



КАЗАХСТАНСКАЯ
ЖИЛИЩНАЯ
КОМПАНИЯ

АО «Казахстанская Жилищная Компания»

Рынок ипотечного кредитования Республики Казахстан. Обзор за 2024 год.



Содержание

1. Рынок ипотечного кредитования Республики Казахстан.....	1
2. Объем ипотечного портфеля БВУ РК	2
3. Ипотечные кредиты, выданные БВУ РК населению.....	4
4. Средняя ставка вознаграждения по ипотечным кредитам, выданным БВУ РК населению.....	5
5. Обзор ипотечных продуктов БВУ.....	7
6. Анализ доступности ипотечных продуктов БВУ в разрезе децильных групп РК.....	8

1. Рынок ипотечного кредитования Республики Казахстан

По состоянию на 1 января 2025 года совокупный ипотечный портфель РК составил **6 106 млрд. тенге**, в том числе:

- ипотечный портфель БВУ – **6 064 млрд. тенге¹** (в том числе кредитный портфель АО «Отбасы банк» – **3 498 млрд. тенге²** или **57%**);
- портфель ипотечных жилищных займов ипотечных организаций – **42,4 млрд. тенге³**.

Объем совокупного ипотечного портфеля РК



Источник: Национальный Банк Республики Казахстан

Совокупный ипотечный портфель Республики Казахстан **увеличился на 14%** в сравнении с 2023 годом. Рост ипотечного портфеля БВУ также составил **14%** (2023 год – **5 297 млрд. тенге**), портфель ипотечных организаций по сравнению с 2023 годом (**51,2 млрд. тенге**) уменьшился на **17%**.

Структура совокупного ипотечного портфеля РК

Показатель	2023 г. млрд.тг.	2024 г. млрд.тг.	Δ
Ипотечный портфель БВУ	5 297	6 064	+14%
Портфель ипотечных жилищных займов ипотечных организаций	51,2	42,4	-17%

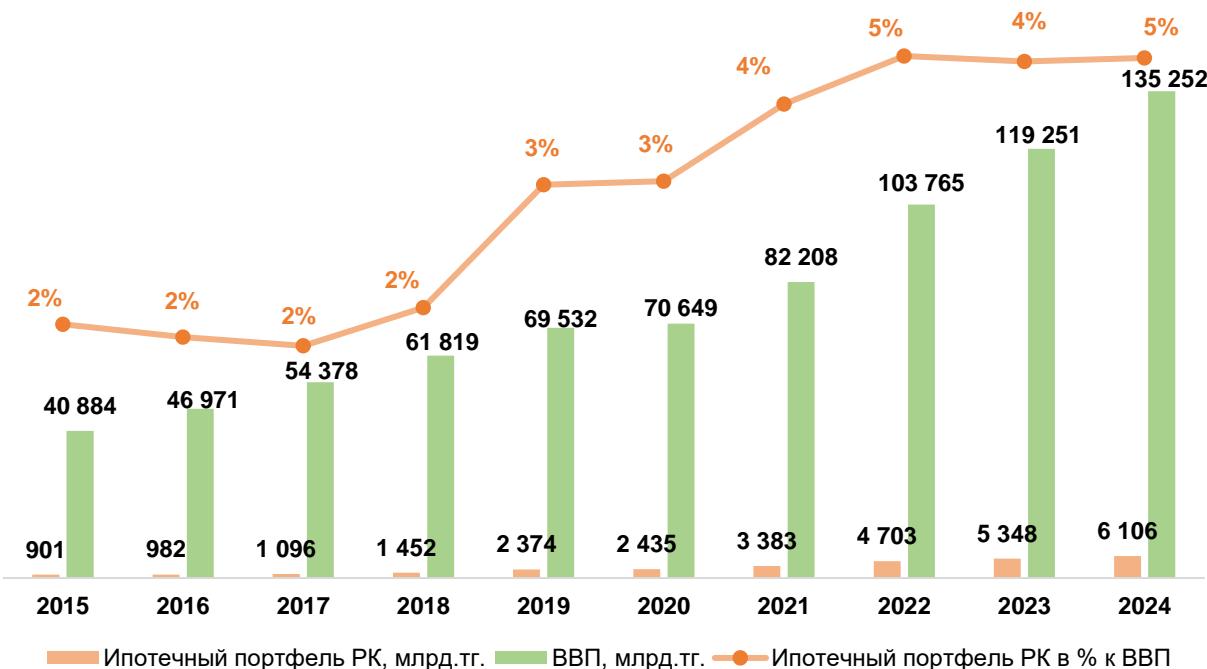
¹ Ипотечное кредитование населения в региональном разрезе на январь 2025 года
[//https://nationalbank.kz/](https://nationalbank.kz/)

