



Центральный банк
Республики Узбекистан

АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

I КВАРТАЛ
2024 Г.

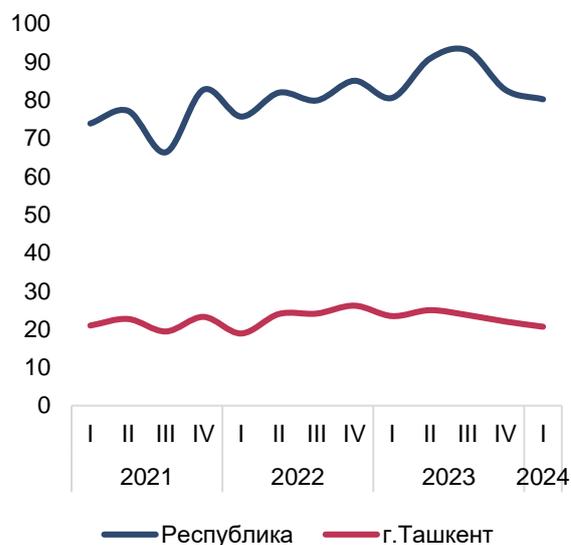
*ПОДГОТОВЛЕН ДЕПАРТАМЕНТОМ
ДЕНЕЖНО-КРЕДИТНОЙ ПОЛИТИКИ*

Рынок недвижимости Узбекистана (по итогам I квартала 2024 года)

Активность на рынке недвижимости в I квартале складывалась разнонаправленно и, главным образом, поддерживалась ростом заключенных договоров купли-продажи недвижимости в большинстве регионов. В столице, напротив, по сравнению с прошлым годом число сделок снизилось. Однако, несмотря на сокращение, динамика сохраняется на среднесрочном уровне. В целом, активность на рынке несколько стабилизировалась по сравнению со серединой прошлого года, но всё ещё остаётся повышенной (Рис. 1).

В I квартале было заключено 80,2 тыс. договоров, что практически соответствовало уровню аналогичного периода 2023 года (80,6 тыс.). Тенденции замедляющейся активности с прошлого квартала продолжились г. Ташкенте (-12%), Навоийской области (-19,5%) и Республике Каракалпакстан (-12%). В близлежащих к ним регионам динамика сохранялась относительно высокой (Рис. 2).

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



Источник: e-notarius.uz.

Рис. 2. Изменение количества сделок с недвижимостью в разрезе регионов, %

Регион	2023				Год	2024 I
	I	II	III	IV		
г. Ташкент	9%	8%	4%	-14%	0%	-12%
Ташкентская обл.	-11%	12%	16%	5%	5%	6%
Сырдарьинская обл.	-13%	18%	18%	-2%	4%	11%
Джизакская обл.	1%	22%	23%	-12%	5%	-3%
Самаркандская обл.	1%	6%	15%	8%	6%	3%
Ферганская обл.	-11%	6%	17%	-1%	1%	5%
Наманганская обл.	-2%	10%	30%	6%	9%	1%
Андижанская обл.	-4%	8%	20%	8%	6%	14%
Кашкардарьинская обл.	-2%	11%	28%	21%	12%	11%
Сурхандарьинская обл.	-24%	-5%	26%	-7%	-6%	-2%
Бухарская обл.	-17%	18%	32%	13%	8%	17%
Навоийская обл.	15%	28%	19%	-6%	12%	-20%
Хорезмская обл.	13%	15%	24%	1%	10%	21%
Респ. Каракалпакстан	19%	23%	24%	-7%	12%	-12%
Всего	-1%	11%	16%	-2%	4%	0%

За последние периоды ввод жилья и числа новых квартир носил сдержанный характер (Рис. 3). Сформированное предложение жилья и текущие альтернативные данные, оцениваемые как число выставленных объявлений, в частности, в сегментах вторичного жилья и аренды демонстрируют рост (Рис. 4). Кроме того, нынешняя динамика строительства, возможно, указывает на дальнейшее расширение предложения жилья. При этом, в условиях остывания рынка аренды и

частичного снижения спекулятивного спроса растёт вероятность трансляции тенденций на первичный и вторичный рынки.

