



**Центральный банк
Республики Узбекистан**

АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

*IV КВАРТАЛ
2022 Г.*

**ПОДГОТОВЛЕН СПЕЦИАЛИСТАМИ ДЕПАРТАМЕНТА
ДЕНЕЖНО-КРЕДИТНОЙ ПОЛИТИКИ:
Р.Яковлев
С.Ибрагимов**

Ташкент-2023

Рынок недвижимости Узбекистана (по итогам IV квартала 2022 года)

Активное расширение рынка жилой недвижимости за последние периоды продолжает отражать фундаментальные факторы – процессы демографии и урбанизации, рост сектора строительства, платежеспособность населения и инвестиционную активность.

Высокая чувствительность рынка недвижимости к макроэкономическим процессам, в частности, к происходящим в текущем году внешним факторам, транслируется в стоимости жилья.

В IV квартале на первичном и вторичном рынках по республике наблюдалась умеренная активность. По итогам квартала количество заключенных сделок по купле-продаже составило 85 тыс., что на 2,8% больше аналогичного периода прошлого года (по итогам года – 322,5 тыс., прирост в 7,5%) (Рис. 1).

В трети регионов число сделок в текущем периоде по сравнению с аналогичным периодом прошлого года сократилось (в Ташкентской, Ферганской, Андижанской, Сурхандарьинской и Бухарской областях). Вероятнее всего, с одной стороны, это объясняется сезонным поведением участников рынка, с другой стороны, косвенно может характеризовать постепенное снижение активности в данных регионах.

Рис. 1. Изменение количества сделок купли-продажи недвижимости в 2022 году (в %, к соотв. периоду прошлого года)

Регион	I кв.	II кв.	III кв.	IV кв.	год.
г. Ташкент	-3,9%	1,7%	18,0%	9,6%	6,1%
Республика Каракалпакстан	1,6%	17,2%	17,9%	15,5%	12,8%
Ташкентская область	-12,1%	-2,8%	6,2%	-9,6%	-4,9%
Сырдарьинская область	-0,4%	3,4%	21,6%	9,8%	8,2%
Джизакская область	9,4%	16,8%	32,2%	21,8%	20,0%
Самаркандская область	1,6%	5,1%	21,0%	2,2%	7,1%
Ферганская область	17,6%	4,6%	22,7%	-3,4%	9,5%
Наманганская область	13,7%	8,5%	28,3%	1,3%	12,0%
Андижанская область	-1,8%	5,4%	19,9%	-0,2%	5,4%
Кашкадарьинская область	8,3%	11,5%	30,4%	6,9%	13,6%
Сурхандарьинская область	13,7%	11,1%	12,5%	-22,1%	1,7%
Бухарская область	23,2%	9,8%	18,8%	-3,8%	11,0%
Навоийская область	-0,7%	17,0%	39,3%	12,8%	16,3%
Хорезмская область	9,7%	27,8%	40,6%	9,2%	20,0%
Всего	2,4%	6,2%	20,4%	2,8%	7,5%

Источник: www.e-notarius.uz.

