

Центральный банк
Республики Узбекистан



Обзор рынка недвижимости

II квартал 2022 год

Ташкент - 2022

Обзор рынка недвижимости в Узбекистане (по итогам II квартала 2022 года)

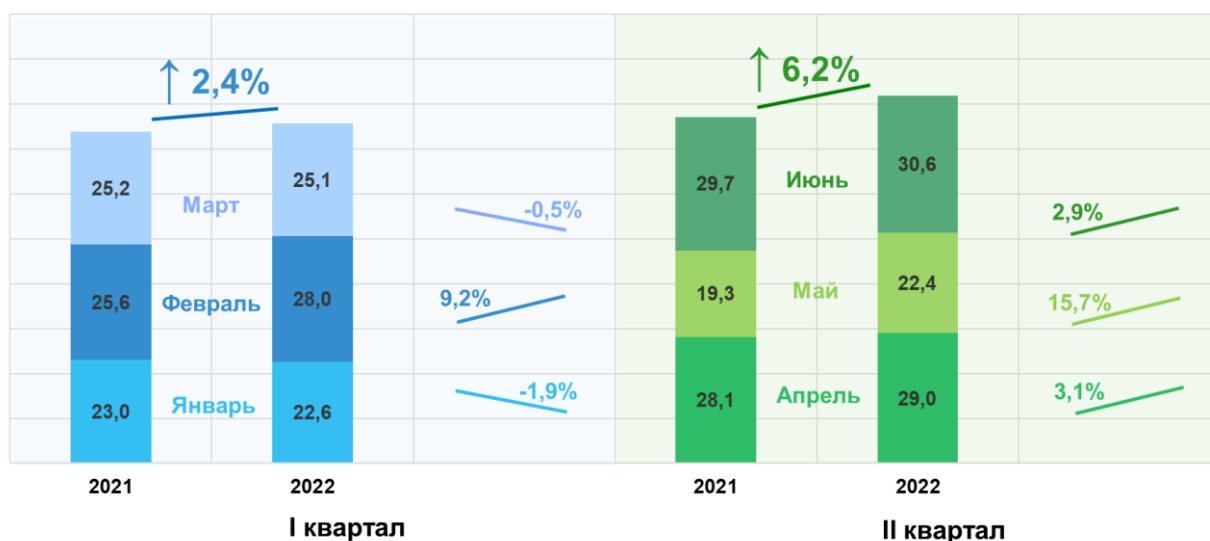
Высокая активность на рынке недвижимости продолжилась и во II квартале т.г. Однако, после значительного роста цен в предыдущем периоде произошла коррекция стоимости жилья и, как следствие, наблюдалось существенное замедление темпов роста цен на недвижимость.

Количество сделок по купле-продаже недвижимости

Во II квартале было заключено 81,9 тысяч сделок, что на 6,2% больше аналогичного периода прошлого года (Рис. 1). Во всех регионах за исключением Ташкентской области (незначительный спад -2,8%) количество сделок с недвижимостью увеличилось. Наибольший прирост оформленных договоров купли-продажи зафиксирован в Хорезмской (27,8%), Навоийской (17%), Джизакской (16,8%) областях и Республике Каракалпакстан (17,2%).

Устойчивый объём предложения на первичном и вторичном рынках, стабильная активность со стороны покупателей, вероятнее всего, послужили драйверами увеличения количества сделок (Рис.2 и Рис. 3).

Рис. 1. Сделки по купле-продаже недвижимости в 2022 году (тыс.)



* Рост в процентах к соответствующему периоду прошлого года

Источник: на основе данных Электронного нотариуса

Рис. 2. Объем предложения (количество извлечённых данных¹, ед.)

