

Ипотека нарығына шолу

ҚАЗАҚСТАН
ҚАРЖЫГЕРЛЕР
ҚАУЫМДАСТЫҒЫ



АССОЦИАЦИЯ
ФИНАНСИСТОВ
КАЗАХСТАНА

2025 жылдың нәтижелері

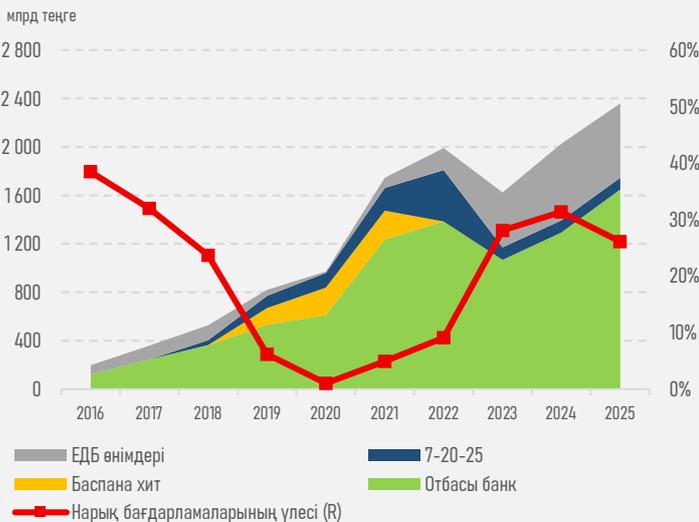
Негізгі үрдістер:

- 2025 жылы бөлшек несиелеу нарығында айтарлықтай «салқындау» (өсім 21,9%-дан 8,7%-ға дейін бәсеңдеді) байқалғанымен, оның жекелеген сегменттерінде екі таңбалы өсім қарқыны сақталды. Мәселен, 2025 жылдың қорытындысы бойынша жаңа ипотекалық қарыздар беру көлемі 16,7%-ға артып, Т2,4 трлн-ді құрады (2024 жылы бұл көрсеткіш Т2,0 трлн болған).
- Бұл өсім толығымен «Отбасы банктің» есебінен қамтамасыз етілді: банктің қарыз беру көрсеткіші 27,5% ж/ж артып, Т1,3 трлн-ден Т1,6 трлн-ге жетті. Өсімнің негізгі драйверлері ретінде жеңілдетілген қаржыландыру мен мемлекеттік бағдарламалардың кеңеюі, сапымшылар базасы мен тұрғын үй құрылыс жинақ (ТҮҚЖ) шарттарының артуы (+420 мың) айқындалды. Сонымен қатар, базалық мөлшерлемелердің жоғары болуы және жүйедегі жоғары ставкалар жағдайында сыйақының жылдық тиімді мөлшерлемесін (СЖТМ) төмендету әрекеттерінің кері әсері аясында сұраныстың нарықтық сегменттерден қайта бөлінуі де маңызды рөл атқарды.
- Нәтижесінде жаңадан берілген қарыздардағы жеңілдетілген бағдарламалардың («Отбасы банк» және «7-20-25» бағдарламалары) үлесі 74%-ға дейін (бұған дейін 69%) артты, ал екінші деңгейлі банктердің (ЕДБ) нарықтық ипотекалық өнімдерінің үлесі 26%-ға (бұған дейін 31%) дейін төмендеді. Бұл коммерциялық сегменттің бейнарықтық қаржыландыру тетіктері арқылы нарықтан біртіндеп ығыстырылып жатқанын көрсетеді.
- Жеңілдетілген бағдарламалардың басымдығына байланысты, жаңадан берілген қарыздар бойынша орташа өлшемді мөлшерлеме бір жыл бұрынғы 10,9%-дан 9,8%-ға дейін төмендеді. Бұл көрсеткіш базалық мөлшерлеmeden (18%) және 2025 жылдың қорытындысы бойынша инфляция деңгейінен (12,3%) айтарлықтай төмен.
- Мемлекеттік саясаттың әртүрлі бағыттары — ақша-несие және макропроденциялық талаптарды қатаңдатумен қатар, жеңілдетілген қаржыландыруды кеңейту нәтижесінде — нарықтағы құрылымдық теңгерімсіздіктер күшейіп, ипотека нарығы нарықтық конъюнктурадан барған сайын оқшауланып дамуда.