² <https://hcsbk.kz/ru>

³ [//https://nationalbank.kz/](https://nationalbank.kz/)

Совокупный ипотечный портфель РК	5 348	6 106	+14%
Совокупный ипотечный портфель за вычетом портфеля АО «Отбасы банк»	2 146	2 608	+22%

Ипотечный портфель РК в % к ВВП



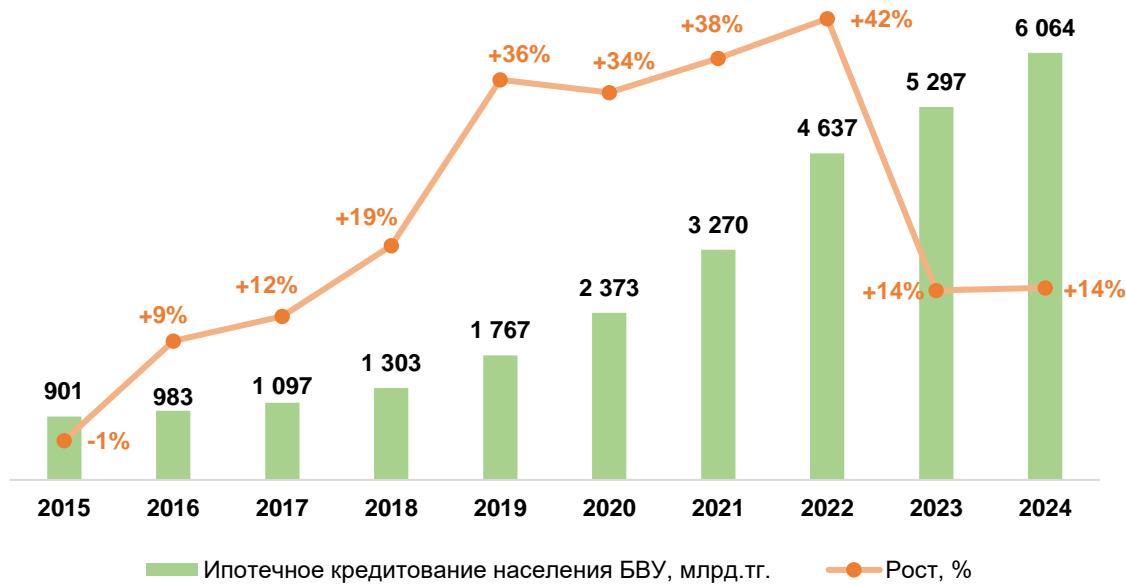
Источник: БНС АСПиР РК

Доля ипотечного портфеля в ВВП страны в 2024 году составила 5%, увеличившись по сравнению с 2023 годом на 1 процентный пункт.

2. Объем ипотечного портфеля БВУ РК

Объем ипотечного портфеля БВУ по состоянию на 1 января 2025 года составил **6 064 млрд. тенге**, в том числе **6 063 млрд. тенге – в национальной валюте** (или 99,9% от общего объема), **850 млн. тенге – в иностранной** (0,1%). Рост показателя в сравнении с 2023 годом составил **14%**.

