**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.

**Навоийская область**

**Средние цены и динамика:** **Навоийская область** – крупный индустриальный регион – в 2024 году показала **стабильность цен** с тенденцией к незначительному снижению. Средняя цена домов на конец года составила **8,10 млн сум/м²** ($630), практически не изменившись с ~$635 годом ранее. В процентном отношении это **–0,8%** в долларах (+3,5% в сумах) – по сути, **цены остались на месте**. Таким образом, после значительного роста прошлых лет, рынок Навои взял паузу. Возможно, на местном рынке сказалась стагнация спроса: ЦБ упоминает, что **Навоийская область – среди регионов со снижением числа сделок** в 2024. Сокращение активности вероятно удержало цены от роста, а небольшое снижение может быть связано с укреплением доллара и корректировкой ранее завышенных ожиданий.

**Спрос и предложение:** **Сделки с недвижимостью в Навоийской области** в 2024 сократились заметно. Регион входит в пятёрку, где наблюдался спад активности на рынке недвижимости. Это примечательно, так как Навои – богатый регион (здесь расположен Навоийский ГМК, крупные предприятия). Вероятно, на рынок повлияли **миграционные процессы**: часть населения, наоборот, уезжает из моно-городов в поисках другого места (например, молодёжь – в Ташкент или за рубеж). Кроме того, в самом городе Навои большинство рабочих обеспечивается служебным жильём от компаний, поэтому вторичный рынок там небольшой. **Предложение жилья** пополнилось за счёт завершения ряда госстройек: в 2024 году по программе развития региона сданы дома для работников социальных сфер, что немного увеличило предложение на рынке (кто-то из получивших мог продать квартиры). Но в целом жильё в Навои чаще не продают, а сдают, так как приток временных специалистов (вахтовиков) высок – это несколько иной рынок (арендный). **Первичный рынок**: в городе Навои и Зарафшане есть новостройки, но их немного. **Вторичный рынок** концентрируется вокруг небольшого частного сектора и советских квартир, которые не слишком ликвидны. Люди не торопятся менять жильё – вероятно, поэтому сделок мало.

**Основные застройщики:** **Навоийская область** – индустриальная, застройку традиционно ведёт государство или корпорации. Навоийский горно-металлургический комбинат (НГМК) имеет собственное строительное подразделение, которое возводит жильё для сотрудников (в городе Учкудук, Зарафшан). В 2024 году продолжалась реализация проектов НГМК по строительству современных жилых домов для молодых специалистов. Частных девелоперов немного, они пробуют точечно строить коммерческое жильё в городе Навои, но массового спроса нет. **Частные дома** в регионе строятся в основном самими жителями на землях в пригородах Навои и Нураты – каких-то коттеджных посёлков, кроме дачных, нет.

**Региональные особенности:** Навоийская область – обширная, малонаселённая (исключая города-предприятия). **Рынок жилья** здесь специфичен: города типа Навои, Зарафшан – возникли в советское время вокруг заводов, жильё преимущественно квартирное, уровень жизни и зарплат высокий благодаря заводам. **Частного сектора** в самих городах немного, поэтому при анализе цен учитываются в основном квартиры (что может завышать среднюю цену за «квадрат» из-за высокого уровня отделки квартир от НГМК). В сельских районах (Кармана, Кизилтепа) дома дешёвые, спрос низкий – многие стремятся переехать ближе к промышленным узлам. **Инфраструктура**: область хорошо электрифицирована и газифицирована (благодаря промышленности), но огромные расстояния делают логистику сложной. В 2024 году продолжились инвестиции в инфраструктуру – модернизация аэропорта Навои (логистического хаба), ремонт дорог к рудникам – однако прямого влияния на жилой рынок это не оказало. **Покупательские предпочтения**: в Навои люди ценят удобство (вода, электричество) – поэтому скорее купят квартиру в благоустроенном доме, чем старый частный дом. Это отличает регион от большинства других областей, где частные дома более популярны. Возможно, потому рынок ИЖС тут слабее.

**Вывод:** В 2024 году рынок жилья Навоийской области **замер**: цены практически не изменились, активность снизилась. Регион насыщен служебным жильём, и отсутствие прироста населения (даже отток) приводит к слабому спросу. Жильё остаётся относительно недорогим по сравнению со столицей (~$630/м²) несмотря на высокий уровень доходов в отрасли – но покупателей мало. Перспектива рынка связана с общим развитием региона: если удастся привлечь население (например, через новые производства, развитие «Золотой долины» туризма около озера Айдаркуль), спрос может оживиться. Пока же ожидается сохранение стабильности: Навои – рынок без больших колебаний, скорее корпоративный, чем частный.

**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.