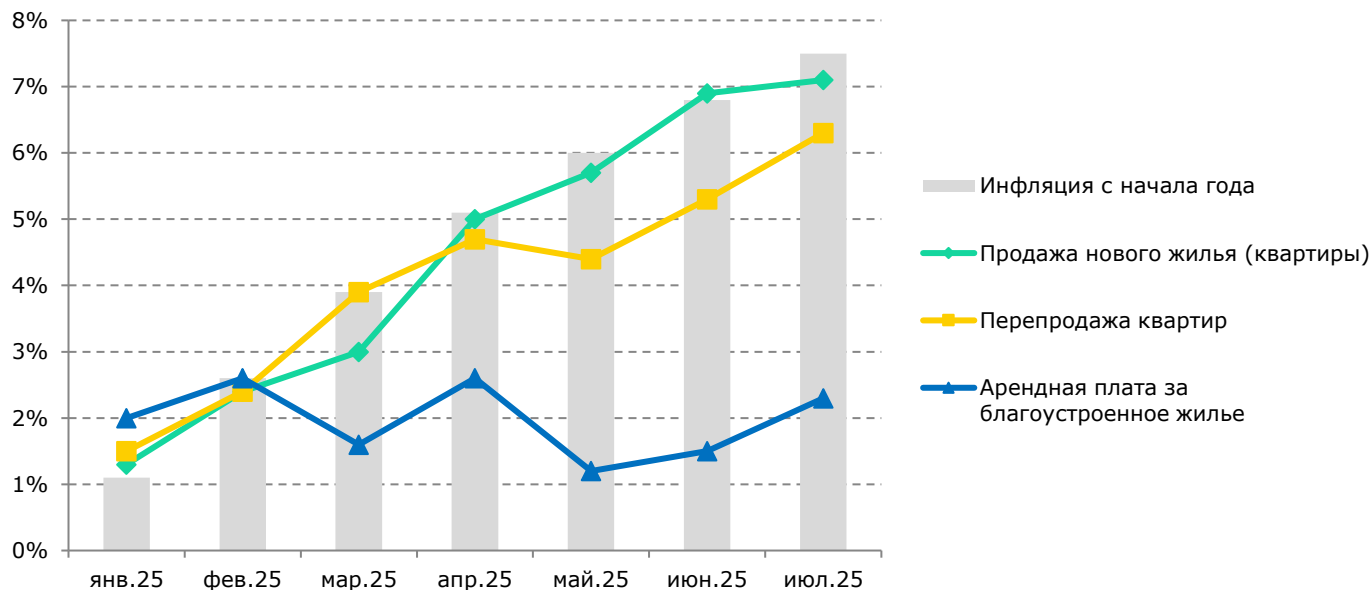


12 августа 2025 года

С начала 2025 года рынок недвижимости Казахстана демонстрирует устойчивый рост цен практически во всех сегментах. За 7 месяцев текущего года цена одного квадратного метра жилья на первичном и вторичном рынках выросла на 7,1% и 6,3% соответственно. Основным городом, показавшим стремительный рост в первичном сегменте, остаётся Павлодар, где, несмотря на нулевой рост в июле, цены на «первичку» с начала года выросли на 18,9%, тогда как на вторичном рынке жилья лидирует Алматы с ростом в 17% с начала года. Стоимость аренды продолжает показывать более сдержанную динамику, подорожав на 2,3% с начала года. В целом, рост цен на жильё в июле по сравнению с предыдущим месяцем был незначительным, однако мы считаем, что рост ускорится до конца текущего года.

Рынок жилья в Казахстане в целом демонстрирует стабильность, особенно если судить по динамике цен. На первичном рынке недвижимости по стране зафиксирован рост: с начала года цены увеличились на 7,1% (Рис. 1). Лидером по удорожанию первичного жилья с начала года остаётся Павлодар (+18,9%). Следующими по удорожанию нового жилья также остались Алматы, Кызылорда и Шымкент, где цены выросли на 12,3%, 14,6% и 10% соответственно. В то же время в ряде городов, таких как Актау, Костанай, Усть-Каменогорск, Семей и Туркестан, подорожание «первички» с начала года оказалось менее 2%. Примечательно, что темпы роста цен на новое жильё перестали опережать инфляцию, что может свидетельствовать о постепенном охлаждении спроса. Дополнительным подтверждением этого является тот факт, что в июле в большинстве регионов страны (17) стоимость первичного жилья не изменилась по сравнению с июнем.

