**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.

**Джизакская область**

**Средние цены и динамика:** **Джизакская область** демонстрирует относительно низкий уровень цен на недвижимость. В декабре 2024 года средняя цена домов составляла порядка **5,25 млн сумов за м²**, или около **$407**. За год отмечен незначительный **рост цен ~+1,3% в долларовом выражении** (+5,7% в сумах). Таким образом, **цены слегка повысились**, оставляя Джизакский регион в числе недорогих, но растущих рынков. Интересно, что к началу 2025 года тенденция роста усилилась: по данным ЦЭИР, в годовом выражении (февраль 2025 к февралю 2024) цены в Джизакской области выросли примерно на **8%** – один из наиболее высоких показателей по стране. Это указывает, что основное подорожание могло произойти ближе к концу 2024 года или в первые месяцы 2025-го.

**Спрос и предложение:** В 2024 году Джизакская область привлекла внимание как один из регионов с растущей активностью на рынке. **Количество сделок** здесь увеличилось – регион продемонстрировал **рост числа продаж** жилья в сравнении с предыдущим годом. Центробанк отмечает, что Джизакская область не входила в число территорий со спадом или стагнацией – напротив, она оказалась среди тех, где зафиксирован сдержанный рост сделок. В I квартале 2025 эта тенденция продолжилась: Джизак вышел в лидеры по приросту количества купчей (+34% к аналогичному периоду прошлого года). Столь заметное оживление спроса связано, вероятно, с развитием региона: в Джизаке создана специальная экономическая зона, привлекающая инвестиции в промышленность, что стимулирует приток рабочих и спрос на жильё. **Первичный рынок**: в городе Джизак (областном центре) появляются новые многоэтажные дома, хотя масштаб девелопмента пока скромный. **Вторичный рынок** насыщен предложениями частных домов, многие из которых построены сравнительно недавно. Предложение растёт благодаря улучшению благосостояния жителей – немало семей, получив стабильный доход, строят новое жильё и продают старое.

**Основные застройщики:** Крупные столичные девелоперы не слишком активны в Джизаке, однако местные строительные компании реализуют несколько проектов жилых домов. Например, возводятся новые кварталы многоэтажек в городе Джизак в рамках государственных программ развития регионов. Коммерческие застройщики предлагают жильё экономкласса – доступные квартиры для работников предприятий СЭЗ и госслужащих. В сегменте индивидуальных домов основными «застройщиками» являются сами владельцы: строительство частного дома традиционно ведётся своими силами либо с привлечением местных бригад. Государство содействует жилищному строительству через льготные кредиты для молодых семей и финансирование инфраструктуры новых массивов.

**Региональные особенности:** Джизакская область расположена на стыке горных предгорий и голодностепных равнин, что определяет особенности расселения. Главный город – Джизак – растёт как промышленный центр, вокруг него формируются новые жилые массивы. **Архитектура** частных домов в регионе сочетает современные кирпичные коттеджи и традиционные саманные дома в сельской местности. В сельских районах многие дома имеют внутренние дворы с хоз.постройками, высокие заборы – как принято в центральных областях Узбекистана. **Инфраструктура** постепенно улучшается: в 2024 продолжалось строительство автодороги, соединяющей Ташкент с Самаркандом через Джизак, что повышает транспортную доступность области. Кроме того, реализуются проекты по улучшению водоснабжения, что важно для качества жизни и привлекательности жилья. Наличие свободных земельных участков вокруг города Джизака делает индивидуальное жилищное строительство относительно недорогим, чем и пользуются жители.

**Вывод:** В 2024 году Джизакская область стала одним из немногих регионов, где рынок жилья **пошёл в рост**. Цены домов слегка поднялись (~+1–2% за год), а число сделок выросло на волне экономического оживления. Регион выигрывает от притока инвестиций и рабочих мест, что подогревает спрос на недвижимость. Пока уровень цен остаётся низким ($400/м²), обеспечивая высокую доступность жилья. Если текущие тенденции (промышленный рост, инфраструктурные проекты) сохранятся, Джизакский рынок жилья может и дальше показывать опережающую динамику по сравнению с другими областями.

**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.