

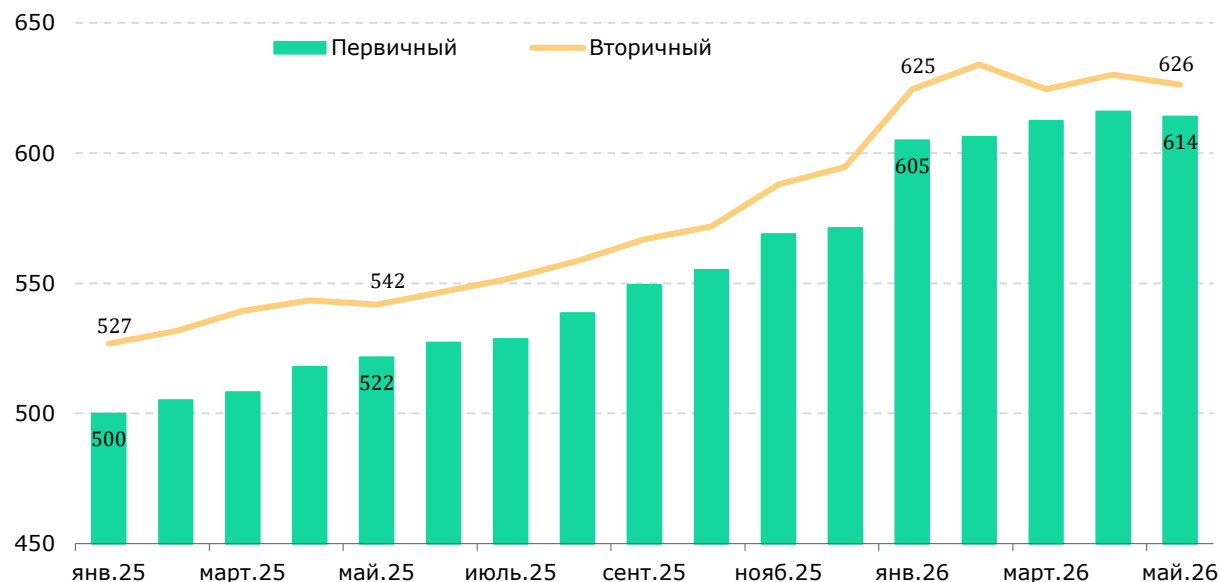
12 июня 2026 года

В мае 2026 года рынок жилья Казахстана сохранил разнонаправленную динамику. На первичном рынке годовой рост цен по-прежнему превышал уровень инфляции, однако месячный прирост был умеренным, что указывает на постепенное охлаждение спроса. Во вторичном сегменте цены снизились в месячном выражении, а годовая динамика была близка к уровню потребительской инфляции. Такая картина отражает сочетание сохраняющегося давления на себестоимость строительства нового жилья, налоговых и регуляторных изменений, а также более осторожного поведения покупателей на фоне «дорогого» кредитования и снижения активности на рынке.

Мы считаем, что во второй половине года рост цен на рынке жилья будет более сдержанным по сравнению с прошлым годом. Давление на цены в первичном сегменте продолжают оказывать издержки строительства, налоговые изменения и ужесточение требований к застройщикам, в том числе в связи с введением нового Строительного кодекса с 1 июля. При этом спрос будет ограничиваться высокой стоимостью кредитования, обновленными порогами минимальной достаточности пенсионных накоплений и более рестриктивной оценкой платежеспособности заемщиков. В результате рост цен на первичное жилье, по нашим оценкам, во втором полугодии будет близок к потребительской инфляции, с возможностью временного превышения в отдельных городах с устойчивым спросом.

