

# Обзор ипотечного рынка

ҚАЗАҚСТАН  
ҚАРЖЫГЕРЛЕР  
ҚАУЫМДАСТЫҒЫ



АССОЦИАЦИЯ  
ФИНАНСИСТОВ  
КАЗАХСТАНА

итоги 2025 года

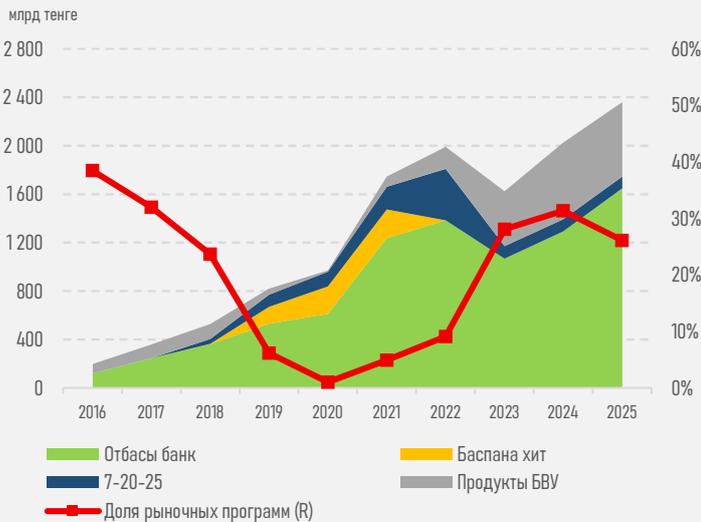
## Ключевые тенденции:

- В то время как розничное кредитование в 2025 году показало заметное охлаждение (до 8,7% с 21,9%), в отдельных его сегментах сохранился двухзначный прирост. Выдача новых ипотечных займов за 2025 год выросла на 16,7% и составила 22,4 трлн (22,0 трлн за 2024).
- Весь этот прирост обеспечил Отбасы банк: его выдача выросла на 27,5% г/г, с 11,3 трлн до 14,6 трлн. Драйверами стали расширение льготного финансирования и госпрограммы, рост базы вкладчиков и договоров ЖСС (+420 тыс.), а также перераспределение спроса из рыночных сегментов на фоне высокой базовой ставки и негативного эффекта попыток снизить ГЭСВ при высоких ставках в системе.
- В результате доля льготных программ (программ Отбасы банка и «7-20-25») в новых выдачах выросла до 74% (69% ранее), тогда как доля рыночных ипотечных продуктов БВУ снизилась до 26% (31%). Это указывает на постепенное вытеснение коммерческого сегмента нерыночными механизмами финансирования.
- Ввиду превалирования льготных программ средневзвешенная ставка по новым выдачам опустилась до 9,8% с 10,9% годом ранее, что существенно ниже базовой ставки (18%) и инфляции по итогам 2025 года (12,3%).
- В результате разнонаправленной госполитики — расширения льготного финансирования при одновременном ужесточении денежно-кредитных и макропруденциальных условий — усиливаются структурные дисбалансы на рынке и ипотечный рынок развивается всё более автономно от рыночной конъюнктуры.
- После двух лет невысокого расхождения динамики цен на жильё и доходов населения в 2025 году разрыв между ними существенно увеличился (см. ниже).