Вторичный рынок недвижимости

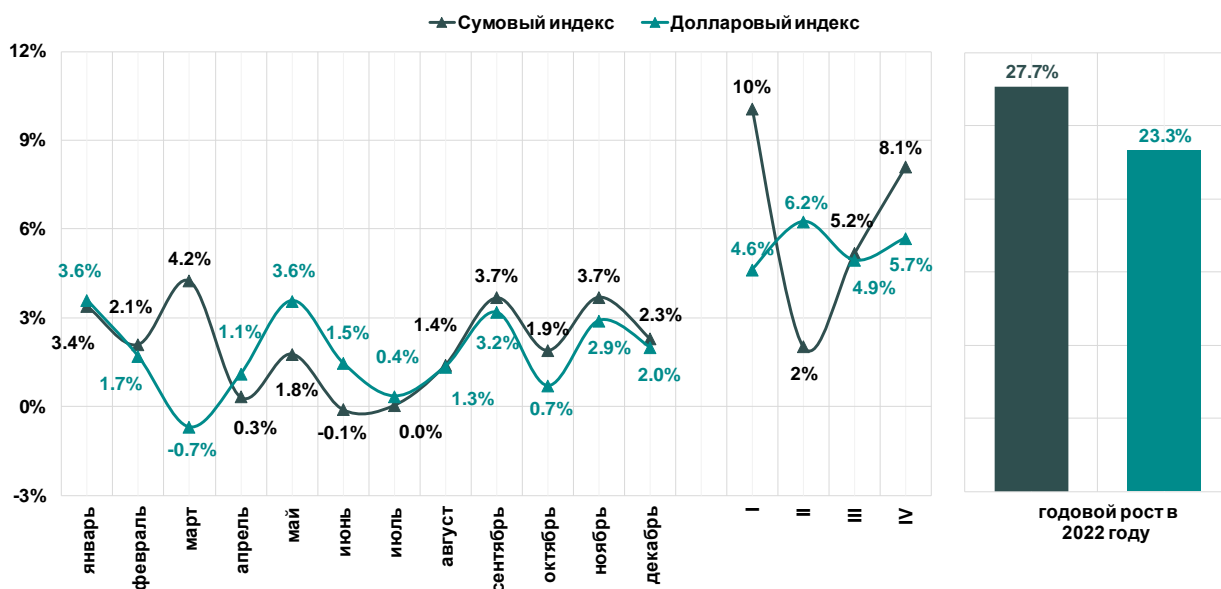
В IV квартале цены на перепродажу жилья продолжили рост. За этот период сумовый индекс увеличился на 8,1% к предыдущему кварталу, долларовый – на 5,7% (разница в индексах объясняется изменением курса национальной валюты к доллару США) (Рис. 2). В годовом исчислении в сумовом выражении цены выросли на 27,7% и в долларом – на 23,3%.

Доходность и привлекательность жилой недвижимости в 2022 году оставалась высокой по сравнению с другими альтернативными способами инвестирования и сбережений. Так, среднегодовая номинальная ставка по депозитам в национальной валюте составила 20,7%, изменение цены на золотые слитки с начала года – около 4%, увеличение цен на новые автомобили – на 9,2%¹ и поддержанные – на 12-15%².

Частичное влияние на рост цен оказало и ускорение инфляционных процессов с дальнейшим вложением сбережений в долгосрочные активы.

Подробнее о средних ценах на вторичном рынке недвижимости см. в Таблице 1 приведённой ниже.

Рис. 2. Среднее изменение цен на вторичном рынке жилой недвижимости в 2022 году (в %, к предыдущему месяцу)



Источник: расчёты ЦБ на основе открытых данных веб-ресурсов

¹ Агентство по статистике при Президенте Республики Узбекистан, декабрь г/г

² Центр экономических исследований и реформ

Первичный рынок недвижимости

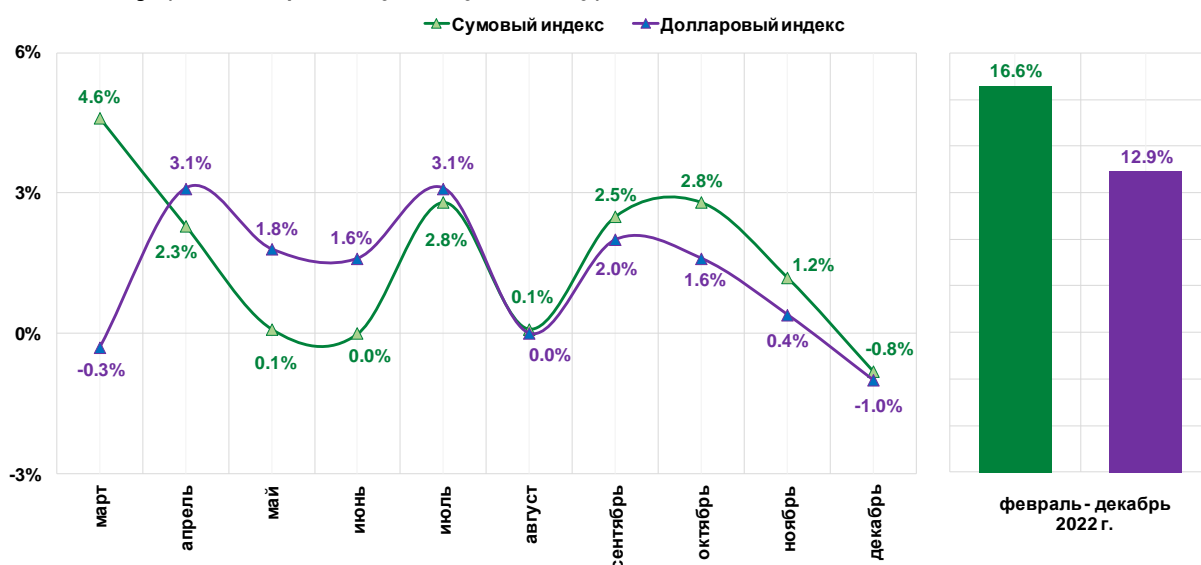
Рост цен на покупку нового жилья в IV квартале замедлился. Снижение темпов в анализируемом периоде характеризуется, вероятно, сезонными факторами (*обычно, активность на рынке самая высокая в III квартале*) и, соответственно, ожиданиями населения, также предпринимаемыми мерами и программами по доступности жилой недвижимости.