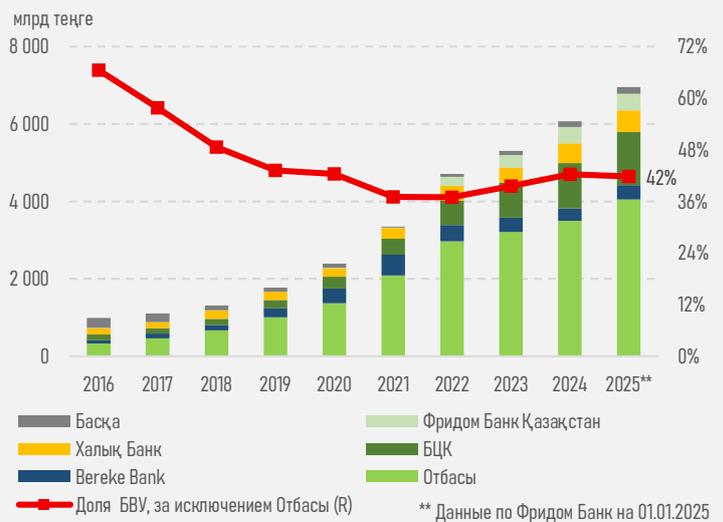
- Тұрғын үй бағасының динамикасы мен халық табысы арасындағы алшақтық екі жыл бойы шамалы болғанымен, 2025 жылы бұл көрсеткіштердің бір-бірінен алшақтауы айтарлықтай күшейді (төменде қараңыз).
- Халықтың нақты табысының төмендеуі аясында жылжымайтын мүлік құнының екі таңбалы көрсеткішпен өсуі үй шаруашылықтарының көпшілігі үшін баспана қолжетімділігінің айтарлықтай нашарлауына әкеп соқтырады. Бұл ретте бағаның өсуіне іргелі сұраныс қана емес, сонымен қатар ликвидтіліктің бейнарықтық көздері, ірі қалалардағы тұрғын үй ұсынысының шектеулі болуы және жоғары инфляция жағдайындағы халықтың инвестициялық мотивациясы да қолдау көрсетіп отыр.
- Бұл үрдіс сұраныс құрылымынан көрініс тауып, ипотека нарығының көрсеткіштерімен де расталады: несиенің орташа сомасының артуы (бұрынғы Т11,2 млн-нан Т12,1 млн-ға дейін), мақұлданған өтімдер үлесінің төмендеуі (бұрынғы 39,2%-дан 25,2%-ға дейін) және меншікті қаражат есебінен жасалған мәмілелер үлесінің ұлғаюы (бұрынғы 19%-дан 41%-ға дейін) сұраныстың табысы жоғары әрі қомақты бастапқы жарнасы бар, төлем қабілеті неғұрлым жоғары үй шаруашылықтары жағына қарай ойысқанын білдіреді.
- Тұрғын үй жағдайын жақсарту мақсатында БЖЗҚ-дан аударылған Т839 млрд (+106% ж/ж) көлеміндегі қаражат нарыққа қосымша әсер етуде. Бұл фактор жылжымайтын мүлік нарығындағы белсенділіктің жалпы деңгейін қолдап (мәмілелер саны 448,6 мыңға дейін өсті), бағаға түсетін қысымды күшейте түседі.
- Нәтижесінде нарық біртіндеп сегменттерге бөлінуде: жеңілдетілген ипотека мемлекеттік қолдау алушылар ортасына, өз қаражаты есебінен сатып алу — жинақтары бар үй шаруашылықтарына шоғырланса, нарықтық өнімдер негізінен төлем қабілеті ең жоғары үй шаруашылықтары үшін ғана қолжетімді болып қала береді.
- 2026 жылдың I тоқсанында мемлекеттік сыйақылардың ертерек есептелуіне байланысты (ақпан айының соңында) тұрғын үй жағдайын жақсартуға деген сұраныстың одан әрі артуы күтілуде. Сыйақылар көлемі бір жыл бұрынғы Т93,0 млрд көрсеткішінен Т124,4 млрд-қа (+34%) дейін өсті.

