



**Центральный банк
Республики Узбекистан**

Обзор рынка недвижимости



**III квартал
2022 г.**

Рынок недвижимости в Узбекистане (по итогам III квартала 2022 года)

Динамичный рост на рынке недвижимости сохранился в III квартале текущего года и был обусловлен растущим спросом на жильё среди нерезидентов, повышением вторичных доходов населения, а также рядом сезонных факторов.

Активность на рынке и сделки по купле-продаже

Увеличение количества сделок по купле-продаже недвижимости наблюдается во всех регионах республики. В июле-сентябре было оформлено 79,9 тыс. договоров, что на 20% больше соответствующего периода прошлого года. При этом существенный рост заключённых сделок произошёл в августе и сентябре.

Особенно быстро растущая динамика в разрезе регионов зафиксирована в Хорезмской (41%), Навоийской (39%), Джизакской (32%) и Кашкадарьинской (30%) областях. На 18% больше договоров было заключено в г. Ташкенте.

Рис. 1. Изменение поисковых запросов в секторе недвижимости в 2022 году¹ (пункты)

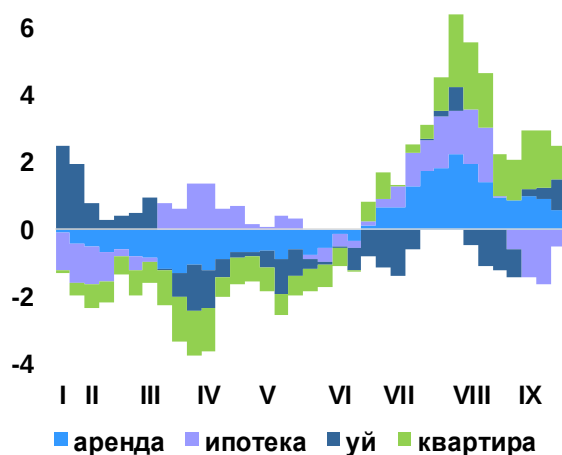
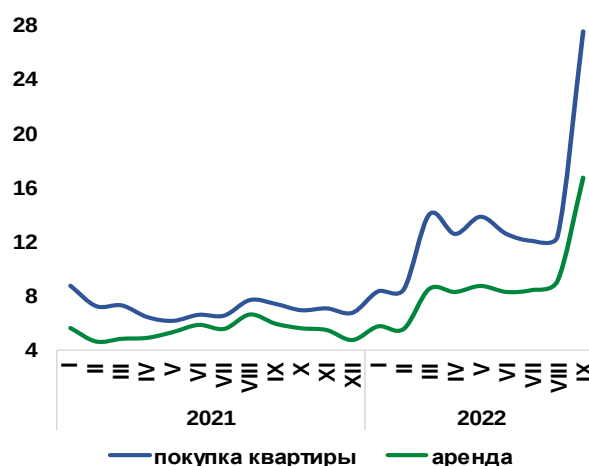


Рис. 2. Количество запросов по недвижимости в Ташкенте российскими пользователями в поисковой системе «Яндекс», (тыс.)



Источник: расчёты ЦБ на основе данных Google Trends

Источник: Яндекс WordStat

Кроме того, согласно опережающим индикаторам поисковых систем в этот период активность на рынке значительно возросла (Рис. 1). Стоит отметить, что интерес на покупку и аренду недвижимости

¹ 4-недельное скользящее среднее значение, нормализованное по z-оценке (стандартизированная оценка). Z-масштабирование производилось в пределах выборки январь-сентябрь 2022 года

в стране со стороны нерезидентов из отдельных стран, в частности из России, существенно возрос с начала предыдущего квартала (рис. 2), что создаёт дополнительный спрос и оказывает давление на ценовую конъюнктуру не только в текущем квартале, но и на предстоящий период.

Сторона предложения остаётся умеренно стабильной и частично балансирует сформированный на рынке высокий спрос.

