

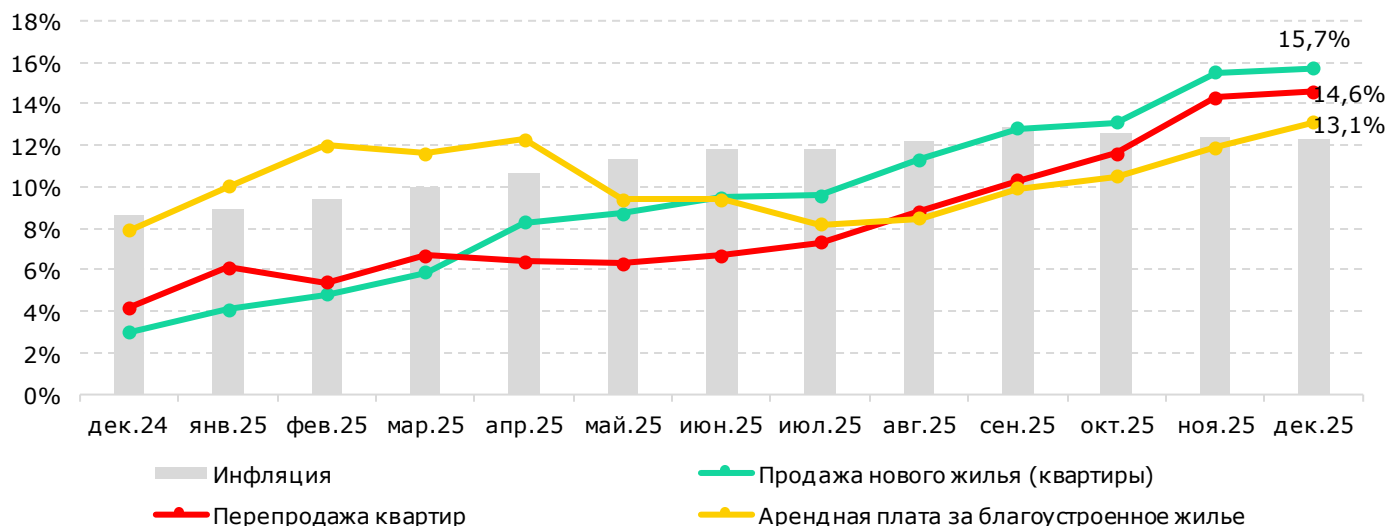
14 января 2026 года

В 2025 году рынок недвижимости Казахстана демонстрировал устойчивый рост цен практически во всех сегментах. Цена одного квадратного метра жилья на первичном и вторичном рынках выросла на 15,7% г/г и 14,6% г/г соответственно. Данный рост обусловлен изменениями в регулировании рынка, ожидаемым повышением НДС, значительными выплатами из ЕНПФ на улучшение жилищных условий (рост на 83% г/г) и ростом инфляции. Основными городами, показавшими стремительный рост в первичном сегменте, стали Конаев и Павлодар, где благодаря значительному росту в декабре, цены на «первичку» выросли на 22,9% г/г. На вторичном рынке жилья лидирует Алматы с ростом в 25,4% г/г, тогда как в Конаеве цены остались на прошлогоднем уровне. Стоимость аренды к концу года смогла опередить динамику инфляции, подорожав на 13,1% г/г. В целом, рост цен в 2025 году по сравнению с 2024 годом значительно ускорился, особенно на первичном и вторичном рынке, где годовой рост ускорился в 5 и 3,5 раза соответственно.

Мы считаем, что в текущем году рынок останется в зоне роста, но демонстрируя более умеренную динамику. Спрос на жилье также замедлит свой рост, что будет вызвано налоговыми изменениями, ужесточением условий по ипотеке и изменением порогов минимальной достаточности в ЕНПФ, 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 удорожанию жилья и частичному спаду спроса в краткосрочном периоде, но обеспечит более качественную защиту прав граждан и повышение безопасности жилья в долгосрочной перспективе.