Динамика роста ипотечного портфеля БВУ



Источник: Национальный Банк Республики Казахстан

Объем ипотечного портфеля БВУ РК разрезе регионов

Регион	2023 г.		2024 г.		Δ
	млрд.тг.	доля	млрд.тг.	доля	
Всего по РК	5 297	100%	6 064	100%	+14%
Абай	92	2%	111	2%	+21%
Акмолинская	150	3%	162	3%	+8%
Актюбинская	229	4%	256	4%	+12%
Алматинская	102	2%	110	2%	+8%
Атырауская	136	3%	146	2%	+7%
Восточно-Казахстанская	176	3%	195	3%	+11%
Жамбылская	116	2%	124	2%	+7%
Жетысу	24	0,3%	49	1%	+104%
Западно-Казахстанская	143	3%	163	3%	+14%
Карагандинская	421	8%	381	6%	-10%
Костанайская	159	3%	182	3%	+14%
Кызылординская	74	1%	83	1%	+12%
Мангистауская	161	3%	168	3%	+4%
Павлодарская	162	3%	181	3%	+12%
Северо-Казахстанская	76	1%	82	1%	+8%
Туркестанская	43	1%	57	1%	+33%
Улытау	6	0,1%	13	0,2%	+117%
г. Алматы	1 188	22%	1 504	25%	+27%
г. Астана	1 563	30%	1 764	29%	+13%
г. Шымкент	276	5%	333	5%	+21%

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 2024 году было выдано населению ипотечных кредитов на сумму **2 023 млрд. тенге**.

В **декабре** 2024 года зафиксировано наибольшее количество выданных ипотечных заемов – **на 236 млрд. тенге**.

Динамика выдачи ипотечных заемов БВУ за январь-декабрь 2024 г.



Источник: Национальный Банк Республики Казахстан

Динамика выдачи ипотечных заемов БВУ в 2017-2024 гг.



Источник: Национальный Банк Республики Казахстан

По сравнению с 2023 годом в 2024 году населению было выдано ипотечных кредитов **на 25% больше**.

Выдача ипотеки в разрезе регионов

Регион	2023 г.		2024 г.		Δ
	млрд.тг.	%	млрд.тг.	%	
Всего по РК	1 624	100%	2 023	100%	+25%
Абайская	33	2%	44	2%	+34%
Акмолинская	47	3%	49	2%	+5%
Актюбинская	71	4%	93	5%	+32%
Алматинская	23	1%	31	2%	+34%
Атырауская	40	2%	47	2%	+17%
Восточно-Казахстанская	53	3%	62	3%	+17%
Жамбылская	33	2%	33	2%	+1%
Жетысу	13	1%	31	2%	+137%
Западно-Казахстанская	51	3%	65	3%	+28%
Карагандинская	121	7%	112	6%	-7%
Костанайская	57	4%	66	3%	+16%
Кызылординская	24	1%	28	1%	+18%
Мангистауская	50	3%	57	3%	+14%
Павлодарская	56	3%	65	3%	+16%
Северо-Казахстанская	24	1%	27	1%	+13%
Туркестанская	19	1%	20	1%	+4%
Ульятау	1	0,1%	8	0,4%	+737%
г. Алматы	395	24%	553	27%	+40%
г. Астана	438	27%	527	26%	+20%
г. Шымкент	73	4%	102	5%	+40%

