



# Ипотека нарығына шолу

ҚАЗАҚСТАН  
ҚАРЖЫГЕРЛЕР  
ҚАУЫМДАСТЫҒЫ



АССОЦИАЦИЯ  
ФИНАНСИСТОВ  
КАЗАХСТАНА

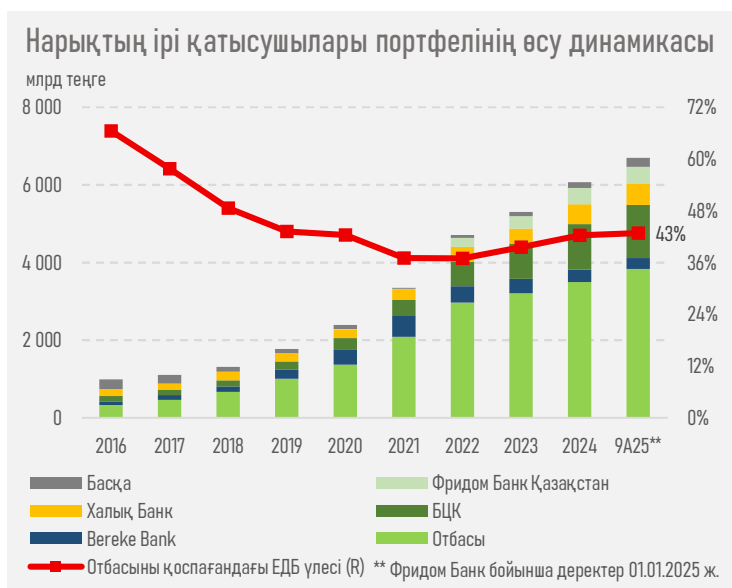
қаңтар-қыркүйек 2025 үшін

## Негізгі үрдістер:

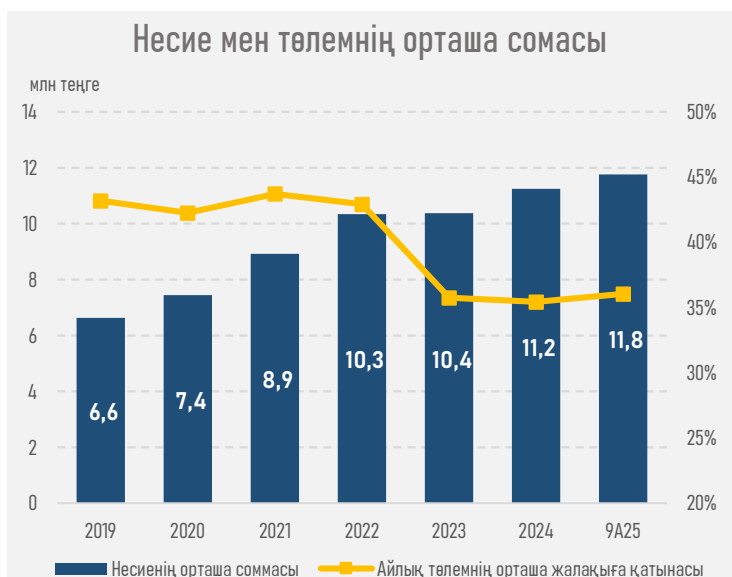
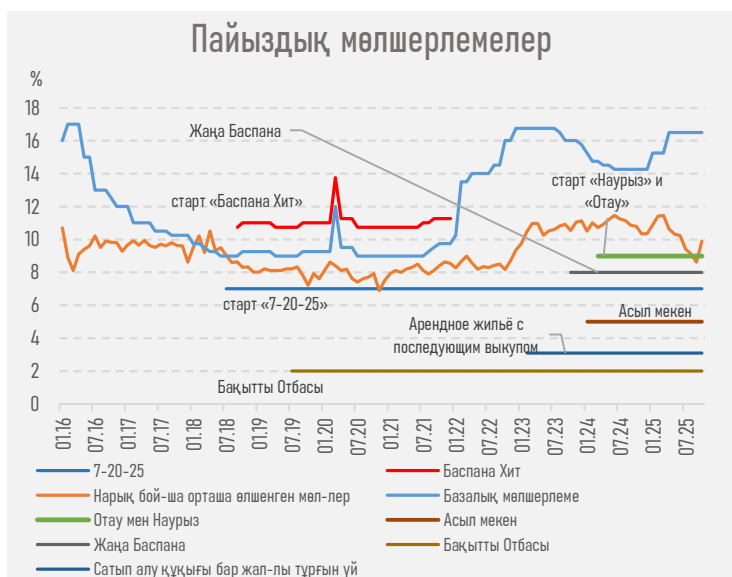
- 2025 жылдың қаңтар-қыркүйек айларында ипотекаға сұраныс өсуді жалғастырды: өтімдер саны 772,2 мыңға жетті (+10% ж/ж). 1 жыл бұрынғы 700,6 мыңға қарағанда, бұл халықтың тұрғын үй жағдайын жақсартуға деген тұрақты қызығушылығын көрсетеді. Өсу демографиялық көрсеткіштердің оң динамикасына (+159 мың), жалақының артуына (+11,3%) және жұмыспен қамтудың өсуіне (+103 мың), сондай-ақ ірі қалалардағы тұрғын үй жағдайын жақсартуға жоғары сұранысқа байланысты болды.
- Бастапқы нарықтағы тұрғын үй (+12,7%) мен екінші нарықтағы тұрғын үйдің (+10,3%) екі таңбалы қымбаттауы жағдайында сұраныстың құрылымы заңды түрде жоғары баға сегментіне ( $\geq 20$  млн теңге) ауысты. Бұған республикалық маңызы бар қалалардағы сұраныстың шоғырлануы, онда бағалардың едәуір жоғары болуы, сондай-ақ ірі сомаларды рәсімдей алатын жоғары табысты борышкерлер үлесінің артуы да ықпал етті.
