



Центральный банк
Республики Узбекистан

АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

*III КВАРТАЛ
2024 Г.*

*ПОДГОТОВЛЕН ДЕПАРТАМЕНТОМ
ДЕНЕЖНО-КРЕДИТНОЙ ПОЛИТИКИ*

Рынок недвижимости Узбекистана (по итогам III квартала 2024 года)

Активность на рынке недвижимости по итогам III квартала с учетом сезонных факторов несколько выросла по сравнению с I и II кварталами текущего года (Рис. 1). Вместе с тем, показатели активности всё ещё остаются ниже прошлогодних значений (Рис. 2).

Так, в III квартале общее число сделок с недвижимостью составило 86,6 тысяч, что на 8% больше по сравнению с предыдущими периодами (I квартал – 80,2 тыс., II квартал – 80,1 тыс.), однако на 7% меньше соответствующего периода прошлого года.

Ежемесячная динамика количества договоров с недвижимостью с февраля продолжает оставаться в отрицательной зоне (по сравнению с аналогичными периодами прошлого года).

Рис. 1. Число сделок по купле-продаже недвижимости, тыс. ед.



Рис. 2. Изменение числа сделок с недвижимостью по регионам*, а/г, %

Регион	2023				2024		
	I	II	III	IV	I	II	III
г. Ташкент	16%	2%	3%	-14%	-12%	-8%	-4%
Ташкентская обл.	-4%	6%	16%	5%	6%	-12%	-17%
Сырдарьинская обл.	-6%	11%	18%	-2%	11%	-6%	-6%
Джизакская обл.	10%	13%	22%	-12%	-3%	-8%	4%
Самаркандская обл.	8%	-1%	15%	8%	3%	2%	4%
Ферганская обл.	-4%	0%	17%	-1%	5%	-1%	-9%
Наманганская обл.	3%	5%	30%	6%	1%	-5%	-10%
Андижанская обл.	3%	2%	20%	8%	14%	6%	1%
Кашкадарьинская обл.	5%	5%	28%	21%	11%	3%	-11%
Сурхандарьинская обл.	-18%	-12%	26%	-7%	-2%	0%	-7%
Бухарская обл.	-11%	11%	32%	13%	17%	-10%	-17%
Навоийская обл.	23%	21%	19%	-6%	-20%	-26%	-16%
Хорезмская обл.	22%	8%	24%	1%	21%	-7%	-6%
Респ. Каракалпакстан	27%	15%	24%	-7%	-12%	-5%	0%
Всего	6%	4%	16%	-2%	0%	-6%	-7%

Источник: расчеты ЦБ на основе данных e-notarius.uz

Сдержанность активности сохраняется в условиях некоторого насыщения спроса в текущем году. Это продолжает отражаться как в динамике запросов населения в поиске и аренде жилья, так и в показателях ипотечного кредитования.

Онлайн-поиски населения жилой недвижимостью в III квартале остаются ниже, а запросы по ипотеке около собственных средних значений последних лет (2019-2024 гг.) (Рис. 3).

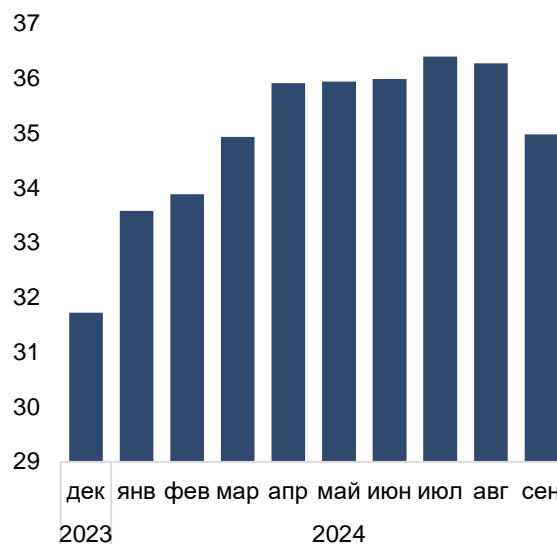
Темпы роста ипотечного кредитования сбалансировались, что соответствует положению общего кредитного цикла в экономике и характеризуется также увеличением объёмов выплат и погашений со стороны населения в анализируемом периоде.

