

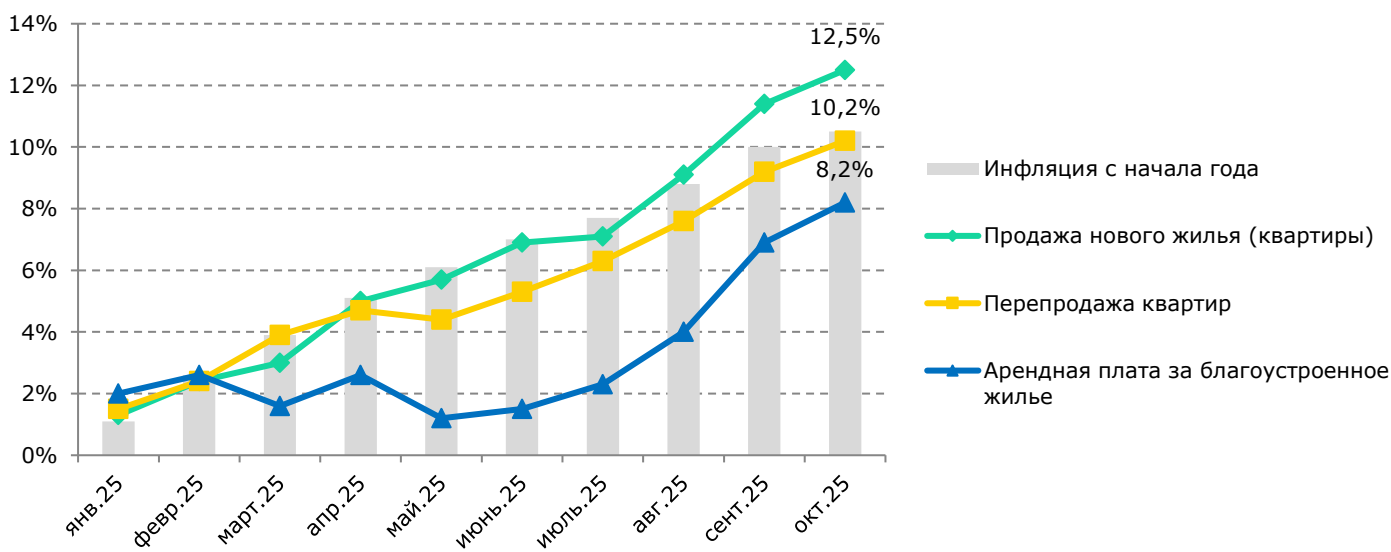
12 ноября 2025 года

С начала 2025 года рынок недвижимости Казахстана демонстрирует устойчивый рост цен практически во всех сегментах. За 10 месяцев текущего года цена одного квадратного метра жилья на первичном и вторичном рынках выросла на 12,5% и 10,2% соответственно. Данный рост обусловлен фактором сезонности, инфляцией и изменениями в регулировании рынка. Основным городом, показавшим стремительный рост в первичном сегменте, остается Павлодар, где, несмотря на месячное снижение в октябре, цены на «первичку» с начала года выросли на 19,1%, тогда как на вторичном рынке жилья лидирует Алматы с ростом в 21,7% с начала года. Стоимость аренды продолжает показывать более сдержанную динамику, аренда подорожала на 8,2% с начала года. В целом, рост цен на жилье в октябре по сравнению с предыдущим месяцем был более сдержанным.

Мы считаем, что до конца текущего года рынок останется в зоне текущего умеренного роста с выраженной динамикой в сегменте первичного жилья. Спрос на жилье превысит прошлогодние уровни, что вызвано 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. Однако, с учетом значительной доли Отбасы банка в структуре ипотечного кредитования, текущее ужесточение условий может оказать ограниченное влияние на рынок, поскольку льготные ипотечные программы данного банка продолжают обеспечивать активность на рынке.

Рынок жилья в Казахстане в целом демонстрирует ускорение темпов роста, особенно если судить по динамике цен на новое жилье и арендной ставки. На первичном рынке недвижимости цены продолжают опережать инфляцию: с начала года они увеличились на 12,5% (Рис. 1). Лидером по удорожанию первичного жилья с начала года остается Павлодар (+19,1%). Следующими по удорожанию нового жилья стали Конаев, Алматы и Кызылорда, где цены выросли на 17,8%, 15,7% и 14,6% соответственно. В то же время в ряде городов, таких как Усть-Каменогорск, Семей и Туркестан, подорожание «первички» с начала года оказалось менее 2%.

Рис. 1. Изменение цен на рынке жилья с начала 2025 года



Источник: БНС

Примечание: базисом являются средние цены за декабрь 2024 года

Примечательно, что с сентября темпы роста цен на новое жилье начали значительно опережать динамику инфляции. Одним из основных драйверов ускорения стало обновление нормативного регулирования рынка. Первый пакет поправок вступил в силу 12 июля, второй – 30 августа текущего года, а третий планируется к внедрению в 2026 году. Особое значение имеет ужесточение правил долевого строительства, действующих с 30 августа: 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. По нашему мнению, эти меры, с одной стороны, являются положительными и необходимыми нововведениями, а с другой стороны, оказывают давление на рынок, способствуя росту цен в сегменте первичного жилья.