- Жоғары сұраныс несиелер берулер динамикасында да көрініс тапты: 2025 жылдың 9 айында жаңа ипотекалық несиелер көлемі 11,7 трлн-ға жетіп, 2024 жылдың сәйкес кезеңімен салыстырғанда 25,1% артты.
- Жеңілдетілген бағдарламалардың басым болуы баға жағдайын жұмсартып, жүйедегі қаржылық жағдайдың жалпы қатаюына қарамастан сұранысты қолдаудың негізгі элементі бола алды. Осылайша, жаңа несиелер бойынша салмақты орташа мөлшерлеме 9,9%-ға (-0,9 б.т.) төмендеп, базалық мөлшерлемеден (16,5%) және инфляциядан (12,9%) едәуір төмен болды.
- Шын мәнінде, ипотека теріс нақты мөлшерлемесімен (-3 б.т.) беріледі, бұл тұрғын үйге тұтынушылық және инвестициялық сұранысты қолдап, нарықты жоғары нарықтық мөлшерлемелерге сезімталдықтан қорғайды.
- Ипотеканың негізгі драйвері – «Отбасы Банк» болды, оның несиелеу көлемі 1 жыл ішінде 37%-ға өсіп, 184,0 млрд-тан 252,7 трлн-ға жетті. Негізгі қозғаушы факторлар: жеңілдетілген қаржыландыру мен мемлекеттік бағдарламаларды кеңейту, салымшылар базасының өсуі және жоғары базалық мөлшерлеме жағдайында нарықтық несиелерді азырақ тартымды ететін сұраныстың артуы болды.

