

Ипотека нарығына шолу

ҚАЗАҚСТАН
ҚАРЖЫГЕРЛЕР
ҚАУЫМДАСТЫҒЫ



АССОЦИАЦИЯ
ФИНАНСИСТОВ
КАЗАХСТАНА

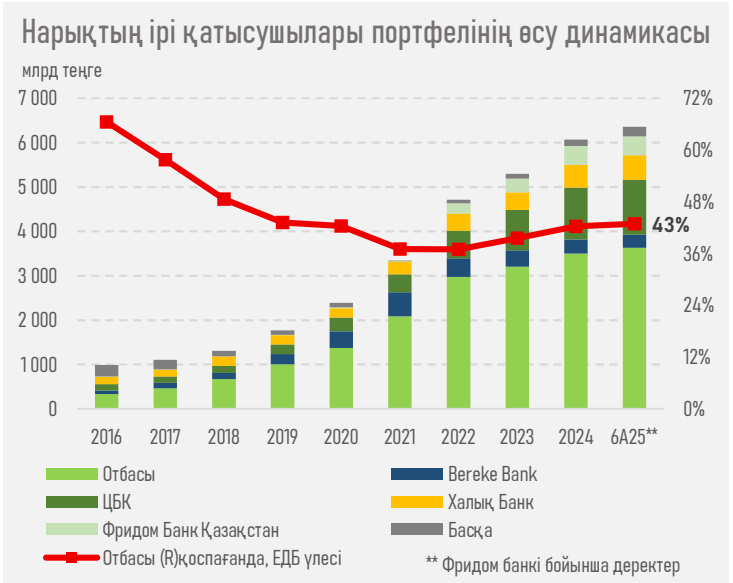
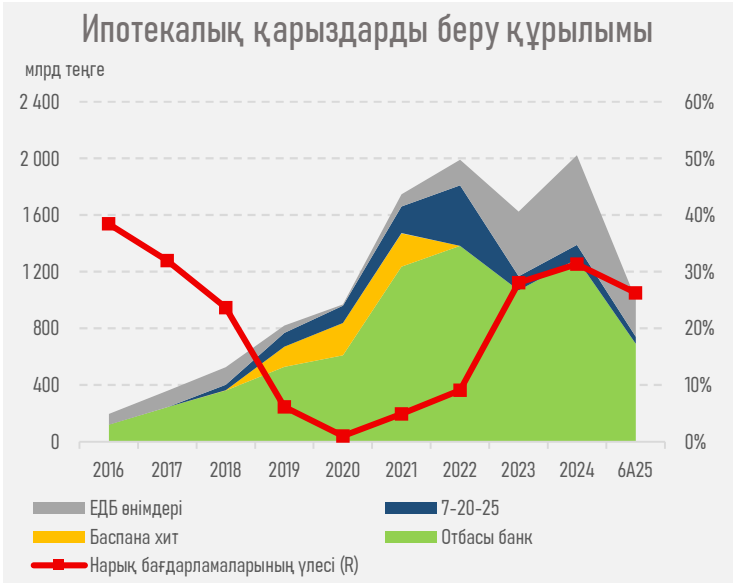
тамыз 2025

Негізгі тенденциялар:

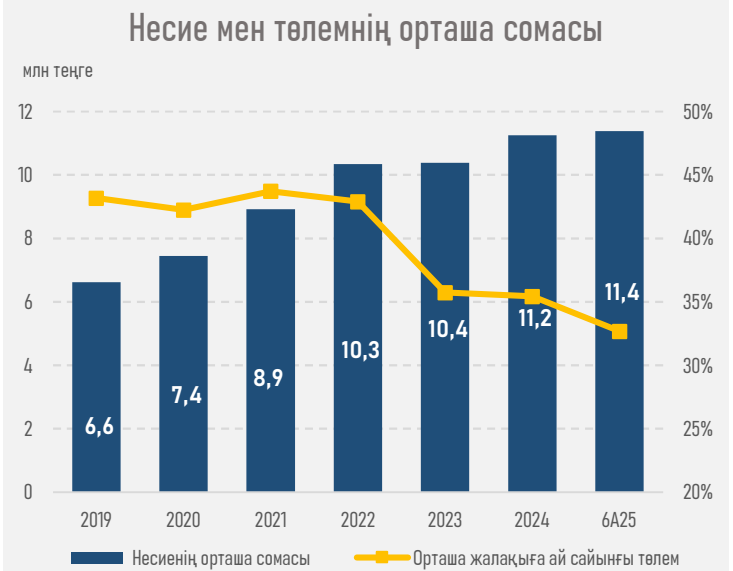
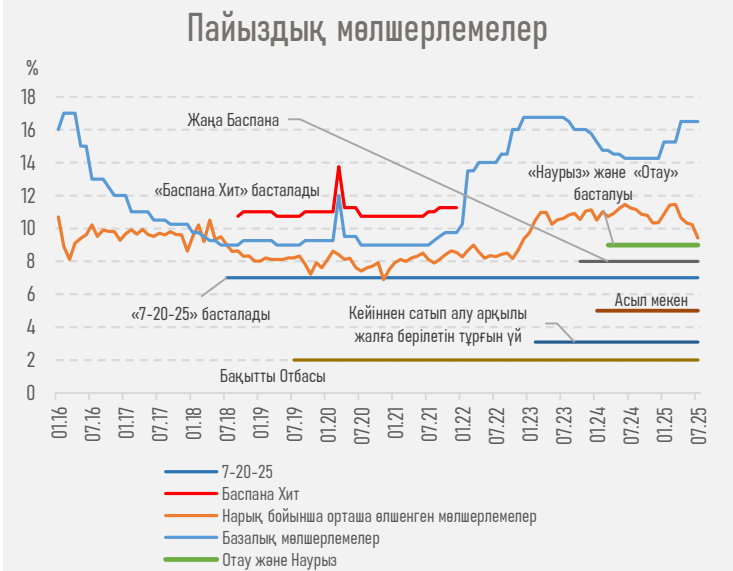
- Ипотекалық нарық 1-тоқсанда тіркелген құлдырауды сенімді түрде ойнады (–5,7%) және жартыжылдықтың қорытындысы бойынша екі таңбалы өсім көрсетті. А.ж. қаңтар-маусым айларында жаңа ипотекалық ұстап берулердің жалпы көлемі Т1,0 трлн-ға жетті, бұл өткен жылдың сәйкес кезеңімен салыстырғанда 24,9%-ға жоғары (Т803,5 млрд).
- Отбасы Банкі бұл өсімді толық қамтамасыз етті: оны беру 48% ж/ж-ға өсті, оны беру жеңілдетілген қаржыландыру мен мемлекеттік бағдарламалардың кеңеюі, салымшылар базасының өсуі, сондай-ақ базалық мөлшерлемелердің жоғары болуына байланысты баламалы нарықтық кредиттеудің жоғары құны аясында халық тарапынан сұраныстың артуы.
- Нәтижесінде жаңа берулердегі Банктің Отбасы үлесі бір жыл бұрын 69%-ға 58%-ға дейін өсті, ал ЕДБ нарықтық ипотекалық өнімдерінің үлесі тиісінше 2024 жылдың бірінші жартыжылдығындағы 42%-дан 31%-ға дейін төмендеді.
- Жеңілдікті бағдарламалардың басым болуына байланысты нарық бойынша баға шарттары айтарлықтай жеңілдетілді: жаңа берулер бойынша орташа мөлшерлеме 9,4%-ға (–1,8 п.п.) дейін төмендеді, бұл базалық мөлшерлемеден (16,5%) және бөлшек кредиттер бойынша орташа мөлшерлемеден (19,5%) айтарлықтай төмен. Осылайша, ипотека іс жүзінде теріс нақты мөлшерлемелермен қамтамасыз етіледі (–7,1 п.п.), бұл сұраныстың негізгі драйверлерінің біріне айналады.
- Мөлшерлемелерді төмендету және жалақының жедел өсуі есебінен (+11,3%) ай сайынғы ипотекалық төлемнің жалақыға арақатынасы кредиттің орташа сомасының Т11,4 млн-ға (Т11,2 млн-нан) дейін ұлғаюуына қарамастан, 35,4%-дан 32,7%-ға дейін төмендеді.
- Ипотека бойынша мақұлдау үлесі ЖТСМ төмендеуінің теріс әсері, төлем қабілеттілігіне неғұрлым қатаң талаптарды білдіретін нарықтық өнімдер бойынша өтініштер үлесінің өсуі аясында бөлшек кредиттеу бойынша орташа деңгейден (31%) төмен, 37%-дан 26%-ға дейін төмендеді. Қосымша фактор мемлекеттік сыйлықақыларды аударудың уақытша кешігуі болды, бұл жекелеген айларда жеңілдікті бағдарламалар бойынша өтінімдер ағынын шектеді.

