

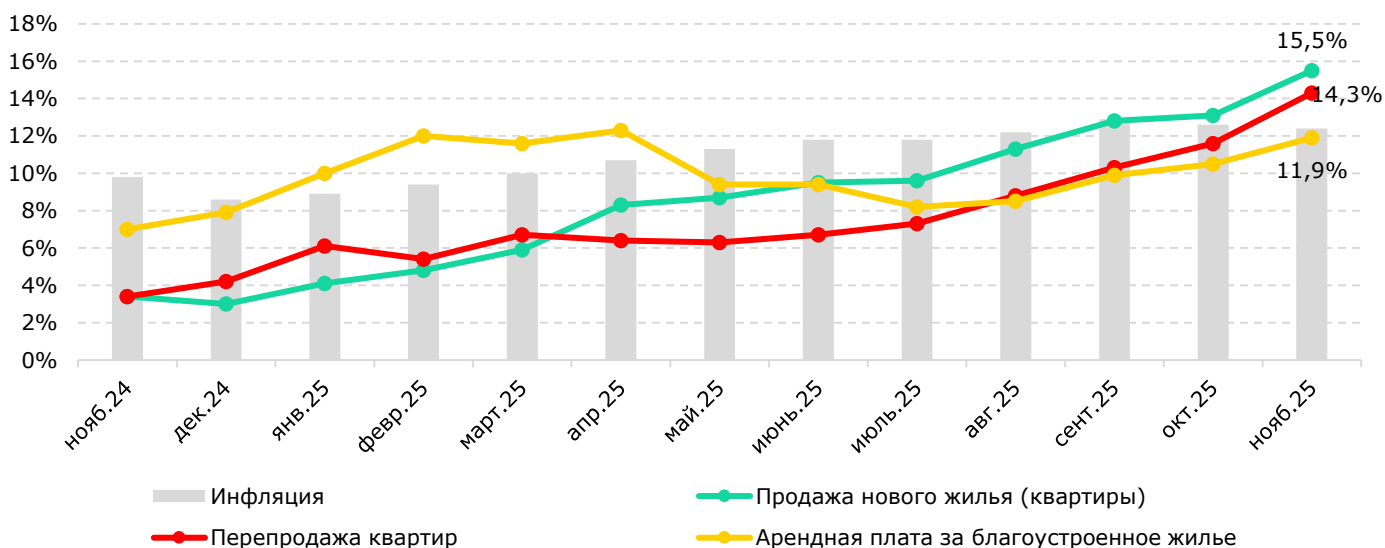
12 декабря 2025 года

На ноябрь 2025 года рынок недвижимости Казахстана демонстрирует устойчивый рост цен практически во всех сегментах. Цена одного квадратного метра жилья на первичном и вторичном рынках выросла на 15,5% г/г и 14,3% г/г соответственно. Данный рост обусловлен изменениями в регулировании рынка, ожидаемым повышением НДС, значительным использованием средств из ЕНПФ (рост на 85% г/г) и сезонным ростом инфляции. Основным городом, показавшим стремительный рост в первичном сегменте, стал Алматы, где благодаря значительному месячному росту, цены на «первичку» выросли на 19,9% г/г. На вторичном рынке жилья также лидирует Алматы с ростом в 23% г/г. Стоимость аренды продолжает показывать более сдержанную динамику, подорожав на 11,9% г/г. В целом, рост цен на жилье в ноябре по сравнению с аналогичным месяцем прошлого года значительно ускорился, особенно на первичном и вторичном рынке, где цены начали опережать темпы инфляции.

Мы считаем, что до конца текущего года рынок останется в зоне текущего роста с выраженной динамикой в сегменте первичного и вторичного жилья. Спрос на жилье превысит прошлогодние уровни, вызванный сезонными факторами и стремлением покупателей закрепить цены перед налоговыми изменениями. [Как мы писали ранее](#), возможно, ужесточение условий по ипотеке может ограничить активность на рынке жилья, но общий тренд на повышение цен сохранится.

