

Ипотека нарығына шолу

ҚАЗАҚСТАН
ҚАРЖЫГЕРЛЕР
ҚАУЫМДАСТЫҒЫ



АССОЦИАЦИЯ
ФИНАНСИСТОВ
КАЗАХСТАНА

2026 жылдың 1 тоқсанының нәтижелері

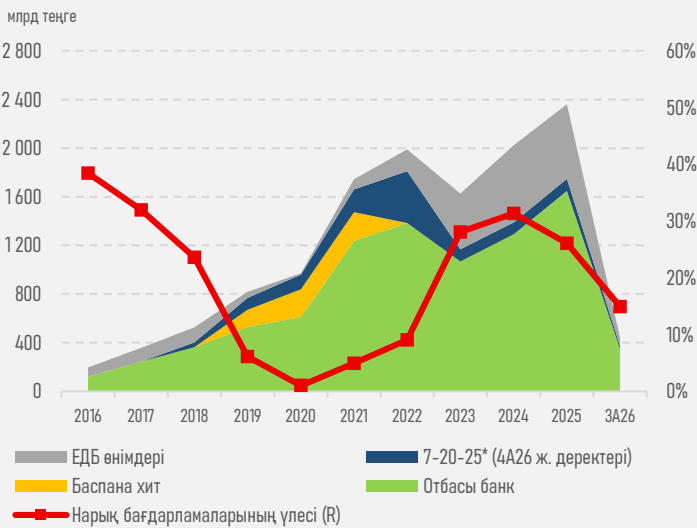
Негізгі үрдістер:

- Бөлшек саудадағы несиелендірудің айтарлықтай бәсеңдегеніне қарамастан (берілген қарыздар өсімі бір жыл бұрынғы 21,9%-дан 8,7%-ға дейін баяулады), ипотека нарығы оң қарқынды сақтап қалды: 2026 жылдың қаңтар-наурыз айларында жаңадан берілген қарыздар көлемі жылдық көрсеткіште (ж/ж) 12,3%-ға артып, 7438 млрд-қа жетті. Еске сала кетейік, өткен жылдың ұқсас кезеңінде қарыз беру көрсеткіші 5,7%-ға төмендеп, 7390 млрд деңгейінде тоқтады.
- Алайда бұл өсім нарықтық жағдайдың жақсарғанын емес, керісінше, сұранысты қолдаудың мемлекеттік тетіктері рөлінің одан ары кеңейгенін айғақтайды.
- Жаңадан берілген қарыздар көлемінің бүкіл өсімін несиелендіру ауқымын жылдық көрсеткіште (ж/ж) 54,3%-ға — 7347,5 млрд-қа дейін ұлғайтқан Отбасы банк қамтамасыз етті. Жеңілдетілген қаржыландыру мен мемлекеттік бағдарламалардың кеңеюі жоғары базалық мөлшерлемелің қымбат қорландырудың және реттеушілік шектеулердің күшеюінің нарықтық ипотекаға (53,6%-ға төмендеді) тигізген теріс әсерін өтеуге мүмкіндік берді.
- Нәтижесінде, жаңадан берілген қарыздар құрылымындағы жеңілдетілген бағдарламалардың үлесі бір жыл бұрынғы 73,9%-бен салыстырғанда 85,1%-ға дейін артты, ал ЕДБ-ның нарықтық ипотекалық өнімдерінің үлесі 14,9%-ға дейін қысқарды. Бұл коммерциялық ипотеканың бейнарықтық қаржыландыру тетіктері арқылы ығыстырылуының жалғасып жатқанын және нарықтық мемлекеттік бағдарламаларға тәуелділігінің артқанын айғақтайды.
- Жеңілдетілген сегменттің үстемдігі нарықтың бағалық параметрлеріне де әсер етеді. Жаңадан берілген ипотекалық қарыздар бойынша орташа алынған мөлшерлеме 10,0%-ды (бір жыл бұрын 11,4%) құрап, базалық мөлшерлемеден де (18%), инфляциядан да (11,0%) айтарлықтай төмен деңгейде қалды. Осылайша, жаңа ипотекалық несиелердің басым бөлігі теріс нақты мөлшерлемелер бойынша берілуін жалғастыруда.
- Атаулы жалақының өсуі (+9,1%) мен төмен мөлшерлемелер есебінен орташа ипотекалық төлемнің жалақыға қатысты арақатынасы 37,0%-дан 34,7%-ға дейін төмендеді, бұл тұрғын үй құны жоғары болуының теріс әсерін ішінара өтеді.