Рынок жилья в Казахстане в 2025 году продемонстрировал рост цен во всех сегментах выше уровня инфляции (12,3% г/г), особенно если судить по динамике цен на новое и вторичное жилье. На первичном рынке недвижимости цены увеличились на 15,7% г/г (Рис. 1). Лидерами по удорожанию первичного жилья стали города Конаев и Павлодар, где цены за год выросли на 22,9% г/г. По росту цен они обогнали Алматы, Астану и Шымкент, где цены выросли на 19,8% г/г, 17,4% г/г и 15,6% г/г соответственно. В то же время в ряде городов, таких как Петропавловск, Семей и Караганда, подорожание «первички» оказалось менее 5% г/г.

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

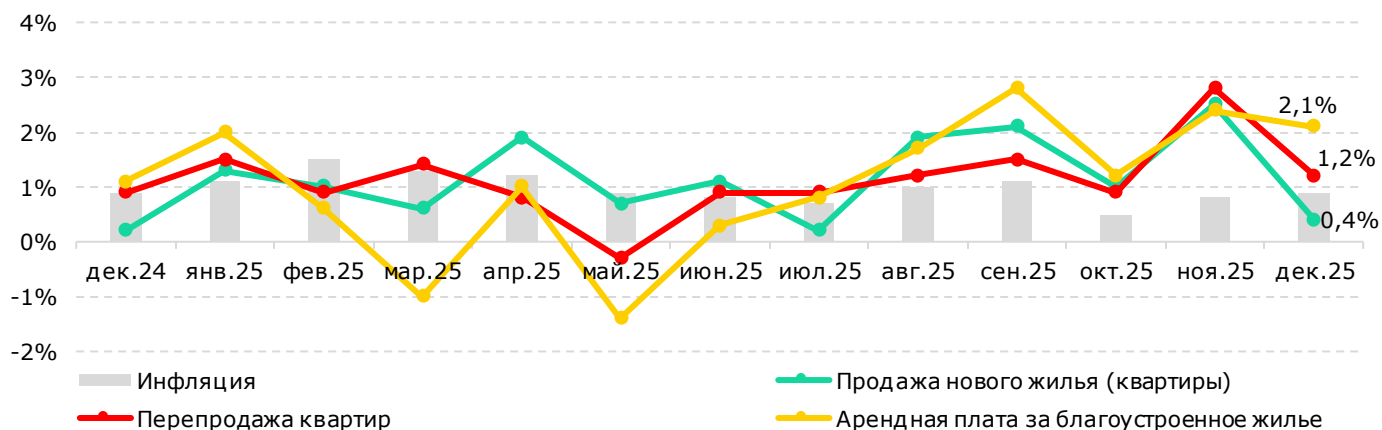


Источник: БНС

С октября текущего года темпы роста цен на новое жилье продолжают опережать динамику инфляции. Как мы уже писали [ранее](#), одним из основных драйверов ускорения стало обновление нормативного регулирования рынка, связанное с ужесточением правил долевого строительства: 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. Также растет объем выплат из ЕНПФ на улучшение жилищных условий (+83% г/г за 11М2025). Эти меры, возможно, оказывают давление на рынок, способствуя росту цен в сегменте покупки жилья.

Кроме того, дополнительное давление на стоимость жилья оказывают другие факторы, к примеру, ожидаемое в 2026 году повышение ставки НДС, которое привело к дальнейшему удорожанию квадратного метра на первичном рынке.

