

РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ ТАДЖИКИСТАНА Real estate market of Tadjikistan

Е. Д. Костяков, студент

Уральский государственный аграрный университет
(Екатеринбург, ул. Карла Либкнехта, 42)

Рецензент: Г. В. Вяткина, кандидат сельскохозяйственных наук, доцент

Аннотация

В этой статье рассматривается рынок недвижимости в Таджикистане, а также особенности его развития в последние годы. Описывается текущее состояние рынка, виды недвижимости, которые становятся все более популярными среди потребителей, а также цены на недвижимость.

Ключевые слова: рынок недвижимости, Таджикистан, развитие, спрос, инфраструктура, транспортная инфраструктура, качество жилья, регулирование, юридическая защита прав собственности, инвестиции, инфраструктура, качество жизни.

Summary

This article examines the real estate market in Tajikistan, as well as the peculiarities of its development in recent years. It describes the current state of the market, types of real estate that are becoming increasingly popular among consumers, as well as prices for movable property.

Keywords: real estate market, Tajikistan, development, demand, infrastructure, transport infrastructure, housing quality, regulation, legal protection of property rights, investment, infrastructure, quality of life.

Рынок недвижимости в Таджикистане стремительно развивается в последние годы, что связано с увеличением экономической активности в стране и ростом потребительского спроса на жилье. Строительство новых жилых комплексов и квартирных домов стало одной из наиболее прибыльных отраслей экономики, а цены на недвижимость стабильно растут.

В столице Душанбе и других крупных городах страны наблюдается оживление строительного рынка, а в небольших населенных пунктах активно развивается сельское строительство. Одним из главных трендов является рост спроса на комфортабельное жилье с хорошей инфраструктурой и развитой системой коммуникаций.

Сегодня таджикскую недвижимость можно приобрести крайне дешево, однако сделать это довольно сложно, поскольку, во-первых, в Таджикистане стремительно растет народонаселение (даже несмотря на тот факт, что огромное количество граждан этой страны уезжает на заработки в другие страны), во-вторых, Таджикистан располагает недвижимостью очень низкого качества, поскольку страна только начала свое развитие, а, значит, новая недвижимость здесь практически не возводится.

Справедливости ради отметим, что определенный пласт таджикской недвижимости достаточно высокого качества, но при этом она не является привлекательной для инвестиций, поскольку платежеспособный спрос на нее практически отсутствует. Конечно, по прошествии определенного времени ситуация может измениться к лучшему коренным образом, ведь уже сегодня начинают строиться новые дома и комплексы, но на это потребуется время. Обнаде-

живает тот факт, что мировой кризис не коснулся уменьшения ценообразования на недвижимость в Таджикистане, напротив, стоимость недвижимости медленно, но уверенно растет с каждым годом на 2 – 3%.

Наиболее ликвидными в Таджикистане являются однокомнатные квартиры, что объясняется низкой платежеспособностью населения. Так, цена за квадратный метр в однокомнатной квартире в районе Душанбе, удаленном от центра, составляет порядка 1480 у.е., тогда как стоимость квадратного метра непосредственно в центре столицы равна 2000 у.е.

Согласно мнению экспертов, недвижимое имущество в Таджикистане – наиболее надежное и выгодное капиталовложение свободных средств, поэтому в ближайшее время жилье будет только дорожать. Тот, кто успел вложить свои средства в таджикскую недвижимость, уже получил дивиденды, варьирующиеся от 100 и до 200 процентов.

Близость к центру города и развитым районам может являться одним из важных факторов, которые учитываются при покупке недвижимости в Таджикистане. Недвижимость, расположенная в центре города или в развитых районах, обычно считается более привлекательной, так как там обычно есть хорошая инфраструктура, широкий выбор услуг и развлечений, а также легче добраться до работы или учебы. Также недвижимость в развитых районах может стоить больше, чем в более отдаленных районах. Однако стоит учитывать, что недвижимость в центре города может быть также уязвима к шуму и загрязнению. В любом случае, решение о покупке недвижимости в Таджикистане стоит принимать тщательно, учитывая все доступные факты и рассмотрев различные варианты. Важно учитывать не только близость к центру города и развитым районам, но и другие факторы, такие как стоимость, размер, тип недвижимости, уровень коммунальных услуг и инфраструктуры, степень развития района и т.д. Перед покупкой недвижимости рекомендуется также проконсультироваться с надежными риелторами и юристами, чтобы убедиться в законности сделки и избежать неприятных сюрпризов.

