



Центральный банк
Республики Узбекистан

АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

II КВАРТАЛ
2024 Г.

ПОДГОТОВЛЕН ДЕПАРТАМЕНТОМ
ДЕНЕЖНО-КРЕДИТНОЙ ПОЛИТИКИ

Рынок недвижимости Узбекистана (по итогам II квартала 2024 года)

Активность на рынке недвижимости по итогам II квартала незначительно замедлилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Характерный для данного периода рост числа сделок не наблюдался и количество сделок осталось на уровне I квартала.

За апрель-июнь было заключено 80,1 тыс. договоров (80,2 тысячи в I квартале) (Рис. 1). Заметное снижение сделок продолжается в г. Ташкенте (-8%), Бухарской (-10%), Ташкентской (-12%) и Навоийской (-26%) областях – в регионах, где в предыдущие периоды активность была относительно выше на фоне высоких темпов роста цен.

Рис. 1. Число сделок по купле-продаже недвижимости, тыс. ед.



Рис. 2. Изменение числа сделок с недвижимостью по регионам*, г/г, %

Регион	2023				2024	
	I	II	III	IV	I	II
г. Ташкент	16%	2%	4%	-14%	-12%	-8%
Ташкентская обл.	-4%	6%	16%	5%	6%	-12%
Сырдарьинская обл.	-6%	11%	18%	-2%	11%	-6%
Джизакская обл.	10%	13%	23%	-12%	-3%	-8%
Самаркандская обл.	8%	-1%	15%	8%	3%	2%
Ферганская обл.	-4%	0%	17%	-1%	5%	-1%
Наманганская обл.	3%	5%	30%	6%	1%	-5%
Андижанская обл.	3%	2%	20%	8%	14%	6%
Кашкардарьинская обл.	5%	5%	28%	21%	11%	3%
Сурхандарьинская обл.	-18%	-12%	26%	-7%	-2%	0%
Бухарская обл.	-11%	11%	32%	13%	17%	-10%
Навоийская обл.	23%	21%	19%	-6%	-20%	-26%
Хорезмская обл.	22%	8%	24%	1%	21%	-7%
Респ. Каракалпакстан	27%	15%	24%	-7%	-12%	-5%
Всего	6%	4%	16%	-2%	0%	-6%

Источник: расчеты ЦБ на основе данных e-notarius.uz

* данные за I полугодие 2023 года уточнены

Замедление активности, вероятно, связано со стабилизацией ситуации на рынке недвижимости.

Так, предложение жилья продолжает расти (Рис. 3). Приобретенная в предыдущие периоды жилая недвижимость, в условиях постепенного замедления роста цен, выставляется на вторичный рынок или сдается в аренду. Число объявлений по продаже вторичного жилья с начала года увеличилось на 12,7%, по сдаче в аренду – на 18,4%.

При этом, сторона спроса также уравнивается в условиях нормализации доходов населения и замедления темпов роста ипотечного кредитования (Рис. 4), а также снижения устойчивой части инфляции и относительной стабильности обменного курса. Уменьшение спекулятивного спроса служит дополнительным фактором нормализации рынка и его последующей коррекции.

Рис. 3. Число объявлений о продаже и аренде жилья, тыс. ед.