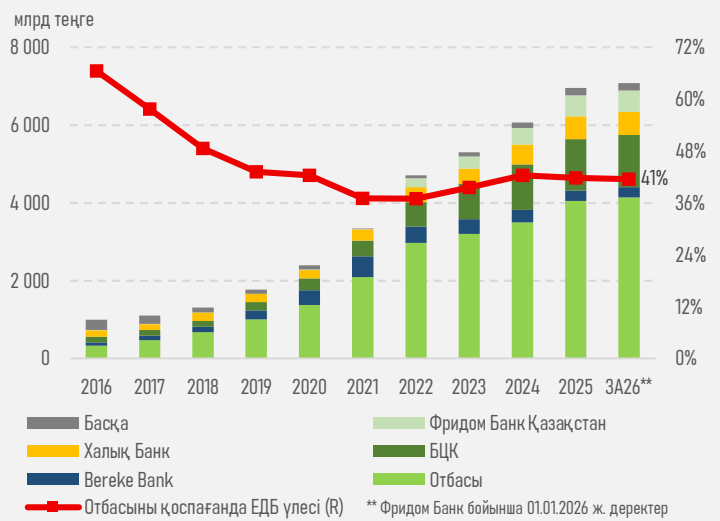
- Ипотекаға берілген өтінімдер саны жылдық көрсеткіште 20,7%-ға қысқарып, соңғы екі жылдағы ең төменгі мәнге — 192 мыңға жетті. Сұраныстың төмендеуі өткен жылғы жылжымайтын мүлік бағасының екі таңбалы өсімі аясында тұрғын үй қолжетімділігінің нашарлауымен, халықтың нақты табысының азаюымен және кезінде БЖЗҚ-дан алынған қаражат есебінен қолдау тапқан сұраныс бөлігінің сарқуымен байланысты болуы мүмкін.
- Бұл ретте мақұлдау деңгейі 2025 жылдың ұқсас кезеңіндегі 23,6%-бен салыстырғанда бар болғаны 22,5%-ды құрады, бұл халықтың нақты табысының төмендеуі және реттеудің қатаңдауы жағдайында қарыз алушыларды іріктеудің неғұрлым консервативті сипатқа ие болғанын көрсетеді.
- Осы ахуал аясында мерзімі өткен берешек деңгейі төмен (0,42%) күйінде қалып отыр, бұл ипотекалық қарыздардың кепілдік сипатын және іріктеудің қатаңдауы нәтижесінде жаңа сапалы қарыз алушылардың келуін көрсетеді.
- Тұрғын үйді сатып алу-сату мәмілелерінің саны жылдық көрсеткіште 4,5%-ға азайып, 83,7 мыңға дейін төмендеді, ал несиелік мәмілелердің үлесі бір жыл бұрынғы 65,2%-дан 51,6%-ға дейін қысқарды. Бұл тұрғын үй сатып алуды қаржыландырудың негізгі көзі ретіндегі ипотека рөлінің біртіндеп төмендеп жатқанын көрсетеді.
- Бірінші тоқсанда БЖЗҚ-дан тұрғын үй жағдайын жақсартуға бағытталған аударымдар көлемі 7134,6 млрд-ты (+5,4% ж/ж) құрағанымен, өткен жылдың рекордтық төртінші тоқсанымен салыстырғанда бұл көрсеткіш үш еседен астам азайып, нарықтағы белсенділікке ықпалы төмен болды.
- Ағымдағы тоқсанда тұрғын үй құрылыс жинақтары бойынша жыл сайынғы мемлекеттік сыйақының төленуі және ТҮКЖ аясында жаңа өнімдердің іске қосылуы есебінен ипотекаға деген сұраныстың қалыпты өсімі күтілуде. Сонымен бірге, банктердің бағалауы бойынша, несиелеу шарттары өзгеріссіз қалады, бұл нарықтық ипотеканың қалпына келуіне әлеуетін шектейді.

