

Ипотека нарығына шолу

ҚАЗАҚСТАН
ҚАРЖЫГЕРЛЕР
ҚАУЫМДАСТЫҒЫ



АССОЦИАЦИЯ
ФИНАНСИСТОВ
КАЗАХСТАНА

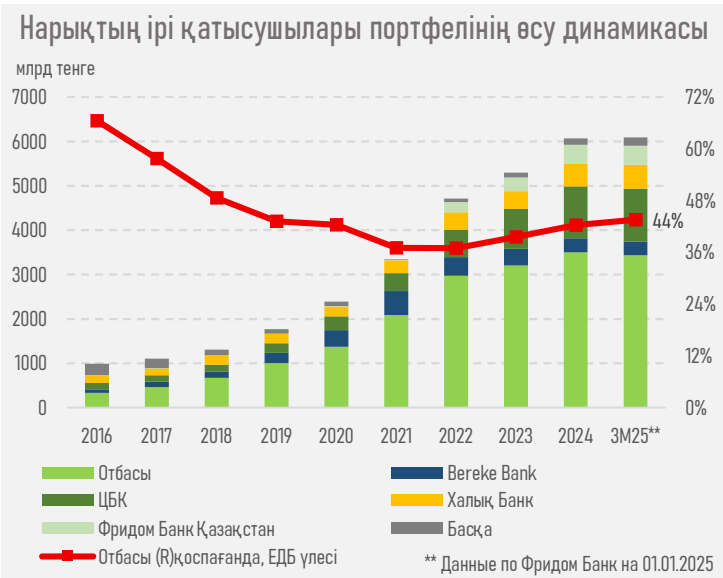
маусым 2025

Негізгі тенденциялар:

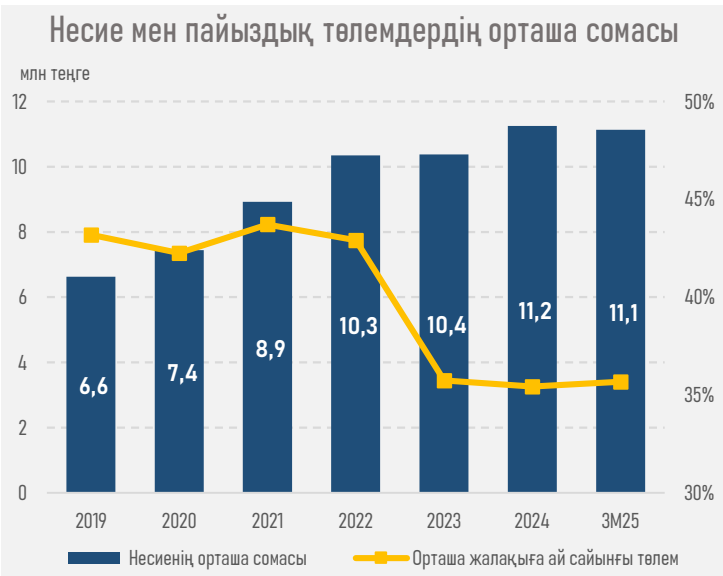
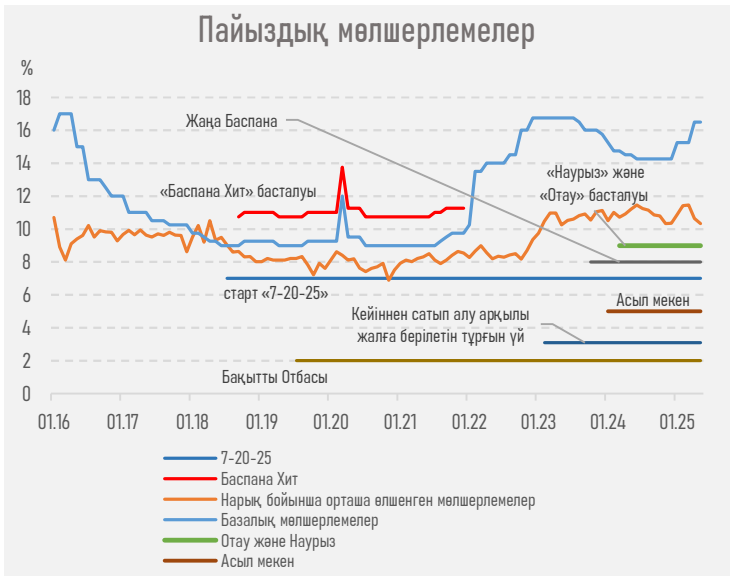
- Өткен жылы екі таңбалы өсімнен кейін (+25%) ипотекалық нарықта 2025 жылдың бірінші тоқсанында төмендеу байқалды. Ағымдағы жылдың қаңтар-наурыз айларында жаңа ипотекалық қарыздар беру 5,7%-ға төмендеп, Т390 млрд (3А24 үшін Т413 млрд) құрады.
- Бұл ретте Отбасы Банкі бұл динамикаға барлық дерлік үлес қосты, оның берілуі бірінші тоқсанда 10,4%-ға — 225,2 млрд теңгеге дейін төмендеді, бұл көп жағдайда тұрғын үй-жинақ салымдары бойынша мемлекеттік сыйлықақының салыстырмалы түрде кеш төленуіне байланысты болды, соның салдарынан қарыз алушылар тоқсанның соңында өтініш бере бастады.
- Осының аясында ЕДБ нарықтық бағдарламаларының жаңа ипотекалық қарыздар берудегі үлесінің одан әрі өсуі байқалады: 2024 жылдың қорытындысы бойынша 31% деңгейінен 36%-ға дейін. Бұл соңғы 8 жылдағы ең жоғары көрсеткіш.
- Бұл өсім негізінен уақытша болып табылады, өйткені мемлекеттік сыйлықақы төленгеннен кейін Отбасы Банкінің беруі қалпына келеді, ал нарықтық қарыздарға сұранысты тежейтін жоғары пайыздық мөлшерлемелердің теріс әсері кем дегенде жыл соңына дейін сақталады. Естеріңізге сала кетейік, инфляциялық тәуекелдердің жоғарылауы базалық мөлшерлемені ағымдағы деңгейде 2025 жылдың соңына дейін сақтаудың жоғары ықтималдығын анықтайды.

