



Центральный банк
Республики Узбекистан

АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

*II КВАРТАЛ
2023 Г.*

*ПОДГОТОВЛЕН ДЕПАРТАМЕНТОМ
ДЕНЕЖНО-КРЕДИТНОЙ ПОЛИТИКИ*

Ташкент-2023

Анализ рынка недвижимости (по итогам II квартала 2023 года)

Рынок недвижимости во II квартале индикативно характеризовал продолжение расширения экономической активности. Вместе с тем, в условиях заметной сезонной оживленности рынка рост стоимости жилья ускорился.

После некоторого замедления, во II квартале т.г. активность на рынке недвижимости перешла в фазу подъёма. Со стороны спроса основным драйвером продолжают оставаться запросы населения на ипотеку, тогда как рост прямых покупок жилья на первичном и вторичном рынке, а также рынок арендуемого жилого имущества всё ещё остаются сдержанными (Рис. 1). Кроме того, растущая динамика фиксируется и в оказываемых услугах в сфере недвижимого имущества¹ (Рис. 2).

Рис. 1. Индекс спроса на рынке недвижимости (п.)

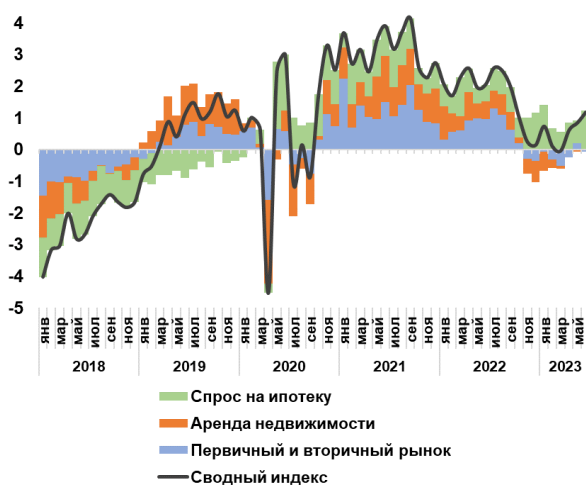
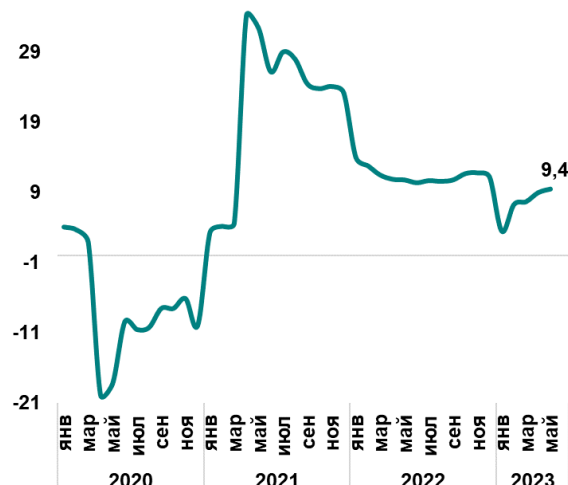


Рис. 2. Реальный рост стоимости услуг, связанных с недвижимым имуществом (% кумулятивно, к соотв. периоду прошлого года)



Источник: расчёты ЦБ на основе запросов из открытых источников данных.

Источник: Статагентство.

Во II квартале наблюдался высокий рост количества заключенных сделок с отчуждением недвижимого имущества (Рис. 3). В апреле-июне было совершено **90,8 тыс. сделок**, что на **21%** больше в сравнении с предыдущим кварталом (или на **10,8%** больше по отношению к соответствующему периоду предыдущего года).

¹ Услуги, связанные с недвижимым имуществом, включают в себя стоимость услуг по операциям с недвижимым имуществом, от сдачи в аренду собственного, находящегося в хозяйственном ведении или в оперативном управлении имущества.

