

10 октября 2025 года

Рынок жилья в сентябре 2025 года демонстрирует ускорение темпов роста цен во всех сегментах, что обусловлено фактором сезонности, инфляцией, волатильностью тенге и изменениями в регулировании рынка. Наиболее активная динамика цен отмечена в сегменте первичного жилья, где с начала года цены выросли на 11,4%, в том числе за счет переформатирования рынка, связанного с ужесточением правил долевого строительства. На вторичном рынке жилья зафиксирован более умеренный рост цен на уровне 9,2% с начала года. В сегменте аренды жилья наблюдалась сравнительно умеренная динамика роста цен, отражая более плавную реакцию рынка на экономические факторы.

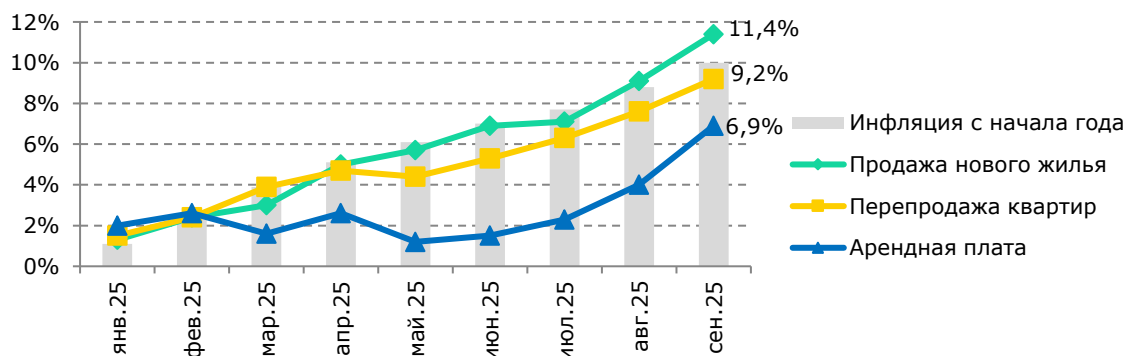
Мы ожидаем, что до конца 2025 года рынок останется в зоне умеренного роста цен с выраженной динамикой в первичном сегменте. Спрос на жилье превысит прошлогодние уровни, вызванный сезонными факторами и стремлением покупателей закрепить цены перед налоговыми изменениями. Ужесточение условий по ипотеке в ноябре 2025 года может ограничить активность на рынке жилья, но общий тренд на повышение цен сохранится.

Рынок жилья демонстрирует ускорение темпов роста цен во всех сегментах рынка с июля 2025 года, что обусловлено комплексом факторов: сезонностью, инфляцией, волатильностью курса тенге, а также изменениями в правилах регулирования рынка.

Наиболее уверенная динамика цен наблюдается на первичном рынке, где цены за 9 месяцев текущего года выросли на 11,4%, опередив инфляцию (Рис. 1). Цены в данном сегменте подвергаются существенным изменениям под воздействием ряда факторов. Одним из ключевых факторов стало изменение правил регулирования рынка. Первый пакет поправок вступил в силу с 12 июля, второй - с 30 августа, третий планируется к реализации с 2026 года. Особенно значимым можно считать ужесточение правил долевого строительства (сделки только по договору долевого участия, реклама жилья строго при наличии гарантии/разрешения, контроль застройщиков акиматами и инжиниринговыми компаниями), введенное с 30 августа. Эти ограничения формируют тенденцию к росту цен на первичном рынке.

Кроме того, ослабление курса тенге, а также ожидаемое в 2026 году повышение НДС ведут к корректировке стоимости жилья в сторону повышения. Рост цен отмечается во всех регионах, наиболее высокие темпы удорожания нового жилья зафиксированы в крупных городах - Алматы, Астана и Шымкент, что обусловлено высокой активностью спроса.

