



Ипотека нарығына шолу

ҚАЗАҚСТАН
ҚАРЖЫГЕРЛЕР
ҚАУЫМДАСТЫҒЫ



АССОЦИАЦИЯ
ФИНАНСИСТОВ
КАЗАХСТАНА

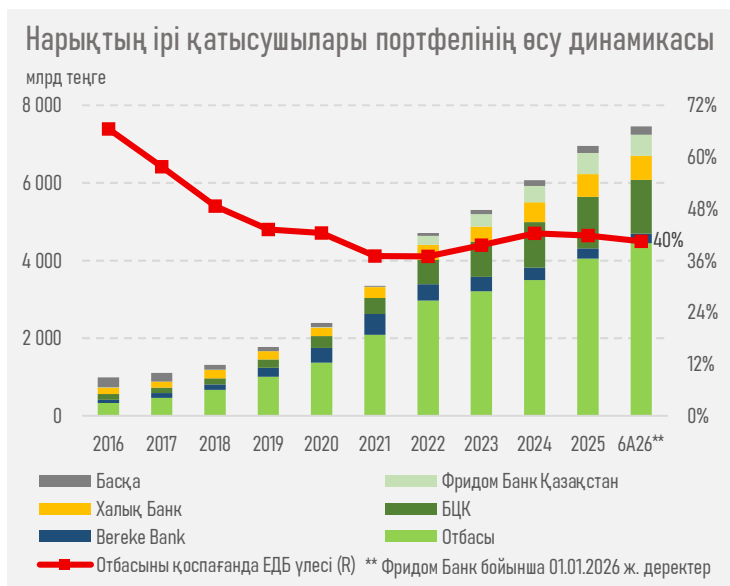
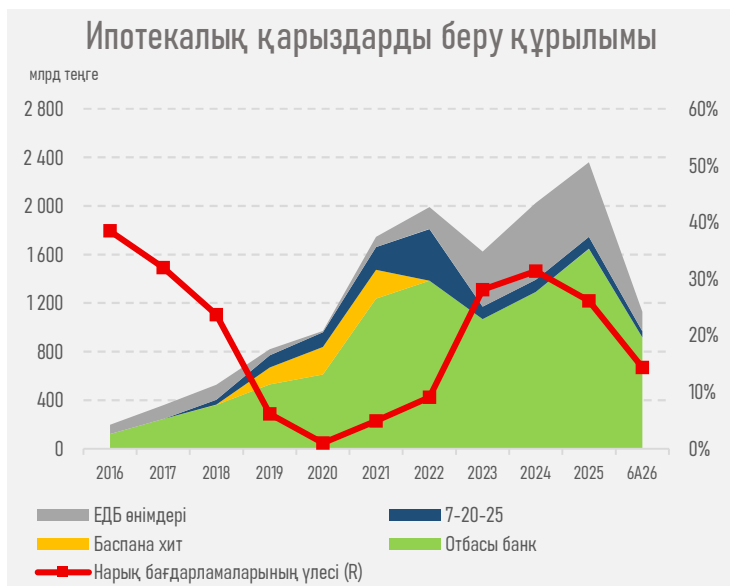
2026 жылдың 1 жартыжылдығының нәтижелері

Негізгі үрдістер:

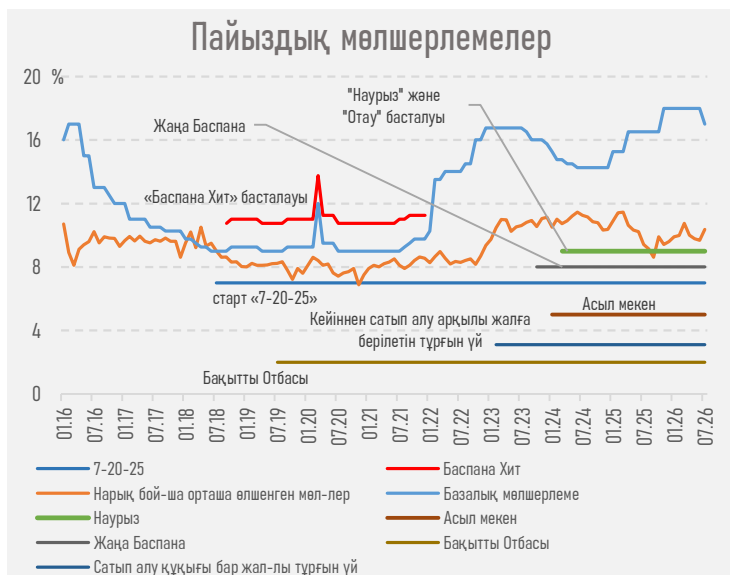
- 1-жартыжылдықтың қорытындысы бойынша ипотекаға деген сұраныс өткен жылғы деңгейден төмен күйінде қалды. Өтінімдер саны жылдық есепте 13,4%-ға қысқарып, 419,2 мыңға жетті. Бұл ретте, I тоқсандағы күрт төмендеуден кейін (-20,8% т/т) II тоқсанда сұраныс ішінара қалпына келді (+18,7%), бұл жыл басындағы ең әлсіз фазаның еңсерілгенін көрсетеді.
- Тұрғын үйдің қолжетімділігі нашарлауы – сұраныстың негізгі шектеулерінің бірі болып қала береді. Бастапқы нарықтағы бағалар жылдық есепте 15,5%-ға, қайталама нарықта 11,8%-ға өсті, ал халықтың нақты ақшалай табысы жылдық есепте небәрі 0,1%-ға артты. Тұрғын үй құнының табыстан айтарлықтай озып кетуі бастапқы жарнаға қойылатын талаптарды күшейтіп, төлем қабілеті бар ипотекалық сұранысты шектейді.
- Бұл алшақтықты ішінара БЖЗҚ-дан тұрғын үй мақсаттарына қаражат алу өтейді, оның көлемі жылдық есепте 59%-ға өсіп, ₸407,5 млрд-қа жетті.
- Мақұлдаулар үлесі, керісінше, біршама өсті – 26,1%-дан 28,1%-ға дейін, ал II тоқсанда алдыңғы тоқсандағы 22,5%-дан кейін 32,8%-ға жетті. Жалпы өтінімдер санының қысқаруы аясында конверсияның жақсаруы банктердің критерийлеріне сәйкес келетін өтінімдер үлесінің жоғарылағанын, сондай-ақ жеңілдетілген бағдарламалар шеңберінде қарыз берудің шоғырланғанын көрсетугі мүмкін.
- Өтінімдер санының қысқаруына қарамастан, бөлшек сауда нарығы жалпы алғанда 3,6%-ға қысқарғанымен, жаңа ипотекалық несиелер беру көлемі жылдық есепте 12,4%-ға өсіп, ₸1,1 трлн-ға жетті.
- Отбасы банктің берген несиелері 32,8%-ға өсіп, ₸916,7 млрд-қа жетті және ЕДБ нарықтық ипотекалық өнімдерінің 39%-ға қысқарып, ₸161,5 млрд-қа түсуін толықтай дерлік өтеді.
- Осылайша, жиынтық нарықтың оң динамикасы толығымен Отбасы банк арқылы қаржыландыруды кеңейту есебінен қамтамасыз етілді, ал дәстүрлі банктік ипотека қысқаруын жалғастырды.