Отмеченный в I квартале 2023 года спад активности в ряде регионов (Андижанской, Ферганской, Наманганской, Ташкентской, Сырдарьинской, Бухарской и Кашкадарьинской областях) полностью восстановился в текущем периоде (Рис. 4).

Рис. 3. Количество сделок с недвижимостью (тыс, кв/кв)



Рис. 4. Изменение числа сделок (% к соотв. периоду прошлого года)

Регион	II кв. 2022	I кв. 2023	II кв. 2023
г. Ташкент	2%	9%	8%
Ташкентская область	-3%	-11%	12%
Сырдарьинская область	3%	-13%	18%
Джизакская область	17%	1%	22%
Самаркандская область	5%	1%	5%
Ферганская область	5%	-11%	6%
Наманганская область	9%	-2%	10%
Андижанская область	5%	-4%	8%
Кашкадарьинская область	11%	-2%	11%
Сурхандарьинская область	11%	-24%	-5%
Бухарская область	10%	-17%	18%
Навоийская область	17%	15%	28%
Хорезмская область	28%	13%	15%
Республика Каракалпакстан	17%	19%	23%
Всего	6%	-1%	11%

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

Вследствие увеличения активности темпы роста цен на первичную и вторичную жилую недвижимость также ускорились.

По итогам июня в годовом выражении цены на вторичное жильё выросли на **27,2%** (для сравнения: по итогам марта т.г. – 24,1% г/г, а по итогам декабря 2022 года – 27,7%) (Рис. 5).

На первичном рынке сумовый индекс в июне повысился на **21% г/г** (для сравнения: по итогам марта т.г. – 18,2% г/г) (Рис. 6).

В основе роста цен продолжают оставаться такие факторы как экономический рост, ускоренное развитие и привлекательность сектора жилищного строительства, ипотечное кредитование, высокий инвестиционный спрос населения, относительно ограниченное число альтернативных инструментов для сбережения, а также консервативный подход к инвестированию.

Так, по итогам I квартала 2023 года было освоено инвестиций в жилищное строительство в размере **3,8 трлн. сум** (или около 2% ВВП) из которых 95% приходится на средства населения (для сравнения в 2022 году – 20,1 трлн. сум или ~2,3% ВВП).²

² На основе данных Статагентства

Рис. 5. Динамика цен на вторичном рынке жилой недвижимости (% , з/з)

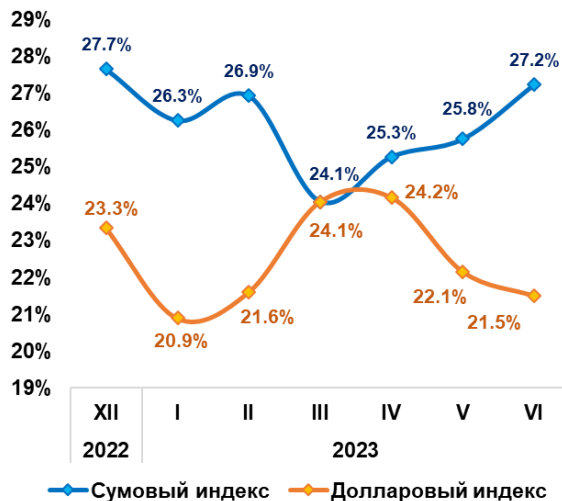
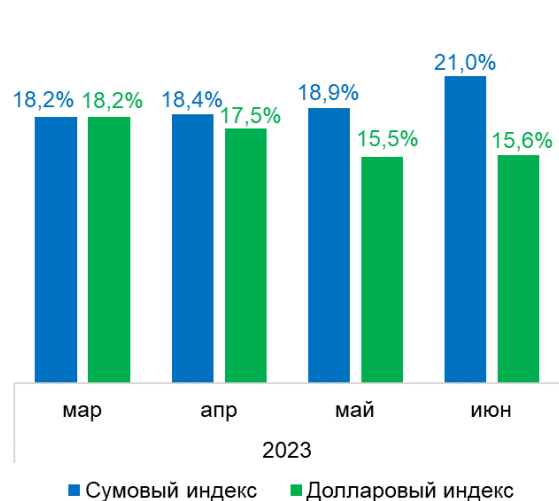