Ипотекалық қарыздарды беру және олардың портфелі *

Ипотекалық қарыздарды беру құрылымы

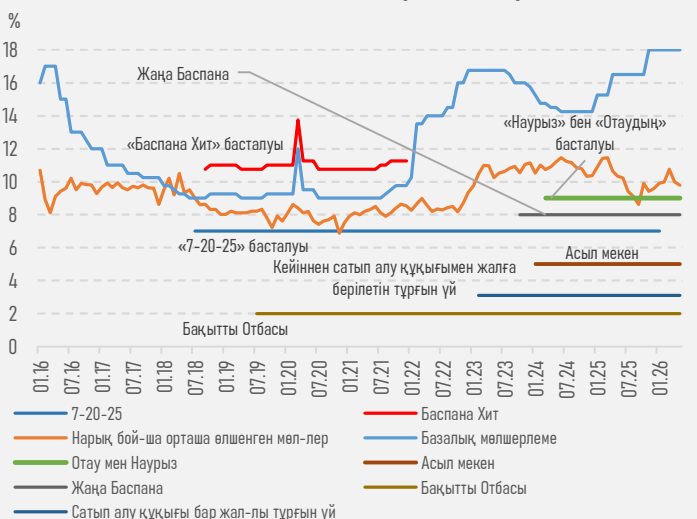


Нарықтың ірі қатысушылары портфелінің өсу динамикасы

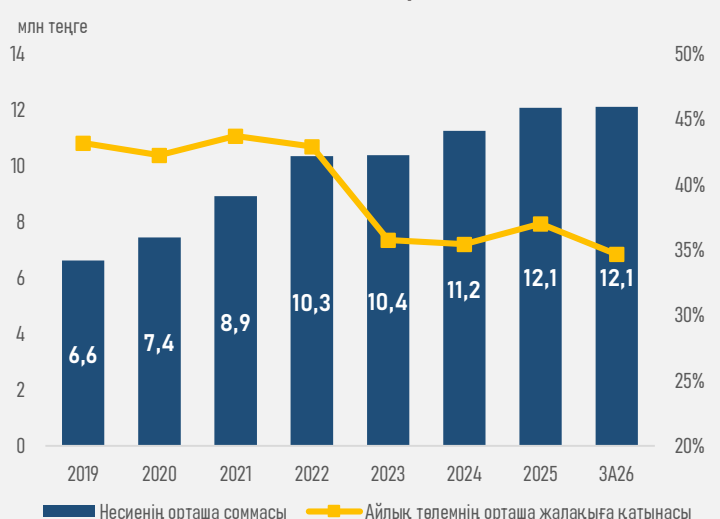


Пайыздық мөлшерлемелер және ай сайынғы төлемдер

Пайыздық мөлшерлемелер

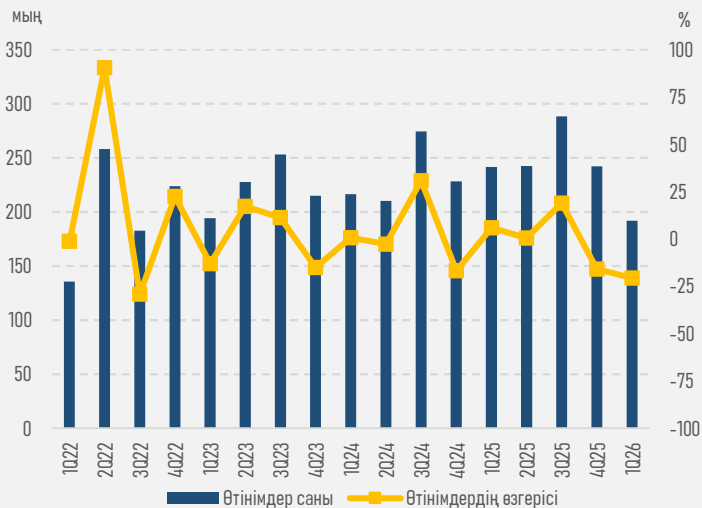