Рынок жилья в Казахстане в целом демонстрирует ускорение темпов роста, особенно если судить по динамике цен на новое и вторичное жилье. На первичном рынке недвижимости цены продолжают опережать инфляцию: они увеличились на 15,5% г/г (Рис. 1). Лидером по удорожанию первичного жилья стал Алматы (+19,9% г/г). Следующими по удорожанию нового жилья стали Павлодар, Конаев, Астана и Актобе, где цены выросли на 19,6% г/г, 17,5% г/г, 17,4% г/г и 16,3% г/г соответственно. В то же время в ряде городов, таких как Усть-Каменогорск, Семей и Туркестан, подорожание «первички» оказалось менее 2% г/г.

Рис. 1. Изменение цен на рынке жилья, % г/г



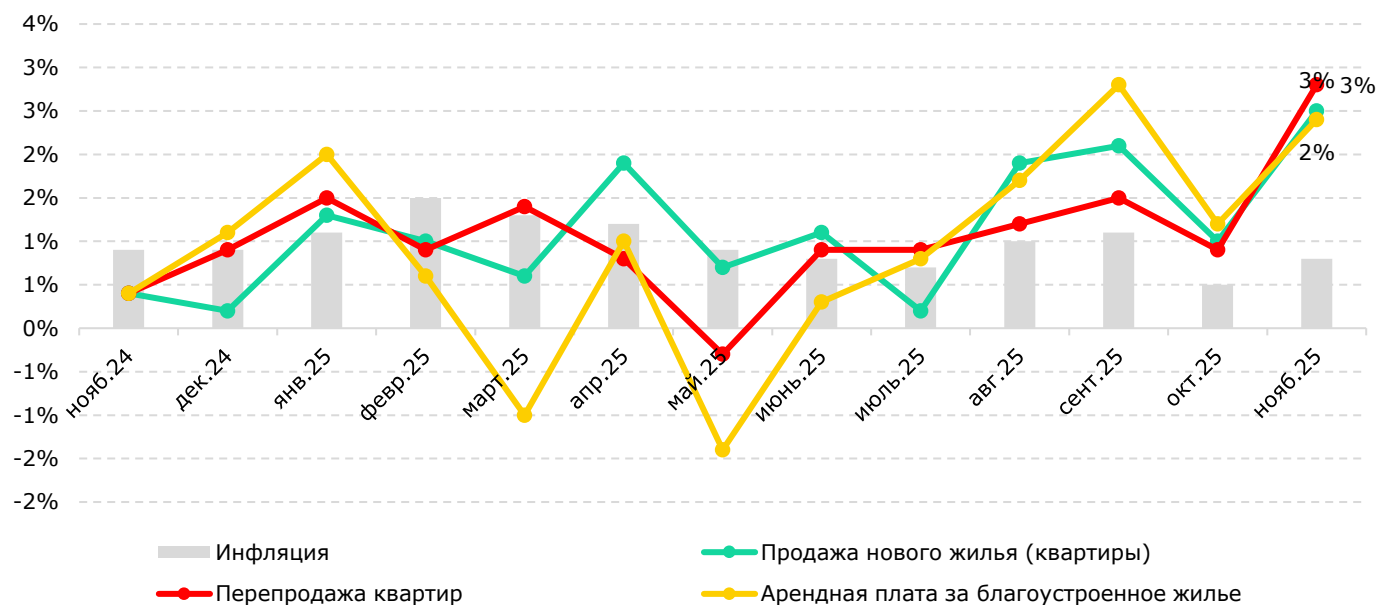
Источник: БНС

Можно заметить, что с октября темпы роста цен на новое жилье начали опережать динамику инфляции. Одним из основных драйверов ускорения стало обновление нормативного регулирования рынка, связанное с ужесточением правил долевого строительства: теперь сделки

допускаются только по договорам долевого участия, реклама объектов возможна исключительно при наличии гарантии или разрешения, а деятельность застройщиков контролируется акиматами и инжиниринговыми компаниями. Также растет объем использования средств из ЕНПФ для улучшения жилищных условий (+85,4% г/г за 10М2025). Эти меры, возможно, оказывают давление на рынок, способствуя росту цен в сегменте покупки жилья.

