

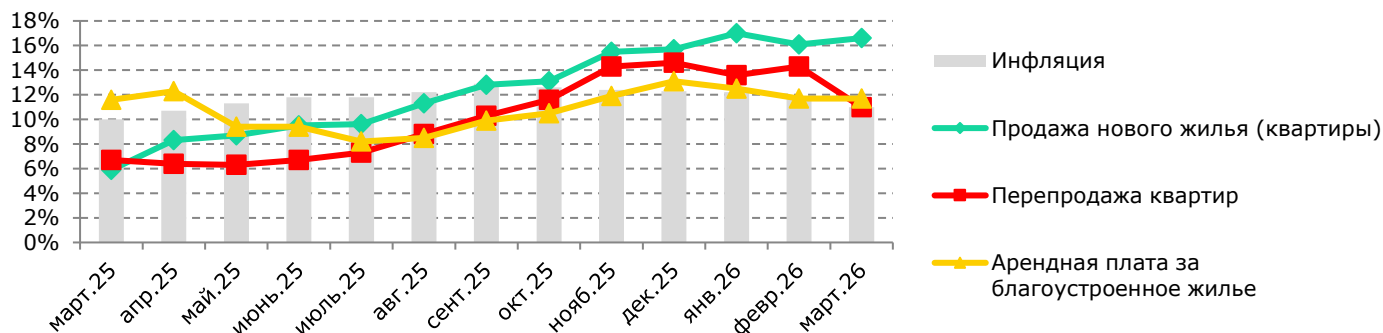
13 апреля 2026 года

В марте 2026 года цена одного квадратного метра жилья на первичном рынке ускорила рост до 16,6% г/г, тогда как на вторичном рынке динамика значительно замедлилась до показателя общей инфляции в 11,0% г/г. Данный рост обусловлен изменениями в регулировании рынка, повышением НДС, сохраняющейся двухзначной инфляцией и эффектом низкой базы начала прошлого года. Месячный рост цен частично повторил динамику годового – ускорение до 1,0% м/м в первичном сегменте и снижение цен на 1,5% м/м во вторичном. Ускорение роста цен в первичном сегменте, возможно, связано с увеличением пенсионных изъятий (+37% м/м). В марте основным городом, показавшим значительный рост в первичном сегменте по сравнению с февралем, стала столица, где цены на «первичку» выросли на 2,2% м/м. На вторичном рынке жилья рост цен в 1,1% м/м, 1,0% м/м и 0,5% м/м показали Усть-Каменогорск, Кызылорда и Семей соответственно, тогда как в других городах наблюдалось либо отсутствие изменений, либо снижение цен. Стоимость аренды в марте текущего года по сравнению с мартом 2025 года показала темп роста выше инфляции, повторив динамику февраля – 11,7% г/г, при этом по сравнению с февралем текущего года цены снизились на 1,0%.

Мы считаем, что в текущем году рынок жилья замедлит темпы роста спроса по сравнению с прошлым годом, что будет вызвано налоговыми изменениями, ужесточением условий по ипотеке, изменением порогов минимальной достаточности в ЕНПФ и возможным охлаждением строительного сектора, 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 долгосрочном периоде. С другой стороны, замедляющий эффект на рост стоимости жилья может оказать высокая база второй половины 2025 года. В связи с данными факторами мы прогнозируем рост на первичное жилье на уровне инфляции во второй половине текущего года.

Рынок жилья в Казахстане в марте 2026 года показал месячное изменение цен только в одном сегменте выше инфляции. Цена за квадратный метр в первичном сегменте выросла на 1,0% м/м, ускорив рост по сравнению с предыдущим месяцем (Рис. 2). Рост цен был зафиксирован в пяти городах: Астана (2,2% м/м), Алматы (0,4% м/м), Актобе (1,4% м/м), Караганда (0,4% м/м) и Павлодар (1,0% м/м). При этом в Актау, Атырау и Конаеве цены на первичное жилье снизились на 1,5% м/м, 0,6% м/м и 0,4% м/м соответственно. В остальных рассматриваемых городах (12) цены остались на уровне февраля.