- Портфель құрылымында өсім бойынша Халық банкі (+8,7%) және ЦКБ (+5,4%) нарықтық өнімдер бойынша төмен базаның әсері мен ұзағырақ қарыз мерзімінің арқасында көшбасшы болып қала береді, ал Отбасы Банкінің портфелі жеңілдікті бағдарламалар бойынша беру көлемінің ұлғаю толқынында (+3,7%) өсті (+48%).
- Нарықтағы портфельдің сапасы қарыз алушыларды қатаң іріктеудің және бастапқы жарнаның едәуір үлесінің (20–50%) арқасында жоғары (мерзімі 0,4%) болып қала береді. Алайда, Отбасы Банктің экстенсивті өсуіне, мемлекеттік қолдаумен жаппай сегментке қызмет көрсетуге, сондай-ақ коллекторларға проблемалық қарыздарды сатуға тыйым салуға байланысты кешіктіру көрсеткішінің 1,7%-дан 2,2% -ға дейін орташа нашарлауы байқалады.
- Қарыз алушыларды кредит сомасы бойынша бөлу тұрғын үйдің қымбаттауы (бастапқы — 9,6%-ға, қайталама — 7,3%-ға), жылжымайтын мүліктің құны жоғары Республикалық маңызы бар қалалардағы негізгі сұраныстың шоғырлануы және ірі сомаларға үміткер табысы жоғары клиенттердің үлесінің артуы себебінен жоғарғы диапазонға (>20,0 млн) қарай жылжыды нарықтық бағдарламалар аясында.
- Сатып алу-сату мәмілелерінің саны 191,8 мыңға дейін өсті (+4,3% 1ж24). БЖЗҚ — дан тұрғын үй жағдайларын жақсартуға арналған аударымдар маңызды рөл атқарды – Т782,9 млрд (+71% ж/ж). Бұл нарықтық емес көздер жылжымайтын мүлік бағасын жоғарылату арқылы нарықтағы белсенділікті жалғастыруда.
- Бұл ретте сатып алу-сату құрылымындағы ипотекалық мәмілелердің үлесі бір жыл бұрынғы 84%-ға қарағанда 66%-ға дейін төмендеді. Өз қаражаты үшін мәмілелердің өсуі БЖЗҚ-дан аударымдардың ұлғаюымен және жоғары ставкаларға байланысты ипотекасыз жасауды қалайтын халықтың бір бөлігінің табысының өсуімен түсіндіріледі.
- 3 тоқсандағы несие ипотекаға сұраныстың орташа төмендеуі күтілуде. Қосымша қысым жекелеген ірі банктің мөлшерлемелерін көтереді, бұл нарықтық шығарылымдарды шектейді және нарықтың жеңілдікті бағдарламаларға тәуелділігін күшейтеді.

