

26 августа 2026 года

В июле 2026 года цена одного квадратного метра жилья на первичном и вторичном рынках увеличилась на 14,6% г/г и 9,5% г/г соответственно. Динамика цен формировалась под влиянием изменений в регулировании рынка, налоговом законодательстве, а также инфляционных процессов и эффекта низкой базы первой половины предыдущего года.

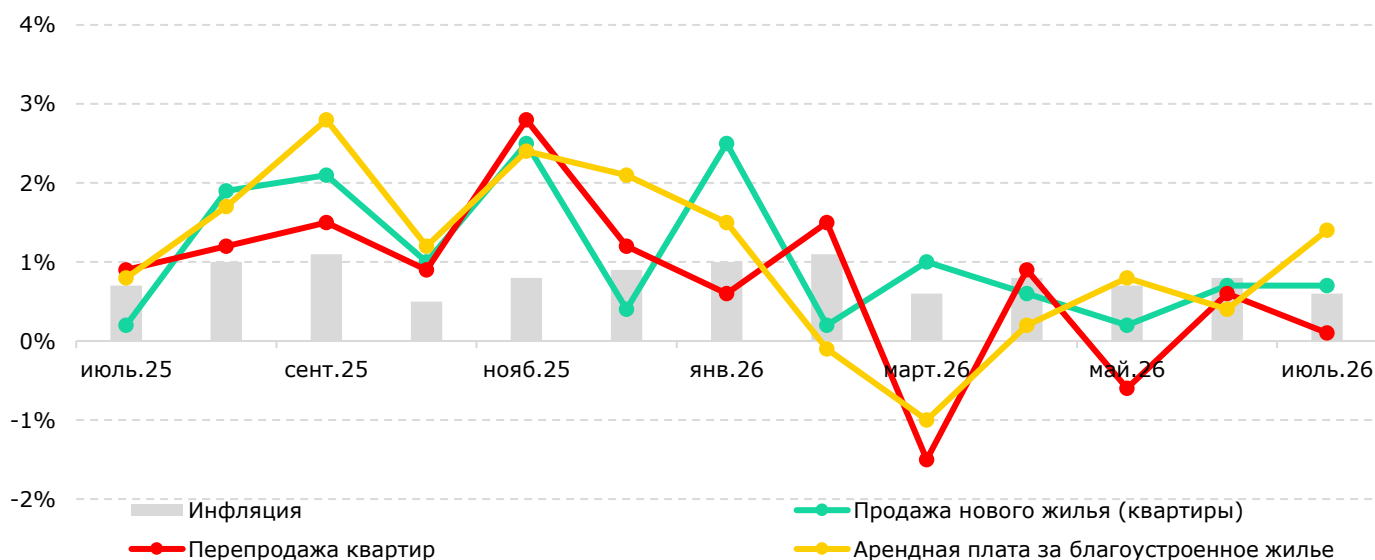
Месячный рост цен составил 0,7% м/м в первичном сегменте и 0,1% м/м - во вторичном. В первичном сегменте рост цен по сравнению с июнем был зафиксирован в Петропавловске и Уральске — на 2,5% м/м и 2,2% м/м соответственно.

Стоимость аренды в июле 2026 года увеличилась на 14,2% в годовом выражении, превысив общий уровень инфляции (+10,2% г/г). По сравнению с июнем рост составил 1,4% м/м.

В ближайшей перспективе динамика рынка жилья, по нашему мнению, будет формироваться под влиянием совокупности факторов, включая изменения налогового регулирования, корректировку порогов минимальной достаточности пенсионных накоплений в ЕНПФ, введение нового Строительного кодекса, а также параметры реализации программ ипотечного кредитования, включая программу «7-20-25».

Цена квадратного метра в первичном сегменте увеличилась на 0,7% м/м (0,7% м/м в июне) (Рис. 1). Рост цен был зафиксирован в семи городах. Наиболее высокий месячный прирост отмечен в Петропавловске (+2,5% м/м) и Уральске (+2,2% м/м). В остальных 13 городах цены остались на уровне предыдущего месяца.

