

## РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ УЗБЕКИСТАНА Real estate market of Uzbekistan

**Е. Д. Костяков**, студент  
Уральский государственный аграрный университет  
(Екатеринбург, ул. Карла Либкнехта, 42)

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

### **Аннотация**

В статье рассматривается состояние рынка недвижимости в Узбекистане на начало 2021 года. Обсуждаются тенденции развития рынка, особенности предлагаемой недвижимости и финансовые инструменты, доступные для покупки жилья. Статья представляет интерес для тех, кто хочет узнать о состоянии рынка недвижимости в Узбекистане и понять тенденции развития этого сектора экономики.

**Ключевые слова:** рынок недвижимости, Узбекистан, стоимость недвижимости, жилая недвижимость, коммерческая недвижимость, загородная недвижимость, ипотека, строительство, финансовые инструменты.

### **Summary**

The article examines the state of the real estate market in Uzbekistan at the beginning of 2021. Market development trends, features of the proposed real estate and financial instruments available for the purchase of housing are discussed. The article is of interest to those who want to learn about the state of the real estate market in Uzbekistan and understand the trends in the development of this sector of the economy.

**Keywords:** real estate market, Uzbekistan, real estate value, residential real estate, commercial real estate, suburban real estate, mortgage, construction, financial instruments.

Рынок недвижимости Узбекистана является одним из самых активных и динамично развивающихся в стране. В течение последних лет на рынке наблюдается стремительный рост цен на недвижимость, что стало следствием развития строительной индустрии, роста экономики страны и увеличения потребности в жилье.

На рынке недвижимости Узбекистана представлен широкий спектр недвижимости, включая жилые и коммерческие объекты, земельные участки и загородные дома. Большинство сделок на рынке осуществляется через риэлторские компании и агентства недвижимости, однако существует также возможность совершать сделки напрямую с хозяевами.

Как отмечал Президент Республики Узбекистан Ислам Каримов: «Коренным образом меняются жилищные условия наших граждан. Ежегодно возрастают темпы и масштабы жилищного строительства во всех регионах республики. За годы независимости общая площадь жилищного фонда возросла на 1,9 раза. Несмотря на большую демографическую нагрузку, достигнут стабильный рост обеспеченности жильем на одного человека с 12,4 до 15,4 квадратных метра. Практически весь жилищный фонд находится в частной собственности населения страны, в то время как во многих развитых государствах более половины семей живут в арендуемых квартирах и домах».

Формирование рынка недвижимости благоприятно сказывается на развитии инвестиционно-строительной деятельности. Практически во всех областях разработаны и реализуются комплексные строительные программы.

За последние годы в Узбекистане была проведена масштабная работа по постройке жилья, по республике были введены в действие в сумме почти 45 млн кв.м. современных жилых домов, отвечающих требованиям качества и уровня жизни населения. Темп роста введенного в эксплуатацию жилья в 2015 году составил 116 % по отношению к 2012 году.

В особенности за последние несколько лет в Узбекистане много было сделано по улучшению архитектурного облика сельских населенных пунктов, повышению уровня и качества жизни сельского населения за счет строительства индивидуального жилья по типовым проектам, ускоренного развития на селе инженерных и транспортных коммуникаций, объектов социальной инфраструктуры. За 2009–2016 годы на 1308 жилых массивах на селе построено 69557 комфортабельных жилых домов общей площадью 9,573 миллиона кв. м. Жилищные условия улучшили свыше 83,5 тысячи сельских семей.

Вместе с тем растущая потребность сельского населения в современном и доступном жилье требует внедрения максимально благоприятных условий льготного кредитования, значительного расширения использования новых видов энергосберегающих материалов и оборудования, а также снижения себестоимости возводимого жилья.

С учетом этих потребностей было принято Постановление Президента Республики Узбекистан от 21 октября 2016 года «О Программе по строительству доступных жилых домов по обновленным типовым проектам в сельской местности на 2017–2021 годы», которое направлено на кардинальное повышение уровня доступности современного и комфортабельного жилья для широких слоев сельского населения, на обеспечение рационального использования земельных ресурсов и дальнейшее развитие индивидуального жилищного строительства в сельской местности [1].

Рынок недвижимости в Узбекистане, как и в любой другой стране, определяется рядом факторов, в том числе экономическими, демографическими, политическими и географическими условиями. Некоторые особенности рынка недвижимости в Узбекистане:

- **Высокий уровень востребованности:** Узбекистан является одной из стран с развитой экономикой в Центральной Азии, и в ней всегда был высокий уровень востребованности недвижимости. Особенно в городах таких как Ташкент, Навои и Самарканд.

- **Разнообразие типов недвижимости:** на рынке недвижимости Узбекистана представлены различные типы недвижимости, в том числе квартиры, дома, офисы, загородные дома и коммерческие помещения.

- **Разнообразие цен:** цены на недвижимость в Узбекистане различаются в зависимости от района, типа недвижимости, общей площади и уровня комфорта. Например, цены на квартиры в центре Ташкента обычно выше, чем в окраинах города. Также цены на новостройки обычно выше, чем на вторичную недвижимость.

- **Развитая инфраструктура:** Узбекистан развивает свою инфраструктуру, в том числе сеть дорог, железных дорог, аэропортов и т.д., что увеличивает популярность недвижимости в районах с хорошей инфраструктурой.

- **Развитая законодательная база:** в Узбекистане существует развитая законодательная база, регулирующая вопросы, связанные с недвижимостью, что обеспечивает стабильность и надежность рынка.

Стоимость недвижимости в Узбекистане стабильно растет уже несколько лет. Одной из основных причин является рост экономики страны, что приводит к увеличению спроса на жилье. В то же время, существует недостаток жилья, что также способствует росту цен. Средняя стоимость квартиры в Ташкенте, столице Узбекистана, составляет около 50 тысяч долларов США [2].

На рынке недвижимости в Узбекистане преобладает сектор жилой недвижимости, однако также существует спрос на коммерческую недвижимость, в частности, на офисные и торговые помещения. Строительство новых коммерческих объектов в Узбекистане активно развивается, что также способствует росту рынка недвижимости.

В стране также существует активное развитие рынка загородной недвижимости, в частности, появление новых коттеджных поселков. Это связано с ростом благосостояния части населения и с тенденцией к переезду из города на окраины.

Одной из особенностей рынка недвижимости в Узбекистане является наличие разнообразных финансовых продуктов, предлагаемых банками для покупки недвижимости. Это позволяет широкому кругу населения приобрести жилье с использованием ипотеки [3].

В заключение, рынок недвижимости в Узбекистане стабильно развивается, что связано с ростом экономики страны, увеличением спроса на жилье и недостатком предлагаемого жилья. Основным сегментом рынка является жилая недвижимость, однако также существует спрос на коммерческую недвижимость и загородное жилье. Банки в Узбекистане предлагают разнообразные финансовые продукты для покупки недвижимости, что дает возможность широкому кругу населения приобрести жилье с использованием ипотеки.

### **Библиографический список**

1. Сайфуллаева М. И. Обзор рынка недвижимости Узбекистана [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://moluch.ru/th/5/archive/51/1939/>.
2. Нуримбетов Р. И. Некоторые особенности оценки и развития рынка недвижимости в Узбекистане [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://moluch.ru/th/5/archive/10/180/>.
3. Обзор рынка недвижимости в Узбекистане [Электронный ресурс]. Режим доступа: [https://cbu.uz/ru/press\\_center/reviews/526873/](https://cbu.uz/ru/press_center/reviews/526873/).