Рис. 6. Динамика цен на первичном рынке жилой недвижимости (% , з/з)



Источник: расчеты ЦБ на основе открытых данных

Ипотечное кредитование в текущем году, как уже было отмечено, остаётся основным фактором подогревающим спрос населения. С начала года по итогам мая ипотечных кредитов было выделено **5,8 трлн. сум**, что на **12%** больше в сравнении с 2022 годом и в **2,1 раза** больше, чем в 2021 году (Рис. 7).

Рис. 7. Выдача ипотечных кредитов (млн. сум)

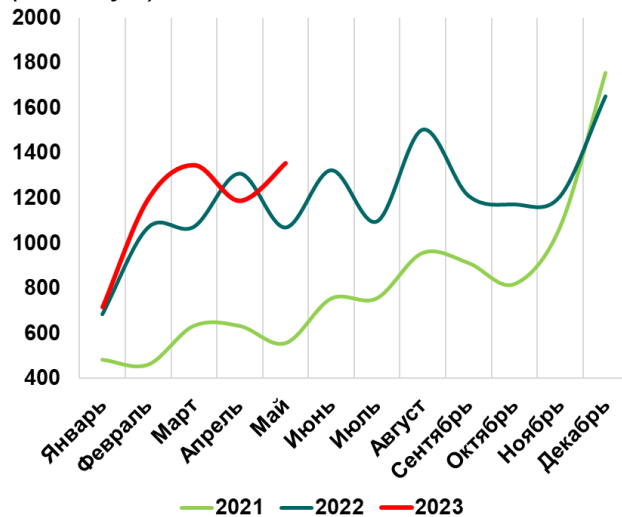
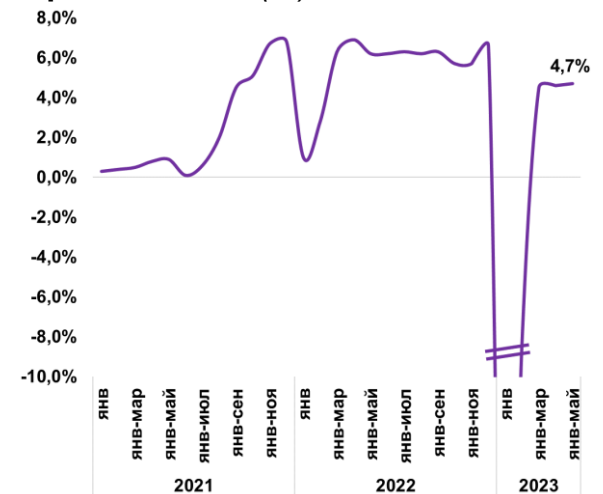


Рис. 8. Темпы реального роста строительства (%)



Источник: ЦБ, Статагентство

Кроме того, из выделенных с начала года ипотечных кредитов 63% приходится на выдачу для приобретения жилья на первичном рынке, что, в свою очередь, служит дополнительным фактором стимулирования сектора строительства (Рис. 8).

Усиление темпов роста строительства можно проследить и на внутреннем производстве строительных материалов, в частности,

основного из них – цемента (Рис. 9). Так, в первые пять месяцев года, несмотря на сбои в производстве в начале года, было произведено **4,6 млн. тонн** строительного материала, что на **13,3%** выше аналогичного периода прошлого года.

