



Обзор ипотечного рынка

ҚАЗАҚСТАН
ҚАРЖЫГЕРЛЕР
ҚАУЫМДАСТЫҒЫ



АССОЦИАЦИЯ
ФИНАНСИСТОВ
КАЗАХСТАНА

за январь-сентябрь 2025 года

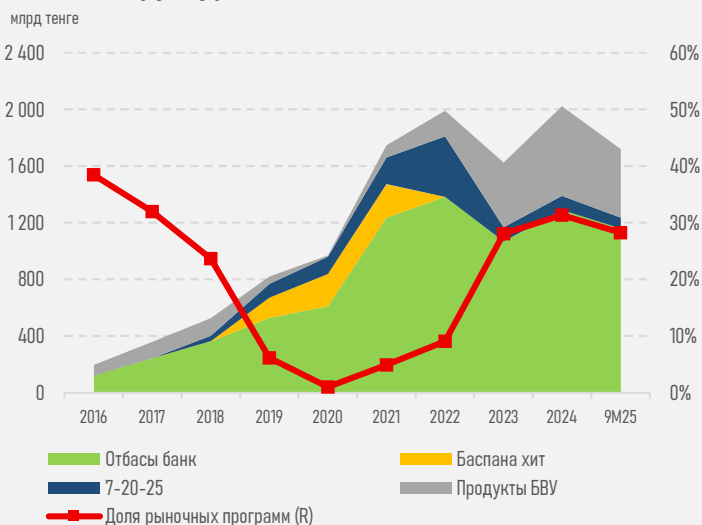
Ключевые тенденции:

- Спрос на ипотеку в январе–сентябре т.г. продолжил расти: количество заявок увеличилось до 772,2 тыс. (+10% г/г) против 700,6 тыс. годом ранее, что отражает устойчивый интерес населения к улучшению жилищных условий. Этот рост обусловлен позитивной демографией (+159 тыс.), ростом зарплат (+11,3%) и занятости (+103 тыс.), высокой потребностью в улучшении жилищных условий в крупных городах.
- На фоне двухзначного удорожания первичного (+12,7%) и вторичного жилья (+10,3%) структура спроса закономерно сместилась в верхний ценовой сегмент (≥ 20 млн тг). Этому также способствуют концентрация спроса в городах республиканского значения, где цены заметно выше, а также увеличение доли заёмщиков с более высокими доходами, способных претендовать на крупные суммы.
- Высокий спрос отразился и на динамике выдач: объём новых ипотечных кредитов за 9М25 достиг ₸1,7 трлн, превывсив показатель за 9М24 на 25,1%.
- Смягчение ценовых условий за счёт преобладания льготных программ могло выступить ключевым элементом поддержки спроса, несмотря на общее ужесточение финусловий в системе. Так, средневзвешенная ставка по новым выдачам снизилась до 9,9% (-0,9 п.п.), что существенно ниже базовой ставки (16,5%) и инфляции (12,9%).
- Фактически ипотека предоставляется по отрицательной реальной ставке (-3 п.п.), что поддерживает потребительский и инвестиционный спрос на жильё, и снижает чувствительность рынка к высоким рыночным ставкам.
- Главным драйвером ипотеки стал Отбасы Банк, выдача которого увеличилась на 37% г/г — с ₸844,0 млрд до ₸1,2 трлн. Драйверами стали расширение льготного финансирования и госпрограмм, рост базы вкладчиков и повышенный спрос на фоне высокой базовой ставки, делающей рыночные кредиты менее привлекательными.

