



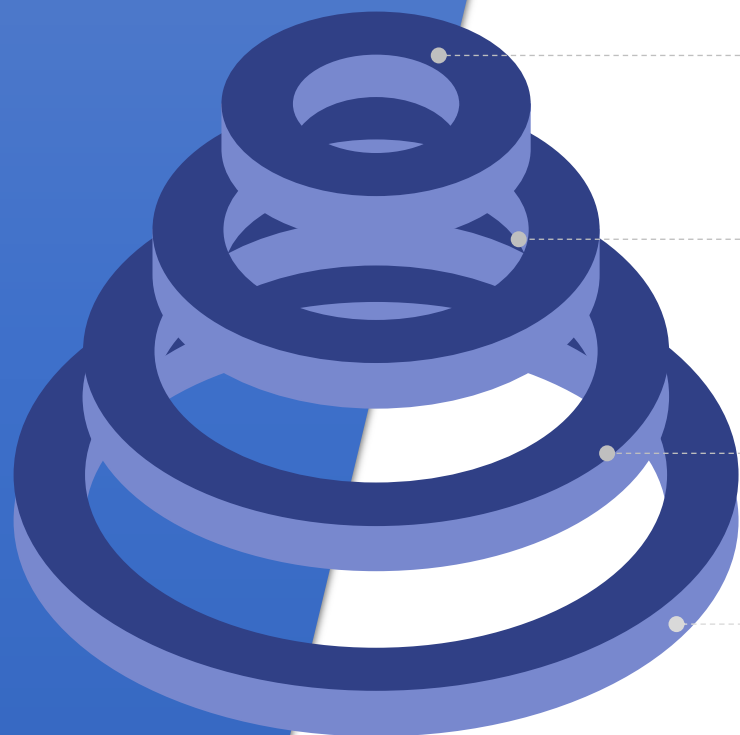
---

# ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ



# ТАШКЕНТА

## Почему Узбекистан?



35,3 млн. жителей

Ежегодно естественный прирост населения страны составляет 730,7 тыс. человек, это примерно 2% от всего населения.

256,8 тыс. новых жителей

Каждый год в страну приезжают более 250 тыс. человек, при этом почти половина людей приезжает в Ташкент, это более 112 тыс. человек ежегодно.

905 тыс. новорожденных

За год было зарегистрировано 905,2 тыс. родившихся детей, соответственно коэффициент рождаемости на 1000 населения составил 25,9 промилле.

14,4 трлн. Сумов выдано на ипотеку

По итогам 2022 г. объем выданных банками населению ипотечных кредитов вырос в 1,5 раза – с 9,8 до 14,4 трлн. сумов. При этом, рост первичного и вторичного рынка также составил 1,5 раза – с 7,4 до 10,8 трлн. сумов, и с 2,4 до 3,6 трлн. сумов, соответственно.

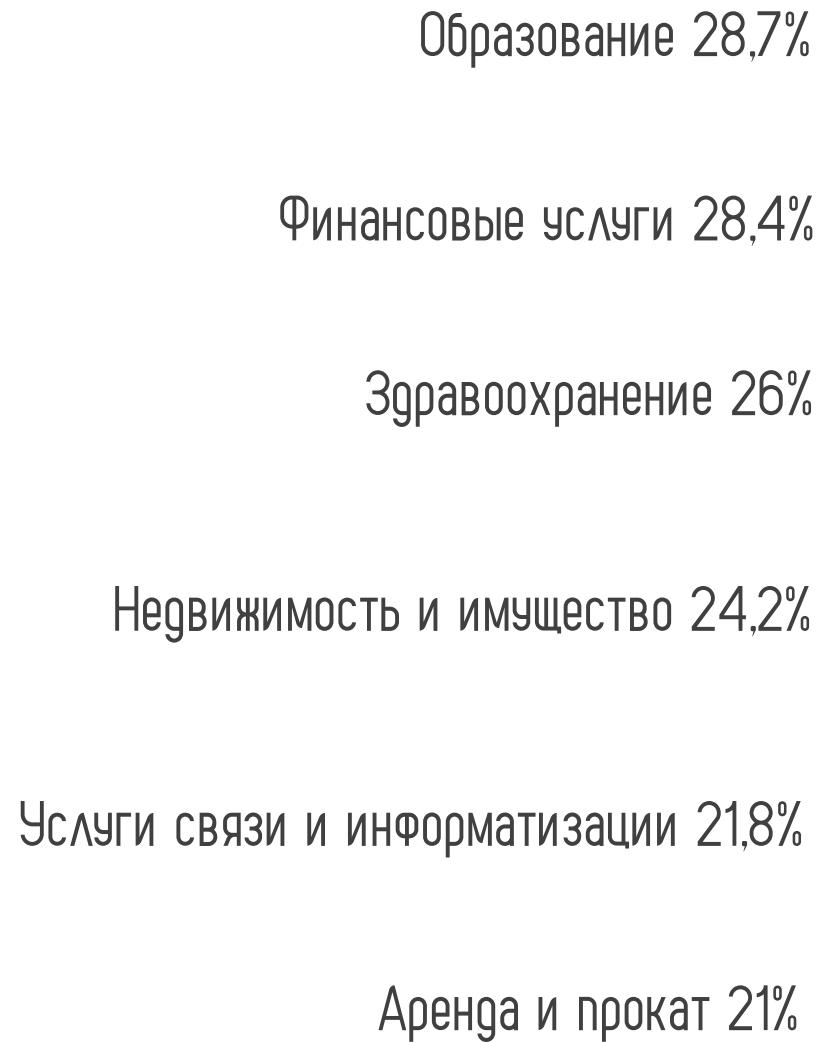
Согласно прогнозу Центрального банка, высокие темпы ипотечного кредитования выступят основным драйвером роста рынка недвижимости Узбекистана в 2023 г.