- Осы аяда ЕДБ нарықтық өнімдерінің үлесі бір жыл бұрынғы 26,2%-дан 14,3%-ға дейін төмендеді.
- Жеңілдетілген бағдарламалардың үстемдігі ипотекалық орташа құнын (10%) жалпы нарықтық пайыздық шарттардан едәуір төмен ұстап тұр (базалық мөлшерлеме жартыжылдықтың көп бөлігінде 18% құрады).
- Несиедің орташа сомасы біршама өсіп, ₸12,4 млн-ға жетті (+2,5%), ал есептік ипотекалық төлемнің орташа жалақыға қатынасы 37%-дан 36%-ға дейін төмендеді.
- Осылайша, қолданыстағы қарыз алушылардың қарыз жүктемесі номиналды жалақының өсуі мен мөлшерлемелер құрылымының арқасында салыстырмалы түрде тұрақты күйінде қалып отыр.
- Бұл ретте қарыз құрылымы ірі қарыздар бағытына қарай ауысуын жалғастыруда. Мәселен, ₸20 млн асатын несиелердің үлесі 31,4%-дан 39,6%-ға дейін өсті, ал ₸10 млн-ға дейінгі қарыздар 20,7%-дан 16,5%-ға дейін төмендеді. Бұл жылжымайтын мүлік бағасының қымбаттауы аясында көбірек қаржы көлемін тарту қажеттілігін көрсетеді.
- Несие берудің жоғары қарқыны жыл басынан бері 7,2%-ға өсіп, ₸7,5 трлн-ға жеткен ипотекалық портфельдің өсуіне ықпал етуін жалғастыруда. Бұл ретте Отбасы банк портфелі 9,6%-ға өсіп, ₸4,4 трлн-ға жетті және жиынтық нарықтың 60%-ына жақындады.
- Ипотекалық портфельдің сапасы жалпы алғанда жоғары күйінде қалып отыр: жүйе бойынша мерзімі өткен берешек үлесі өзгерген жоқ және 0,41%-ды құрады. Несиелеудің кепілдік сипаты, бастапқы жарна және қарыз алушыларды қатаңырақ іріктеу бұл сегменттегі несиелік тәуекелдерді шектеуді жалғастыруда.
- III тоқсанда жеңілдетілген бағдарламалар мен құрылыс салушылардың серіктестік бастамаларын кеңейту аясында сұраныстың әрі қарай қалпына келуі күтілуде. Алайда нарықтық қаржыландырудың жоғары құны сақталған жағдайда, өсім жеңілдетілген және ТҮҚЖ сегменттерінде шоғырлануын жалғастыруы ықтимал.