Так, с начала ноября 2022 года было разрешено предоставление ипотечного кредита для новых квартир без обязательного условия сдачи «под ключ» (квартиры, разделенные на комнаты и подготовленные для отделочных работ), что привело к расширению возможностей для приобретения жилья на рынке.

По итогам IV квартала цены в сумовом выражении умеренно выросли на 3,2% (в долларовом на 1%) (*Рис. 3*).

Подробнее о средних ценах на первичном рынке недвижимости см. в Таблице 2 приведённой ниже.

Рис. 3. Среднее изменение цен на первичном рынке жилой недвижимости в 2022 году (в %, к предыдущему месяцу)



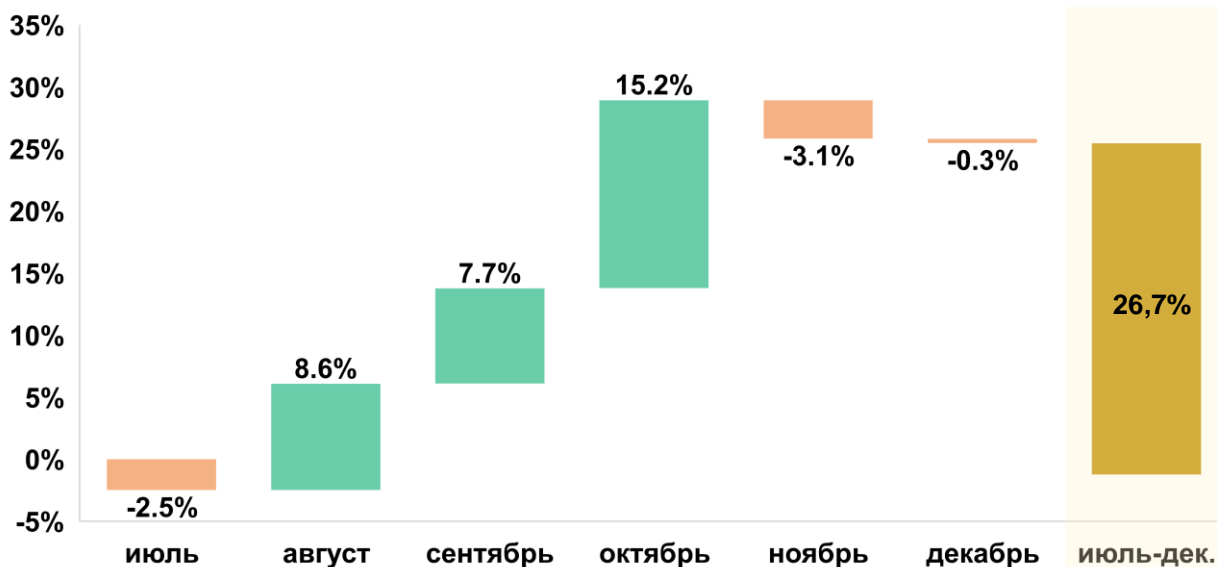
Источник: расчёты ЦБ на основе открытых данных веб-ресурсов

Арендная плата

Ажиотажный спрос на рынке арендуемого жилья, связанный с сезонными факторами и миграционным эффектом в третьем квартале продолжился и в октябре. При этом был зафиксирован самый высокий месячный прирост цен – 15,2%.

В ноябре-декабре ситуация нормализовалась, а стоимость аренды начала корректироваться после существенного роста. В результате, в ноябре цены снизились на 3,1% м/м, в декабре – на 0,3% м/м (Рис. 4).

Рис. 4. Среднее изменение арендной платы за 1 кв. м. в 2022 году (в %, к предыдущему месяцу)



Источник: расчёты ЦБ на основе открытых данных веб-ресурсов

Врезка 1

Фундаментальные факторы спроса на рынке недвижимости

За последние годы (период 2016-2022 гг.) население Узбекистана ежегодно в среднем растёт на 1,9% или на 632 тыс. человек. Вместе с этим, в республике каждый год создаётся около 300 тыс. новых семей.

