**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.

**Кашкадарьинская область**

**Средние цены и динамика:** **Кашкадарьинская область** (юг страны, центр – г. Карши) в 2024 году продемонстрировала уверенный рост цен на жильё. Средняя стоимость домов увеличилась с **5,14 млн сум/м²** в декабре 2023 до **5,66 млн сум/м²** к декабрю 2024. В долларовом выражении это рост примерно **с $417 до $440 за м²** (около **+5,6%** за год). Таким образом, кашкадарьинский рынок отыграл часть удорожания жизни и продемонстрировал оживление. Интересно, что Центробанк классифицирует Кашкадарью среди регионов со **стабильной активностью сделок** (без снижения), что, вероятно, способствовало росту цен. По итогам 2024 года жильё в области хоть и осталось недорогим ($440/м² в среднем), но стало заметно дороже, чем в соседних Сурхандарьинской и Хорезмской областях. Существенная часть этого роста пришлась на второе полугодие: с июля по декабрь 2024 сумовой индекс цен здесь вырос на ~10% г/г.

**Спрос и предложение:** Спрос на жильё в Кашкадарьинской области в 2024 году был **устойчивым**. **Количество сделок** практически не изменилось относительно 2023 года, то есть рынок демонстрировал стабильность. Даже небольшое увеличение цен не отпугнуло покупателей – вероятно, улучшение экономической ситуации в регионе поддержало платежеспособный спрос. Кашкадарья – богатый природными ресурсами регион (здесь добываются нефть и газ, хлопок), и в 2024 году мировые цены на сырьё были благоприятны, что отразилось на местной экономике. **Первичный рынок** в Карши (областной центр) начал активно развиваться: возводятся новые многоэтажные дома по госпрограмме («Обод махалла» и др.), часть населения получила новое жильё, а старое выставила на продажу. Однако масштабы новостроек пока невелики. **Вторичный рынок** представлен главным образом частными домами в самом Карши и населённых пунктах вдоль основных дорог и оазисов. Многие семьи традиционно живут в своём доме и редко переезжают, поэтому общее предложение жилья ограниченно. Но в 2024 году появились дополнительные стимулы к сделкам: банки выдавали ипотечные кредиты (пусть и менее активно, чем годом ранее), продолжался приток денег от трудовых мигрантов. Всё это позволило достаточно легко поглотить те объёмы жилья, что были на рынке, и даже подтолкнуть цены вверх. Особо стоит отметить фактор инфраструктуры: в регионе реализуются проекты по орошению (река Кашкадарья, каналы) и газификации – улучшение инфраструктуры повышает ценность домов, особенно в отдалённых сельских районах.

**Основные застройщики:** Крупных частных застройщиков в Кашкадарье пока мало – рынок освоения многоквартирного жилья только формируется. В городе Карши некоторые проекты реализует компания **Discover Invest**, которая, по данным рейтингов, входит в лидеры строительного сектора Узбекистана (возможно, через партнеров). Кроме того, местные строительные организации активно строят жильё по государственным контрактам (например, для работников нефтегазовых предприятий). В частном домостроении всё традиционно: дома возводятся самими владельцами или местными подрядчиками по индивидуальным проектам. Заметна тенденция: в Карши и Шахрисабзе (второй значимый город) вырос спрос на **современные коттеджи**, и некоторые предприниматели начали строить их на продажу. В 2024 году в Карши рекламировались коттеджные дома в новом массиве «Navbahor», что свидетельствует о появлении формального девелопмента и в секторе ИЖС.

**Региональные особенности:** Кашкадарьинская область – жаркий, засушливый регион с плодородными оазисами. **Жильё** здесь традиционно приспосабливается к климату: толстые глиняные стены, высокие потолки, внутренние дворы с тенёчком. В городах (Карши, Шахрисабз) в последние годы архитектура быстро меняется – строятся европейского стиля коттеджи с оградой, мраморной отделкой. Карши – город нефтяников и газовиков, поэтому **уровень доходов** части населения выше среднего по стране. Эти люди вкладывают деньги в комфортное жильё: например, в 2024 продолжалась застройка элитного квартала в Карши, где дома оснащаются бассейнами, солнечными батареями – новое для региона явление. **Инфраструктура** в сельской местности довольно развита благодаря нефтегазовым проектам – есть автодороги, электро- и газоснабжение до отдалённых посёлков (чего нет, к примеру, в горах Самарканда). Это повышает привлекательность жизни вне города. Покупательские предпочтения смещаются в сторону **новых пригородных домов** вместо старых домов в центре: многие семьи предпочитают построить новый дом на окраине Карши, чем жить в старой советской «махалле». Всё это поддерживало рынок в 2024.

**Вывод:** Рынок жилья Кашкадарьи в 2024 году выглядел **здоровым и растущим**. Цены выросли примерно на 5–6%, спрос оставался стабильным. Регион уверенно преодолел период застоя и вышел на траекторию умеренного роста благодаря экономическим успехам (нефтегазовая отрасль) и инфраструктурному развитию. Жильё здесь всё ещё доступно по меркам страны (~$440/м²), но постепенно дорожает, отражая рост благосостояния части населения. Ожидается, что и в будущем, при стабильной экономике, **Кашкадарья** продолжит наращивать объёмы сделок и умеренно повышать ценовые показатели, возможно догоняя среднереспубликанский уровень.

**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.