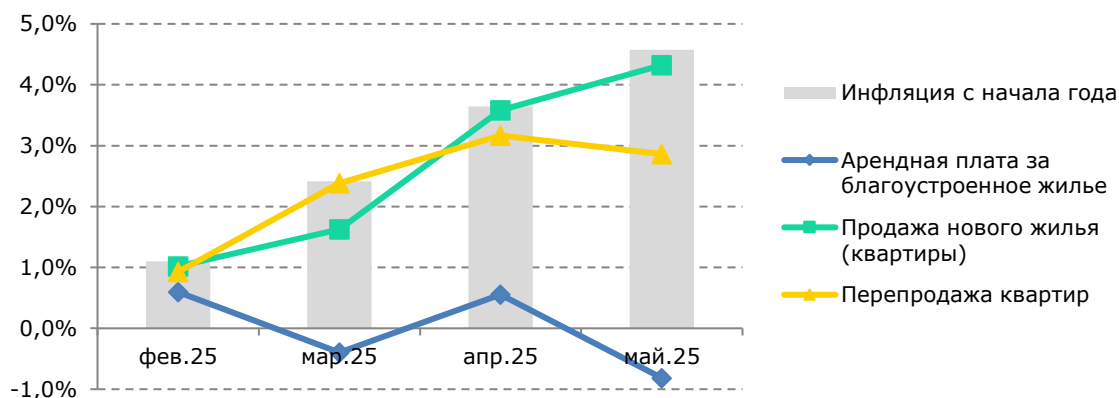


12 июня 2025 года

В начале 2025 года рынок недвижимости Казахстана демонстрировал устойчивый рост цен практически во всех сегментах. За 5 месяцев текущего года цена одного квадратного метра жилья на первичном и вторичном рынке выросла на 4,3% и 2,9%, соответственно. Основным городом, показавшим стремительный рост в обоих сегментах, являлся Алматы, где цены на «первичку» и «вторичку» с января выросли на 8,8% и 10,2%, соответственно. Однако стоимость аренды в данном мегаполисе, напротив, снизилась на 3,9%, как и в целом по Казахстану с января 2025 года (-0,8%).

Рынок жилья в Казахстане в целом демонстрирует стабильность, особенно если судить по динамике цен. На первичном рынке недвижимости по стране зафиксирован умеренный рост: с начала года цены увеличились на 4,3% (Рис.1). В Астане этот показатель составил 2,6%, а в Алматы рост оказался наиболее выраженным — сразу на 8,8%. К числу лидеров по удорожанию нового жилья также присоединились Талдыкорган и Павлодар, где цены выросли на 7,3% и 6,7%, соответственно. В то же время в ряде городов — таких как Актау, Караганда, Усть-Каменогорск, Петропавловск, Семей и Туркестан — цены на новое жильё с начала года не изменились.

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



Источник: БНС

Примечание: базисом являются средние цены за январь 2025 года

Совершенно иная картина наблюдается на вторичном рынке. Здесь в ряде городов с начала года отмечено снижение цен: в Астане — на 1,9%, в Шымкенте — на 0,4%, в Конаеве — на 2,6%, а в Усть-Каменогорске — на 0,1%. Тем не менее, Алматы вновь выделился: стоимость жилья на «вторичке» выросла сразу на 10,2%. В целом по стране вторичный рынок подорожал лишь на 2,9%, что указывает на сдержанную динамику.

Наиболее заметное изменение показал рынок арендного жилья — с начала года средний показатель по стране снизился на 0,8%. При этом в Астане и Алматы аренда подешевела сильнее всего: на 2,5% и 3,9%, соответственно. В то же время в Актобе, Атырау и Павлодаре, напротив, арендные ставки значительно выросли — на 10,5%, 7,5% и 6,3%, соответственно. Это говорит о разной динамике спроса на жильё в разных регионах и продолжающемся перераспределении активности на рынке недвижимости. В целом, данное общее снижение не является следствием сезонности, что говорит об общем снижении спроса на аренду.

Таблица 1. Стоимость 1 кв.м. жилья, тенге

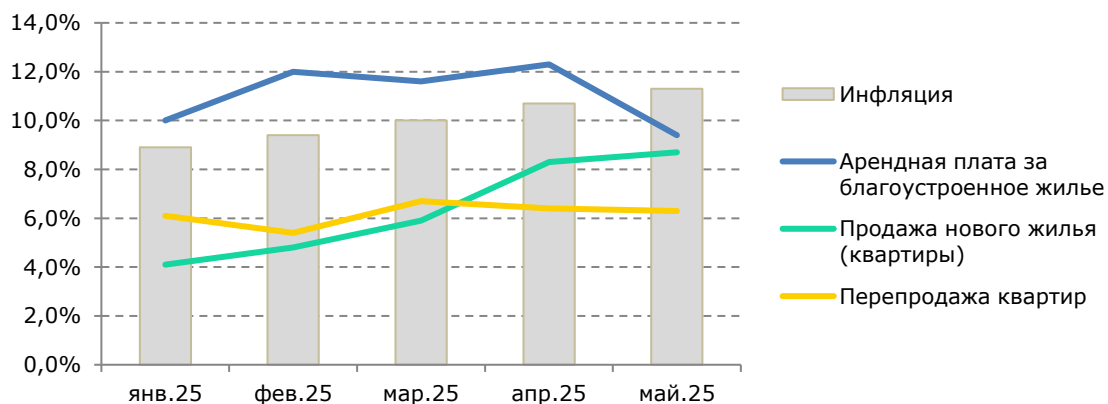
	январь.25	февраль.25	изм.,%	март.25	изм.,%	апрель.25	изм.,%	май.25	изм.,%
Продажа нового жилья (квартиры)	499 983	505 075	1,0%	508 107	0,6%	517 893	1,9%	521 596	0,7%
Перепродажа квартир	526 788	531 676	0,9%	539 328	1,4%	543 468	0,8%	541 858	-0,3%
Арендная плата за благоустроенное жильё	4 533	4 560	0,6%	4 515	-1,0%	4 558	1,0%	4 496	-1,4%

