



Центральный банк
Республики Узбекистан

АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

*IV КВАРТАЛ
2023 Г.*

*ПОДГОТОВЛЕН ДЕПАРТАМЕНТОМ
ДЕНЕЖНО-КРЕДИТНОЙ ПОЛИТИКИ*

Рынок недвижимости Узбекистана (по итогам IV квартала 2023 года)

По итогам IV квартала цены на жильё продолжили рост, несмотря на некоторое снижение активности. Рынок аренды жилой недвижимости относительно стабилизировался с начала года.

Активность на рынке недвижимости в IV квартале 2023 года несколько снизилась. За этот период было заключено 83,2 тысяч сделок, что на 10% ниже в сравнении с предыдущим кварталом (92,9 тысяч) и на 2% меньше аналогичного периода прошлого года (85 тысяч) (Рис. 1 и Рис. 2).

Вместе с тем на фоне высокой оживленности рынка в середине текущего года, число сделок по итогам 2023 года выросло на 4,4% и составило 335 тысяч единиц.

Рис. 1. Количество сделок с недвижимостью (тыс.)



Источник: e-notarius.uz.

Рис. 2. Изменение количества сделок с недвижимостью в разрезе регионов (г/г, %)

Регион	2022		2023				
	IV	Год	I	II	III	IV	Год
г. Ташкент	10%	6%	9%	8%	4%	-14%	0%
Ташкентская обл.	-10%	-5%	-11%	12%	16%	5%	5%
Сырдарьинская обл.	10%	8%	-13%	18%	18%	-2%	4%
Джизакская обл.	22%	20%	1%	22%	23%	-12%	5%
Самаркандская обл.	2%	7%	1%	6%	15%	8%	6%
Ферганская обл.	-3%	9%	-11%	6%	17%	-1%	1%
Наманганская обл.	1%	12%	-2%	10%	30%	6%	9%
Андижанская обл.	0%	5%	-4%	8%	20%	8%	6%
Кашкардарьинская обл.	7%	14%	-2%	11%	28%	21%	12%
Сурхандарьинская обл.	-22%	2%	-24%	-5%	26%	-7%	-6%
Бухарская обл.	-4%	11%	-17%	18%	32%	13%	8%
Навоийская обл.	13%	16%	15%	28%	19%	-6%	12%
Хорезмская обл.	9%	20%	13%	15%	24%	1%	10%
Респ. Каракалпакстан	15%	13%	19%	23%	24%	-7%	12%
Всего	3%	7%	-1%	11%	16%	-2%	4%

Активность в текущем году преимущественно поддерживалась высоким спросом в условиях привлекательности рынка недвижимости в сравнении с другими инвестиционными и сберегательными инструментами.

Высокому спросу также способствует востребованность ипотечного кредитования среди населения, которое в октябре-ноябре заметно ускорилось (Рис. 3).

Несмотря на некоторое замедление активности в IV квартале цены как на первичном, так и на вторичном рынке жилья продолжили рост. На вторичном рынке сумовой индекс цен по итогам декабря в годовом выражении составил 35,1% (в долларовом – 23%). На первичном рынке цены выросли на 39,6% и 26,9% в сумовом и долларовом индексах, соответственно (Рис. 4 и 5).

Рис. 3. Динамика ипотечного кредитования (г/г, %)