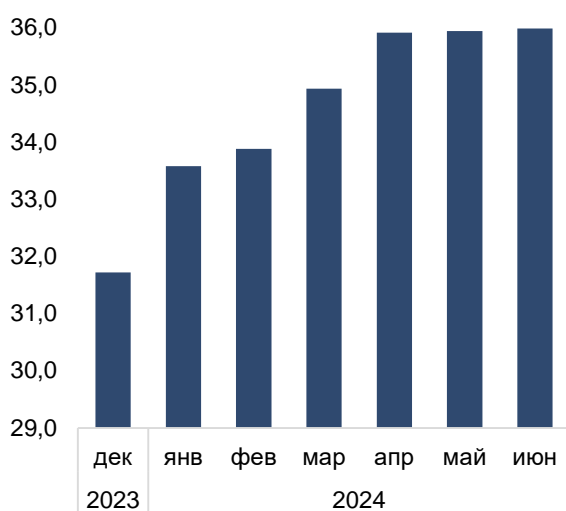
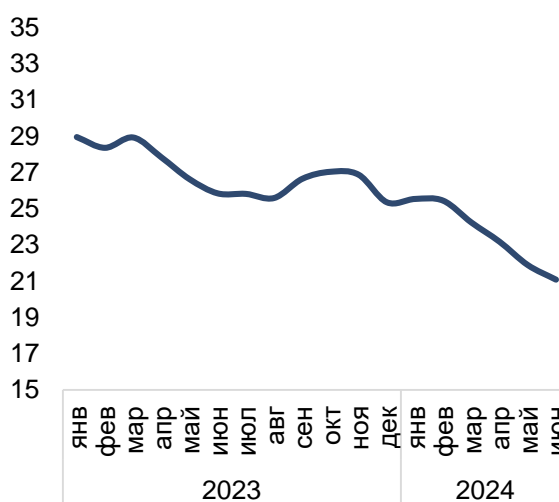


Рис. 4. Динамика ипотечного кредитования, %, з/з, остаток



Источник: расчеты ЦБ на основе открытых данных

Ожидается, что программы правительства по увеличению доступности жилья в виде адресного предоставления ипотеки, а также макропруденциальные меры Центрального банка поддержат дальнейшее сбалансирование ситуации на рынке недвижимости.

Во II квартале наблюдалось существенное замедление цен на рынке жилой недвижимости. Ежемесячные темпы роста цен сформировались ниже аналогичного периода прошлого года.

За 6 месяцев текущего года рост цены жилья на вторичном рынке составил 4,5% в сумовом выражении (для сравнения: 11,8% в январе-июне 2023 года), на первичном – 7,2% (в январе-июне 2023 года – 10,9%).

Из-за сохраняющегося эффекта высокого роста цен, наблюдавшегося во второй половине 2023 года в годовом исчислении рост цен на вторичное жильё по итогам июня в сумовом выражении составил 26,3% (14,7% в долларовом). На первичном рынке темпы роста цен остаются несколько устойчивыми. В годовом выражении

цены на первичном рынке в сумовом выражении выросли на 35%, в долларом – 22,5%.

Рис. 5. Динамика цен на первичном рынке жилого имущества, %, г/г

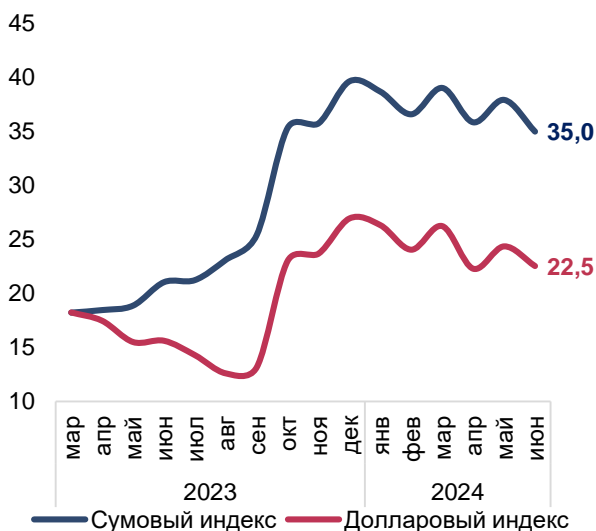
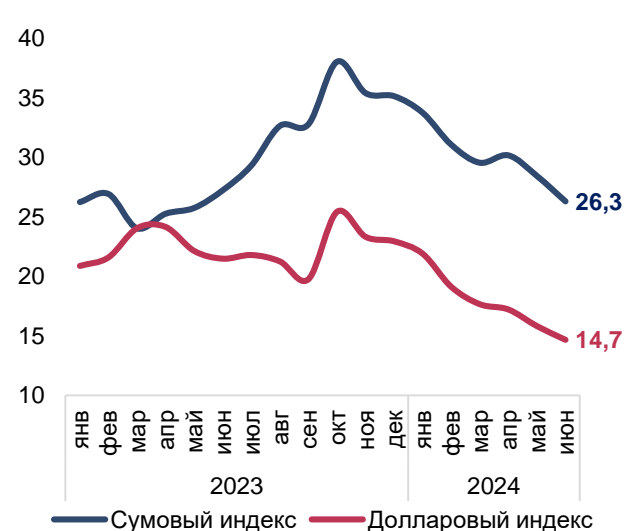