Ипотекалық қарыздарды беру және олардың портфелі *

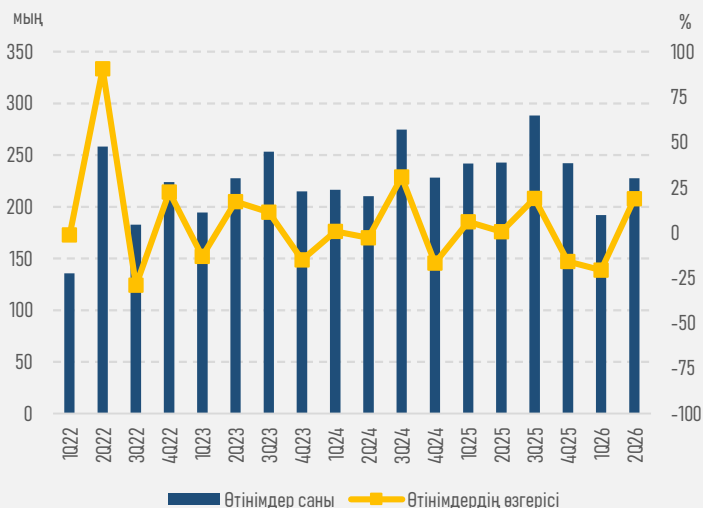


Пайыздық мөлшерлемелер және ай сайынғы төлемдер

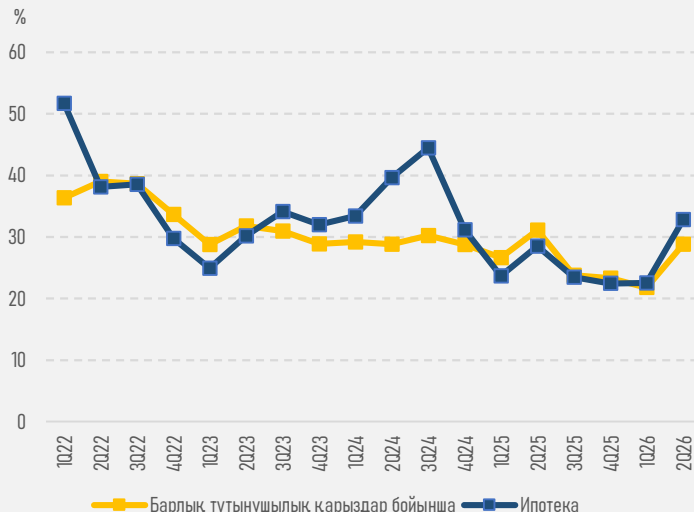


Өтінімдер саны және мақұлдау пайызы

Ипотекалық қарыздарға өтінімдер

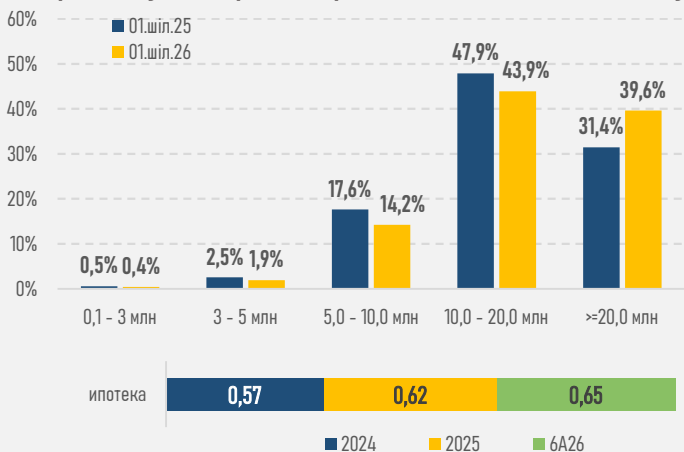


Кредиттерге өтінімдер бойынша мақұлдау үлесі

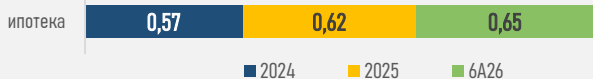


Несиелік бөлу және мерзімі өткен берешек

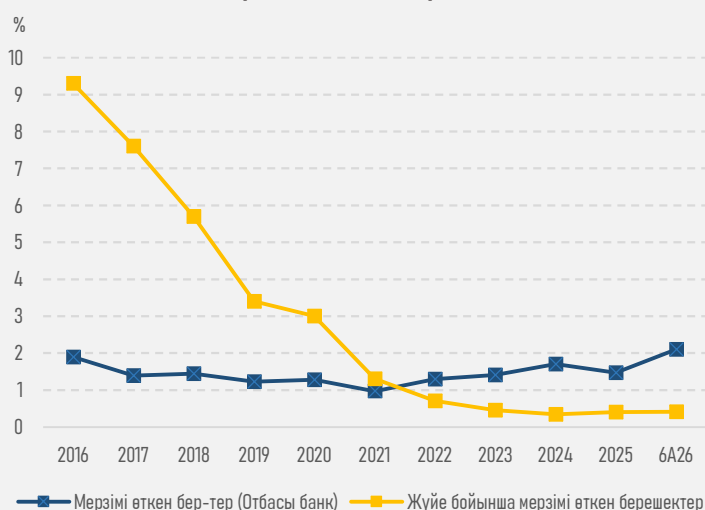
Қарыз алушыларды қарыз сомасы бойынша бөлу