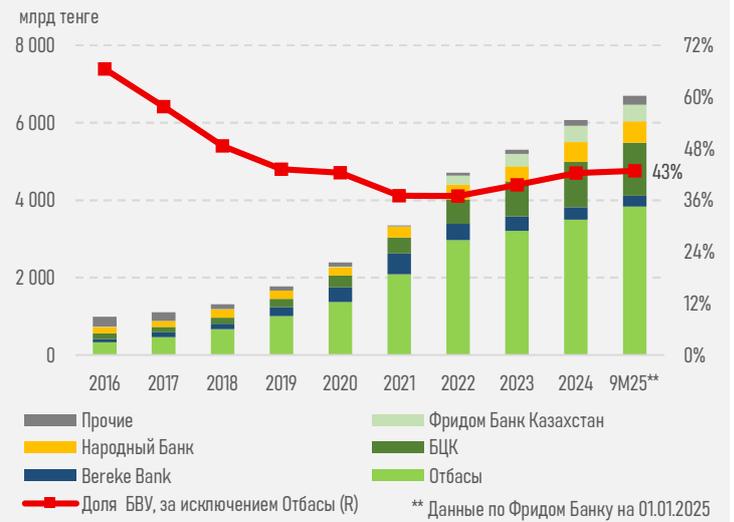
- Двузначный рост стоимости недвижимости на фоне снижения реальных доходов приводит к заметному ухудшению доступности жилья для большинства домохозяйств. При этом рост цен поддерживается не только фундаментальным спросом, но и нерыночными источниками ликвидности, ограниченным предложением жилья в крупных городах и инвестиционной мотивацией населения в условиях повышенной инфляции.
- Это отражается в структуре спроса и подтверждается параметрами ипотечного рынка: рост средней суммы кредита (до 112,1 млн с 111,2 млн ранее), снижение доли одобренных заявок (до 25,2% с 39,2% ранее) и увеличение доли сделок за собственные средства (до 41% с 19% ранее) указывают на смещение спроса в сторону более платежеспособных домохозяйств с высокими доходами и значительными первоначальными взносами.
- Дополнительное влияние оказывают переводы из ЕНПФ на улучшение жилищных условий — 7839 млрд (+106% г/г), что поддерживает общий уровень активности на рынке недвижимости (число сделок выросло до 448,6 тыс.) и усиливает ценовое давление.
- В результате рынок постепенно сегментируется: льготная ипотека концентрируется на круге получателей господдержки, покупки за собственные средства — на домохозяйствах с накоплениями, тогда как рыночные продукты остаются доступными преимущественно для наиболее платежеспособных домохозяйств.
- В I квартале т.г. ожидается дальнейшее увеличение спроса на улучшение жилищных условий ввиду более раннего начисления госпремий (в конце февраля), которые выросли до 1124,4 млрд с показателя в 793,0 млрд годом ранее (+34%).