Предложение жилья, определяемое как число объявлений о продаже и аренде в июле-августе продолжало расти. Однако в сентябре, их количество снизилось преимущественно за счёт сезонного роста спроса на рынке аренды жилой недвижимости, и как следствие, сокращения срока экспозиции арендуемого жилья (Рис. 4).

Рис. 3. Динамика запросов населения с открытых веб-сайтов, нормализованный Z-индекс, ЗММА, п.



Рис. 4. Число собираемых объявлений с помощью веб-скрейпинга, тыс. ед



Источник: расчеты ЦБ на основе открытых данных веб-ресурсов

На фоне сдержанной активности в текущем году темпы роста цен остаются относительно низкими, в некоторых регионах наблюдается их отрицательная динамика.

В январе-сентябре рост цен на вторичное жильё в республике в сумовом выражении составил 5% (в долларовом – 1,9%) (Рис. 5). С начала года долларовые индексы стоимости вторичной жилой недвижимости в г. Ташкенте (-0,6%), Наманганской (-5,5%) и Андижанской (-0,8%) областях снизились. За 9 месяцев умеренные темпы роста цен около 6-7% наблюдаются в Бухарской, Самаркандской и Хорезмской областях. В других регионах цены в текущем году значительно не изменились.

На первичном рынке за 9 месяцев т.г. индекс цен в сумовом выражении увеличился на 7,9% (в долларовом – 4,7%). Средние темпы роста цен по сравнению с прошлым годом сократились в 2,6 раза и составили 0,8%. При этом значимое замедление демонстрировалось в III квартале (Рис. 6).

Рис. 5. Динамика цен на вторичном рынке жилого имущества, %, м/м, пр. шкала - %, с начала года

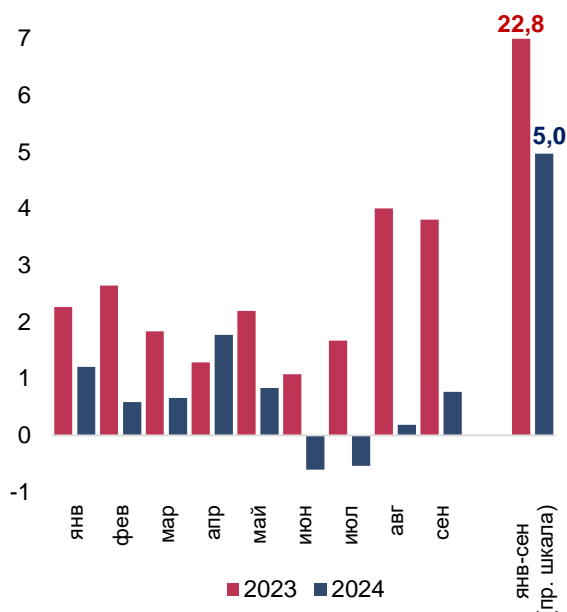
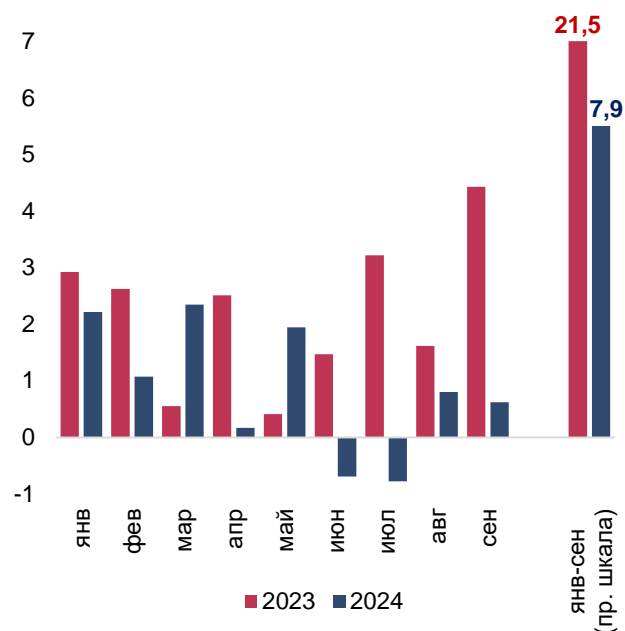