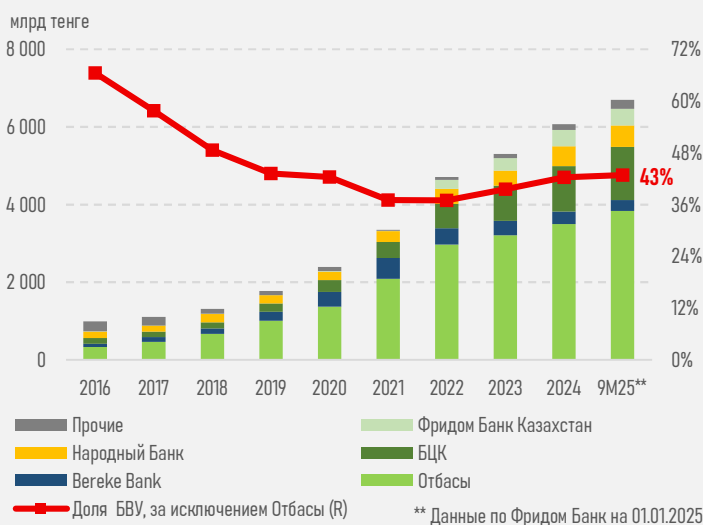
- Несмотря на расширение кредитования и рост средней суммы кредита (+4,6%), долговая нагрузка домохозяйств по ипотеке снизилась. Так, отношение ежемесячного платежа к заработной плате опустилось с 38,7% до 36,0%, чему способствовали рост зарплат (+11,3%) и низкая стоимость кредита.
- Однако доля одобренных заявок по итогам 9М25 снизилась с 39,2% до 25,2% на фоне негативного эффекта от попыток снижения ГЭСВ при росте базовой ставки, сужения круга заёмщиков, соответствующих требованиям к долговой нагрузке и платёжеспособности.
- Качество портфеля на рынке остаётся высоким — просрочка составляет всего 0,4%. Это результат жёсткого отбора заёмщиков, значительных первоначальных взносов (20–50%) и залоговой природы продукта, снижающей риск дефолта и повышающей дисциплину обслуживания долга.
- В то же время у Отбасы Банка происходит умеренное ухудшение (просрочка выросла с 1,7% до 2,4%) на фоне экстенсивного роста, обслуживания массового сегмента с господдержкой и действия запрета на продажу проблемных долгов коллекторам.
- Количество сделок купли-продажи увеличилось до 314,2 тыс. с показателя в 304,4 тыс. ранее (+3,2%). Значимым фактором стали переводы из ЕНПФ на улучшение жилищных условий — ₸449,7 млрд (+81% г/г), что обеспечило крупный нерыночный приток ликвидности и поддержало рост цен, снижая доступность жилья для новых покупателей.
- На этом фоне изменилась структура финансирования сделок: доля ипотечных сделок снизилась до 62% с 91% годом ранее. Растущий объём покупок за собственные средства объясняется как увеличением переводов из ЕНПФ, так и стремлением части домохозяйств обойти высокие рыночные ставки и ужесточённые условия ипотечного кредитования.
- В 4 квартале т.г. ожидается замедление спроса на рыночные займы из-за ужесточения ДКП, что может привести к перегреву спроса в сегменте льготной ипотеки и росту конкуренции за ограниченное финансирование.

