%**). Однако, по сравнению с мужчинами, доля женщин, имеющих сберегательные счета в коммерческом банке, несколько выше (**26%** против **24.5%**). Примерно 31% женщин и 32% мужчин ответили, что не имеют достаточного дохода, чтобы делать сбережения. Более того, **6.5%** женщин ответили, что супруг не позволяет им иметь сбережения (у мужчин этот показатель составляет 1.2%). Это указывает на то, что на уровне домохозяйств все еще существует некоторая дискриминация/неравенство.

Суммы периодических сбережений у мужчин и женщин отличаются - женщины откладывают меньшие суммы (что также может свидетельствовать о том, что доход женщин ниже, чем у мужчин).

Рисунок 28: Ежемесячные накопления мужчин и женщин



По сравнению с мужчинами, больше женщин готовы использовать свои накопления для приобретения жилья: Примерно **40%** тех, у кого нет сберегательного счета, заинтересованы в его открытии. Около **56%** тех, кто имеет или заинтересован в открытии сберегательного счета, считают возможным использовать сбережения для улучшения жилищных условий - подавляющее большинство будет использовать свои сбережения для покупки дома/квартиры. Доля женщин, готовых использовать свои сбережения для приобретения жилья, превышает долю мужчин (**61%** против **49%**).

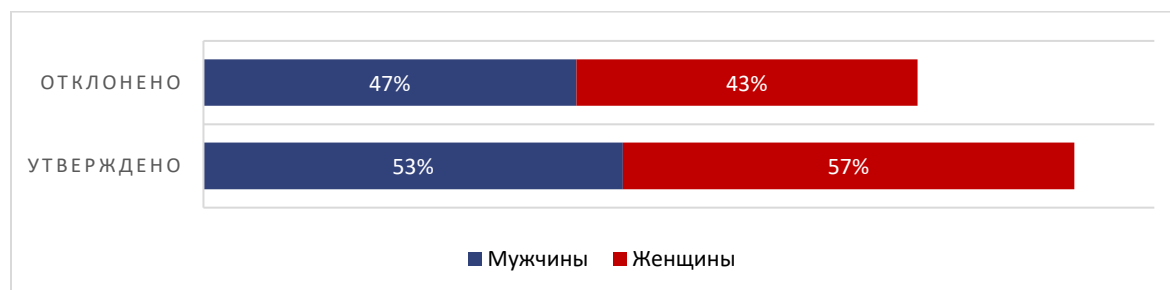
В качестве основных причин незаинтересованности в открытии сберегательного счета были названы следующие:

- Низкие проценты, предлагаемые банками по накопительным счетам (46%);
- Отсутствие доверия к банкам (25%);
- Предпочтение копить неформально (24%).

Опыт в сфере ипотечного кредитования

Около четверти респондентов обращались за ипотечным займом: За последние пять лет **23%** респондентов обращались за ипотечным займом (25% женщин и 20% мужчин). Из тех, кто подал заявку, **45%** получили отказ, причем процент отказов был выше среди мужчин, чем среди женщин (48% против 43%).

Рисунок 29: Доля отказов по ипотечным заявкам



Заявки мужчин отклоняются чаще: Основной причиной отказа в приеме заявки является недостаточный доход. Интересно, что **больше мужчин, чем женщин, получили отказ по причине недостаточного дохода.** Это может указывать на то, что **мужчины чаще подают заявки на сумму, превышающую их возможности.** Примерно 52% ипотечных займов было выдано в рамках государственных программ.

Рисунок 30: Причины отказа



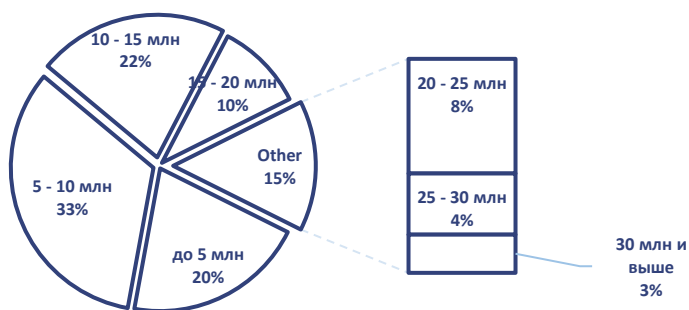
Основные проблемы, с которыми сталкиваются заявители, связаны с бюрократией: Из тех, кто получил ипотечный заем, 28% не столкнулись с какими-либо сложностями в процессе кредитования. Основными тремя проблемами, которые отметили респонденты, были следующие (можно было дать до трех ответов):

- Бюрократия / сложный процесс подачи заявки;
- Медленный процесс / длительное время ожидания одобрения / выдачи;
- Высокая комиссия / вознаграждение.

В подавляющем большинстве случаев ипотечный заем используется для финансирования покупки жилья: Около **88%** ипотечных займов было использовано для покупки дома/квартиры, 7% - для реконструкции и 3% - для строительства (остальные займы были направлены на рефинансирование существующих займов).

По количеству преобладают небольшие ипотечные займы: Около **75%** ипотечных займов составляют до **15 млн тенге**. Нет никакой закономерности в сумме займов для мужчин и женщин. Из тех, кто получил ипотечный заем, 12% отметили, что сумма займа была недостаточной.

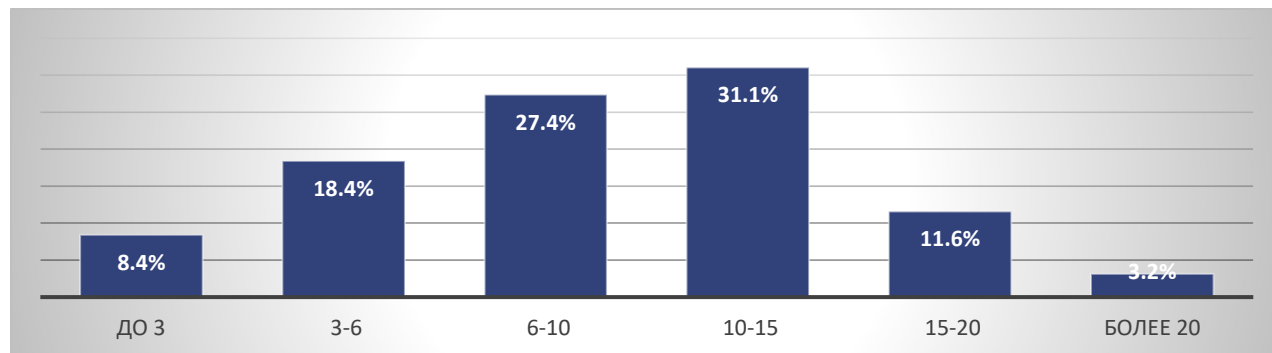
Рисунок 31: Группировка ипотечных займов по сумме



Женщины чаще действуют с созаемщиком: В 55% случаев заемщик оформляется с созаемщиком. Больше женщин, чем мужчин (**60% против 45%**) имели созаемщика.

Люди предпочитают ипотечные займы со средним сроком погашения: Срок погашения **58%** ипотечных займов находится в пределах от **6 до 15 лет**. На займы со сроком погашения более 15 лет приходится всего 15%⁹⁴.

Рисунок 32: Сроки погашения ипотечного займа



Процентная ставка Учитывая высокую долю ипотеки по государственным программам, в **57%** случаев процентная ставка составляет до **10%**. Займы с процентной ставкой 10-15% составляют 23%.

Погашение займа: Около **25%** заемщиков столкнулись с временными проблемами со своевременным внесением платежей. Мужчины сталкивались с проблемами погашения займа почти в два раза чаще, чем женщины (**37% против 20%**). Основными причинами задержки

⁹⁴ Как показывают результаты обсуждения целевых групп, люди предпочитают брать краткосрочные займы с тем, чтобы выплачивать меньше процентов.

выплаты займа были: непредвиденные расходы (56%), задержка зарплаты (21%) и временная безработица (17%).

Спрос на ипотечные займы

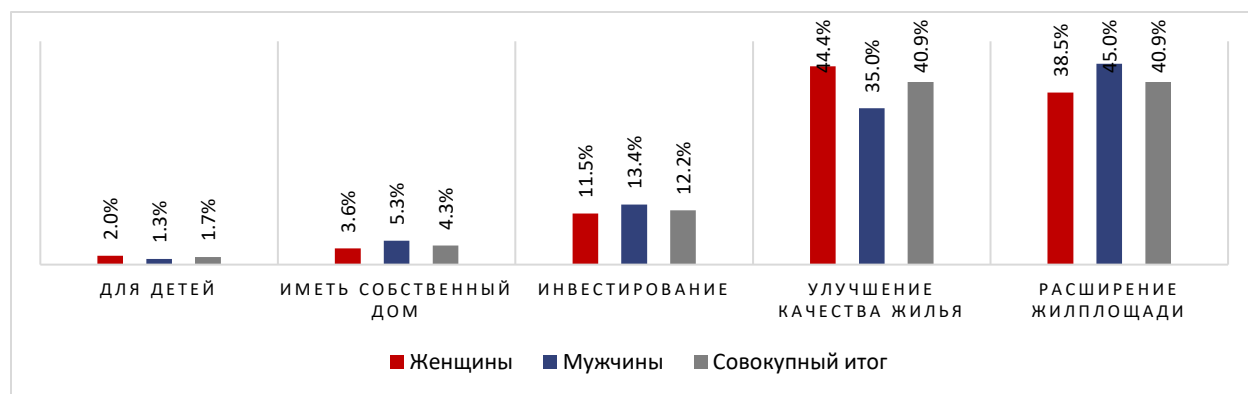
Процентная ставки по инвестициям в жилье: 61% женщин и 53% мужчин-респондентов заинтересованы в инвестициях в жилье в течение следующих пяти лет, подавляющее большинство (80%) рассматривают возможность покупки квартиры/дома. Существует небольшая разница в предпочтениях женщин и мужчин - **женщины предпочитают купить квартиру, а мужчины - дом.**

Рисунок 33: Предпочтения при инвестициях в жилье



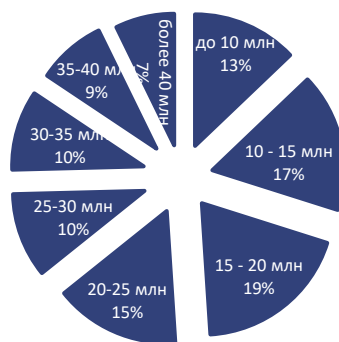
Женщины предпочитают комфортное жилье: Цель инвестирования в жилье: Основными причинами инвестирования в жилье являются желание жить в лучшем доме (41%), увеличить жилую площадь (41%) и сдать дом/квартиру в аренду (12.2%). Здесь также отмечаются некоторые различия между предпочтениями мужчин и женщин. **Женщины больше заинтересованы в улучшении жилищных условий, а не в увеличении жилплощади.** Кроме того, женщины менее заинтересованы в приобретении дома/квартиры с целью сдачи ее в аренду.