# Рост покупательной способности





# Рост покупательной способности в сфере услуг





# Макроэкономические показатели

Население (млн)

ВВП (млрд долларов)

ВВП на душу

ВВП рост (%)

Сальдо бюджета (% ВВП)

Государственный долг (% ВВП)

Инфляция (%)

Счет текущих операций (% ВВП)

Внешний долг (ВВП)

2018-2020

33.3

57.5

1.727

4.2

-1.9

28.1

15.0

-5.6

46.7

2011-2023

35.0

71.7

2.046

5.9

-3.2

38.8

9.9

-5.8

59.1

Прогноз

2024-2026

36.7

97.4

2.650

5.7

-1.9

33.7

7.1

-4.4

-



# Факторы роста рынка недвижимости в Узбекистане

На жилищное строительство в РЧЗ значительное влияние оказывают:

Темпы роста численности населения



Процесс урбанизации в стране



Покупательная способность населения



Уровень обеспеченности населения жильем в Узбекистане за

9 лет

вырос на

1 кв.м

Общая площадь жилых помещений в стране составляет

536,7 млн кв.м

следует из данных Государственного комитета по статистике.



# Рост активности на рынке недвижимости

Доходы населения растут



36,7%

Составил рост недвижимости по республике по сравнению с октябрем прошлого года

Объем строительных работ также поднимается

Объем выполненных работ

95 829,1 млрд. сум



106,7%

Темпы роста по отношению к соответствующему периоду прошлого года

ВДС по итогам составила

7 918,9 млрд. сум



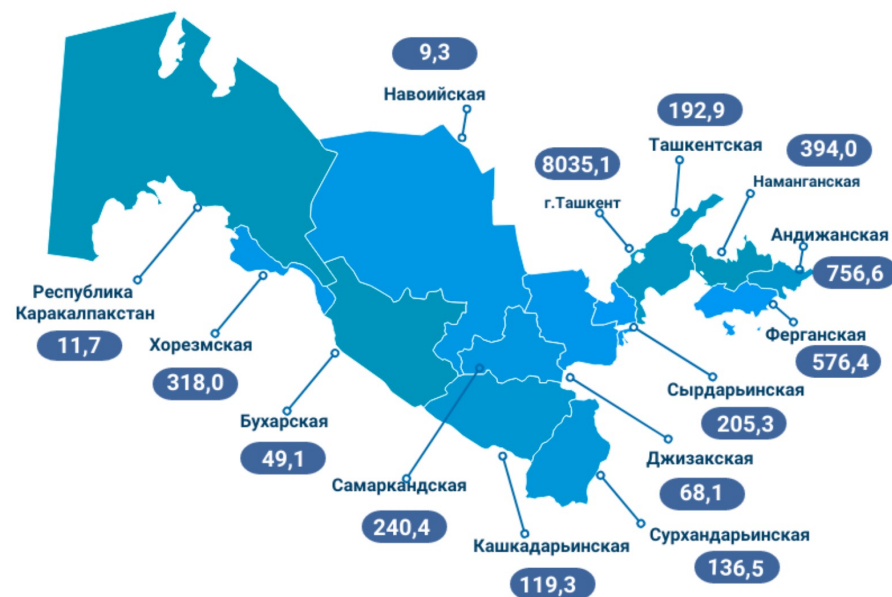
23,4%

рост по сравнению с аналогичным периодом прошлого года



# Плотность населения

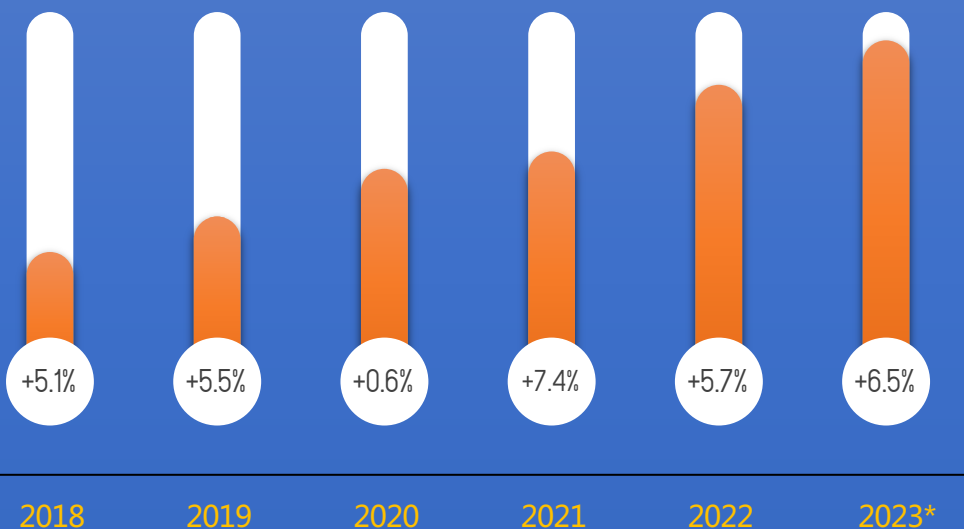
Численность населения, приходящаяся на 1 кв.км., человек



По состоянию на **2023 год** численность населения Республики Узбекистан составила **78,6 человек** на один квадратный километр. В разрезе регионов наибольшая плотность населения у города **Ташкент**, она составляет **8035,1 человек**.