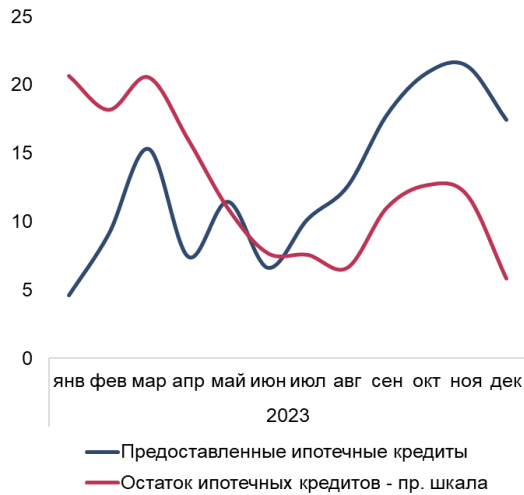
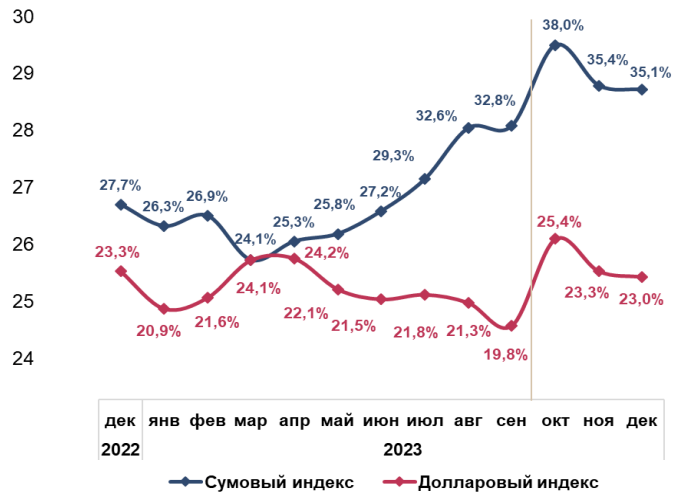


Рис. 4. Изменение цен на вторичном рынке жилья (% г/г)



Источник: Центральный банк.

Примечание: в IV квартале в методологию веб-скрейпинга для первичного и вторичного рынков были внесены изменения. Во избежание значительных выбросов, установленная на начальных этапах веб-скрейпинга верхняя граница в размере 15 млн. сумов (~ 1200 у.е.) за 1 кв. м. жилого имущества была полностью снята в условиях достижения и роста числа объявлений по стоимости выше границы (главным образом, в столице).

Существенными остаются темпы роста в крупных и туристических центрах (г.Ташкенте, Ташкентской, Андижанской, Бухарской и Хорезмской областях), где наблюдается опережающее инфраструктурное развитие. Сумовой индекс в данных регионах вырос на более чем 40%.

Цены за аренду жилья в IV квартале на фоне устойчивого предложения и замедляющегося спроса (Рис. 6) стабилизировались. По итогам года стоимость жилой аренды увеличилась в сумовом выражении на 8,8%, в долларовом – снизилась на 1% (Рис. 7).

Рис. 5. Изменение цен на первичном рынке жилья (% г/г)

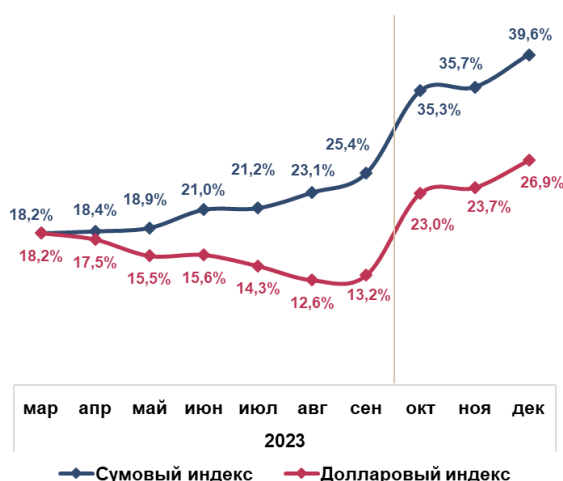
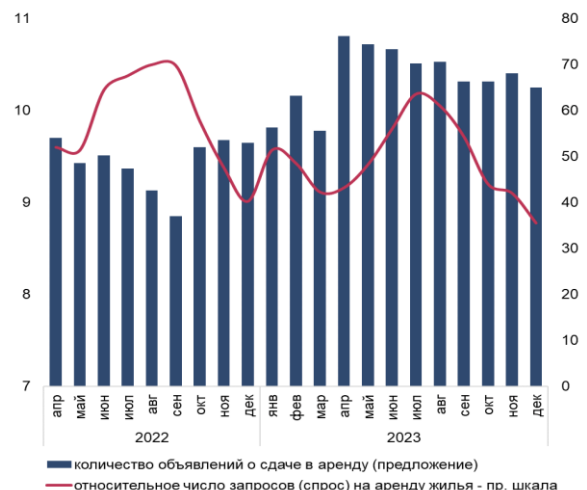


Рис. 6. Спрос и предложение на рынке арендуемого жилья (тысяч ед. и п.п.)