- Ипотекалық өтінімдер бойынша мақұлдау үлесі бөлшек кредиттеу бойынша орташа деңгейден 31%-дан 24%-ға дейін төмендеді. Бұл қарыз алушыларға қатаң талаптарды білдіретін нарықтық өнімдерге өтінімдер үлесінің өсуіне байланысты, ал мемлекеттік сыйлықақыларды төлеудің кешігуіне байланысты жеңілдікті өнімдерге өтініштер азайды.
- Өсім бойынша көшбасшылықты Халық Банкі (+6,2%) және ЦКБ (+2,0%) алады. Отбасы Банкінің портфелі, керісінше, жеңілдікті бағдарламалар бойынша беру көлемі қысқарған кезде аздап төмендеді (-0,5%).
- Нарық бойынша портфельдің сапасы қарыз алушылардың қатаң іріктелуіне және бастапқы жарнаның едәуір үлесіне (20-50%) байланысты жоғары (мерзімі өткен 0,4%) болып қала береді, бірақ коллекторларға проблемалық қарыздарды сатуға тыйым салу аясында Отбасы банкіне (1,7-ден 2,3%-ға дейін) аздап нашарлады.
- Қарыз алушыларды қарыз сомасы бойынша бөлу тұрғын үйдің қымбаттауына, нарықтық бағдарламалар шеңберінде ірі қарыздарға үміткер бола алатын табысы жоғары қарыз алушылар тарапынан қызығушылықтың артуына байланысты жоғарғы деңгейде сәл өсті (төменде қараңыз).
- Ипотекалық қарыздар бойынша төлемдер орташа жалақының 50%-дан төмен тұрақты сақталады (ағымдағы 36%) жалақының салыстырмалы өсуі және төлемнің орташа мөлшері аясында.