Рис. 3. Ввод в эксплуатацию жилья, количество введённых новых жилых зданий и квартир

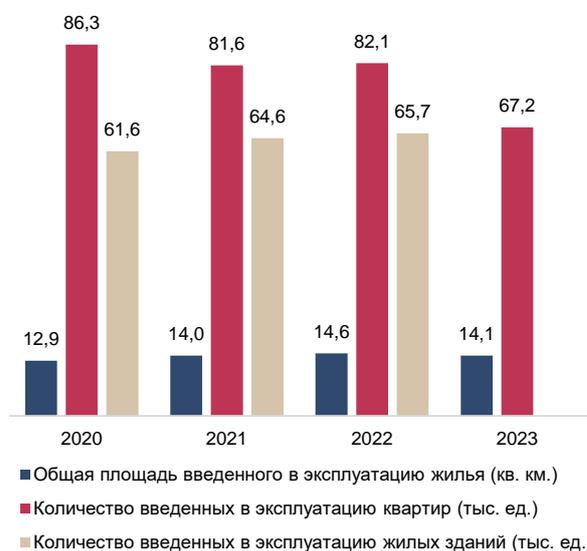
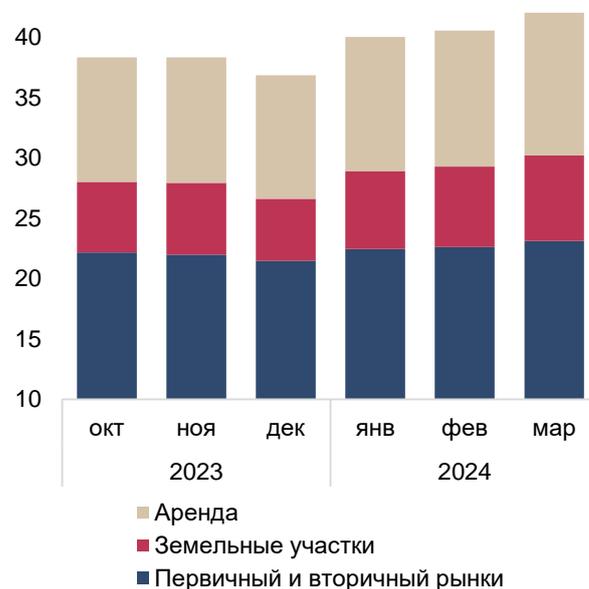


Рис. 4. Число объявлений, собираемый с открытых веб-ресурсов, тыс. ед.



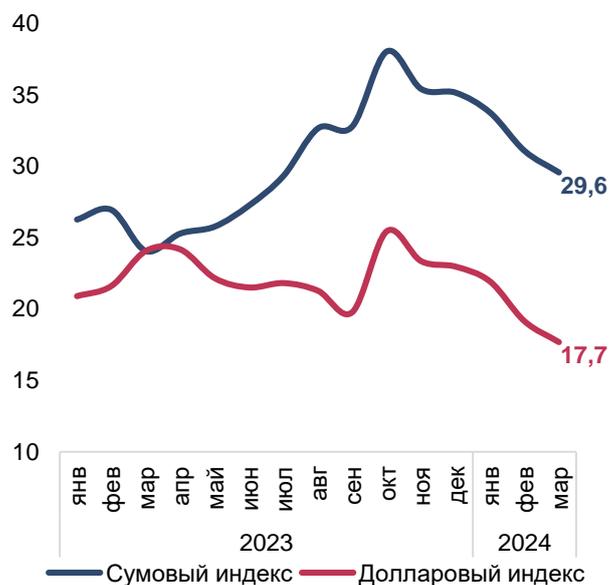
Источник: Статагентство, Центральный банк.

По предварительным оценкам, спрос замедлился в секторе арендуемого жилья. Запросы по ипотеке также несколько снизились, но всё ещё находятся на средних значениях прошлых лет. Об этом свидетельствуют показатели числа запросов населения в поисковых системах и ориентированных на недвижимость сайтах (Рис. 5).

Рис. 5. Динамика запросов населения с открытых веб-сайтов, нормализованный Z-индекс, ЗММА



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



Источник: открытые веб-ресурсы, Центральный банк.