Ипотекалық қарыздарды беру және олардың портфелі *

Ипотекалық қарыздарды беру құрылымы

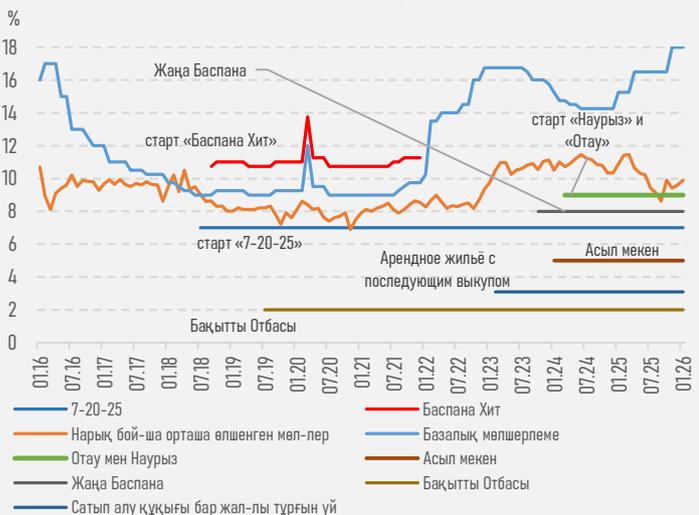


Нарықтың ірі қатысушылары портфелінің өсу динамикасы

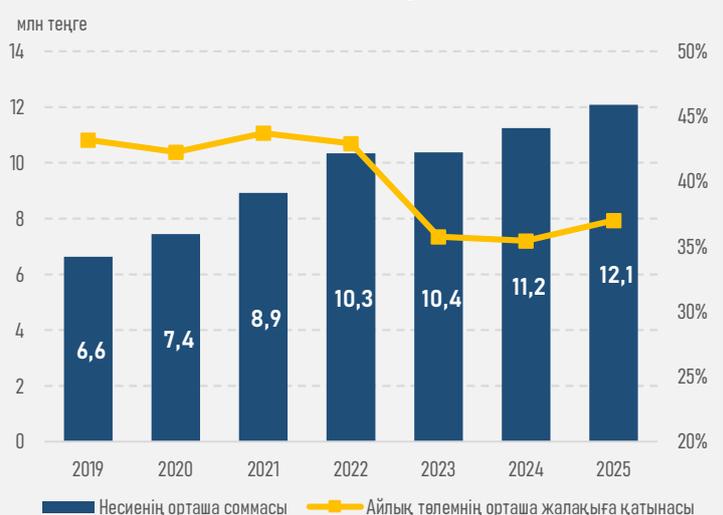


Пайыздық мөлшерлемелер және ай сайынғы төлемдер

Пайыздық мөлшерлемелер

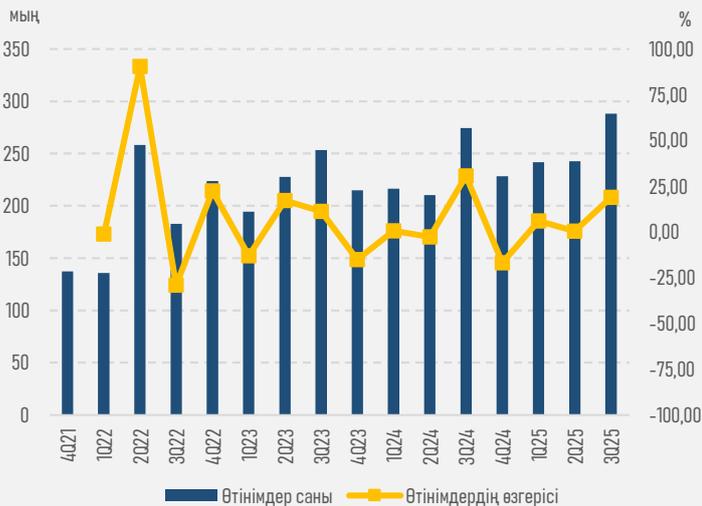


