

ҚАЗАҚСТАН  
РЕСПУБЛИКАСЫНЫҢ  
ПРЕМЬЕР-МИНИСТРІ



ПРЕМЬЕР-МИНИСТР  
РЕСПУБЛИКИ  
КАЗАХСТАН

010000, Нұр-Сұлтан қ., Үкімет үйі

010000, город Нур-Султан, Дом Правительства

№ \_\_\_\_\_

Депутатам  
Мажилиса Парламента  
Республики Казахстан  
членам фракции «Нур Отан»  
Жамалову А.М.  
Абсеметовой А.М.

на № ДЗ-22 от 3 февраля 2021г.

**Уважаемый Аманжан Макаримович!**  
**Уважаемая Алия Маратовна!**

Рассмотрев депутатский запрос касательно повышения цен на жилье, установления предельных цен на квадратный метр жилья и развития производства отечественных строительных материалов, сообщаю следующее.

***Относительно анализа причин повышения цен на жилье и проведения работ по выявлению фактов антиконкурентного поведения на рынке жилья***

По итогам 2020 года по стране было введено 15,3 млн. кв. метров жилья или 140 тыс. жилищ, что выше показателя прошлого года на 16,8%. В текущем году запланирован ввод порядка 17 млн. кв. метров жилья или на 10% больше 2020 года.

В свою очередь, стоимость реализации жилья в рамках государственных программ, а также частными застройщиками при оказании им государственной поддержки строго регламентирована. Это оказывает значительное влияние на сдерживание цен при строительстве и продаже квартир частными застройщиками.

Дополнительно с целью удешевления стоимости жилья государством устраиваются инженерные коммуникации в районах массовой жилищной застройки и удешевляются кредиты для частных застройщиков со встречным обязательством по реализации жилья по предельным ценовым параметрам.

Кроме того, в рамках Государственной программы жилищно-коммунального развития «Нұрлы жер» на 2020 – 2025 годы (далее – Госпрограмма) имеется множество льготных механизмов по обеспечению нуждающихся с низкими доходами арендным и кредитным жильем по доступной стоимости.

В соответствии с поручением Главы государства с текущего года планируется начать реализацию новых подходов в жилищной политике, предусматривающих меры по дальнейшему повышению доступности жилья,

стимулированию привлечения инвестиций частных застройщиков в строительство арендного жилья и увеличению объемов финансирования жилья на рыночных условиях.

С учетом принимаемых государством мер следует отметить достаточно низкий рост цен за кв. метр на первичном рынке (с 293,6 тыс. тг. до 307,6 тыс. тг.) – 4,7%, тогда как уровень инфляции по итогам 2020 года составил 7,5%.

В свою очередь отмечаем, что цены на вторичном рынке жилья устанавливаются физическими лицами в соответствии с гражданским законодательством, без участия государства или строительных компаний.

Как известно, с начала текущего года для граждан стало возможным внести часть пенсионных накоплений на улучшение жилищных условий.

С учетом этого прирост сделок купли-продажи на рынке составит порядка 10% от их общего количества, что не окажет большого давления на рынок жилья.

В целом 60% затрат в общей себестоимости строительства приходится на сырье, материалы и оборудование. В общей стоимости жилых зданий с монолитным каркасом доля арматуры составляет 1-9%, что при удорожании арматуры на 30-40% повысит стоимость объекта на 2-3%.

В целях исключения завышения сметной стоимости строительства проведена автоматизация сбора статистической информации о ценах на стройматериалы производителей и поставщиков, а также в рамках внедрения Еврокодов ведется работа по снижению материалоемкости проектов.

Кроме того, законодательно предусмотрены нормы по обязательному применению продукции казахстанского производства и прорабатываются меры по снижению стоимости за счет реализации импортозамещающих производств.

Также установлены лимиты цен на сметную стоимость социально значимых объектов, финансируемых за счет бюджетных средств.

***Относительно установления предельных цен на квадратный метр жилья по всем государственным ипотечным программам***

Как ранее отмечено, на сегодня предельные цены за квадратный метр в рамках государственных программ уже установлены.

При реализации различных государственных мер поддержки предусматриваются ограничительные нормы по максимальной сумме займа или стоимости жилья с учетом платежеспособного спроса населения.

Так, в рамках Госпрограммы, в том числе программ «Бақытты отбасы», Шанырақ «5-10-20», «Әскери баспана» определена предельная стоимость квадратного метра по объектам жилья в пределах 140 – 240 тыс. тенге, по субсидируемым проектам частных застройщиков в пределах 220 – 260 тыс. тенге в зависимости от региона.

Также соответствующий регламент по максимальной стоимости жилья установлен для ипотечных программ «7-20-25» и «Баспана хит», который составляет 25 млн. тенге для городов Нур-Султан, Алматы, Актау, Атырау и Шымкент и 15 млн. тенге для остальных.

***Относительно обязательств строительных компаний по развитию отечественного производства и импортозамещению строительных***

**материалов при получении мер государственной поддержки**

В настоящее время при строительстве объектов наиболее востребованными являются 11 видов строительных материалов (*стекло, трубы полиэтиленовые, сухие строительные смеси, арматура, плитка керамическая, теплоизоляционные материалы, керамические огнеупорные кирпичи, санфаянс, обои, кровельные материалы, лакокрасочные изделия*).

Следует отметить, что для обеспечения потребности рынка строительными материалами в 2020 году начата реализация 33 новых проектов стоимостью около 190 млрд. тенге, которые покроют часть востребованных на рынке строительных материалов по 5 видам (*стекло на 100%, полиэтиленовые трубы на 75%, керамические плиты на 64%, арматура на 32%, сухие строительные смеси на 31%*).

По итогам 2020 года из 33 проектов (*из них 8 импортозамещающих проектов*) введено в эксплуатацию 24 проекта.

*Справочно: из 33 проектов 8 импортозамещающих: 6 реализованы по итогам 2020г. это: ТОО «Зерде - Керамика», ТОО «Алмаз Керамикс», ТОО «Арматурный Таразский Завод», ТОО «Alina Holding» (сухие строительные смеси), ТОО «КОКТАС - АКТОБЕ» (сухие строительные смеси) и ТОО «KERIM PLASTIC PIPES» (трубы).*

*2 проекта планируется ввести в эксплуатацию до конца 2021 года: ТОО «Newmay Ceramics» (керамические изделия) и ТОО «ORDA GLASS LTD» (стекло).*

В результате реализации вышеуказанных 33 проектов долю импорта планируется снизить с 44% до 31,4 %.

Наряду с этим в настоящее время Министерство индустрии и инфраструктурного развития совместно с холдингами «Самрук Казына» и «Байтерек» прорабатывают вопрос по обеспечению на внутреннем рынке производств оставшихся 6 видов востребованных строительных материалов.

Вместе с тем в целях снижения себестоимости на базе Единого оператора жилищного строительства (АО «Казахстанская жилищная компания») создается информационная площадка «Маркетплейс» по онлайн-торговле отечественными строительными материалами.

В целом вопросы ценообразования на жилье и развития производства отечественных строительных материалов находятся на постоянном контроле Правительства.

**А. Мамин**