Несие мен төлемнің орташа сомасы

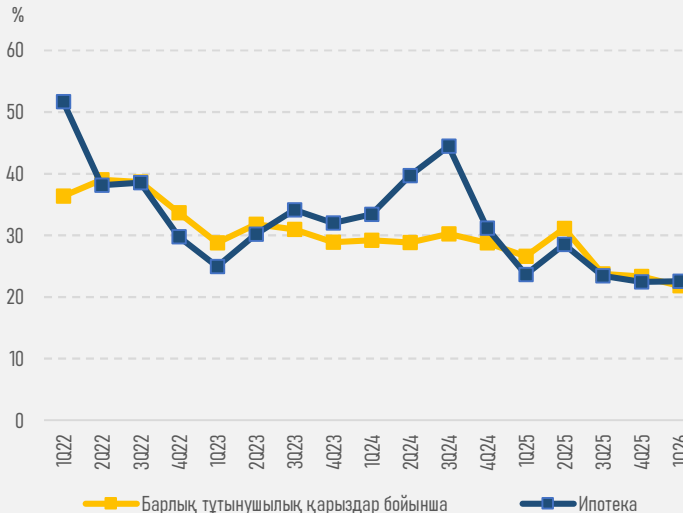


Өтінімдер саны және мақұлдау пайызы

Ипотекалық қарыздарға өтінімдер

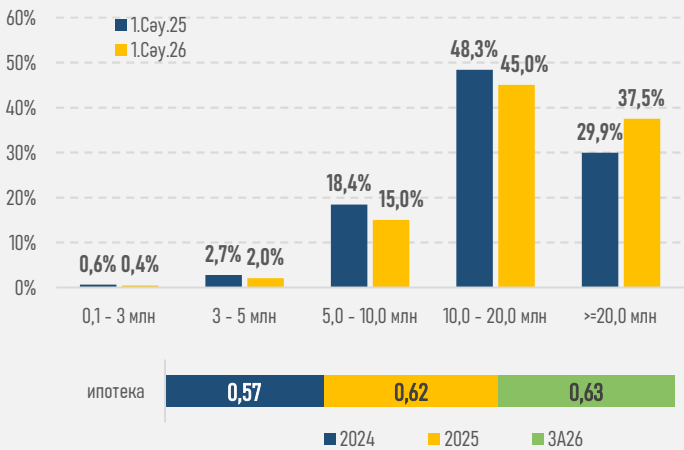


Кредиттерге өтінімдер бойынша мақұлдау үлесі



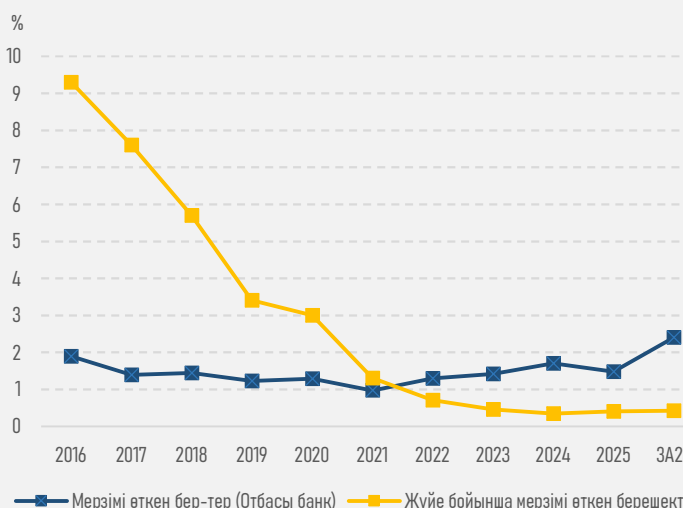
Несиелік бөлу және мерзімі өткен берешек