Рисунок 34: Цель инвестирования в жилье



Для более чем половины тех, кто заинтересован в инвестировании в жилье, нет разницы между первичным и вторичным рынками: Примерно 52% тех, кто заинтересован в инвестициях в жилье, готовы купить дом/квартиру либо на вторичном, либо на первичном рынке, а **36% нацелены только на первичный рынок.** Около 26% планируют продать имеющуюся недвижимость для финансирования будущих инвестиций.

Рисунок 35: Оценочная стоимость инвестиций в жилье



Ипотечный заем является основным источником финансирования инвестиций в жилье: Примерно 67% тех, кто заинтересован в инвестициях в жилье (39% от общего числа респондентов), собираются использовать займы/кредиты для финансирования своих жилищных инвестиций. Из них 93% собираются использовать официальные заимствования (займы в банках и других финансовых учреждениях), а остальные планируют занять у друзей и/или родственников.

Потенциальный спрос на ипотечные займы огромен: Около 39% респондентов от общей численности домохозяйств заинтересованы в финансировании будущих инвестиций в жилье за счет оформления долговых обязательств (официальных и неофициальных заимствований) и могут рассматриваться как потенциальные заемщики ипотечных займов. Учитывая среднее количество членов домохозяйства (3.5) и общую численность населения, количество потенциальных займов оценивается примерно в 2.2 миллиона, что составляет 23 триллиона тенге (около 67 млрд долларов США). Более того, учитывая, что доля женщин среди тех, кто заинтересован в кредитах/займах, составляет около 52%, можно считать, что потенциальный спрос женщин на ипотечные займы составляет около 16.5 трлн тенге (34 млрд долларов США).

Платежеспособный спрос на ипотечные займы также огромен: Приведенные выше оценки основаны на готовности респондентов взять кредит/заем для финансирования своих инвестиций в жилье и желаемую сумму кредита/ займа. В этих расчетах не учитывается способность респондентов обслуживать желаемый заем/долг. Очевидно, что не все, кто положительно ответил на вопрос о готовности финансировать жилищный проект за счет долга/займа, будут соответствовать критериям для получения ипотечного займа. Так, анализ ответов о ежемесячных платежах, которые респонденты могут осуществлять, и желаемых суммах займа позволяет сделать вывод о том, что не все респонденты четко понимают взаимосвязь между суммой займа и ежемесячным платежом. Другими словами, в некоторых случаях ежемесячные платежи, которые могут осуществлять респонденты, не соответствуют желаемой сумме займа. Если рассматривать только тех, указанные ежемесячные платежи которых соответствуют желаемой сумме долга/займа, то количество потенциальных заемщиков уменьшается примерно до 910,000, а общий объем потенциальных ипотечных займов снижается до 13.6 трлн тенге (28 млрд долларов США)⁹⁵.

Льготные условия займов по государственным программам делают их востребованными: 43% хотели бы взять ипотечный заем по одной из государственных программ, а 35% считают эти займы слишком ограничивающими.

В большинстве случаев желаемая сумма ипотечного займа составляет до 20 млн тенге: Наиболее востребованная сумма займа находится в диапазоне от 10 до 15 млн тенге (24%), далее

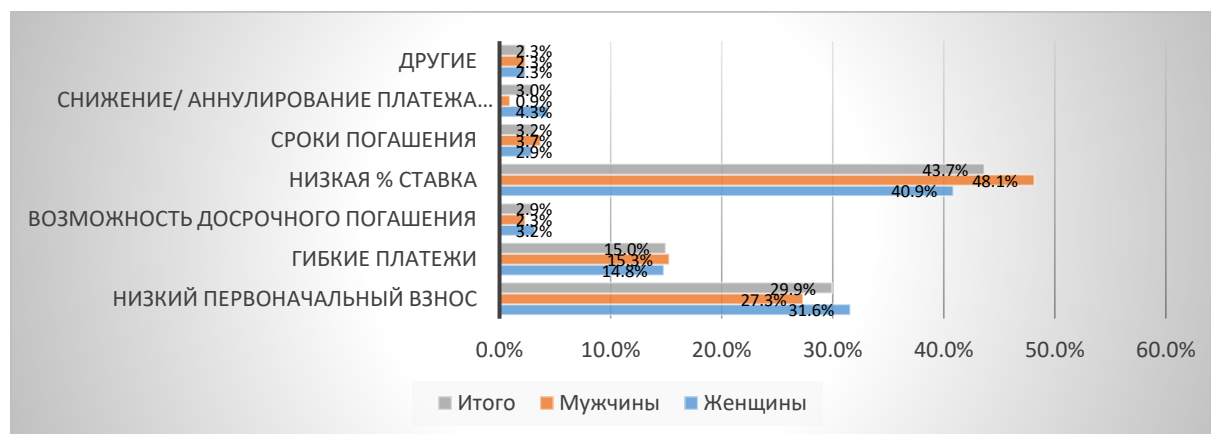
⁹⁵ Респондент считается способным обслуживать желаемый кредит/ заем, если рассчитанный ежемесячный платеж по этому кредиту/займу совпадает с его/ее указанным ежемесячным платежом. Для расчета ежемесячных платежей срок займа был принят равным 20 годам, а процентная ставка - 12%.

следуют займы от 5 до 10 млн тенге и от 15 до 20 млн тенге (по 16%). Наиболее желаемые сроки погашения - от 6 до 10 лет (33%) и от 10 до 15 лет (27%).

Накопления считаются наиболее желательным источником для внесения первоначального взноса: Основными источниками для внесения первоначального взноса были названы **накопления** (личные и семейные), займы (у родственников/друзей и в финансовых учреждениях) и выручка от продажи актива.

Низкая процентная ставка и первоначальный взнос являются наиболее важными факторами.

Рисунок 36: Наиболее важные характеристики ипотечного займа



Основными причинами незаинтересованности в получении ипотечного займа являются:

- Высокая процентная ставка;
- Недостаточный доход;
- Отсутствие доверия к банкам;
- Чрезмерно сложные процедуры.

Общество считает, что существует неравенство между мужчинами и женщинами: В целом, **31% респондентов считают, что женщины имеют более ограниченный доступ к ипотечным займам**, чем мужчины. Примечательно, что доли мужчин и женщин, согласных с таким утверждением равны.

В конце опроса респондентов попросили выбрать утверждения, касающиеся гендерного равенства, с которыми они согласны⁹⁶.

Таблица 18. Утверждения, с которыми согласились респонденты

№	утверждения	Женщины	Мужчины	Итого
1	Женщины, как правило, имеют более низкий доход	30.8%	27.2%	29.4%
2	Женщины часто предпочитают, чтобы супруг отвечал за такие решения от имени семьи	20.6%	27.1%	23.1%
3	Женщины испытывают больше трудностей с выполнением формальных требований для получения займа	13.9%	12.4%	13.3%
4	Женщины не владеют имуществом, которое может быть использовано в качестве залога	13.7%	12.0%	13.1%

⁹⁶ Каждый респондент мог выбрать до трех утверждений; был собран 2 091 ответ.

5	Культурные представления о роли женщины в обществе	8.4%	10.5%	9.2%
6	Правительство и банки имеют искаженное представление о слабости женщин	7.5%	5.3%	6.6%
7	Другие	5.0%	5.6%	5.3%
	Итого	100.0%	100.0%	100.0%

Хотя в стране нет явной дискриминации по признаку пола, а законодательная база (особенно связанная с доступом к финансированию) равна для всех, общество чувствует разницу между мужчинами и женщинами. Это касается не только измеримых вещей (например, дохода, утверждения №1), но и отношения к женщинам (утверждения №2 - №5).

8. Обсуждения целевой группы

Для проверки результатов исследования, а также для получения дополнительной информации, не учтенной в исследовании, было организовано девять обсуждений целевых групп (ОЦГ) в шести областях и трех городов (как представлено в таблице ниже). ОЦГ были организованы среди мужчин и женщин, как являющихся ипотечными клиентами (имеющих ипотечный кредит, в том числе ипотечный кредит для женщин), так и не являющихся ипотечными клиентами (не имеющих ипотечный кредит). Три ОЦГ были проведены с мужчинами и шесть - с женщинами, участники были отобраны в соответствии с отборочной анкетой. Всего в обсуждениях целевых групп приняли участие 74 человека (по 8-9 человек в каждой группе).

Таблица 19: Обсуждения целевой группы

№	Регион/ город	Номер	Группа	Участники	Дата
1	г. Астана.	1	Женщины-клиенты	9	10 сентября 2022 г.
2		1	Мужчины-клиенты и неклиенты	9	10 сентября 2022 г.
3	Косшы	1	Женщины-неклиенты	8	11 сентября 2022 г.
4	Карагандинская	1	Женщины-клиенты	8	17 сентября 2022 г.
5		1	Мужчины-клиенты и неклиенты	8	17 сентября 2022 г.
6	г. Алматы	1	Женщины-клиенты	7	25 сентября 2022 г.
7	Талдыкорган	1	Мужчины-клиенты и неклиенты	8	1 октября 2022 г.
8		1	Женщины-неклиенты	8	1 октября 2022 г.
9	Каскелен	1	Женщины-неклиенты	9	2 октября 2022 г.
	Итого	9		74	

В целом, целевые группы подтвердили основные выводы исследования (**высокий спрос на улучшение жилищных условий, более низкий доход женщин (по сравнению с мужчинами), основные ограничения при получении ипотечного займа (требуемый первоначальный взнос, высокая процентная ставка, недостаточный и/или недокументированный доход), восприятие женщин как более уязвимых, зависимых от мужчин**). Кроме того, живое и непосредственное общение позволило дополнить информацию, полученную из изученных публикаций/статистики и результатов опроса. Обобщенные основные выводы, сделанные в ходе обсуждений целевых групп, приведены ниже.

Жилищные условия и спрос

Большинство участников живут в 2-3 комнатных квартирах, реже в домах с 3-4 комнатами (которые не всегда обеспечены всеми коммунальными услугами). По сравнению с Астаной и Алматы, в периферийных городах (таких как Караганды и Талдыкорган) жилые дома крайне обветшалые. В сельской местности, куда переехали некоторые участники, эти проблемы стоят более остро.

Большинство «неклиентов» живут в доме, унаследованном от родителей или с родителями (родителями супруга в случае женщин). Также часто встречаются случаи, когда дети имеют свой дом, но живут с родителями и сдают свое жилье в аренду. Около 10% участников (в основном переехавших из других районов) живут в съемных квартирах. В случае с клиентами оба супруга являются собственниками купленного ими дома, в котором они проживают.

Несмотря на то, что в настоящее время лишь немногие участники имеют срочные потребности в улучшении жилья, большинство неклиентов (а также некоторые из клиентов) планируют

инвестировать в жилье в ближайшие годы. Помимо улучшения жилищных условий, причинами являются помощь детям и получение дохода (сдача в аренду, продажа по более высоким ценам). В случае женщин причиной также является желание жить отдельно от родителей мужа (плохие жилищные условия и теснота были отмечены как причина ссор в семье).