Источник: Центральный банк.

Вместе с тем, в столице рост стоимости аренды замедлился значительно выше, чем по республике. В Ферганской (+21,1%), Бухарской (16,5%) и Ташкентской (17,6%) областях цены арендных платежей росли быстрее, в сравнении с другими регионами, в которых темпы роста цен были умеренными (в пределах 5-7%).

Рынок аренды в г. Ташкенте

Высокий спрос сформировался на рынке арендуемого жилья в столице за последние годы на фоне ускоренного роста сферы услуг и производства, создания новых рабочих мест, увеличения численности студентов и иностранных граждан.

Динамика цен долларовых индексов на рынке аренды г. Ташкента в разрезе по районам (г/г)



Источник: Расчёты ЦБ на основе открытых данных

Предложение, ограниченное в прошлые периоды продолжает постепенно увеличиваться (Рис. 5). Это, вероятно, обуславливается ростом покупок жилой недвижимости, часть из которых целенаправленно используется для последующей сдачи в аренду.

Вместе с тем, ценовые тенденции на рынке купли-продажи жилья оказывают непосредственное влияние на рынок аренды. Предварительные оценки за период апрель 2022 г. – сентябрь 2023 г.¹ показывают положительную взаимосвязь между этими рынками. С ростом жилого имущества на 1%, цены арендуемого жилья корректируются на 0,44%.

В условиях продолжающегося увеличения предложения на рассматриваемом рынке разница между ценой покупки жилья и стоимости аренды растёт, что приводит к определённому росту срока окупаемости. Так, если в 2022 году срок окупаемости купленного жилья, сданного в аренду в среднем, составлял 7.1 год, то в 2023 году этот показатель увеличился до 8.2 лет.

¹ Доступный для анализа период. Оценки будут уточняться с увеличением числа наблюдений, так как в рассматриваемом периоде имеются ценовые шоки.

Рис. 7. Изменение арендной платы за жильё (% , г/г)

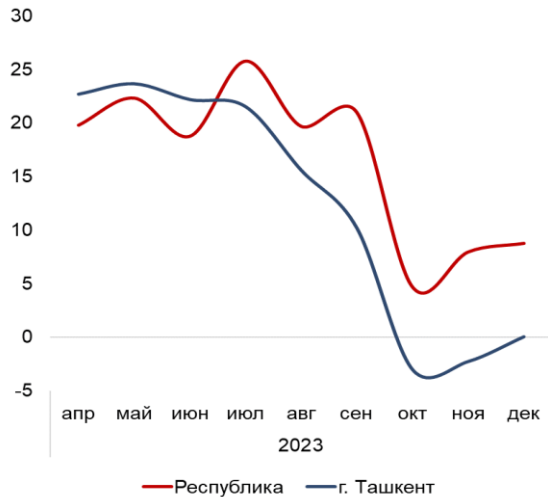
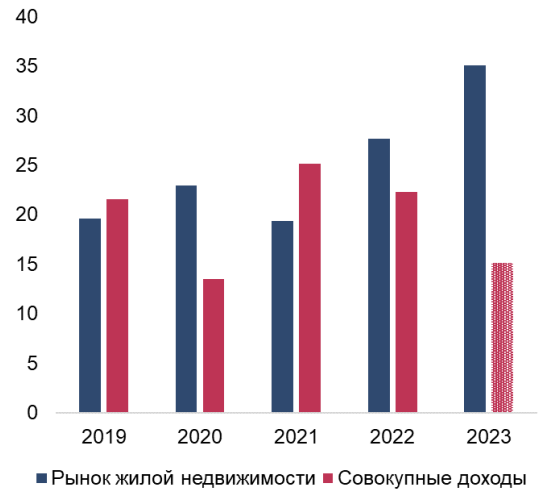


Рис. 8. Номинальный рост совокупных доходов населения и цен на жильё (% , г/г)



Источник: Центральный банк и Статагентство.