## Выдача и портфель ипотечных займов

### Структура выдач ипотечных займов

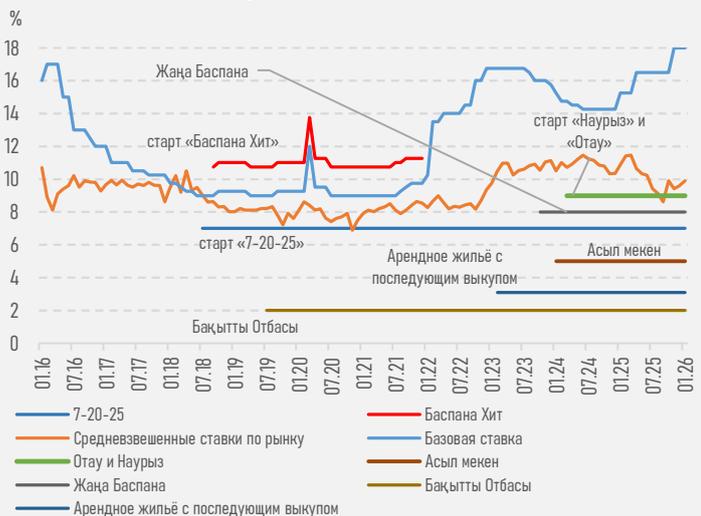


### Динамика роста портфелей крупных участников рынка

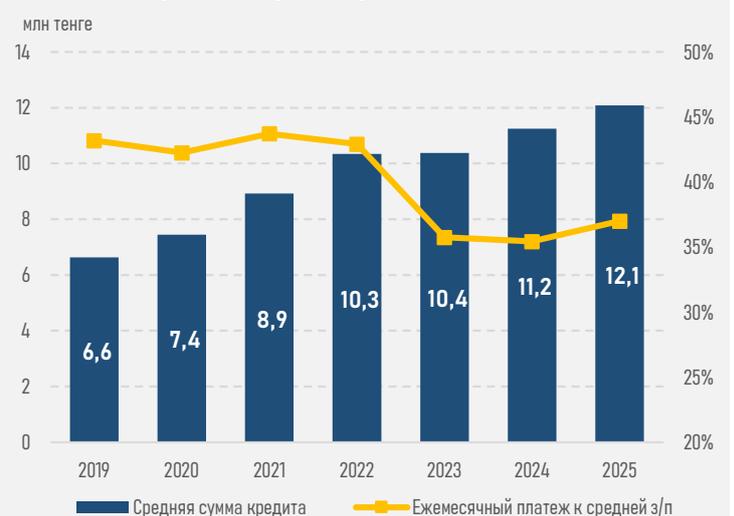


## Процентные ставки и ежемесячные платежи

### Процентные ставки

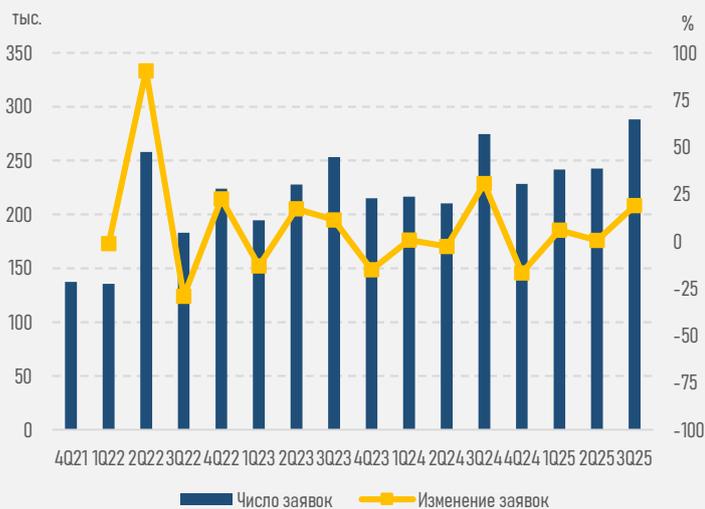


### Средняя сумма кредита и платежа

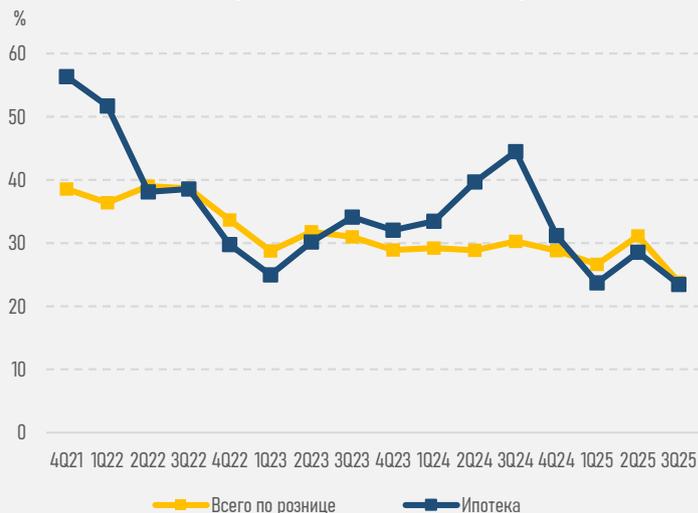


## Количество заявок и процент одобрения

### Заявки на ипотечные займы

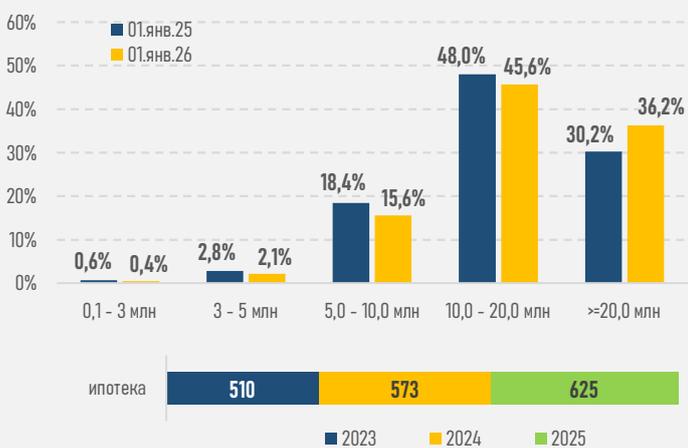


### Доля одобрений по заявкам на кредиты



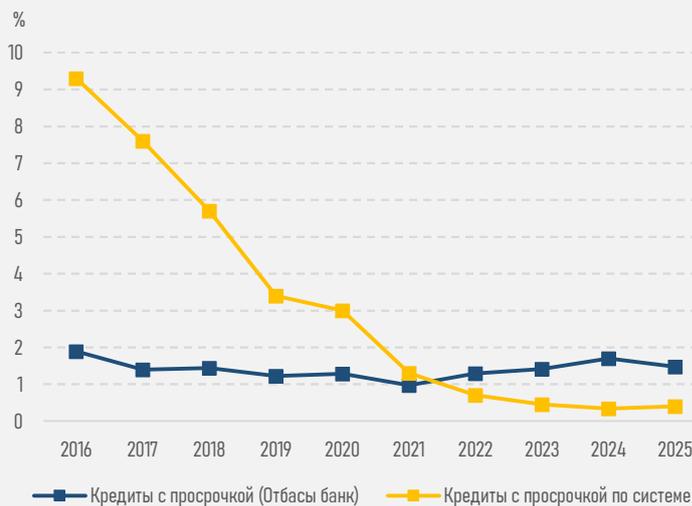
## Кредитное распределение и просроченная задолженность

