**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.

**Бухарская область**

**Средние цены и динамика:** **Бухарская область** – исторически значимый регион – в 2024 году отличилась заметным ростом цен на жильё. Средняя стоимость домов увеличилась с ~**6,28 млн сум/м²** (декабрь 2023) до **7,20 млн сум/м²** (декабрь 2024). В долларах рост составил примерно с $509 до **$559** за кв.м, то есть около **+9,9%** за год. Это один из самых высоких показателей в стране, что указывает на резкое повышение спроса в регионе. Уже по итогам первых месяцев 2024 Бухара демонстрировала восходящий тренд: ЦЭИР отмечал, что **в Бухарской области цены на вторичку выросли сильнее всего (на ~8% г/г)** по состоянию на начало 2025. Впрочем, во второй половине года динамика могла несколько замедлиться: ЦБ сообщал, что за 2024 год долларовые цены в Бухаре даже немного ниже прошлогодних уровней – вероятно, из-за курсовых колебаний. Но в целом, **жильё в Бухаре значительно подорожало** в национальной валюте и ощутимо – в твердой.

**Спрос и предложение:** **Спрос на недвижимость в Бухарской области** в 2024 был высоким, но рынок столкнулся и с некоторым охлаждением активности. Данные ЦБ указывают, что **число сделок в Бухарской области в 2024 снизилось** – регион в числе тех, где наблюдалось падение сделок (наряду с Ташкентом, Навои и др.). Получается парадокс: сделки уменьшились, а цены выросли почти на 10%. Это может объясняться тем, что **предложение жилья стало ещё более ограниченным** – продавцы придерживали объекты в ожидании роста цен, а оставшиеся на рынке лоты дорожали за счёт конкуренции богатых покупателей (например, инвесторов или диаспоры). Бухара – город туристический и духовный, сюда в последние годы вкладываются значительные средства (реставрация, гостиницы и т.п.). Многие выходцы из Бухары, живущие за границей, скупают здесь недвижимость ради исторической ценности. **Предложение на первичном рынке** ограничено требованиями ЮНЕСКО: исторический центр охраняется, многоэтажки в нём не строят. Новое жильё строится в основном на окраинах города Бухары и в новом городе рядом. В 2024 году велась застройка массива "Бухара Сити" – современного района с высотками, где квартиры продаются по высоким для региона ценам (близким к столичным). **Вторичный рынок** в центре – уникальные старинные дома (махалли), которые в цене из-за туристов. Их немного, и каждое предложение ценно. В районах области (Гиждуван, Каракуль) спрос более локальный, но даже там цены подтянулись благодаря общему бренду «Бухара».

**Основные застройщики:** В Бухаре активны как государственные, так и частные застройщики. Крупные компании (например, **Binar Group** или **Grand Capital Group**) интересуются регионом, уже реализуются проекты в «Bukhara City» – новом административно-деловом районе. Местные строительные организации тоже присутствуют, специализируясь на малой этажности и реставрации. **Первичный рынок** Бухары в 2024 характеризовался несколькими элитными проектами (клубные дома, резиденции) для инвесторов и нового класса состоятельных горожан. **Вторичный сектор** примечателен тем, что ряд домов в центре выкупается гостиничным бизнесом – так, несколько больших купеческих домов были проданы под бутик-отели. Это сокращает жилой фонд, но повышает стоимость оставшихся объектов. Власти тщательно регулируют строительную деятельность в центре из-за охранного статуса, поэтому «реноваций» как в Ташкенте там нет, что тоже удерживает предложение от роста.

**Региональные особенности:** **Бухара** – древнейший город, объект Всемирного наследия, крупный центр исламской культуры. **Жильё** в старой Бухаре часто представляет собой *кешаки* – дома с внутр. двориком, высокими худжрами (комнатами) и традиционным декором. Такие дома ценятся за аутентичность. Местные жители неохотно продают имущество предков, поэтому сделок мало. В новых частях города строятся современные дома, но спрос на них больше со стороны молодёжи. **Инфраструктура** региона: Бухара – богатая газом область, поэтому все дома газифицированы, отопление дешёвое – это плюс. В 2024 была модернизирована питьевая водопроводная сеть в Бухаре, что повысило комфорт (раньше были проблемы с водой). Туристический бум (свыше 2 млн туристов посетили Бухару в 2024) стал фактором роста цен косвенно: многие иностранцы интересуются покупкой недвижимости или долгосрочной арендой, конкурируя с местными. **Экономика** области растёт: нефтеперерабатывающий завод, химический комплекс – крупные работодатели, они помогают формированию среднего класса, который и выступает покупателем нового жилья.

**Вывод:** Рынок жилья Бухарской области в 2024 году пережил **смесь роста цен и снижения сделок** – то есть жильё подорожало (~+10%), но продавалось менее активно. Это типично для **дефицитного рынка**: Бухара – привлекательная и ограниченная по предложению локация. Покупатели готовы платить всё больше за возможность владеть недвижимостью в этом легендарном городе. Продавцы же не спешат расставаться с объектами. В итоге цены росли, но оборот жилья снизился. Перспективы на 2025 остаются позитивными в плане цен (вероятно, продолжат рост, хоть и медленнее), а объём сделок может стабилизироваться на новом невысоком уровне. Бухарский рынок – нишевый, ориентированный на ценителей и инвесторов, и его динамика в будущем будет определяться уникальным положением города как культурно-туристического центра.

**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.