Несие мен төлемнің орташа сомасы

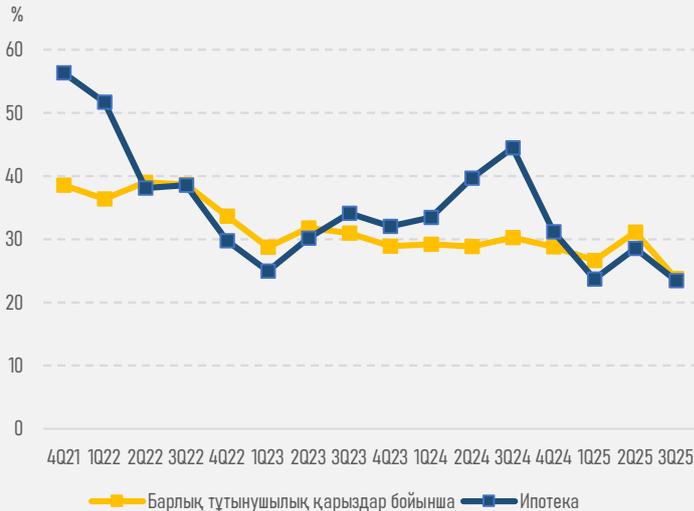


Өтінімдер саны және мақұлдау пайызы

Ипотекалық қарыздарға өтінімдер

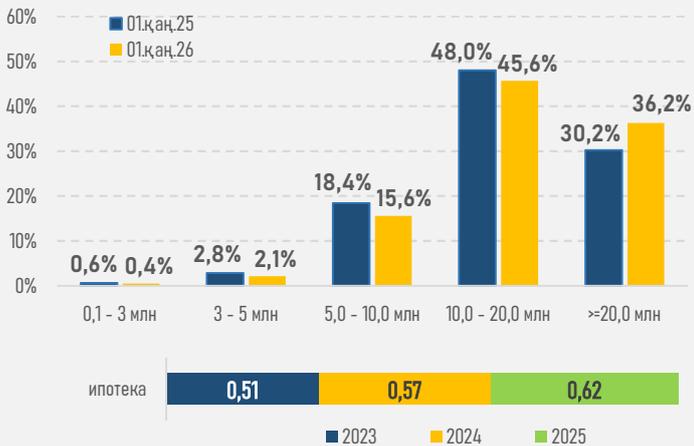


Кредиттерге өтінімдер бойынша мақұлдау үлесі



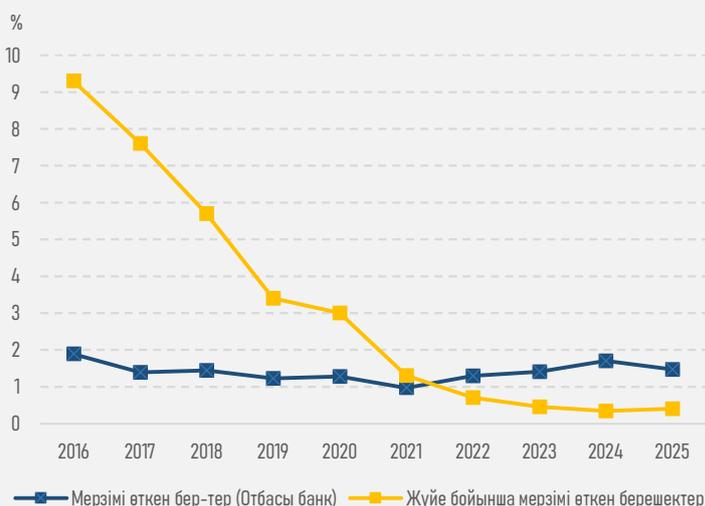
Несиелік бөлу және мерзімі өткен берешек