Рынок жилья в Казахстане в мае 2026 года показал смешанную динамику. Цена за квадратный метр на первичном рынке выросла на 0,2% по сравнению с предыдущим месяцем. Рост цен был зафиксирован в городах: Костанай (1,5% м/м), Павлодар (1,4% м/м), Кызылорда (1,2% м/м), Жезказган (1,0% м/м), Кокшетау и Актау по (0,9% м/м), Уральск (0,5% м/м), Астана (0,3% м/м). В остальных городах цены не изменились, при этом снижения цен не наблюдалось.

Рис. 1. Изменение цен на рынке жилья, Т тыс.



Источник: БНС

В годовом выражении стоимость квадратного метра жилья на первичном рынке в мае выросла на 14,5% г/г, где наибольший прирост продемонстрировали такие крупные мегаполисы, как Астана (18,2% г/г), Актобе (19,5% г/г) и Алматы (15,8% г/г). При этом в Петропавловске цены остались на уровне мая 2025 года.

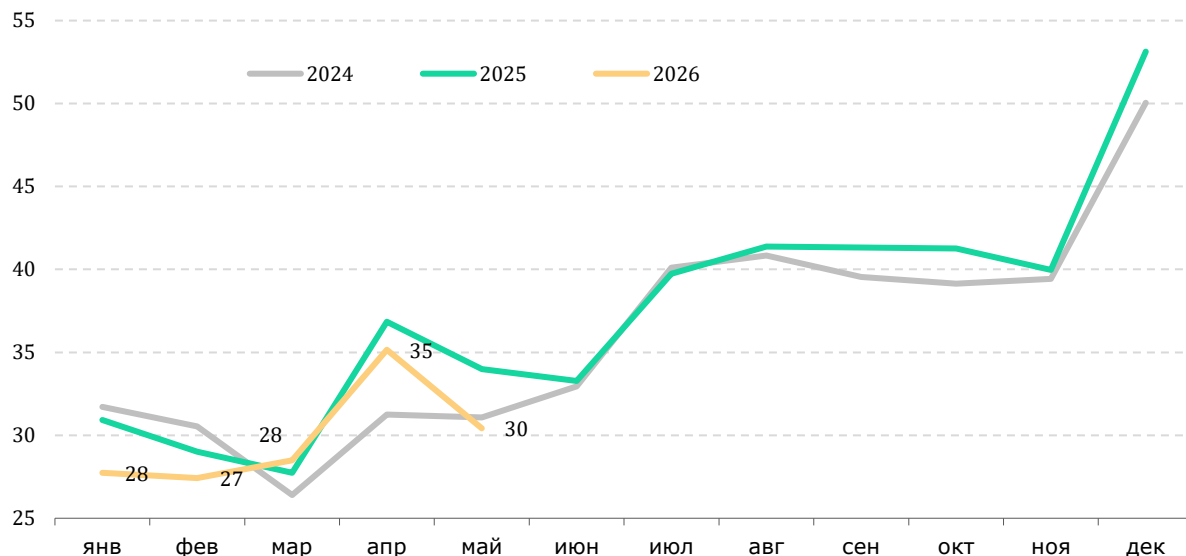
На вторичном рынке жилья, по данным БНС, наблюдалось снижение цен на 0,6% м/м. Рост цен зафиксирован в шести городах: Тараз (0,1% м/м), Кызылорда (0,5% м/м), Уральск и Усть-Каменогорск по (0,7% м/м), Кокшетау (0,9% м/м) и Талдыкорган с ростом в 2,0% м/м. В остальных городах отмечено снижение цен в пределах 0,3-2,2%.

В годовом выражении динамика роста цен на вторичку составила 10,8% и была сопоставима с инфляцией (10,4%). Основными городами, показавшими заметный рост, являлись Алматы (12,8% г/г), Астана (12,2% г/г) и Талдыкорган (14,4% г/г). Минимальный рост цен зафиксирован в Жезказгане (1,3% г/г). С начала года цены на первичном рынке выросли на 4,6%, а на вторичном рынке – на 0,9%.