- Несие берудің кеңеюіне және орташа несиелер сомасының өсуіне (+4,6%) қарамастан, үй шаруашылықтарының ипотекалық қарыз жүктемесі төмендеді. Айлық төлемнің жалақыға қатынасы 38,7%-дан 36,0%-ға дейін төмендеді, бұл жалақының өсуі (+11,3%) және несиелердің төмен болуы арқылы қамтамасыз етілді.
- Алайда 2025 жылдың 9 айының қорытындысы бойынша мақұлданған өтімдердің үлесі 39,2%-дан 25,2%-ға төмендеді. Бұл жоғары базалық мөлшерлеме жағдайында жылдық тиімді сыйақы мөлшерлемесін төмендетуге бағытталған әрекеттердің теріс әсері, қарыз жүктемесі мен төлем қабілеті талаптарына сәйкес келетін борышкерлер санын қысқартудың салдары болып отыр.
- Нарықтағы портфель сапасы әлі де жоғары деңгейде – кешіктірілген төлемдер тек 0,4%-ды көрсетті. Бұл қатаң борышкер іріктеу, айтарлықтай бастапқы жарналардың болуы (20–50%) және өнімнің кепілдік сипатта болуымен байланысты, ол дефолт тәуекелін төмендетіп, қарызды өтеу тәртібін арттырады.
- Сонымен бірге «Отбасы Банкінде» портфельдің сапасы сәл нашарлап отыр (кешіктірілген төлемдер 1,7%-дан 2,4%-ға өсті), бұл экспансиялық өсу, мемлекеттік қолдауы бар массалық сегментті қызмет көрсету және проблемалық қарыздарды коллекторларға сатуға тыйым салудың әсерімен байланысты.
- Сатып алу-сату мәмілелерінің саны 304,4 мыңнан 314,2 мыңға дейін өсті (+3,2%). Маңызды фактор ретінде тұрғын үй жағдайын жақсартуға зейнетақы қаражаттарының аударымдары (144,9 млрд, +81% ж/ж) аталды, бұл нарықтық емес ликвидтіліктің едәуір ағынын қамтамасыз етіп, бағаның өсуін қолдап, жаңа сатып алушылар үшін тұрғын үйдің қолжетімділігін төмендетті.
- Осы жағдайға байланысты мәмілелерді қаржыландыру құрылымы өзгерді: ипотекалық мәмілелердің үлесі өткен жылмен салыстырғанда 91%-дан 62%-ға дейін төмендеді. Өз қаражаты есебінен сатып алулардың өсуі тұрғын үй жағдайын жақсартуға БЖЗҚ қаражаттарының аударымдарының ұлғаюымен қатар, кейбір үй шаруашылықтарының жоғары нарықтық мөлшерлемелер мен қатаң ипотекалық шарттарды айналып өтуге ұмтылуымен түсіндіріледі.
- 2025 жылдың IV тоқсанда нарықтық несиелерге сұраныстың бәсеңдеуі күтілуде, бұл ақша-несие саясатының қатаңдатылуына байланысты және бұл жеңілдетілген ипотека сегментінде сұраныстың шектен тыс қызуы мен шектеулі қаржыландыруға бәсекенің күшеюіне әкелуі мүмкін.

