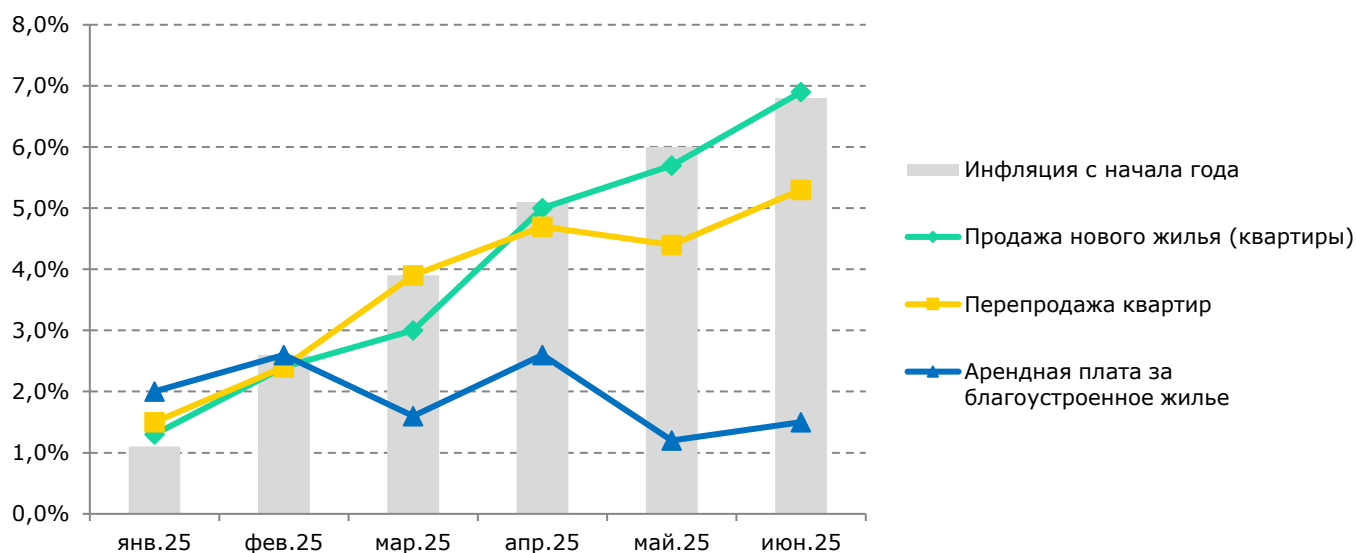


10 июля 2025 года

С начала 2025 года рынок недвижимости Казахстана демонстрирует устойчивый рост цен практически во всех сегментах. За полгода цена одного квадратного метра жилья на первичном и вторичном рынке выросла на 6,9% и 5,3%, соответственно. Основным городом, показавшим стремительный рост в первом сегменте, являлся Павлодар, где цены на «первичку» с начала года выросли на 18,9%, тогда как на вторичном рынке жилья лидирует Алматы с ростом в 15,9% с начала года. Стоимость аренды продолжает показывать более сдержанную динамику, повысившись на 1,5% с начала года. В целом, рост цен на жильё остаётся на достаточно высоком уровне, и мы считаем, что данная динамика сохранится 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 6,9% (Рис.1). Лидером по удорожанию первичного жилья с начала года оказался Павлодар (+18,9%). Следующими по удорожанию нового жилья также присоединились Алматы, Кызылорда и Шымкент, где цены выросли на 12,3%, 11,9% и 10% соответственно. В то же время в ряде городов — таких как Актау, Костанай, Усть-Каменогорск, Семей и Туркестан — цены на новое жильё с начала года увеличились менее чем на 2%. Стоит заметить, что динамика роста стоимости «первички» с начала года начала опережать инфляцию, что демонстрирует повышающийся спрос на данный вид жилья.

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



Источник: БНС

Примечание: базисом являются средние цены за декабрь 2024 года

Немного иная картина наблюдается на вторичном рынке. Здесь в ряде городов с начала года отмечено снижение цен: в Астане — на 1,1%, в Караганде — на 0,1% и в Конаеве — на 1,5%. Тем не менее, продолжает расти Алматы: стоимость жилья на «вторичке» выросла с начала года уже на 15,9%. В целом по стране вторичный рынок подорожал на 5,3% с начала года, что указывает на сдержанную динамику.