Циклично взаимосвязанные повышенный спрос на фоне привлекательной доходности и рост цен приводят к определённому снижению доступности жилья в последние годы. В 2023 году разрыв роста между номинальными доходами и ценами на жильё расширился и составил 20%, увеличившись с 4,4% в 2022 году (Рис. 8). Напротив, в связи со стабилизацией цен на аренду, разница между ростом доходов и арендной платы стал отрицательной (-5,2%).

Рынок жилой недвижимости в Ташкенте в 2023 году

Рынок жилой недвижимости в столице продолжает заметно расширяться и приводит к увеличению ценового разрыва с регионами. Цены на вторичном рынке г.Ташкента значительно выросли в 2023 году (с 10,5 млн сум до 14,9 млн. сум или с 933 долл. до 1212 долл. за 1 кв.м.).

Таб. 1. Динамика цен долларовых индексов на рынке жилья г. Ташкента в разрезе по районам (г/г)

Район	Вторичный рынок	Земля
Алмазарский р.	23.0%	9.3%
Бектемирский р.	24.0%	20.9%
Мирабадский р.	37.1%	25.2%
Мирзо-Улугбекский р.	29.4%	27.1%
Сергелийский р.	20.4%	30.4%
Чиланзарский р.	33.1%	30.4%
Шайхантахурский р.	29.6%	16.0%
Юнусабадский р.	30.1%	32.6%
Яккасарайский р.	33.6%	29.1%
Яшнабадский р.	23.5%	32.7%
Общий итог	29.8%	25.2%

Источник: Расчёты ЦБ на основе открытых данных

Цены за аренду в Ташкенте снизились на 9,3% в долларовом выражении по сравнению с прошлым годом. Снижение стоимости аренды наблюдалось практически во всех частях города, за исключением Сергелийского района, в котором спрос остаётся относительно выше.

Цены на землю в столице выросли с 263 млн до 362 млн. за 100 кв. м (1 сотка). Стоимость земельных участков увеличивается по районам сравнительно одинаково.

Таблица 2. Средние цены на вторичном рынке жилой недвижимости в IV квартале 2023 года за 1 кв. м.
(тыс. сум, изменение в %, г/г)

Регион	2022			2023		
	Октябрь	Ноябрь	Декабрь	Октябрь	Ноябрь	Декабрь
г. Ташкент	9 980	10 292	10 466	14 640	14 838	14 942
Ташкентская обл.	5 201	5 423	5 469	7 552	7 775	7 901
Сырдарьинская обл.	4 233	4 155	3 733	4 548	4 635	4 760
Джизакская обл.	3 869	4 071	4 227	4 658	4 915	4 962
Самаркандская обл.	6 731	7 025	7 123	8 830	8 962	8 990
Ферганская обл.	4 043	4 043	4 097	5 010	5 228	5 290
Наманганская обл.	4 407	4 754	5 052	5 413	5 493	6 144
Андижанская обл.	4 456	4 656	5 017	6 896	6 729	7 041
Кашкадарьинская обл.	3 762	3 922	4 035	4 839	4 932	5 137
Сурхандарьинская обл.	3 752	4 061	4 281	5 329	5 242	5 294
Бухарская обл.	4 398	4 432	4 524	6 023	6 132	6 278
Навоийская обл.	5 419	5 880	6 071	7 663	7 839	7 831
Хорезмская обл.	3 507	3 529	3 639	4 859	4 977	5 222
Рес. Каракалпакстан	3 441	3 583	3 595	4 050	4 143	4 177

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