



Центральный банк  
Республики Узбекистан

# АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

*III КВАРТАЛ  
2023 Г.*

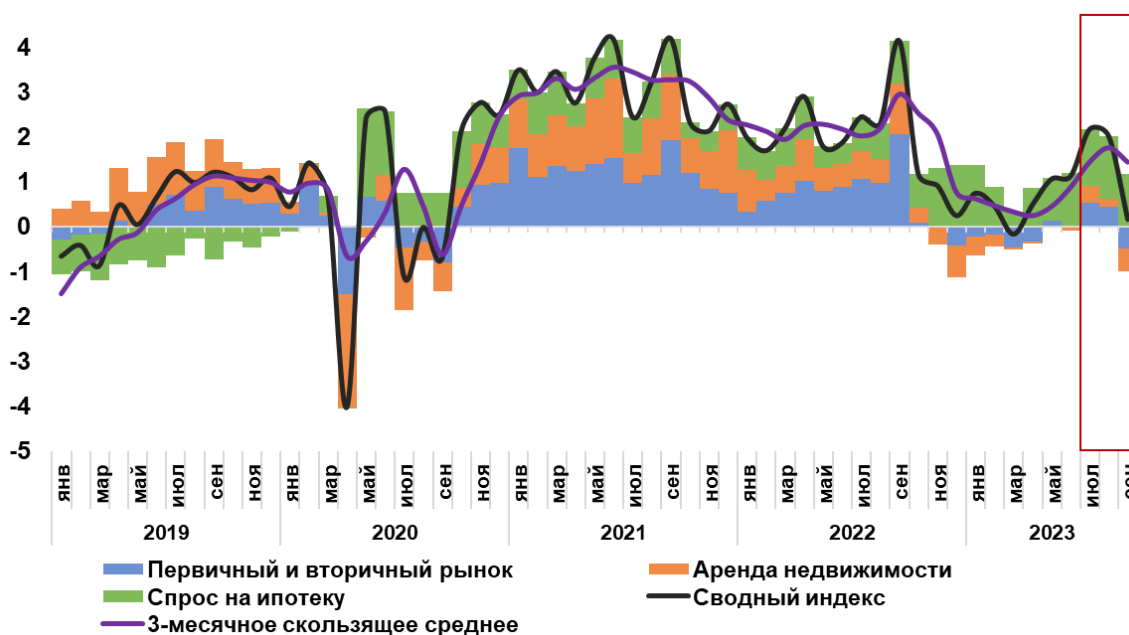
*ПОДГОТОВЛЕН ДЕПАРТАМЕНТОМ  
ДЕНЕЖНО-КРЕДИТНОЙ ПОЛИТИКИ*

*Ташкент-2023*

## Анализ рынка недвижимости Узбекистана (по итогам III квартала 2023 года)

Активность на рынке недвижимости сохраняется высокой. Со стороны спроса, несмотря на сезонное оживление рынка арендуемого жилья, основным драйвером продолжает оставаться ипотечное кредитование (Рис. 1).

Рис. 1. Динамика спроса на рынке жилой недвижимости (п.)



Источник: расчёты ЦБ на основе запросов Google Trends

Количество сделок по купле-продаже недвижимости остаётся на исторически высоких значениях как с учётом сезонности, так и скорректированные на неё (Рис. 2).

По итогам III квартала было заключено 92,9 тыс. сделок, что на 16% больше по сравнению с аналогичным периодом прошлого года и на 2,4% в сравнении с прошлым кварталом. С начала года число сделок выросло на 9% (Рис. 3), несмотря на наличие в прошлогодней динамике внешнеэкономических шоков. Это, в свою очередь, сигнализирует о продолжающемся ускоренном росте рынка недвижимости и закреплённом высоком спросе.

В ответ на активность, по итогам III квартала сумовый индекс цен на **вторичное жильё** в годовом выражении вырос на 32,8%, долларовый индекс – на 19,8% (Рис. 4).

