

Обзор ипотечного рынка

ҚАЗАҚСТАН
ҚАРЖЫГЕРЛЕР
ҚАУЫМДАСТЫҒЫ



АССОЦИАЦИЯ
ФИНАНСИСТОВ
КАЗАХСТАНА

итоги первого полугодия 2026 года

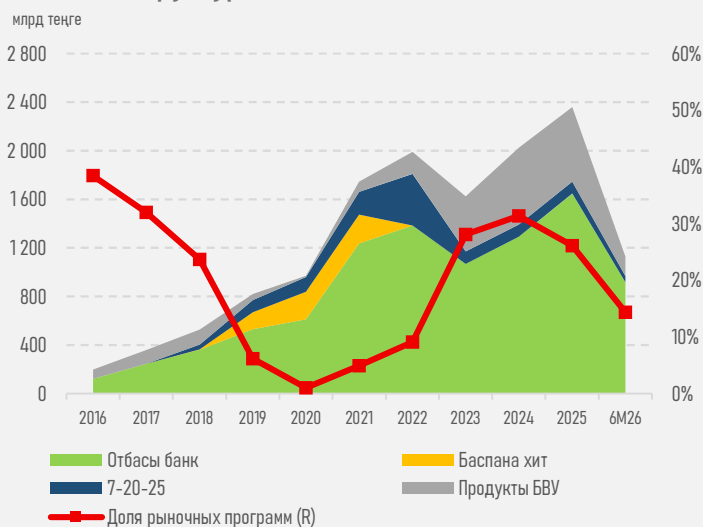
Ключевые тенденции:

- По итогам 1 полугодия спрос на ипотеку оставался ниже прошлогоднего уровня. Количество заявок сократилось на 13,4% г/г — до 419,2 тыс. При этом после резкого снижения в I квартале (-20,8% кв/кв) во II квартале спрос частично восстановился (+18,7%), что указывает на прохождение наиболее слабой фазы в начале года.
- Одним из основных ограничений спроса остается ухудшение доступности жилья. Цены на первичном рынке выросли на 15,5% г/г, на вторичном — на 11,8%, тогда как реальные денежные доходы населения увеличились лишь на 0,1% г/г. Существенное опережение стоимости жилья над доходами повышает требования к первоначальному взносу и ограничивает платежеспособный ипотечный спрос.
- Частично этот разрыв компенсируют изъятия из ЕНПФ на жилищные цели, объем которых вырос на 59% г/г — до ₸407,5 млрд.
- Доля одобрений, напротив, умеренно повысилась — с 26,1% до 28,1%, а во II квартале достигла 32,8% после 22,5% кварталом ранее. Улучшение конверсии при сокращении общего числа заявок может отражать более высокую долю заявок, соответствующих критериям банков, а также концентрацию выдач в льготных программах.
- Несмотря на сокращение числа заявок, объем новых ипотечных выдач увеличился на 12,4% г/г (до ₸1,1 трлн) при общем сокращении розничного рынка на 3,6%.
- Выдачи Отбасы Банка выросли на 32,8%, до ₸916,7 млрд и более чем компенсировали сокращение рыночных ипотечных продуктов БВУ на 39%, до ₸161,5 млрд.
- Таким образом, положительная динамика совокупного рынка полностью обеспечивалась расширением финансирования через Отбасы Банк, тогда как классическая банковская ипотека продолжила сокращаться.