## ВВП Узбекистана



\* - Прогноз Европейского банка реконструкции и развития (ЕБРР)

## ЭКОНОМИКА УЗБЕКИСТАНА

Узбекистан занял 69 место среди 190 стран мира в рейтинге «Doing Business 2020» и вошел в топ 20 стран – реформаторов по показателю создания наиболее благоприятных условий для ведения бизнеса.

**\$80,4 млрд (2022, номинал)**

Номинальное значение валового внутреннего продукта в долларовом выражении, посчитанном с помощью рыночного обменного курса.

**\$416 млрд (2022, ППС)**

ВВП по паритету покупательной способности (ППС) учитывает разницу в стоимости жизни в разных странах. ВВП по ППС точнее определяет уровень жизни для граждан внутри своих стран, без фактического (номинального) сравнения на базе единого показателя.

# СТРОИТЕЛЬНАЯ ИНДУСТРИЯ В УЗБЕКИСТАНЕ

В Узбекистане одна из приоритетных отраслей экономики – это строительная индустрия, показывающая на сегодняшний день уверенный ежегодный рост. За последние годы она лишь набирает обороты и этого нельзя не подметить.

Каждый район города Ташкент превращается в целую область градостроительства: поражает масштаб и грандиозность застроек.

Отдельное внимание уделяется строительству жилых комплексов. Специалисты утверждают, что в скором времени визуальная составляющая города будет впечатлять не только коренных жителей, но и гостей из других стран.

А результаты анализа показывают, что меры, принятые государством по поддержке строительной индустрии, уже приносят свои позитивные плоды.

Активный рост на рынке жилья в 2022 году стал одним из основных драйверов экономического подъёма.

