



КАЗАХСТАНСКАЯ  
ЖИЛИЩНАЯ  
КОМПАНИЯ

АО «Казахстанская Жилищная Компания»

# Рынок ипотечного кредитования Республики Казахстан Обзор за I полугодие 2024 года.



## **Содержание**

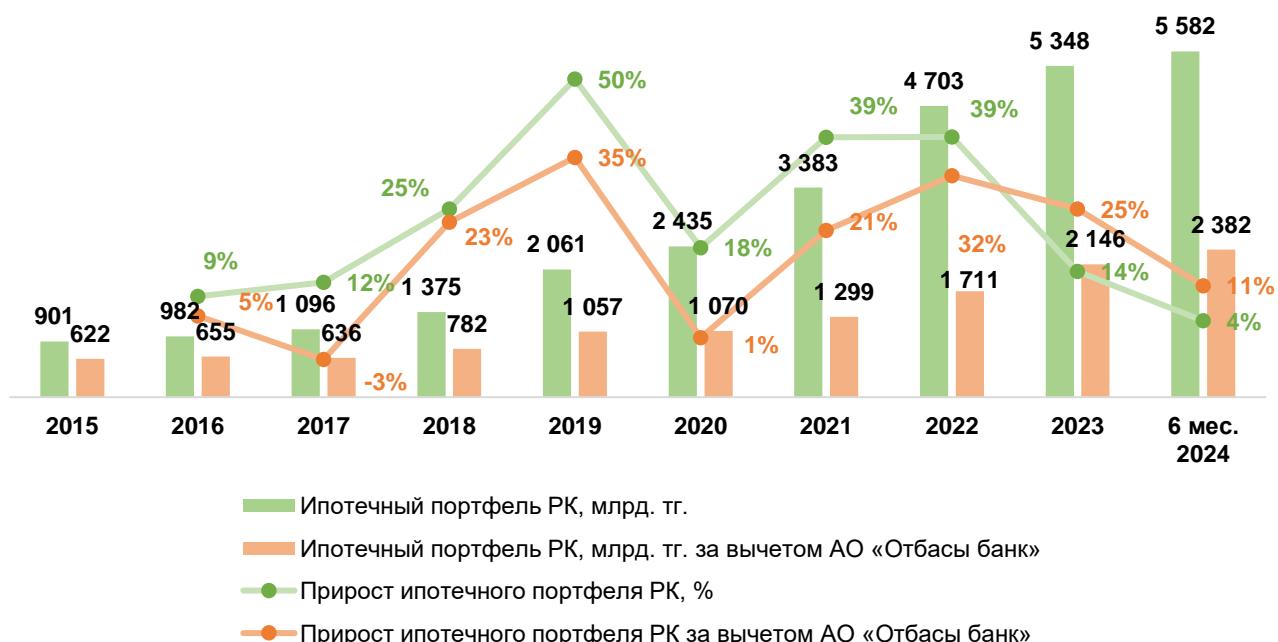
<b>1. Рынок ипотечного кредитования Республики Казахстан.....</b>	<b>1</b>
<b>2. Объем ипотечного портфеля БВУ РК .....</b>	<b>2</b>
<b>3. Ипотечные кредиты, выданные БВУ РК населению.....</b>	<b>3</b>
<b>4. Средняя ставка вознаграждения по ипотечным кредитам, выданным БВУ РК населению.....</b>	<b>5</b>
<b>5. Обзор ипотечных продуктов БВУ.....</b>	<b>6</b>
<b>6. Анализ доступности ипотечных продуктов БВУ в разрезе децильных групп РК.....</b>	<b>7</b>

## 1. Рынок ипотечного кредитования Республики Казахстан

По состоянию на 1 июля 2024 года совокупный ипотечный портфель РК составил **5 582 млрд. тенге**, в том числе:

- ипотечный портфель БВУ – **5 535 млрд. тенге<sup>1</sup>** (в том числе кредитный портфель АО «Отбасы банк» – **3 200 млрд. тенге<sup>2</sup>** или 57,8%);
- портфель ипотечных жилищных займов ипотечных организаций – **47 млрд. тенге<sup>3</sup>**.

**Объем совокупного ипотечного портфеля РК**



Источник: Национальный Банк Республики Казахстан

Совокупный ипотечный портфель Республики Казахстан **увеличился на 4%** в сравнении с 2023 годом. Рост ипотечного портфеля БВУ также составил **4%** (2023 год – **5 297 млрд. тенге**), портфель ипотечных организаций по сравнению с 2023 годом (**51 млрд. тенге**) уменьшился на **9%**.