Рис. 9. Внутреннее производство цемента (тыс. т)

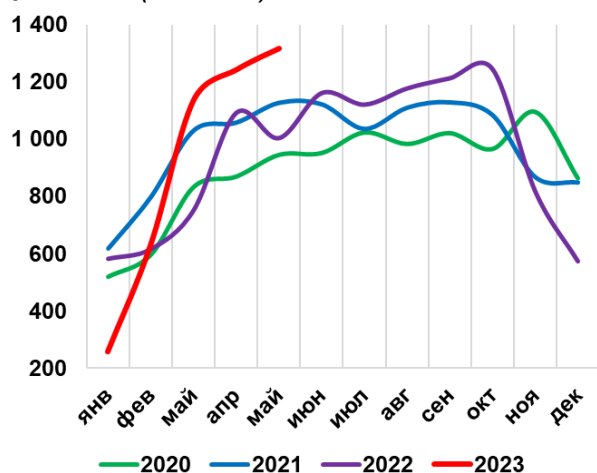
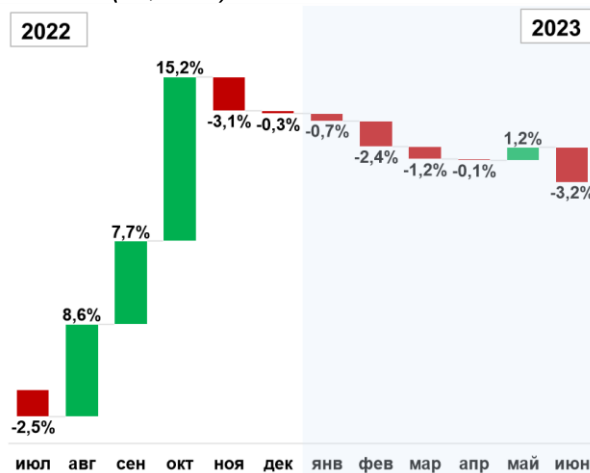


Рис. 10. Динамика цен на арендуемое жильё (% м/м)



Источник: Статагентство, ЦБ

Арендные услуги. По предварительным оценкам, эффект от коррекции цен за арендную плату после влияния внешних шоков прошлого года в определённой степени исчерпался. Однако, уже в июне характерные для данного рынка сезонные факторы, в частности, окончание учебного года и начало периода отпусков привели к снижению стоимости аренды. В годовом выражении по итогам июня арендные платежи выросли на **18,8%**, при этом сначала года цены снизились на **6,2%** (Рис. 10).

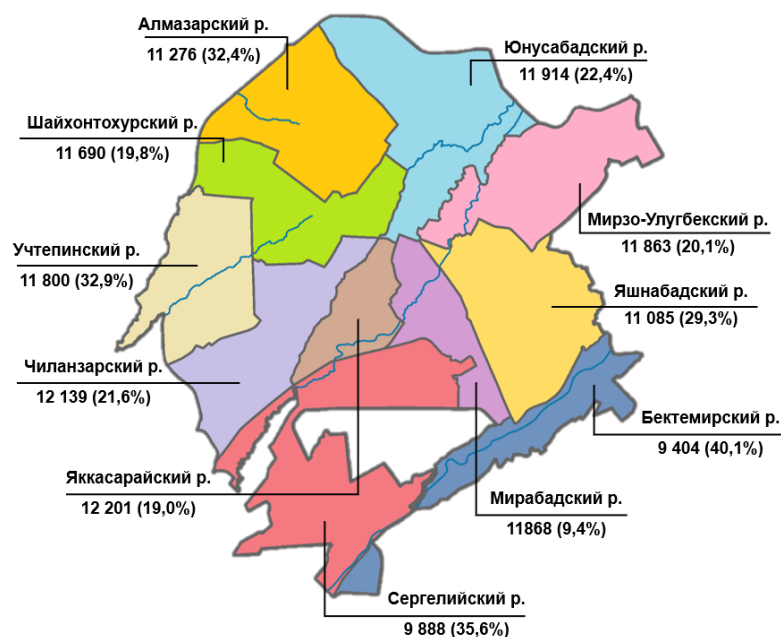
В последние годы наблюдается высокий интерес к рынку недвижимости г. Ташкента не только со стороны населения и бизнеса, но и нерезидентов.