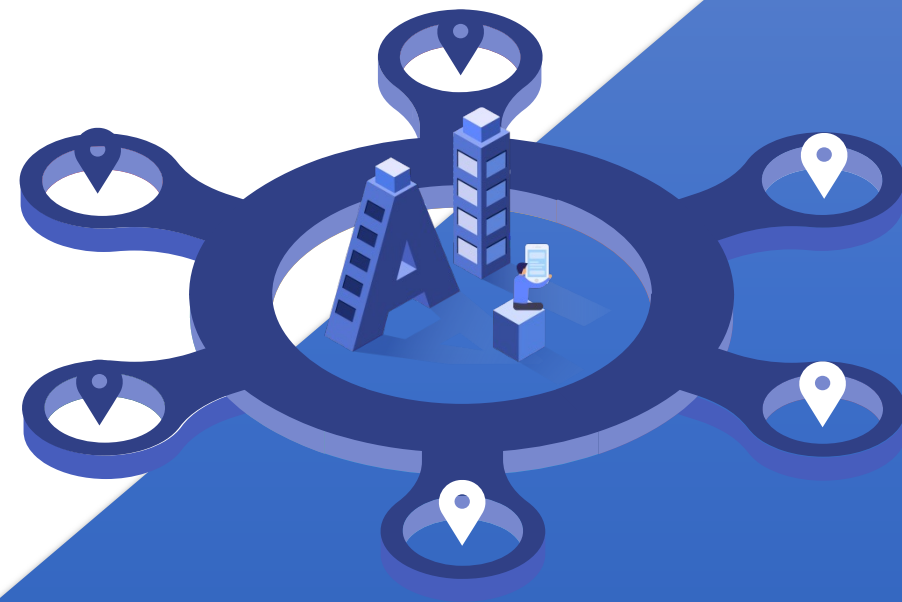


# ИНВЕСТИЦИИ В УЗБЕКИСТАН

## Изменения в сфере недвижимости

На основании указа президента «О стратегии развития нового Узбекистана на 2022–2026 годы» ожидаются ряд изменений в сфере строительства, а именно:

- увеличение объема производства строительных материалов;
- устранение проблем в с сфере строительства;
- повышение качества работ по цифровизации, строительству и проектированию городов, развитие их в рамках концепции «Умный город»;
- совершенствование технического регулирования в строительной сфере.
- разработка и реализация программы по коренному совершенствованию системы подготовки градостроительной документации населенных пунктов и обеспечения градостроительной документации;
- разработка ген. схемы расселения населения;
- развитие системы инженерно-коммуникационной и социальной инфраструктуры регионов, а также сферы услуг и сервиса;
- а также много других положительно влияющих, кардинальных изменений, связанных со сферой строительства.



## Нерезиденты

Нерезиденты активно начали приобретать себе жилье. Одни покупают квартиры для получения вида на жительство, другие хотят владеть недвижимостью и сдавать ее в дальнейшем в аренду, так как это хороший пассивный доход. Таким образом, объем продаж нерезидентам по сравнению с прошлым годом **увеличился в 11 раз**.

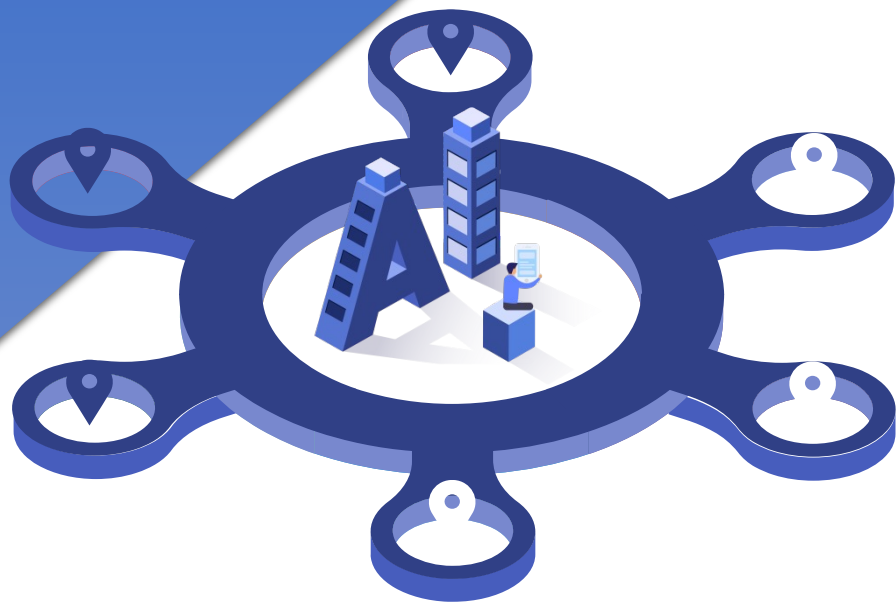
## Господдержка

Государство все больше мотивирует строительные компании и девелоперов на увеличение объема строительства новыми постановлениями, снижением налоговых ставок и выделениями субсидий на приобретение недвижимости, повышает контроль над качеством строительных объектов.