**Структура совокупного ипотечного портфеля РК**

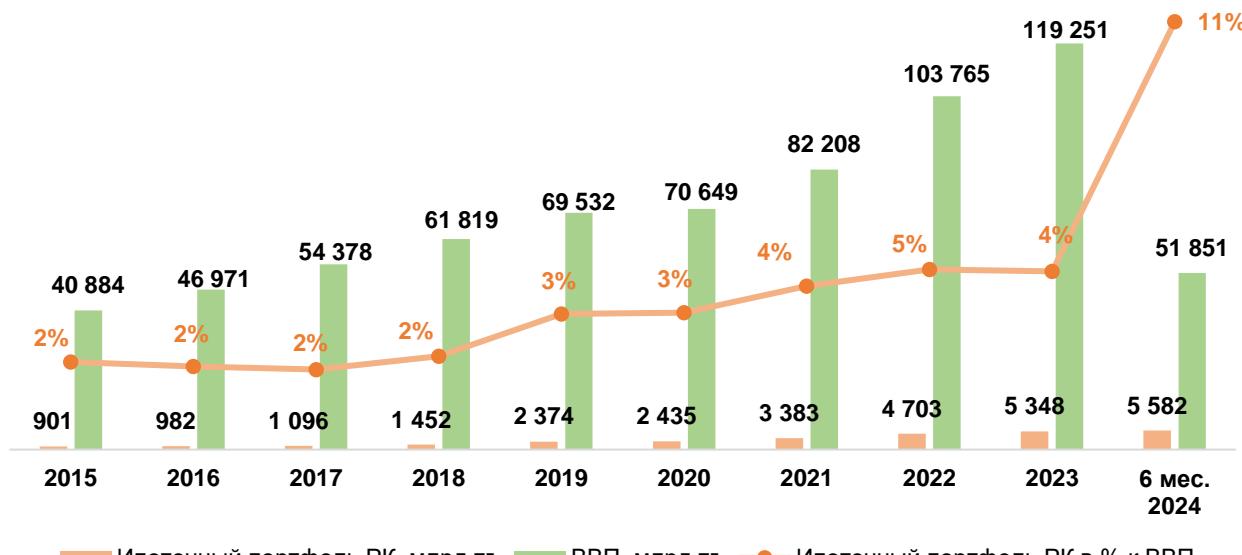
Показатель	2023 г. млрд.тг.	6 мес. 2024 г. млрд.тг.	Δ
Ипотечный портфель БВУ	5 297	5 535	+4%
Портфель ипотечных жилищных займов ипотечных организаций	51	47	-9%
<b>Совокупный ипотечный портфель РК</b>	<b>5 348</b>	<b>5 582</b>	<b>+4%</b>
<b>Совокупный ипотечный портфель за вычетом портфеля АО «Отбасы банк»</b>	<b>2 146</b>	<b>2 382</b>	<b>+11%</b>

<sup>1</sup> Ипотечное кредитование населения в региональном разрезе на 1 июля 2024 года  
[//https://nationalbank.kz/](https://nationalbank.kz/)

<sup>2</sup> <https://hcsbk.kz/ru>

<sup>3</sup> [//https://nationalbank.kz/](https://nationalbank.kz/)