Ипотечное кредитование рассматривается как важный инструмент финансирования будущих инвестиций в жилье, и государственные программы являются предпочтительным вариантом. Процентная ставка и первоначальный взнос - наиболее часто упоминаемые проблемы при принятии решения о получении ипотечного займа.

Опыт в сфере ипотечного кредитования

Большинство клиентов получили ипотечный заем по одной из государственных программ (7-20-25, Баспана Хит, 50/50 и т. д.)⁹⁷. Условия по государственным программам одинаковы, однако между банками все равно есть свои особенности в оценке клиентов. Были случаи, когда клиент по одной и той же программе получал отказ в нескольких банках, прежде чем получить заем. Некоторые участники отметили, что смогли получить заем только благодаря помощи так называемых «помогаек». Помогайки выступают в качестве посредников между банками и клиентами и за отдельную плату организуют одобрение займа. Это можно рассматривать как ипотечное брокерство. Однако тревожный сигнал заключается в том, что они организуют одобрение займов для неправомочных клиентов. Можно даже получить заем, не делая (или делая частично) первоначальный взнос (в сговоре с застройщиками).

Для получения права на участие в государственных программах участники порой идут на хитрость. В частности, фиктивные разводы очень распространены для получения займа матерью-одиночкой, для того, чтобы не показывать имеющуюся собственность и т. д.⁹⁸

Для многих женщин-клиентов было сложно собрать деньги на первоначальный взнос (они считают, что его нужно снизить до 10-15%). В целом, продажа имеющегося жилья для внесения первоначального взноса является очень распространенным явлением.

Примечательно также, что среди тех, кто имеет ипотечный заем, есть и те, кто брал займы ранее (до 3). Выступает ли в качестве заемщика муж или жена, зависит от конкретных требований программы и дохода. Некоторые участники упоминали о совместном кредитовании. Кроме супругов, в качестве созаемщика выступают родители или близкие родственники (брат/сестра или тетя/дядя).

Опыт общения с банками варьируется от крайне негативного (на получение займа ушло более одного месяца) до положительного (заем был одобрен и выдан менее чем за 10 дней). Основная отмеченная проблема - бюрократия, неэффективная организация работ, технические проблемы.

В качестве основных кредиторов были названы Отбасы Банк, Сбербанк, Халык Банк и БЦК.

Сбережения и доходы

Почти все участники отметили, что периодически делают сбережения. Многие из них имеют сберегательные счета в Отбасы Банке. Однако не всегда удается делать накопления каждый период из-за колебаний доходов и расходов. Что касается гендерных различий, то женщины лучше экономят и стараются откладывать даже небольшие суммы. Мужчины более скептически относятся к накоплению небольших сумм из-за инфляции. Это особенно актуально для финансирования будущих инвестиций в жилье. Многие участники (особенно мужчины) отметили, что цены на жилье

⁹⁷ Не было ни одного человека, который бы взял заем по программе Умай. Несколько участников отметили, что были заинтересованы, но из-за высокой процентной ставки не стали подавать заявку.

⁹⁸ Это очень похоже на ситуацию, когда предоставление существенной адресной социальной помощи (АСП) спровоцировало многие семьи на развод, чтобы исключить вклад мужа из общего дохода семьи и обрести право на социальную помощь.

растут такими темпами, которые делают невозможным накопление даже первоначального взноса (50% в случае с Отбасы Банком).

Тот факт, что в среднем женщины получают меньшую зарплату по сравнению с мужчинами, подтвердили почти все участники. Помимо декретного отпуска, заботы о семье и т. д. доход женщин ниже, так как мужчины чаще привлекаются к дополнительным работам (например, выезды на объекты) и, соответственно, получают дополнительные выплаты.

Примечательно также, что многие из тех женщин, которые получили заем по какой-либо государственной программе, жалуются на высокую процентную ставку (большие ежемесячные выплаты). Похоже, что они неправильно оценили свои способности. Учитывая, что люди, занятые в частном секторе, имеют более высокий доход, их возможности по погашению займа выше.

Женщины имеют более низкий, но более стабильный доход. Участники утверждают, что женщины более дисциплинированы в ежемесячных платежах и более ответственны.

Гендерное восприятие и проблемы

Участники целевых групп, как женщины, так и мужчины, согласны с тем, что женщины находятся в менее выгодном положении по сравнению с мужчинами из-за более низкой заработной платы, занятости в менее прибыльных отраслях, таких как образование и медицина; из-за декретных отпусков, необходимости заботиться о детях, муже и родителях чаще, чем это делают мужчины. Также было рекомендовано, что в рамках программы для женщин процентная ставка по займу должна быть снижена, если женщина рождает ребенка. Однако несколько мужчин-участников были категорически против женской ипотеки, не позволяя женщинам быть «слишком независимыми». Они считают, что программы женской ипотеки стимулируют жен к разводу, разрушают семейные ценности⁹⁹. Тем не менее, все участники целевых групп считают, что должны быть программы для матерей-одиночек, особенно после потери кормильца.

Многие считают, что права женщин нарушаются на бытовом уровне. Женщинам также трудно устроиться на работу - многие работодатели не хотят брать на работу молодых женщин, потому что она может уйти в декретный отпуск.

Интересно также, что среди женщин нет солидарности по поводу льгот по ипотечным займам для многодетных семей. Некоторые женщины считают, что к женщинам должно быть одинаковое отношение независимо от количества детей.

Другие выводы

О консультировании заявителей: По мнению участников, банки неэффективно консультируют потенциальных клиентов по вопросам получения займа. Получение информации и консультаций (в том числе платных) от блогеров - обычное дело, и участники (особенно женщины) высоко ценят их услуги.

О финансовой грамотности: На основании обсуждений можно сделать вывод, что финансовая грамотность среди большинства участников (особенно женщин) находится на низком уровне.

О договорной сберегательной системе: Помимо инфляции и высоких цен на недвижимость, многие участники (особенно мужчины) выступают против схемы (предварительных и промежуточных займов), так как существует требование выплаты процентов на всю договорную сумму (до накопления 50% или в течение 3 лет). Также было отмечено, что требование о ежемесячном взносе денег (до достижения 50%) является слишком строгим, и было бы лучше, если бы заемщику разрешили вносить платежи по займу, а не вносить на накопительный счет.

О строительстве по государственным программам и распределении социального жилья: Участники отметили, что дома, построенные по государственным программам, низкого качества.

⁹⁹ Это доказывает, что в обществе все еще есть часть людей, которые не считают женщин равными мужчинам

Кроме того, построенные дома/квартиры распределяются несправедливо (из-за коррупционных схем).

Об использовании средств государственных программ: Покупка квартиры/дома по государственным программам не для проживания (улучшения текущих жилищных условий), а для получения дохода - очень распространенное явление. Некоторые сдают эти дома в аренду и используют вырученные средства для погашения ипотеки, другие продают их вскоре после роста цен (особенно в случае новостроек).

О сроках и условиях предоставления займов по государственным программам: Некоторые участники пожаловались, что лимиты, установленные на величину займа/ стоимость дома, не отражают текущую ситуацию и должны быть скорректированы. Кроме того, необходимо продлить срок (после получения разрешения), в течение которого заявитель должен найти квартиру.

О статусе женщин: Женщины стараются достичь финансовой независимости, чтобы быть готовыми к различным ситуациям и не полагаться полностью на мужчин.

О требованиях банков:

- Требование об обязательной регистрации заявителя (так называемая «прописка» является формальным и увеличивает расходы некоторых заемщиков (внутренних мигрантов). Часто домовладельцы регистрируют таких заемщиков у себя за деньги (5-6 тыс. тенге в месяц). Бывают случаи, когда в небольшой квартире/доме зарегистрировано около 30 человек;
- Рассмотрение только документально подтвержденных доходов вынуждает людей делать поддельные справки, ограничивает доступ многих людей к ипотечным займам. Лучше учитывать реальный доход;
- Требуемый уровень первоначального взноса высок;
- Оценка недвижимости производится выбранным банком оценщиком, который часто занижает цену недвижимости.

9. Выводы по результатам встреч с кредитным персоналом Отбасы Банка

В рамках исследования рынка команда провела интервью с кредитным персоналом Отбасы Банка в отдельных филиалах как в крупных городах, так и в регионах (см. Приложение 8). Основной целью этих интервью было получение представления/мнения по теме исследования - доступ женщин к жилищному финансированию - от тех, кто непосредственно участвует в продаже продуктов жилищного финансирования и не понаслышке знает о проблемах, с которыми сталкиваются потенциальные заемщики. Другими целями были получение отзывов респондентов о кредитовании в рамках проекта и выслушивание их рекомендаций по дальнейшему совершенствованию продуктов жилищного финансирования для женщин.

Основные выводы:

1. **Виды займов:** Подавляющее большинство займов (как мужчинам, так и женщинам), выданных респондентами, являются промежуточными, что объясняется тем, что люди предпочитают купить жилье сразу (даже сделав 50% первоначальный взнос и относительно более высокую процентную ставку, как того требуют условия промежуточного кредитного продукта), чем ждать три года и получить жилищный заем с более низким процентом.
2. **Равные возможности:** Банки одинаково относятся как к мужчинам, так и к женщинам. **Решения о кредитовании принимаются на основании объективных факторов: уровня дохода, кредитной истории, первоначального взноса и т. д.** Эти факторы одинаковы как для мужчин, так и для женщин. Все респонденты отметили, что так обстоит дело на рынке в целом - банки принимают кредитные решения, основываясь только на объективных факторах.