Ипотекалық қарыздарды беру және портфелі *

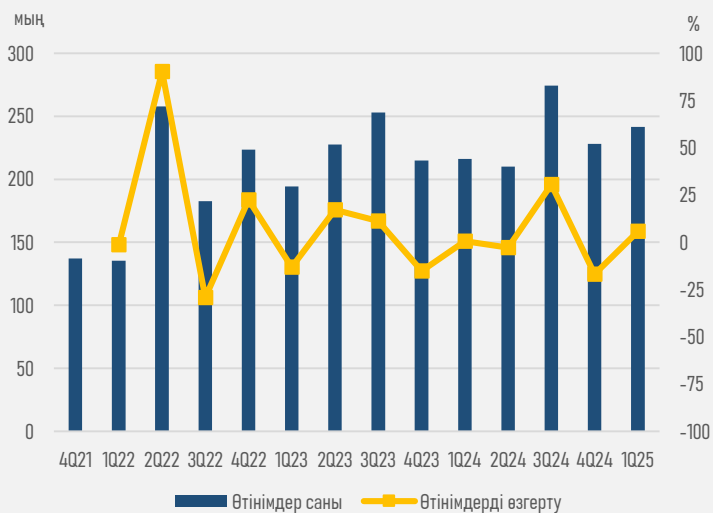


Пайыздық мөлшерлемелер және ай сайынғы төлемдер *

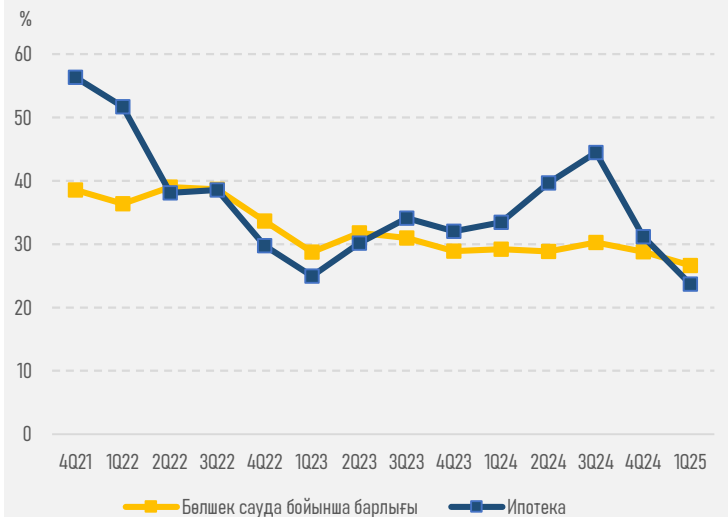


Өтінімдер саны және мақұлдау пайызы*

Ипотекалық қарыздарға өтінімдер

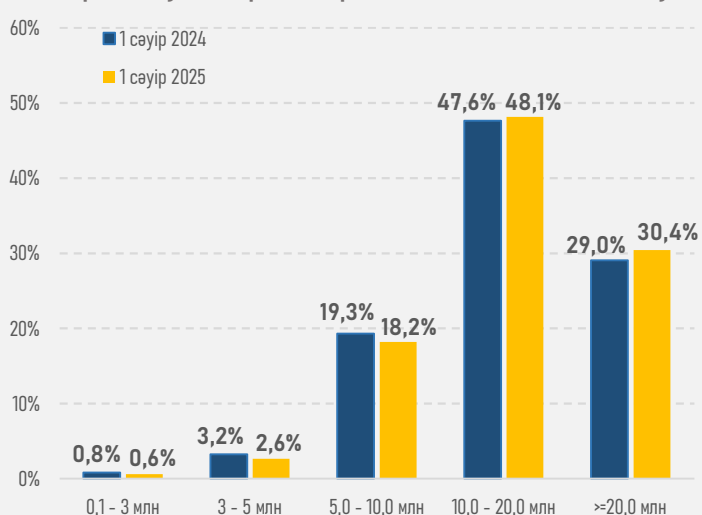


Ипотекалық қарыздарға өтінімдер

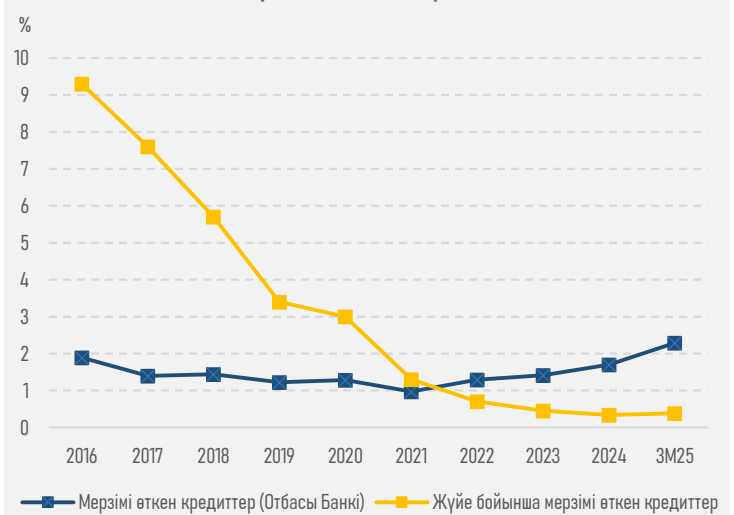


Несиелік бөлу және мерзімі өткен берешек *

Қарыз алушыларды қарыз сомасы бойынша бөлу

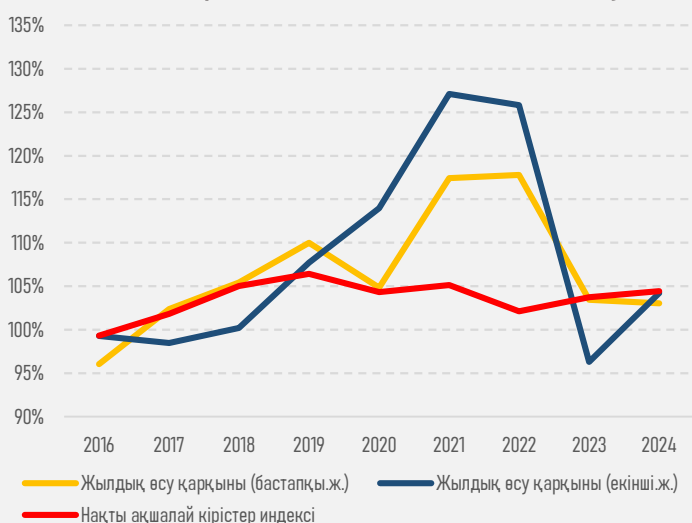


Мерзімі өткен берешек

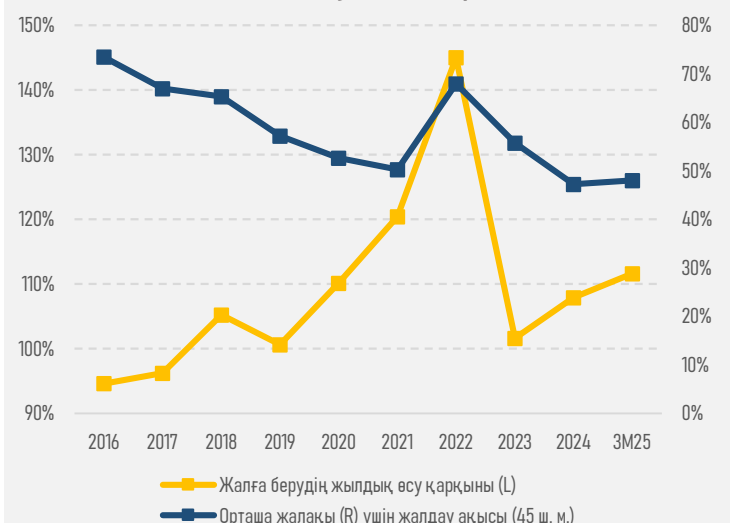


Жылжымайтын мүлік бағалары мен жалдау төлемдерінің статистикасы *

Азаматтардың бағасы мен табысының өсуі



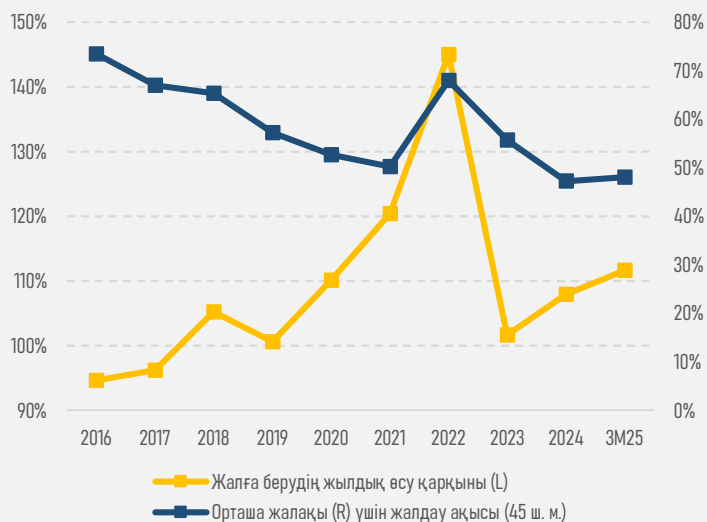
Жалдау төлемдері



Деректер көзі: ҚРҰБ, KASE, БКБ

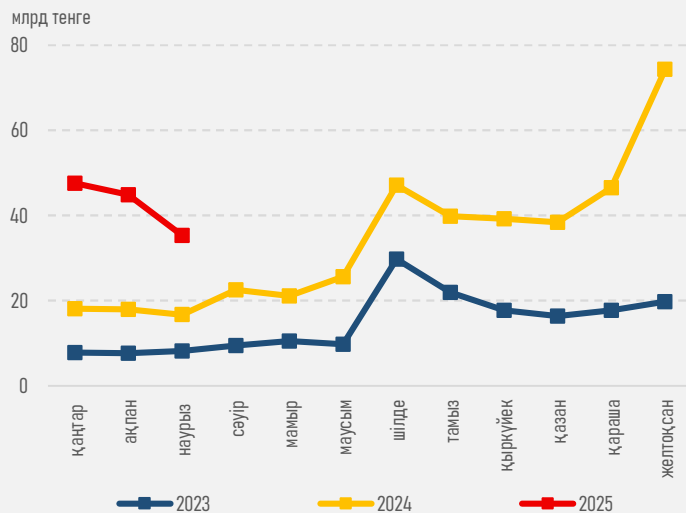
© Қазақстан қаржыгерлерінің қауымдастығы, 2025

Сатып алу-сату мәмілелерінің саны



Деректер көзі: ҚР СЖРА ҰСБ, БЖЗҚ

БЖЗҚ-дан тұрғын үй жағдайларын жақсартуға аударымдар



© Қазақстан қаржыгерлерінің қауымдастығы, 2025

Резюме