Ипотекалық қарыздарды беру және олардың портфелі *



Пайыздық мөлшерлемелер және ай сайынғы төлемдер

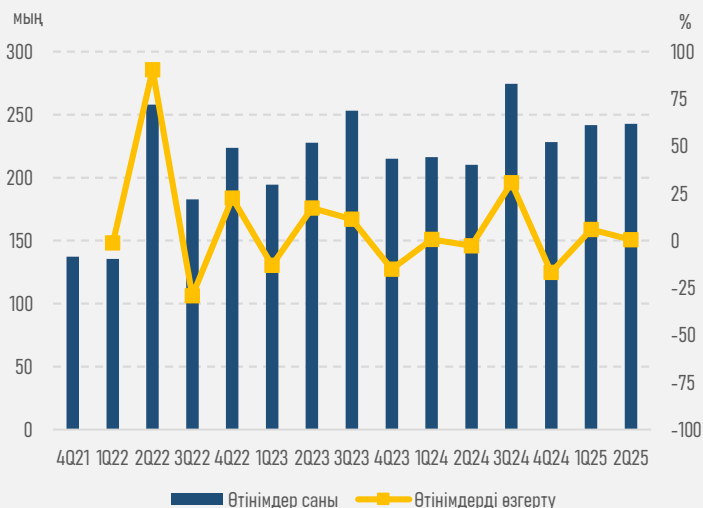


Деректер көзі: ҚРҰБ, KASE, БКБ, Отбасы Банкі, ҚҚҚ есептеулері

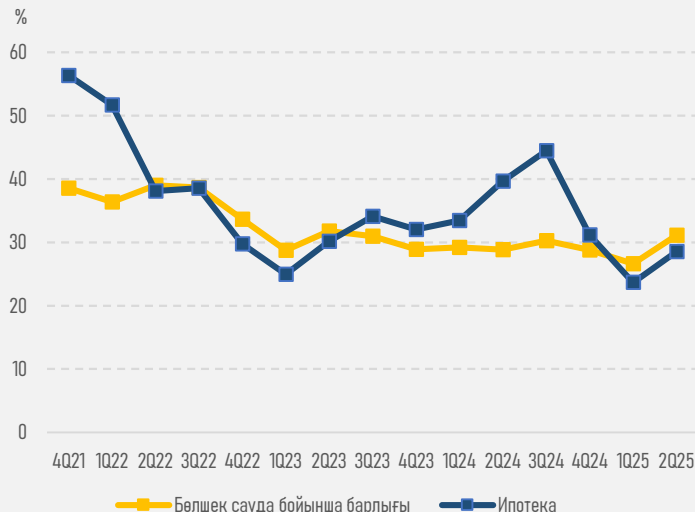
© Қазақстан қаржыгерлерінің қауымдастығы, 2025