Рис. 6. Динамика цен на вторичном рынке жилого имущества, %, г/г



Источник: расчеты ЦБ на основе открытых данных

Активность на рынке аренды жилья остаётся сдержанной. С начала года закрепилась понижающаяся динамика цен. При этом, в г. Ташкенте уровень снижения стоимости аренды превосходит по сравнению с другими регионами.

Годовой рост сумового индекса стоимости аренды в июне по республике составил 12,3% (в долларом выражении – 2,1%). В г. Ташкенте индекс снизился на 1,2% г/г (долларовый индекс – -10,3%).

Рис. 7. Динамика арендных платежей в Республике и г. Ташкенте, %, г/г, сумовый индекс

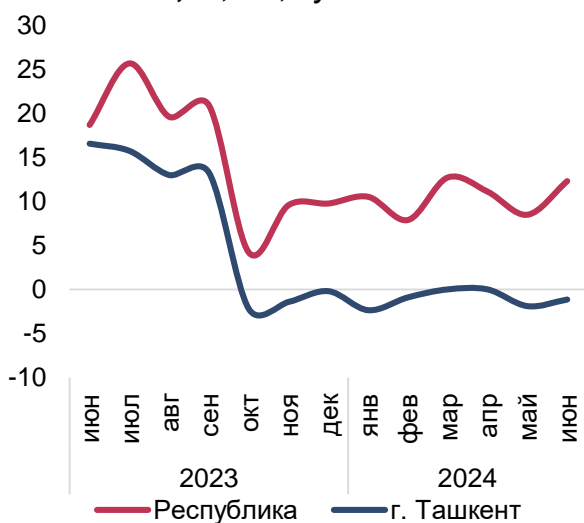


Рис. 8. Долларовый индекс цен на покупку и аренду жилья, апр. 2022 = 100



Источник: расчеты ЦБ на основе открытых данных

Вместе с тем, продолжается увеличение разрыва между темпами роста цен на покупку жилья и его арендой. В перспективе, это может оказать понижающее давление на цены купли-продажи из-за перетока спроса в сторону долгосрочной аренды и также сбалансировать рост стоимости недвижимости.

Динамика цен на земельные участки во II квартале скорректировалась. В г. Ташкенте стоимость 1 сотки земли в июне составила 342 млн. сумов, увеличившись за год на 25,7%.

Врезка

Жилищное строительство и динамика рынка строительных материалов

Сектор строительства, в частности, жилого строительства в последние годы значительно расширился. Согласно проводимым опросам Центрального банка о потребительских настроениях, 15-20% респондентов осуществили или наметили осуществить расходы на ремонт жилья, ещё около 8% запланировали покупку квартиры.

За период 2021-2023 гг. за счёт средств населения в сфере строительства жилых домов было освоено инвестиций в 71,8 трлн. сумов (6,4 млрд. долл.), что также указывает на наличие высокого спроса в данном секторе.

В свою очередь, это приводит к увеличению предложения на внутреннем рынке и развитию отрасли строительства.