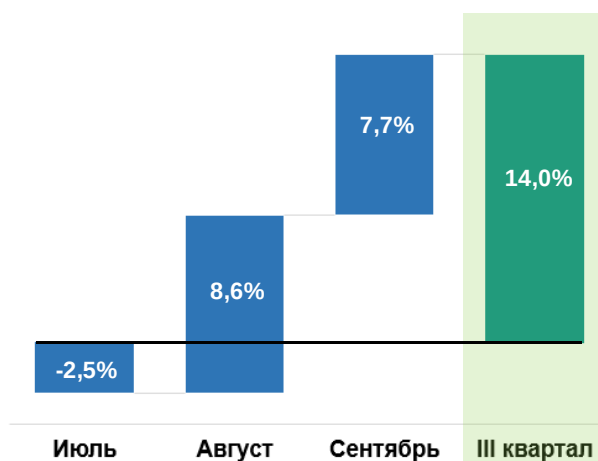
Арендная плата

Плата за аренду жилого имущества выросла в августе-сентябре. В июле вследствие временного снижения спроса (*период отпусков и окончания учебного года*) цены на аренду по республике снизились на 2,5% в сумовом выражении (2,2% в долларовом эквиваленте). В следующие два месяца возросли на 17% (в августе на 8,6% и сентябре на 7,7% соответственно) (Рис.3).

Значимый рост арендной платы за 1 кв. м. зафиксирован в крупных регионах страны: г. Ташкенте, Ташкентской, Самаркандской и Ферганской областях.

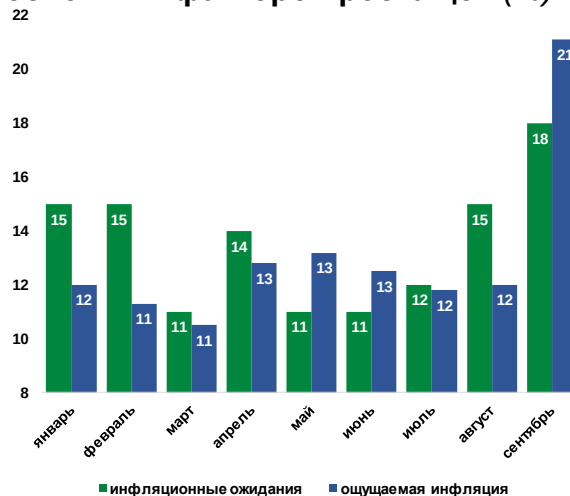
Ощущаемый среди населения нынешний рост платы за аренду находит своё отражение на инфляционных ожиданиях. Так, согласно результатам опросов ЦБ, выросла доля респондентов, указавших, что одним из основных факторов роста цен в текущем периоде и на следующие 12 месяцев остаётся увеличение платежей за жильё и аренду (Рис.4).

Рис. 3. Изменение цен за аренду жилой недвижимости в III квартале по республике (%)



Источник: расчёты ЦБ на основе открытых данных веб-ресурсов

Рис. 4. Доля респондентов, указавших увеличение платежей за жильё и аренду как один из основных факторов роста цен (%)



Источник: расчёты ЦБ

Вторичный рынок недвижимости

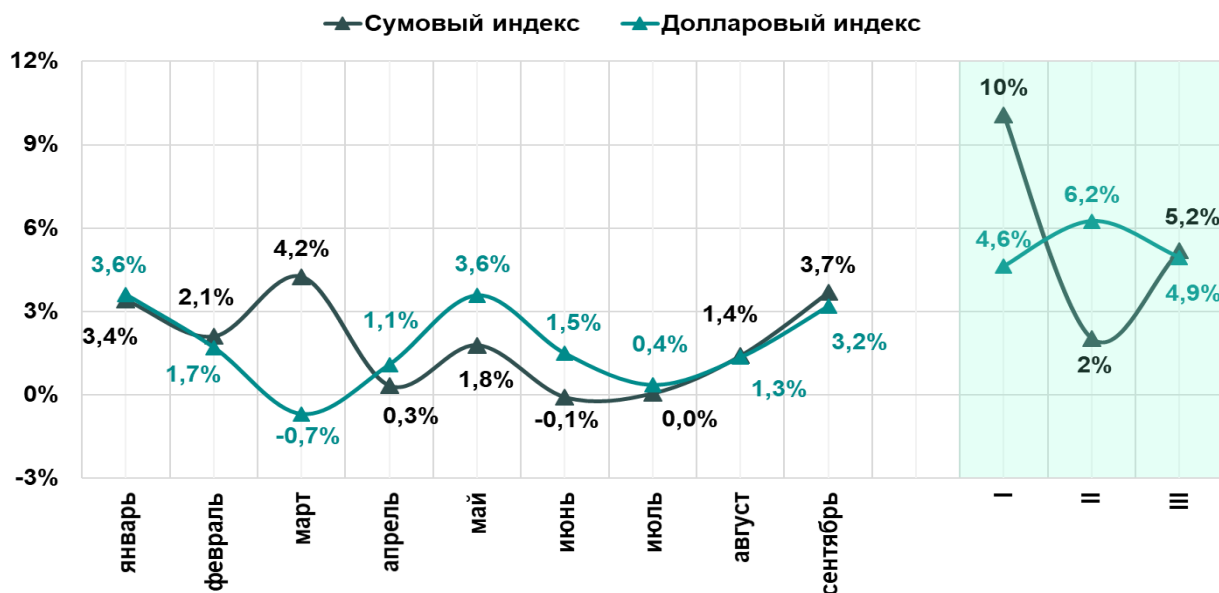
Жилая недвижимость на вторичном рынке в III квартале подорожала на 5,2% (Рис. 5), а с начала текущего года на 18,1% (4,9% и 16,7% в долларовом эквиваленте соответственно; разница в 1,4% с начала года объясняется обесценением сума по отношению к доллару).

