

Обзор ипотечного рынка

ҚАЗАҚСТАН
ҚАРЖЫГЕРЛЕР
ҚАУЫМДАСТЫҒЫ



АССОЦИАЦИЯ
ФИНАНСИСТОВ
КАЗАХСТАНА

июнь 2026 года

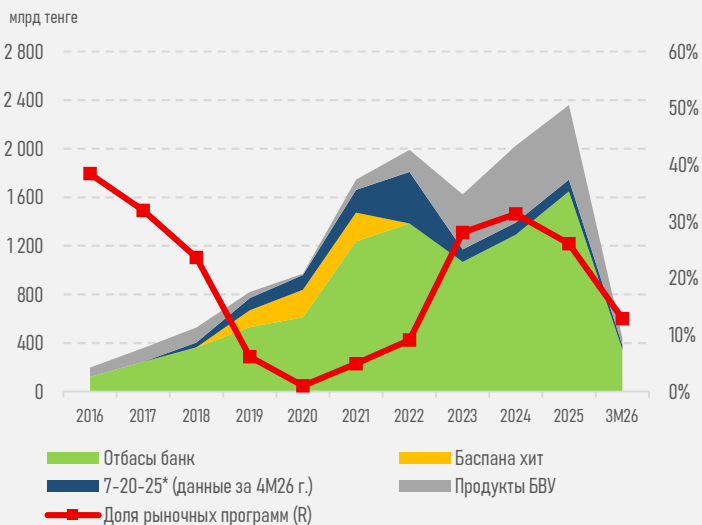
Ключевые тенденции:

- Несмотря на заметное охлаждение розничного кредитования (рост выдачи замедлился до 8,7% с 21,9% годом ранее), ипотечный рынок сохранил положительную динамику: объём новых выдач за январь-март 2026 года вырос на 12,3% г/г и достиг ₸438 млрд. Напомним, в аналогичном периоде прошлого года выдача снизилась на 5,7% и составила ₸390 млрд.
- Однако этот рост отражает не улучшение рыночных условий, а дальнейшее расширение роли государственных механизмов поддержки спроса.
- Весь прирост новых выдач обеспечил Отбасы Банк, увеличивший объём кредитования на 54,3% г/г — до ₸347,5 млрд. Расширение льготного финансирования и госпрограмм позволило компенсировать негативное влияние высокой базовой ставки, дорогого фондирования и усиления регуляторных ограничений на рыночную ипотеку (снизилась на 53,6%).
- В результате доля льготных программ в новых выдачах выросла до 85,1% против 73,9% годом ранее, тогда как доля рыночных ипотечных продуктов БВУ сократилась до 14,9%. Это свидетельствует о продолжающемся вытеснении коммерческой ипотеки нерыночными механизмами финансирования и росте зависимости рынка от госпрограмм.
- Доминирование льготного сегмента отражается и на ценовых параметрах рынка. Средневзвешенная ставка по новым ипотечным займам составила 10,0% (11,4% годом ранее), оставаясь существенно ниже как базовой ставки (18%), так и инфляции (11,0%). Таким образом, значительная часть новых ипотечных кредитов продолжает предоставляться по отрицательным реальным ставкам.
- Благодаря росту номинальных зарплат (+9,1%) и низким ставкам отношение среднего ипотечного платежа к зарплате снизилось с 37,0% до 34,7%, частично компенсируя негативное влияние высокой стоимости жилья.