## Ипотекалық қарыздарды беру және олардың портфелі \*



## Пайыздық мөлшерлемелер және ай сайынғы төлемдер

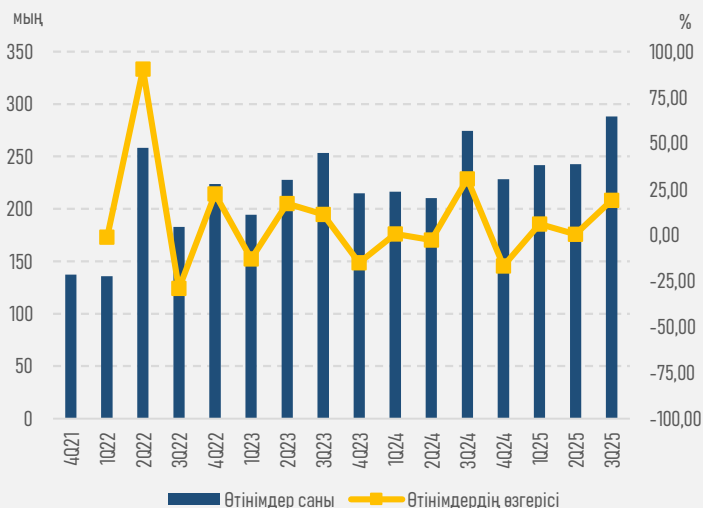


Деректер көзі: КРҰБ, КАСЕ, БКБ, Отбасы Банкі, ҚҚК есептеулері

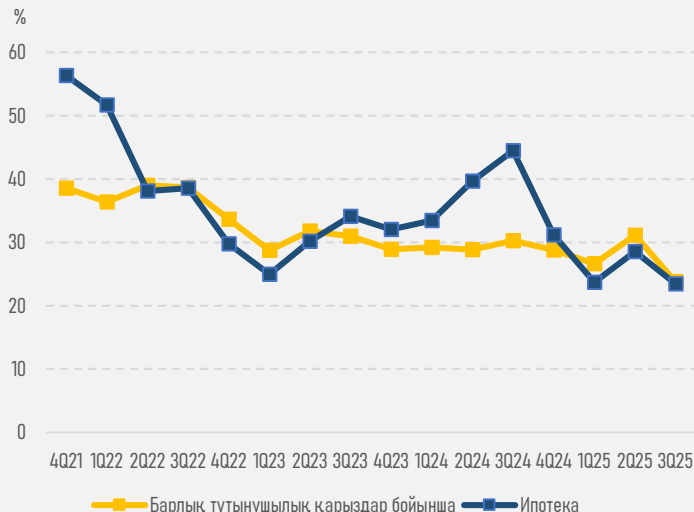
© Қазақстан қаржыгерлерінің қауымдастығы, 2025

## Өтінімдер саны және мақұлдау пайызы

### Ипотекалық қарыздарға өтінімдер

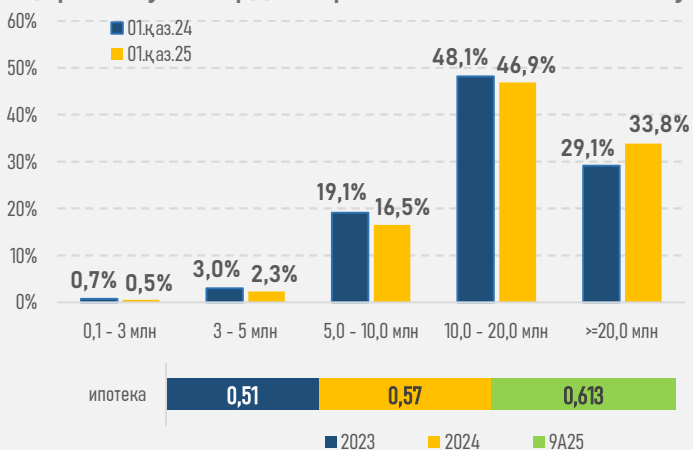


### Кредиттерге өтінімдер бойынша мақұлдау үлесі



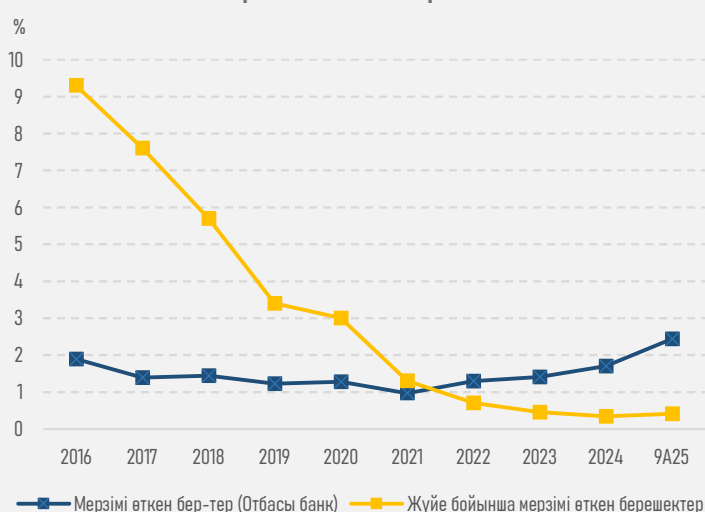
## Несиелік бөлу және мерзімі өткен берешек