Столичный рынок недвижимости является одним из самых больших рынков недвижимости в Центральной Азии (после г. Алматы) и крупнейшим в стране. На его долю приходится практически треть всех транзакций с недвижимостью.

Экономическое развитие, высокоразвитая инфраструктура, изменения в законодательстве последних лет только повысили привлекательность столицы в секторе жилищного строительства и увеличили количество сделок с недвижимостью.

В июне цены на жильё (здесь и дальше речь идёт о вторичном рынке) в г. Ташкенте выросли на **22,7% г/г**. При этом, важно отметить, что рост стоимости жилья был неравномерным относительно районов. Цены жилья в центральных частях города (Мирабадский, Яккасарайский, Мирзо-Улугбекский и Шайхонтохурский р-ны) росли более низкими темпами, в отличие от периферийных районов (Бектемирский, Сергелийский и Алмазарский р-ны), что в большой степени связано ускоренным инфраструктурным развитием последних, расширением городской территории и постепенной конвергенцией стоимости до уровня центра (Рис. 11).

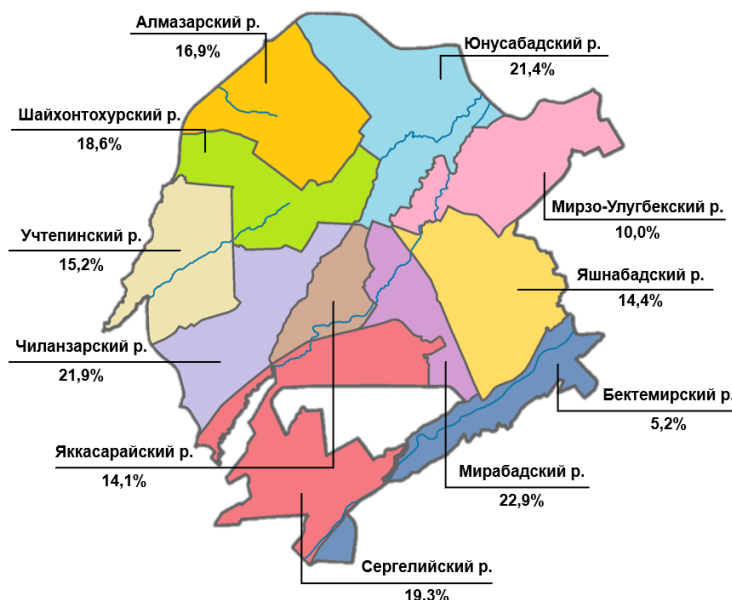
Рис. 11. Изменение цен на жильё в разрезе районов г. Ташкента (июнь, тыс. сум за 1 кв.м, (г/г))



Источник: расчёты ЦБ на основе открытых данных веб-сайтов

По арендным платежам наблюдается относительно равномерное изменение цен, в отличии от вторичного рынка, за исключением, Бектемирского района, где фиксируется небольшой рост в результате вероятностной переоценки данного рынка после положительного ценового шока в октябре прошлого года (Рис. 12).