В мае 2026 года на рынке недвижимости Казахстана наблюдалось снижение активности после роста в апреле. По данным БНС, количество зарегистрированных сделок купли-продажи жилья составило 30 420, что на 13,5% меньше, чем в апреле (35 154 сделки), и на 10,5% ниже уровня мая 2025 года. Основными центрами продаж жилья оставались Астана – 5 122 сделки (16,8%), Алматы – 4 925 сделок (16,2%) и Карагандинская область – 2 630 сделок (8,6%). Наименьшее число сделок было зарегистрировано в области Ұлытау – 261 сделка (0,9%).

По сравнению с апрелем рост числа сделок наблюдался только в Туркестанской (+7,6%) и Атырауской (+0,6%) областях, тогда как наиболее заметное снижение зафиксировано в Кызылординской области (-35,5%), Алматы (-24,2%) и области Ұлытау (-19,4%). Количество сделок с квартирами в многоквартирных домах сократилось на 14,5% м/м и составило 23 381 сделку, или 76,9% от общего объема; чаще всего покупались двухкомнатные квартиры (8 681 сделка). Сделки с индивидуальными жилыми домами уменьшились на 10,0% м/м до 7 039. В январе-мае 2026 года количество сделок было на 5,8% ниже, чем за аналогичный период 2025 года, что подтверждает охлаждение спроса после более активного прошлого года.

Рис. 2. Динамика количества сделок купли-продажи



Источник: БНС

Давление на стоимость жилья продолжает формироваться прежде всего в первичном сегменте: на цены влияют налоговые изменения, удорожание строительных работ и материалов, а также повышение регуляторных требований к отрасли. Кроме того, снижение числа сделок в мае и слабая месячная динамика цен показывают, что платежеспособный спрос демонстрирует признаки охлаждения. В этих условиях застройщики, вероятно, будут осторожнее пересматривать цены, особенно в городах, где спрос менее устойчив.

Поддержку первичному рынку продолжают оказывать льготные ипотечные программы и сохранение интереса к новостройкам в крупнейших городах. Влияние пенсионных изъятий на рынок жилья постепенно снижается после обновления порогов минимальной достаточности. Это ограничивает потенциал существенного ускорения спроса и делает динамику сделок более чувствительной к условиям ипотечного кредитования.

В целом мы ожидаем, что спрос на рынке жилья в 2026 году будет ниже прошлогоднего уровня. На это указывают последние данные по сделкам, снижение активности с начала года и более осторожное поведение покупателей. Дополнительное влияние окажут высокая база 2025 года, дорогие рыночные кредиты, ужесточение оценки платежеспособности заемщиков и постепенная адаптация рынка к новым налоговым и строительным требованиям. Дополнительным фактором станет введение нового Строительного кодекса с 1 июля 2026 года, который предусматривает более жесткие требования к застройщикам и усиление надзора, включая цифровизацию процессов в отрасли.

В результате мы ожидаем более сбалансированную динамику: первичный рынок будет поддерживаться себестоимостью и льготными программами, тогда как вторичный рынок сильнее отреагирует на охлаждение спроса. Таким образом, рост цен на первичное жилье во втором полугодии, по нашим оценкам, будет близок к уровню потребительской инфляции.

Курманбеков Асан – Аналитический центр

При использовании материала из данной публикации ссылка на первоисточник обязательна.

© 2026 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.

© 2026, все права защищены.

Аналитический центр

Салтанат Игенбекова
Курманбеков Асан
Арслан Аронов

+7 (727) 339 43 86

s.igenbekova@halykfinance.kz
a.kurmanbekov@halykfinance.kz
a.aronov@halykfinance.kz

Адрес:

Halyk Finance
пр. Абая, 109 «В», 5 этаж
A05A1B9, Алматы, Республика Казахстан
Тел. +7 727 331 59 77
www.halykfinance.kz

Bloomberg

HLFN
Refinitiv
Halyk Finance
Factset
Halyk Finance
Capital IQ
Halyk Finance