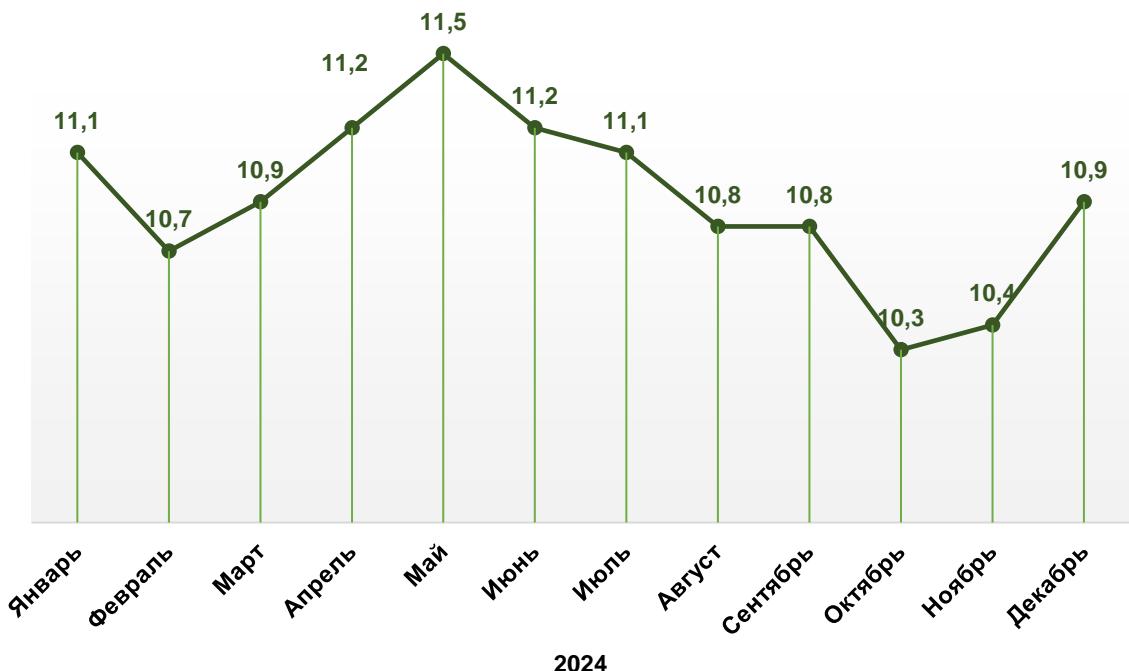
Источник: Национальный Банк Республики Казахстан

Среднемесячный объем выдачи ипотечных кредитов во 2024 году составил 168,6 млрд. тенге, что выше среднемесячного объема выданных ипотечных кредитов в 2023 году (135,3 млрд. тг.) на 25%.

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

В 2024 году средняя ставка вознаграждения по выданным ипотечным кредитам составила 10,9%, что выше показателя 2023 года (10,7%) на 0,2 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 2,3 процентных пункта** до **10,9%** по состоянию на конец 2024 года.

5. Обзор ипотечных продуктов БВУ

Ипотечные кредиты на рынке страны предлагают 8 БВУ, из которых 7 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 идет АО «Банк Фридом Финанс Казахстан» со ставкой от 17,2%.

№	Банк	Срок ипотеки, мес.	Первонач. взнос, %	Ставка, %	Макс. сумма займа	«7-20-25»
1	АО «Halyk Bank»	до 240	от 20%	от 17,5%	в зависимости от платежеспособности Заявителя	+
2	АО «Forte Bank»	до 240	от 15%	от 17,5%	до 200 млн.тг.	+
3	АО «Банк Центр Кредит»	до 180	от 20%	от 18,5%	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 20%	от 18,0%	до 70 млн.тг.	-
6	АО «Фридом Банк Казахстана»*	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 итогам 2024 года объем выдачи займов БВУ в рамках программы «7-20-25» составил 5,9 тыс. на сумму 100 млрд. тенге. Анализ распределения выданных займов показывает, что основными центрами ипотечного кредитования остаются гг. Астана (2 455 займов, 43,9 млрд. тенге) и Алматы (1 616 займов, 29,1 млрд. тенге). Их совокупная доля составляет 69% от общего объема программы, что подтверждает высокую концентрацию спроса на жилье в крупнейших городах. Также, значительное количество займов выдано в Карагандинской области (650 займов, 9,8 млрд. тенге).