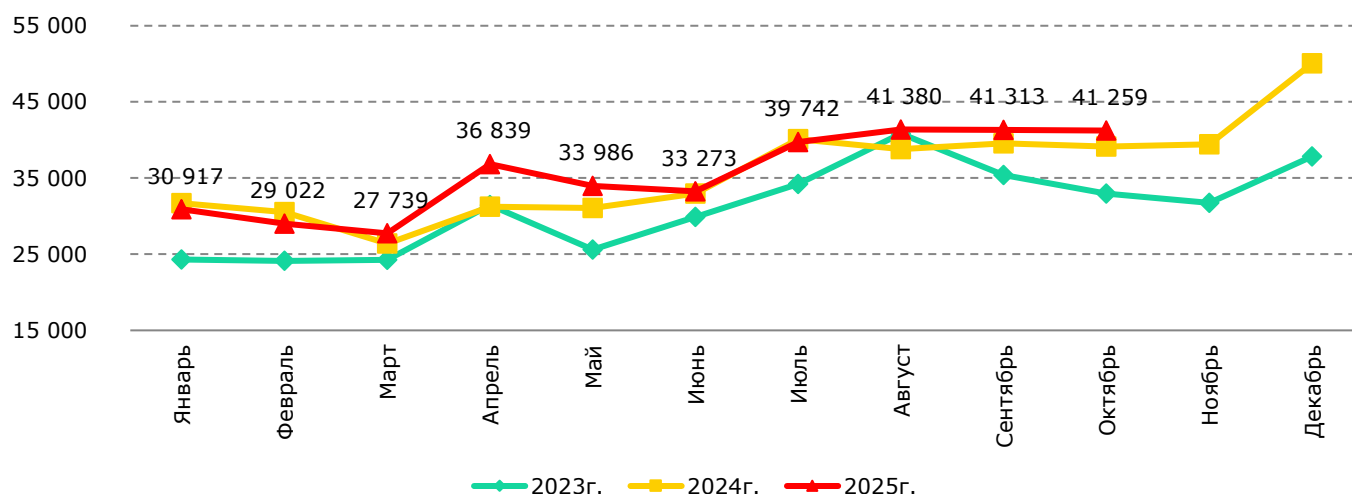
Кроме того, дополнительное давление на стоимость жилья оказывают макроэкономические факторы – ужесточение ипотечного кредитования и ожидаемое в 2026 году повышение ставки НДС, что ведет к дальнейшему удорожанию квадратного метра жилья.

На вторичном рынке недвижимости ситуация складывается несколько иначе: рост цен с начала года (10,2%) почти сравнялся с темпом роста инфляции (10,5%). Так, в Алматы продолжается уверенный рост – стоимость жилья на «вторичке» увеличилась на 21,7%. При этом в городе Конаев зафиксировано снижение цен на 0,5% с начала года.

Рынок арендного жилья демонстрировал более умеренную динамику – в целом по Казахстану аренда подорожала на 8,2% с начала года. Наиболее заметный рост наблюдался в городах Актобе и Павлодар, где рост с начала года составил 22,9% и 22,6% соответственно.

В октябре 2025 года рынок недвижимости Казахстана демонстрирует схожую динамику с прошлым годом при незначительном снижении количества сделок купли-продажи жилья (Рис. 2). Всего в данном месяце было зарегистрировано 41,3 тыс. сделок купли-продажи жилья — на 0,1% меньше, чем в сентябре. Большинство из них (78,9%) касались квартир в многоквартирных домах, остальная часть — индивидуальных домов. Основными центрами продаж традиционно остаются Астана (21,7%) и Алматы (19,1%), а также Карагандинская область (7,2%). Минимальное число сделок было вновь зарегистрировано в области Ылытау (0,8%).

Рис. 2. Динамика количества сделок купли-продажи за 2023-2025 годы



Источник: БНС

Продажи квартир уменьшились на 0,3% по сравнению с сентябрем, при этом наибольшей популярностью пользовались двухкомнатные квартиры — заключено 12,4 тыс. сделок, тогда как в течение предыдущих 6 месяцев лидировали однокомнатные квартиры. Количество сделок с частными домами увеличилось на 0,6% по сравнению с предыдущим месяцем. Однако в годовом

выражении рынок демонстрирует относительный рост: заключено на 5,4% больше сделок купли-продажи, чем в октябре 2024 года. При этом наблюдается увеличение в количестве сделок за 10 месяцев 2025 года по сравнению с январем-октябрем 2024 года (+3,5%).

Как мы и утверждали в [предыдущей статье](#) по данной теме, ожидается, что к концу текущего года рынок сохранит похожую динамику прошлого года. 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 вероятности, сохранится. Отметим, что Отбасы банк, на долю которого приходится около 55% рынка ипотечного кредитования, предоставляет льготные ипотечные продукты, финансируемые за счет государственных программ. Это частично искажает рынок ипотечного кредитования и, возможно, будет снижать эффект от ужесточения условий по ипотеке.

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

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