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



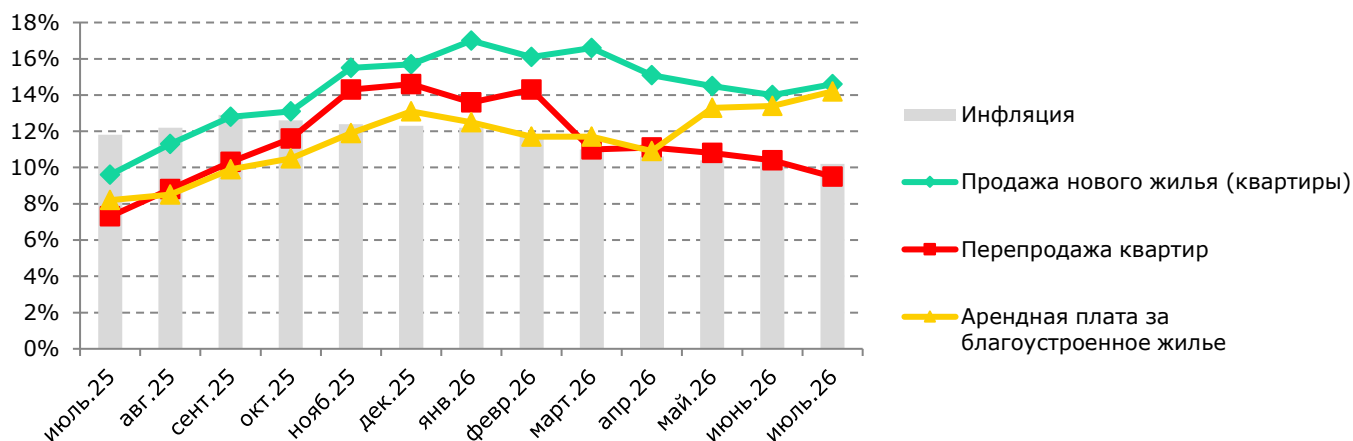
Источник: БНС

В годовом выражении стоимость квадратного метра жилья на первичном рынке в июле выросла на 14,6% г/г. Наиболее высокие темпы роста наблюдались в Астане (+19,1% г/г), Алматы (+16,6% г/г) и Актобе (+15,1% г/г) (Рис. 2).

Повышение порогов минимальной достаточности пенсионных накоплений, направленное на стимулирование их сохранения, может сопровождаться замедлением темпов изъятий средств из

ЕНПФ. Это может выступать фактором, оказывающим влияние на спрос на первичном рынке жилья и ценовую динамику.

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



Источник: БНС

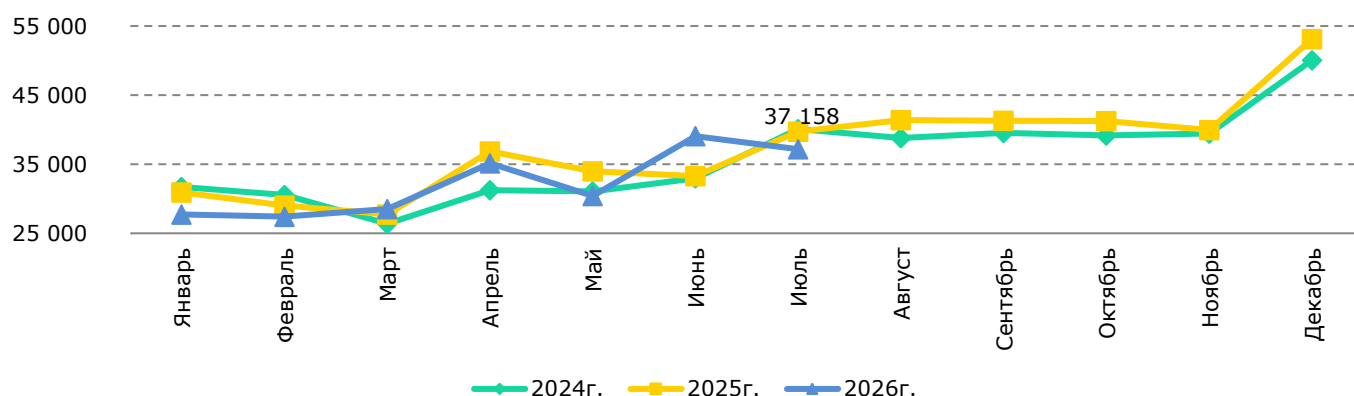
На вторичном рынке жилья, по данным БНС, рост цен составил 0,1% м/м. Увеличение зафиксировано в тринадцати городах, наибольшее подорожание наблюдалось в Костаное (+3,6% м/м), Жезказгане (+3,2% м/м) и Уральске (+3,0% м/м). В шести городах зафиксировано месячное снижение цен. В Кокшетау цены остались на уровне июня 2026 года.

В годовом выражении рост цен на вторичное жилье (+9,5% г/г) сложился ниже уровня инфляции (+10,2% г/г). Наиболее высокие темпы роста цен наблюдались в городах Кокшетау (+14,3% г/г), Павлодар (+12,4% г/г), Костанай (+12,2% г/г) и Астана (+12,1% г/г).

Арендная плата за квадратный метр в июле 2026 года увеличилась на 1,4% м/м. Более выраженный рост наблюдался в Астане и Кокшетау - 2,7% м/м и 1,5% м/м соответственно. В годовом выражении рост арендных ставок составил 14,2% г/г. Наиболее высокие темпы роста сохранялись в Павлодаре (+39,2% г/г) и Петропавловске (+32,8% г/г).

В июле 2026 года количество сделок купли-продажи жилья сократилось как в годовом (-6,5% г/г), так и в месячном выражении (-4,9% м/м) (Рис. 3). Всего в июле было зарегистрировано 37,2 тыс. сделок купли-продажи, из которых 76,9% пришлось на квартиры в многоквартирных домах, остальные – на индивидуальные дома.

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



Источник: БНС

Основными центрами продаж продолжают оставаться Алматы (19,5%), Астана (18,8%) и Карагандинская область (7,2%). Наименьшее число сделок зафиксировано в области Ылытау (0,8%).

В июле количество сделок купли-продажи квартир сократилось на 2,9% по сравнению с июнем. Наибольшей популярностью пользовались двухкомнатные квартиры (11 тыс. сделок). Количество сделок с частными домами в июле снизилось на 10,8% по сравнению с предыдущим месяцем.

В ближайшей перспективе динамика рынка жилья, по нашему мнению, будет формироваться под влиянием совокупности факторов, включая изменения налогового регулирования, корректировку параметров пенсионных накоплений, применение положений нового Строительного кодекса, а также условия реализации программ ипотечного кредитования, включая программу «7-20-25».

Арслан Аронов – 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

Салтанат Игенбекова
Арслан Аронов

+7 (727) 339 43 86

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