

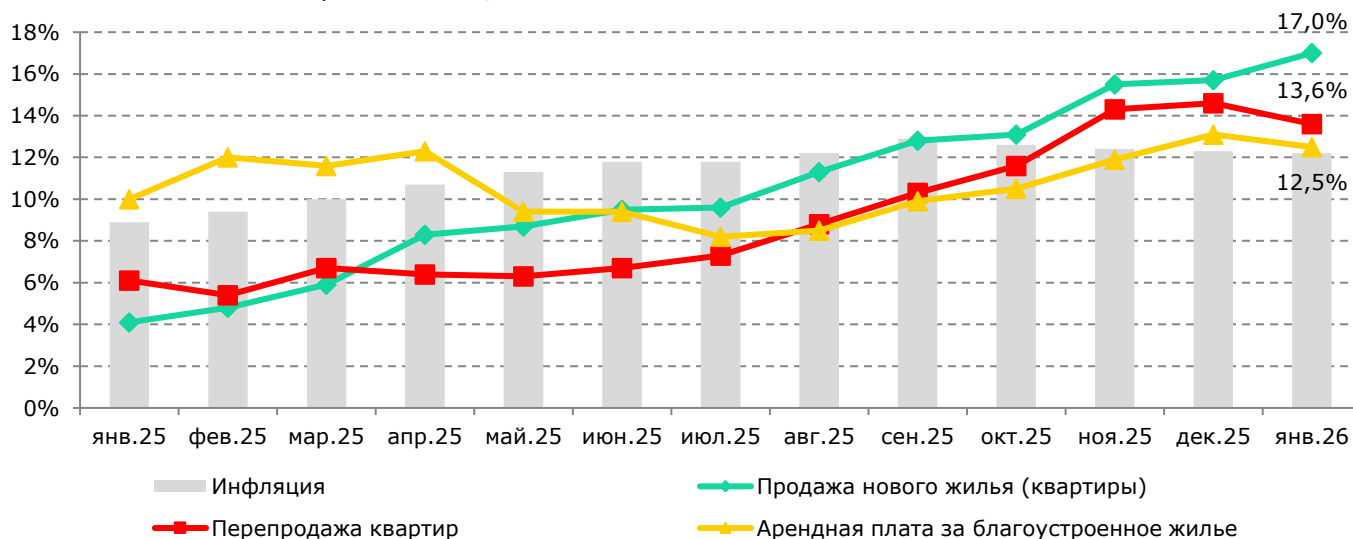
13 февраля 2026 года

В январе 2026 года рынок недвижимости Казахстана продемонстрировал разную динамику цен в основных сегментах. Цена одного квадратного метра жилья на вторичном рынках выросла на 13,6% г/г, тогда как на первичное жилье цены ускорили рост до 17,0% г/г, значительно обгоняя темпы инфляции. Данный рост обусловлен изменениями в регулировании рынка, повышением НДС, выплатами из ЕНПФ на улучшение жилищных условий и ростом сохраняющейся значительной инфляции. Основными городами, показавшими стремительный рост в первичном сегменте, стали Алматы, Павлодар и Актобе, где цены на «первичку» выросли на 23,6% г/г, 18,5% г/г и 18,4% г/г соответственно. На вторичном рынке жилья также лидируют Алматы с ростом в 24,0% г/г и Павлодар, где цены выросли на 16,2% г/г. Стоимость аренды за первый месяц текущего года показала темп роста схожий с инфляцией – 12,5% г/г (при инфляции 12,2% г/г). В целом, рост цен на первичку в начале 2026 года был ожидаем и в значительной степени обусловлен повышением НДС.

Мы считаем, что в текущем году рынок останется в зоне роста. Спрос на жилье 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.