Стабилизация активности постепенно начала отражаться на замедлении темпов роста цен на вторичном рынке. В сумовом выражении цены на вторичном рынке выросли по итогам марта на 29,6% г/г, в долларовом – на 17,7% (Рис. 6). В столице в январе-феврале темпы роста оставались на прошлогодних уровнях, однако уже в марте цены предложения незначительно снизились.

Подробнее о ценах на вторичном рынке см. в Таблице 1.

Рис. 7. Динамика цен на первичном рынке жилого имущества, %, г/г

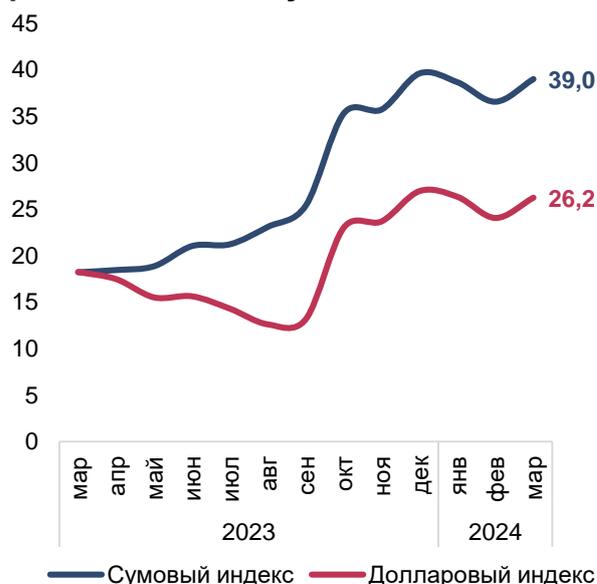
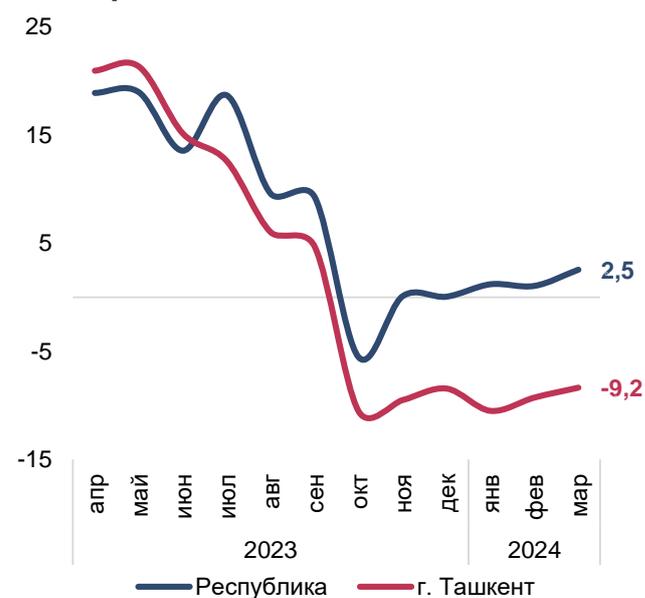


Рис. 8. Изменение цен за аренду, долларовый индекс, %, г/г



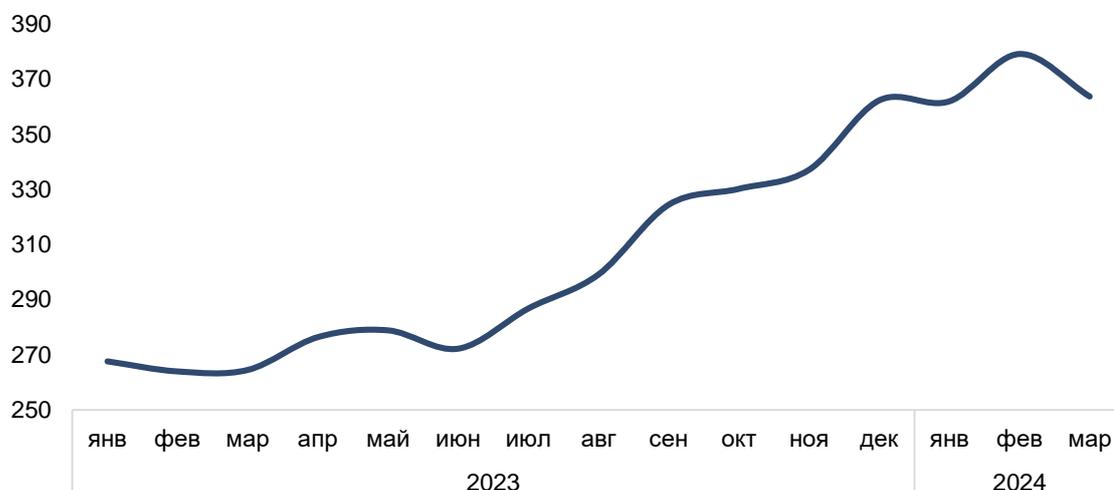
Источник: Центральный банк.