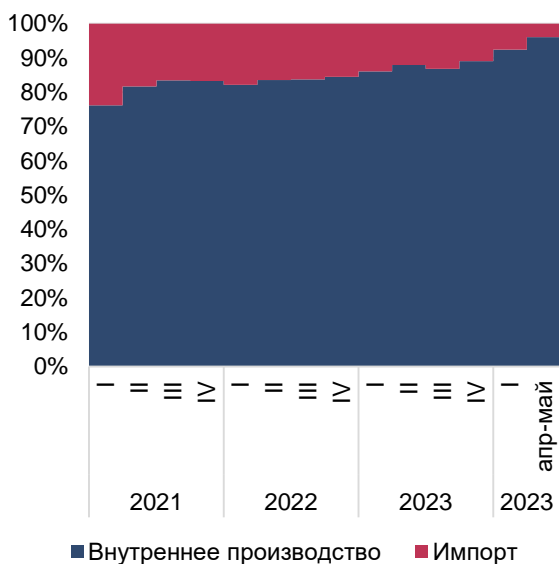
В январе-июне 2024 года было создано около 2 тыс. предприятий строительства, а по итогам I полугодия в стране действовало более 30 тыс. субъектов в секторе строительства (или около 7% от всех хозяйствующих субъектов). Также 7% всех предприятий с участием иностранного капитала приходятся на данную отрасль.

На фоне высокой активности внутреннее предложение строительных материалов растёт, что оказывает стабилизирующее влияние на цены и имеет понижающий эффект на стоимость жилья на первичном рынке. Вместе с тем, в структуре некоторых строительных материалов преобладают импортные компоненты. В частности, в лесоматериалах, черных металлах, лакокрасочных изделиях. По простейшим строительным материалам наблюдается

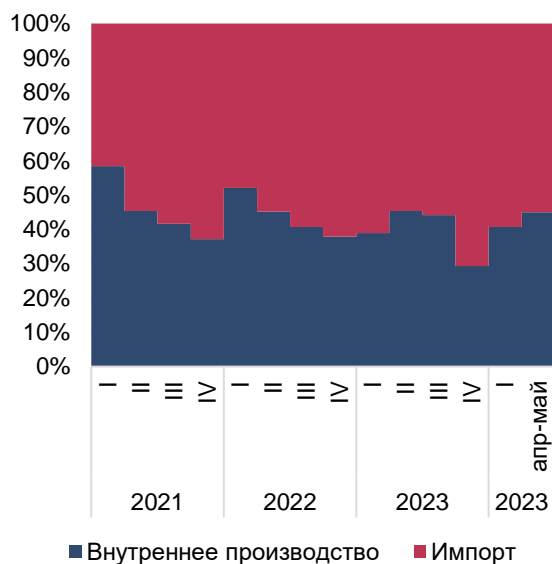
тенденция к сокращению импорта (Рис. 1). Учитывая текущие тенденции, ценовых рисков со стороны импортного канала по товарам строительства также не наблюдается (Рис. 2).

Рис. 1. Доля внутреннего производства и импорта отдельных строительных материалов, %