Среди популярных видов недвижимости в Таджикистане можно выделить квартиры, коттеджи, загородные дома, офисы и нежилые помещения. Цены на недвижимость в Таджикистане зависят от района, типа жилья, качества строительства и удаленности от центра города. В центре столицы Душанбе цены на квартиры начинаются от 1000 долларов США за квадратный метр, в то время как на окраине города цены начинаются от 500 долларов США за квадратный метр [1].

Одним из основных трендов рынка недвижимости в Таджикистане является рост спроса на жилье с хорошей инфраструктурой и развитой системой коммуникаций. В этом отношении наиболее популярными являются новые жилые комплексы с общей инфраструктурой, такими как бассейны, спортивные залы, детские площадки и т.д.

Стоит отметить, что рынок недвижимости в Таджикистане не свободен от проблем. Одной из самых распространенных является недостаточная транспортная инфраструктура, что существенно ограничивает доступность некоторых районов. Кроме того, рынок недвижимости в Таджикистане страдает от недостатка качественного жилья в некоторых районах страны, что затрудняет жизнь местного населения.

В целом, рынок недвижимости в Таджикистане находится в стадии активного развития и ожидается, что в ближайшем будущем этот тренд будет сохраняться. Однако, чтобы стать конкурентоспособным на международном уровне, рынок недвижимости в Таджикистане должен решить существующие проблемы, такие как недостаточная транспортная инфраструктура и недостаток качественного жилья.

Кроме того, рынок недвижимости в Таджикистане страдает от недостатка регулирования и недостаточной юридической защиты прав собственности. Чтобы улучшить ситуацию, необходимо усилить законодательную базу в области недвижимости, чтобы увеличить уровень защиты прав собственности и создать более справедливую систему регулирования рынка.

Условия ипотечного кредитования в Таджикистане действительно потянуть могут немногие. Размеры ставок по ипотеке составляют от 18 до 30% годовых в зависимости от валюты. Срок кредита тоже ограничен — на его погашение дается максимум 72 месяца (6 лет). При этом в случае досрочного погашения долга сумма процентов все равно выплачивается полностью. Такие жесткие условия никак не соответствуют уровню доходов населения, но в существующих реалиях, как говорят финансисты, банки не имеют возможности снижать проценты.

Стоимость банковских ресурсов зависит от средневзвешенных процентных ставок по депозитам, а они сейчас на уровне 16-25% в национальной валюте. Население не будет класть сомни в банк под меньшие ставки из-за высокой инфляции, девальвации, тем более, когда в стране из-за банковского кризиса растет недоверие к финансовым институтам. Плюс нужно учитывать риски невозврата кредитов и расходы самого банка. В более развитых странах уже давно перешли на безналичные расчеты, и все деньги аккумулируются в банках, поэтому они выдают кредиты под мизерные проценты [2].

Также необходимо развивать инфраструктуру в регионах страны, чтобы увеличить доступность жилья и улучшить жизнь местного населения. Это может быть сделано с помощью инвестиций в развитие транспортной инфраструктуры, строительство школ, больниц и других учреждений, которые улучшат качество жизни местного населения.

В целом, рынок недвижимости в Таджикистане имеет потенциал для развития, но также стоит осознать существующие проблемы и работать над их решением. Чтобы сделать рынок недвижимости в Таджикистане более стабильным и устойчивым, необходимо улучшить регулирование, развить инфраструктуру и увеличить уровень защиты прав собственности. Также стоит учитывать потребности местного населения и стремиться к созданию качественного жилья для всех слоев населения.

Библиографический список

1. Приобретение недвижимости в Таджикистане [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.denex.ru/article/art356.htm>.

2. Площади свободны: что происходит на рынке недвижимости в Душанбе [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://goldenfront.ru/articles/view/ploshadi-svobodny-hto-proishodit-na-rynke-nedvizhimosti-v-dushanbe/>.