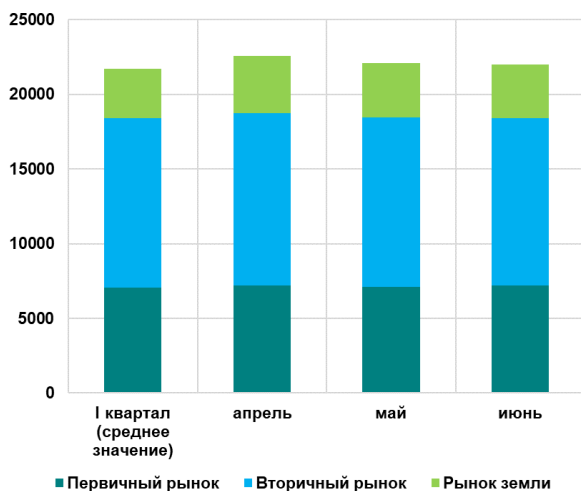
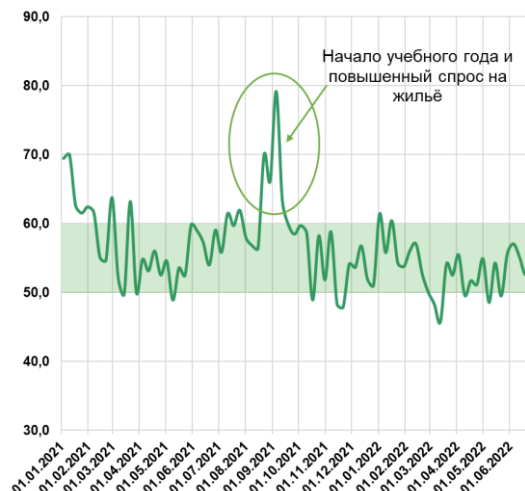


Рис. 3. Индекс спроса на недвижимость²



Источник: расчёты ЦБ на основе открытых данных веб-ресурсов

Примечания:

¹ В качестве прокси-показателя объёма предложения на рынке недвижимости служит количество данных (число объявлений) извлечённых из открытых источников по технологии веб-скрейпинг.

² В основе индекса спроса на недвижимость лежит количество запросов определённых ключевых слов, относящихся к рынку жилья и вводимых пользователями Интернета в Узбекистана, в поисковую систему Google. Алгоритмы поисковой системы Google Trends присваивают число 100 максимальному числу запросов за выбранный период. Все другие запросы и значения графика определяются в процентном соотношении к максимуму. Для каждого ключевого слова присваивается вес на основе уровня популярности и составляется агрегированный индекс спроса на недвижимость.

Вторичный рынок недвижимости

После заметного увеличения стоимости жилья на вторичном рынке в I квартале (сумовый индекс – 10%, долларовый индекс – 4,7%), по итогам II квартала рост цен замедлился и составил 2% (сумовый

индекс) (Рис. 4). Долларовый индекс напротив увеличился до 6,2%. Разница в двух индексах объясняется укреплением сума по отношению к доллару в текущем квартале.

Рис. 4. Динамика цен недвижимости на вторичном рынке в 2022 году



Источник: расчёты ЦБ на основе открытых данных веб-ресурсов

Достаточно высокий уровень цен на недвижимость и вероятное достижение определённого потенциала (порога) роста средних цен, возможно, послужили одной из причин замедления стоимости жилья.


Первичный рынок недвижимости

На первичном рынке наблюдается аналогичная ситуация. Цены во II квартале увеличились на 2,4%. Рассматривая месячную динамику, необходимо отметить, что основной рост пришёлся на апрель – 2,3%. В мае-июне цены на новое жильё практически не изменились (Рис.5).

Вероятно, замедление роста цен также произошло на фоне стабилизации курса национальной валюты (Примечание: о влиянии обменного курса на стоимость жилья см. Обзор рынка недвижимости за IV квартал 2021 г.)

Рис. 5. Цены на первичном рынке во II квартале (тыс.сум)

Регион	март	апрель	май	июнь	II квартал
1. г. Ташкент	8 963	8 982	9 056	9 009	0,5%
2. Андижанская область	4 003	4 957	4 417	3 730	-6,8%
3. Бухарская область	4 052	3 986	3 998	4 096	1,1%
4. Джизакская область	3 582	3 209	3 522	3 495	-2,4%
5. Кашкадарьинская область	4 427	4 407	3 998	4 166	-5,9%
6. Навоийская область	4 204	4 009	4 165	4 126	-1,9%
7. Наманганская область	4 002	4 049	3 970	5 042	26,0%
8. Республика Каракалпакстан	3 268	3 261	3 729	3 998	22,3%
9. Самаркандская область	8 258	8 366	8 184	8 016	-2,9%
10. Сурхандарьинская область	4 525	4 582	4 661	4 305	-4,9%
11. Сырдарьинская область	2 872	3 494	3 575	3 557	23,9%
12. Ташкентская область	5 618	5 981	5 952	5 568	-0,9%
13. Ферганская область	3 802	3 727	3 690	3 975	4,6%
14. Хорезмская область	3 327	3 426	3 502	3 168	-4,8%
Изменение (по республике)	4,6%	2,3%	0,1%	0,0%	2,4%