3. **Преобладание женщин-заемщиков:** За исключением г. Шымкент, респонденты отметили, что доля женщин в их кредитных портфелях (выданных займах) составляет не менее **50%**. Причины того, что среди клиентов больше женщин-заемщиков, респонденты объясняют тем, что женщины больше ориентированы на семью, стремятся обеспечить благополучие своей семьи и поэтому чаще обращаются за займом.
4. **Статус занятости женщин-заемщиков:** Подавляющее **большинство женщин-заемщиков - наемные работники** (с некоторым преобладанием в сторону работников государственного сектора, таких как врачи, учителя, работники администрации и т. д.). **Доля индивидуальных предпринимателей составляет до 20%**. Отмеченные причины низкой доли индивидуальных предпринимателей различны: обычно индивидуальные предприниматели имеют достаточный доход и могут финансировать свои жилищные проекты без займа; не хотят делать обязательные сбережения; официальный доход, заявленный в налоговых отчетах (база для анализа кредитоспособности), ниже (хотя на самом деле он больше); заявленный доход существенно варьируется между двумя отчетными периодами и т. п.
5. **Оценка дохода:** При учете **только официально подтвержденных доходов снижается численность потенциальных клиентов (в том числе женщин)**. Применение альтернативных методик проверки доходов будет полезно для женщин, имеющих незарегистрированный бизнес (в основном в сельском хозяйстве, торговле на рынках, надомной работе, такой как шитье, рукоделие и т. д.).
6. **Оценка недвижимости:** Учитывая тот факт, что аккредитованные банком оценщики представлены не во всех регионах, в некоторых случаях им требуется слишком много времени для выезда на место и оценки недвижимости, подлежащей финансированию (оценщики ждут, пока наберется несколько заявок, прежде чем совершить выезд на место).
7. **Банковские продукты, связанные с ремонтом:** Спрос на продукты для ремонта дома отсутствует. **Люди предпочитают быстрые потребительские займы (покупка материалов в рассрочку)**, чем обращаться за ипотечным займом.
8. **Продукт «Умай»:** После увеличения лимита доходов для домохозяйств **продукт «Умай» пользуется большим спросом**. Основными причинами являются низкий первоначальный взнос и возможность приобретения жилья на вторичном рынке. Основная проблема продукта «Умай» заключается в том, что созаемщиком может быть только муж. Другой проблемой является требование **обязательного накопления** (сумма ежемесячных накоплений и процентов больше, чем запланированное погашение процентов и основного долга).
9. **Мнение респондентов:** В конце интервью всех респондентов попросили высказать свое мнение/представление об особенностях ипотечного кредитного продукта для женщин. Почти все опрошенные описали заем как **обычный ипотечный заем с низкой процентной ставкой и меньшим первоначальным взносом**.

10. Рекомендации

Результаты исследования **подтверждают высокий спрос (в том числе со стороны женщин) на жилье в Казахстане**. По нашим оценкам, всего в улучшении жилищных условий нуждаются **около 4.3-5.5 млн человек, из которых 2.2-2.8 млн - женщины**. Очевидно, что часть этого спроса будет удовлетворяться за счет ипотечного кредитования.

Исследование также показывает, что хотя мужчины и женщины имеют равные права и к ним одинаково относятся банки, на практике возможности женщин получить ипотечный кредит ограничены по сравнению с мужчинами. С этой точки зрения, важность проекта АБР очень высока. Не только из-за предоставления средств для кредитования женщин, но и по причине того,

что Банк поднял вопрос и создал основу для обеспечения постоянного доступа женщин к финансированию жилья.

В целом, меры поддержки, способствующие доступу женщин к жилищному финансированию, могут быть реализованы на государственном уровне и/или на уровне отдельных кредиторов. На государственном уровне правительство может **инициировать специальную программу, аналогичную существующим**, но только для женщин (предоставление субсидированных средств банкам для кредитования конечных заемщиков), или разработать **новую программу - например, субсидирование процентов, беспроцентные средства для внесения первоначального взноса, страхование кредитного риска (ипотечное страхование) для снижения первоначального взноса и т. д.** В качестве дополнительных инструментов правительство может предоставить **некоторые стимулы для целевых заемщиков-женщин в виде налоговых льгот** - например, снижение ставки подоходного налога на весь срок займа. Очевидно, что государственная программа должна охватывать не всех, а только тех, кто имеет ограниченный доход, и/или исходя из их статуса (например, одинокие женщины, основной добытчик дохода в семье и т. д.). Программа может быть реализована либо через Отбасы Банк (как возможное продолжение проекта АБР), либо через другие коммерческие банки (по аналогии с 7-20-25). **Поддержка МФО/ФИР в разработке и реализации таких проектов, безусловно, повысит их эффективность.**

На уровне кредитора крайне важно, чтобы кредитор понимал, какие **преимущества он может получить от привлечения женщин**. В целом, более низкий уровень риска (по сравнению с клиентами-мужчинами) и растущий потенциал получения выгоды от привлечения новых клиентов (не пользующихся финансовыми услугами женщин) являются основными стимулами для финансовых учреждений в предложении специальных финансовых продуктов для женщин. Эти продукты отличаются от продуктов, предлагаемых для всех, некоторыми особыми свойствами, которые финансовые учреждения вводят для того, чтобы сделать продукты более привлекательными для женщин. Результаты исследования показывают, что наиболее **востребованным продуктом жилищного финансирования для женщин является обычный ипотечный заем** с низким первоначальным взносом и низкой процентной ставкой, который может быть использован для финансирования жилья как на первичном, так и на вторичном рынке (именно эти условия обеспечили успех продукта «Умай»). Однако внедрение такого продукта в Отбасы банке требует некоторых правовых изменений. Поэтому наряду с этим вариантом мы рассматриваем и другие варианты.

Варианты продуктов	Преимущества	Недостатки	Примечания
Продолжать предлагать продукт «Умай»	<ol style="list-style-type: none"> 1. Никаких правовых изменений не требуется; 2. Никаких существенных изменений во внутренних процедурах/политиках Банка не требуется; 3. Продукт уже известен и востребован. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Продукт должен финансироваться за счет внешних заимствований; 2. В нынешней ситуации в экономике и во всем мире привлечение средств по приемлемым ценам не представляется возможным; 3. В случае снижения рыночных ставок продукт может стать неконкурентоспособным. 	В зависимости от целевой группы и текущей ситуации в экономике, возможны некоторые изменения в существующих критериях отбора.
Внедрение обычного ипотечного	<ol style="list-style-type: none"> 1. Повышение доступности займов для женщин-заемщиков; 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Требуется внесения изменений в законодательство (долгосрочный процесс); 	Если этот вариант принимается, то заем должен быть доступен только определенной

продукта для женщин-заемщиков	2. Повышение конкурентоспособности Банка на рынке; 3. Проще в обслуживании (так как отсутствует накопительный компонент).	2. Повышает риск ликвидности (риск задержки выдачи займов по договорной сберегательной схеме).	категории женщин (с ограниченным доходом, одинокие, единственный получатель дохода в семье и т. д.).
Модифицировать существующие продукты с тем, чтобы сделать их более привлекательными для женщин-заемщиков	1. Никаких правовых изменений не требуется; 2. Можно быстро внедрить; 3. Может способствовать достижению социальных целей.	1. Может повлиять на прибыльность банка.	Лучшей целевой группой для этого варианта могут быть молодые женщины. Банк может предоставить женщинам стимулы в виде снижения ежемесячных платежей в период материнства (или немного увеличить ставку по сбережениям).

Также стоит рассмотреть возможность внедрения **нового продукта (вида жилищного займа) для финансирования первоначального взноса** в случае, если клиент предпочитает получить ипотечный заем в коммерческом банке (у другого кредитора). В частности, клиент может накопить 50% от договорной суммы, которая в данном случае является согласованной суммой первоначального взноса. По достижении этой цели клиент получает сбережения и оставшиеся 50% в виде займа и использует эту сумму для внесения первоначального взноса по обычному ипотечному займу. Это существенно сократит период ожидания, необходимый для накопления первоначального взноса. Кроме того, средневзвешенная стоимость обоих займов существенно снизится (например, если ставка по ипотеке составляет 18%, а ставка по займу Отбасы Банка - 5%, то средняя ставка по обоим займам составит 13.35% (70% ипотечный заем, 15% накопления и 15% заем Отбасы Банка). Очевидно, что период погашения займа не должен быть таким длительным, как у ипотечного займа. Плюсы в том, что его введение не требует внесения правовых изменений.

Выбор варианта зависит от желания Банка и государства/правительства внести изменения в жилищную политику. Команда готова оказать Банку поддержку в более детальной проработке выбранного варианта, включая определение потенциальных целевых групп, разработку критериев приемлемости и т. д.

Кроме того, Банк может рассмотреть целесообразность введения методики проверки недокументированных/частично документированных доходов, а также предоставления гибкого графика погашения займов для заемщиков с сезонным доходом.

Приложение 1. Квартиры и коммунальные удобства

Что касается региональной ситуации с обеспечением основными удобствами, то по водоснабжению самый низкий показатель в Мангыстауской области (80.5%). В Кызылординской области слабо развита канализационная инфраструктура - только 38.2% жилых помещений оборудованы таковой. В Туркестанском регионе практически отсутствует центральное отопление – 96.2% помещений используют индивидуальную регулировку отопления наряду с почти полным отсутствием горячего водоснабжения в регионе, только 0.5% домов оборудованы таковым. Астана наименее газифицирована (29.4%), но с учетом преобладания МЖК с электрическими плитами этот показатель не является критическим для города.

Таблица 1. Обеспеченность жилищного фонда удобствами (в % от общего количества)

Оснащено:	- водоснабжением	- канализацией	- центральным отоплением	- отоплением от индивидуальных установок	- ванной или душевой	- центральным горячим водоснабжением	- горячим водоснабжением от индивидуальных водонагревателей	- газом	- наполненным и электроплитами
Наличие удобств в жилищном фонде страны									
Доля от итоговой суммы	98.2%	72.5%	42.8%	58.1%	42.9%	37.0%	13.5%	86.8%	11.9%
Наличие удобств в МЖК									
Доля от итоговой суммы	99.4%	89.2%	78.4%	23.0%	74.8%	69.6%	7.5%	76.7%	22.3%
Наличие удобств в МЖК в городской местности									
Доля от итоговой суммы	99.9%	96.9%	91.4%	10.3%	85.6%	81.8%	6.0%	73.2%	25.8%

Источник: Бюро национальной статистики Агентства по стратегическому планированию и реформам Республики Казахстан

Таблица 2. Жилищный фонд, распределенный по количеству комнат в квартирах, в городских и сельских районах и крупных городских агломерациях (в количестве квартир)

Кол-во комнат	1	2	3	4	5	6+
сельские	131,420	326,062	665,884	417,662	154,779	91,584
городские	795,537	1,316,700	1,022,037	394,944	121,224	104,047
Карагандинская область	64,001	173,267	126,645	46,480	7,978	3,568
ВКО ^b	74,054	122,163	87,249	26,536	4,093	2,202
Астана.	118,075	131,395	88,254	26,677	6,774	6,948
Алматинская	174,910	229,901	185,135	61,525	19,950	27,136
Шымкент	39,342	67,064	58,784	39,219	23,549	19,828

Источник: Статистический сборник «О жилищном фонде» Бюро национальной статистики, 2021 год

^a По состоянию на 2021 год регион был представлен крупными населенными пунктами: Караганда (501 095 жителей), Темиртау (185 409 жителей), Жезказган (86 967 жителей), Балхаш (78 863 жителей), Шахтинск (37 653 жителей), Сатпаев (69 892 жителей), Абай (28 363 жителей)

^b По состоянию на 2021 год регион был представлен крупными населенными пунктами: Оскемен (346,127 жителей), Семей (323,721 житель), Риддер (49,705 жителей), Аягоз (37,593 жителя), Алтай (36,116 жителей)

Рассматривая распределение квартир по площади с точки зрения количества комнат, ничего необычного не наблюдается. Кроме того, в жилищном фонде относительно велика доля 5 и 6-комнатных квартир с уклоном в сторону квартир площадью 150 кв. м и более (табл. 3). В крупных городах средний размер квартир по количеству комнат на тип квартиры следующий: (i) одна комната – 35.3 м²; (ii) две комнаты – 51.1 м²; (iii) три комнаты – 69.1 м²; (iv) четыре комнаты – 91.8 м²; (v) пять комнат - 134 м²; (vi) шесть комнат и более – 206.7 м².