## Ипотечный портфель РК в % к ВВП



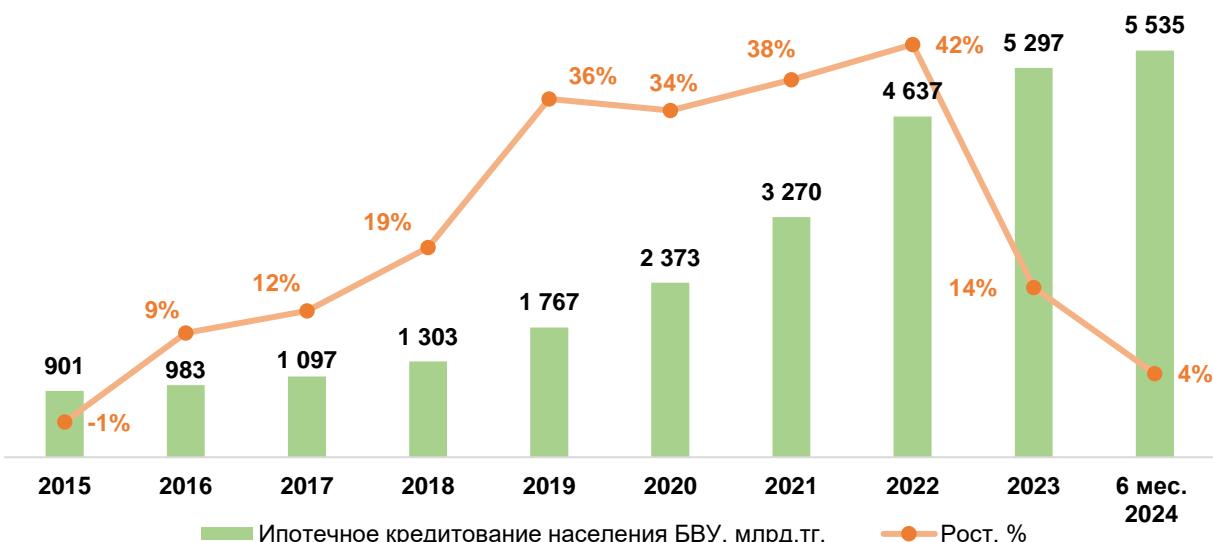
Источник: БНС АСПиР РК

Доля ипотечного портфеля в ВВП страны в I полугодии 2024 года составила 11%.

## 2. Объем ипотечного портфеля БВУ РК

Объем ипотечного портфеля БВУ по состоянию на 1 июля 2024 года составил **5 535 млрд. тенге**, в том числе **5 534 млрд. тенге – в национальной валюте** (или 99,9% от общего объема), **1 млрд. тенге – в иностранной** (0,1%). Рост показателя в сравнении с 2023 годом составил 4%.

### Динамика роста ипотечного портфеля БВУ



Источник: Национальный Банк Республики Казахстан

## Объем ипотечного портфеля БВУ РК разрезе регионов

Регион	2023 г.		6 мес. 2024 г.		Δ
	млрд.тг.	доля	млрд.тг.	доля	
<b>Всего по РК</b>	<b>5 297</b>	<b>100%</b>	<b>5 535</b>	<b>100%</b>	+4%
Абай	92	2%	97	2%	+5%
Акмолинская	150	3%	153	3%	+2%
Актюбинская	229	4%	233	4%	+2%
Алматинская	102	2%	101	2%	-1%
Атырауская	136	3%	138	2%	+1%
Восточно-Казахстанская	176	3%	181	3%	+3%
Жамбылская	116	2%	117	2%	+1%
Жетысуз	24	0%	37	1%	+53%
Западно-Казахстанская	143	3%	148	3%	+3%
Карагандинская	421	8%	362	7%	-14%
Костанайская	159	3%	164	3%	+3%
Кызылординская	74	1%	75	1%	+1%
Мангистауская	161	3%	161	3%	-
Павлодарская	162	3%	168	3%	+3%
Северо-Казахстанская	76	1%	75	1%	-1%
Туркестанская	43	1%	51	1%	+18%
Ульятау	6	0%	7	0%	+24%
г. Алматы	<b>1 188</b>	<b>22%</b>	<b>1 322</b>	<b>24%</b>	<b>+11%</b>
г. Астана	<b>1 563</b>	<b>30%</b>	<b>1 644</b>	<b>30%</b>	<b>+5%</b>
г. Шымкент	276	5%	301	5%	+9%

