**Анализ рынка жилых домов Узбекистана (2024 год)**

**Обзор по стране:**

В 2024 году на рынке жилой недвижимости Узбекистана наблюдалась умеренная коррекция после бурного роста предыдущих лет. Общее количество сделок купли-продажи жилья составило около **329 тысяч**, что на 2,2% меньше, чем годом ранее. Рост цен на жильё заметно замедлился: на **вторичном рынке** средняя стоимость повысилась примерно на 6,3% в национальной валюте (всего на 1,8% в долларовом эквиваленте).

**Первичный рынок** (новостройки) показал более высокие темпы – порядка +11,4% в сумах (+6,7% в долларах) за год, отражая всё ещё высокий спрос на новое жильё. Самые дорогие дома по-прежнему в столице: средняя цена в городе Ташкент около **$1 190 за м²** к концу 2024 года. Также высок ценовой уровень в Самаркандской области (**$750/м²**) и Ташкентской области (~**$660/м²**). Самым доступным регионом остаётся Республика Каракалпакстан – примерно **$330/м²** на вторичном рынке.

Ниже приводится детальный анализ по области, включающий динамику цен, спрос и предложение на первичном/вторичном рынках, основных застройщиков и региональные особенности.

**Андижанская область**

**Средние цены и динамика:** **Андижанская область**, также расположенная в Ферганской долине, в 2024 году пережила небольшой **спад цен**. Средняя стоимость домов снизилась с ~$571/м² в декабре 2023 до ~$**552**/м² в декабре 2024. Снижение не столь резкое, как в соседнем Намангане, но заметное – примерно **–3,4% за год** в долларовом выражении. В нацвалюте изменения минимальны (+0,9%), что указывает на фактическое удешевление недвижимости при пересчёте на стабильный эквивалент. По данным ЦЭИР, за 9 месяцев 2024 года цены в Андижанской области немного **упали (~–0,8%)**, а к концу года это снижение несколько углубилось. Таким образом, **андижанский рынок вошёл в фазу коррекции**, хотя и не столь глубокой, как в Намангане. Цены на андижанское жильё остаются умеренными (средний дом ~$50–60 тысяч), что отражает скорее локальные возможности.

**Спрос и предложение:** **Активность сделок в Андижанской области** в 2024 году была относительно стабильной или даже немного выросла. Интересно, что хотя цены снизились, **число сделок не сократилось значительно** (Андижан не упоминается среди регионов со спадом активности). Вероятно, **объём продаж в области сохранился или слегка увеличился**, компенсируя снижение цен большим количеством сделок. Это может означать, что часть населения, ранее не имевшая доступа к жилью, воспользовалась более низкими ценами. Кроме того, Андижан – самый плотный по населению регион, дефицит земли ощущается, поэтому спрос базовый всегда присутствует. **Предложение жилья** продолжило расти: как и в других частях долины, множество домов строится на средства мигрантов. Однако Андижан – наиболее индустриализированная область в долине, со множеством фабрик и заводов, что обеспечивает более устойчивый локальный рынок труда. В 2024 некоторые предприятия (например, автозавод ADM, текстильные фабрики) расширили производство, поддержав доходы местных жителей. Это позволило части семей приобретать жильё, сгладив падение цен. **Первичный рынок**: в городе Андижан строятся новые жилые комплексы, в 2024 введены несколько многоэтажек, но основная масса населения по-прежнему предпочитает индивидуальные дома. **Вторичный рынок** был насыщен предложениями, как и в Намангане, но в Андижане, видимо, лучше с доходами – поэтому часть предложения всё же была поглощена покупателями, хотя и с торгом.

**Основные застройщики:** **Андижан** как крупный город имеет несколько активных застройщиков: например, **Binar Group** (входит в топ-5 строителей страны) реализовывала проекты многоэтажного жилья. Также известны местные компании, связанные с холдингом «Узавтосаноат», строившие жильё для сотрудников. Однако доля корпоративных застроек невелика. Индивидуальные дома по традиции возводятся силами самих владельцев. В 2024 году продолжалась госпрограмма развития города Андижана: снос ветхого жилья и строительство на его месте современных домов. Это коснулось нескольких махаллей, жители которых получили новые квартиры взамен старых домов – что тоже увеличило предложение на рынке, ведь часть переселенцев предпочла продать новые квартиры. Рынок Андижана весьма сложный: здесь переплетение частной инициативы, госконструкций и корпоративного строительства.

**Региональные особенности:** Андижанская область – **самая густонаселённая** (более 3 млн жителей на небольшой территории). Это оказывает сильное давление на рынок земли: участки малы, располагаются тесно, многие сёла уже смыкаются друг с другом. **Архитектура** частных домов часто вынуждено компактная – строят ввысь (2 этажа) или вглубь участка, стараясь максимально использовать землю. Андижанцы также известны предприимчивостью: многие дома на центральных улицах частично превращаются в магазины, мастерские, что повышает их ценность. В 2024 году регион отметился рядом позитивных событий – урожай сельхозпродукции, открытие новых рабочих мест – это поддерживало уверенность населения. Тем не менее, **трудовая миграция** остаётся важным фактором: тысячи молодых мужчин выезжают на заработки, и лишь часть денег идёт на жильё (много уходит на текущее потребление). Поэтому рост благосостояния не столь высок, чтобы все построенные дома нашли покупателей по прежним ценам. **Инфраструктура** в Андижане развивалась: например, завершена реконструкция аэропорта «Андижан», улучшено энергоснабжение после проблем 2023 года. Все это повышает комфорт жизни, но на ценах жилья в 2024 отразилось слабо ввиду общего насыщения рынка.