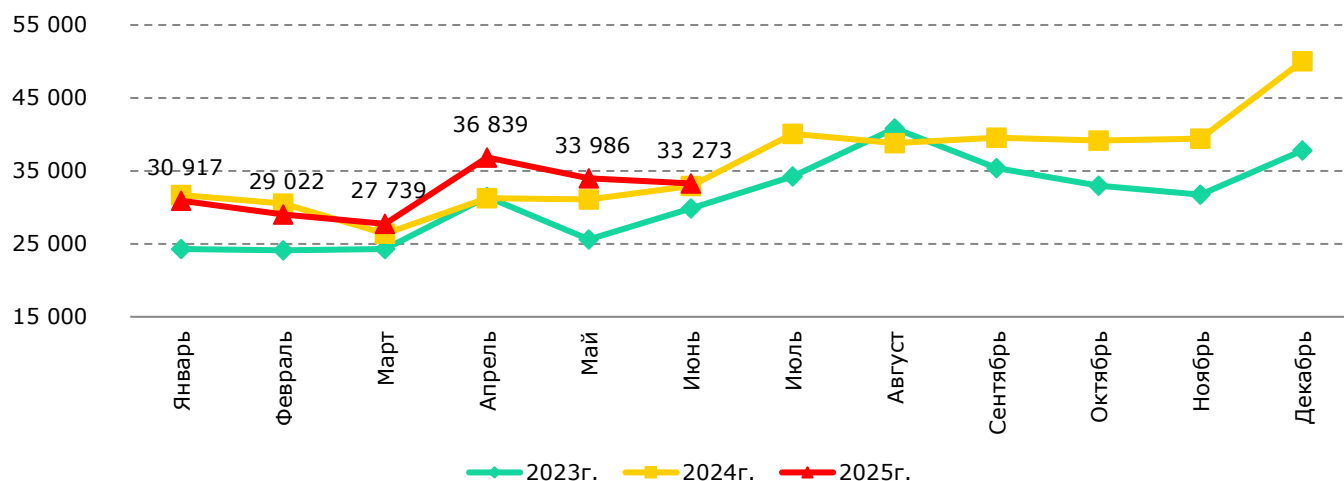
Наиболее слабые изменения показывал рынок арендного жилья — с начала года средний показатель по стране увеличился на 1,5%. При этом в Алматы аренда подешевела на 1,3% с начала года. В то

же время в Актобе и Усть-Каменогорске, напротив, арендные ставки значительно выросли — на 14,6% и 10,6%, соответственно. Это говорит о разной динамике спроса на жильё в разных регионах и продолжающемся перераспределении активности на рынке недвижимости. В целом, данное небольшое повышение не является следствием сезонности, что говорит об общем незначительном повышении спроса на аренду с начала года.

В июне 2025 года на рынке недвижимости Казахстана продолжает снижаться количество сделок с жильём (Рис.2). Всего в данном месяце было зарегистрировано 33,3 тыс. сделок купли-продажи жилья — на 2,1% меньше, чем в мае. Большинство из них (76%) касались квартир в многоквартирных домах, остальная часть — индивидуальных домов. Основными центрами продаж традиционно остаются Алматы (20%) и Астана (18,2%), а также Карагандинская область (7,2%). Минимальное число сделок было вновь зарегистрировано в области Ұлытау (0,8%).

Снижение числа сделок в июне наблюдалось в 11 регионах. Наибольший спад был в Павлодарской (-12,1%), Кызылординской (-12%) и Западно-Казахстанской (-10%) областях. Продажи квартир снизились на 3,1%, при этом наибольшей популярностью вновь пользовались однокомнатные квартиры— заключено почти 10 тыс. сделок. Количество сделок по частным домам увеличилось на 1,3%. Однако в годовом выражении рынок демонстрирует незначительный рост: заключено на 1% больше сделок купли-продажи, чем в июне 2024 года. Увеличение наблюдается и в количестве сделок за январь-июнь 2025 года по сравнению с январем-июнем 2024 года (+4,3%).

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



Источник: БНС

Рынок жилья Казахстана демонстрирует изменение: повышение цен на первичное и вторичное жильё и замедление динамики купли-продажи. При этом, с начала года арендные ставки росли медленнее инфляции, что может указывать на охлаждение спроса, но стоит обратить внимание на рост цен на продажу первичного и вторичного жилья, что может свидетельствовать о вновь возрастающем спросе на данные виды жилья. Однако, несмотря на поддержку со стороны государственных программ, включая льготное кредитование, активность на рынке купли-продажи жилья в июне снижается, не повторяя динамику прошлых лет. Во второй половине года традиционно наблюдается рост спроса на жильё, связанный с сезонными факторами и активизацией сделок. Это 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 Кабжальялова
Санжар Калдаров
Салтанат Игенбекова
Арслан Аронов

+7 (727) 339 43 86

m.kabzhalyalova@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