*Источник: Национальный Банк Республики Казахстан*

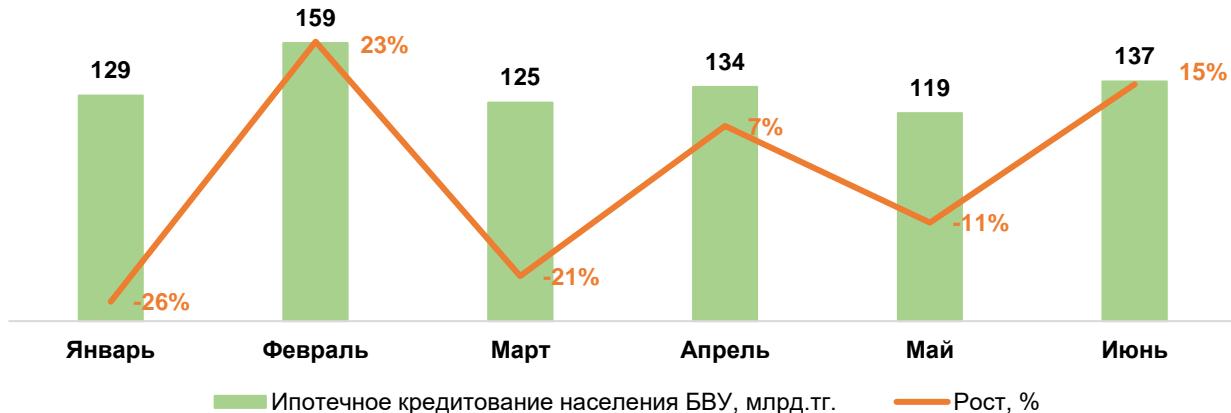
Анализ в разрезе регионов показывает, что на **гг. Астана и Алматы** приходится **54% от общего ипотечного портфеля БВУ**.

### 3. Ипотечные кредиты, выданные БВУ РК населению

В I полугодии 2024 года было выдано населению ипотечных кредитов на сумму **803 млрд. тенге**.

В **феврале** 2024 года зафиксировано наибольшее количество выданных ипотечных займов – **на 158 млрд. тенге**.

## Динамика выдачи ипотечных займов БВУ за январь - июнь 2024 г.



Источник: Национальный Банк Республики Казахстан

## Динамика выдачи ипотечных займов БВУ за 6 мес. в 2017-2024 гг.



Источник: Национальный Банк Республики Казахстан

По сравнению с 2023 годом в 2024 году за 6 мес. было выдано населению ипотечных кредитов **на 13% больше**.

## Выдача ипотеки в разрезе регионов

Регион	6 мес. 2023 г.		6 мес. 2024 г.		$\Delta$
	млрд.тг.	%	млрд.тг.	%	
<b>Всего по РК</b>	<b>709</b>	<b>100%</b>	<b>803</b>	<b>100%</b>	<b>+13%</b>
Акмолинская	20	3%	21	3%	+5%
Актюбинская	32	5%	35	4%	+9%
Алматинская	15	2%	22	3%	+47%
Жетысу	18	3%	18	2%	-
Атырауская	38	5%	41	5%	+8%
Абайская	12	2%	13	2%	+8%
Жамбылская					

Западно-Казахстанская	21	3%	26	3%	+24%
Карагандинская	54	8%	51	6%	-6%
Ульятау					
Костанайская	26	4%	25	3%	-3%
Кызылординская	10	1%	11	1%	+9%
Мангистауская	23	3%	24	3%	+4%
Павлодарская	24	3%	27	3%	+14%
Северо-Казахстанская	10	1%	9	1%	-9%
Туркестанская	3	0%	11	1%	+252%
<b>г. Алматы</b>	<b>169</b>	<b>24%</b>	<b>201</b>	<b>25%</b>	<b>+19%</b>
<b>г. Астана</b>	<b>198</b>	<b>28%</b>	<b>223</b>	<b>28%</b>	<b>+13%</b>
г. Шымкент	36	5%	44	6%	+23%