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

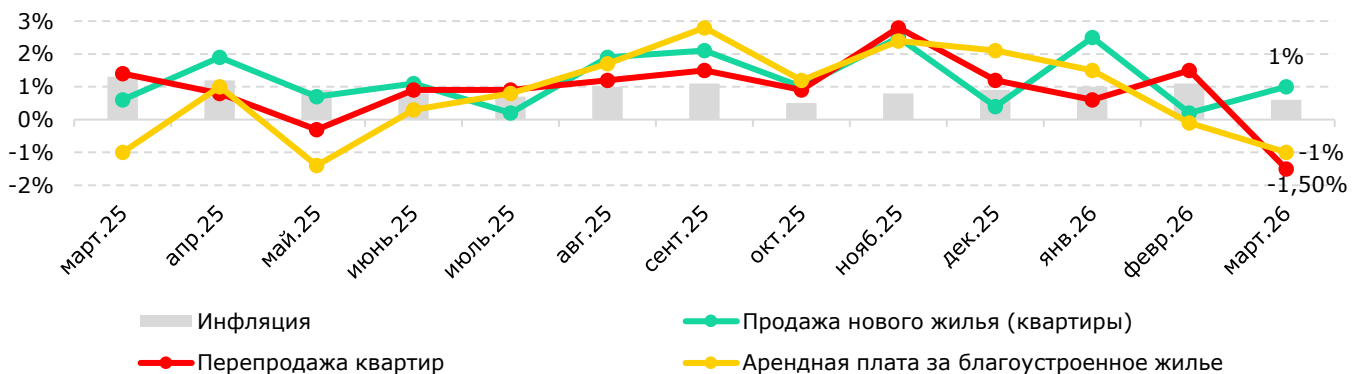


В годовом выражении стоимость квадратного метра жилья на первичке в марте выросла на 16,6% г/г, где наибольший прирост продемонстрировали два крупных мегаполиса – Астана (20,7% г/г) и Алматы (20,2% г/г). При этом в Петропавловске и Жезказгане цены остались на уровне марта 2025 года (Рис. 1).

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). Дополнительным фактором является реформа долевого строительства, вступившая в силу 1 января 2026 года.

В целом мы ожидали месячный рост цен на первичное жилье, на который повлияло возобновление приема заявок на ипотеку со стороны Отбасы банка, что привело к росту пенсионных изъятий в марте (+37% м/м; +45% г/г). Мы прогнозируем замедление роста изъятий накоплений в связи с возможным изменением порогов минимальной достаточности пенсионных накоплений. Повышение данных лимитов может ограничить возможности для изъятия средств с целью стимулирования граждан сохранить пенсионные накопления и частично охладить рынок ипотечного кредитования, который, по нашим расчетам, к февралю текущего года показал рост в 18% г/г.

