

13 октября 2026 года

В сентябре 2026 года цена одного квадратного метра жилья на первичном и вторичном рынках увеличилась на 10,9% г/г и 7,9% г/г соответственно. Динамика цен, по нашей оценке, формировалась под влиянием изменений в регулировании рынка, налоговом законодательстве, а также инфляционных процессов.

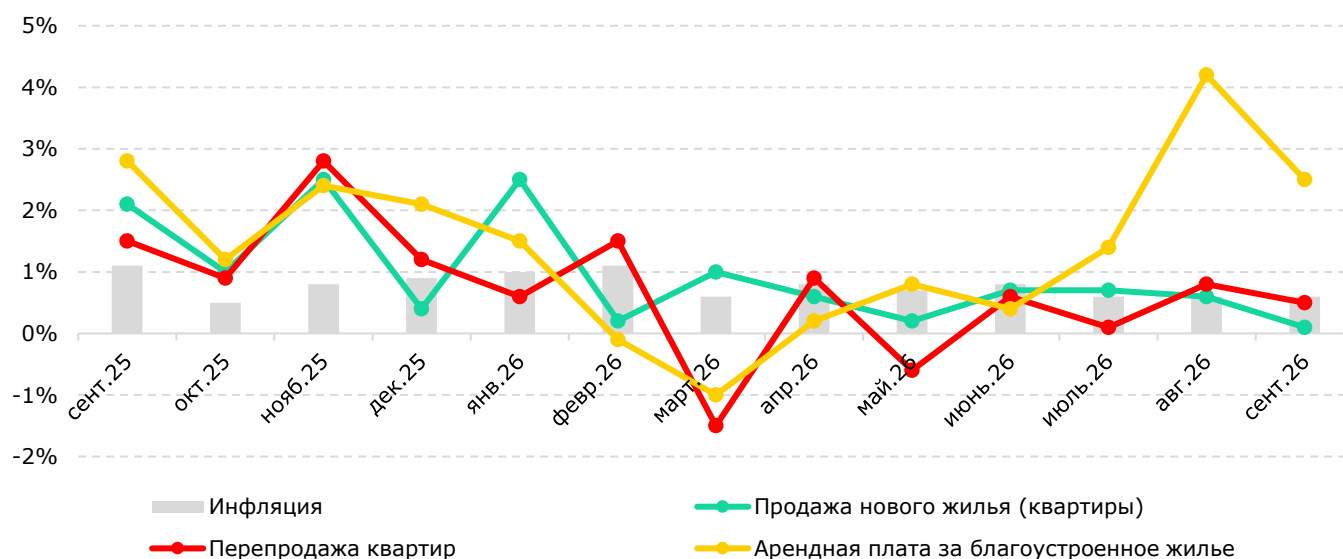
Месячный рост цен составил 0,1% м/м в первичном сегменте и 0,5% м/м - во вторичном. В первичном сегменте значительный рост цен по сравнению с августом был зафиксирован в Туркестане и Караганде — на 2,3% м/м и 1,9% м/м соответственно.

Стоимость аренды в сентябре 2026 года увеличилась на 16,7% в годовом выражении, превысив общий уровень инфляции (+9,3% г/г). По сравнению с августом рост составил 2,5% м/м.

Динамика рынка жилья, по нашему мнению, формируется под влиянием совокупности факторов, включая вступившие в силу новые нормы налогового регулирования, обновленные пороги минимальной достаточности пенсионных накоплений в ЕНПФ, введение нового Строительного кодекса и адаптацию участников рынка к новым требованиям, а также параметры реализации программ ипотечного кредитования.

Цена квадратного метра в первичном сегменте увеличилась на 0,1% м/м (0,6% м/м в августе) (Рис. 1). Рост цен был зафиксирован в 8 городах. Наиболее высокий месячный прирост отмечен в Туркестане (+2,3% м/м). В 11 городах цены остались на уровне предыдущего месяца, в Астане снизились на 0,2% м/м.

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



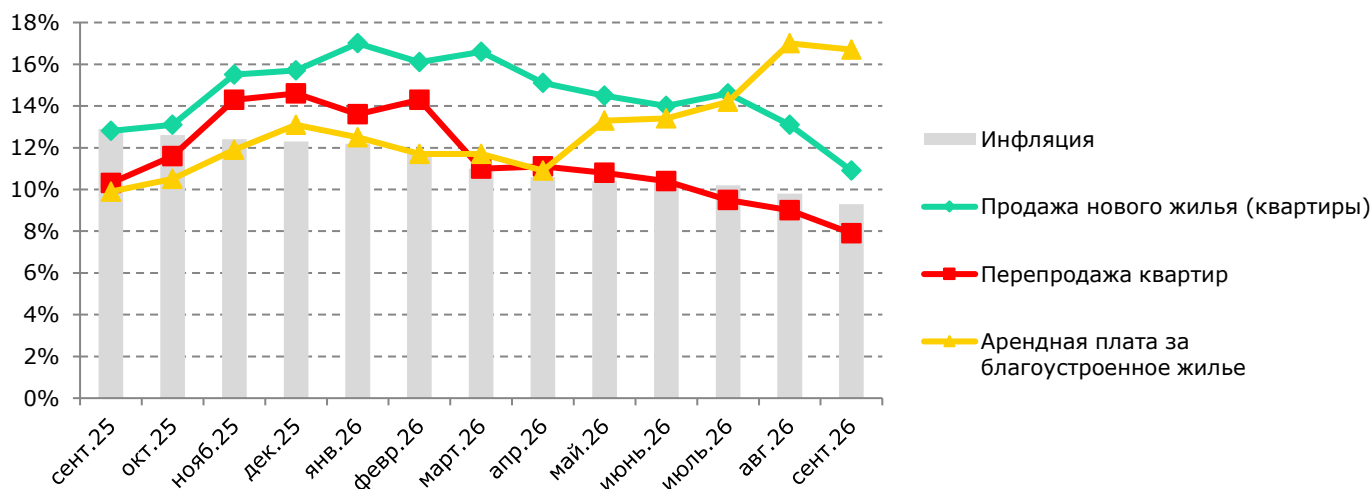
Источник: БНС

В годовом выражении стоимость квадратного метра жилья на первичном рынке в сентябре выросла на 10,9% г/г (Рис. 2). Наиболее высокие темпы роста наблюдались в Алматы (+16,5% г/г), Актобе (+13,5% г/г) и Туркестане (+19,4% г/г).