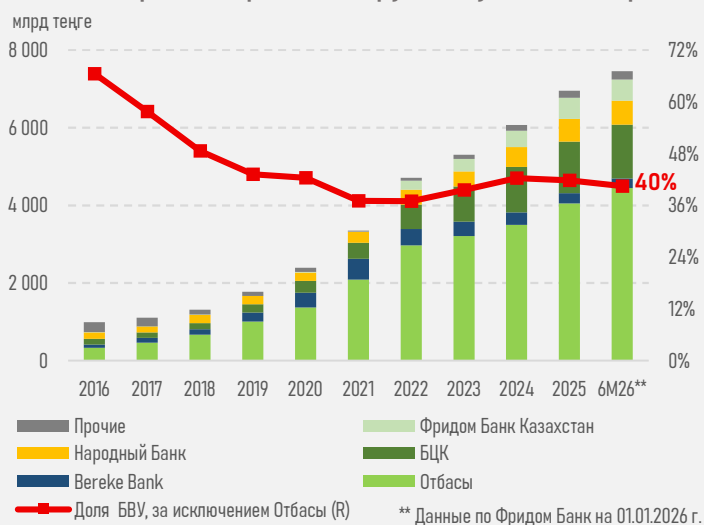
- На этом фоне доля рыночных продуктов БВУ снизилась до 14,3% с 26,2% годом ранее.
- Доминирование льготных программ удерживает среднюю стоимость ипотеки (10%) существенно ниже общерыночных процентных условий (базовая ставка большую часть полугодия составляла 18%).
- Средняя сумма кредита выросла умеренно — до ₸12,4 млн (+2,5%), тогда как отношение расчетного ипотечного платежа к средней зарплате снизилось с 37% до 36%. Таким образом, долговая нагрузка действующих заемщиков остается относительно стабильной благодаря росту номинальных зарплат и структуре ставок.
- При этом структура задолженности продолжает смещаться в сторону крупных займов. Так, доля кредитов от ₸20 млн выросла с 31,4% до 39,6%, тогда как займов до ₸10 млн снизилась с 20,7% до 16,5%. Это отражает необходимость привлекать больший объем финансирования на фоне удорожания недвижимости.
- Высокие темпы выдачи продолжают транслироваться в рост ипотечного портфеля, который с начала года увеличился на 7,2%, до ₸7,5 трлн. При этом портфель Отбасы Банка вырос на 9,6%, до ₸4,4 трлн, и приблизился к 60% совокупного рынка.
- Качество ипотечного портфеля в целом остается высоким: доля просроченной задолженности по системе практически не изменилась и составила 0,41%. Залоговая природа кредитования, первоначальный взнос и более жесткий отбор заемщиков продолжают ограничивать кредитные риски в сегменте.
- В III квартале ожидается дальнейшее восстановление спроса на фоне расширения льготных программ и партнерских инициатив с застройщиками. Однако при сохранении высокой стоимости рыночного фондирования рост, вероятно, продолжит концентрироваться в льготном и ЖСС-сегментах.

