

24 июля 2026 года

В июне 2026 года цена одного квадратного метра жилья на первичном и вторичном рынках показала рост на 14,0% г/г и 10,4% г/г соответственно. Динамика цен формировалась под влиянием изменений в регулировании рынка, налоговом законодательстве, инфляционных процессов, а также эффекта низкой базы первой половины предыдущего года.

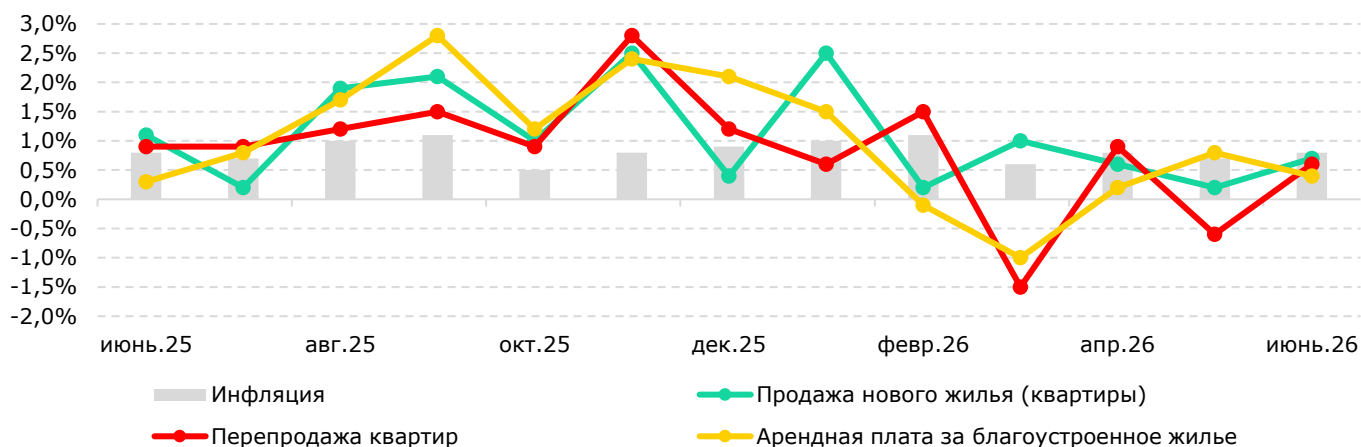
Месячный рост цен составил 0,7% м/м в первичном сегменте и 0,6% м/м во вторичном. В июне основными городами, показавшими значительный рост в первичном сегменте по сравнению с маем, стали Кокшетау и Павлодар, где цены на первичное жилье выросли на 2,2% м/м и 2,5% м/м соответственно.

На вторичном рынке жилья рост цен зафиксирован в восьми городах, снижение — в девяти, в трех городах цены остались на уровне предыдущего месяца. Стоимость аренды в июне текущего года по сравнению с июнем 2025 года показала темп роста выше инфляции, повысившись на 13,4% г/г, по сравнению с маем текущего года цены повысились на 0,4%.

В ближайшей перспективе динамика рынка жилья будет определяться совокупностью факторов, включая налоговые изменения, повышение порогов минимальной достаточности пенсионных накоплений в ЕНПФ, вступление в силу нового Строительного кодекса и условия реализации программ льготного ипотечного кредитования, включая программу «7-20-25».

Рынок продажи жилья в Казахстане в июне 2026 года показал смешанную динамику цен. Цена квадратного метра в первичном сегменте увеличилась на 0,7% м/м (0,2% м/м в мае) (Рис. 1). Рост цен был зафиксирован в восьми городах. Наиболее высокий месячный прирост отмечен в Павлодаре (+2,5% м/м) и Кокшетау (+2,2% м/м). В других городах (10) наблюдалось отсутствие изменения цен по сравнению с маем, в двух - снижение: Конаев (-3,7% м/м) и Усть-Каменогорск (-1,8% м/м).