Выдача и портфель ипотечных займов *

Структура выдач ипотечных займов

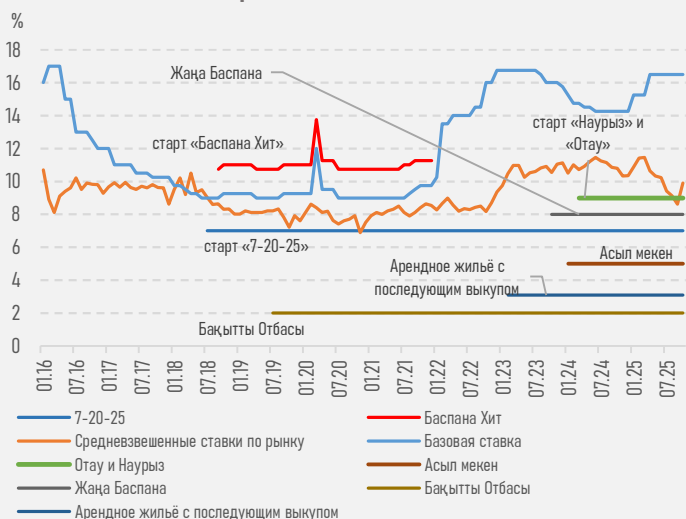


Динамика роста портфелей крупных участников рынка

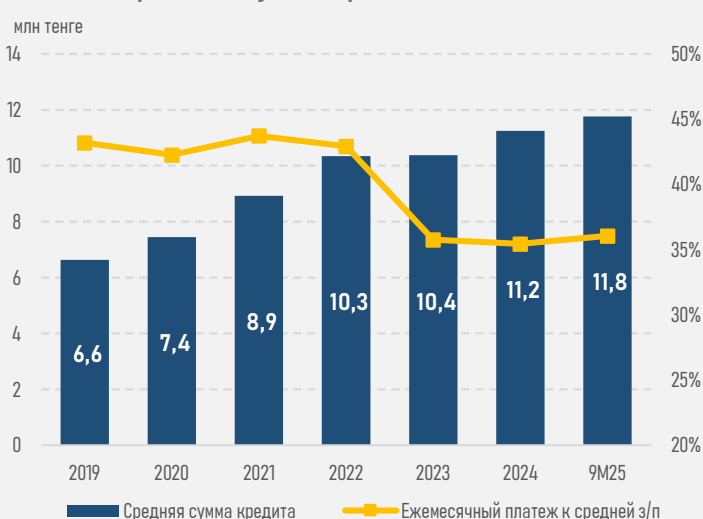


Процентные ставки и ежемесячные платежи

Процентные ставки

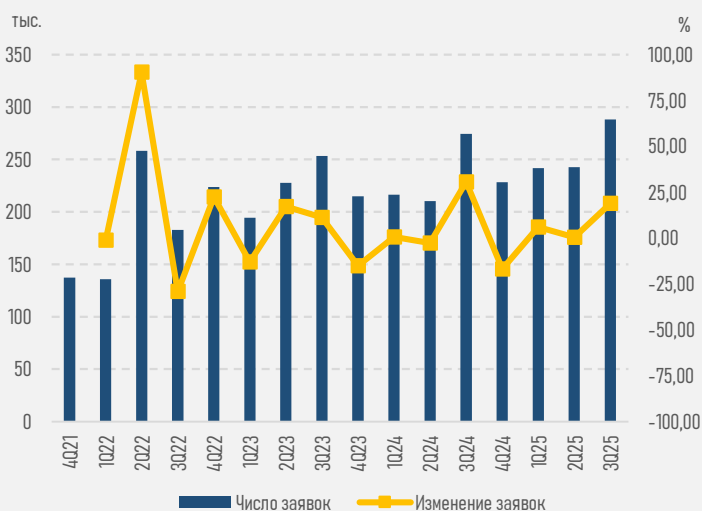


Средняя сумма кредита и платежа

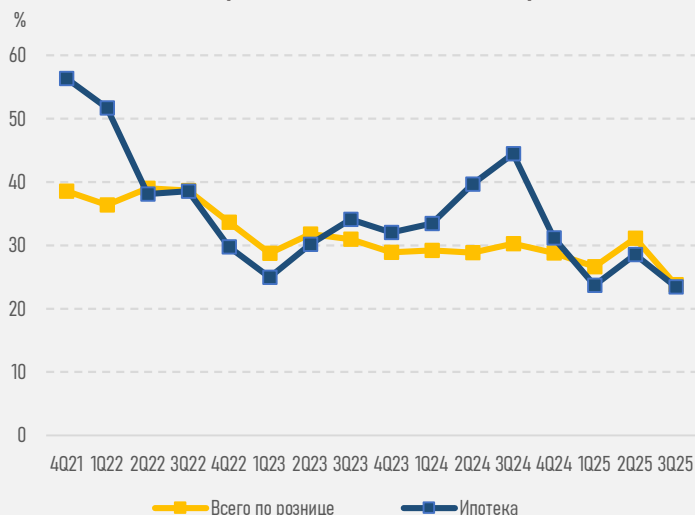


Количество заявок и процент одобрения

Заявки на ипотечные займы

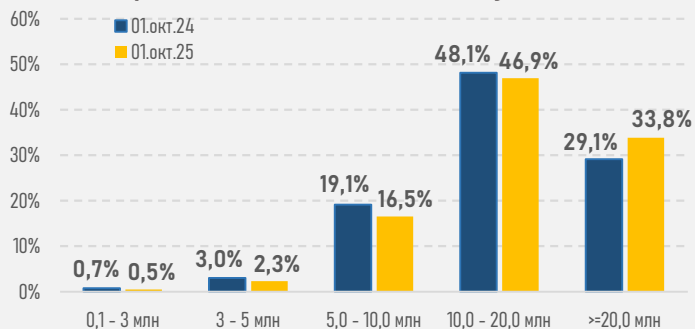


Доля одобрений по заявкам на кредиты

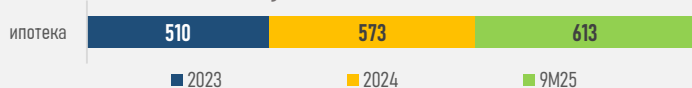


Кредитное распределение и просроченная задолженность

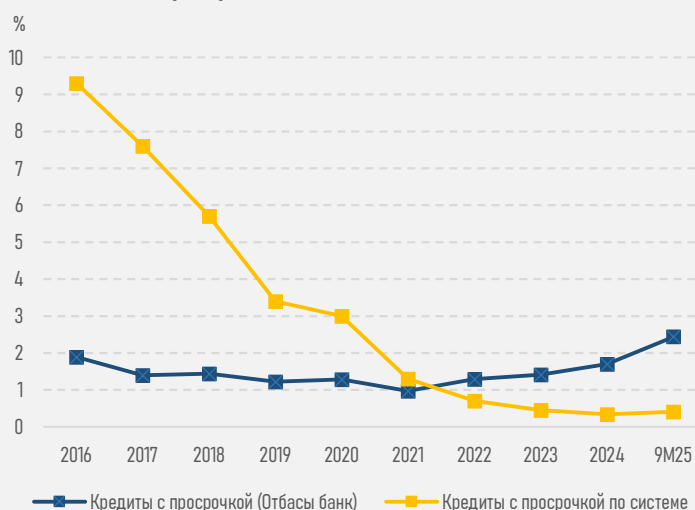
Распределение заёмщиков по сумме займа



Количество уникальных заёмщиков, тыс.

