

Центральный банк
Республики Узбекистан



Обзор рынка недвижимости

I квартал 2022 год

Ташкент - 2022

ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

по итогам I квартала 2022 года

По итогам I квартала т.г. наблюдалось повышение цен на рынке недвижимости. Несмотря на умеренную активность по купле-продаже, рост цен был спровоцирован рядом факторов. В первую очередь, это возрастающий спрос на недвижимость в качестве безопасного актива, увеличение доходов населения по итогам 2021 года, а также рост девальвационных ожиданий к концу анализируемого периода.

Сделки по купле-продаже недвижимости

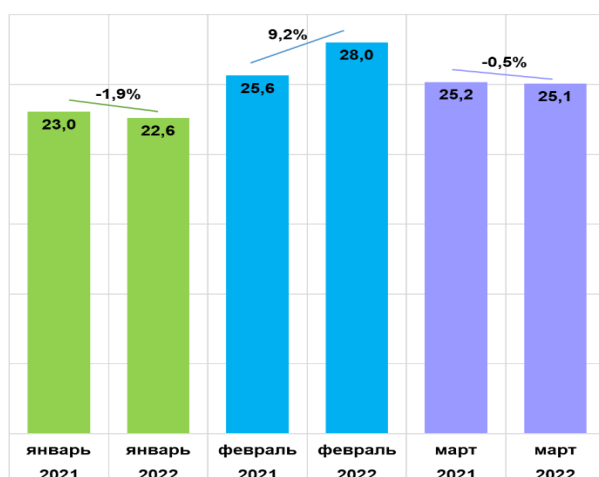
В январе-марте 2022 года было заключено 75,7 тыс. сделок по купле-продаже недвижимости, что на 2,4% больше по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Увеличение количества заключенных сделок указывает на сохранение спроса у населения и инвесторов.

В целом, в динамике нотариальных договоров в течение квартала наблюдался растущий тренд. Незначительное снижение в январе (-1,9% в сравнении с январем 2021 года), вероятно, носило технический характер. Однако, отложенное количество сделок компенсировалось в феврале и был зафиксирован ощутимый рост на 9,2% по отношению к февралю прошлого года. (Рис. 1-а).

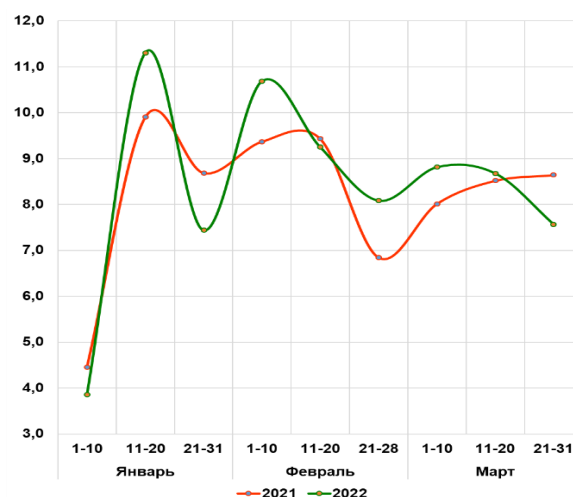
В марте снижение количества сделок пришлось на последнюю декаду месяца и объясняется высокой волатильностью обменного курса (Рис. 1-б).

Рис. 1. Количество сделок с отчуждением недвижимости (тыс.)

а. Ежемесячная динамика



б. Динамика по декадам



Источник: Электронный нотариус – www.e-notarius.uz

Вторичный рынок

Цены на вторичном рынке недвижимости на протяжении всего квартала продолжали расти. К концу марта цены по отношению к декабрю 2021 года выросли на 10% (сумовый индекс) (Рис. 2), а с учётом обесценения валюты на 4,7% (долларовый индекс). Рост цен в январе-феврале отчасти может быть объяснён продолжающимся ростом совокупных доходов, в частности, дополнительных выплат и доходов от денежных переводов.

Так, по итогам 2021 года номинальные совокупные доходы населения выросли на 24,2% (в реальном выражении на 12,1%). Кроме того, в первые два месяца квартала рост трансграничных переводов был на 21% выше по сравнению с аналогичным периодом 2021 года.

Повышение цен в марте также может быть связано с колебаниями курса национальной валюты, когда продавцы жилья начинают закладывать валютные риски в стоимость недвижимости.

Рис. 2. Изменение цен на вторичном рынке недвижимости в I квартале

Регион	2022 год			
	Январь	Февраль	Март	I кв.
г. Ташкент	5,0%	4,2%	5,3%	15,1%
Ташкентская область	2,0%	0,8%	4,6%	7,5%
Сырдарьинская область	12,1%	9,9%	-4,3%	18,0%
Джизакская область	1,1%	-2,6%	3,3%	1,7%
Самаркандская область	1,5%	-1,3%	5,3%	5,5%
Ферганская область	2,0%	-6,4%	6,2%	1,4%
Наманганская область	6,3%	7,4%	-5,5%	7,8%
Андижанская область	-1,3%	9,6%	0,9%	9,2%
Кашкадарьинская область	-0,4%	6,0%	4,3%	10,2%
Сурхандарьинская область	10,0%	-2,5%	5,5%	13,1%
Бухарская область	2,0%	0,4%	5,5%	8,1%
Навоийская область	2,4%	0,9%	6,8%	10,3%
Хорезмская область	1,7%	1,3%	11,0%	14,4%
Республика Каракалпакстан	3,4%	3,3%	0,4%	7,2%
Индекс	3,4%	2,1%	4,2%	10,0%

Источник: Расчёты ЦБ на основе веб-скрейпинга данных с веб-сайта www.olx.uz

Первичный рынок

За последние годы первичный рынок в стране значительно активизировался. Предложение жилья на рынке существенно возросло. Вместе с тем, программы ипотечного кредитования, в том числе и льготного, послужили основными драйверами увеличения спроса на новую недвижимость.