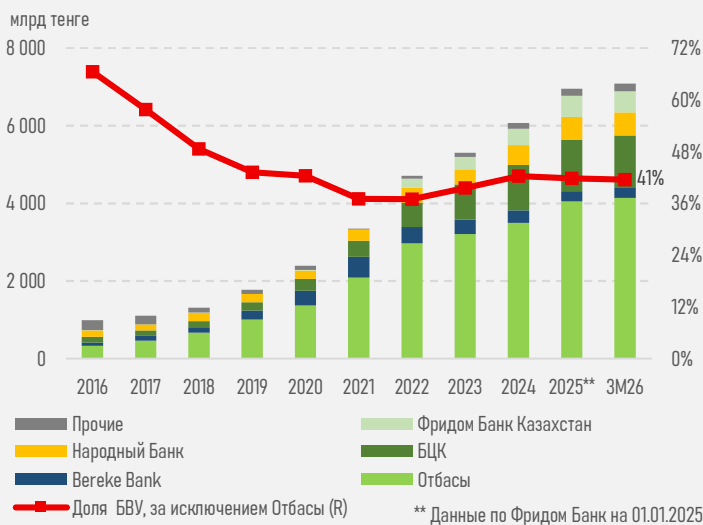
- Количество поданных заявок на ипотеку сократилось на 20,7% г/г и достигло минимального значения за последние два года — 192 тыс. Снижение спроса могло быть связано с ухудшением доступности жилья на фоне двузначного роста цен на недвижимость в прошлом году, сокращения реальных доходов населения и истощения части спроса, ранее поддержанного изъятиями из ЕНПФ.
- Уровень одобрений при этом составил всего 22,5% в сравнении с 23,6% за аналогичный период 2025 года, что указывает на более консервативный отбор заёмщиков в условиях снижения реальных доходов и ужесточения регулирования.
- На этом фоне уровень просроченной задолженности остаётся низким (0,42%), что отражает залоговую природу ипотечных займов и приток новых качественных заёмщиков вследствие ужесточения отбора.
- Количество сделок купли-продажи жилья снизилось до 83,7 тыс. (-4,5% г/г), а доля кредитных сделок сократилась до 51,6% (65,2% годом ранее), указывая на постепенное снижение роли ипотеки как основного источника финансирования покупки жилья.
- Хотя объём переводов из ЕНПФ на улучшение жилищных условий в первом квартале составил ₸34,6 млрд (+5,4% г/г), по сравнению с рекордным четвёртым кварталом прошлого года показатель снизился более чем втрое, оказывая меньшее влияние на активность на рынке.
- В текущем квартале ожидается умеренный рост спроса на ипотеку благодаря выплате ежегодной госпремии по жилищным сбережениям и запуску новых продуктов в рамках ЖСС. Вместе с тем условия кредитования, по оценкам банков, останутся без изменений, что ограничивает потенциал восстановления рыночной ипотеки.