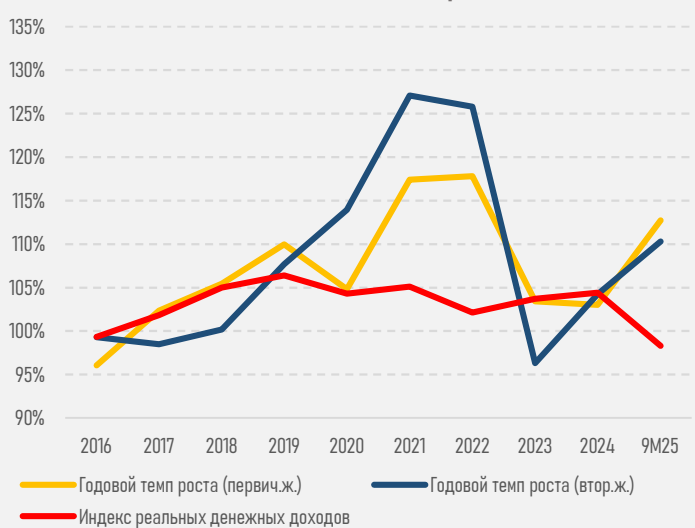


Просроченная задолженность

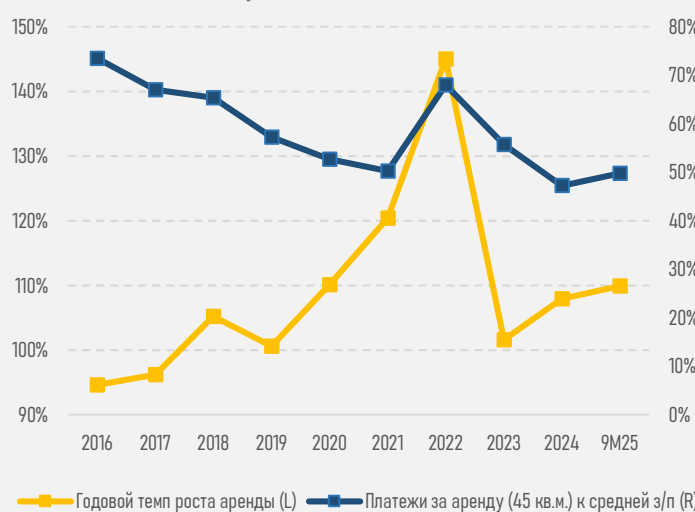


Статистика цен на недвижимость и арендных платежей

Рост цен и доходов граждан



Арендные платежи

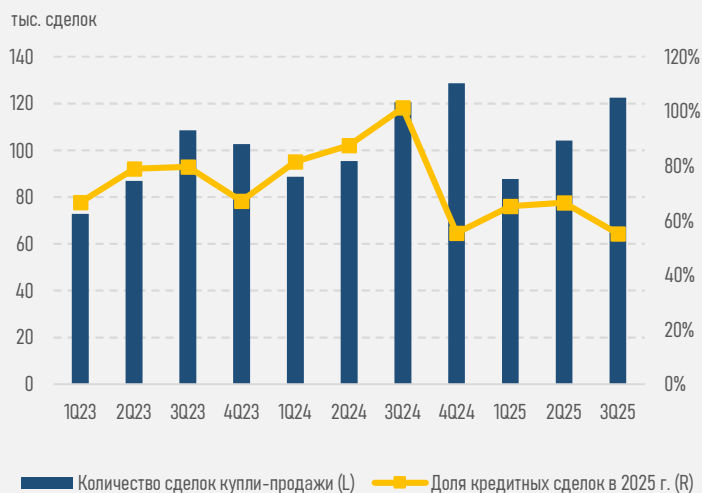


Источник данных: НБРК, KASE, ПКБ

© Ассоциация финансистов Казахстана, 2025

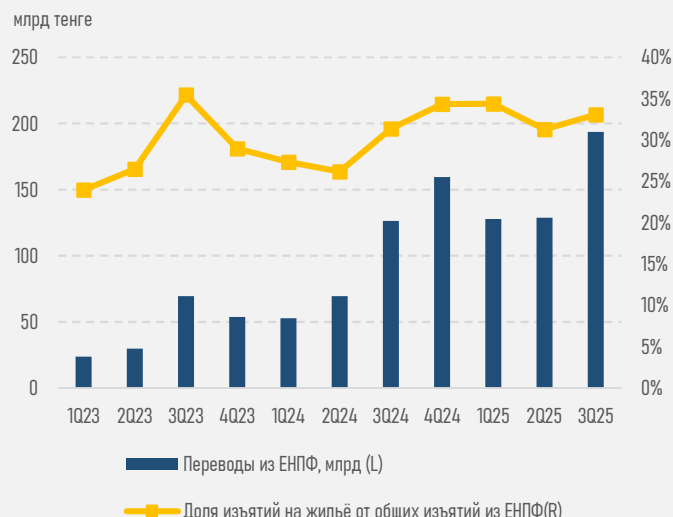
Активность на рынке жилья и изъятия из ЕНПФ на улучшение жилищных условий*

Количество сделок купли-продажи



Источник данных: БНС АСПР РК, ЕНПФ

Переводы из ЕНПФ на улучшение жилищных условий



© Ассоциация финансистов Казахстана, 2025

Резюме

Ипотечный рынок в январе–сентябре 2025 года демонстрирует двузначный рост по всем ключевым метрикам: заявки выросли на 10%, объём новых выдач — на 25%, портфель — на 10%. Однако этот рост становится всё более односторонним, поскольку спрос смещается в сторону льготных программ.

Доля льготной ипотеки в новых выдачах выросла до 67% (61% годом ранее), тогда как доля рыночных продуктов БВУ сократилась до 33% против 39% в прошлом году. Таким образом, развитие сектора становится всё более зависимым от государственной политики, а роль коммерческого сегмента — сужается.

Попытки административно снизить ГЭСВ при общем увеличении стоимости денег в экономике усилили этот перекоп. Отметим, что доля одобренных заявок упала с 39% до 25%, поскольку ограничение предельной стоимости кредита в условиях растущей базовой ставки фактически приостановило выдачу коммерческой ипотеки вместо её удешевления. Аналогичным образом предлагаемый регулятором механизм привязки ипотечных ставок к LTV продолжает вмешательство в рыночное ценообразование, может