Источник: БНС

Примечание: изм. – изменение к предыдущему месяцу

В апреле 2025 года на рынке недвижимости Казахстана после замедления в первом квартале зафиксирован заметный рост активности (Рис.2). Всего в данном месяце было зарегистрировано 36,8 тыс. сделок купли-продажи жилья — на 32,8% больше, чем в марте. Большинство из них (77,8%) касались квартир в многоквартирных домах, остальная часть — индивидуальных домов. Основными центрами продаж традиционно стали Астана (19,8%) и Алматы (19,1%), а также Карагандинская область (7,8%). Минимальное число сделок было зарегистрировано в области Ұлытау (1,2%).

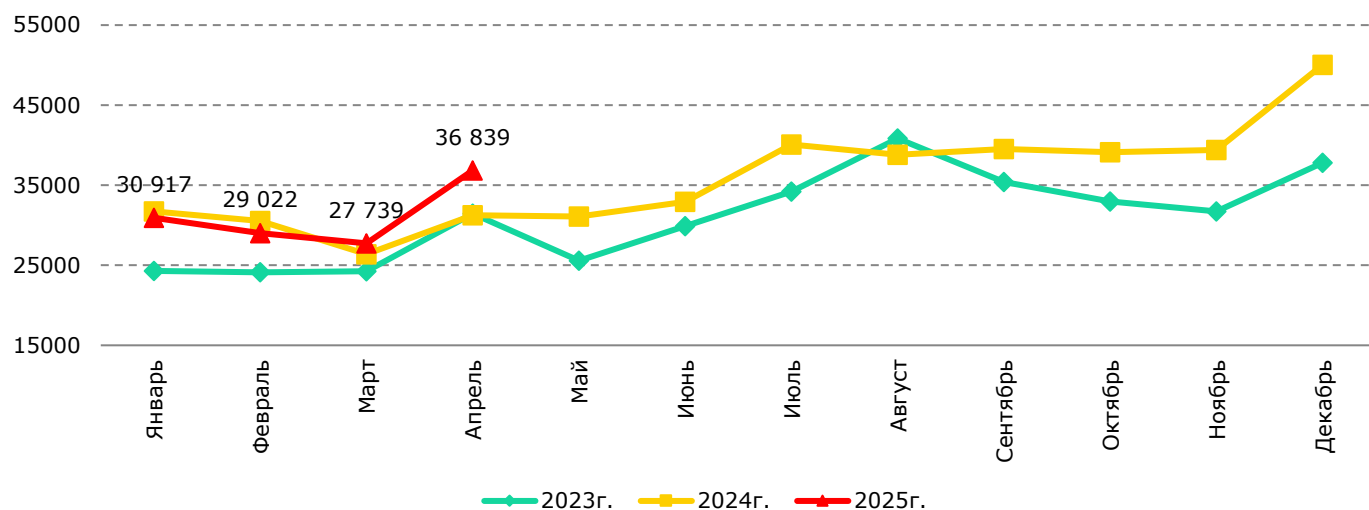
Рис. 2. Динамика цен на рынке жилья, г/г



Источник: БНС

Рост числа сделок в апреле наблюдался во всех регионах, особенно в областях Жетісу, Акмолинской и Кызылординской — прирост за месяц здесь составил более 40% в каждом. Продажи квартир выросли на 31%, при этом наибольшей популярностью пользовались однокомнатные и двухкомнатные — заключено почти 11 тыс. сделок по каждому типу. Количество сделок по частным домам выросло на 38,6% и не сопровождалось снижением ни в одном регионе. В годовом выражении рынок также демонстрирует рост: на 17,9% больше, чем в апреле 2024 года (Рис.3). За первые четыре месяца 2025 года число сделок по частным домам увеличилось на 3,9% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

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



Источник: БНС

Рынок жилья Казахстана сохраняет общую стабильность: резких ценовых колебаний не наблюдается, а динамика остаётся сдержанной. При этом с начала года как арендные ставки, так и цены на жильё росли медленнее инфляции, что может указывать на постепенное охлаждение спроса. Это связано в том числе с высоким объёмом предложения, который продолжает оказывать сдерживающее влияние на рост цен. Несмотря на поддержку со стороны государственных программ, включая льготное кредитование, активность покупателей и арендаторов в 1 квартале 2025 года снижается. В ближайшей перспективе рынок, по всей видимости, будет развиваться в условиях умеренного спроса и мягкой коррекции цен.

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

Айдос Тайбекұлы

+7 (727) 339 43 86

m.kabzhaljalova@halykfinance.kz

s.kaldarov@halykfinance.kz

s.igenbekova@halykfinance.kz

a.taibekuly@halykfinance.kz

Адрес:

Halyk Finance

пр. Абая, 109 «В», 5 этаж

А05А1В9, Алматы, Республика Казахстан

Тел. +7 727 331 59 77

www.halykfinance.kz

Bloomberg

HLFN

Refinitiv

Halyk Finance

Factset

Halyk Finance

Capital IQ

Halyk Finance