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



Источник: БНС

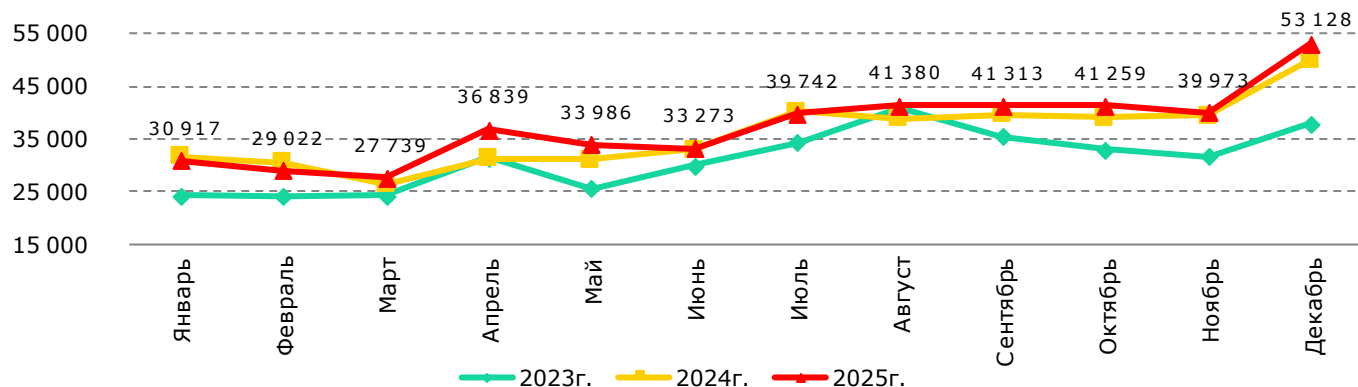
На вторичном рынке жилья ситуация складывается похожая: рост цен (+14,6% г/г) значительно опережает темпы роста инфляции (+12,3% г/г). Так, в Алматы продолжается уверенный рост - стоимость жилья на «вторичке» за год увеличилась на 25,4% г/г. При этом наименьший рост был в Караганде, где он зафиксирован на уровне 2,4% г/г, тогда как в Конаеве цены остались на уровне 2024 года.

Динамика арендных цен к концу 2025 года смогла опередить темпы роста инфляции - в целом по Казахстану аренда подорожала на 13,1% г/г. Наиболее заметный рост наблюдался в городах Павлодар, Петропавловск и Актобе, где он составил 42,9% г/г, 40,9% г/г и 30,4% г/г соответственно.

В декабре 2025 года рынок недвижимости Казахстана демонстрирует схожую динамику с прошлыми годами, значительно увеличив количество сделок купли-продажи жилья (Рис. 3). Всего в данном месяце было зарегистрировано 53 тыс. сделок купли-продажи - на 32,9% больше, чем в ноябре. Большинство из них (77,5%) касались квартир в многоквартирных домах, остальная часть - индивидуальных домов. Основными центрами продаж традиционно остаются Астана (22%) и Алматы (17%), а также Карагандинская область (7,2%). Минимальное число сделок было вновь зарегистрировано в области Ылытау (0,8%).

В декабре продажи квартир увеличились на 31,9% по сравнению с ноябрем, при этом наибольшей популярностью пользовались однокомнатные и двухкомнатные квартиры - заключено 15,3 и 15,1 тыс. сделок соответственно. Количество сделок по частным домам также увеличилось на 36,6% по сравнению с предыдущим месяцем. В годовом выражении рынок демонстрирует умеренный рост: заключено на 6,2% больше сделок купли-продажи, чем в декабре 2024 года. При этом наблюдается увеличение количества сделок за весь 2025 год по сравнению с 2024 годом на 3,6%.

Рис. 3. Динамика количества сделок купли-продажи за 2023-2025 годы



Источник: БНС

Мы ожидаем, что в начале текущего года рынок перейдет к умеренному росту. Снизится число сделок, что может привести к замедлению роста цен. Также с 1 января 2026 года повышен порог минимальной достаточности, что, возможно, может сдерживать изъятия из ЕНПФ, тем самым замедляя рост цен. Наиболее заметные изменения будут характерны для сегмента первичного жилья. Налоговые изменения и ужесточение условий ипотечного кредитования будут также частично сдерживать активность на рынке.

Дополнительное влияние будет вносить новый Строительный кодекс, подписанный Президентом 9 января 2026 года, который вступит в силу с 1 июля текущего года. Данный кодекс ужесточает требования к застройщикам и усиливает контроль за отраслью, что может привести к удорожанию жилья из-за роста себестоимости и возможному выходу с рынка мелких игроков, частично снизив спрос в краткосрочном периоде, но обеспечит защиту прав граждан, а также более качественное жилье в долгосрочной перспективе.

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
Арслан Аронов

+7 (727) 339 43 86

m.kabzhalyalova@halykfinance.kz
a.kurmanbekov@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