## Прогнозы

Прогнозы на 2023 год по рынку недвижимости Узбекистана оптимистические. Рынок будет развиваться и дальше, в частности, центральные города будут расширяться.

В основном это будет отражаться в повышении покупательской способности населения, что будет отражаться положительно на экономике государства и ВВП.



# РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ В УЗБЕКИСТАНЕ

**+27%**

Цена за кв.м

Цены на столичное жильё за прошедший год выросли в среднем на **27%**. Если в ноябре 2021 года квадратный метр оценивался в \$849, то в ноябре 2022 года — уже **\$1078**.

**+16%**

Цена на недвижимость

По всей стране с начала года готовая недвижимость поднялась в цене на **15,8%**.

Самый заметный прирост отмечен в **Ташкентской области (22,9%)** и **Ташкенте (22,7%)**.

**+8,1%**

Кол-во сделок

В 2022 г. число сделок по купле-продаже жилья выросло на **8,1%** по сравнению с предыдущим годом. Рынок недвижимости стимулируют программы доступной ипотеки.

Рост миграции привел к увеличению количества сделок по аренде жилья. Сегодня спрос все еще намного превышает предложение.

И это помимо прочего, связано с высокой рождаемостью: темпы роста застройки ниже темпов роста населения, что толкает на постоянное повышение цен.



# БИЗНЕС МОДЕЛЬ

1

Покупка объектов  
жилой недвижимости  
ПУЛом у застройщика  
на presale с дисконтом

2

Выбор самых  
ликвидных объектов до  
старта продаж с  
правом «Первой ночи»