Выдача и портфель ипотечных займов

Структура выдач ипотечных займов

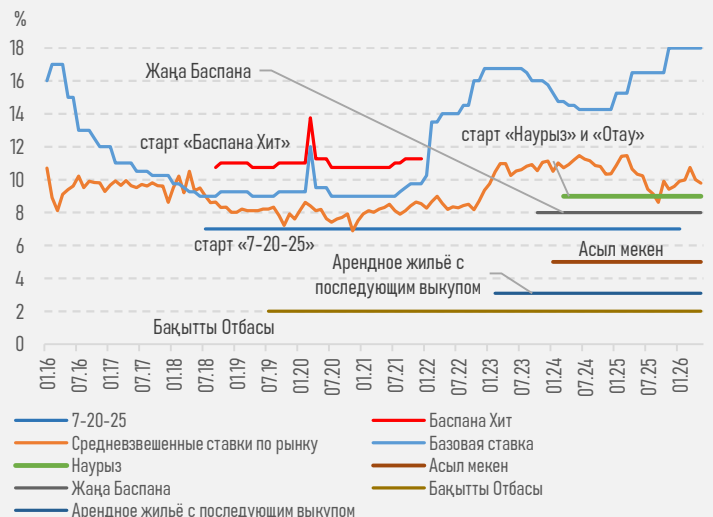


Динамика роста портфелей крупных участников рынка

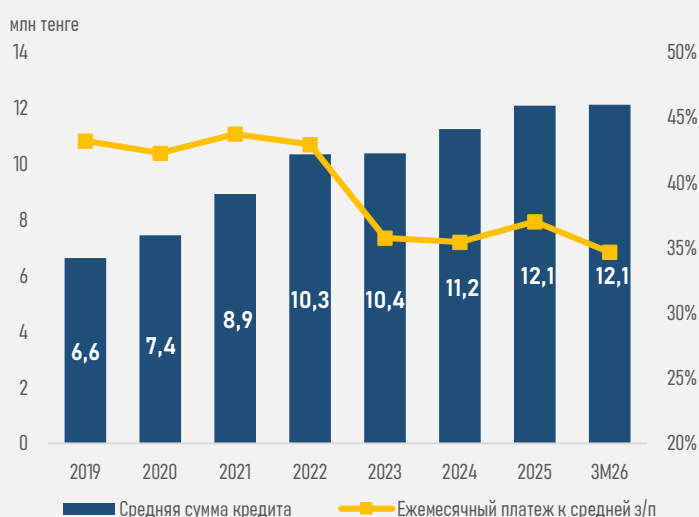


Процентные ставки и ежемесячные платежи

Процентные ставки

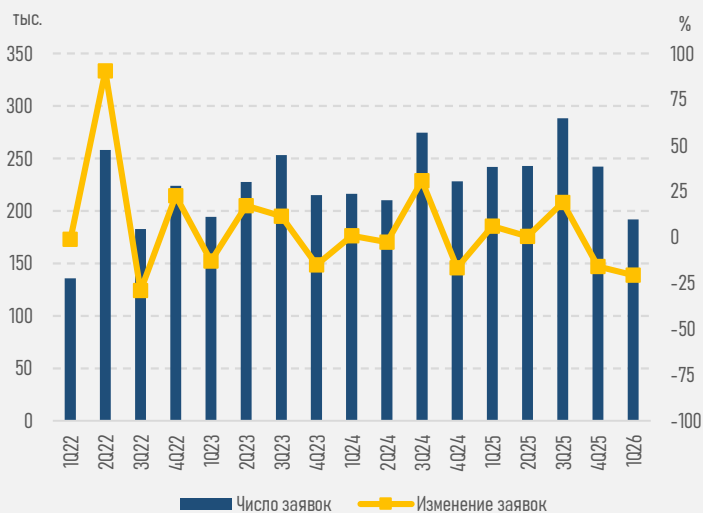


Средняя сумма кредита и платежа

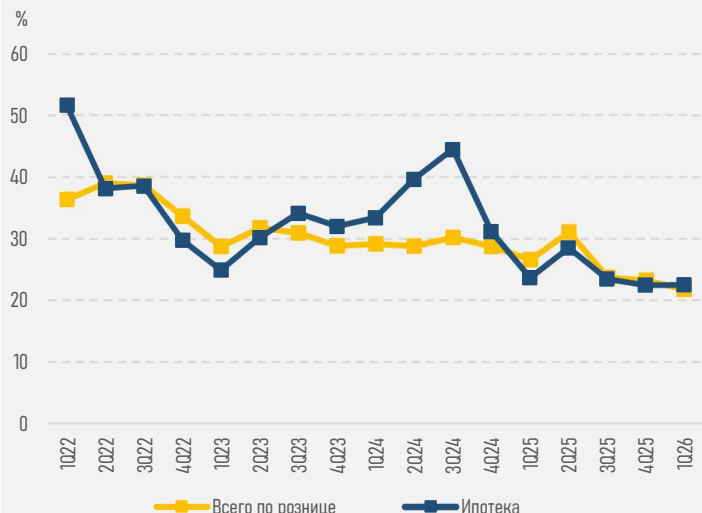


Количество заявок и процент одобрения

Заявки на ипотечные займы

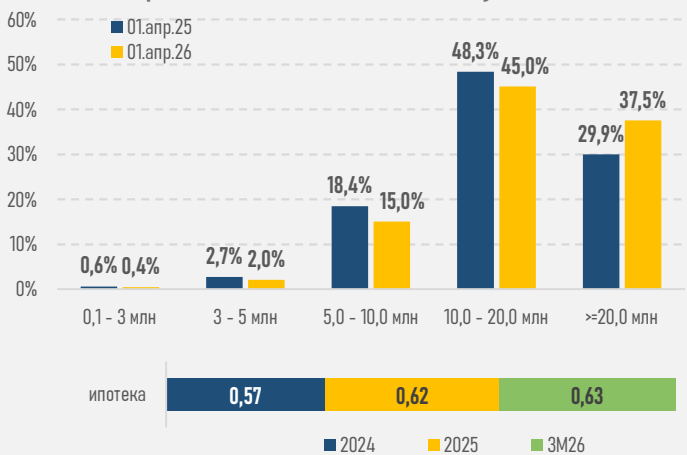


Доля одобрений по заявкам на кредиты