**Рис. 2. Количество сделок с недвижимостью (тыс.)**



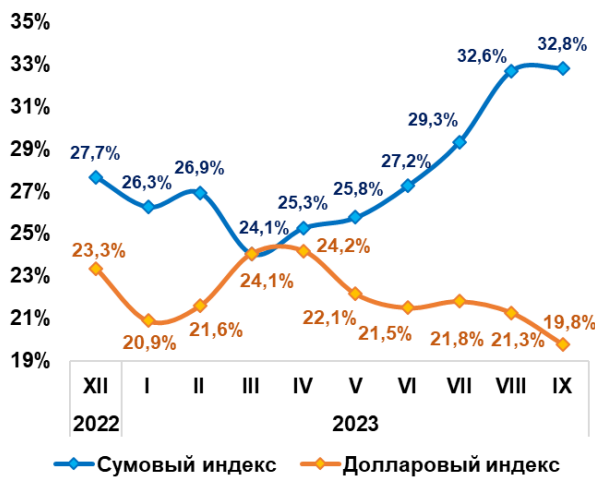
Источник: e-notarius.uz

**Рис. 3. Динамика сделок с недвижимостью в разрезе регионов (г/г, %)**

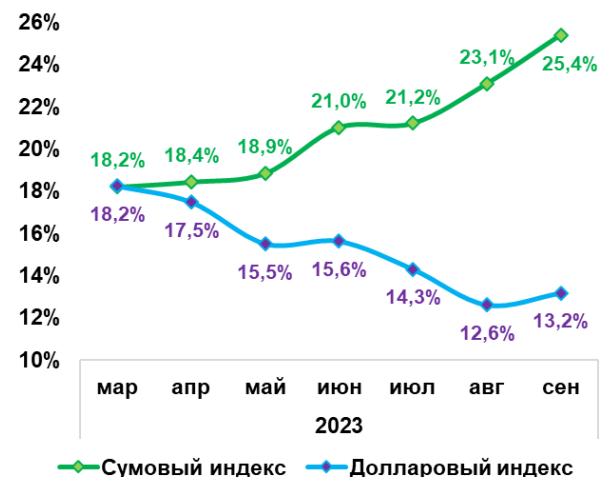
Регион	III кв. 2022	I кв. 2023	II кв. 2023	III кв. 2023	янв-сен 2023
г. Ташкент	18.0%	9.2%	8.4%	3.6%	7.0%
Респ. Каракалпакстан	17.9%	18.5%	23.3%	24.4%	22.1%
Ташкентская обл.	6.2%	-11.5%	11.8%	16.5%	6.2%
Сырдарьинская обл.	21.6%	-13.3%	18.3%	17.6%	7.8%
Джизакская обл.	32.2%	0.9%	22.0%	22.6%	15.6%
Самаркандская обл.	21.0%	0.8%	5.5%	15.4%	7.4%
Ферганская обл.	22.7%	-10.7%	5.7%	16.7%	4.0%
Наманганская обл.	28.3%	-2.2%	10.4%	29.9%	12.7%
Андижанская обл.	19.9%	-4.0%	7.9%	20.3%	8.6%
Кашкадарьинская обл.	30.4%	-2.0%	11.3%	28.5%	12.7%
Сурхандарьинская обл.	12.5%	-24.2%	-4.9%	26.0%	-3.1%
Бухарская обл.	18.8%	-16.8%	17.7%	31.7%	9.4%
Навийская обл.	39.3%	14.5%	27.9%	18.6%	20.7%
Хорезмская обл.	40.6%	13.3%	15.4%	24.0%	17.6%
Всего	20.4%	-0.7%	10.9%	16.4%	9.0%

При этом цены жилья в долларовом выражении, реагируют на коррекцию валютного курса с некоторым запаздыванием (1-2 месяца). Такое выправление происходит, вероятно, в целях сохранения покупательной способности сбережений, когда покупатели предъявляют дополнительный спрос и провоцируют рост стоимости жилья.

**Рис. 4. Динамика цен на рынке вторичного жилья (г/г)**



**Рис. 5. Динамика цен на рынке первичного жилья (г/г)**



Источник: Расчёты ЦБ на основе открытых данных

Цены на **первичном рынке** реагируют аналогичным образом. Рост суммового индекса по итогам III квартала составил 25,4% г/г, долларового индекса – 13,2% г/г (Рис. 5).

Вместе с тем, темпы роста стоимости новых квартир остаются существенно ниже в сравнении с вторичным жильём. Что, возможно, связано с нарастанием ипотечного кредитования на вторичном рынке с

постепенным перетоком с первичного рынка, поведением и предпочтениями покупателей в готовности жилья к заселению.

Несмотря на высокий уровень цен на жильё, темпы их роста в долларовом выражении со II квартала перешли в понижательную траекторию. С учетом дальнейшего сохранения устойчивости курса национальной валюты, стабилизации реальных доходов населения и невозникновения экономических шоков, в среднесрочной перспективе может наблюдаться последующая ценовая нормализация.

III квартал на **рынке арендуемого жилья** традиционно характеризуется сезонным подъемом. Несмотря на сохранение достаточно стабильного предложения на рынке (Рис. 6), повышенный спрос со стороны отдельных категорий населения вызывает рост цен. В последние месяцы значительно выросла аренда жилья в г. Ташкенте, Кашкадарьинской, Ферганской и Самаркандской областях, в Республике Каракалпакстан, объясняемая значительным притоком обучающихся в высшие учебные заведения в данных регионах. В годовом выражении по итогам сентября цены на аренду выросли на 21%, с начала года – на 8,9%, а в текущем квартале на 16,1% (Рис. 7).