3

Перепродажа объектов  
жилой недвижимости  
через 6-12 месяцев

4

Получение  
доходности  
в \$





▶ 04

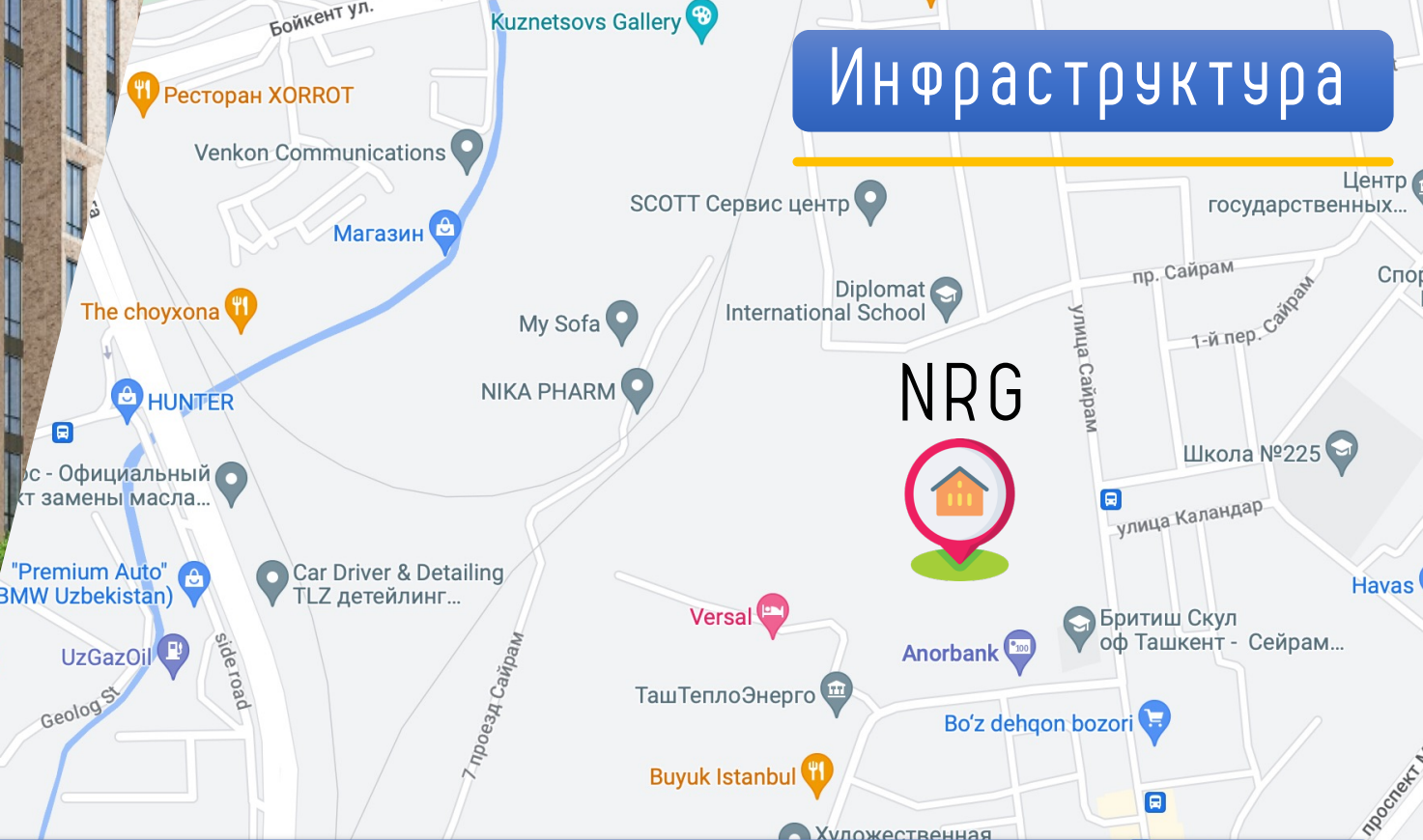
# Предложение №4. Готовый объект

Жилищный Комплекс класса «Бизнес»



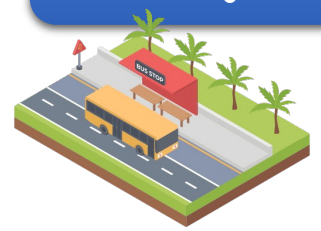
1. Жилой комплекс класса «Бизнес»
2. Надёжный застройщик Murad Buildings
3. Расположен в центре города
4. Выкуп наиболее ликвидных квартир
5. Ограниченное предложение





# Инфраструктура

ЖК Расположен в центральной части города, но вдали от шумных магистралей. Благодаря развитой инфраструктуре все необходимые учреждения будут в шаговой доступности:



рядом с ул. Сайрам  
пр. Мирзо Угулбека  
и пр. Мустакилик



8 Детских садов



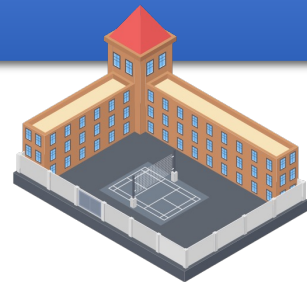
5 школ



6 медицинских  
учреждений



2 ВУЗа



4 Спорткомплекса



2 парка и прогулочные  
площадки

## Один из ведущих и опытных девелоперов

Murad Buildings, команда профессионалов, ставшая единой семьей, сплоченная единством мысли и духа во имя создания уникальных объектов недвижимости, призванная приносить счастье, радость и комфорт людям!



Входит в ТОП 3 застройщиков Узбекистана

19

◆ лет на рынке

12

◆ успешных проектов

2000+

◆ счастливых семей

500000 м<sup>2</sup>+

◆ площадь проектов



Одна из ведущих и быстро развивающихся девелоперских компаний с **19 летним** опытом на рынке. Деятельность компании направлена на создание уникальных жилых комплексов, отличающихся своей инновационностью, смарт-подходом и высоким качеством.