Өтінімдер саны және мақұлдау пайызы

Ипотекалық қарыздарға өтінімдер

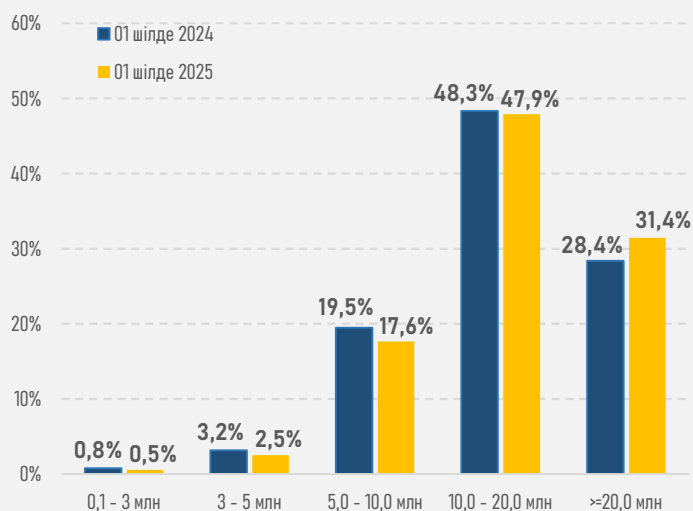


Кредиттерге өтінімдер бойынша мақұлдау үлесі

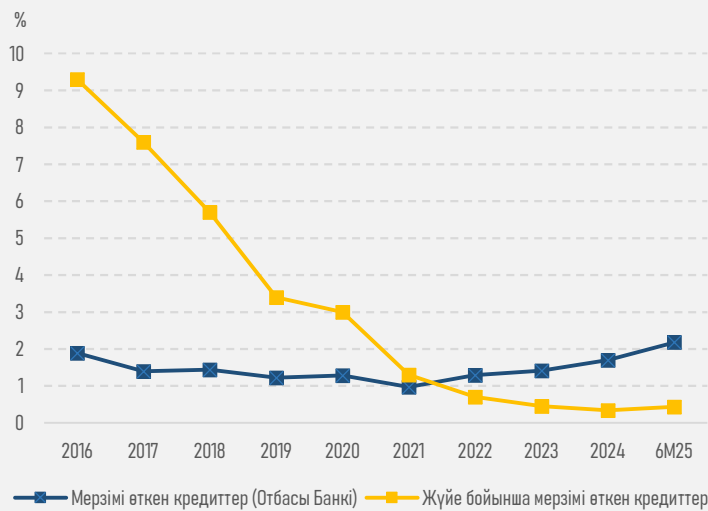


Несиелік бөлу және мерзімі өткен берешек

Қарыз алушыларды қарыз сомасы бойынша бөлу

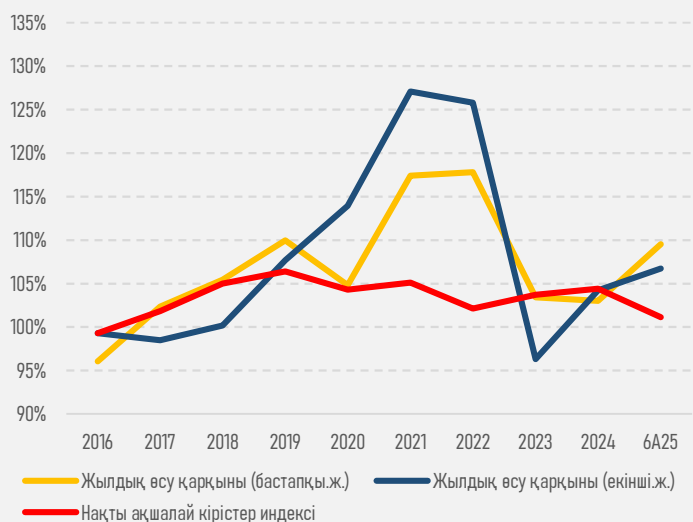


Мерзімі өткен берешек

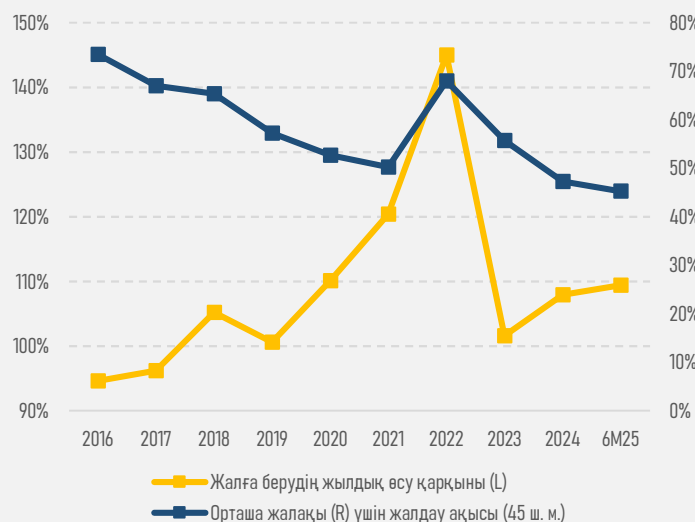


Жылжымайтын мүлік бағалары мен жалдау төлемдерінің статистикасы

Азаматтардың бағасы мен табысының өсуі



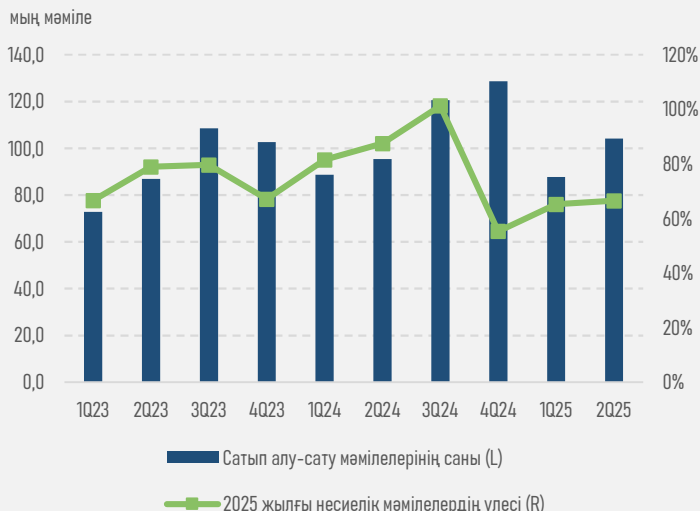
Жалдау төлемдері



Деректер көзі: ҚРҰБ, KASE, БКБ

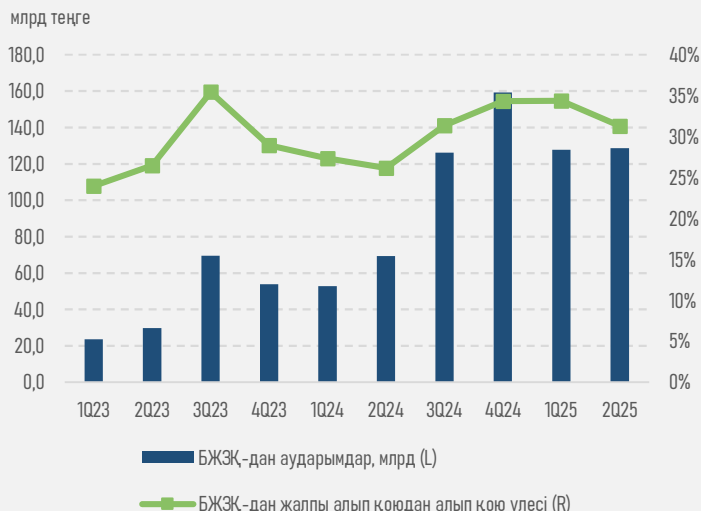
© Қазақстан қаржыгерлерінің қауымдастығы, 2025