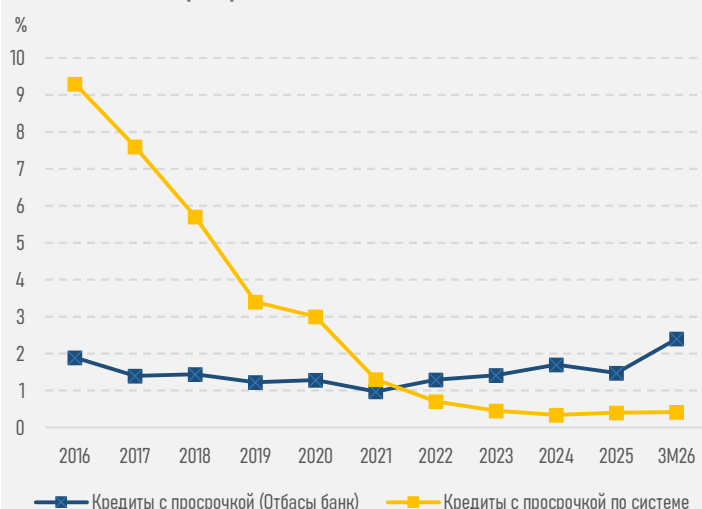
Кредитное распределение и просроченная задолженность

Распределение заёмщиков по сумме займа



Количество уникальных заёмщиков, тыс.

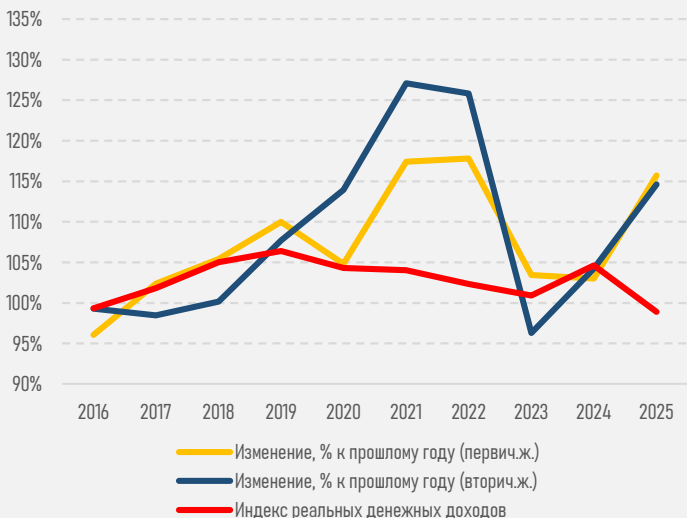
Просроченная задолженность



Статистика цен на недвижимость и арендных платежей

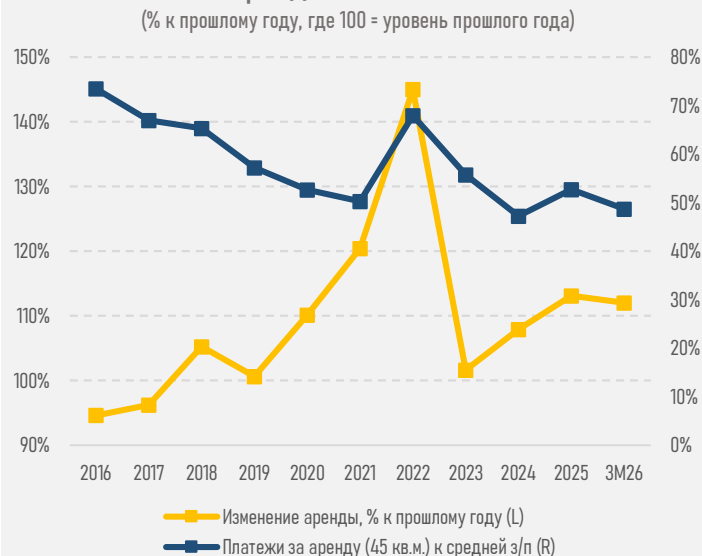
Рост цен и доходов граждан

(% к прошлому году, где 100 = уровень прошлого года)



Арендные платежи *

(% к прошлому году, где 100 = уровень прошлого года)