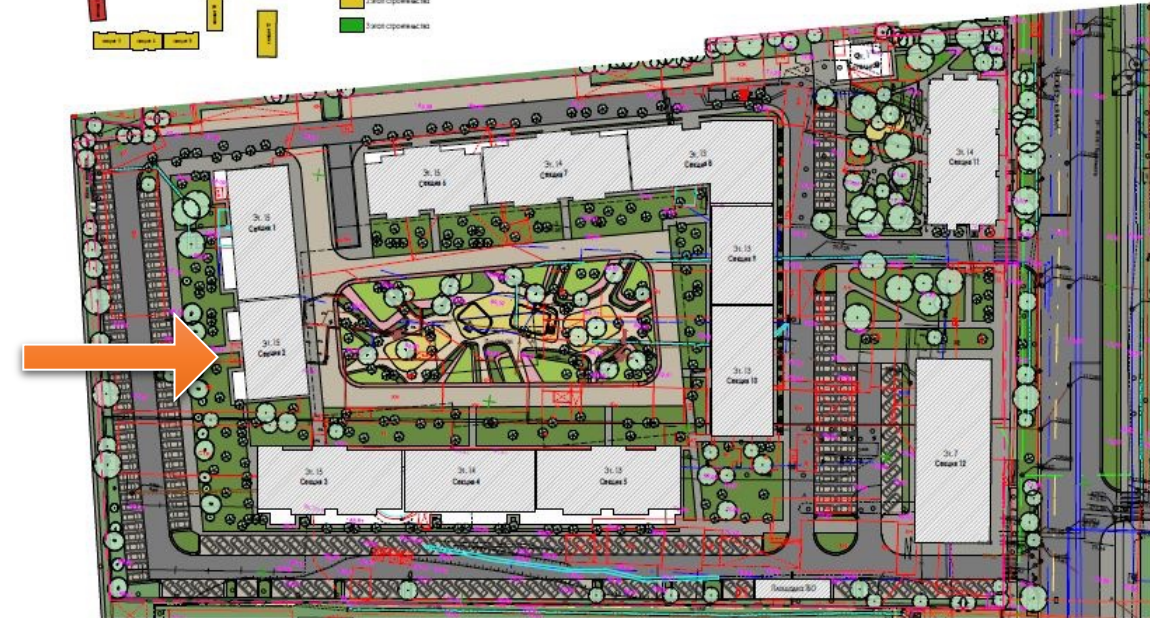
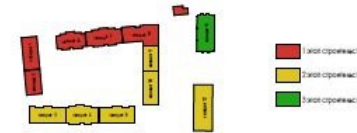
**Murad Buildings** - это также пример социального бизнеса. Благотворительность, поддержка молодежи и творчества, социальные и образовательные проекты являются неотъемлемой частью деятельности компании



# Доходность инвестиций



Схема этажности строительства



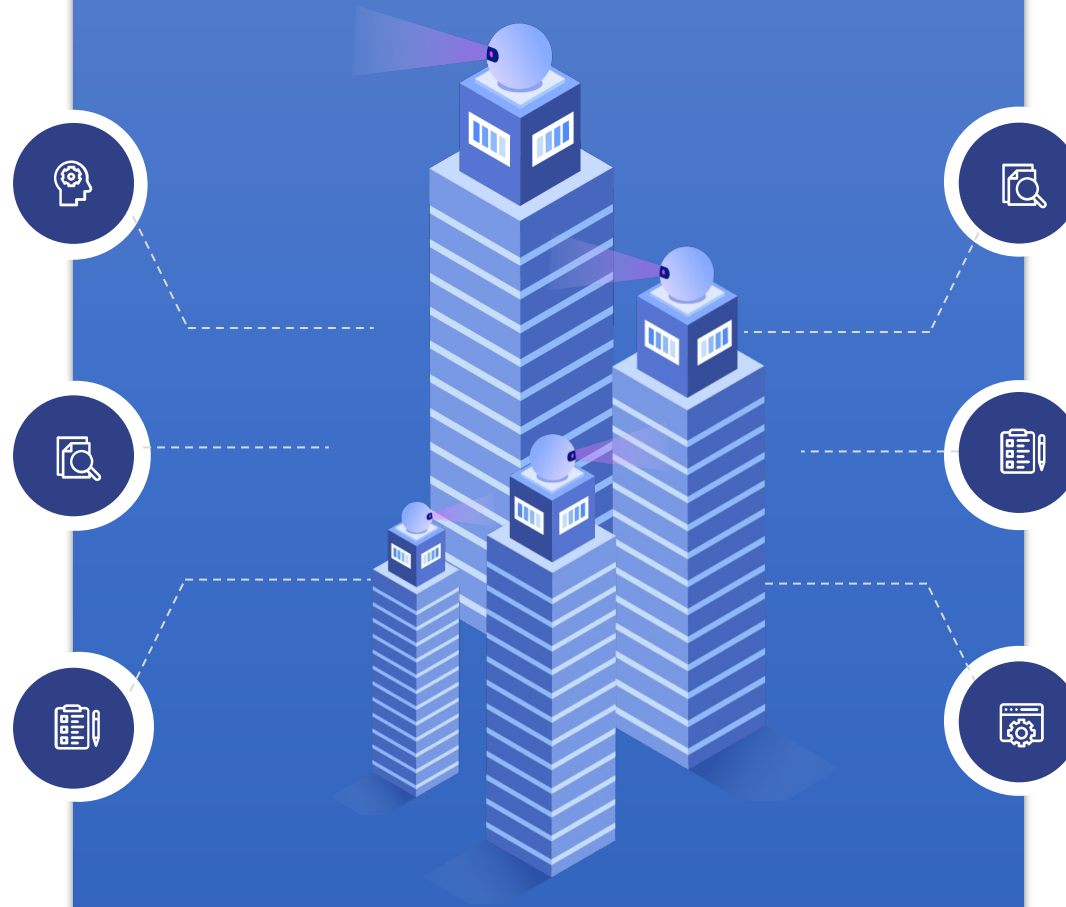
Объём	Спец. Цена (-10%)	Старт продаж	Комиссия УК (4%)	Стоимость на выходе	Прибыль УК (15%)	ИТОГО прибыль инвестора	
1 кв. м	\$1 100	\$1 200	\$44	\$1 600	\$68	\$432	38%
1 лот (две квартиры, 104,05 кв.м)	\$114 500	\$124 860	\$4 580	\$166 480	\$7 797	\$44 183	38%
Весь пул (18 квартир, 9 лотов, 936,45 кв.м)	\$1 030 500	\$1 123 740	\$41 220	\$1 498 320	\$70 173	\$397 647	38%

