

Обзор ипотечного рынка

ҚАЗАҚСТАН
ҚАРЖЫГЕРЛЕР
ҚАУЫМДАСТЫҒЫ



АССОЦИАЦИЯ
ФИНАНСИСТОВ
КАЗАХСТАНА

август 2025

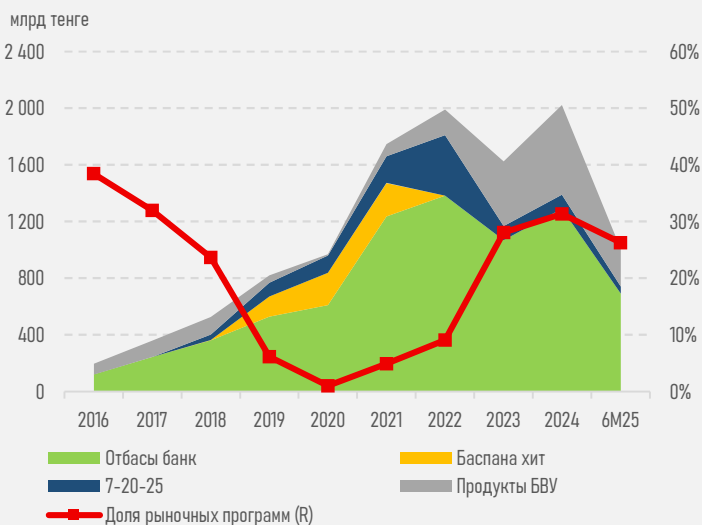
Ключевые тенденции:

- Ипотечный рынок уверенно отыграл снижение, зафиксированное в 1 квартале (-5,7%), и по итогам полугодия показал двухзначный рост. Общий объём новых ипотечных выдач за январь-июнь т.г. достиг Т1,0 трлн, что на 24,9% выше, чем за аналогичный период прошлого года (Т803,5 млрд).
- Этот рост полностью обеспечил Отбасы Банк: его выдача выросла на 48% г/г, с Т466,4 до Т690,2 млрд. Драйверами стали расширение льготного финансирования и госпрограмм, рост базы вкладчиков, а также повышенный спрос со стороны населения на фоне стоимости альтернативного рыночного кредитования из-за высокой базовой ставки.
- В результате доля Отбасы Банка в новых выдачах выросла до 69% с 58% годом ранее, тогда как доля рыночных ипотечных продуктов БВУ, соответственно, снизилась до 31% с 42% в первом полугодии 2024 года.
- Ввиду превалирования льготных программ ценовые условия по рынку заметно смягчились: средняя ставка по новым выдачам опустилась до 9,4% (-1,8 п.п.), что существенно ниже базовой ставки (16,5%) и средней ставки по розничным кредитам (19,5%). Таким образом, ипотека фактически предоставляется по отрицательной реальной ставке (-7,1 п.п.), что становится одним из ключевых драйверов спроса.
- За счёт снижения ставок и ускоренного роста зарплаты (+11,3%) соотношение ежемесячного ипотечного платежа к заработной плате уменьшилось с 35,4% до 32,7%, несмотря на увеличение средней суммы кредита до Т11,4 млн (с Т11,2 млн).
- Доля одобрений по ипотеке снизилась с 37% до 26%, ниже среднего уровня по розничному кредитованию (31%), на фоне негативного эффекта от снижения ГЭСВ, роста доли обращений по рыночным продуктам, подразумевающим более жёсткие требования к платёжеспособности. Дополнительным фактором выступили временные задержки с перечислением госпремий, которые в отдельных месяцах ограничили поток заявок по льготным программам.