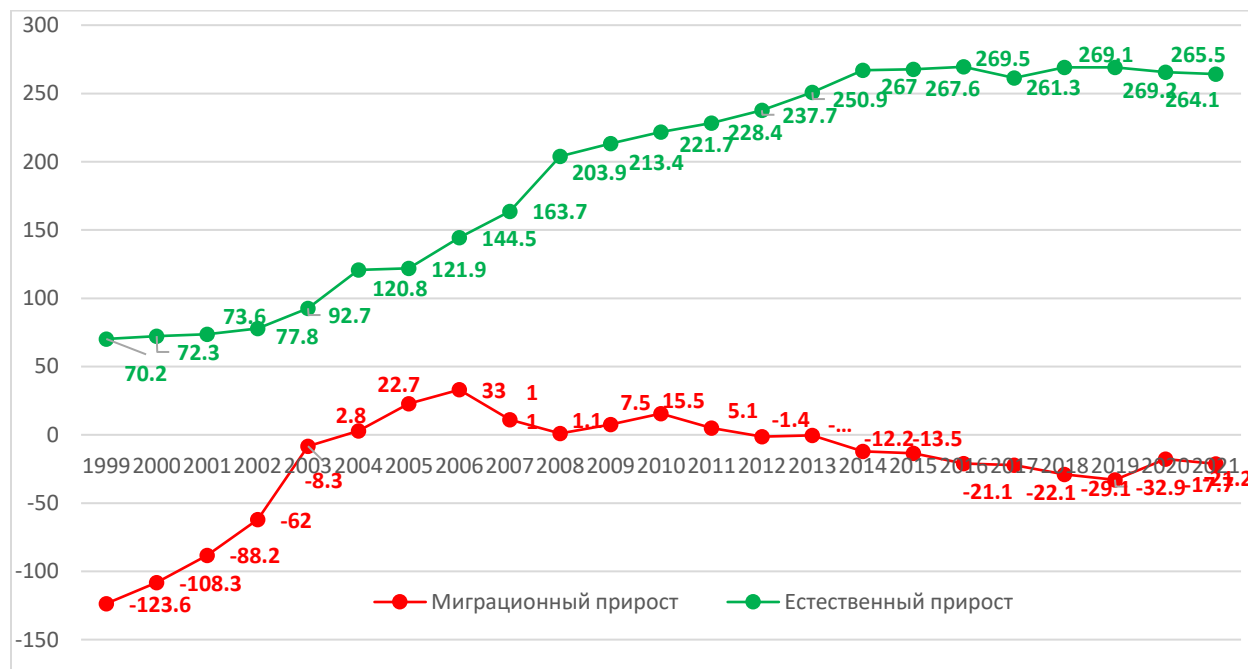
Таблица 4. Доля квартир по количеству комнат по диапазонам площади жилья (в %)

Диапазон общей площади / кол-во комнат	1	2	3	4	5	6+
Все	9.0%	21.64%	30.18%	19.6%	9.3%	10.3%
до 50 м ²	35.7%	52.8%	10.4%	1.1%	0.0%	0.0%
от 50 до 75 м ²	3.2%	28.9%	53.9%	12.8%	1.1%	0.2%
от 75 до 100 м ²	2.6%	8.4%	40.2%	38.1%	8.8%	1.9%
от 100 до 150 м ²	3.4%	3.4%	21.8%	37.5%	22.3%	11.7%
от 150 до 250 м ²	0.3%	1.8%	6.8%	23.8%	29.9%	37.5%
От 250 м ² и выше	0.0%	0.0%	2.0%	6.3%	16.3%	74.8%

Источник: Бюро национальной статистики Агентства по стратегическому планированию и реформам Республики Казахстан

Приложение 2. Рост численности населения и другая демографическая статистика

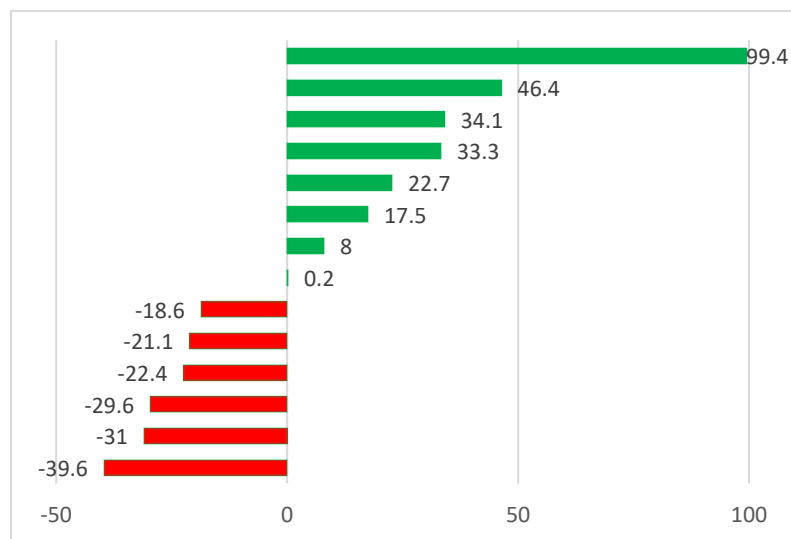
Рисунок 1: Компоненты прироста населения в Казахстане (1999-2021 годы, в тыс. человек)



Источник: Бюро национальной статистики Агентства по стратегическому планированию и реформам Республики Казахстан

Несмотря на быстрый рост населения, динамика и концентрация населения существенно различаются в разных регионах. Миграция населения происходила именно за счет северных и центральных регионов страны, в то время как в южных и западных регионах численность населения росла (рис. 9). В то же время значительный рост наблюдался в трех крупнейших городах - Алматы, Астане и Шымкенте. Если в 1992 году доля этих трех городов составляла 11.1% от общего населения, то в 2021 году этот показатель достиг 23%.

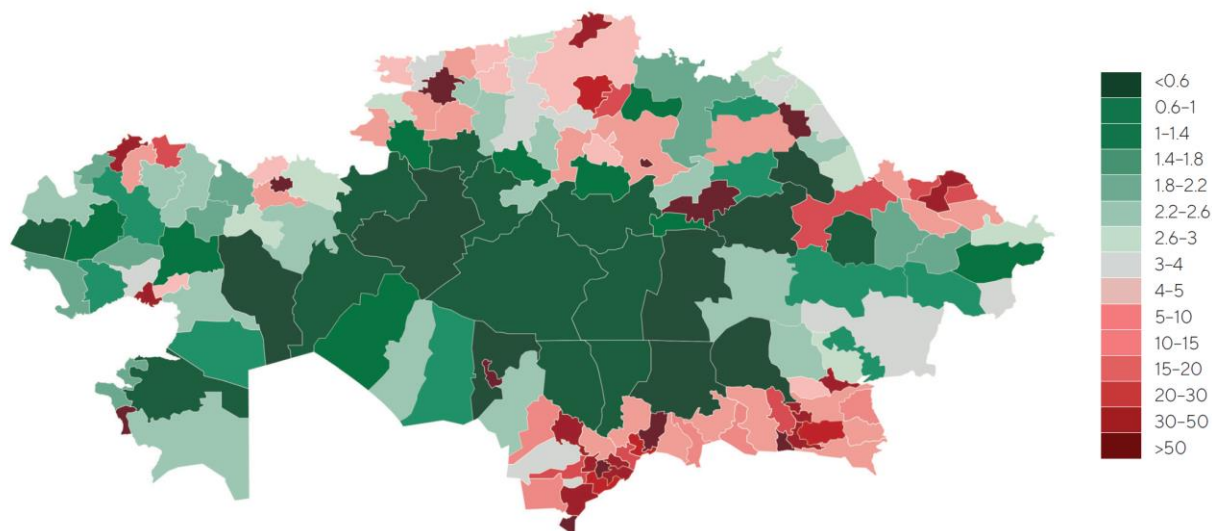
Рисунок 2: Прирост и убыль населения в регионах (1992-2021 годы, в %)



Источник: Бюро национальной статистики Агентства по стратегическому планированию и реформам Республики Казахстан

На данный момент существует два уровня тенденций пространственного развития. Во-первых, люди переезжают из сельских поселений в региональные центры. Во-вторых, от областных центров и менее развитых прилегающих сельских районов к наиболее развитым городам, которые постоянно превращаются в агломерации (Алматы, Астана, Шымкент, Караганда, Актюбе). Причина заключается в неравенстве между различными населенными пунктами по уровню доходов, качеству и количеству доступных рабочих мест и располагаемой базовой социальной инфраструктурой. Текущая концентрация населения Казахстана отражает эти тенденции.

Рисунок 3: Плотность населения (человек на квадратный километр)

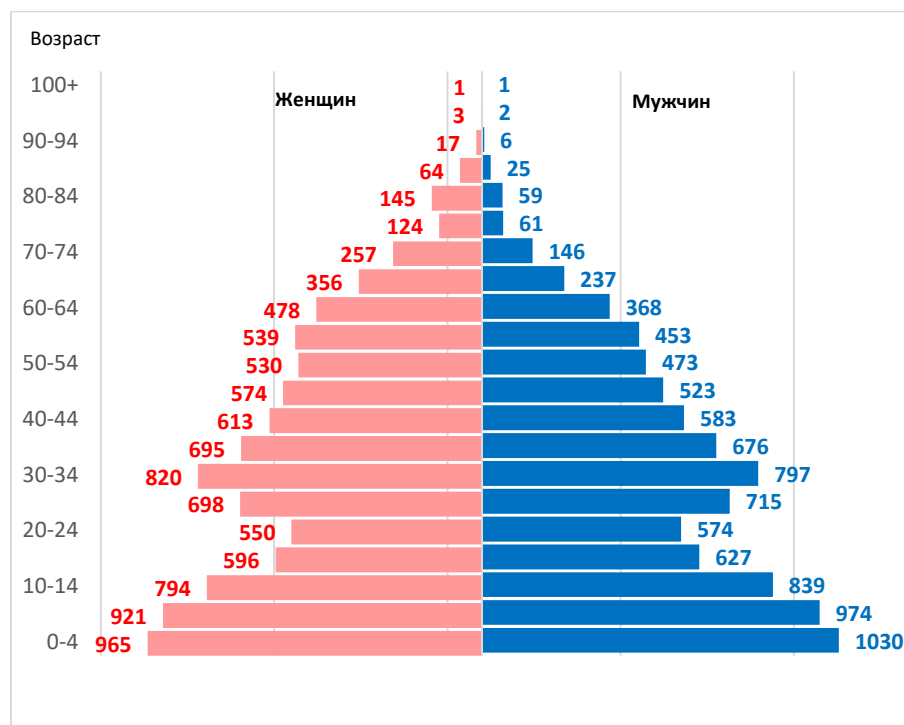


Источник: 2020, Статистический бюллетень «Мы - Казахстан» Бюро национальной статистики и Фонда ООН в области народонаселения (UNPFA)

Приложение 3. Гендерная статистика

Однако, если посмотреть на возрастной состав и гендерную структуру населения, то наблюдаемые пропорции показывают неравномерное разделение (Рисунок 1). По мере продвижения по возрастным группам в сторону более молодого населения наблюдается значительное увеличение доли людей моложе трудоспособного возраста с более высокой долей мужчин. Среди младших возрастных групп преобладают мужчины, так как среди родившихся больше мальчиков. Однако в старших возрастных группах структура меняется в пользу женщин из-за высокой смертности мужчин. Повышение пенсионного возраста для женщин несколько увеличило долю населения трудоспособного возраста¹⁰⁰.