Ипотечный рынок 2025 жылдың бірінші тоқсанында 2024 жылы қарқынды өсуден кейін төмендеді және сәйкесінше бөлшек несиелеудің жалпы өсуіне үлес қосқан жоқ. Бұл тұрғын үй-жинақ салымдары бойынша Мемлекеттік сыйлықақыны кеш төлеуге байланысты Отбасы Банкінің белсенділігінің төмендеуіне байланысты болды, бұл сұранысты уақытша ауыстырды. Сонымен бірге ЕДБ нарықтық бағдарламалары үлесінің рекордтық өсуі (36%) байқалады, бұл жоғары мөлшерлемелерге қарамастан коммерциялық сектордың белсенділігінің артуын және бәсекелестіктің артуын көрсетеді.

Соған қарамастан, ипотекалық нарықтың жалпы серпінін қалыптастырудағы шешуші рөл мемлекетке тиесілі болып отыр. Жеңілдікті бағдарламалар желісі бойынша беру көлемі бұрынғысынша нарықтың басым бөлігін қалыптастырады, ал мемлекеттік қолдауды іске асыру тетіктеріндегі немесе мерзімдеріндегі кез келген өзгерістер сұраныстың көлемі мен құрылымына бірден әсер етеді. Бұл тұрғыда инфляциялық тәуекелдер аясында сақталатын жоғары базалық мөлшерлеме (16,5%) ең алдымен нарықтық ипотекалық өнімдерге тежегіш әсер етеді: қарыз алушылар тұрғын үй несиелерінің жоғары құнына тап болады, бұл төлем қабілеттілігін шектейді, оның көп бөлігін жеңілдік сегментіне бағыттайды.