Выдача и портфель ипотечных займов

Структура выдач ипотечных займов

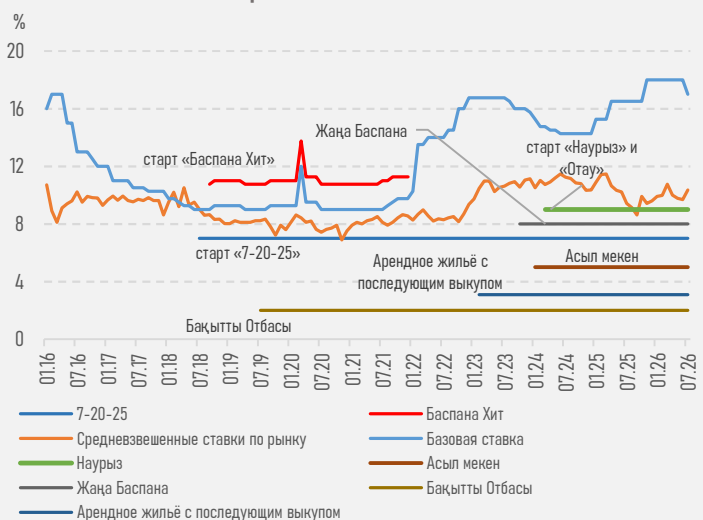


Динамика роста портфелей крупных участников рынка



Процентные ставки и ежемесячные платежи

Процентные ставки

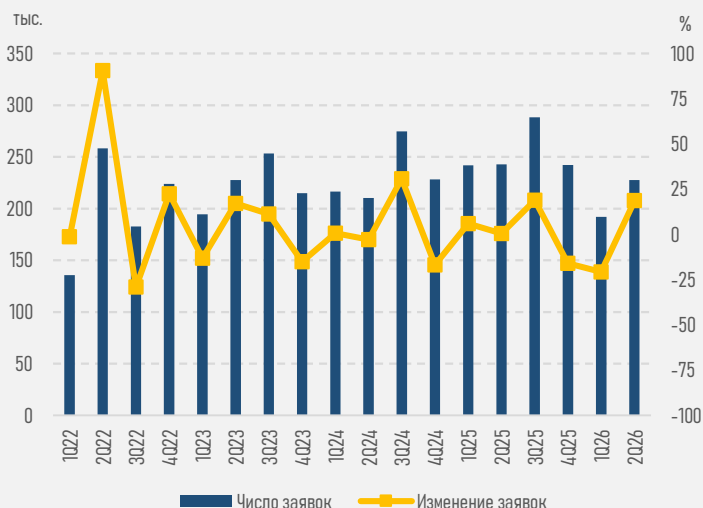


Средняя сумма кредита и платежа

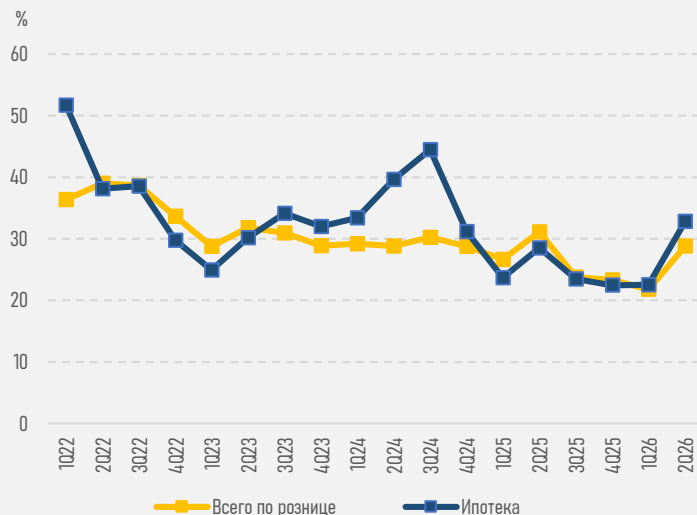


Количество заявок и процент одобрения

Заявки на ипотечные займы

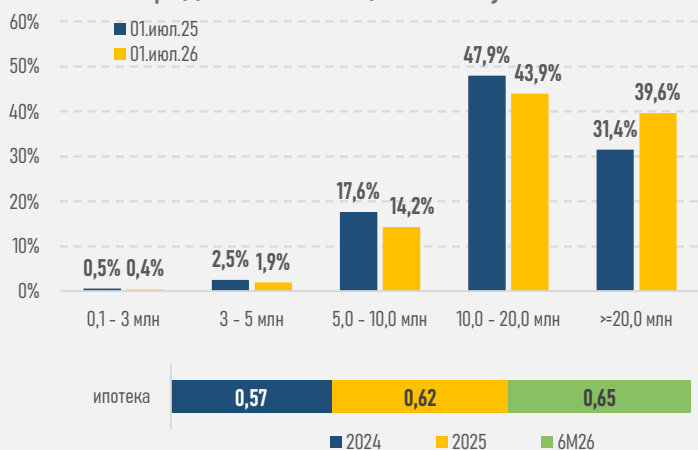


Доля одобрений по заявкам на кредиты



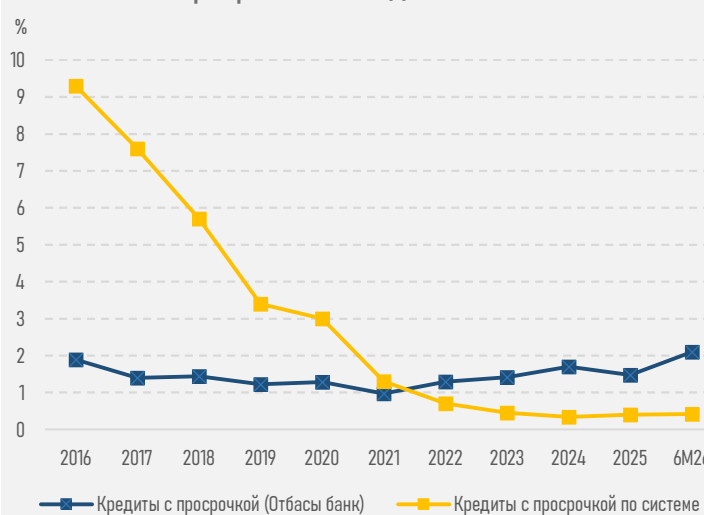
Кредитное распределение и просроченная задолженность

Распределение заёмщиков по сумме займа



Количество уникальных заёмщиков, тыс.