Рисунок 1: Гендерная структура населения (2021 год, в тыс. человек)



Источник: 2021, Статистический сборник «Мужчины и женщины Казахстана» Бюро национальной статистики

Гендерное распределение младшей группы населения (14-28 лет) по регионам страны имеет свою специфику и заслуживает отдельного внимания. Отрицательный баланс женщин по отношению к мужчинам наблюдается во всех регионах, за исключением трех крупнейших городов, где ситуация прямо противоположная (Таблица 1).

Таблица 1. Численность женщин в возрасте 14-28 лет по регионам Казахстана

	Мужчины	Женщины	Разница
Республика Казахстан	1,912,948	1,828,135	-84,813
Акмолинская	71,844	66,717	-5,127

¹⁰⁰ С 2018 по 2027 год в стране началось постепенное повышение пенсионного возраста для женщин с 58 до 63 лет. Первое повышение пенсионного возраста произошло в 2018 году, женщины могли выйти на пенсию в 58 с половиной лет. С 1 января 2022 года пенсионный возраст для женщин вновь увеличился на полгода - он составляет 60 лет и 6 месяцев. С 2023 года женщины будут выходить на пенсию по достижении 61 года, в 2024 году - с 61 года и 6 месяцев, в 2025 году - 62 лет, в 2026 году - 62 с половиной лет. С 2027 года пенсионный возраст для мужчин и женщин будет одинаковым и составит 63 года.

Актюбинская область	87,440	83,304	-4,136
Алматинская	203,964	189,212	-14,752
Атырауская	69,046	65,308	-3,738
Западно-Казахстанская	63,663	59,869	-3,794
Жамбылская	126,555	116,388	-10,167
Карагандинская	132,442	125,222	-7,220
Костанайская	78,549	73,543	-5,006
Кызылординская	92,065	84,920	-7,145
Мангыстауская	78,487	74,355	-4,132
Павлодарская	67,088	63,026	-4,062
Северо-Казахстанская	50,829	46,218	-4,611
Туркестанская	252,360	226,111	-26,249
Восточно-Казахстанская	121,282	112,806	-8,476
Астана.	113,497	118,568	5,071
Алматинская	181,422	199,805	18,383
Шымкент	122,415	122,763	348

Источник: Бюро национальной статистики Агентства по стратегическому планированию и реформам Республики Казахстан

Учитывая региональные различия в численности молодого населения, следует обратить внимание на коэффициент рождаемости детей (Таблица 2). Мы видим, что в возрастной группе 20-24 года количество детей на 1,000 женщин растет, самый высокий показатель зафиксирован в возрастной группе 25-29 лет, затем он неуклонно снижается по возрастным группам, начиная с возрастной группы 30-34 года. У женщин, живущих в сельской местности, этот показатель выше по сравнению с женщинами, живущими в городах. Бюро национальной статистики Агентства по стратегическому планированию и реформам Республики Казахстан (Бюро национальной статистики) для сравнения показателей рождаемости использует параметр полного коэффициента рождаемости (ПКР)¹⁰¹. ПКР в Казахстане составил 3.32, достигнув самого высокого значения за прошедший период с 2000 года (увеличился на 1,84). Значение этого показателя подтверждает естественный прирост населения страны. Но и здесь мы можем заметить, что южные и западные регионы страны имеют более высокие значения ПКР (Таблица 8). Интересно, что ПКР не коррелирует с количеством браков, зарегистрированных в конкретных регионах. Необходима дальнейшая оценка для определения факторов, лежащих в основе этого явления. В целом, тенденция в рождении детей такова, что в южных и западных регионах рождается относительно больше детей, проживающих в сельской местности.

Таблица 2. Количество детей, рожденных в различных возрастных группах женщин (в 2021 году, на 1000 женщин)

	Возрастные группы						
	15-19	20-24	25-29	30-34	35-39	40-44	45-49
Общая оценка	23.8	180.3	201.5	142.9	90.5	24.6	1.4

¹⁰¹ ПКР - это количество детей, которое может родить средняя женщина в соответствии с текущим коэффициентом возраста рождаемости в общей численности населения

городские	19.9	165.72	191.3	127.8	85.9	23.6	1.6
сельские	28.2	201.3	219.4	176.5	98.5	26.2	1.0

Источник: Бюро национальной статистики Агентства по стратегическому планированию и реформам Республики Казахстан

Таблица 3. Количество зарегистрированных браков и рождаемость среди женщин в возрасте 14-28 лет (в 2021 году)

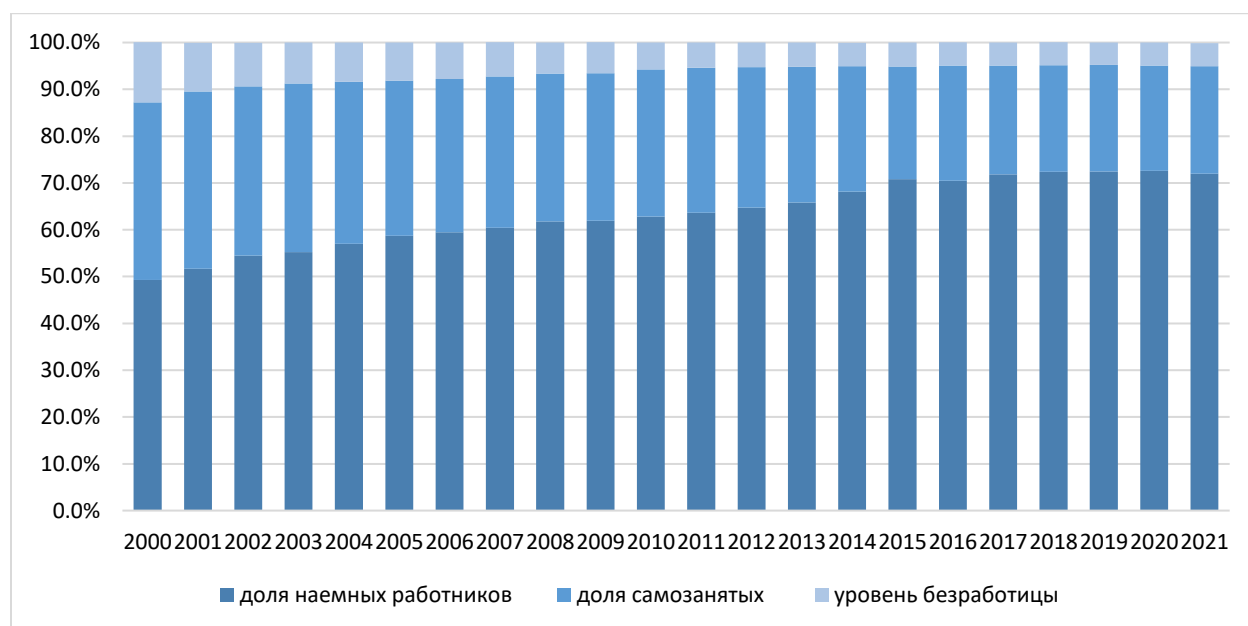
	Кол-во зарегистрированных браков	ПКР (полный коэффициент рождаемости)
Республика Казахстан	140,256	3.32
Акмолинская	4,684	2.69
Актюбинская область	6,632	3.36
Алматинская	13,979	4.20
Атырауская	5,210	4.00
Западно-Казахстанская	4,658	3.14
Жамбылская	7,467	4.22
Карагандинская	9,891	2.54
Костанайская	5,371	1.88
Кызылординская	5,901	4.36
Мангыстауская	5,640	4.57
Павлодарская	5,197	2.35
Северо-Казахстанская	3,515	1.97
Туркестанская	13,897	5.10
Восточно-Казахстанская	9,262	2.64
Астана.	12,247	2.99
Алматинская	18,816	1.99
Шымкент	7,889	4.06

Источник: Бюро национальной статистики Агентства по стратегическому планированию и реформам Республики Казахстан

Приложение 4. Анализы занятости

Для того чтобы понять, каковы тенденции на рынке труда Казахстана, нам необходимо рассмотреть последние два десятилетия. Уровень безработицы снижался с первых лет независимости и остановился на отметке 5.2% в 2010 году. С тех пор он остается довольно стабильным в пределах 4.8-5.2% (Рисунок 13). Проблема с уровнем безработицы заключается в том, что он отслеживает только тех, кто обратился в региональные департаменты труда в поисках работы или за государственной социальной поддержкой, предназначенной для инвалидов или уязвимых групп населения. Все остальные люди, не работающие по найму у юридических лиц и не зарегистрированные в качестве безработных, причисляются к самозанятым. Доля самозанятых продолжает сокращаться вместе с группой безработных и к концу 2021 года достигнет 23%. И все же эта доля высока, например, по сравнению со средним показателем ОЭСР в 15.6%. Однако количество самозанятых немного увеличилось с 2020 по 2021 год, на 60 тысяч человек или 103% к показателю предыдущего года. Пока общее число занятых в Казахстане растет за счет самозанятых.