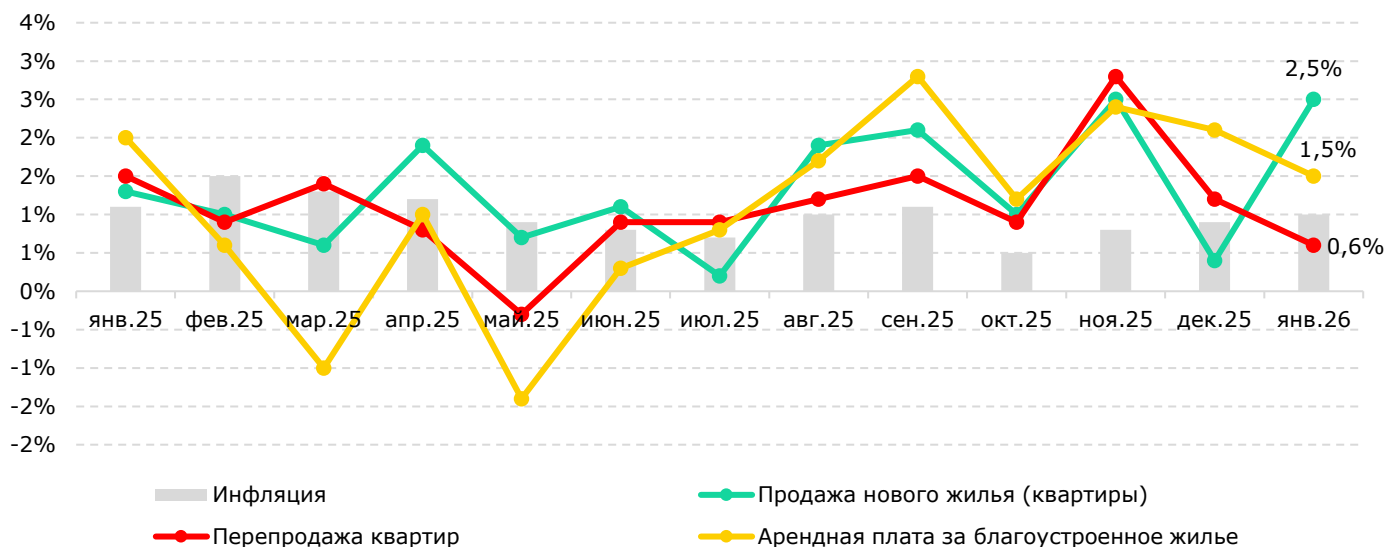
Рынок жилья в Казахстане в январе 2026 года снова показал рост цен во всех сегментах выше инфляции (12,2% г/г), в особенности сектор первичного (+17,0% г/г) и вторичного жилья (+13,6% г/г) (Рис. 1). Лидерами по удорожанию первичного жилья среди городов республиканского и областного значения стали Алматы (+23,6% г/г), Павлодар (+18,5% г/г) и Актобе (+18,4% г/г), обогнав Астану (+18,1% г/г) и Шымкент (+15,1% г/г). При этом в ряде городов (Караганда, Семей) наблюдается незначительное удорожание нового жилья (менее 3%), а в Петропавловске цены на первичное жилье остались на уровне января 2025 года.

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



При этом с октября 2025 года темпы роста цен на новое жилье продолжают опережать динамику инфляции. Нами [ранее](#) уже отмечалось, что давление на стоимость жилья окажет повысившаяся ставка НДС, которая привела к удорожанию квадратного метра на первичном рынке. Помимо этого, на ускорение темпов роста также могло повлиять ужесточение правил долевого строительства с конца августа 2025 года, увеличивающиеся выплаты из ЕНПФ на улучшение жилищных условий, а также повышение ценовых лимитов максимальной стоимости жилья по ипотеке «7-20-25» с октября 2025 года (большая часть населения получила возможность приобретать в ипотеку более дорогие новостройки по льготным ставкам).

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



Источник: БНС

На вторичном рынке жилья наблюдается похожая картина: рост цен (+13,6% г/г) также опережает темпы роста инфляции (+12,2% г/г). Лидерами остаются Алматы и Павлодар, где стоимость жилья на «вторичке» за год увеличилась на 24% г/г и 16,2% г/г соответственно. Наименьший рост был отмечен в городах Караганда и Конаев (+2,6% г/г и 0,9% г/г соответственно).