Рис. 6. Количество объявлений об аренде (тыс.)

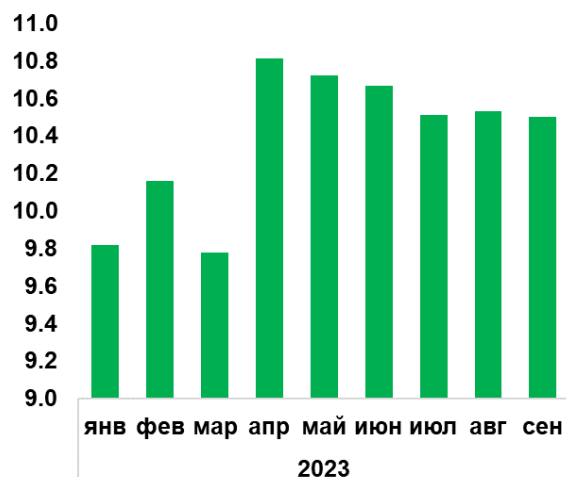
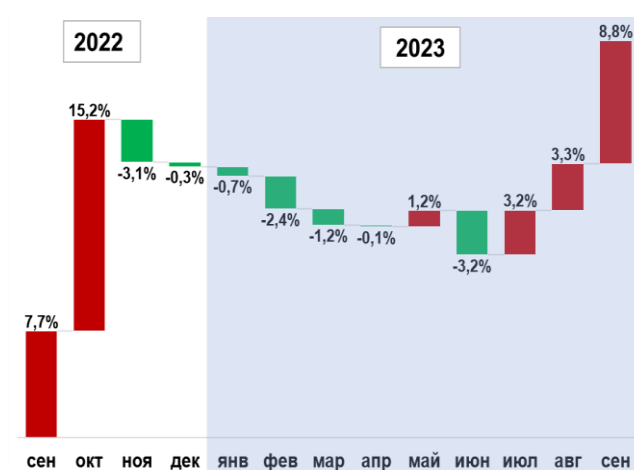


Рис. 7. Динамика цен на аренду жилой недвижимости (м/м, %)



Источник: Расчёты ЦБ на основе открытых данных

Цены на **землю** в г. Ташкенте продолжают существенно расти в условиях неэластичного ограниченного предложения и высокого спроса. В годовом выражении сумовый индекс в сентябре составил 47,4% за 100 кв. м. (1 сотка), долларовый – на 33%.

## *Гедонистическая модель ценообразования (на примере г. Ташкента)*

Гедонистические модели ценообразования широко используются для определения справедливой стоимости тех или иных объектов, цена которых подвергается “искажению” из-за воздействия множества факторов. Модели такого типа используются и для определения вклада отдельных факторов в стоимость квартиры.

С учетом широкого набора извлекаемых данных на основе технологии веб-скрейпинга и парсинга были проанализированы средние цены и основные факторы, оказывающие воздействие на стоимость вторичного жилья в г. Ташкенте.

Уравнение модели имеет следующий общий вид:

$$P = P_0 + \alpha * F + e$$

$F = \{District, Type, Room, Repair, Infrastructure\}$ , где:

$P$  – фактическая средняя цена;

$P_0$  – “справедливая” средняя цена;

$F$  – вектор основных факторов, включающий: district – район, type – тип жилого строения, room – количество комнат, repair – состояние жилья; infrastructure – развитость инфраструктуры;

$e$  – ошибка.

*Примечание: в модели используются имеющиеся в открытом доступе данные и может сочетать не все факторы; по мере расширения извлекаемых данных, модель может дополняться и изменяться.*

Так, согласно предварительным расчётам “справедливая” цена на вторичное жильё по итогам сентября сформировалась около средней цены (12,3 млн. сум/кв.м) и составила 11,9 млн. сум/кв.м (*Рис. 8*).

Расположение продаваемого жилья вблизи центра города: в Мирабадском, Мирзо-Улугбекском, Яккасарайском, Юнусабадском, Шайхантахурском и Чиланзарском районах повышают среднюю стоимость 1 кв. м. на 500-800 тыс. сум, в периферийных – Сергелийском и Бектемирском районе снижают в среднем на 1-1,5 млн. сум.

Средняя цена квартиры с хорошим ремонтом увеличивается на 278 тыс. сум за 1 кв.м, среднее состояние ремонта – снижает стоимость на 80 тыс., а при условии, если жильё требует ремонта на 378 тыс. сум.

Наибольшим спросом среди покупателей пользуются 1- и 2- комнатные квартиры – +890 тыс и +490 тыс., соответственно, 4 комнатные квартиры, напротив, на 260 тыс. ниже средней стоимости.

Большинство результатов по типу жилья оказались статистически незначимыми, но с позиции, экономической интерпретации адекватными. В целом, кирпичные и панельные дома несущественно увеличивают среднюю цену жилья.