Рис. 6. Динамика цен на первичном рынке жилого имущества, %, м/м, пр. шкала - %, с начала года



Источник: расчеты ЦБ на основе открытых данных

В годовом выражении рост стоимости как на вторичное, так и на первичное жильё с постепенным выходом эффекта высокой базы прошлого года также продолжает замедляться. На вторичном рынке в сумовой индекс по итогам сентября изменился на 15,5% г/г (в долларовом – на 10,5%), на первичном: сумовой индекс – на 24% г/г (долларовый – на 18,6%) (для сведения: пиковые значения достигали 38-40% в IV квартале 2023 года).

В условиях продолжения текущих тенденций до конца года ожидаются умеренные темпы роста цен, которые будут характеризоваться относительной неоднородностью на региональном уровне.

Рынок арендуемого жилья сезонно активизировался в середине III квартала. При этом, на фоне возросшего предложения, рост цен были существенно ниже прошлогодних уровней. Цены аренды жилья в г. Ташкенте в сентябре увеличились на 1,9%, а в годовом выражении

снизились на 10,8%. По республике в сентябре ежемесячный прирост составил 3,5%, практически не изменившись в годовом исчислении (1,2%) (Рис.7).

Рис. 7. Динамика арендных платежей в Республике и г. Ташкенте, %, г/г, сумовый индекс

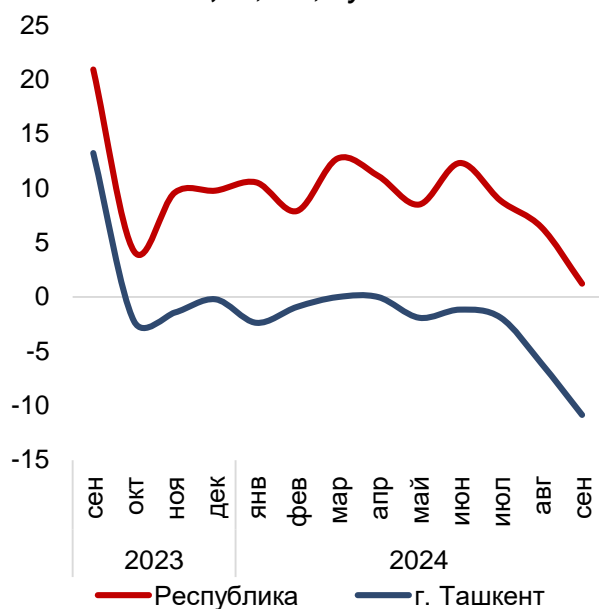


Рис. 8. Индекс доступности жилья, нормализованный индекс, п.



Источник: расчеты ЦБ на основе открытых данных

С начала текущего года продолжается улучшение доступности жилья. Это происходит преимущественно за счёт значительного замедления роста цен на рынке и, вместе с тем, на фоне увеличения располагаемых доходов (Рис. 8).

Кроме того, настроения потребителей в отношении будущей покупки жилья в III квартале остаются на относительно высоком уровне. Согласно опросам, около 9,4% респондентов запланировали приобрести жильё (для сравнения: в I полугодии т.г. – 9,9%, в 2023 году – 8,1%, в 2022 году – 6,3%).

Дальнейшее формирование спроса на рынке недвижимости будет зависеть от сочетания экономических факторов и тенденций на рынке, а также от изменения ожиданий и инвестиционной склонности населения.