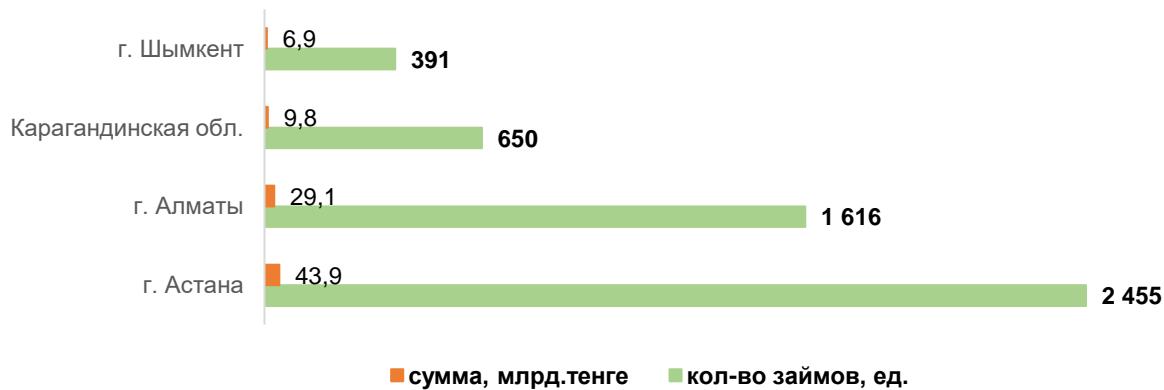
В то же время, в ряде регионов наблюдается крайне низкая активность по программе, особенно в Алматинской (8 займов), Кызылординской (6 займов) и Ульятауской (5 займов) областях.

Наибольшую долю ипотечных займов в рамках программы «7-20-25» выдали:

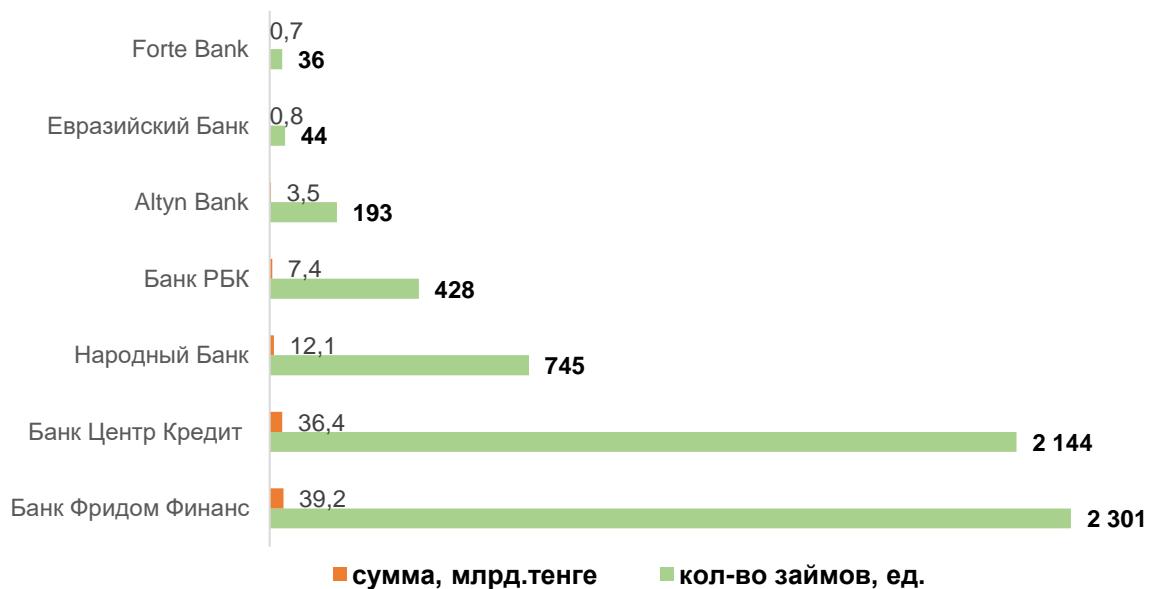
- АО «Фридом Банк Казахстан» – 2 301 заем (39,2 млрд. тенге);
- АО «Банк ЦентрКредит» – 2 144 займа (36,4 млрд. тенге);
- АО «Народный Банк Казахстана» – 745 займов (12,1 млрд. тенге).