### Қарыз алушыларды қарыз сомасы бойынша бөлу



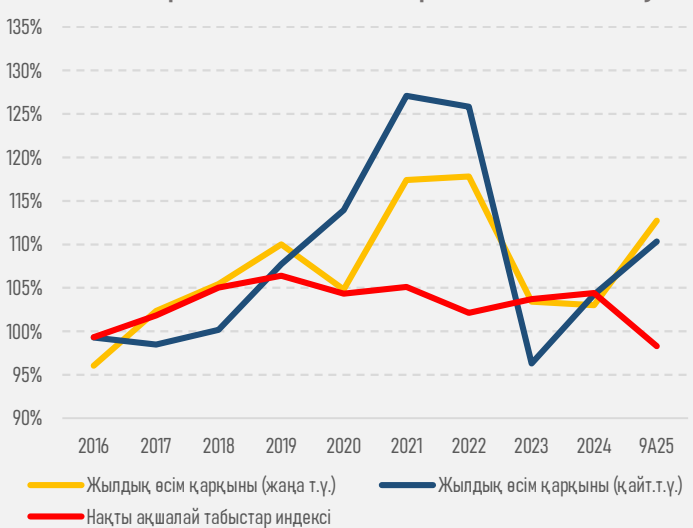
Бірегей қарыз алушылар саны, мың

### Мерзімі өткен берешек



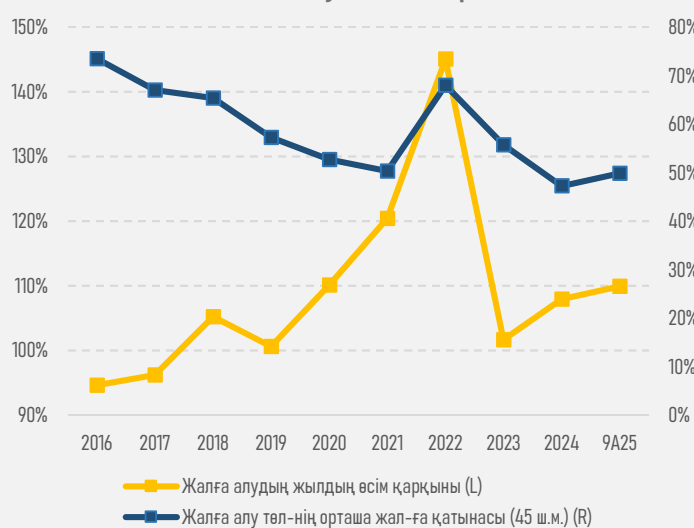
## Жылжымайтын мүлік бағалары мен жалдау төлемдерінің статистикасы

### Азаматтардың табысы мен үй бағасының өсуі



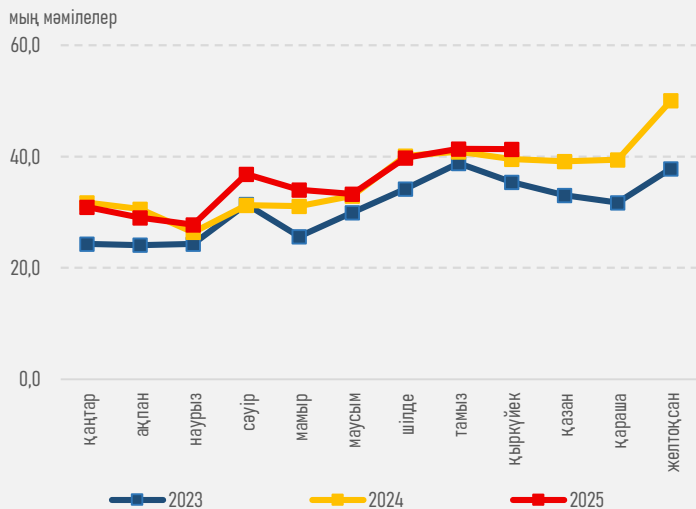
Деректер көзі: ҚРҰБ, KASE, БКБ

### Жалдау төлемдері



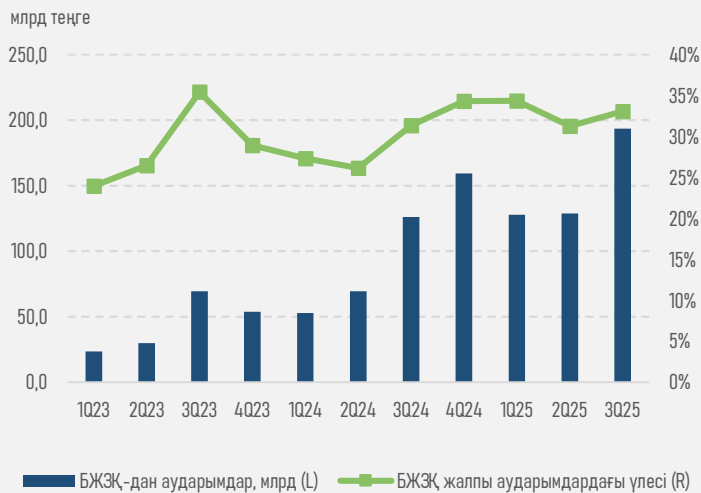
© Қазақстан қаржыгерлерінің қауымдастығы, 2025

## 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 қаңтар-қыркүйек айларында ипотекалық нарық барлық негізгі көрсеткіштер бойынша екі таңбалы өсімді көрсетті: өтімдер саны 10%-ға, жаңа несие берулер көлемі 25%-ға, портфель 10%-ға өсті. Алайда бұл өсу біртіндеп біржақты сипат ала бастады, себебі сұраныс жеңілдетілген бағдарламаларға қарай ығысуда.