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



Источник: БНС

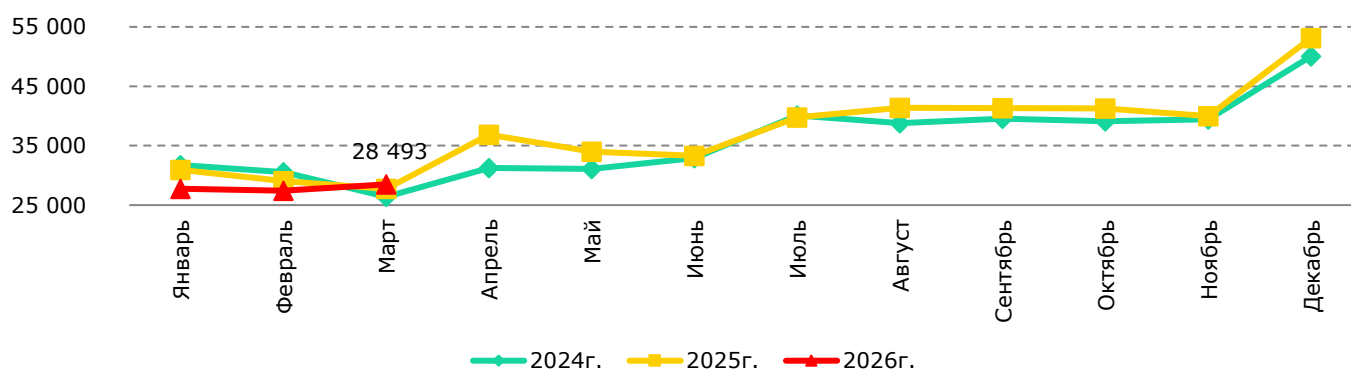
На вторичном рынке жилья, по данным БНС, наблюдается снижение цен на 1,5% м/м. Рост цен зафиксирован в трех городах: Кызылорда, Усть-Каменогорск и Семей с ростом в 1,0% м/м, 1,1% м/м и 0,5% м/м соответственно. В Шымкенте, Кокшетау, Костанаяе, Петропавловске и Туркестане цены остались на уровне февраля, тогда как в 12 городах зафиксировано месячное снижение цен. В годовом выражении динамика роста цен на вторичку сравнялась с инфляцией (11,0% г/г). Основными городами, показавшими стремительный рост являлись Алматы (15,4% г/г), Туркестан (13,7% г/г) и Павлодар (12,9% г/г). При этом в Жезказгане цены на вторичное жилье по сравнению с мартом 2025 года не изменились.

Арендная плата за квадратный метр в марте 2026 года также показала снижение на 1,0% м/м. Наиболее заметное снижение наблюдалось в городах Атырау и Усть-Каменогорск, где оно составило 2,1% м/м и 2,6% м/м соответственно. При этом в 5 городах арендные платы за месяц не изменились, в 7 городах незначительно повысились. Также, стоит отметить, что годовой темп роста арендных плат остался на уровне февраля (+11,7% г/г), немного опережая показатель инфляции. Наибольший годовой рост арендных ставок продолжают демонстрировать Петропавловск (47,4% г/г) и Павлодар (35,2% г/г).

В марте 2026 года рынок недвижимости Казахстана демонстрировал значительное восстановление, выражавшееся в увеличении количества сделок купли-продажи. Причем рост произошел как по сравнению с мартом 2025 года (+2,7% г/г), так и по сравнению с предыдущим месяцем (+3,9% м/м) (Рис. 3). Всего в марте было зарегистрировано 28,5 тыс. сделок купли-продажи, при этом большинство из них (79,1%) касались квартир в многоквартирных домах, остальные – индивидуальных домов. Основными центрами продаж жилья продолжают оставаться Алматы (22,6%) и Астана (17,3%), а также Карагандинская область (7,9%). Наименьшее число сделок купли-продажи продолжает фиксироваться в области Ұлытау (0,7%).

В марте количество сделок по купле-продаже квартир увеличилось на 6,0% по сравнению с февралем, при этом наибольшей популярностью пользовались одно- и двухкомнатные квартиры, по ним заключено 8,5 и 8,4 тыс. сделок соответственно. Количество сделок по частным домам в марте уменьшилось на 3,4% по сравнению с предыдущим месяцем. Месячный рост в марте 2026 года не повторяет динамику прошлых лет, что, возможно, вызвано ростом пенсионных изъятий после охлаждения в феврале.

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



Источник: БНС

В целом мы ожидаем охлаждение спроса на рынке жилья по сравнению с прошлым годом. На это 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 возможное повышение порогов минимальной достаточности в апреле 2026 года 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, в том числе внедрение цифровизации в данной отрасли, 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 возможное появление новых льготных продуктов на рынке, с целью повышения спроса. Также на динамику сектора может повлиять высокая база второй половины 2025 года, что окажет замедляющий эффект на рост цен. Таким образом, мы прогнозируем рост цен на первичное жилье во втором полугодии на уровне потребительской инфляции.

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