

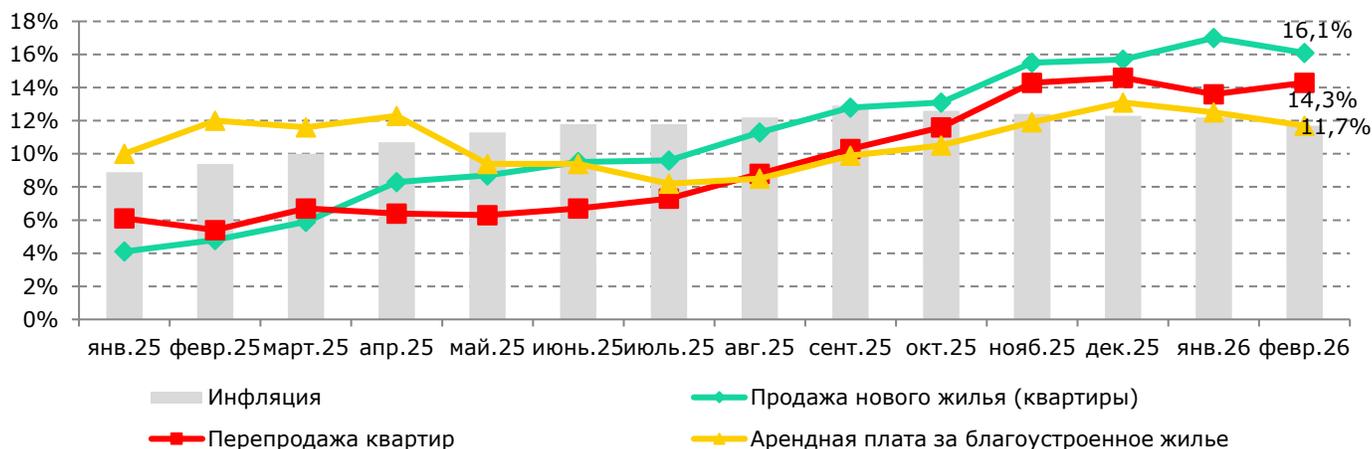
16 марта 2026 года

В феврале 2026 года рынок недвижимости Казахстана продемонстрировал разную динамику цен в основных сегментах. Цена одного квадратного метра жилья на вторичном рынке ускорила рост до 14,3% г/г, тогда как на первичном рынке замедлила до 16,1% г/г, однако динамика в обоих сегментах продолжает обгонять темпы инфляции. Как мы ранее отмечали, данный рост обусловлен изменениями в регулировании рынка, повышением НДС, сохраняющейся двухзначной инфляцией и эффектом низкой базы начала прошлого года. Месячный рост цен повторил динамику годового – замедление до 0,2% м/м в первичном сегменте и ускорение до 1,5% м/м во вторичном. В феврале основным городом, показавшим значительный рост в первичном сегменте по сравнению с январем, стал Кокшетау, где цены на «первичку» выросли на 2,7% м/м. На вторичном рынке жилья лидировали Атырау, Туркестан и Костанай с ростом в 3,3% м/м, 3,1% м/м и 3,0% м/м соответственно. Стоимость аренды в феврале текущего года по сравнению с февралем 2025 года показала темп роста идентичный инфляции – 11,7% г/г, при этом по сравнению с январем текущего года цены немного снизились (-0,1%).

Мы считаем, что в текущем году рынок останется в зоне роста. Спрос на жилье замедлит свой рост, что будет вызвано налоговыми изменениями, ужесточением условий по ипотеке и изменением порогов минимальной достаточности в ЕНПФ, которые могут ограничить активность на рынке жилья в текущем году. Дополнительный вклад внесет новый Строительный кодекс, который вступит в силу 1 июля, ужесточив требования к застройщикам и усилив надзор за сектором. Это, возможно, приведет к дальнейшему удорожанию жилья и частичному спаду спроса в краткосрочном периоде, но обеспечит более качественную защиту прав граждан и повышение безопасности жилья в долгосрочной перспективе. С другой стороны, замедляющий эффект на рост стоимости жилья может оказать продолжающееся замедление роста цен в строительном секторе до 2,3% г/г по итогам 2025 года в сравнении с 3,1% г/г и 4,4% г/г в 2024 и 2023 годах соответственно.

Рынок жилья в Казахстане в феврале 2026 года показал месячное изменение цен в двух сегментах ниже инфляции. Цена за квадратный метр в первичном сегменте выросла на 0,2% м/м (+16,1% г/г), замедлив рост по сравнению с предыдущим месяцем (Рис. 2). Лидером по удорожанию первичного жилья стал Кокшетау, где цены выросли на 2,7% м/м. При этом в Алматы цены на первичное жилье остались на уровне января 2026 года, но в годовом выражении выросли на 22,0% г/г.