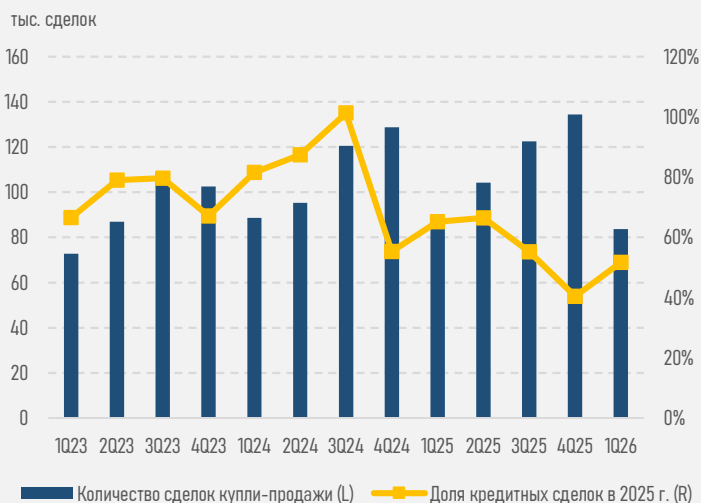


Источник данных: НБРК, ПКБ, БНС АСПИР РК

© Ассоциация финансистов Казахстана, 2026

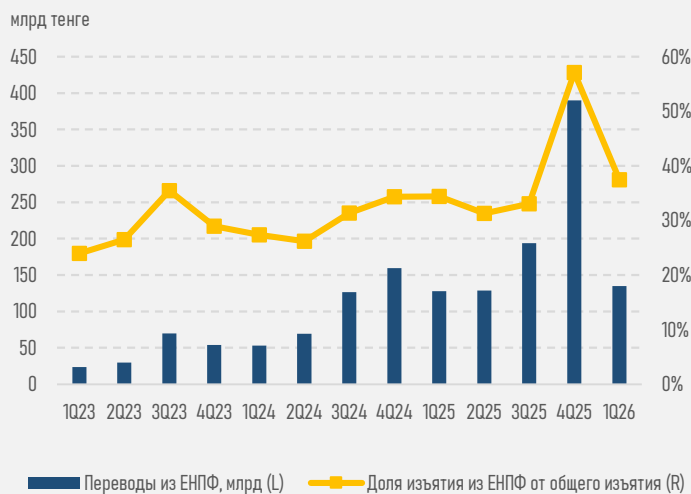
Активность на рынке жилья и изъятия из ЕНПФ на улучшение жилищных условий*

Количество сделок купли-продажи



Источник данных: БНС АСПР РК, ЕНПФ

Переводы из ЕНПФ на улучшение жилищных условий



© Ассоциация финансистов Казахстана, 2026

Резюме

Ипотечный рынок страны в первом квартале 2026 года сохранил положительную динамику, однако её структура продолжает меняться. Рост выдачи и расширение ипотечного портфеля (+1,8%) происходят на фоне ослабления рыночного сегмента и за счёт всё большей концентрации рынка вокруг механизмов господдержки. Фактически льготные программы сегодня не только формируют основной объём новых выдач, но и выступают ключевым фактором, сдерживающим более существенное охлаждение рынка в условиях жёстких денежно-кредитных условий и ужесточения регулирования в розничном кредитовании.

Одновременно рынок всё больше концентрируется вокруг более обеспеченных заёмщиков и более крупных ипотечных кредитов. Доля кредитов на сумму свыше ₸20 млн выросла до 37% с показателя в 30% годом ранее, тогда как доля займов до ₸10 млн сократилась до 17% с 22%. Это свидетельствует о постепенной концентрации рынка вокруг более обеспеченных заёмщиков, способных сформировать крупный первоначальный взнос и обслуживать кредиты в условиях высоких цен на недвижимость.

Между тем фактором охлаждения может стать вступившее в силу с июня повышение порогов достаточности пенсионных накоплений. Если ранее изъятия из ЕНПФ выступали одним из ключевых источников поддержки активности на рынке недвижимости, то новые требования заметно сокращают число граждан, способных воспользоваться данным механизмом. В результате рынок может столкнуться со снижением дополнительного спроса и ликвидности, которые на протяжении последних лет поддерживали активность как на первичном, так и на вторичном рынке жилья.

В этих условиях потенциал дальнейшего роста рынка всё больше зависит от масштабов господдержки и возможностей её финансирования. Одновременно дополнительное давление могут оказать планируемые изменения макроprudенциального регулирования ипотечного кредитования. Их совокупный эффект способен ещё сильнее ограничить рыночную ипотеку и повысить концентрацию рынка вокруг льготных программ. Таким образом, ключевым вызовом для ипотечного рынка становится не сохранение текущих объёмов выдачи, а восстановление роли рыночной ипотеки.