Рост городов и урбанизация в стране приобретают повсеместный характер. Несмотря на стабильное сохранение доли городского населения (50,6%), количество жителей городов растёт каждый год в среднем на 328 тыс. человек. Кроме того, планируется увеличить роль городов и довести уровень урбанизации до 60% к концу 2030 года.

Совокупные доходы населения также заметно растут. В рассматриваемом периоде общие доходы населения росли со средними темпами в 20,5%, а в абсолютном выражении увеличились со 198 трлн. сумов до 615 трлн. сумов (в три раза, или в учете на душу населения с 6.3 млн. сумов до 17 млн. сумов).

В то же время продолжается расширение ипотечного кредитования. В период 2017-2022 гг. было выделено 48,3 трлн. сумов ипотечного кредита населению.

В совокупности эти основополагающие факторы обуславливают базовый рост спроса на рынке жилья.

Влияние внешних факторов на рынок недвижимости в отдельных странах

Изменения во внешних условиях значительно сказались на стоимости жилого имущества и арендных платежах для целого ряда стран. Совокупность экономических, геополитических и миграционных процессов продолжают оказывать влияние на цены. Относительно высокая инфляция во многих странах также служит драйвером частичного ценового давления на рынке недвижимости.

В Армении цены на аренду жилой недвижимости продолжают расти (по итогам ноября цены увеличились на 43,5% г/г). При этом цены на жильё в столице и регионах постепенно начали снижаться, хотя и находятся на повышенных уровнях.

Одной из основных экономических причин резкого увеличения цен, послужил приток денежных переводов и укрепление курса национальной валюты. Это, в свою очередь, подтолкнуло покупателей к приобретению жилья в целях инвестирования (альтернативные способы сбережений (например, депозиты) стали менее выгодными).

В Казахстане цены на первичном и вторичном рынке остаются высокими. В ноябре цены на перепродажу жилья выросли на 27% г/г, а на новое жильё – на 17,3%. Арендные платежи выросли практически в полтора раза по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

Рынок недвижимости в Грузии испытывает схожую ситуацию. Косвенный эффект, за счёт роста стоимости аренды и повышения выгоды от сдачи в аренду жилья (взаимен альтернативных способов сбережения/инвестирования), привёл к росту спроса и числа покупок.

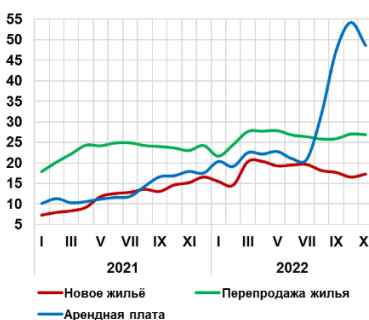
Рис. 1. Динамика цен на рынке жилой недвижимости в отдельных странах (% г/г)

а. Армения



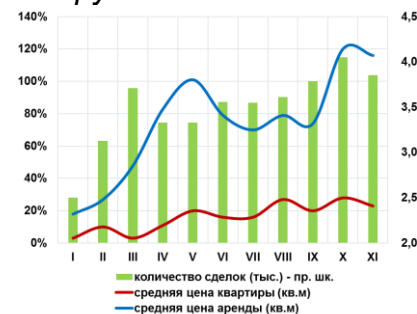
Источник: cadastre.am

б. Казахстан



Источник: stat.gov.kz

в. Грузия



Источник: tbccapital.ge

Таблица 1. Средние цены на вторичном рынке жилой недвижимости в 2022 году за 1 кв. м.
(тыс. сум, изменение в %)