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

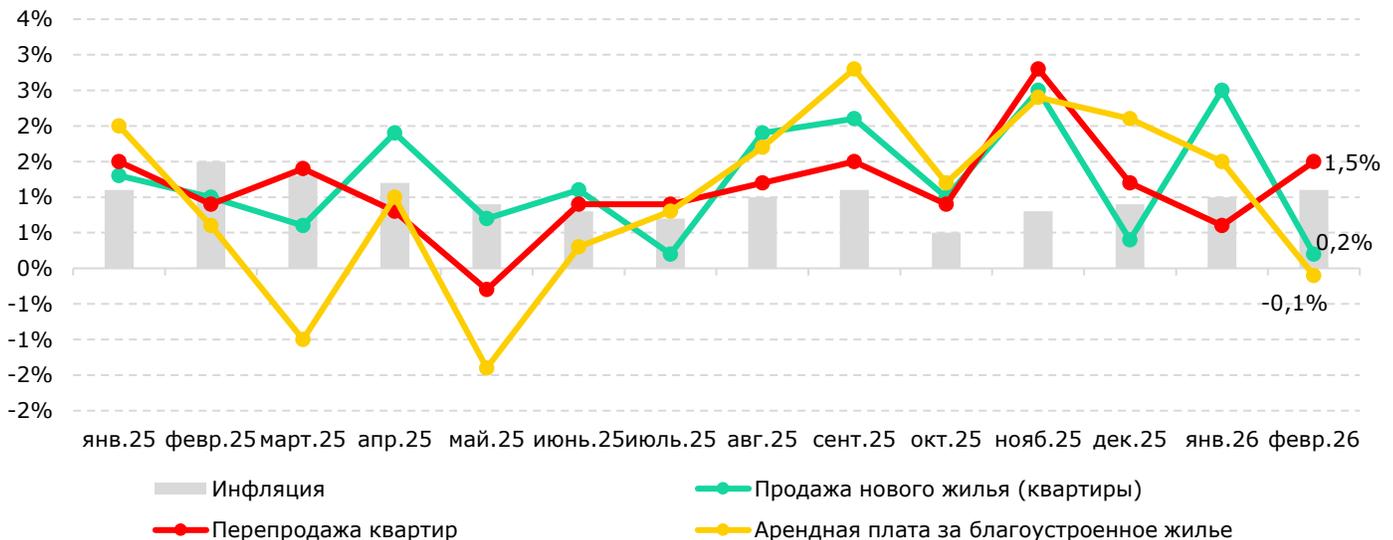


Источник: БНС

Давление на стоимость жилья продолжает оказывать повысившаяся ставка НДС, которая привела к удорожанию квадратного метра на первичном рынке. Помимо этого, на динамику роста влияют ужесточение правил долевого строительства с конца августа 2025 года, а также повышение ценовых лимитов максимальной стоимости жилья по ипотеке «7-20-25» с октября 2025 года (большая часть населения получила возможность приобретать в ипотеку более дорогие новостройки по льготным ставкам).

На месячное замедление роста цен на первичное жилье в феврале повлияло изменение в правилах использования пенсионных излишков для погашения ипотеки в системе жилстройсбережений, из-за чего в феврале значительно снизились пенсионные изъятия на жилье. Данная мера действовала до 2 марта, поэтому в марте мы ожидаем возможного роста изъятий. Дополнительным фактором замедления роста цен на первичное жилье могла выступить сезонность.

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



Источник: БНС

На вторичном рынке жилья, по данным БНС, наблюдается ускорение роста цен до 1,5% м/м (+14,3% г/г), что немного опережает темпы роста инфляции (+1,1% м/м). Лидерами являлись Атырау, Туркестан и Костанай с ростом в 3,3% м/м, 3,1% м/м и 3,0% м/м соответственно. В Шымкенте и Жезказгане зафиксировано снижение цен на 2,2% м/м и 0,8% м/м соответственно.