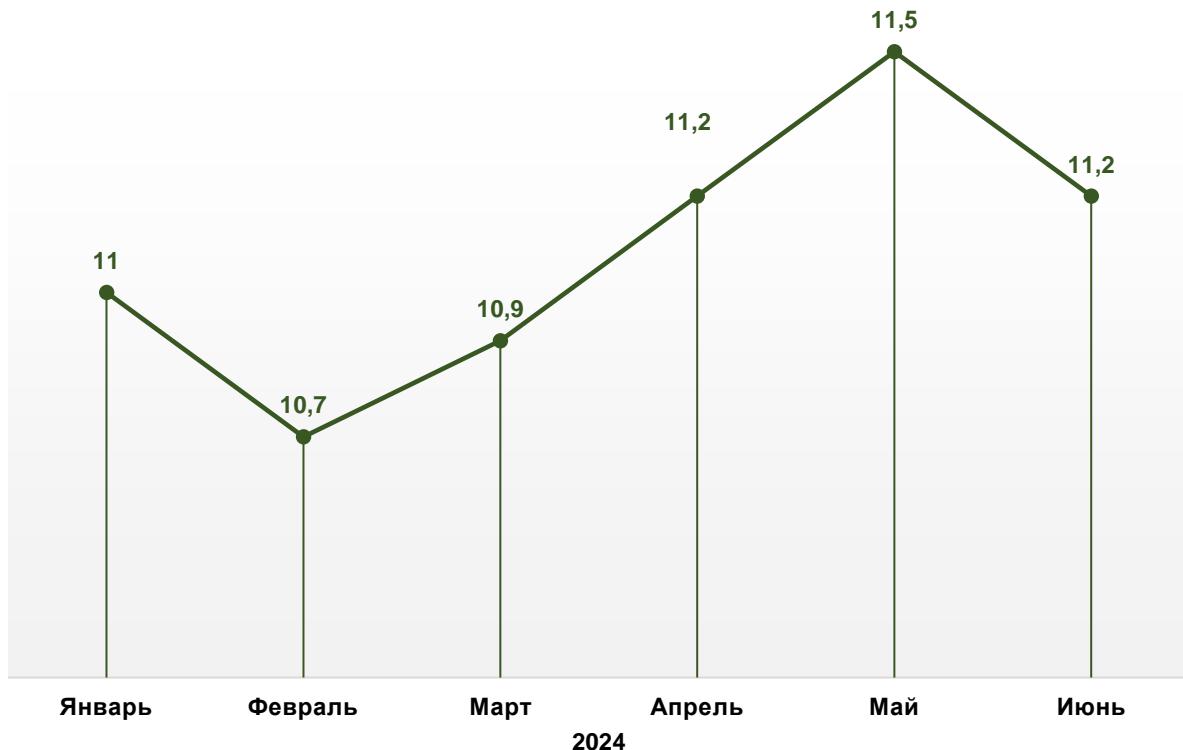
Источник: Национальный Банк Республики Казахстан

**Среднемесячный объем выдачи ипотечных кредитов в I полугодии 2024 года составил 133,8 млрд. тенге, что выше среднемесячного объема выданных ипотечных кредитов в I полугодии 2023 года (118,2 млрд. тг.) на 13%.**

#### **4. Средняя ставка вознаграждения по ипотечным кредитам, выданным БВУ РК населению**

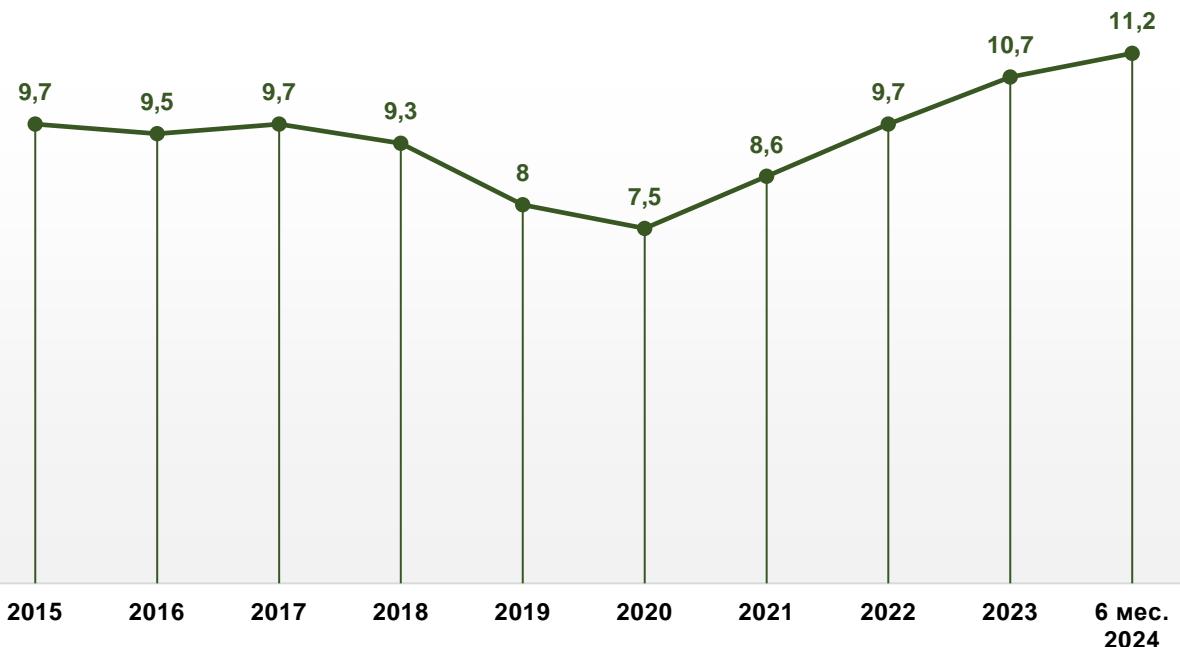
В июне 2024 года средняя ставка вознаграждения по выданным ипотечным кредитам составила 11,2%, что выше показателя 2023 года (10,7%) на 0,5 процентных пункта.