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



Источник: БНС

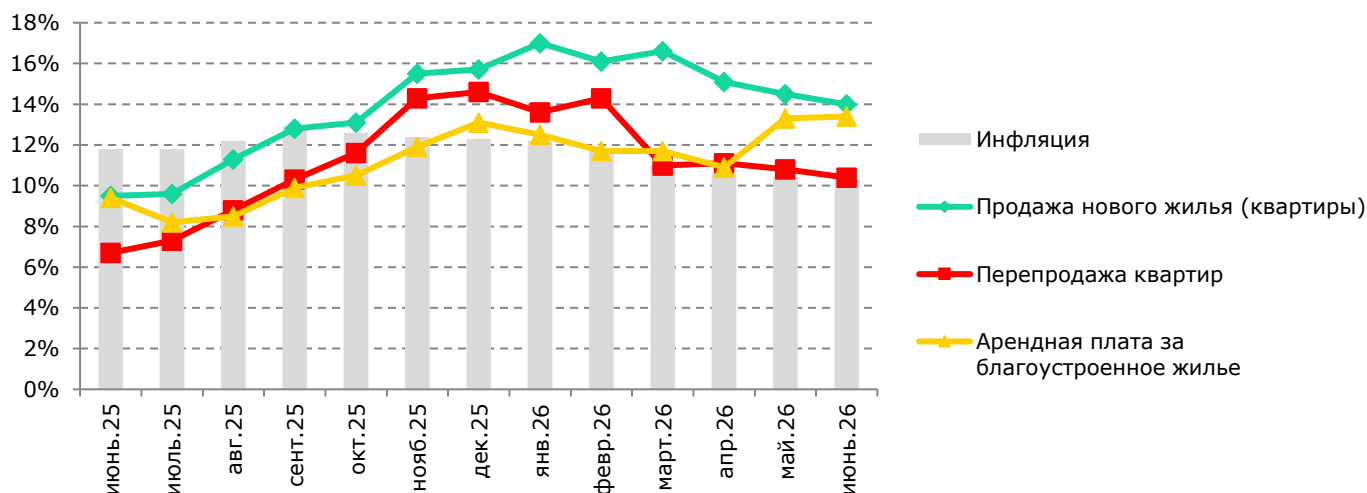
В годовом выражении стоимость квадратного метра жилья на первичном рынке в июне выросла на 14,0% г/г. Наиболее высокие темпы роста наблюдались в Астане (+19,4% г/г) и Актобе (+18,4% г/г) (Рис. 2).

К числу факторов, формирующих динамику цен, относятся повышение требований к правилам долевого строительства с конца августа 2025 года, а также увеличение лимитов максимальной стоимости жилья по ипотеке «7-20-25» с октября 2025 года (для части потенциальных заемщиков

расширились возможности приобретения жилья). Дополнительно влияние оказывают реформа долевого строительства, вступившая в силу 1 января 2026 года, и изменения в налоговых ставках.

Повышение порогов минимальной достаточности пенсионных накоплений, направленное на стимулирование их сохранения, может сопровождаться замедлением темпов изъятий средств из ЕНПФ. Это является одним из факторов, способных оказывать влияние на спрос на первичном рынке жилья и динамику цен.