Расположение дошкольных учреждений и поликлиник увеличивают стоимость на 100-200 тыс. Другие категории инфраструктуры оказались статистически незначимыми.

**Рис. 8. Результаты гедонистической модели ценообразования в г. Ташкенте.**

Критерий	Подкатегория	Разница от средней цены	Стат. значимость
Район	Алмазарский	110.1	0.08
	Бектемирский	-1 569.7	0.00
	Мирабадский	513.3	0.00
	Мирзо-Улугбекский	619.5	0.00
	Сергелийский	-1 044.2	0.00
	Учтепинский	466.2	0.00
	Чиланзарский	741.4	0.00
	Шайхантахурский	547.6	0.00
	Юнусабадский	665.5	0.00
Яккасарайский	897.0	0.00	
Состояние жилья	Евроремонт	278.6	0.00
	Средний	-79.7	0.06
	Требуется ремонта	-378.0	0.00
Количество комнат	1-комнатная	892.0	0.00
	2-комнатная	489.1	0.00
	3-комнатная	170.9	0.08
	4-комнатная	-261.3	0.01
Тип жилья	Кирпичный	48.7	0.35
	Панельный	29.9	0.54
	Деревянный	-1 266.7	0.00
	Монолитный	-249.9	0.00
Инфра-структура	Больница//Поликлиника	101.6	0.20
	Детский сад	192.9	0.07
	Школа	-35.3	0.40
	Стоянка	-68.4	0.24
<b>"Справедливая" цена</b>		<b>11 857.6</b>	<b>0.00</b>

Источник: расчёты ЦБ

## Текущая ситуация на рынке недвижимости Китая

За последние периоды экономика Китая столкнулась с некоторыми экономическими трудностями, в числе которых, снижение внутреннего и внешнего спроса, а также кризис в секторе недвижимости.

Международные финансовые институты обновили прогнозы по росту экономики Китая в сторону понижения на 2024 год (*Всемирный Банк с 4,8% до 4,4%; ОЭСР с 4,9% до 4,6%*), в связи с сохраняющейся слабостью рынка недвижимости.

Согласно официальной статистике, доля сектора недвижимости составляет около 6-7% от ВВП. Однако, согласно расчётам аналитических и консалтинговых компаний, доля сектора недвижимости и связанных с ней отраслей в ВВП Китая составляет около 25-30%. При этом динамика зарубежных и внутренних инвестиций в экономику во многом зависит от цен на недвижимость.

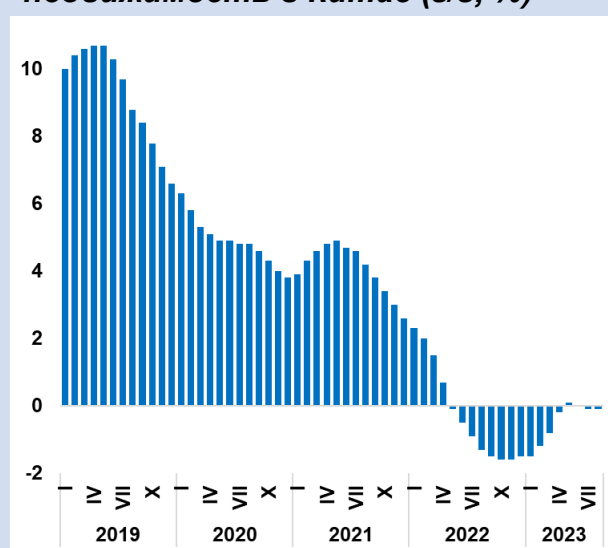
Продажи недвижимости остаются низкими и в текущем году. Несмотря на стимулы для покупателей со стороны застройщиков, спрос остаётся сдержанным в условиях отсутствия прироста населения, потребительского поведения после ограничений и низкого уровня доверия к риелторским компаниям на фоне использования недвижимости как спекулятивных инвестиций. По данным китайской консалтинговой компании CRIC, в сентябре 2023 г. продажи 100 крупнейших застройщиков материкового Китая упали примерно на 29% в годовом исчислении (*Рис. 9*). Кроме того, в августе т.г. по оценкам, в Китае насчитывалось 60-80 млн. пустующих квартир. Годовой прирост цен на жилую недвижимость в августе составил -0,1% (*Для сравнения, в середине 2019 года – 10,7%*) (*Рис.10*).

Кризис в секторе недвижимости оказывает негативное воздействие на финансовую систему, кредитование и темпы роста экономики Китая, что может оказать значительное воздействие на формирование внешнего спроса и привести к сокращению темпов роста внешней торговли.

**Рис. 9. Индекс недвижимости Hang Seng**



**Рис. 10. Динамика цен на недвижимость в Китае (г/г, %)**



Источник: *investing.com*