Цены во всех регионах, за исключением Сурхандарьинской, Андижанской и Ташкентской области демонстрируют рост (Табл. 1). Снижение в данных регионах, вероятнее всего, объясняется более умеренной активностью в этих областях в сравнении с остальными.

Так, рост заключенных сделок по отношению к III кварталу прошлого года в Ташкентской области составил 6,2%, в Сурхандарьинской области - 12%, в то время как во всех остальных регионах рост превышал 15%. Кроме того, в Сурхандарьинской области в сравнении с предыдущим кварталом сделки упали на 12%.

Также рост цен на первичном рынке в Андижанской и Сурхандарьинской областях, возможно указывает на переориентацию покупателей со вторичного рынка.

Рис. 5. Динамика цен на вторичном рынке недвижимости

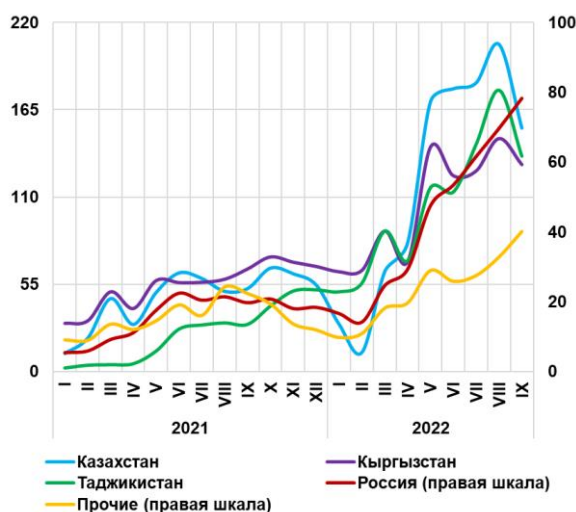


Источник: расчёты ЦБ

В летние месяцы рост цен на вторичном рынке жилья замедлился. Заметное увеличение стоимости произошло в сентябре. В основе удорожания продолжает оставаться повышенный спрос, образовавшийся вследствие притока иностранных граждан (Рис. 6), увеличения вторичных доходов населения, в частности, возросших трансграничных денежных переводов (Рис. 7), а также сезонных

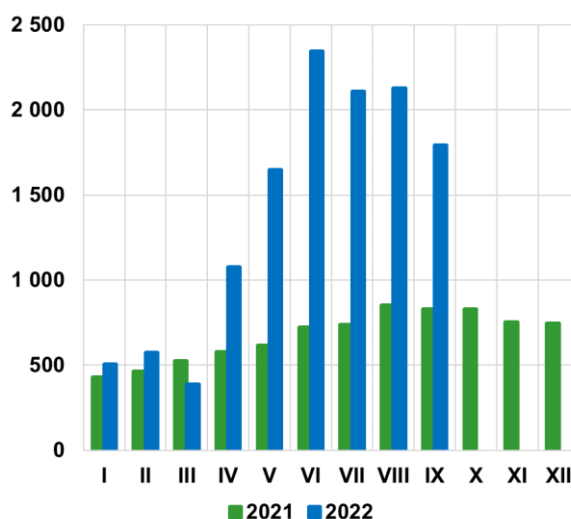
факторов, связанных с увеличением сельскохозяйственных денежных поступлений.