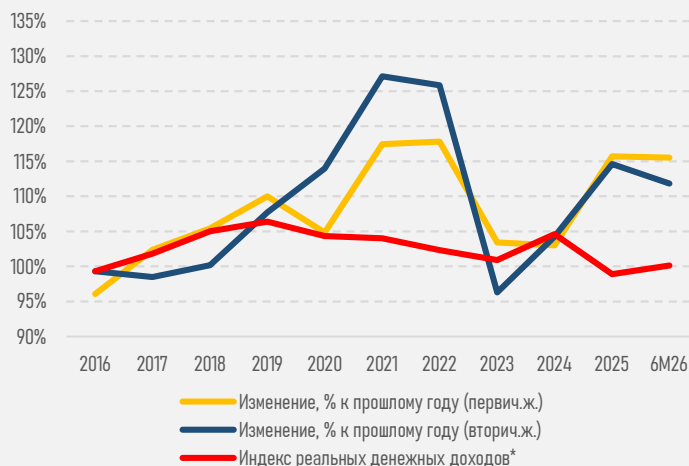
Просроченная задолженность



Статистика цен на недвижимость и арендных платежей

Рост цен и доходов граждан*

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

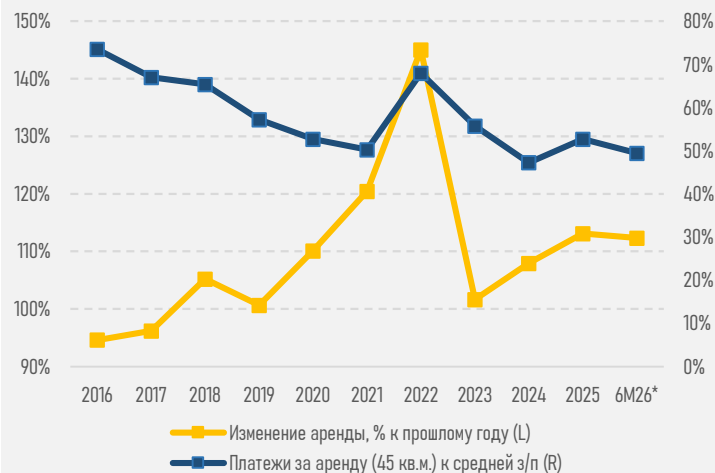


*Актуальные данные только за 1 квартал 2026 года

Источник данных: НБРК, ПКБ, БНС АСПИР РК

Арендные платежи**

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

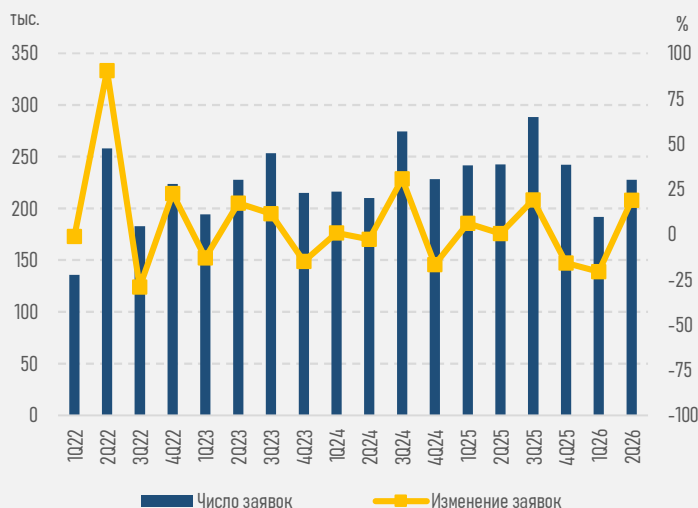


**За 1 полугодие 2026 г. использованы данные средней зарплаты за 1 кв. 2026 г.

© Ассоциация финансистов Казахстана, 2026

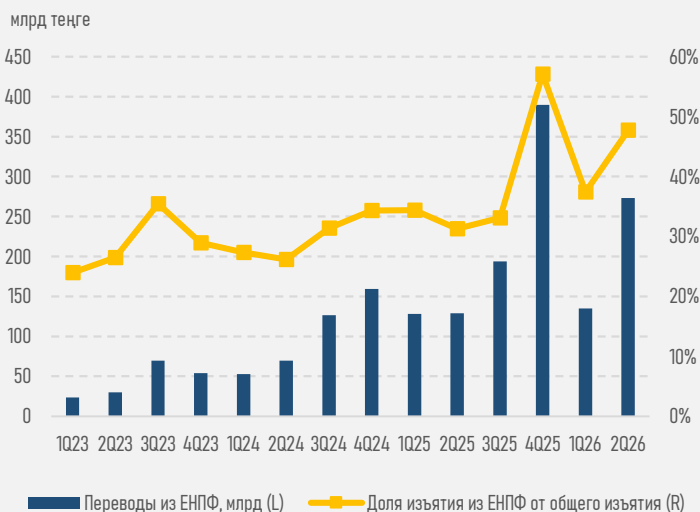
Активность на рынке жилья и изъятия из ЕНПФ на улучшение жилищных условий

Количество сделок купли-продажи



Источник данных: БНС АСПР РК, ЕНПФ

Переводы из ЕНПФ на улучшение жилищных условий



© Ассоциация финансистов Казахстана, 2026

Резюме

По итогам 1 полугодия ипотечное кредитование заметно выделялось на фоне общего охлаждения розничного рынка. При сокращении совокупного объема новых розничных выдач на 3,6% г/г выдача ипотеки выросла на 12,4%. При этом ипотечный портфель с начала года увеличился на 7,2% – это наиболее высокий показатель среди основных сегментов розничного кредитования. В результате ипотека обеспечила почти половину (47%) чистого прироста розничного кредитного портфеля БВУ и стала одним из ключевых источников его расширения.

Однако высокая динамика ипотеки пока не свидетельствует о полноценном восстановлении рыночного спроса. Количество заявок остается ниже прошлогоднего уровня, тогда как рост выдач практически полностью формируется за счет Отбасы Банка и льготных механизмов. Одновременно объем классической ипотеки БВУ продолжает сокращаться, а ее доля в новых выдачах опустилась до 14,3%.