привести к ещё более заметным структурным перекопам в ипотечном сегменте (ограничит рыночную ипотеку), и не решает системных проблем рынка (высокая стоимость жилья, зависимость от госпрограмм, неразвитость рынка секьюритизации, недостаточность и сильная дороговизна долгосрочного фондирования в нацвалюте).

Дополнительно рынок недвижимости поддерживается за счет нерыночных источников. Так, переводы из ЕНПФ выросли на рекордные 81% — до 195 млрд, поддерживая активность сделок купли-продажи и одновременно ускоряя рост цен. На этом фоне доля сделок за собственные средства увеличивается, а доля ипотечных — снижается, что свидетельствует о смещении части спроса в сторону более обеспеченных домохозяйств.

Однако такая структура рынка ведёт к дальнейшему снижению доступности жилья. Цены растут двузначными темпами, тогда как реальные доходы населения снижаются (–1,7% за 9М25), что увеличивает разрыв между стоимостью жилья и платёжеспособностью большинства домохозяйств. В результате расширение нерыночного финансирования (льготных программ и изъятий из ЕНПФ) усиливает ценовое давление, поддерживает высокую активность сделок на рынке, но одновременно углубляет дисбаланс между спросом и фундаментальными возможностями населения, усиливая структурный «разрыв» в доступе к жилью.

В этом ключе отметим, что в 4 квартале ожидается дальнейшее замедление спроса на рыночные ипотечные займы вследствие ужесточения денежно-кредитной политики. Это может привести к дополнительному перегреву спроса в сегменте льготной ипотеки и усилению конкуренции за ограниченное финансирование, повышая риски дисбалансов и усиливая структурную зависимость рынка от госпрограмм.