Эти три банка обеспечили 88% всех выданных кредитов, что указывает на их ключевую роль в программе. В то же время, АО «Евразийский Банк» и АО «Forte Bank» показали минимальную активность.

Лидеры по регионам:



Кол-во и сумма займов, выданных БВУ РК за 2024 год



6. Анализ доступности собственных 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	Altyn Bank	Фридом	Halyk Bank	Нурбанк	Банк RBK	Forte Bank	БЦК
РК	-	124,2	70,6	59,3	58,4	56,9	56,0	54,9	53,3
1	40 185	23,7	13,5	11,3	11,1	10,8	10,7	10,5	10,2
2	52 140	30,7	17,5	14,7	14,4	14,1	13,8	13,6	13,2
3	59 204	34,9	19,8	16,6	16,4	16,0	15,7	15,4	15,0
4	67 000	39,5	22,4	18,8	18,5	18,1	17,8	17,5	16,9
5	75 410	44,4	25,3	21,2	20,9	20,4	20,0	19,6	19,1
6	85 057	50,1	28,5	23,9	23,5	23,0	22,6	22,2	21,5
7	98 704	58,2	33,1	27,7	27,3	26,6	26,2	25,7	25,0
8	117 660	69,3	39,4	33,1	32,6	31,8	31,2	30,6	29,8
9	147 736	87,1	49,5	41,5	40,9	39,9	39,2	38,5	37,4
10	256 948	151,4	86,1	72,2	71,1	69,3	68,2	66,9	65,0

*в среднем на душу населения

На основании расчётов программы «7-20-25» остаётся наиболее доступной ипотечной программой для населения Казахстана, демонстрируя индекс 124,2. В то же время ипотечные предложения БЦК и Forte Bank оказались наименее доступными.

В целом, анализ показывает, что большинство ипотечных продуктов по-прежнему доступны преимущественно для граждан с высокими доходами, в то время как низко- и среднедоходные группы сталкиваются с серьёзными затруднениями при попытке воспользоваться ипотечным кредитованием.

Программа «7-20-25» продолжает оставаться основной льготной ипотечной программой. С конца 2022 года её финансирование ограничено 100 млрд. тенге в год (по 25 млрд. тенге ежеквартально). В 2024 году приобретение жилья возможно только в рамках установленных лимитов стоимости (от 15 до 25 млн. тенге в зависимости от региона).

Из-за высокого спроса и ограниченного предложения наибольшим спросом пользуются однокомнатные и небольшие двухкомнатные квартиры, которые остаются в дефиците на рынке.



Источник: БНС АСПиР РК

За последние 9 лет, с 2015 по 2024 годы, цены на новое жильё выросли на 94,1%. До запуска программы «7-20-25» (2018 г.) ежегодный рост цен составлял в среднем 1,2%, однако после её введения средний рост ускорился до 14,6%. В 2022

году был зафиксирован рекордный скачок на 21,1%, однако в 2024 году темп роста снизился до 1,1%.

Таким образом, текущая ситуация на рынке жилья требует корректировки государственной политики в жилищной сфере:

1) Льготные программы должны быть адресными и ориентированными на те категории граждан, которые действительно нуждаются в поддержке.

2) Для обеспечения устойчивого развития рынка необходима постепенная трансформация ипотечной системы в сторону коммерческого кредитования, что снизит зависимость от государственных субсидий.

3) Рост реальных доходов населения остаётся ключевым фактором в обеспечении доступности жилья на рыночных условиях.

Несмотря на небольшие улучшения в 2024 году, проблема доступности ипотечного кредитования сохраняется, особенно среди граждан с низкими и средними доходами.