##### **Средняя ставка вознаграждения по выданным БВУ кредитам на строительство и приобретение жилья гражданам, %**



Источник: Национальный Банк Республики Казахстан

## Средняя ставка вознаграждения по выданным БВУ кредитам на строительство и приобретение жилья гражданам с 2015-2024 год, %



Источник: Национальный Банк Республики Казахстан

Начиная с 2018 года наблюдалась **тенденция снижения** средней ставки вознаграждения. Однако с 2021 года ставка **выросла на 2,6 процентных пункта** до 11,2% по состоянию на июнь 2024 года. Рост ставки обусловлен **снижением объемов выдачи займов по льготным рыночным ипотечным программам на рынке**.

### 5. Обзор ипотечных продуктов БВУ

Ипотечные кредиты на рынке страны предлагают 8 БВУ, 7 из которых участвуют в реализации программы «7-20-25». Не считая предложения АО «Отбасы Банк», самая привлекательная ставка на рынке – у АО «Altyn Bank» от 14%. Далее идут АО «Halyk Bank», АО «Forte Bank» и АО «Банк Центр Кредит» со ставкой от 17,5%.

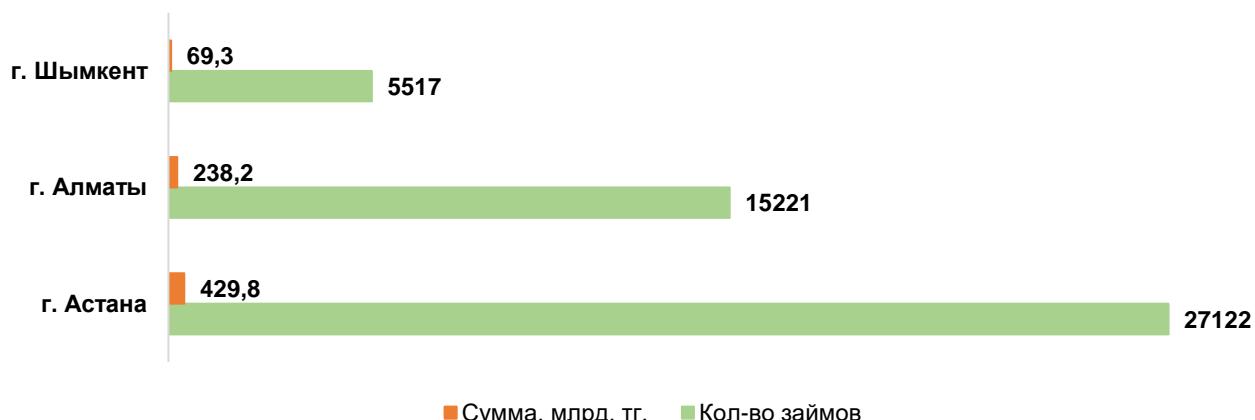
№	Банк	Срок ипотеки, мес.	Первонач. взнос, %	Ставка, %	Макс. сумма займа	«7-20-25»
1	АО «Halyk Bank»	до 240	от 0 до 20%	от 17,5%	в зависимости от платежеспособности Заявителя	+
2	АО «Forte Bank»	до 240	от 15%	от 17,5%	от 500 тыс.тг. до 200 млн.тг.	+
3	АО «Банк Центр Кредит»	до 180	от 20%	от 17,5%	гг. Астана, Алматы, Шымкент, Караганда, Актау, Атырау, Актобе, Усть-Каменогорск – 40 млн.тг., для остальных регионов – 25 млн.тг.; отсутствуют ограничения при первоначальном взносе от 30%.	+
4	АО «Банк RBK»	до 180	от 30%	от 20,5%	до 75 млн.тг.	+

5	АО «Нурбанк»	до 240	от 30%	от 19,5%	50 млн.тг. (имеется возможность получения большей суммы на индивидуальных условиях)	-
6	АО «Банк Фридом Финанс Казахстан»*	до 240	от 20%	от 17,2%	до 70 млн.тг.	+
7	АО «Altyn Bank»	до 240	от 20%	от 14%	до 175 млн.тг.	+
8	АО «Евразийский банк»			Собственная программа отсутствует		+

\*цифровая ипотека

По состоянию на 27 июня 2024 года, объем выдачи займов БВУ в рамках программы «7-20-25» составил 74,6 тыс. на 1,023 трлн тенге.