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

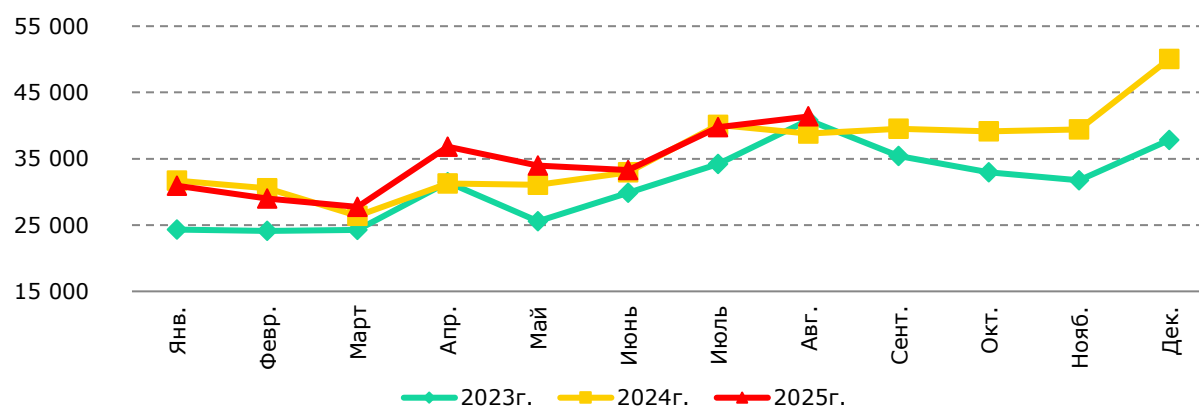


На вторичном рынке жилья наблюдается более умеренный рост цен по сравнению с сегментом первичного жилья: с начала года рост оставил 9,2% после небольшого замедления темпов роста в мае. В числе ключевых драйверов роста - инфляция, устойчивая покупательская активность, поддерживаемая доступностью данного вида жилья. Рост цен был отмечен во всех регионах, лидерами по удорожанию являются Алматы (+19,1%) и Туркестан (+14,3%).

Рынок арендного жилья демонстрировал сравнительно умеренную динамику по сравнению с тенденциями роста цен на покупку жилья. С начала года стоимость выросла на 6,9%, показав заметное ускорение с июля. Более умеренный рост цен в данном сегменте может свидетельствовать о замедленной реакции рынка на инфляционные процессы и изменение стоимости недвижимости.

Динамика количества сделок купли-продажи в августе 2025 года (данные за сентябрь будут готовы позже) также демонстрирует сезонное повышение активности: количество зарегистрированных сделок купли-продажи жилья составило 41,4 тыс., увеличившись на 4,1% по сравнению с июльскими показателями (Рис. 2). Лидерами по количеству сделок традиционно остаются города Астана (+22,9%) и Алматы (+20,3%), а также Карагандинская область (+7,1%). Меньше всего сделок вновь проведено в области Ылытау – 283 сделки (+0,7%). Традиционно к концу года количество сделок растет, мы ожидаем, что в текущем году данная тенденция также будет реализована.

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



Источник: БНС

Рынок жилья Казахстана демонстрирует заметный сезонный рост: отмечено ускорение темпов роста цен во всех сегментах. Мы ожидаем, что рынок останется в режиме роста в последнем квартале 2025 года, когда традиционно наблюдается рост спроса на жильё, связанный с сезонными факторами и активизацией сделок, что может стать причиной дальнейшего повышения цен на рынке жилья. Основные изменения цен будут фиксироваться в сегменте первичного жилья. При этом спрос будет превышать прошлогодние показатели, что будет связано с сезонными акциями, с стремлением покупателей зафиксировать цены до налоговых изменений и приобрести жилье по текущим ценам. При этом ужесточение условий по ипотеке может немного охладить активность на рынке при сохранении тренда на рост цен.

Салтанат Игенбекова – 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
Санжар Калдаров
Салтанат Игенбекова
Арслан Аронов

+7 (727) 339 43 86

m.kabzhalovalova@halykfinance.kz
s.kaldarov@halykfinance.kz
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