Қарыз алушыларды қарыз сомасы бойынша бөлу



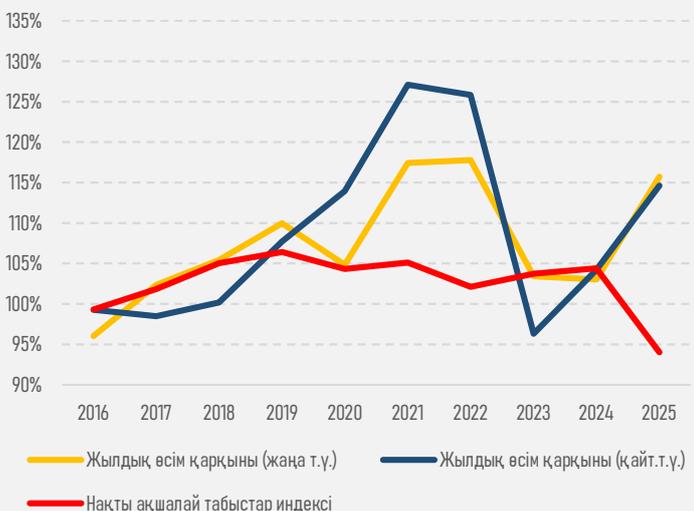
Бірегей қарыз алушылар саны, мың

Мерзімі өткен берешек

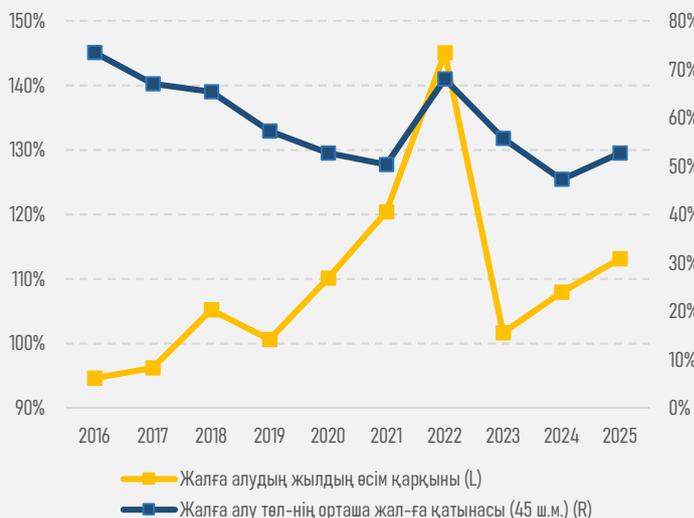


Жылжымайтын мүлік бағалары мен жалдау төлемдерінің статистикасы

Азаматтардың табысы мен үй бағасының өсуі



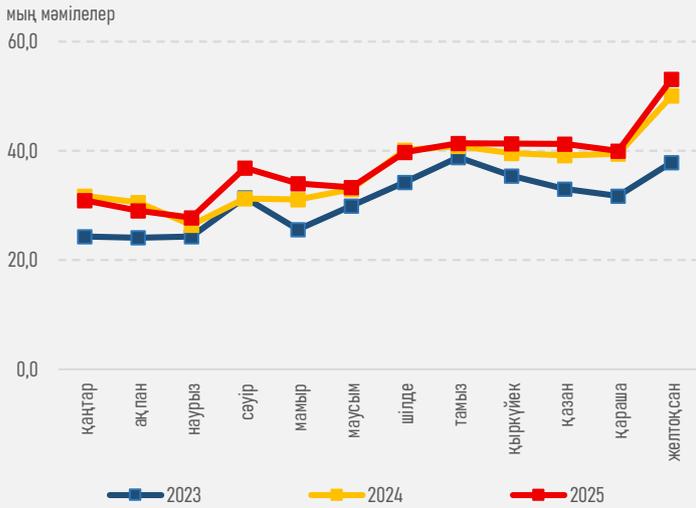
Жалдау төлемдері



Деректер көзі: ҚРҰБ, KASE, БКБ

© Қазақстан қаржыгерлерінің қауымдастығы, 2026

Сатып алу-сату мәмілелерінің саны



Деректер көзі: ҚР СЖРА ҰСБ, БЖЗҚ

БЖЗҚ-дан тұрғын үй жағдайларын жақсартуға аударымдар



© Қазақстан қаржыгерлерінің қауымдастығы, 2026

Резюме

2025 жылы мемлекеттік саясаттың әртүрлі бағыттары қалыптасты: бір жағынан, макропруденциялық талаптар мен ақша-несие саясатын қатаңдату нарықтық ипотека мен жалпы бөлшек несиелеуді «салқындатса», екінші жағынан — жеңілдетілген қаржыландыру мен мемлекеттік бағдарламалардың кеңеюі ипотека сегментінде екі таңбалы өсімді қамтамасыз етті.

Нәтижесінде ипотека нарығы іс жүзінде жалпы нарықтық конъюнктурадан тыс дамып, мемлекеттік қолдау тетіктеріне барған сайын көбірек арқа сүйеуде. Бұл сектордың бюджеттік қаржыландыруға құрылымдық тәуелділігін күшейтіп, екінші деңгейлі банктердің (ЕДБ) нарықтық өнімдерін ығыстырады және тұрғын үй нарығындағы теңгерімсіздіктердің одан әрі ұлғаюу тәуекелдерін арттырады.

Сонымен қатар, халықтың нақты табысының төмендеуі жағдайында жылжымайтын мүлік құнының жедел қарқынмен қымбаттауы тұрғын үй бағасы мен үй шаруашылықтарының төлем қабілеті арасындағы алшақтықтың айтарлықтай ұлғаюуына әкеп соқты. Жеңілдетілген бағдарламалар мен