

krisha.kz

Путеводитель по ипотекам на вторичное жильё – 2026



Какие бывают ипотеки

1 Стандартная

Вносите первоначальный взнос (от 20%), на оставшуюся сумму берёте кредит. Средняя ставка 20-22%.

Банки: Altyn, Halyk, Нурбанк, Банк ЦентрКредит, Forte Bank.

2 Под заклад

Первоначальный взнос замораживается на счёте в банке и служит доп. залогом. Проценты начисляются на всю стоимость квартиры, поэтому ставка ниже (от 5%).

Банки: Банк ЦентрКредит (JAŃA ипотека), Forte Bank.

3 Накопительная в Отбасы банке

Нужно накопить не менее 50% на депозите в Отбасы банке. Чтобы получить низкую ставку 3.5-5% , депозиту должно быть не меньше 3 лет.

Банки дают ипотеку на квартиры в кирпичных, панельных и монолитных домах. В каркасно - камышитовых — нет. У некоторых есть требование к этажности дома – не менее 5 этажей.

Банк	Что можно купить	Год постройки	Расположение
Altyn Bank	Квартира, комната в общ.	От 1976, не менее 5 эт.	Город + до 30 км
Halyk Bank	Квартира, комната в общ.	От 1960, кирпичные От 1965, панельные	Город и утверждённый пригород
Нурбанк	Квартира	От 1975	Город + до 50 км
Банк ЦентрКредит	Квартира	Стандартная от 2000, JАÑА ипотека от 1990, не менее 5 эт.	Город и пригород
Forte Bank	Квартира	От 1987	Город и пригород
Отбасы банк	Квартира, комната в общ.	От 1966, кирп., мон., бет. От 1976, панель	Город и пригород

- На первоначальный взнос не начисляются проценты.
- Залог: приобретаемая недвижимость.

Банк	Ставка	Взнос	Срок	Сумма займа
Altyn Bank	От 22.3%	От 20%	До 20 лет	До 175 млн ₸
Halyk Bank	От 20.5% с комисс.* От 22% без комисс.*	От 20%	До 20 лет	Зависит от дохода заёмщика
Нурбанк	От 20%	От 20%	До 10 лет	До 70 млн ₸
Банк ЦентрКредит	От 20.5%	От 20%	До 15 лет	До 100 млн ₸ **

*С комиссией – ставка ниже, но сразу платите от 1% от суммы займа.

*Без комиссии – платить ничего не нужно, но ставка выше.

**Сумма займа зависит от первоначального взноса и региона РК.

Пример платежа по стандартным ипотекам

Вторичное жильё (квартиры)

Чтобы сравнить предложения банков, мы взяли одинаковые условия:

Стоимость квартиры – 30 млн ₸. Срок ипотеки – 10 лет.

Банк	Взнос	Ставка	Платёж	Переплата за 10 лет
Altyn Bank	20% (6 млн ₸)	22.3%	501 тыс. ₸	36 млн ₸
Halyk Bank	20% (6 млн ₸)	20.5%	472 тыс. ₸	32.6 млн ₸
Банк ЦентрКредит	20% (6 млн ₸)	21.7%	479 тыс. ₸	33.5 млн ₸
Нурбанк	20% (6 млн ₸)	21.5%	488 тыс. ₸	35 млн ₸

Расчёты приблизительные, точные банк делает индивидуально.

Условия

Ипотеки под заклад

Вторичное жильё (квартиры)

- Ипотека оформляется на 100% стоимости жилья – проценты начисляются на всю сумму.
- Взнос: замораживается на спецсчёте в банке.
- Деньги со счёта можно потратить на досрочное погашение.
- Залог: приобретаемое жильё и деньги на спецсчёте.

Банк	Ставка	Заклад	Срок	Сумма займа
Банк ЦентрКредит (JAŃA ипотека)	От 5%*	От 20%	До 15 лет	От 30 до 100 млн ₸ **
Forte Bank	От 5%	От 30%	До 15 лет	До 100 млн ₸

*Ставка зависит от размера первоначального взноса.

**Сумма займа зависит от первоначального взноса и региона РК.

Пример платежа по ипотекам под заклад

Вторичное жильё (квартиры)

Чтобы сравнить предложения банков, мы взяли одинаковые условия:

Стоимость квартиры – 30 млн ₸. Срок ипотеки – 10 лет.

Банк	Заклад	Ставка	Платёж	Переплата за 10 лет
Банк ЦентрКредит (JAŃA ипотека)	20% (6 млн ₸)	15.5%	472 тыс. ₸	32.6 млн ₸
Forte Bank	30% (9 млн ₸)	15%	484 тыс. ₸	28 млн ₸

Расчёты приблизительные, точные банк делает индивидуально.

Чтобы взять жилищный заём под 3.5%, нужно копить на депозите не меньше 3 лет.

Чтобы не ждать, можно взять промежуточный заём под 7–9%, а потом перейти на жилищный под 3.5%. Проценты начисляются на всю стоимость квартиры.

Отбасы	Ставка	Взнос	Срок	Сумма займа
Промежуточный	От 6%	50% на депозите	До 3 лет	Зависит от вклада
Жилищный	От 3.5%	50% на депозите	9–11 лет*	Зависит от вклада

*Официальный максимальный срок 25 лет. Подробности уточняйте в банке.

Пример платежа по ипотекам Отбасы банка**Вторичное жильё (квартиры)****Жилищный**

- Первоначальный взнос: 50%.
- Срок депозита: не менее 3 лет.
- Оценочный показатель = 16.

Промежуточный

- Первоначальный взнос: 50%.
- Срок депозита: от 6 месяцев.
- Оценочный показатель = 5.

Отбасы банк	Цена квартиры	Ставка	Платёж	Срок	Переплата
Промежуточный + жилищный заём	30 млн ₸	7.5%	222 тыс. ₸	3 года	8 млн ₸
	30 млн ₸	4%	214 тыс. ₸	6 лет	
Жилищный заём	30 млн ₸	4%	303 тыс. ₸	10 лет	6.3 млн ₸

Расчёты приблизительные, точные банк делает индивидуально.

- 1 Удостоверение личности
- 2 Справка о доходах (за 6 месяцев)
- 3 Трудовой договор или справка с места работы
- 4 Свидетельство о браке
- 5 Свидетельства о рождении детей
- 6 Акт оценки квартиры
- 7 Копии правоустанавливающего документа (договор купли-продажи, дарения, приватизации и т. п.)
- 8 Техпаспорт
- 9 Справка об отсутствии обременений

Банк может запросить дополнительные документы.