Кроме того, дополнительное давление на стоимость жилья оказывают другие факторы: ожидаемое в 2026 году повышение ставки НДС, которое ведет к дальнейшему удорожанию квадратного метра на первичном рынке.

Рис. 2. Изменение цен на рынке жилья, % м/м



Источник: БНС

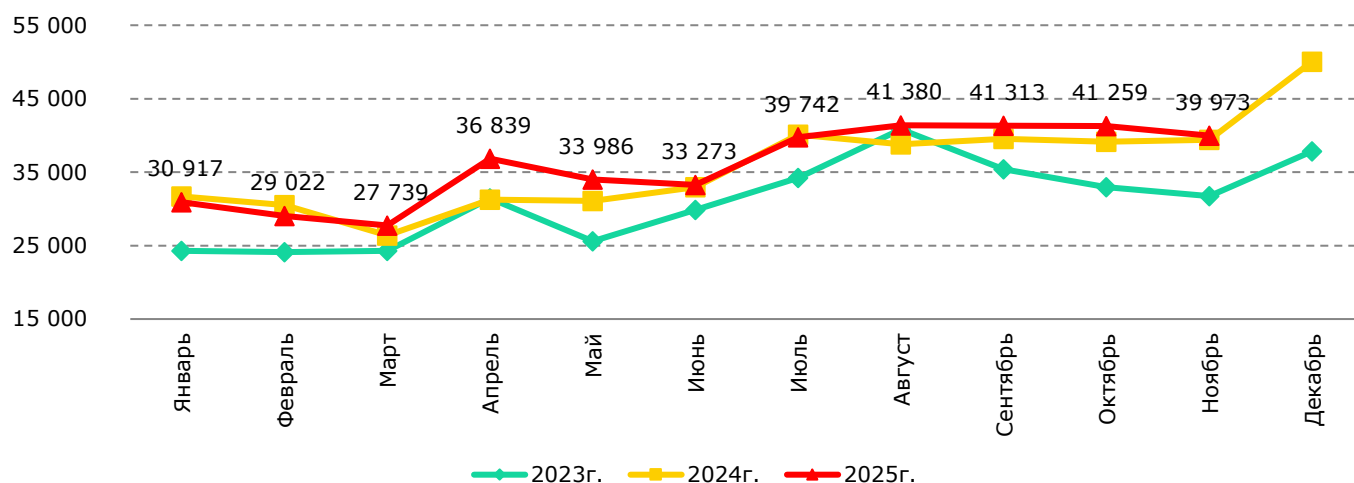
В целом на вторичном рынке недвижимости ситуация складывается похожая: в ноябре рост цен (+14,3% г/г) начал значительно опережать темпы роста инфляции (12,4% г/г). Так в Алматы продолжается уверенный рост - стоимость жилья на «вторичке» за год увеличилась на 23% г/г. При этом наименьший рост был в Конаеве и Караганде, где он зафиксирован на уровне 2,2% г/г.

Рынок арендного жилья демонстрировал более умеренную динамику - в целом по Казахстану аренда подорожала на 11,9% г/г. Наиболее заметный рост наблюдался в городах Павлодар, Актобе и Петропавловск, где он составил 36,9% г/г, 34,3% г/г и 25,6% г/г соответственно.

В ноябре 2025 года рынок недвижимости Казахстана демонстрирует схожую динамику с 2023 годом, снизив количество сделок купли-продажи жилья (Рис. 3). Всего в данном месяце было зарегистрировано 40 тыс. сделок купли-продажи - на 3,1% меньше, чем в октябре. Большинство из них (78,1%) касались квартир в многоквартирных домах, остальная часть - индивидуальных домов. Основными центрами продаж традиционно остаются Астана (22,2%) и Алматы (18,6%), а также Карагандинская область (6,8%). Минимальное число сделок было вновь зарегистрировано в области Ылытау (0,8%).