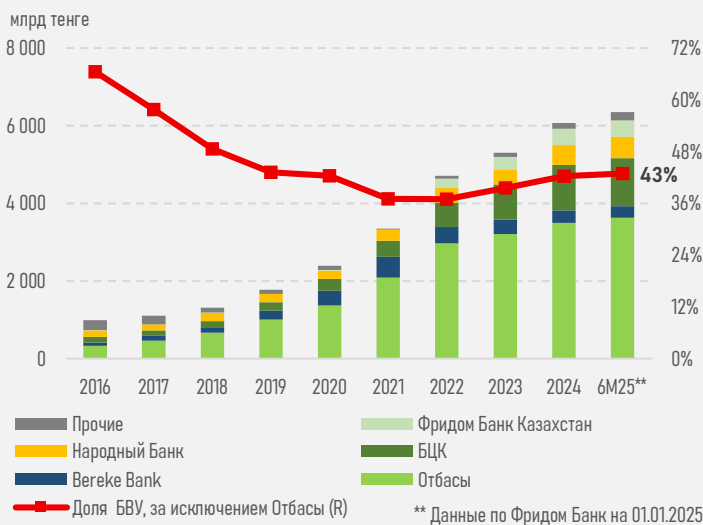
- В структуре портфелей лидерами по приросту остаются Народный Банк (+8,7%) и БЦК (+5,4%) благодаря эффекту низкой базы и более длинному сроку займа по рыночным продуктам, тогда как у Отбасы Банка портфель также вырос (+3,7%) на волне увеличения объёмов выдачи по льготным программам (+48%).
- Качество портфеля на рынке в целом остаётся высоким (просрочка 0,4%) благодаря жёсткому отбору заёмщиков и значительной доле первоначального взноса (20–50%). Однако у Отбасы Банка наблюдается умеренное ухудшение показателя просрочки с 1,7% до 2,2% из-за экстенсивного роста, обслуживания массового сегмента с господдержкой, а также запрета на продажу проблемных долгов коллекторам.
- Распределение заёмщиков по сумме кредита сместилось в сторону верхнего диапазона (>=20,0 млн) по причине удорожания жилья (первичного – на 9,6%, вторичного – на 7,3%), концентрации основного спроса в городах республиканского значения с высокой стоимостью недвижимости и повышения доли клиентов с более высокими доходами, способных претендовать на крупные суммы в рамках рыночных программ.
- Количество сделок купли-продажи выросло до 191,8 тыс. (+4,3% к 1П24). Существенную роль сыграли переводы из ЕНПФ на улучшение жилищных условий – Т782,9 млрд (+71% г/г). Эти нерыночные источники продолжают поддерживать активность на рынке, толкая цены на недвижимость вверх.
- При этом доля ипотечных сделок в структуре купли-продажи снизилась до 66% против 84% годом ранее. Рост сделок за собственные средства объясняется повышенными переводами из ЕНПФ и ростом доходов части населения, которая предпочитает обойтись без ипотеки из-за высоких ставок.
- В 3 квартале ожидается умеренное снижение спроса на ипотеку. Дополнительное давление окажет повышение ставок отдельным крупным банком, что будет ограничивать рыночные выдачи и усиливать зависимость рынка от льготных программ.