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

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

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



Источник: БНС

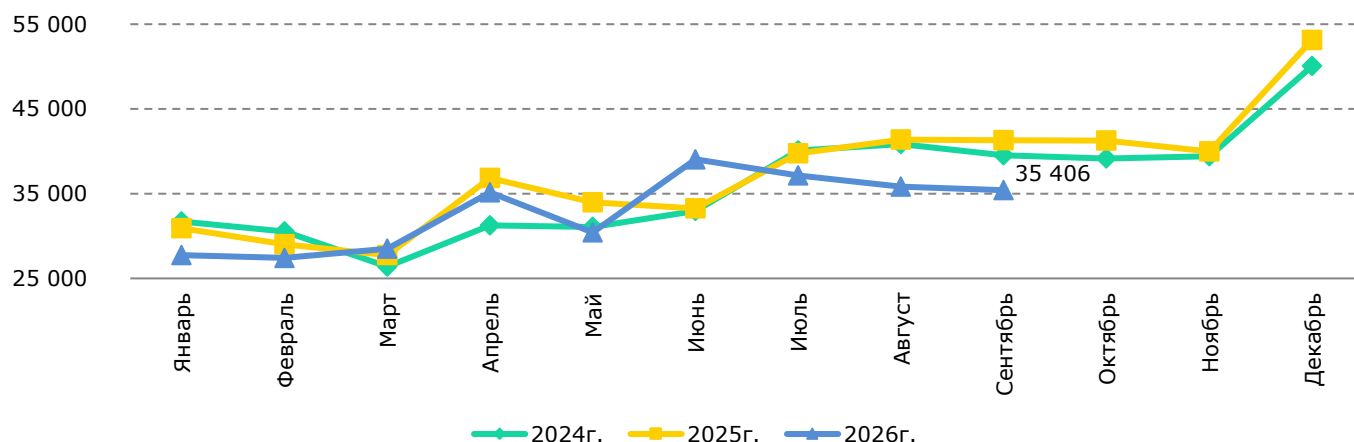
На вторичном рынке жилья, по данным БНС, рост цен составил 0,5% м/м. Увеличение зафиксировано в 12 городах, наибольшее подорожание наблюдалось в Кокшетау (+3,1% м/м) и Актобе (+2,3% м/м). В 8 городах зафиксировано месячное снижение цен.

В годовом выражении рост цен на вторичное жилье (+7,9% г/г) сложился ниже уровня инфляции (+9,3% г/г). Наиболее высокие темпы роста цен наблюдались в Кокшетау (+18,2% г/г) и Павлодаре (+11,1% г/г). Снижение цен зафиксировано в городе Конаев (-0,5% г/г).

Арендная плата за квадратный метр в сентябре 2026 года увеличилась на 2,5% м/м. Наиболее выраженный рост наблюдался в Астане (+5,1% м/м), Кокшетау (+5,2% м/м) и Семей (+4,4% м/м). В годовом выражении рост арендных ставок составил 16,7% г/г. Наиболее высокие темпы роста сохранялись в Павлодаре (+41,7% г/г) и Петропавловске (+37,4% г/г).

В сентябре 2026 года количество сделок купли-продажи жилья сократилось как в годовом (-14,3% г/г), так и в месячном выражении (-1,1% м/м) (Рис. 3). Всего в сентябре было зарегистрировано 35,4 тыс. сделок купли-продажи, из которых 76,5% пришлось на квартиры в многоквартирных домах, остальные – на частные дома.

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



Источник: БНС

Основными центрами продаж жилья продолжают оставаться Алматы (20,5%), Астана (17,3%) и Карагандинская область (7,2%). Наименьшее число сделок зафиксировано в области Ылытау (0,8%).

В сентябре количество сделок купли-продажи квартир сократилось на 2,2% по сравнению с августом. Наибольшей популярностью пользовались однокомнатные квартиры (10,4 тыс. сделок). Количество сделок с частными домами в сентябре увеличилось на 2,7% по сравнению с предыдущим месяцем.

В ближайшей перспективе на динамику рынка будут влиять эффекты уже действующих изменений в регулировании: обновленных порогов минимальной достаточности пенсионных накоплений, налоговых условий в строительстве и применения положений нового Строительного кодекса. Дополнительным фактором останутся объемы и условия ипотечного кредитования. По состоянию на 1 октября в рамках программы «7-20-25» было выдано 86,9 тыс. займов на общую сумму 1,249 трлн тенге, что может свидетельствовать о сохранении роли программ льготного ипотечного финансирования в формировании спроса на первичном рынке жилья.

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
Гульназ Табешова
Арслан Аронов

+7 (727) 339 43 86

s.igenbekova@halykfinance.kz
g.tabeshova@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
<https://halykfinance.kz/>

Bloomberg

HLFN

Refinitiv

Halyk Finance

FactSet

Halyk Finance

Capital IQ

Halyk Finance