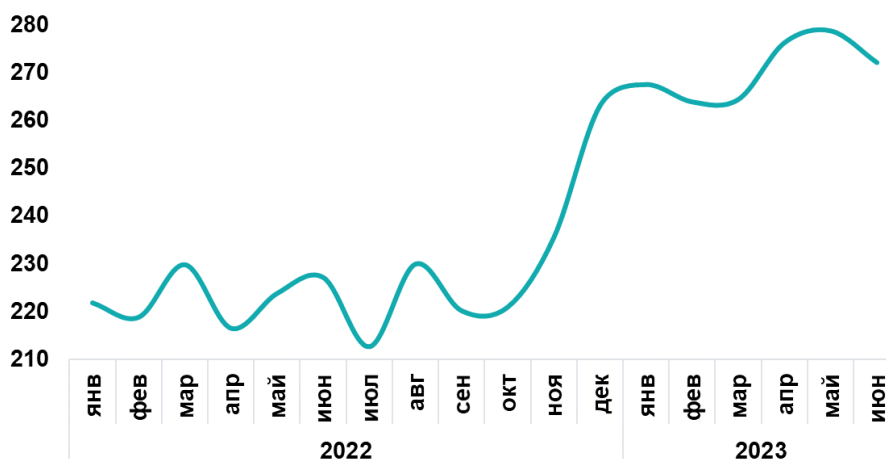
Рис. 12. Изменение цен на аренду жилья в разрезе районов г. Ташкента (июнь, %, г/г)



Источник: расчёты ЦБ на основе открытых данных веб-сайтов

Рынок земли также является основным драйвером роста цен в столице, с наибольшим вторичным влиянием на ценообразование в первичном секторе недвижимости. Так, стоимость 100 кв.м. земли (1 сотка) за год в столице выросла с 227 млн. до 272 млн. сум (или 19,8%, июнь г/г) (Рис. 13).

Рис. 13. Средняя стоимость 100 кв.м. земли в г. Ташкенте (июнь, г/г)



Источник: расчёты ЦБ на основе открытых данных веб-сайтов

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

Регион	2023						2023 (г/г)					
	январь	февраль	март	апрель	май	июнь	январь	февраль	март	апрель	май	июнь
г. Ташкент	10 729	10 858	10 979	11 174	11 261	11 315	27,2%	23,5%	18,7%	21,0%	21,9%	22,7%
Республика Каракалпакстан	3 667	3 785	3 891	3 855	3 885	3 806	15,4%	15,4%	18,2%	20,5%	18,6%	12,6%
Ташкентская область	5 738	5 878	6 094	6 326	6 484	6 646	30,0%	32,1%	30,9%	34,5%	36,0%	29,7%
Сырдарьинская область	3 960	4 239	4 248	3 962	4 303	4 197	27,1%	23,8%	29,6%	15,8%	25,5%	22,2%
Джизакская область	4 095	4 254	4 189	4 165	4 015	4 212	25,8%	34,2%	27,9%	18,7%	10,9%	17,3%
Самаркандская область	7 307	7 405	7 467	7 544	7 638	7 840	21,0%	24,2%	19,0%	20,7%	23,2%	26,4%
Ферганская область	4 284	4 171	4 252	4 268	4 447	4 494	28,8%	34,0%	28,7%	24,9%	21,4%	32,4%
Наманганская область	4 892	4 726	5 041	5 151	5 449	5 220	24,9%	12,4%	26,8%	20,0%	19,2%	30,2%
Андижанская область	4 729	5 496	5 883	5 852	5 862	5 866	16,5%	23,5%	31,1%	38,7%	34,6%	37,5%
Кашкадарьинская область	4 133	4 415	4 366	4 555	4 284	4 667	34,5%	35,5%	28,5%	36,5%	23,6%	39,7%
Сурхандарьинская область	4 587	4 762	4 710	4 848	4 880	4 870	14,4%	21,7%	14,1%	16,5%	15,5%	10,8%
Бухарская область	4 663	4 781	4 813	4 852	5 142	5 121	23,8%	26,4%	20,6%	18,9%	25,4%	23,2%
Навоийская область	5 970	6 264	6 422	6 515	6 965	7 115	31,6%	36,8%	31,3%	33,3%	44,5%	43,6%
Хорезмская область	3 851	3 947	3 927	3 886	4 223	4 337	23,4%	24,8%	11,9%	19,3%	28,7%	26,3%
Республика	2,3%	2,6%	1,8%	1,3%	2,2%	1,1%	26,2%	26,9%	24,0%	25,3%	25,8%	27,2%

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.