Выдача и портфель ипотечных займов *

Структура выдач ипотечных займов

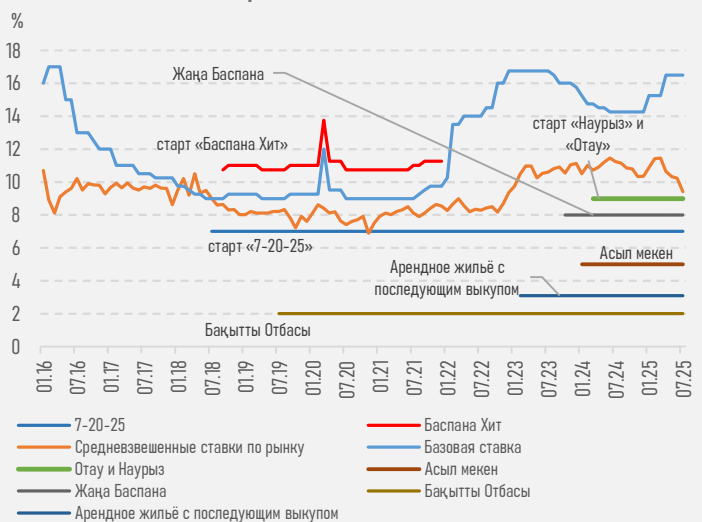


Динамика роста портфелей крупных участников рынка

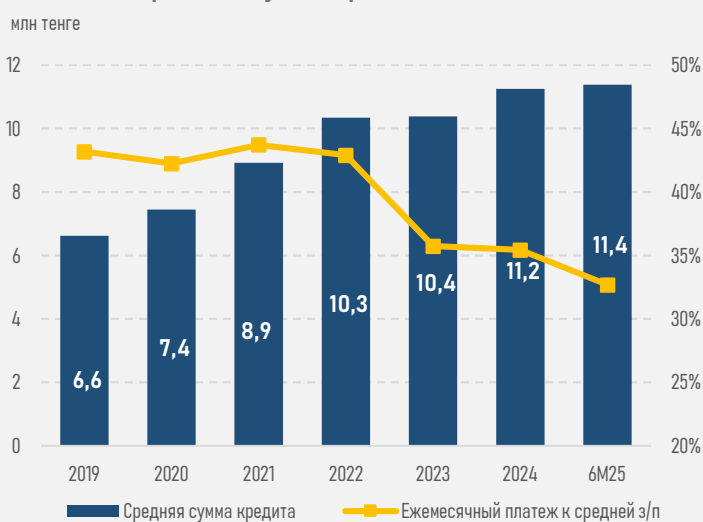


Процентные ставки и ежемесячные платежи

Процентные ставки

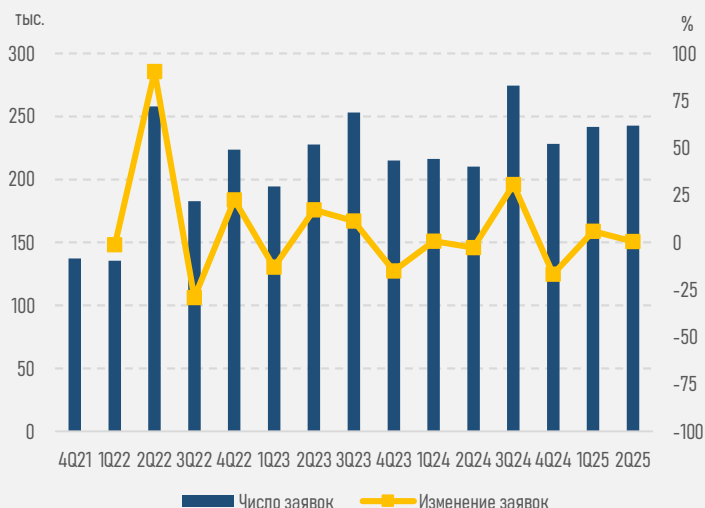


Средняя сумма кредита и платежа

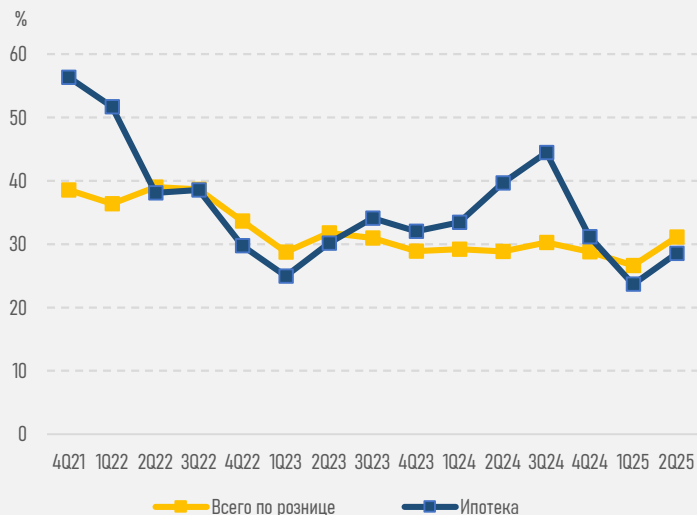


Количество заявок и процент одобрения

Заявки на ипотечные займы

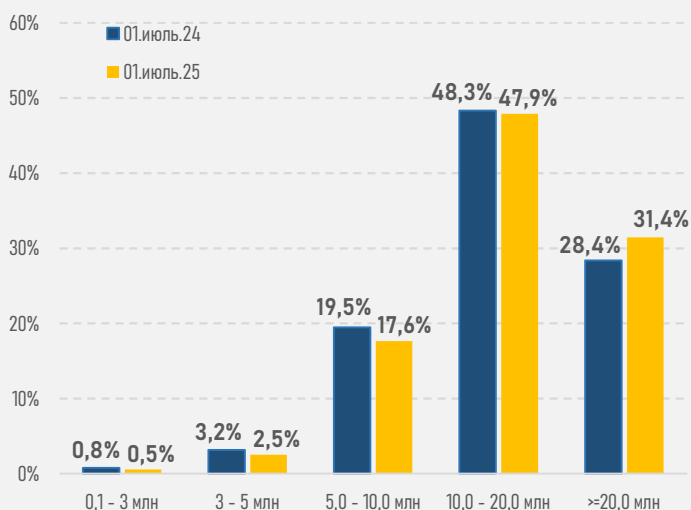


Доля одобрений по заявкам на кредиты

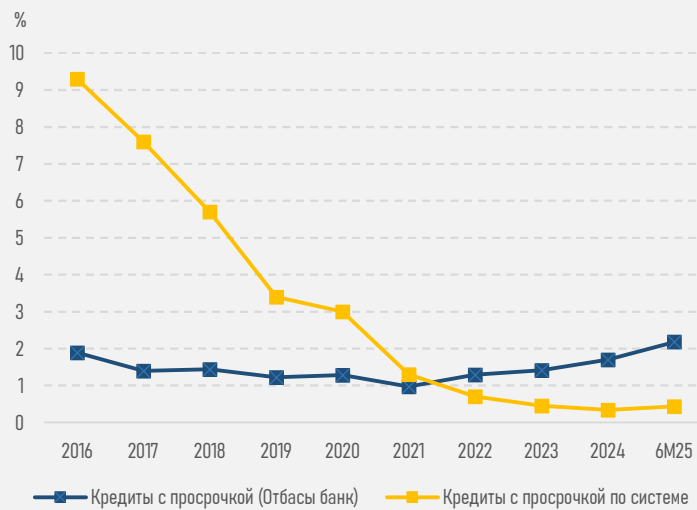


Кредитное распределение и просроченная задолженность

Распределение заёмщиков по сумме займа

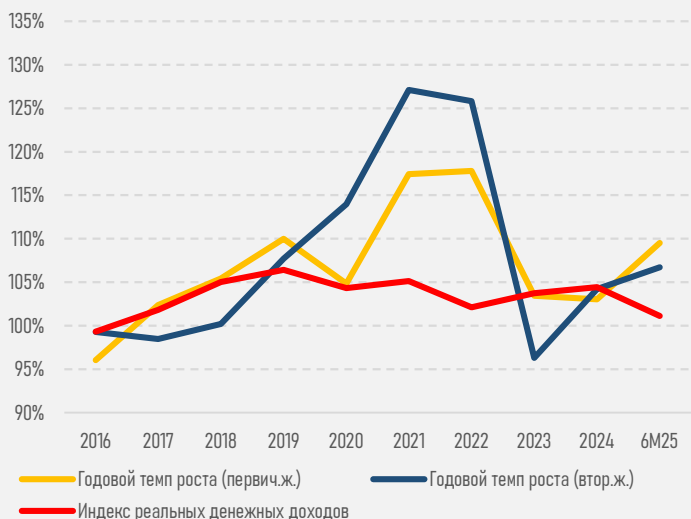


Просроченная задолженность

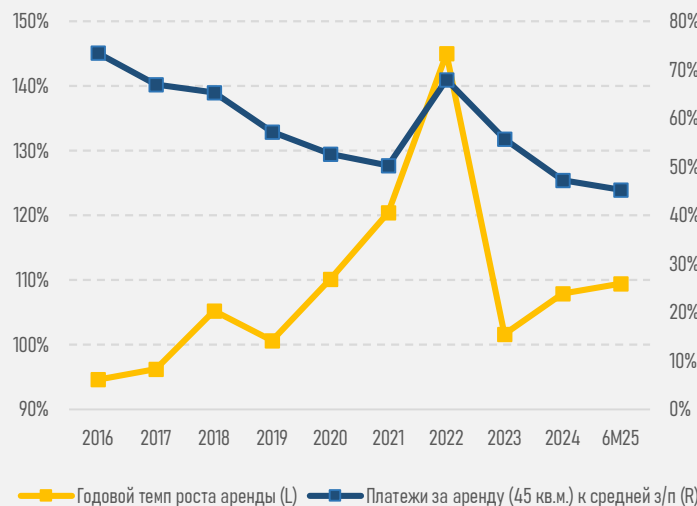


Статистика цен на недвижимость и арендных платежей

Рост цен и доходов граждан

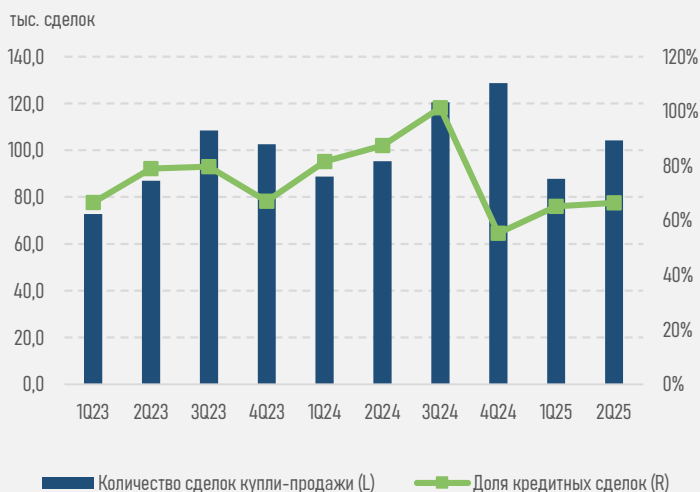


Арендные платежи



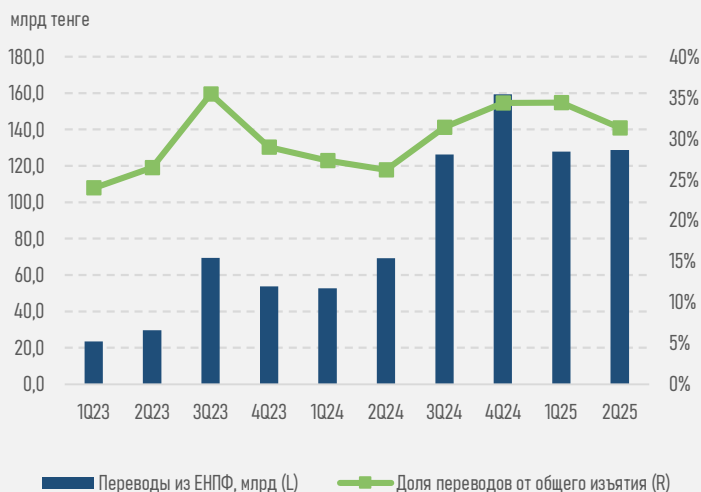
Активность на рынке жилья и изъятия из ЕНПФ на улучшение жилищных условий*

Количество сделок купли-продажи



Источник данных: БНС АСПР РК, ЕНПФ

Переводы из ЕНПФ на улучшение жилищных условий



© Ассоциация финансистов Казахстана, 2025

Резюме