Сатып алу-сату мәмілелерінің саны



Деректер көзі: ҚР СЖРА ҰСБ, БЖЗҚ

БЖЗҚ-дан тұрғын үй жағдайларын жақсартуға аударымдар



© Қазақстан қаржыгерлерінің қауымдастығы, 2025

Резюме

2025 жылдың бірінші жартыжылдығында ипотекалық нарық жыл басында әлсіз басталғаннан кейін қалпына келді және өсу траекториясына шықты: жаңа шығарылымдар 1,0 трлн (+24,9% ж/ж) жетті. Бұл ретте кеңейту бір сегментте — жеңілдікті бағдарламаларда шоғырланған, онда өсудің негізгі көзі Отбасы Банкі болды. Нәтижесінде ұстап қалулардың шоғырлануы күшейіп, екінші деңгейдегі банктердің нарықтық ипотекасы өз үлесін жоғалта берді.

Бұл нарықтың мемлекеттік қолдауға тәуелділігін күшейтеді, ЕДБ үшін нарықтық өнімдерді дамытуға ынталандыруды азайтады және тәуекелдерді бір институтта шоғырландырады. Нәтижесінде мемлекеттік бағдарламалардың шарттары мен көлемдерін кез келген түзету бүкіл нарықтың динамикасын күрт өзгертіп, халық үшін ипотеканың қолжетімділігін төмендетуі мүмкін.

Орташа өлшенген мөлшерлемелердің төмендеуі және халықтың жалақысының өсуі борыштық жүктеме көрсеткіштерінің жақсаруын қамтамасыз етті: үй шаруашылықтарының төлем қабілеттілігі тұрғын үйдің қымбаттауына және сұраныстың біртіндеп ірі қарыздарға ауысуына қарамастан тұрақты болып көрінеді. Алайда, мұның артында онша қолайлы емес динамика тұр – мақұлданған өтімдер үлесінің төмендеуі (төрттен біріне дейін), бұл сұраныс пен қарыз алушылардың банк критерийлеріне сәйкес келуінің нақты мүмкіндіктері арасындағы теңгерімсіздіктің өсуін білдіреді.

Қолданыстағы портфельдердің сапасы әлі де жоғары (мерзімі 0,4%), бірақ Отбасы Банкінің нүктелік нашарлауы (өсім 2,3%-ға дейін) проблемалық берешекпен жұмыс істеудің шектеулі құралдары жағдайында жаппай сегменттің осалдығын көрсетеді. Сонымен қатар, БЖЗҚ-дан аударымдар түріндегі өтімділіктің нарықтық емес көздерін жандандыру және халықтың өз жинақтары мәмілелердің жалпы көлемін қолдап қана қоймайды, сонымен қатар сұраныс құрылымын өзгертеді, оны өз қаражаты үшін сатып алуға қарай жылжытады және тұрғын үй бағасын көтереді.

Ағымдағы тоқсанда ипотекалық сұраныстың біршама салқындауы және жекелеген банктердің мөлшерлемелерінің өсуі болжанады. Қысымның қосымша факторы 2026 жылдан бастап бастапқы жылжымайтын мүлікпен жасалатын мәмілелерге алдағы уақытта ҚҚС енгізу болады: бұл бастапқы тұрғын үйдің қымбаттауына алып келеді және сұранысты қайта бөлу салдарынан қайталама нарықта бағаның өсуіне түрткі болады, бұл үй шаруашылықтары үшін тұрғын үйдің қолжетімділігін төмендетеді. Ағымдағы жылдың 1 қарашасынан бастап коммерциялық банктердің өнім беру мүмкіндіктерін шектейтін және ипотеканың нарықтық сегментіне қысым жасайтын ЖТСМ-тің төмендеуі қосымша теріс фактор болады. Нәтижесінде сектордың жеңілдетілген бағдарламаларға тәуелділігі бекітіліп, нарықтық ипотека жоғары мөлшерлемелер, реттеуші шектеулер, салық жүктемесі және МРТ салдарынан өтімділікті қысымында қалады.