Жеңілдетілген ипотека үлесі жаңа несие берулерде 61%-дан 67%-ға дейін өсті, ал екінші деңгейлі банктердің нарықтық өнімдер үлесі өткен жылғы 39%-дан 33%-ке төмендеді. Осылайша, сектордың дамуы мемлекет саясатына тәуелді болып барады, ал коммерциялық сегменттің рөлі азаюда.

Экономикада жалпы ақша құнының өсуіне қарамастан, әкімшілік жолмен жылдық тиімді сыйақы мөлшерлемесін (ЖТСМ) төмендету әрекеттері ипотекалық нарықтағы тепе-теңсіздікті күшейтті. Айта кетейік, мақұлданған өтімдердің үлесі 39%-дан 25%-ға дейін төмендеп, несие бойынша шекті мөлшерлемені шектеу базалық мөлшерлеменің өсуі жағдайында коммерциялық ипотеканы арзандатудың орнына іс жүзінде оның берілуін тоқтатты. Сонымен қатар, реттеуші ұсынған ипотекалық мөлшерлемелерді LTV коэффициентіне байланыстыру механизмі нарықтық баға қалыптасуына араласуды жалғастырып, ипотекалық сегментте құрылымдық дисбаланстарды күшейтуі мүмкін (нарықтық ипотеканы шектейді) және нарықтағы жүйелі мәселелерді шешпейді: тұрғын үйдің қымбаттығы, мемлекеттік бағдарламаларға тәуелділік, секьюритизация нарығының дамымауы, ұлттық валютада ұзақ мерзімді қаржыландырудың жеткіліксіздігі мен қымбаттығы.

Сонымен қатар, жылжымайтын мүлік нарығы нарықтық емес көздер есебінен де қолдау табуда. Мысалы, БЖЗҚ аударымдары рекордтық 81%-ға өсіп, 450 млрд теңгеге жетті. Бұл сатып алу-сату мәмілелерінің белсенділігін қолдап қана қоймай, бағалардың өсуін де жылдамдатты. Осы жағдайға байланысты өз қаражатымен жасалатын мәмілелердің үлесі өсіп, ипотекалық мәмілелердің үлесі төмендеуде, бұл сұраныстың бір бөлігінің қаржылық жағынан қамтамасыз етілген отбасыларға қарай ығысқанын көрсетеді.

Алайда мұндай нарық құрылымы тұрғын үй қолжетімділігінің одан әрі төмендеуіне әкеледі. Бағалар екі таңбалы өсім қарқынымен өсіп жатыр, ал халықтың нақты табысы төмендеуде (2025 жылдың 9 айында -1,7%), бұл тұрғын үй бағасы мен көпшілік үй шаруашылықтарының төлем қабілеттігі арасындағы алшақтықты арттырады. Нәтижесінде, нарықтық емес қаржыландырудың (жеңілдік бағдарламалар мен БЖЗҚ-дан аударымдардың) кеңеюі бағаға қысымды күшейтеді, нарықтағы мәмілелердің белсенділігін қолдайды, бірақ сонымен бірге сұраныс пен халықтың нақты қаржылық мүмкіндіктері арасындағы теңгерімсіздікті тереңдетіп, тұрғын үйге қолжетімділіктегі құрылымдық «алшақтықты» арттырады.

Осы тұрғыдан қарағанда, 4-тоқсанда нарықтық ипотекалық несиелерге сұраныстың ақша-несие саясатының қатаюына байланысты баяулауы күтіледі. Бұл жеңілдік берілген ипотека сегментіндегі сұраныстың қосымша қызып кетуіне және шектеулі қаржыландыру үшін бәсекенің күшеюіне әкелуі мүмкін, соның салдарынан теңгерімсіздік тәуекелдері артып, нарықтың құрылымдық тәуелділігі мемлекеттік бағдарламалардан күшейеді.