Нарықтың БЖЗҚ-дан қаражат алуға тәуелділігінің төмендегенін атап өткен жөн. Мәселен, 2025 жылғы 1-тоқсанда тұрғын үй нарығындағы белсенділік пен зейнетақы алулар арасында нақты байланыс байқалмайды. Дегенмен, зейнетақы жүйесінен тұрақты алып қою болашақ зейнеткерлерді қаржылық қамтамасыз етуді нашарлатуды жалғастыруда және болашақта лайықты зейнетақыны сақтау үшін ақылға қонымды шектеулерді талқылауды талап етеді.

2025 жылдың соңына дейін жеңілдікті қаржыландыру бағдарламаларын кеңейту аясында Отбасы Банкінің белсенділігін қалпына келтіру есебінен беру көлемін ішінара қалпына келтіруді күтуге болады. Алайда, мөлшерлемелердің ағымдағы деңгейінде нарықтық ипотекаға сұраныс тежеліп қалады, ал нарықтық несиелеу құрылымы мемлекеттік қолдау шараларына тәуелді болады. Негізгі сұраныс шоғырланған ірі қалаларда қол жетімді тұрғын үй ұсынысы шектеулі және қарыз ресурстарының жоғары құны жағдайында нарық қатысушыларының назарын табысы жоғары қарыз алушыларға және құрылыс салушылармен серіктестікке аудару қиынды ғана емес, сонымен бірге сөзсіз болады.

Осылайша, қысқа мерзімді перспективада ипотека сегментінің тұрақтылығының негізгі факторы мемлекеттік механизмдер болып қала береді, ал нарық сегментінде жоғары мөлшерлемелер қарыз алушылардың кең аудиториясы үшін тежегіш болып қала береді.