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



Источник: БНС

Примечание: базисом являются средние цены за декабрь 2024 года

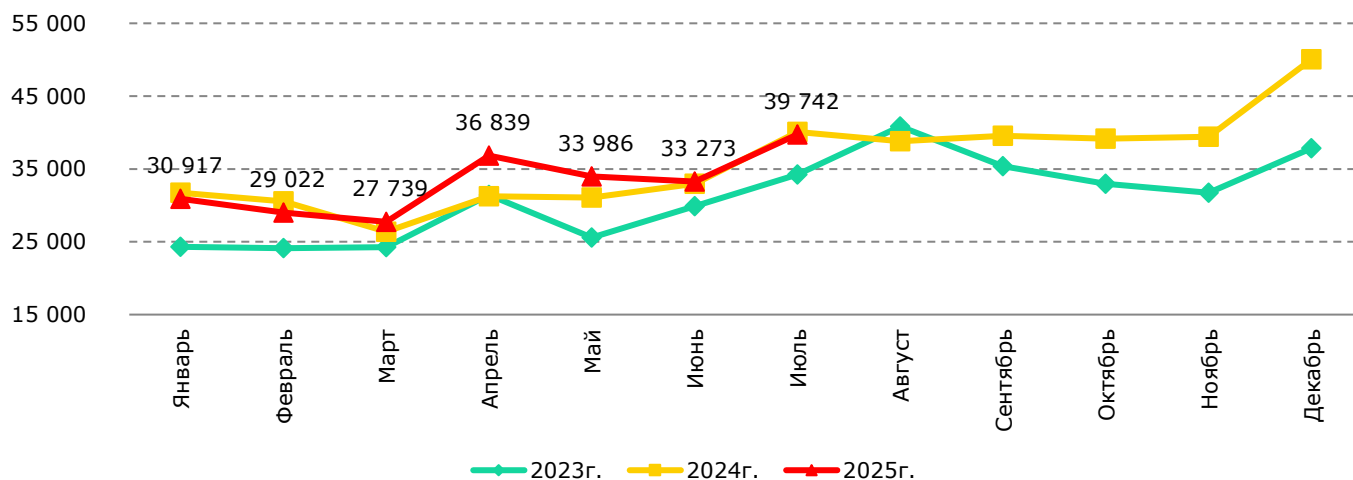
На вторичном рынке недвижимости ситуация складывается несколько иначе. В отдельных городах с начала года зафиксировано снижение цен: в Караганде — на 0,1%, а в Конаеве — на 1%. При этом в Алматы продолжается уверенный рост — стоимость жилья на «вторичке» увеличилась уже на 17%. В среднем по стране вторичный рынок подорожал на 6,3%, что отражает сдержанные темпы роста.

Рынок арендного жилья демонстрировал наименее заметные изменения — в целом по Казахстану аренда подорожала лишь на 2,3% с начала года. В Алматы, напротив, арендные ставки снизились на 0,8%, тогда как в Актобе и Усть-Каменогорске наблюдался значительный рост — на 22,5% и 12% соответственно. Такая разнонаправленная динамика указывает на различия в спросе между регионами и продолжающееся перераспределение активности на рынке жилья.

В июле 2025 года рынок недвижимости Казахстана демонстрирует сезонность, увеличив количество сделок с жильём (Рис. 2). Всего в данном месяце было зарегистрировано 39,7 тыс. сделок купли-продажи жилья — на 19,4% больше, чем в июне. Большинство из них (78,7%) касались квартир в многоквартирных домах, остальная часть — индивидуальных домов. Основными центрами продаж традиционно остаются Астана (21,7%) и Алматы (21,2%), а также Карагандинская область (6,9%). Минимальное число сделок было вновь зарегистрировано в области Ылытау (0,6%).

Продажи квартир увеличились на 23% по сравнению с июнем, при этом наибольшей популярностью вновь пользовались однокомнатные квартиры — заключено почти 12,5 тыс. сделок. Количество сделок по частным домам увеличилось на 7,9%. Однако в годовом выражении рынок демонстрирует незначительный спад: заключено на 0,9% меньше сделок купли-продажи, чем в июле 2024 года. При этом наблюдается увеличение в количестве сделок за январь-июль 2025 года по сравнению с январем-июлем 2024 года (+3,4%).

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



Источник: БНС

Рынок жилья Казахстана демонстрирует заметный сезонный рост: активность на рынке купли-продажи жилья в июле заметно увеличилась, повторяя динамику прошлых лет и демонстрируя фактор сезонности. Стоимость жилья демонстрирует умеренное повышение во всех сегментах, показывая значения ниже инфляции. Как мы и утверждали в [предыдущей статье](#), во второй половине года традиционно наблюдается рост спроса на жильё, связанный с сезонными факторами и активизацией сделок, что может стать причиной дальнейшего повышения цен на рынке жилья.

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

Санжар Калдаров

Салтанат Игенбекова

Арслан Аронов

Арсен Сариев

+7 (727) 339 43 86

m.kabzhalyalova@halykfinance.kz

s.kaldarov@halykfinance.kz

s.igenbekova@halykfinance.kz

a.aronov@halykfinance.kz

a.sariyev@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