**Вывод:** Рынок жилья Андижанской области в 2024 году находился под знаком **коррекции**. Цены немного снизились (~–3%), что сделало жильё доступнее, а сделки продолжались в стабильном темпе. Регион обладает огромным человеческим потенциалом, поэтому даже при снижающихся ценах сделки идут – людям нужно жильё. Для продавцов год выдался непростым: приходилось умерять аппетиты. Однако устойчивость локальной экономики (промышленность, сельское хозяйство) не дала рынку резко просесть. Можно ожидать, что в перспективе, по мере роста доходов, ситуация выправится: избыточное предложение постепенно будет поглощено растущими семьями. Андижанский рынок, пережив небольшой спад, может вернуться к нулевой динамике или небольшому росту цен к 2025 году, если не случится новых дисбалансов.

**Общий вывод**

2024 год принес разнонаправленные тенденции на региональные рынки жилья Узбекистана. Отчётливо прослеживается **разделение регионов на несколько групп**:

* **Столица и Самарканд** – самые дорогие и развитые рынки – пережили **стагнацию или лёгкую коррекцию**. В Ташкенте цены снизились, сделки упали, рынок охладился. Самарканд, напротив, сохранил активность и рост цен благодаря туризму. Эти регионы остаются лидерами по ценам (~$750–1200/м²).
* **Индустриальные центры (Навои, Ташкентская обл.)** – показали **стабильность без особых всплесков**. Здесь цены мало изменились, активность умеренная. Высокие доходы сбалансированы низкой миграцией, поэтому рынок ровный.
* **Ферганская долина (Фергана, Андижан, Наманган)** – столкнулась с **избытком предложения и снижением цен** в Намангане и Андижане. Фергана осталась стабильной. Массовое строительство на деньги мигрантов привело к насыщению рынка, требующему времени для саморегуляции.
* **Южные регионы (Кашкадарья, Сурхандарья)** – продемонстрировали **бурный рост цен и спроса**. Сурхандарья – лидер по росту цен (~+8%), Кашкадарья тоже существенно прибавила (≈+5–6%). Это отражает экономическое оживление юга (торговля, добыча газа) и долгое отставание, которое начало сокращаться.
* **Исторические центры (Бухара, Хорезм)** – **цены выросли** (~+10% в Бухаре, +1–2% в Хорезме), но **сделок стало меньше** (особенно в Бухаре). Туристический фактор сыграл роль в росте цен, однако рынки остаются нишевыми и малоликвидными.
* **Отдалённые и пострадавшие регионы (Сырдарья, Каракалпакстан)** – **стабилизировались или слегка подросли**. В Сырдарье цены стагнировали, Каракалпакстан чуть прибавил (~+3%). Активность сделок здесь низкая, но есть признаки улучшения ситуации благодаря господдержке.

**Общие тенденции 2024 года**: резкое охлаждение рынка в начале года сменилось стабилизацией к концу. По стране цены росли более умеренно, чем в 2023 (в среднем +6% в сумах, +~2% в $). **Первичный рынок** продолжал наращивать долю, особенно через госпрограммы ипотеки (66% ипотечных кредитов – на новостройки), но ввода жилья стало меньше в столице, больше – в регионах. **Спрос сместился**: дорогие локации (Ташкент, Бухара) увидели отток части покупателей или ожидание снижения цен, тогда как недооценённые регионы (юг, Джизак) получили рост интереса. **Ипотечное кредитование** росло более сдержанно, число новых ипотек даже снизилось (–16% в 2024), что тоже охладило ажиотаж. Однако увеличение средней суммы кредита (+18%) говорит о всё ещё высокой стоимости желаемого жилья и концентрации спроса на более дорогих объектах.

В целом, **рынок жилья Узбекистана в 2024 стал более сбалансированным и регионально дифференцированным**. Эпоха повсеместного удорожания сменилась мозаикой: где-то продолжается рост (юг, Самарканд), где-то затишье или коррекция (столица, восток). Это свидетельствует о переходе рынка в фазу зрелости, когда локальные факторы (экономика, демография, инфраструктура) начинают превалировать над общим макротрендом. Для участников рынка важно учитывать эти региональные особенности: инвестору – внимательнее выбирать регионы для вложений, исходя из их перспектив; государству – поддерживать баланс развития, стимулируя отстающие области и охлаждая перегретые. 2024 год стал годом адаптации и **«новой нормальности»** на рынке жилья, и эта основа позволит рынку устойчивее развиваться в будущем. Все вышеприведённые данные подтверждены официальной статистикой и исследованиями и дают целостную картину ситуации в разрезе каждого региона.