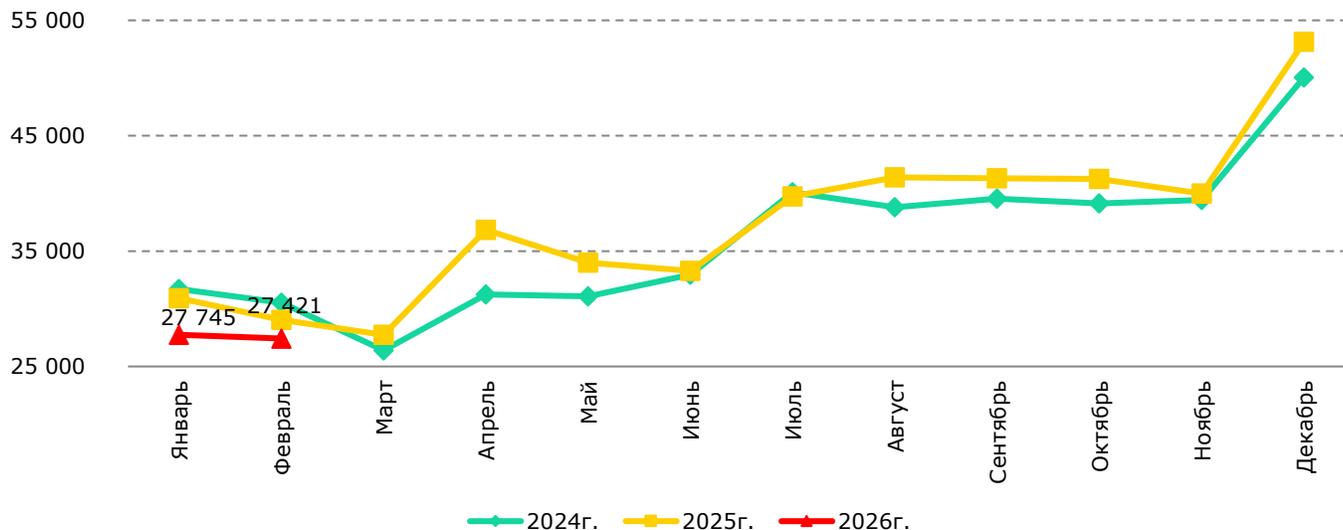
Арендная плата за квадратный метр в феврале 2026 года показала снижение на 0,1% м/м (+11,7% г/г). Наиболее заметный рост наблюдался в городах Тараз и Петропавловск, где он составил 5,4% м/м и 5,1% м/м соответственно. При этом в 9 городах, среди которых 3 города республиканского значения, зафиксировано снижение цен. Также, стоит отметить, что годовой темп рост арендных плат замедлил динамику до показателя годовой инфляции.

В феврале 2026 года рынок недвижимости Казахстана демонстрировал спад, выразившийся в уменьшении количества сделок купли-продажи. Причем уменьшение произошло как по сравнению с февралем 2025 года (-5,5% г/г), так и по сравнению с предыдущим месяцем (-1,2% м/м) (Рис. 3). Всего в феврале было зарегистрировано 27,4 тыс. сделок купли-продажи, при этом большинство из них (77,5%) касались квартир в многоквартирных домах, остальные – индивидуальных домов. Основными центрами продаж жилья продолжают оставаться Алматы (20,9%) и Астана (19,1%), а также Карагандинская область (8,2%). Наименьшее число сделок купли-продажи продолжает фиксироваться в области Ылытау (0,9%).

В феврале количество сделок по купле-продаже квартир уменьшилось на 2,1% по сравнению с январем, при этом наибольшей популярностью пользовались однокомнатные квартиры, по ним

заключено 8,3 тыс. сделок. Количество сделок по частным домам увеличилось на 2,4% по сравнению с предыдущим месяцем. Месячный спад в феврале 2026 года во многом объясняется сезонным фактором.

Рис. 3. Динамика количества сделок купли-продажи за 2024-2026 годы



Источник: БНС

Несмотря на снижение количества сделок в начале года, мы ожидаем, что в текущем году рынок вернется в прежнюю зону роста, хотя спрос, вероятно, будет увеличиваться более умеренно. На активность покупателей будет влиять сочетание ряда факторов: во-первых, налоговые изменения (включая повышение ставки по НДС); во-вторых, возможное ужесточение условий ипотеки и более строгая оценка платежеспособности заемщиков со стороны финансового сектора и в-третьих, влияние может усилиться через ЕНПФ, поскольку повышение порогов минимальной достаточности ограничивает круг домохозяйств, способных направлять пенсионные накопления на покупку жилья.

Дополнительным фактором станет введение нового Строительного кодекса с 1 июля 2026 года, который предусматривает более жесткие требования к застройщикам и усиление надзора, что краткосрочно может увеличить стоимость соблюдения требований и частично снизить спрос. При этом в долгосрочном периоде такие меры должны повысить качество строительства, безопасность объектов и защиту прав граждан. В целом рынок будут поддерживать льготное ипотечное кредитование, увеличение лимитов на покупку жилья в рамках программы «7-20-25», объявленное в октябре 2025 года, а также продолжающееся замедление роста цен в строительном секторе.

Арслан Аронов – 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 г., все права защищены.

Аналитический центр

Салтанат Игенбекова
Асан Курманбеков
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