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



Источник: БНС

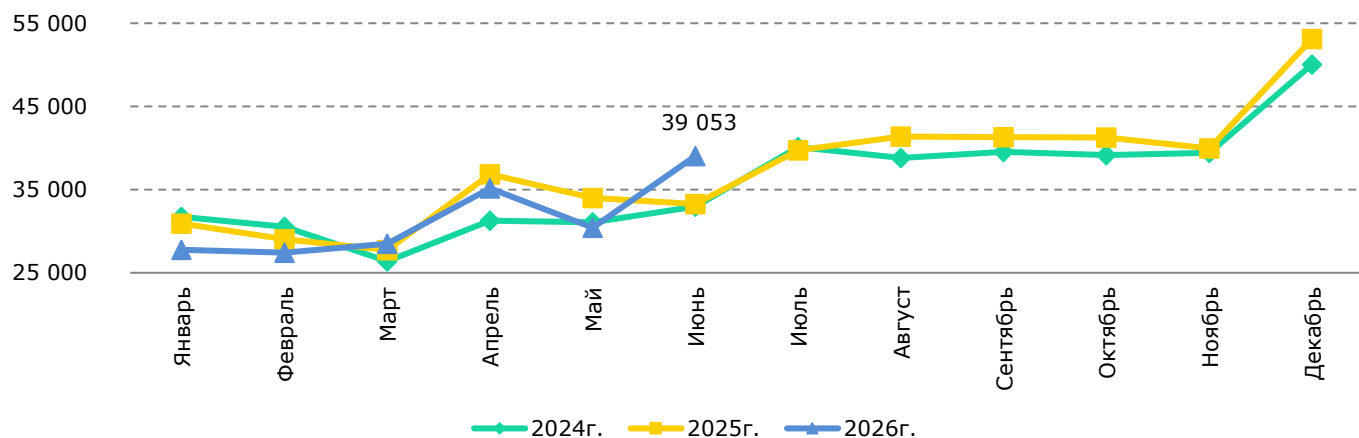
На вторичном рынке жилья, по данным БНС, наблюдается рост цен на 0,6% м/м. Рост зафиксирован в восьми городах, где наибольшее подорожание наблюдалось в Караганде (+2,5% м/м), Кокшетау (+2,3% м/м) и Семей (+2,2% м/м). В девяти городах зафиксировано месячное снижение цен. В Костанае, Кызылорде и Петропавловске цены остались на уровне мая 2026 года. В годовом выражении динамика роста цен на вторичное жилье (+10,4% г/г) сложилась незначительно выше уровня инфляции (+10,3% г/г). Наиболее высокие темпы роста цен наблюдались в городах Кокшетау (+14,3% г/г), Талдыкорган (+13,3% г/г) и Астана (+13,2% г/г).

Арендная плата за квадратный метр в июне 2026 года показала рост на 0,4% м/м. Более высокий рост наблюдался в городах Семей и Конаев, где он составил 2,7% м/м и 2,4% м/м соответственно. В трех городах (Атырау, Жезказган, Уральск) арендные платы за месяц не изменились, в пяти городах - снизились. Годовой темп роста арендных плат составил 13,4% г/г. Наибольший годовой рост арендных ставок продолжает наблюдаться в Павлодаре (+38,9% г/г) и Петропавловске (+35,2% г/г).

В июне 2026 года количество сделок купли-продажи жилья увеличилось. Рост произошел как по сравнению с июнем 2025 года (+17,4% г/г), так и по сравнению с предыдущим месяцем (+28,4% м/м) (Рис. 3). Всего в июне было зарегистрировано 39 тыс. сделок купли-продажи, при этом большинство из них (75,4%) касались квартир в многоквартирных домах, остальные – индивидуальных домов. Основными центрами продаж жилья продолжают оставаться Алматы (17,5%) и Астана (16,5%), а также Карагандинская область (9,7%). Наименьшее число сделок купли-продажи продолжает фиксироваться в области Ылытау (0,9%).

В июне количество сделок купли-продажи квартир увеличилось на 25,9% по сравнению с маем, при этом наибольшей популярностью пользовались однокомнатные квартиры, по ним заключено 11,3 тыс. сделок. Количество сделок по частным домам в июне увеличилось на 36,7% по сравнению с предыдущим месяцем.

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



Источник: БНС

В ближайшей перспективе динамика рынка жилья будет определяться совокупностью факторов, включая налоговые изменения, повышение порогов минимальной достаточности пенсионных накоплений, применение положений нового Строительного кодекса и параметры реализации программ ипотечного кредитования, включая программу «7-20-25».

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
Арслан Аронов

+7 (727) 339 43 86

s.igenbekova@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