На первичном рынке темпы роста остаются высокими (Рис. 7). Более быстрый рост наблюдается в г. Ташкенте, Ташкентской области, в регионе Ферганской долины. Стимулирование спроса на новое жильё, вероятно, оказывает повышательное давление на цены. В марте в годовом выражении цены увеличились на 39% в сумовом выражении и на 26,2% – в долларовом.

В текущем квартале рост цен на аренду по республике был незначительный, однако с учетом выхода эффекта низкой базы, наблюдавшегося в начале прошлого года в годовом выражении цены скорректировались. В г.Ташкенте ценовое давление продолжает спадать из-за одновременного увеличения предложения и понижения спроса. По республике цены предложения за аренду жилья в сумовом выражении выросли на 12,8% (в долларовом на 2,5%). В столице сумовой индекс не изменился, долларовый – снизился на более, чем 9%.

Тенденции по росту стоимости земельных участков и в I квартале остались неизменными. В годовом выражении цена за 100 кв.м (сотку) земли увеличилась на 37,5% (в долларовом индексе – на 24,9%) до 364 млн. сумов.

Рис. 9. Средняя стоимость 100 кв.м. земли в г. Ташкенте, млн. сум



Источник: Центральный банк.

Врезка 1

Внутренняя миграция и рынок жилья

За последние годы внутренняя мобильность населения существенно возросла, а процессы внутренней миграции ускорились. Однако, перемещение населения внутри страны за период 2017-2023 годы имели выраженную тенденцию из регионов в столицу. Согласно статистическим данным, за исследуемый период практически во всех регионах наблюдается отрицательная динамика внутренней миграции, за исключением г.Ташкента. Это, в определённой степени, оказало давление на столичный рынок жилья, где цены росли ускоренными темпами.

Рис. 1. Динамика внутренней миграции по регионам
(градация: красный – отток, синий – приток)

Регионы	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Республика Каракалпакстан							
Бухарская							
Джизакская							
Кашкадарьинская							
Навоийская							
Самаркандская							
Сурхандарьинская							
Сырьдарьинская							
Ташкентская							
Наманганская							
Андижанская							
Ферганская							
Хорезмская							
г. Ташкент							

Источник: расчёты Центрального банка на основе данных Статагентства.

Таблица 1. Средние цены на вторичном рынке жилой недвижимости в I квартале 2024 года за 1 кв. м.
(тыс. сум)

Регион	2023			2024		
	Январь	Февраль	Март	Январь	Февраль	Март
г. Ташкент	10 729	10 858	10 979	15 270	15 561	15 515
Ташкентская область	5 738	5 878	6 094	8 242	8 362	8 379
Сырдарьинская область	3 960	4 239	4 248	4 823	4 886	5 123
Джизакская область	4 095	4 254	4 189	4 884	5 029	4 715
Самаркандская область	7 307	7 405	7 467	9 139	9 336	9 503
Ферганская область	4 284	4 171	4 252	5 335	5 296	5 424
Наманганская область	4 892	4 726	5 041	5 606	5 567	5 803
Андижанская область	4 729	5 496	5 883	6 993	7 098	7 082
Кашкадарьинская область	4 133	4 415	4 366	5 184	5 071	5 223
Сурхандарьинская область	4 587	4 762	4 710	5 401	5 246	5 363
Бухарская область	4 663	4 781	4 813	6 428	6 473	6 527
Навоийская область	5 970	6 264	6 422	7 990	8 016	8 123
Хорезмская область	3 851	3 947	3 927	5 439	5 205	4 959
Республика Каракалпакстан	3 667	3 785	3 891	4 126	4 184	4 275

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.