Регион	Январь	Февраль	Март	Апрель	Май	Июнь	Июль	Август	Сентябрь	Октябрь	Ноябрь	Декабрь	Изменение г/г
г. Ташкент	8 436	8 791	9 253	9 231	9 239	9 222	9 223	9 455	9 680	9 980	10 292	10 466	30,2%
Респ. Каракалпакстан	3 177	3 281	3 293	3 200	3 276	3 381	3 408	3 413	4 037	3 441	3 583	3 595	17,0%
Ташкентская обл.	4 413	4 450	4 654	4 703	4 766	5 123	4 931	4 821	5 068	5 201	5 423	5 469	26,4%
Сырдарьинская обл.	3 115	3 423	3 277	3 422	3 430	3 434	3 486	3 466	3 768	4 233	4 155	3 733	34,4%
Джизакская обл.	3 255	3 170	3 275	3 509	3 620	3 591	3 578	3 562	3 719	3 869	4 071	4 227	31,3%
Самаркандская обл.	6 037	5 960	6 277	6 251	6 199	6 204	6 144	6 270	6 408	6 731	7 025	7 123	19,8%
Ферганская обл.	3 325	3 112	3 304	3 417	3 662	3 395	3 537	3 598	3 856	4 043	4 043	4 097	25,7%
Наманганская обл.	3 917	4 205	3 975	4 294	4 571	4 009	4 075	4 120	4 705	4 407	4 754	5 052	37,1%
Андижанская обл.	4 060	4 451	4 489	4 218	4 355	4 266	4 441	4 695	4 132	4 456	4 656	5 017	22,0%
Кашкадарьинская обл.	3 072	3 258	3 399	3 338	3 465	3 340	3 450	3 581	3 589	3 762	3 922	4 035	30,8%
Сурхандарьинская обл.	4 011	3 912	4 127	4 161	4 227	4 395	4 088	3 997	3 945	3 752	4 061	4 281	17,4%
Бухарская обл.	3 767	3 783	3 991	4 080	4 101	4 158	4 140	4 127	4 260	4 398	4 432	4 524	22,5%
Навоийская обл.	4 538	4 580	4 890	4 887	4 820	4 956	4 943	4 981	5 340	5 419	5 880	6 071	37,0%
Хорезмская обл.	3 121	3 162	3 510	3 257	3 281	3 433	3 435	3 581	3 586	3 507	3 529	3 639	18,6%
Республика (изм., м/м)	3,4%	2,1%	4,2%	0,3%	1,8%	-0,1%	0,0%	1,4%	3,7%	1,9%	3,7%	2,3%	27,7%

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.

Таблица 2. Средние цены на первичном рынке жилой недвижимости в 2022 году за 1 кв. м.
(тыс. сум, изменение в %)

Регион	Февраль	Март	Апрель	Май	Июнь	Июль	Август	Сентябрь	Октябрь	Ноябрь	Декабрь	Изменение (фев-дек)
г. Ташкент	8 204	8 963	8 982	9 056	9 009	9 006	9 362	9 405	9 707	9 999	10 026	22,2%
Респ. Каракалпакстан	3 192	3 268	3 261	3 729	3 998	3 701	4 005	4 027	4 052	3 968	4 304	34,8%
Ташкентская обл.	5 347	5 618	5 981	5 952	5 568	6 116	5 677	5 784	6 112	5 339	5 993	12,1%
Сырдарьинская обл.	3 234	2 872	3 494	3 575	3 557	3 729	3 463	3 693	4 590	3 957	3 972	22,8%
Джизакская обл.	3 795	3 582	3 209	3 522	3 495	3 472	3 803	3 653	2 962	3 323	2 865	-24,5%
Самаркандская обл.	7 664	8 258	8 366	8 184	8 016	8 127	8 220	8 298	8 517	8 316	8 656	12,9%
Ферганская обл.	3 504	3 802	3 727	3 690	3 975	4 090	3 818	4 100	4 353	4 394	4 216	20,3%
Наманганская обл.	4 216	4 002	4 049	3 970	5 042	5 261	5 238	5 303	4 317	4 824	4 099	-2,8%
Андижанская обл.	4 193	4 003	4 957	4 417	3 730	4 195	4 173	4 977	5 341	5 334	4 543	8,4%
Кашкадарьинская обл.	4 321	4 427	4 407	3 998	4 166	4 284	4 407	4 371	4 428	4 310	4 631	7,2%
Сурхандарьинская обл.	4 304	4 525	4 582	4 661	4 305	4 597	4 358	4 537	4 796	5 245	4 220	-1,9%
Бухарская обл.	3 812	4 052	3 986	3 998	4 096	4 001	4 174	4 076	4 139	4 381	4 447	16,7%
Навоийская обл.	3 984	4 204	4 009	4 165	4 126	4 176	4 198	4 411	4 413	4 820	4 833	21,3%
Хорезмская обл.	3 260	3 327	3 426	3 502	3 168	3 259	3 139	3 052	3 423	3 586	3 686	13,1%
Республика (изм., м/м)		4,6%	2,3%	0,1%	0,0%	2,8%	0,1%	2,5%	2,8%	1,2%	-0,8%	16,6%

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.