

Центральный банк  
Республики Узбекистан



# Обзор рынка недвижимости

II квартал 2022 год

Ташкент - 2022

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

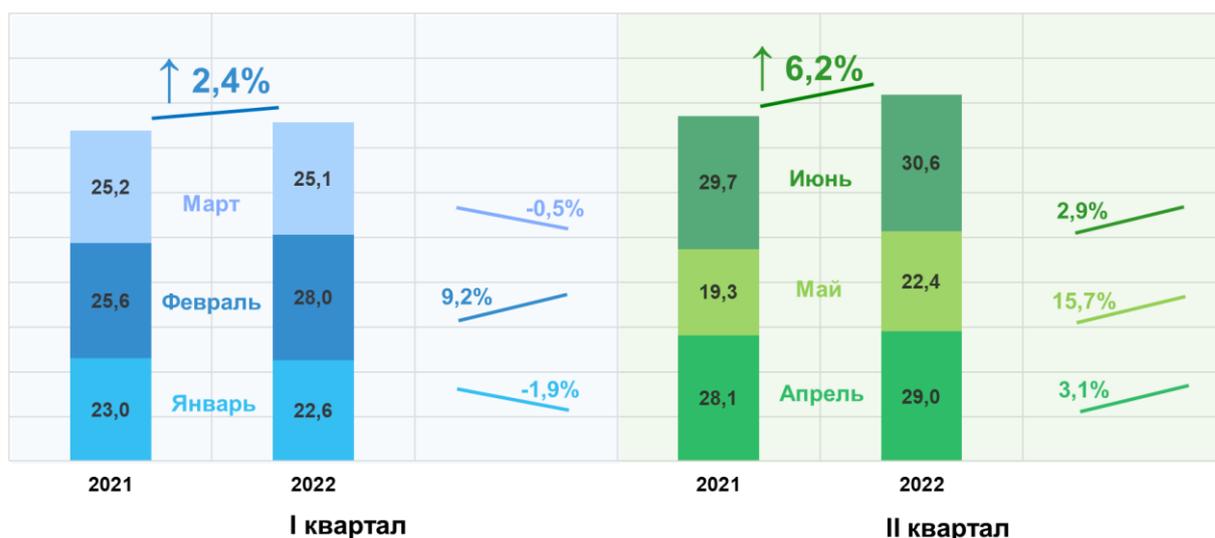
Высокая активность на рынке недвижимости продолжилась и во II квартале т.г. Однако, после значительного роста цен в предыдущем периоде произошла коррекция стоимости жилья и, как следствие, наблюдалось существенное замедление темпов роста цен на недвижимость.

### 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).

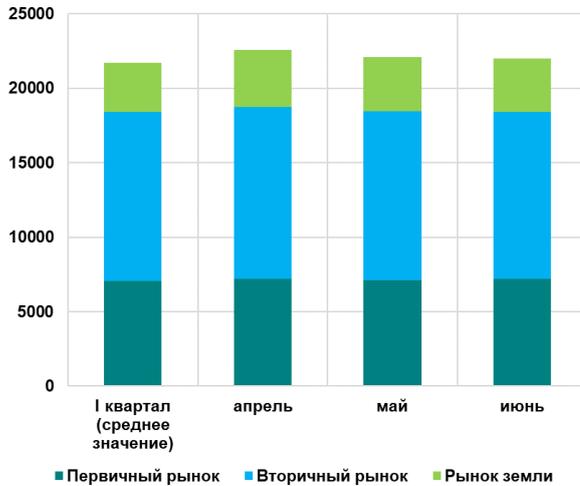
Рис. 1. Сделки по купле-продаже недвижимости в 2022 году (тыс.)