Таким образом, расширение рынка происходит преимущественно за счет льготных и ЖСС-механизмов, тогда как рыночный сегмент по-прежнему испытывает давление высокой стоимости фондирования.

Вместе с тем рост цен на недвижимость существенно опережает динамику реальных доходов населения, повышая необходимый объем собственных средств для приобретения жилья и постепенно смещая спрос в сторону более крупных кредитов.

Частично дополнительную потребность в первоначальном капитале позволяют закрывать пенсионные накопления. Объем их использования на жилищные цели вырос на 59% г/г. Однако возможности этого источника ограничены размером индивидуальных накоплений, поэтому он не устраняет фундаментального разрыва между стоимостью жилья и доходами населения.

При этом качество ипотечного портфеля остается высоким, а низкая просрочка свидетельствует об устойчивости сформированного пула заемщиков. Это позволяет ипотеке наращивать вес в розничном портфеле без сопоставимого увеличения кредитных рисков.

Во 2 полугодии восстановление спроса и дальнейшее смягчение денежно-кредитных условий могут поддержать новые выдачи. Однако более сбалансированная модель развития потребует восстановления рыночной ипотеки. Без снижения стоимости долгосрочного фондирования БВУ и улучшения доступности жилья динамика рынка будет по-прежнему в значительной степени определяться масштабами господдержки и возможностями системы жилищных сбережений.