Продажи квартир уменьшились на 4,1% по сравнению с октябрём, при этом наибольшей популярностью второй месяц подряд пользовались двухкомнатные квартиры - заключено 11,9 тыс. сделок. Количество сделок по частным домам, наоборот, увеличилось на 0,4% по сравнению с предыдущим месяцев. В годовом выражении рынок демонстрирует умеренный рост: заключено на 1,4% больше сделок купли-продажи, чем в ноябре 2024 года. При этом наблюдается увеличение в количестве сделок за 11 месяцев 2025 года по сравнению с январем-ноябрём 2024 года на 3,3%.

Рис. 3. Динамика количества сделок купли-продажи за 2023-2025 годы



Источник: БНС

Мы ожидаем, что к концу текущего года рынок сохранит текущую динамику. К декабрю будет наблюдаться увеличение спроса на жилье под влиянием сезонных факторов и роста числа сделок, что может привести к дальнейшему повышению цен. Наиболее заметные изменения будут характерны для сегмента первичного жилья.

Спрос, вероятно, превысит показатели прошлого года благодаря сезонным акциям и стремлению покупателей зафиксировать стоимость до вступления в силу налоговых изменений и приобрести жилье по текущим ценам. Вместе с тем ужесточение условий ипотечного кредитования может частично сдерживать активность на рынке, хотя общий тренд на рост цен, по всей видимости, сохранится.

Арслан Аронов – Аналитический центр

При использовании материала из данной публикации ссылка на первоисточник обязательна.

© 2025 АО «Halyk Finance» (далее - HF), дочерняя организация АО «Народный банк Казахстана».

Настоящая публикация носит исключительно информационный характер и не является предложением или попыткой со стороны HF купить, продать или вступить в иную сделку в отношении каких-либо ценных бумаг и иных финансовых инструментов, на которые в настоящей публикации может содержаться ссылка, предоставить какие-либо инвестиционные рекомендации или услуги. Указанные предложения могут быть направлены исключительно в соответствии с требованиями применимого законодательства. Настоящая публикация основана на информации, которую мы считаем надежной, однако мы не утверждаем, что все приведенные сведения абсолютно точны. При этом, отмечаем, что прошлая доходность не является показателем доходности инвестиций в будущем. Мы не несем ответственности за использование клиентами информации, содержащейся в настоящей публикации, а также за сделки и операции с ценными бумагами и иными финансовыми инструментами, упоминающимися в ней. Мы не берем на себя обязательство регулярно обновлять информацию, которая содержится в настоящей публикации или исправлять возможные неточности. HF, его аффилированные и должностные лица, партнеры и сотрудники, в том числе лица, участвующие в подготовке и выпуске этого материала, оставляют за собой право участвовать в сделках в отношении упоминающихся в настоящей публикации ценных бумаг и иных финансовых инструментов. Также отмечаем, что на ценные бумаги и иные финансовые инструменты, рассматриваемые в настоящей публикации и номинированные в иностранной валюте, могут оказывать влияние обменные курсы валют. Изменение обменных курсов валют может вызвать снижение стоимости инвестиций в указанные активы. Следует иметь в виду, что инвестирование в Американские депозитарные расписки также подвержено риску изменения обменного курса валют, а инвестирование в казахстанские ценные бумаги и иные финансовые инструменты имеет значительный риск. В указанной связи инвесторы до принятия решения об участии в сделках с ценными бумагами и иными финансовыми инструментами, рассматриваемыми в настоящей публикации, должны проводить собственное исследование относительно надежности эмитентов данных ценных бумаг и иных финансовых инструментов.

© 2025 г., все права защищены.

Аналитический центр

Мадина Кабжалялова

Асан Курманбеков

Салтанат Игенбекова

Алексей Афонский

Арслан Аронов

+7 (727) 339 43 86

m.kabzhalyalova@halykfinance.kz

a.kurmanbekov@halykfinance.kz

s.igenbekova@halykfinance.kz

a.afonskiy@halykfinance.kz

a.aronov@halykfinance.kz

Адрес:

Halyk Finance

пр. Абая, 109 «В», 5 этаж

А05А1В9, Алматы, Республика Казахстан

Тел. +7 727 331 59 77

www.halykfinance.kz

Bloomberg

HLFN

Refinitiv

Halyk Finance

Factset

Halyk Finance

Capital IQ

Halyk Finance