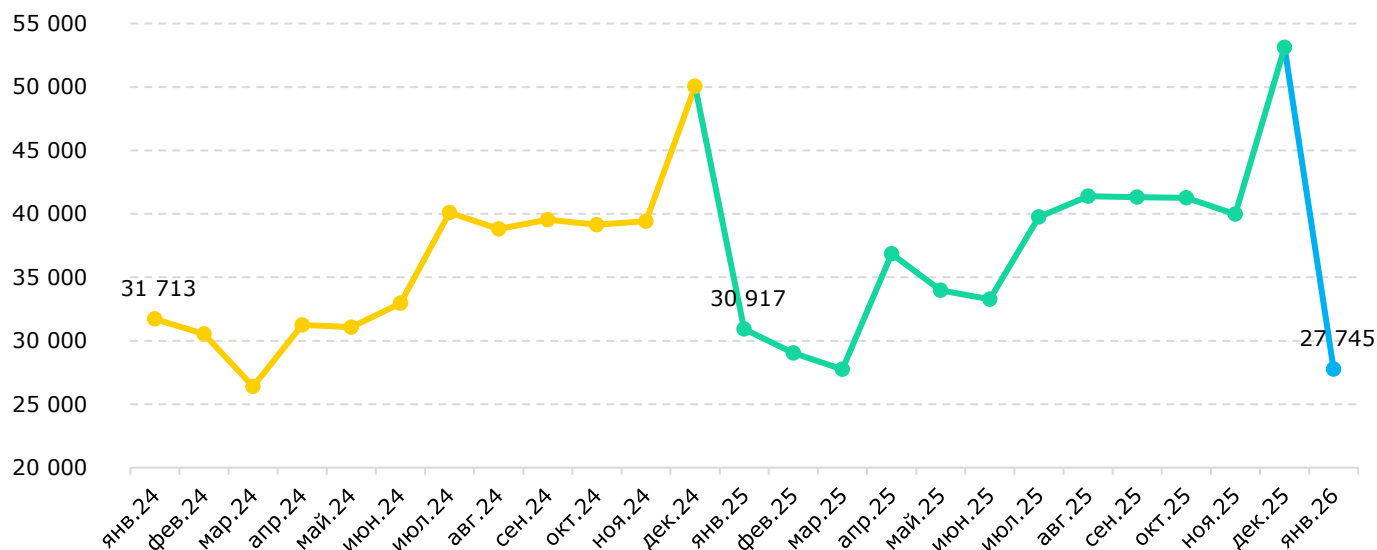
Динамика арендных цен за январь 2026 года незначительно опережает инфляцию. Так, за данный период по Казахстану аренда в среднем подорожала на 12,5% г/г. Наиболее заметный рост остается в городах Павлодар, Петропавловск и Актобе, где он составил 47,1% г/г, 40,1% г/г и 23,4% г/г соответственно.

В январе 2026 года рынок недвижимости Казахстана демонстрирует спад, выражающийся в уменьшении количества сделок купли-продажи. Причем уменьшение произошло как по сравнению с январем 2025 (-10,3% г/г), так и по сравнению с предыдущим месяцем: количество сделок уменьшилось почти вдвое (-47,8% г/г) (Рис. 3). Всего в данном месяце было зарегистрировано 27,7 тыс. сделок купли-продажи, при этом большинство из них (78,3%) касались квартир в многоквартирных домах, остальные – индивидуальных домов. Основными центрами продаж продолжают оставаться Астана (19,4%) и Алматы (18,7%), а также Карагандинская область (8,1%). Наименьшее число сделок купли-продажи продолжает фиксироваться в области Ылытау (1%), при этом во всех регионах страны наблюдается уменьшение количества сделок.

В январе количество сделок по купле-продаже квартир уменьшилось на 47,2% по сравнению с декабрем, при этом наибольшей популярностью пользовались однокомнатные и двухкомнатные квартиры, по ним заключено 8,2 тыс. и 8,1 тыс. сделок соответственно. Количество сделок по частным домам также уменьшилось почти вдвое (-49,6%) по сравнению с предыдущим месяцем.

Такой значительный спад в январе 2026 года связан с рядом факторов, описанных выше, а также сезонным влиянием начала года.

Рис. 3. Динамика количества сделок купли-продажи за 2024-2026 годы



Источник: БНС

Несмотря на снижение количества сделок в начале года, мы ожидаем, что в текущем году рынок вернется в прежнюю зону роста, хотя спрос, вероятно, будет увеличиваться более умеренно. На активность покупателей будет влиять сочетание нескольких факторов: во-первых, налоговые изменения (включая повышение ставки по НДС); во-вторых, возможное ужесточение условий ипотеки и более строгая оценка платежеспособности заемщиков со стороны финансового сектора и в-третьих, влияние может усилиться через ЕНПФ, поскольку повышение порогов минимальной достаточности ограничивает круг домохозяйств, способных направлять пенсионные накопления на покупку жилья.

Дополнительным влияющим фактором станет введение нового Строительного кодекса с 1 июля 2026 года, который предусматривает более жесткие требования к застройщикам и усиление надзора, что краткосрочно может увеличить стоимость соблюдения требований и частично охладить спрос. При этом в более длинном горизонте такие меры должны повысить качество строительства, безопасность объектов и защиту прав граждан. В целом рынок будут поддерживать продолжающиеся льготные ипотеки, а также увеличение лимитов на покупку жилья в рамках программы «7-20-25», объявленное в октябре 2025 года.

Арслан Аронов – Аналитический центр

Дарья Мартыневская – Аналитический центр

При использовании материала из данной публикации ссылка на первоисточник обязательна.

© 2026 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.

© 2026 г., все права защищены.

Аналитический центр

Мадина Кабжалылова
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