В первом полугодии 2025 г. ипотечный рынок восстановился после слабого старта в начале года и вышел на траекторию роста: новые выдачи достигли 71,0 трлн (+24,9% г/г). При этом расширение сосредоточено в одном сегменте — льготных программах, где ключевым источником роста выступил Отбасы Банк. В результате концентрация выдач усилилась, а рыночная ипотека банков второго уровня продолжала терять долю.

Это усиливает зависимость рынка от господдержки, снижает стимулы для БВУ развивать рыночные продукты и концентрирует риски в одном институте. В итоге любая корректировка условий и объемов госпрограмм может резко изменить динамику всего рынка и снизить доступность ипотеки для населения.

Снижение средневзвешенных ставок и рост зарплат населения обеспечили улучшение показателей долговой нагрузки: платежеспособность домохозяйств выглядит устойчивой, несмотря на удорожание жилья и постепенный сдвиг спроса в сторону крупных займов. Однако за этим стоит и менее благоприятная динамика — сокращение доли одобренных заявок (до лишь одной четвертой), что сигнализирует о нарастающем дисбалансе между спросом и реальными возможностями заемщиков соответствовать критериям банков.

Качество действующих портфелей по-прежнему высокое (просрочка 0,4%), но точечное ухудшение у Отбасы Банка (рост до 2,3%) демонстрирует уязвимость массового сегмента в условиях ограниченного инструментария работы с проблемной задолженностью. Параллельно активизация нерыночных источников ликвидности в виде переводов из ЕНПФ и собственные сбережения населения не только поддерживают общий объем сделок, но и трансформируют структуру спроса, смещая её в сторону покупок за собственные средства и подталкивая цены на жильё вверх.

В текущем квартале прогнозируется некоторое охлаждение ипотечного спроса и повышение ставок у отдельных банков. Дополнительным фактором давления станет предстоящее внедрение НДС на сделки с первичной недвижимостью с 2026 года: это приведёт к удорожанию первичного жилья и спровоцирует рост цен на вторичном рынке вследствие перераспределения спроса, что снизит доступность жилья для домохозяйств. С 1 ноября т.г. дополнительным негативным фактором станет снижение ГЭСВ, которое ограничит возможности коммерческих банков по предоставлению продуктов и окажет давление на рыночный сегмент ипотеки. В результате зависимость сектора от льготных программ закрепится, а рыночная ипотека останется под давлением высоких ставок, регуляторных ограничений, налоговой нагрузки и сжатия ликвидности из-за МРТ.