В марте рост цен по отношению к февралю составил 4,6% (сумовый индекс) и незначительный спад вследствие обесценения национальной валюты на -0,3% (долларовый индекс) (Рис. 3). Резкий рост цен зафиксирован в г. Ташкенте (9%).

Одним из факторов повышения стоимости жилья, вероятно, стал рост цен на строительные материалы (март к декабрю – 2,1%, март к февралю – 1,4%, в 2021 году – 6,7%). Кроме того, временная приостановка рефинансирования льготных ипотечных кредитов на покупку вторичного жилья в начале февраля побудили покупателей переориентироваться на первичный рынок, что создало дополнительный спрос.

Рис. 3. Цены на первичном рынке недвижимости в марте (тыс. сум)

Регион	2022 год		
	Февраль	Март	Изменение м/м
г. Ташкент	8 204	8 963	9%
Ташкентская область	5 347	5 618	5%
Сырдарьинская область	3 234	2 872	-11%
Джизакская область	3 795	3 582	-6%
Самаркандская область	7 664	8 258	8%
Ферганская область	3 504	3 802	9%
Наманганская область	4 216	4 002	-5%
Андижанская область	4 193	4 003	-5%
Кашкадарьинская область	4 321	4 427	2%
Сурхандарьинская область	4 304	4 525	5%
Бухарская область	3 812	4 052	6%
Навоийская область	3 984	4 204	6%
Хорезмская область	3 260	3 327	2%
Республика Каракалпакстан	3 192	3 268	2%
Индекс			4,6%

Источник: Расчёты ЦБ на основе данных с веб-сайта www.olx.uz

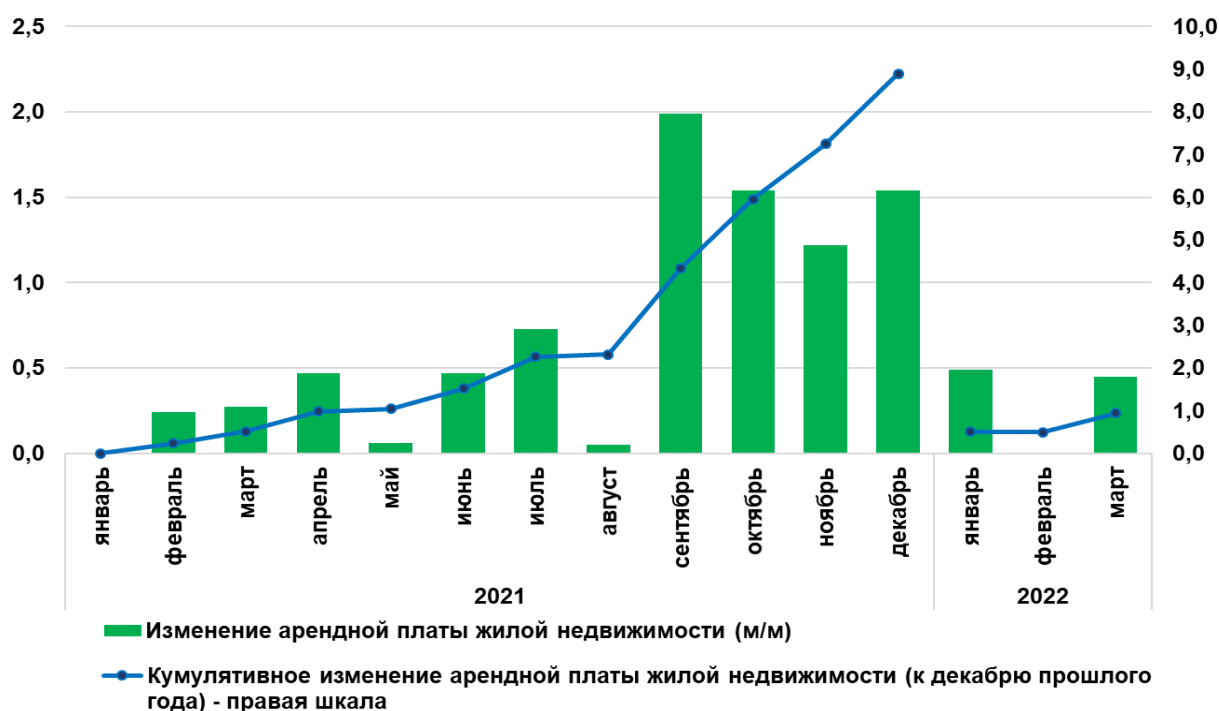
Начиная с февраля Центральным банком начата практика сбора цен на земельные участки из открытых источников сайтов на основе технологии веб-скрейпинга.

Согласно анализу, в марте цены за 100 кв. м земли по республике выросли в среднем на 4% по сравнению с февралем т.г. По регионам: в г. Ташкенте этот показатель составил 5%, в Ташкентской области – 6,5%, в Самаркандской области – 1,2%.

Арендная плата

Арендная плата жилой недвижимости по итогам I квартала выросла на 0,9%, что вдвое больше по сравнению с аналогичным периодом в 2021 году (Рис. 4). В марте по данным Госкомстата плата за аренду жилья выросла в г. Ташкенте, Джизакской, Наманганской и Хорезмской областях.

Рис. 4. Изменение платы за аренду (%)



Источник: Госкомстат