 – цветовая градация указывает на цены от меньшего к большему значению

Источник: расчёты ЦБ на основе открытых данных веб-ресурсов

Арендная плата

Индекс активности на рынке арендуемого жилья¹ по итогам II квартала вырос (Рис. 6), что в основном, объясняется сезонным фактором. Вместе с этим, запросы арендаторов, формирующих данный индекс, в анализируемом периоде преимущественно включают в себя запросы по краткосрочной аренды (из-за начала дачного сезона), в то время как индекс цен арендуемого жилья определяется объявлениями долгосрочной аренды.

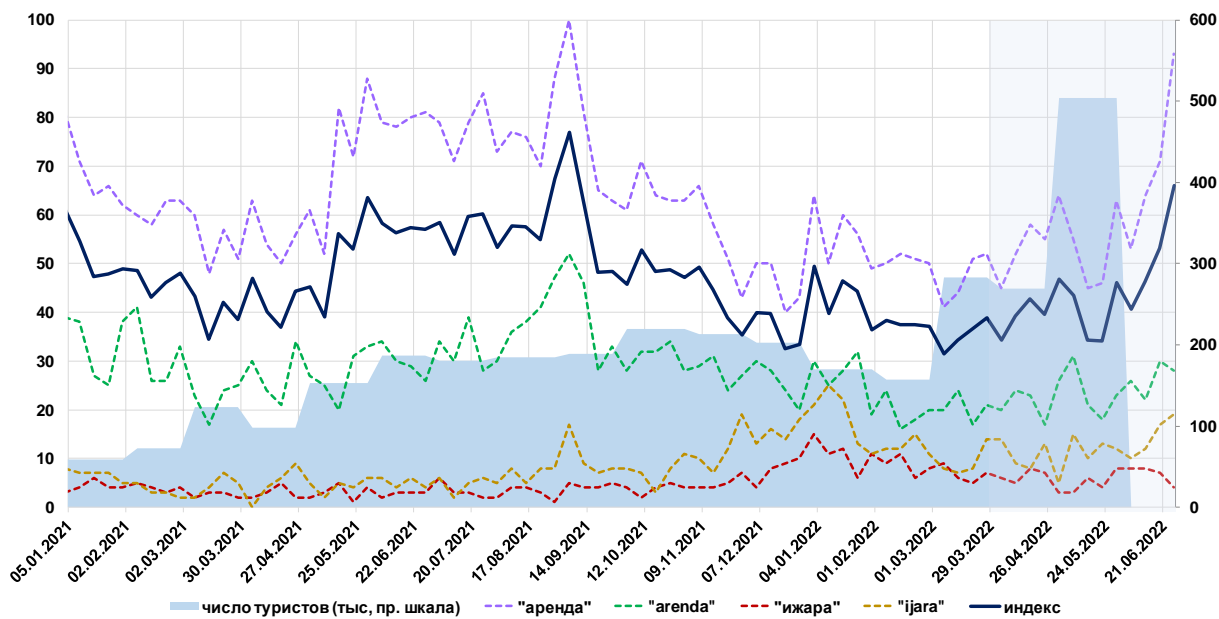
Кроме того, повышенный спрос на арендуемое жильё во II квартале может быть связан с существенным притоком туристов, преимущественно из стран СНГ (в частности, из России, Беларуси).

Цены за аренду в мае-июне в сумовом эквиваленте оставались стабильными. В мае стоимость квадратного метра арендуемого жилого имущества по отношению к предыдущему месяцу не изменилась, а в июне выросла на 0,5% (сумовый индекс).

Долларовый индекс вырос в мае на 1,7%, а в июне на 2,1%.

¹ Аналогично Индексу спроса на недвижимость

Рис. 6. Активность в секторе аренды жилого имущества во II квартале



Источник: расчёты ЦБ на основе вводимых запросов в поисковую систему Google