### Распределение заёмщиков по сумме займа



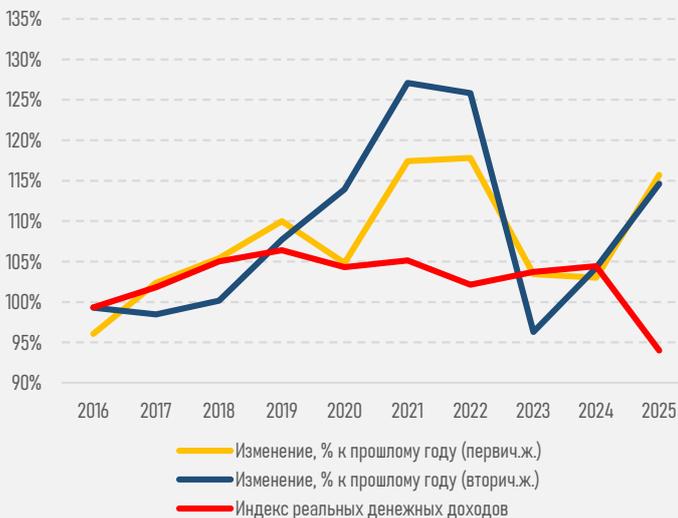
Количество уникальных заёмщиков, тыс.

### Просроченная задолженность

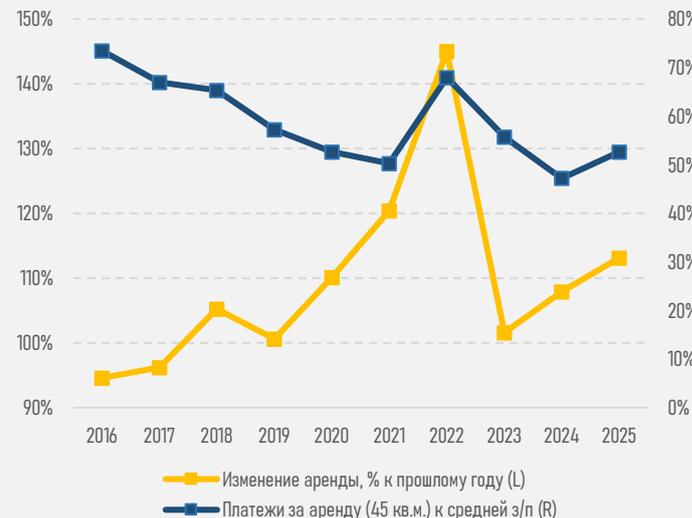


## Статистика цен на недвижимость и арендных платежей

### Рост цен и доходов граждан (% к прошлому году, где 100 = уровень прошлого года)



### Арендные платежи\* (% к прошлому году, где 100 = уровень прошлого года)



# 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, 2026

## Резюме

В 2025 году сформировалась разнонаправленная госполитика: с одной стороны, ужесточение макропруденциальных требований и денежно-кредитной политики охладил рыночное ипотечное и розничное кредитование в целом, с другой — расширение льготного финансирования и госпрограмм обеспечило двузначный рост в ипотечном сегменте.

В результате ипотека фактически развивается вне общерыночной конъюнктуры, всё больше опираясь на механизмы государственной поддержки, что усиливает структурную зависимость сектора от бюджетного финансирования, вытесняет рыночные продукты БВУ и повышает риски дальнейших дисбалансов на рынке жилья.

Одновременно ускоренное удорожание недвижимости при снижении реальных доходов населения привело к существенному увеличению разрыва между стоимостью жилья и платёжеспособностью домохозяйств. Поддержка спроса со стороны льготных программ и нерыночных источников финансирования происходит на фоне ограниченного предложения жилья, что сохраняет высокую активность сделок, но не сопровождается сопоставимым ростом доходов населения.

В этих условиях доступность жилья ухудшается, рыночный сегмент смещается в сторону более обеспеченных покупателей и сделок с крупными первоначальными взносами или без привлечения кредита, а зависимость активности от государственных программ продолжает возрастать, формируя сегментированную модель развития.

При этом планируемое ужесточение отдельных макропруденциальных параметров ипотечного (LTV) и розничного кредитования (КБК, КДД, и т.д.) в целом потенциально могут затронуть широкий круг участников рынка. В условиях уже сниженной доступности жилья такие меры способны дополнительно ограничить круг потенциальных заёмщиков и усилить охлаждение рыночной активности.

В целом текущая динамика свидетельствует о накоплении структурных дисбалансов: рынок сохраняет высокие объёмы сделок за счёт нерыночных стимулов, динамики цен на жильё и доходов населения движутся в противоположных направлениях, тогда как доступность рыночного финансирования остаётся ограниченной. В этих условиях без роста платёжеспособности населения, развития устойчивых рыночных механизмов финансирования и взвешенной регуляторной политики существующие дисбалансы могут сохраняться и усиливаться в среднесрочной перспективе.