Бірегей қарыз алушылар саны, мың



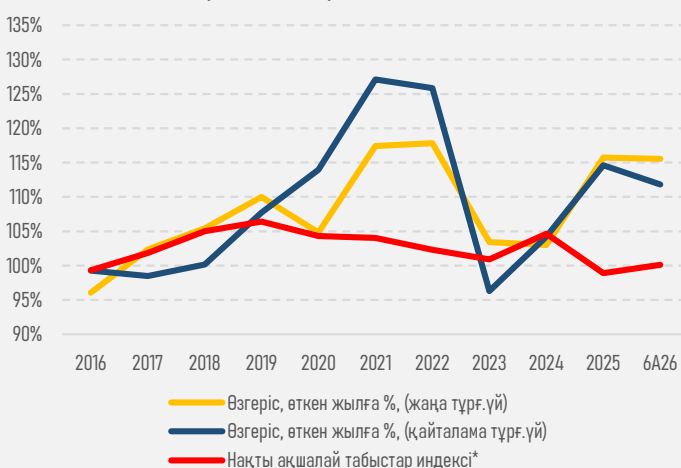
Мерзімі өткен берешек



Жылжымайтын мүлік бағалары мен жалдау төлемдерінің статистикасы

Азаматтардың табысы мен үй бағасының өсуі

Өткен жылға қарағанда %, мұндағы 100 = өткен жылдың деңгейі



* Тек 2026 жылдың 1 тоқсанына арналған өзекті деректер

Деректер көзі: ҚРҰБ, KASE, БКБ

Жалдау төлемдері

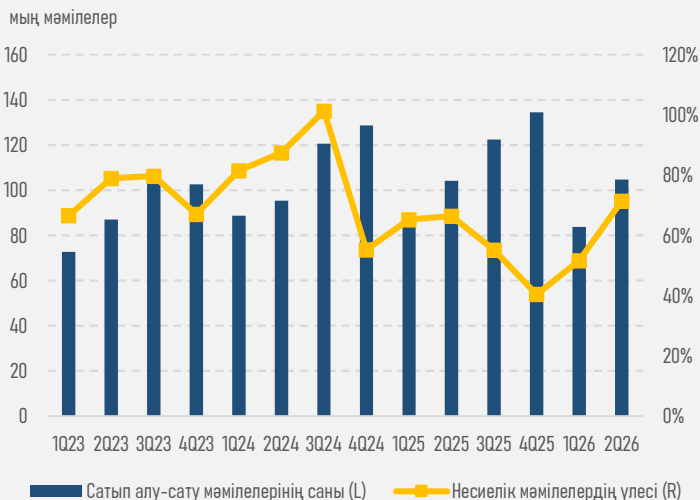
Өткен жылға қарағанда %, мұндағы 100 = өткен жылдың деңгейі



* 2026 ж. 1 жартыжылдығы кезеңі үшін 2026 ж. 1 т. орташа жалақы деректері пайдаланылды.

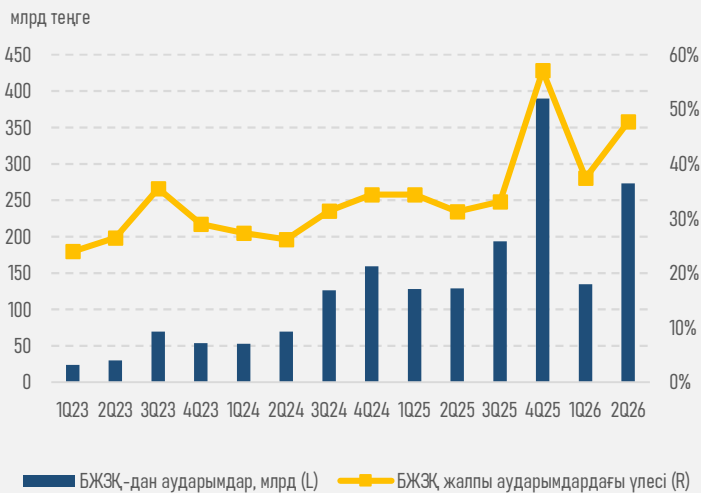
© Қазақстан қаржыгерлерінің қауымдастығы, 2026