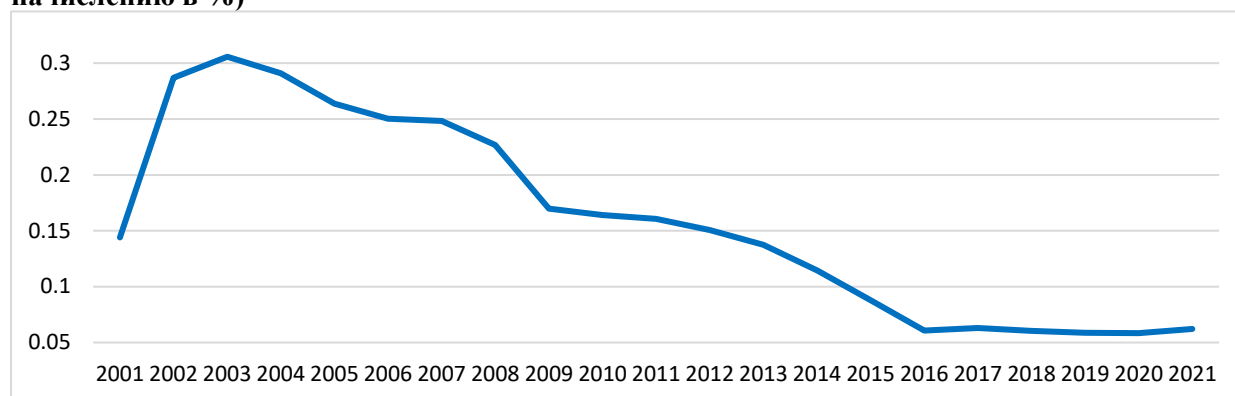
Рисунок 1: Структура рабочей силы в Республике Казахстан (2000-2021, в %)



Источник: Бюро национальной статистики Агентства по стратегическому планированию и реформам Республики Казахстан

Другим важным показателем для понимания реальной ситуации на рынке труда является средняя заработная плата. Средняя номинальная заработная плата в Казахстане по состоянию на 2021 год составляет 584 доллара США и номинально выросла на 9% по сравнению с 2019 годом. Однако с учетом уровня инфляции и параметров индекса потребительских цен в период с 2001 по 2021 год средняя заработная плата неуклонно снижалась. Эта тенденция очевидна при изучении ежегодного результата начисления (Рисунок 2).

Рисунок 2: Средняя заработная плата в Республике Казахстан (2001-2021, результат по начислению в %)



Источник: Бюро национальной статистики Агентства по стратегическому планированию и реформам Республики Казахстан

Если посмотреть на уровень производительности и долю самозанятых, то мы увидим, что доля самозанятых самая высокая в сельском хозяйстве – 33.3% и торговле – 32.1%; для последней показатель сопровождается низким уровнем производительности – 3.2 млн тенге на одного работника. Во всех остальных видах экономической деятельности самозанятость отрицательно коррелирует с уровнем производительности. Исключение составляют сектора, в которых работают сотрудники государственного сектора (образование, здравоохранение и социальные услуги, водоснабжение и контроль отходов).

Рисунок 3: Параметры самозанятости и уровень производительности труда по отраслям (2020 год, в млн тенге на 1 работника и доля в %)



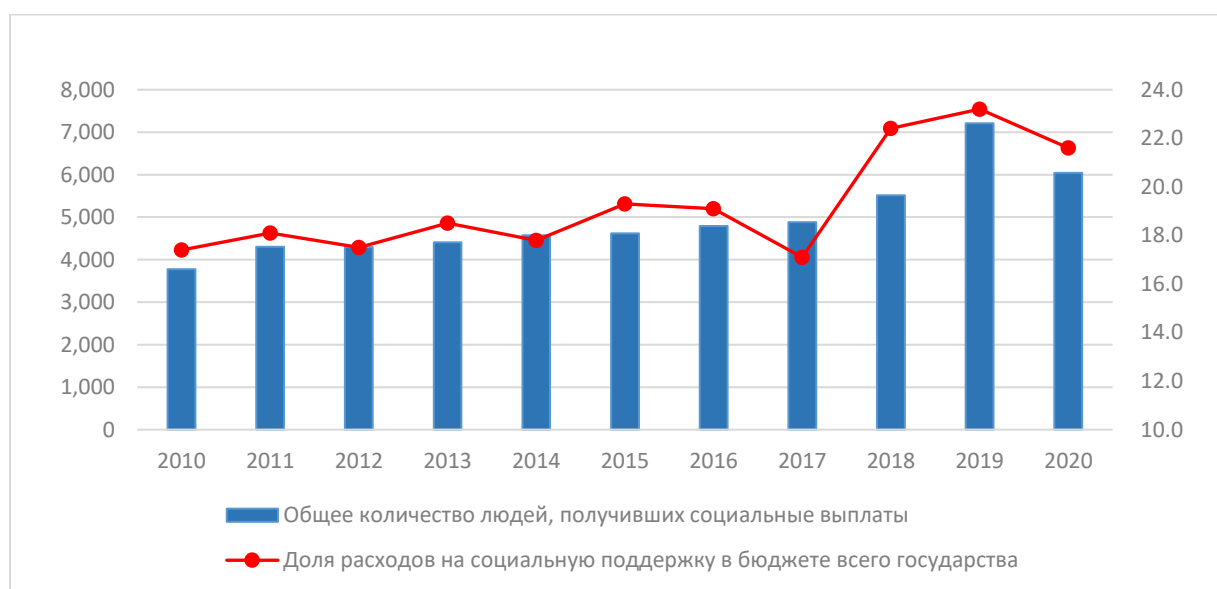
Источник: Бюро национальной статистики Агентства по стратегическому планированию и реформам Республики Казахстан

В 2020 году число занятых потеряло около 36.2 тыс. человек, однако в 2021 году общая численность рабочей силы страны вернулась к 79.6 тыс. человек. В 2021 году общее число занятых выросло вместе с увеличением группы самозанятых, которая представляет собой, преимущественно, индивидуальных предпринимателей. Это означает приток трудоустроенного персонала, который, несомненно, потерял работу в 2020 году.

Приложение 5. Статистика социального сектора и показатели качества жизни

Может показаться, что государственный бюджет на социальные выплаты был самым большим с первых дней независимости, но это не так. Докризисный 2019 год обеспечил наибольшую долю государственного бюджета, которая была потрачена за последние десять лет (Рисунок 17). Общее количество людей, которые стали получателями социальной поддержки от государства, составило 7.21 млн человек. Исторические изменения в типах социальной поддержки представлены в таблице 9. Мы видим, что основной составляющей изменений является количество людей, получающих адресные выплаты социальной поддержки. В 2018 году количество в этой группе увеличилось в 24 раза, затем в 2019 году почти в 4 раза по сравнению с предыдущим годом, достигнув 2 177 200 человек. Затем, в 2020 году это число снизилось до 936,200 человек, где количество женщин составило 496.1 тыс. человек или 53% от общего числа.

Рисунок 1: Расходы государственного бюджета на социальные программы (2010-2020, доля в % и тыс. человек, получивших поддержку)



Источник: Бюро национальной статистики Агентства по стратегическому планированию и реформам Республики Казахстан

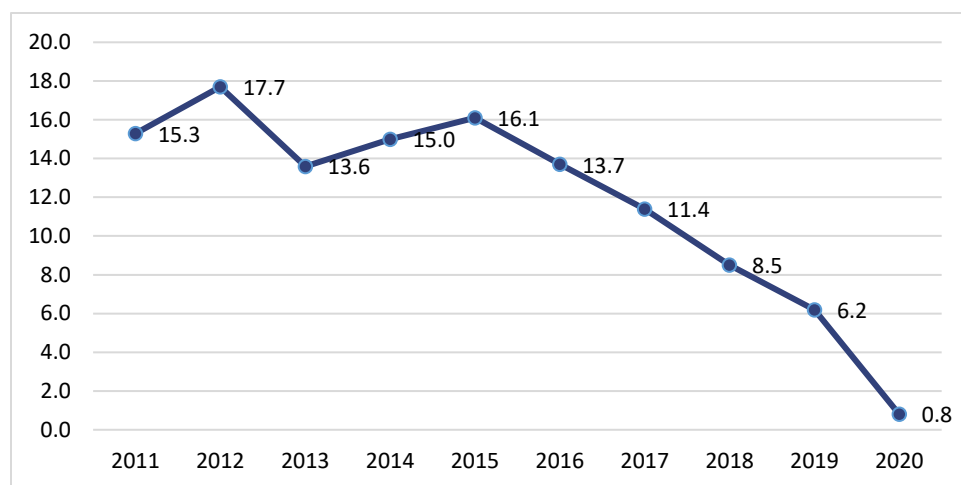
Таблица 1. Численность получателей государственных социальных выплат по видам мер социальной поддержки (в тыс. человек)

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2020	2019	2020	2021
Количество получателей назначенных государственных социальных пособий	778.5	768.7	791.6	774.1	767.5	785.4	781.7	779.6	787.1	790.4	804.2
Количество получателей установленных специальных государственных пособий	1,300.3	1,303.8	1,303.7	1,309.0	1,319.1	1,345.0	1,356.8	794.8	764.9	903.5	246.3
Количество получателей адресной социальной помощи	141.6	97.3	60.7	56.1	38.2	28.8	23.3	571.6	2177.2	936.2	990.5
Количество семей, которым назначена государственная жилищная помощь	144.9	124.4	123.3	110.0	93.9	97.1	76.6	68.4	54.5	37.4	32.2
Общее количество людей, получивших социальные выплаты	2,365.3	2,294.3	2,279.4	2,249.3	2,218.7	2,256.2	2,238.4	2,214.4	3,783.6	2,667.5	2,073.3

Источник: Бюро национальной статистики Агентства по стратегическому планированию и реформам Республики Казахстан

Уровень бедности в Казахстане можно рассматривать с разных точек зрения. Некоторые параметры демонстрируют умеренную динамику, другие - отрицательную картину. Последний имеющийся показатель доли населения с паритетом покупательной способности менее 5,5 долларов США в день¹⁰² весьма незначителен и составляет 0,8 на 2020 год. Кроме того, этот показатель бедности всего десять лет назад был на тревожном уровне – 15,3 (Рисунок 18). Другой показатель, глубина бедности, не претерпел значительных изменений и по состоянию на 2020 год остается на уровне 0,8 (Таблица 10). Этот показатель характеризует, в какой степени люди находятся за чертой бедности в среднем и в относительном выражении по отношению к прожиточному минимуму. Коэффициент концентрации доходов «Индекс Джини»¹⁰³ находился на уровне 0,291 в 2020 году и практически не изменился за последние несколько лет.

Рисунок 2: Доля населения с паритетом покупательной способности менее 5,5 долларов США в день (2011- 2020)



Источник: Бюро национальной статистики Агентства по стратегическому планированию и реформам Республики Казахстан

Таблица 2. Глубина бедности (коэффициент¹⁰⁴)

2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
0.9	0.5	0.4	0.4	0.3	0.4	0.4	0.7	0.7	0.8

Источник: Бюро национальной статистики Агентства по стратегическому планированию и реформам Республики Казахстан

Когда мы смотрим на прожиточный минимум и разницу в доходах между отдельными группами населения, ситуация уже не выглядит столь позитивной. Динамика изменения числа людей, живущих на уровне прожиточного минимума, имитирует всплески частоты КВИ и государственных ограничений, введенных за последние два года. Мы видим тревожные цифры во втором и третьем кварталах 2020 года (Таблица 3). И снова большое количество людей с доходами ниже прожиточного минимума появилось во второй половине 2021 года. В 2021 году количество людей с доходами ниже прожиточного минимума официально составило 998 тысяч человек,

¹⁰² Всемирный банк отслеживает две черты бедности: \$3,2 для стран с уровнем дохода ниже среднего и \$5,5 для стран с уровнем дохода выше среднего на человека в день. По этому параметру Казахстан относится к группе стран с уровнем дохода выше среднего.