# ГАРАНТИИ

Инвестор является  
собственником  
недвижимости

Вложения только в **ТОП 15**  
застройщиков с  
проверенной репутацией и  
стабильной историей

Инвестиции  
диверсифицируются по  
разным застройщикам  
и объектам



Приоритетная возможность  
выбора самых ликвидных  
объектов

Юридическое  
сопровождение всего  
процесса

Мы инвестируем в каждую  
сделку свои финансовые  
средства **от 10%** общей  
суммы инвестирования



КТО МЫ?

# Наиль Хайрутдинов

— Предприниматель

— Инженер строитель

— Два высших образования, в том числе строительное

— Генеральный директор инвестиционно – строительной компании XLGROUP

— Резидент бизнес сообщества Эквиум

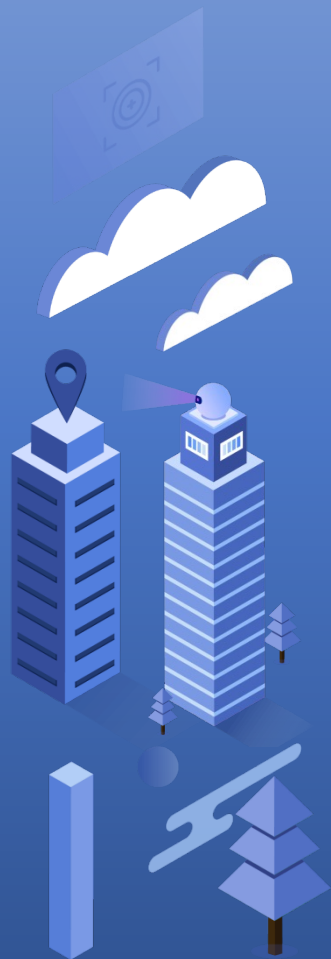
☎ +998 90 805 85 09

☎ +7 927 708 39 94

📷 nail\_khayrutdinov

✉ nail@uzinvest.org

🌐 <https://uzinvest.org>





КТО МЫ?

# Илья Фрейдцис

— Предприниматель

— Инженер строитель в третьем поколении

— Закончил с отличием БГТУ им. Шухова, факультет ПГС

— Директор Управляющей компании ООО «Сириус». На обслуживании 500 000 м2 ЖК и ТЦ

— В собственности 2400м2 арендной жилой и коммерческой недвижимости

— Резидент бизнес сообщества Эквиум

☎ +998 94 018 12 51

☎ +7 903 642 86 27

📷 ilia\_freydtsis

✉ ilia@uzinvest.org

🌐 <https://uzinvest.org>