Сатып алу-сату мәмілелерінің саны



Деректер көзі: ҚР СЖРА ҰСБ, БЖЗҚ

БЖЗҚ-дан тұрғын үй жағдайларын жақсартуға аударымдар



© Қазақстан қаржыгерлерінің қауымдастығы, 2026

Резюме

1 жартыжылдық қорытындысы бойынша ипотекалық несиелеу бөлшек нарықтың жалпы салқындауы аясында айтарлықтай ерекшеленді. Жаңа бөлшек несие берудің жиынтық көлемі жылдық есеппен 3,6%-ға қысқарған кезде, ипотека беру көлемі 12,4%-ға өсті. Бұл ретте ипотекалық портфель жыл басынан бері 7,2%-ға ұлғайды – бұл бөлшек несиелеудің негізгі сегменттері арасындағы ең жоғары көрсеткіш. Нәтижесінде ипотека ЕДБ бөлшек несие портфелінің таза өсімінің жартысына жуығын (47%) қамтамасыз етті және оның кеңеюінің негізгі көздерінің бірі болды.

Алайда ипотеканың жоғары қарқыны әзірге нарықтық сұраныстың толыққанды қалпына келгенін көрсетпейді. Өтінімдер саны өткен жылғы деңгейден төмен күйінде қалып отыр, ал берілетін несиелердің өсімі іс жүзінде толығымен Отбасы банкі және жеңілдетілген тетіктер есебінен қалыптасуда. Сонымен қатар, ЕДБ-нің дәстүрлі ипотека көлемі қысқаруын жалғастыруда, ал оның жаңадан берілген несиелердегі үлесі 14,3%-ға дейін төмендеді.

Осылайша, нарықтың кеңеюі негізінен жеңілдетілген және ТҰЖ тетіктері есебінен жүзеге асуда, ал нарықтық сегмент әсіресе қаржыландырудың жоғары құнының қысымын сезінуін жалғастыруда.

Бұл ретте, жылжымайтын мүлік бағасының өсуі халықтың нақты табысының динамикасынан айтарлықтай озып келеді. Бұл тұрғын үй сатып алу үшін қажетті өз қаражатының көлемін арттырып, сұранысты біртіндеп анағұрлым ірі несиелер тарапына қарай ығыстыруда.

Бастапқы капиталға деген қосымша қажеттілікті ішінара зейнетақы жинақтары жабуға мүмкіндік береді. Оларды тұрғын үй мақсаттарына пайдалану көлемі жылдық есеппен 59%-ға өсті. Алайда бұл көздің мүмкіндіктері жеке жинақтардың көлемімен шектелген, сондықтан ол тұрғын үй құны мен халықтың табысы арасындағы іргелі алшақтықты жоймайды.

Бұл ретте ипотекалық портфельдің сапасы жоғары күйінде қалып отыр, ал төмен мерзімі өткен берешек қалыптасқан қарыз алушылар пулының тұрақтылығын көрсетеді. Бұл ипотекаға несие тәуекелдерінің соған сәйкес ұлғаюынсыз бөлшек портфельдегі салмағын арттыруға мүмкіндік береді.

2-ші жартыжылдықта сұраныстың қалпына келуі және ақша-несие шарттарының әрі қарай жұмсартылуы жаңа несие беруді қолдауы мүмкін. Алайда анағұрлым теңгерімді даму моделі нарықтық ипотеканы қалпына келтіруді талап етеді. ЕДБ ұзақ мерзімді қаржыландыру құнының төмендеуінсіз және тұрғын үйдің қолжетімділігінің жақсаруынсыз, нарық динамикасы бұрынғыдай елеулі дәрежеде мемлекеттік қолдау ауқымы мен тұрғын үй құрылыс жинақтары жүйесінің мүмкіндіктерімен айқындалатын болады.