а. Портландцемент



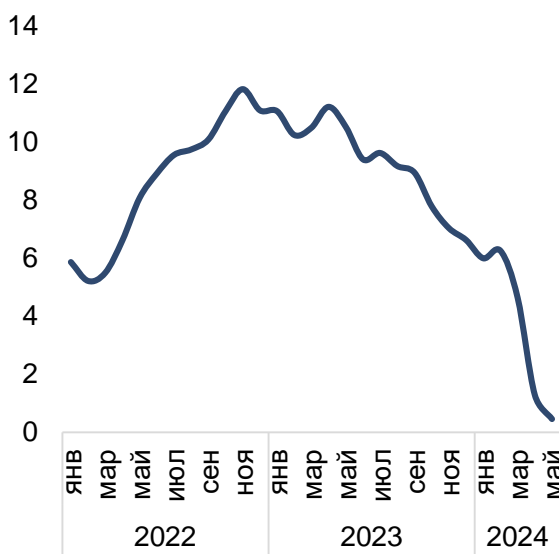
б. Лаки и краски



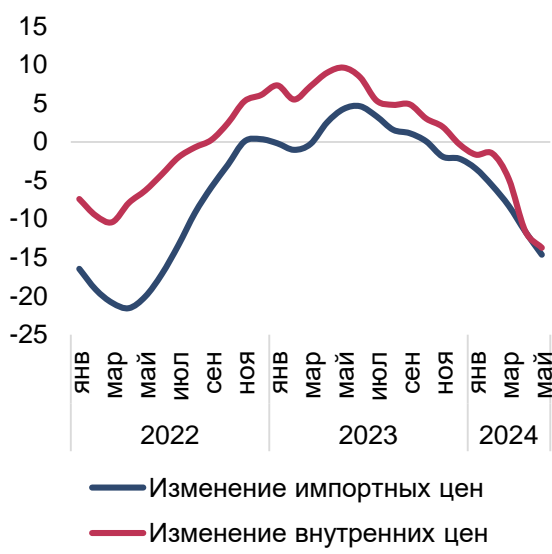
Источник: расчёты ЦБ на основе данных Статагентства (цемент по коду ТН ВЭД 2523, краски и лаки – 3208)

Рис. 2. Динамика внутренних и импортных цен на строительные материалы

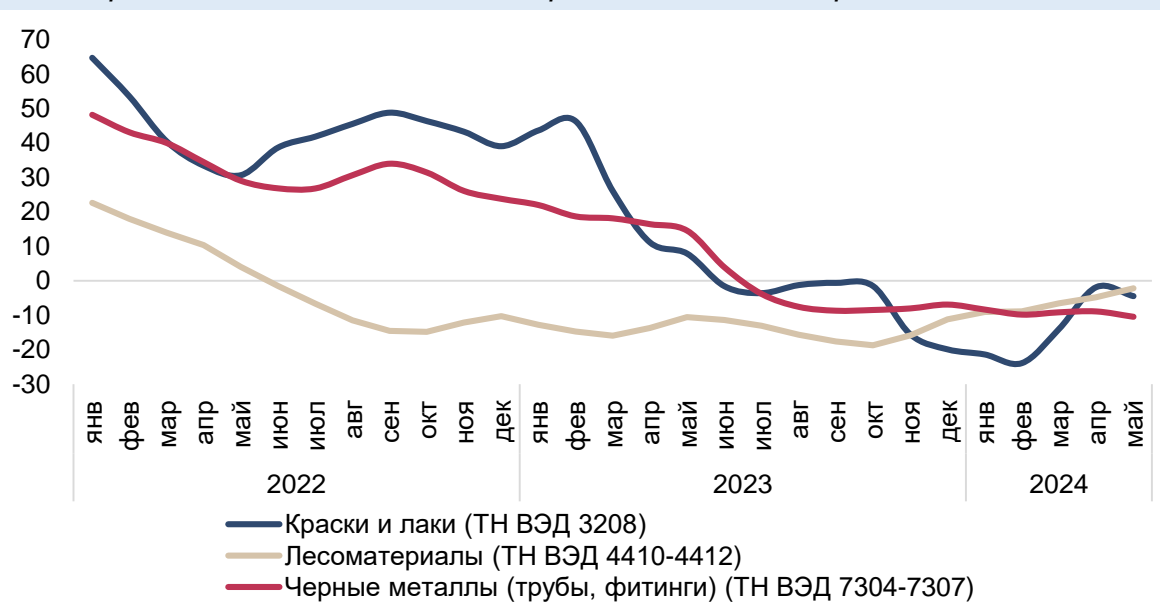
а. Инфляция материалов для обслуживания и ремонта жилья, %, г/г



б. Портландцемент, %, г/г



в. Импортные цены на основные строительные материалы, %, г/г



Источник: расчёты ЦБ на основе данных Статагентства