Қарыз алушыларды қарыз сомасы бойынша бөлу



Бірегей қарыз алушылар саны, мың

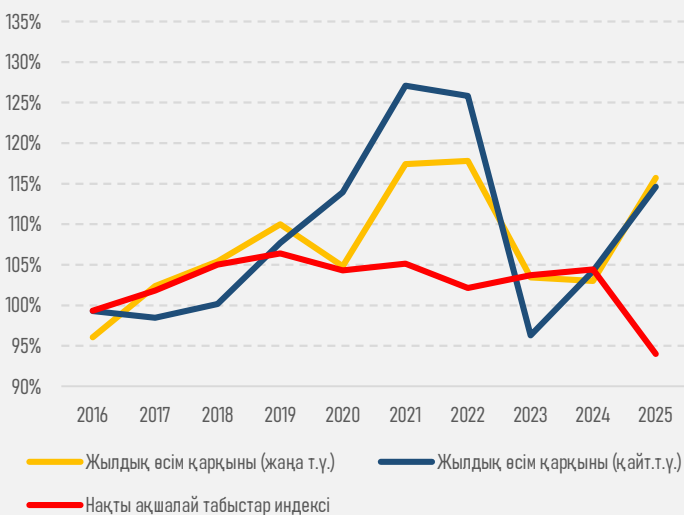
Мерзімі өткен берешек



Жылжымайтын мүлік бағалары мен жалдау төлемдерінің статистикасы

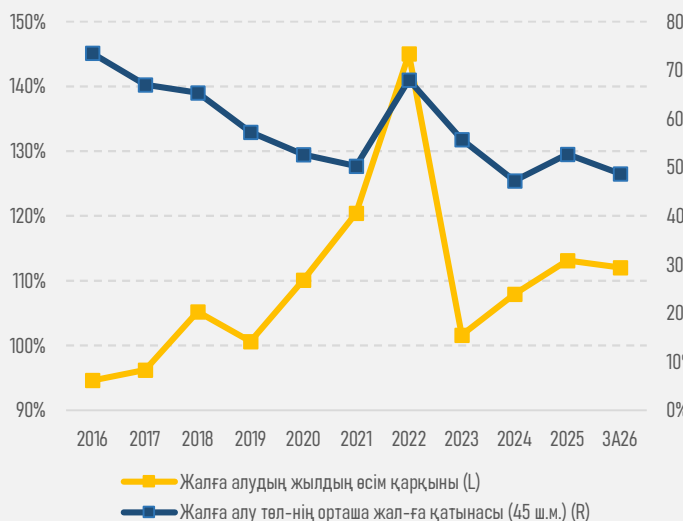
Азаматтардың табысы мен үй бағасының өсуі