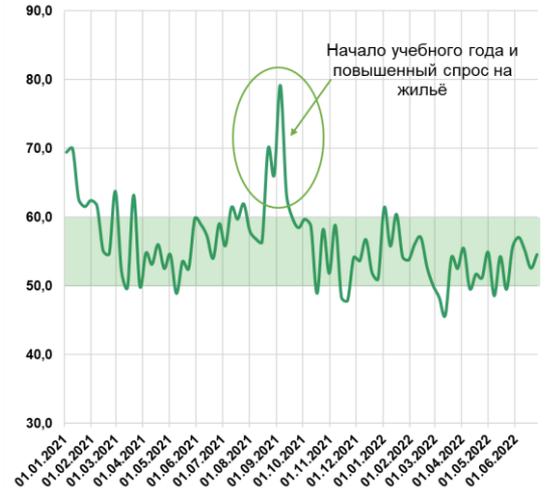
\* Рост в процентах к соответствующему периоду прошлого года

Источник: на основе данных Электронного нотариуса

**Рис. 2. Объем предложения (количество извлечённых данных<sup>1</sup>, ед.)**



**Рис. 3. Индекс спроса на недвижимость<sup>2</sup>**



Источник: расчёты ЦБ на основе открытых данных веб-ресурсов

**Примечания:**

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

<sup>2</sup> 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%
<b>Изменение (по республике)</b>	<b>4,6%</b>	<b>2,3%</b>	<b>0,1%</b>	<b>0,0%</b>	<b>2,4%</b>

 – 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 жилья<sup>1</sup> 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.

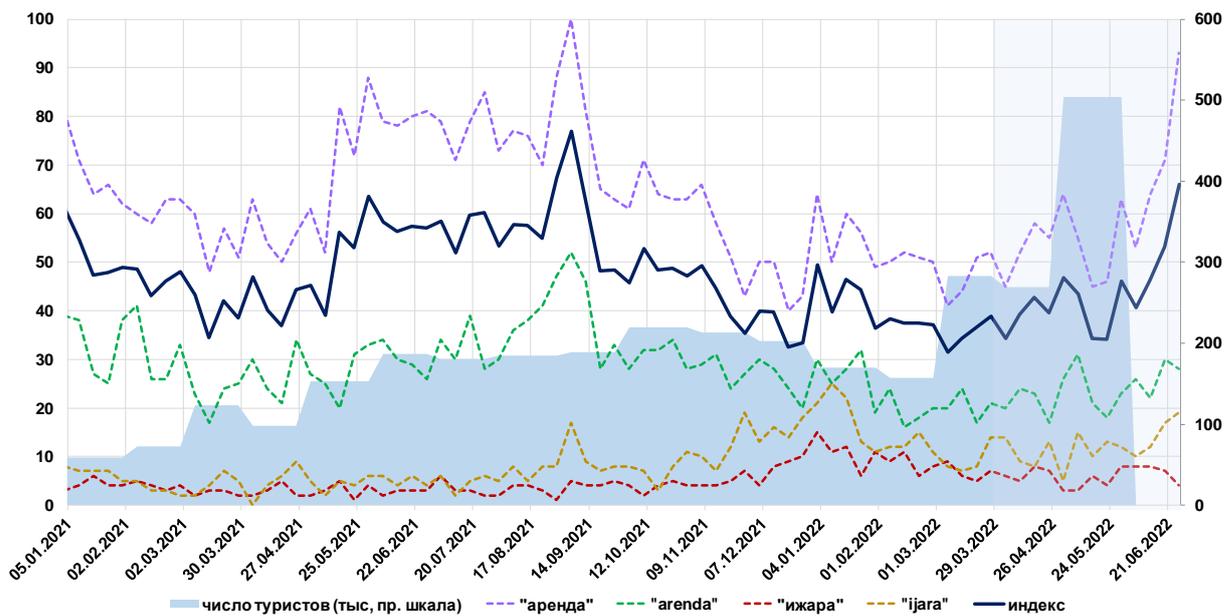
Кроме того, повышенный спрос на арендуемое жильё во II квартале может быть связан с существенным притоком туристов, преимущественно из стран СНГ (в частности, из России, Беларуси).

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%.

<sup>1</sup> 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