Среди регионов лидируют:



В рамках программы «7-20-25» ожидается значительное расширение ипотечного кредитования благодаря мерам Национального банка Казахстана и реализации Дорожной карты. Прогнозируется, что общий ипотечный портфель банков вырастет на 1,6 трлн тенге до 2030 года, что позволит улучшить жилищные условия около 100 000 семей. Эти меры не только повысят доступность жилья, но и окажут положительное воздействие на экономику, способствуя росту строительного сектора и сопутствующих отраслей.

## 6. Анализ доступности ипотечных продуктов БВУ в разрезе децильных групп РК

На сегодняшний день на рынке ипотечного кредитования в РК доступно 7 программ БВУ. В целях оценки доступности собственных ипотечных программ БВУ для граждан РК, были проведены расчёты индекса доступности жилья (англ. – *Housing Affordability Index, HAI*) в разрезе децильных групп (где 1 дециль – самая бедная группа населения РК, 10 – самая богатая группа населения РК). Индекс, определяющий доступность жилья с ипотечным кредитом, определяется по следующей формуле:

$$HAI = (\text{Доля доходности по ипотеке} * \text{Среднедушевые номинальные денежные доходы} * 3 * 12) / (12 * \text{Ежемесячная сумма платежа по ипотеке})$$

Получаемые результаты трактуются следующим образом: показатель **выше 100** – ипотека является **доступной**, показатель **ниже 100** – ипотека является **недоступной**.

### Индекс доступности ипотечных продуктов для дециля групп населения РК

Децили	Уровень дохода*	7-20-25	Halyk Bank	Forte Bank	БЦК	Банк RBK	Нурбанк	ФФБ	Altyn Bank
РК	-	117,7	55,3	52,0	52,8	53,0	57,3	56,1	66,9
1	39 218	23,7	11,1	10,5	10,6	10,7	11,5	11,3	13,5
2	51 175	30,9	14,5	13,7	13,9	13,9	15,0	14,7	17,6
3	58 459	35,3	16,6	15,6	15,8	15,9	17,2	16,8	20,1
4	65 689	39,6	18,6	17,5	17,8	17,9	19,3	18,9	22,5
5	73 574	44,4	20,9	19,6	19,9	20,0	21,6	21,2	25,2
6	84 178	50,8	23,9	22,5	22,8	22,9	24,7	24,2	28,9
7	97 432	58,8	27,6	26,0	26,4	26,5	28,6	28,0	33,4
8	115 118	69,5	32,6	30,7	31,2	31,3	33,8	33,1	39,5
9	142 002	85,7	40,3	37,9	38,5	38,6	41,7	40,9	48,7
10	234 895	141,8	66,6	62,7	63,6	63,9	69,0	67,6	80,6

\*в среднем на душу населения

В первом полугодии 2024 года доступность ипотечных продуктов в среднем по Казахстану улучшилась по сравнению с 2023 годом благодаря двум ключевым факторам: снижение цен на новое жилье и рост доходов населения.

Одним из наиболее заметных улучшений стало увеличение доступности программы «7-20-25». Индекс доступности (HAI) этой программы вырос на 10,7 пунктов с 107,0 в 2023 году до 117,7 в 2024 году. Средний прирост индекса по всем децилям составил 5 пунктов в 2024 году.

Среди банков второго уровня (БВУ), представленных в таблице, АО «Altyn Bank» продемонстрировал наилучший прирост в 2024 году, показатель увеличился с 2023 года на 17,9 пунктов (2023 год – 49 пунктов).

Наименьший прирост в текущем году продемонстрировал ипотечный продукт АО «Банк RBK» – 4,8 пунктов (2023 год – 48,2 пункта). При этом, только доступность ипотечного продукта АО «Банк Центр Кредит» уменьшилась в 2024 году на 3,8 пункта (2023 год – 56,8 пункта).

Несмотря на улучшение показателей по БВУ в 2024 году, коммерческие ипотечные продукты, в целом, остаются недоступными для большинства граждан нашей страны.