Өткен жылға қарағанда %, мұндағы 100 = өткен жылдың деңгейі

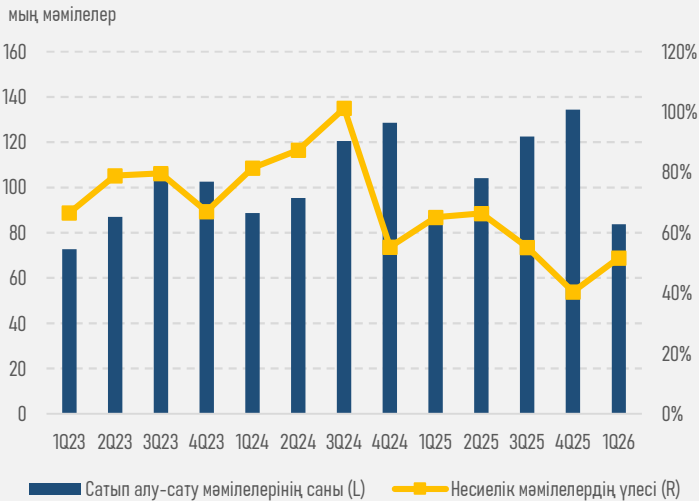


Жалдау төлемдері

Өткен жылға қарағанда %, мұндағы 100 = өткен жылдың деңгейі

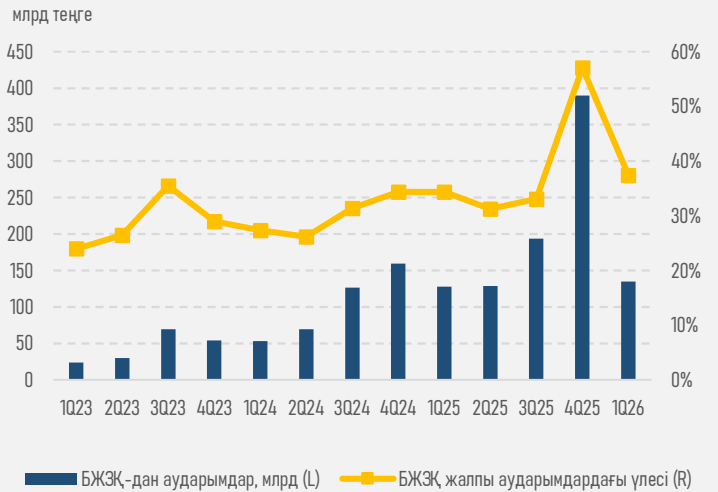


Сатып алу-сату мәмілелерінің саны



Деректер көзі: ҚР СЖРА ҰСБ, БЖЗҚ

БЖЗҚ-дан тұрғын үй жағдайларын жақсартуға аударымдар



© Қазақстан қаржыгерлерінің қауымдастығы, 2026

Резюме

Елдің ипотека нарығы 2026 жылдың бірінші тоқсанында оң динамиканы сақтап қалды, алайда оның құрылымы өзгеруін жалғастыруда. Несие берудің өсуі мен ипотекалық портфельдің кеңеюі (+1,8%) нарықтық сегменттің бәсеңдеуі аясында және нарықтың мемлекеттік қолдау тетіктері төңірегінде барған сайын шоғырлануы есебінен орын алуда. Іс жүзінде жеңілдетілген бағдарламалар бүгінде жаңадан берілген несиелердің негізгі көлемін қалыптастырып қана қоймай, сонымен қатар қатаң ақша-несие шарттары мен бөлшек несиелеуді реттеудің күшеюі жағдайында нарықтың бұдан да елеулі салқындауын тежейтін басты фактор ретінде көрініс табууда.

Сонымен бірге, нарық барған сайын ауқатты қарыз алушылар мен неғұрлым ірі ипотекалық несиелер төңірегінде шоғырлануда. Көлемі 720 млн-нан асатын несиелердің үлесі бір жыл бұрынғы 30%-дық көрсеткіштен 37%-ға дейін өсті, ал 110 млн-ға дейінгі қарыздардың үлесі 22%-дан 17%-ға дейін қысқарды. Бұл үрдіс жылжымайтын мүлік бағасының жоғарылығы аясында қомақты бастапқы жарна құюға және несиелік міндеттемелерді дер кезінде өтеуге қауқарлы, төлем қабілеті жоғары тұтынушылардың үлесі нарықта кезең-кезеңімен артып келе жатқанын айғақтайды.

Сонымен қатар, маусым айынан бастап күшіне енген зейнетақы жинақтарының жеткіліктілік шегінің көтерілуі нарықты салқындатушы факторға айналуы мүмкін. Егер бұған дейін БЖЗҚ-дан қаражат алу жылжымайтын мүлік нарығындағы белсенділікті қолдаудың негізгі көздерінің бірі болса, ендігі жаңа талаптар бұл тетікті пайдалануға қауқарлы азаматтардың қатарын айтарлықтай сиретеді. Нәтижесінде нарық соңғы жылдары бастапқы және қайталама баспана нарығындағы белсенділікті ұстап тұрған қосымша сұраныс пен өтімділіктің төмендеуі үрдісіне тап болуы ықтимал.

Осындай жағдайда нарықтың алдағы өсу әлеуеті мемлекеттік қолдаудың ауқымы мен оны қаржыландыру мүмкіндіктеріне барған сайын көбірек тәуелді болып отыр. Бұған қоса, ипотекалық несиелеуді макропруденциалдық реттеу бағытында жоспарланған өзгерістер нарыққа қосымша қысым түсіруі мүмкін. Аталған шаралардың жиынтық әсері нарықтық ипотеканы бұдан сайын шектеп, сұраныстың жеңілдікті бағдарламалар төңірегінде шоғырлануын күшейте түседі. Осылайша, ипотека нарығы үшін несие берудің ағымдағы көлемін сақтау емес, нарықтық ипотеканың рөлін қайта қалпына келтіру негізгі мәселеге айнала бастады.