бейнарықтық қаржыландыру көздері тарапынан сұранысты қолдау тұрғын үй ұсынысының шектеулі болуы аясында орын алуда. Бұл мәмілелер белсенділігін жоғары деңгейде сақтап тұрғанымен, халық табысының тиісті деңгейде өсуімен сүйемелденбей отыр.

Мұндай жағдайда баспана қолжетімділігі нашарлап, нарықтық сегмент неғұрлым ауқатты сатып алушыларға, сондай-ақ қомақты бастапқы жарнасы бар немесе несие тартпай жасалатын мәмілелерге қарай ойысуда. Ал нарық белсенділігінің мемлекеттік бағдарламаларға тәуелділігі арта түсіп, дамудың сегменттелген моделін қалыптастырып отыр.

Сонымен қатар, ипотекалық (LTV) және жалпы бөлшек несиелеудің (қарыз жүктемесінің коэффициенті, қарыздың табысқа қатысты коэффициенті және т.б.) жекелеген макропруденциялық параметрлерін жоспарлы түрде қатаңдату нарыққа қатысушылардың кең ауқымына әсер етуі мүмкін. Баспана қолжетімділігі онсыз да төмендеп тұрған жағдайда, мұндай шаралар әлеуетті қарыз алушылар қатарын қосымша шектеп, нарықтық белсенділіктің «салқындауын» күшейтуі ықтимал.

Жалпы алғанда, қазіргі динамика құрылымдық теңгерімсіздіктердің қордаланып жатқанын айғақтайды: нарық бейнарықтық ынталандыру тетіктері есебінен мәмілелердің жоғары көлемін сақтап отыр; баспана бағасы мен халық табысының динамикасы қарама-қайшы бағыттарда қозғалуда, ал нарықтық қаржыландырудың қолжетімділігі шектеулі күйінде қалып отыр. Мұндай жағдайда халықтың төлем қабілеті артпаса, тұрақты нарықтық қаржыландыру тетіктері дамымаса және салмақты реттеушілік саясат жүргізілмесе, қалыптасқан теңгерімсіздіктер орта мерзімді перспективада сақталуы және одан әрі күшеюі мүмкін.