¹⁰³ Индекс Джини - это мера статистической дисперсии, предназначенная для представления распределения доходов или богатства жителей страны, и является наиболее часто используемым измерением неравенства.

¹⁰⁴ Данные, полученные с использованием шкалы эквивалентности доходов

представляющих 154,420 домохозяйств. Учитывая среднее количество человек на домохозяйство (3.5 человека на домохозяйство), можно предположить, что наиболее уязвимой социальной группой в Казахстане являются многодетные семьи. Региональное распределение бедных домохозяйств достаточно репрезентативно, мы снова видим южные регионы на вершине списка - Туркестанская область (16.2 % от общего числа), Алматы (11 %) и Алматинская область (7 %).

Понимание того, что прожиточный минимум в Казахстане означает отсутствие финансовых ресурсов у относительно большого числа людей, способных удовлетворить только базовые потребности, делает многие показатели, измеряющие бедность, нерепрезентативными. В таблице 12 мы видим, что средняя величина личного потребления почти в два раза превышает прожиточный минимум.

Таблица 3. Число домохозяйств с доходами ниже прожиточного минимума (в тысячах человек и в %)

	2019				2020				2021			
	1 кв.	2 кв.	3 кв.	4 кв.	1 кв.	2 кв.	3 кв.	4 кв.	1 кв.	2 кв.	3 кв.	4 кв.
Домохозяйства	131,452	137,363	153,352	125,540	130,680	184,993	187,246	140,562	146,927	157,014	173,180	154,420
Количество людей	761,413	797,149	843,042	715,025	749,553	1,062,628	1,065,179	858,454	853,113	909,259	1,005,447	928,292
Для от общей численности населения	4,1%	4,3%	4,5%	3,8%	4,0%	5,7%	5,7%	4,6%	4,5%	4,8%	5,3%	4,9%

Источник: Бюро национальной статистики Агентства по стратегическому планированию и реформам Республики Казахстан

Таблица 4. Средний прожиточный минимум и индивидуальное потребление на душу населения

	2019				2020				2021			
	1 кв.	2 кв.	3 кв.	4 кв.	1 кв.	2 кв.	3 кв.	4 кв.	1 кв.	2 кв.	3 кв.	4 кв.
Средний уровень прожиточного минимума на душу населения	27,144	28,673	31,120	30,432	30,343	32,560	35,145	34,010	34,192	36,457	36,792	38,614
Заработок, потраченный на индивидуальное потребление	56,221	54,531	57,237	60,549	60,649	57,117	61,291	65,637	64,635	67,318	70,192	73,877
Индивидуальное потребление/ прожиточный минимум	2.1	1.9	1.8	2.0	2.0	1.8	1.7	1.9	1.9	1.8	1.9	1.9

Источник: Бюро национальной статистики Агентства по стратегическому планированию и реформам Республики Казахстан

Таблица 5. Разница в доходах между 10% наиболее и наименее обеспеченных групп населения в млрд тенге)

	2019				2020				2021			
	1 кв.	2 кв.	3 кв.	4 кв.	1 кв.	2 кв.	3 кв.	4 кв.	1 кв.	2 кв.	3 кв.	4 кв.
Доходы 10% наименее обеспеченных людей	40,9	41,6	44,4	46,1	46	45,5	48,5	51,1	52,5	54	57	58,5
Доходы 10% наиболее обеспеченных людей	249,2	243,7	260	275,2	276,3	258,9	285,4	302,8	299,6	320	342,1	345,7

<i>Отношение</i>	6.1	5.9	5.9	6.0	6.0	5.7	5.9	5.9	5.7	5.9	6.0	5.9
------------------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

Источник: Бюро национальной статистики Агентства по стратегическому планированию и реформам Республики Казахстан

Приложение 6. Информация о одновременном изъятии пенсионных накоплений, полученная от ЕНПФ *

Уполномоченный оператор	Кол-во принятых заявок	Отклонено	Исполнено (перечислены на специальные счета заявителей)		Возвращенные в ЕНПФ		За вычетом пенсионных излишков, использованных на жилье	
			Количество заявок	Итого в млн KZT	Количество заявок	Итого в млн KZT	количество заявок	Итого в млн KZT
АО Отбасы Банк	2,035,946	774,240	1,261,527	3,036,726	191,334	440,359	1,070,193	2,596,367
АО Алтын Банк	1,000	334	666	812	36	82	630	730
АО Банк Центр Кредит	25,905	7,567	18,337	16,966	1,757	2,844	16,580	14,122
АО Банк Фридом Финанс	699	364	335	1,176	58	200	277	976
АО Халык Банк	49,491	6,828	42,661	61,818	3,336	3,270	39,325	58,548
Итого	2,113,041	789,333	1,323,526	3,117,498	196,521	446,756	1,127,005	2,670,742

ЕНПФ - Единый накопительный пенсионный фонд Источник: Официальный сайт ЕНПФ По состоянию на 05 июня 2022 г.

Приложение 7. Условия и сроки собственных программ ипотечного кредитования банков второго уровня

Банк	Процентная ставка (Подтвержденный доход)	Процентная ставка (особые условия)	Срок погашения (мес.)	Минимальный первоначальны й взнос	Максимальна я сумма	Залог	Примечания
Халык Банк	Для клиентов-участников зарплатного проекта - 15% (ГЭСВ ^а – 16.3%) Для всех клиентов – 16.5% (ГЭСВ- 18%)	Процентная ставка 17.5% (ГЭСВ ^а 19.2 с подтверждением доходов потенциального заемщика)	6-240	0 – 20% (с учетом дополнительного залога и статуса клиента)	Без ограничений	Коммерческая/ некоммерческая недвижимость	Для займов, субсидируемых государством, комиссия за администрирование/организацию займа отсутствует, для всех остальных - 1% от суммы займа
Forte Bank (Форте Банк)	17% (ГЭСВ ^а - 20.89%)	н/п	До 240	15%	До 50 млн тенге	Коммерческая/ некоммерческая недвижимость	Forte Bank не участвует в совместных с застройщиками программах по ипотечным займам, предоставляемых на жилые комплексы, построенные застройщиком
Алтын Банк	16% (ГЭСВ- 18.3%) при наличии комиссии за закрытие 17.5% (ГЭСВ- 18.9%) при отсутствии комиссии за закрытие	19.5% (ГЭСВ – 21.9%), с косвенным подтверждением заработка потенциального заемщика без комиссии за закрытие 21.5% (ГЭСВ – 23.7%), с косвенным подтверждением заработка потенциального заемщика с комиссией за закрытие	12-240	20%	От 3 млн до 175 млн тенге	Коммерческая/ некоммерческая недвижимость	Если доходы потенциального заемщика подтверждены, комиссия за закрытие составляет 2%. При косвенном подтверждении доходов комиссия за закрытие составляет 2.5%
Банк Центр Кредит	13% (ГЭСВ - от 14.1%, в зависимости от выбранных условий)	н/п	До 180	20%	До 100 млн тенге	Приобретаемая недвижимость	Заем выдается только при условии подтверждения дохода заемщика. Комиссия за закрытие составляет 1% для заемщиков зарплатных проектов, 1.5% для заемщиков- держателей карт и 2% для всех остальных клиентов.

Банк РБК	18.5% (ГЭСВ – 22.5%) с полным подтверждением доходов и с комиссией за организацию займа	22% с полным подтверждением доходов и с комиссией за организацию займа	До 180	30%	До 75 млн тенге	Приобретаемая недвижимость	Комиссия за закрытие составляет 2% для займов с процентной ставкой ниже 18.5%
Евразийский Банк	15.75% (ГЭСВ – 17.5%)	н/п	До 180	20%	15 – 35 млн тенге (в зависимости от локации)	Коммерческая/некоммерческая недвижимость	У потенциального заемщика/созаемщика не должно быть просроченной задолженности по ипотечным жилищным займам, подтвержденной кредитным отчетом Кредитного бюро
Нурбанк	13.75% (ГЭСВ- 18.8%) с комиссией за закрытие 33% (ГЭСВ – 38.3%) без комиссии за закрытие	с частичным подтверждением дохода + 1% (плюс один) к номинальной ставке, без подтверждения дохода + 2% (плюс два) к номинальной ставке	До 120	35%	До 50 млн тенге	Приобретаемая недвижимость	Частичное подтверждение дохода клиентом допускается в случае внесения первоначального взноса в размере не менее 50% от стоимости приобретаемой недвижимости; Кредитование без подтверждения дохода клиентом допускается в случае внесения первоначального взноса в размере не менее 70% от стоимости.
Жусан Банк	18% (ГЭСВ - 19,75%)	н/п	6-240	0%	До 30 млн тенге	приобретенное имущество или вклад в Банке	
Казахстанский филиал Банка Китая	23% (ГЭСВ- 26.5%) с полным подтверждением доходов	25% (ГЭСВ- 29%) с частичным подтверждением доходов	от 6 до 84 месяцев (полное подтверждение дохода) от 6 до 60 месяцев (частичное подтверждение дохода)	50%	Без ограничений	Квартиры в многоквартирных жилых домах (построенных не ранее 1985 года). Дома с землей (построенные не ранее 1970 года), Финансируемая недвижимость должна быть расположена в пределах 20 км от города Алматы, и 10 км от Актобе, Астаны	Без комиссии за закрытие займа

Al Hilal Islamic Bank	Ипотечное финансирование происходит через продукт > Мурабаха - это сделка по продаже имущества, приобретаемого банком по просьбе клиента. Цена продажи продукта клиенту определяется как сумма закупочной цены и премии (наценки), установленной Банком.	36-180	30%	KZT 3 - 200 млн	Банк владеет имуществом до выплаты стоимости	Предоставляется только на жилую недвижимость в Астане, Алматы, Шымкенте и Туркестанской области Комиссия за закрытие составляет 0.5%
----------------------------------	--	--------	-----	--------------------	--	---

^aГЭСВ - годовая эффективная ставка вознаграждения Источник: Сайты БВУ

Приложение 8. Список встреч с кредитным персоналом Отбасы Банка

№	Филиал	Ф.И.О.	Дата
1	Алматинская	Бейсенбаев Нурсултан	25.05.2022
2	Астана.	Дюсекова Бахыт	25.05.2022
3	Акмолинская	Иванькова Екатерина	25.05.2022
4	Северо- Казахстанская	Казбаев Ален	26.05.2022
5	Восточно- Казахстанская	Менкенов Симбат	26.05.2022
6	Шымкент	Ахметов Кайрат	27.05.2022
7	Туркестан	Улаева Эльмира	27.05.2022
8	Мангыстауская	Тастанбекова Асель	30.05.2022
9	Костанайская	Молдашев Дархан	30.05.2022