Рис. 6. Количество прибывших туристов по странам (тыс. человек)



Источник: расчёты ЦБ на основе открытых данных веб-ресурсов

Рис. 7. Полученные трансграничные денежные переводы (млн. долл.)



Источник: данные ЦБ

Кроме того, наряду с депозитами, недвижимость продолжает оставаться привлекательным активом для долгосрочных сбережений и инвестиций.

Табл. 1. Цены на вторичном рынке недвижимости в III квартале (1 кв. м / тыс. сум)

	Июнь	Июль	Август	Сентябрь	III квартал
г. Ташкент	9 222	9 223	9 455	9 680	5,0%
Респ. Каракалпакстан	3 381	3 408	3 413	4 037	19,4%
Ташкентская область	5 123	4 931	4 821	5 068	-1,1%
Сырдарьинская область	3 434	3 486	3 466	3 768	9,7%
Джизакская область	3 591	3 578	3 562	3 719	3,6%
Самаркандская область	6 204	6 144	6 270	6 408	3,3%
Ферганская область	3 395	3 537	3 598	3 856	13,6%
Наманганская область	4 009	4 075	4 120	4 705	17,3%
Андижанская область	4 266	4 441	4 695	4 132	-3,1%
Кашкадарьинская область	3 340	3 450	3 581	3 589	7,4%
Сурхандарьинская область	4 395	4 088	3 997	3 945	-10,2%
Бухарская область	4 158	4 140	4 127	4 260	2,4%
Навоийская область	4 956	4 943	4 981	5 340	7,8%
Хорезмская область	3 433	3 435	3 581	3 586	4,4%
Изменение (по республике)	-0,1%	0,0%	1,4%	3,7%	5,2%

Источник: расчёты ЦБ на основе открытых данных веб-ресурсов

Первичный рынок недвижимости

Аналогичные факторы оказывают воздействие на первичный рынок. В июле цены на новое жилое имущество выросли на 2,8%, в августе – на 0,1%, в сентябре – на 2,5%

В сентябре цены росли в регионах Ферганской долины, в Ташкентской, Сырдарьинской и Навоийской областях. Незначительное снижение цен наблюдалось в Джизакской, Бухарской и Хорезмской областях (Табл. 2).

Табл. 2. Цены на первичном рынке недвижимости в III квартале
(1 кв. м / тыс. сум)

Регион	Июль	Август	Сентябрь	Динамика	
				II кв.	III кв.
г. Ташкент	9 006	9 362	9 405		
Респ. Каракалпакстан	3 701	4 005	4 027		
Ташкентская область	6 116	5 677	5 784		
Сырдарьинская область	3 729	3 463	3 693		
Джизакская область	3 472	3 803	3 653		
Самаркандская область	8 127	8 220	8 298		
Ферганская область	4 090	3 818	4 100		
Наманганская область	5 261	5 238	5 303		
Андижанская область	4 195	4 173	4 681		
Кашкадарьинская область	4 284	4 407	4 371		
Сурхандарьинская область	4 597	4 358	4 537		
Бухарская область	4 001	4 174	4 076		
Навоийская область	4 176	4 198	4 411		
Хорезмская область	3 259	3 139	3 052		
Изменение (по республике)	2,8%	0,1%	2,5%		

Источник: расчёты ЦБ на основе открытых данных веб-ресурсов

В целом, на рынке сохраняется растущая динамика цен. В целях повышения уровня доступности жилья для всех слоёв населения со стороны государства, принят ряд дополнительных мер как для первичного, так и вторичного сектора недвижимости. Это создаст удобства при покупке и продаже жилья и позволит частично «остудить» и удовлетворить сформировавшийся в последнее время относительно высокий спрос.

Примечание: Расчет и анализ показателей в данном обзоре осуществлен на основе открытых данных, доступных в некоторых интернет страницах. Полученные результаты являются среднестатистическими и не подразумевают составление договоров или осуществление транзакций по указанным стоимостным условиям.