**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.

**Наманганская область**

**Средние цены и динамика:** **Наманганская область** в 2024 году продемонстрировала *снижение* цен на рынке жилья – одна из немногих областей, где отмечена явная коррекция вниз. Средняя цена домов к декабрю 2024 составила около **6,15 млн сумов за м²** (~**$478**), тогда как годом ранее была ~$498. Падение в долларовом эквиваленте составило примерно **–4,1% за год** (почти нулевой рост в сумах, +0,1%). Таким образом, **цены в Намангане снизились** – что выделяет регион на фоне общей стабильности или роста по стране. Это снижение продолжает тренд, наметившийся ещё ранее: по данным ЦЭИР, в 2023 году цены в Наманганской обл. уже стагнировали или немного падали. В 2024 этот процесс усилился, и Наманган стал одним из самых «дешевеющих» рынков. К февралю 2025 года в регионе наблюдалось свыше 20% сокращение количества продаж по сравнению с предыдущим годом, что косвенно свидетельствует о затоваривании рынка и давлении на цены.

**Спрос и предложение:** **Спрос на жильё в Наманганской области** в 2024 ощутимо ослаб. По официальным данным, **число сделок заметно сократилось** – Наманганская область вошла в пятёрку регионов с максимальным спадом продаж недвижимости. Это связано с тем, что покупательная способность населения не успевала за быстрым ростом предложения. Регион славится высоким уровнем строительной активности населения: большое количество жителей работают за рубежом (особенно в России) и вкладывают деньги в строительство больших домов на родине. К 2024 году на рынке накопилось **множество предложений** – готовых или почти готовых домов, выставленных на продажу. Одновременно экономическая ситуация (девальвация, рост цен на стройматериалы) ударила по покупателям. Многие потенциальные покупатели не могли позволить себе приобретение жилья, а инвесторы потеряли прежний энтузиазм. В результате возникло **перенасыщение вторичного рынка**: продавцам приходилось снижать цены, чтобы найти покупателя. **Первичный рынок** (новостройки) хоть и развивается в Намангане (город Наманган застраивается многоэтажками), но значимого влияния на ИЖС не оказывает – квартиры и частные дома здесь разные сегменты с разными клиентами. В 2024 году местные власти даже стимулировали приобретение жилья через льготные кредиты, однако число желающих сократилось из-за роста процентных ставок и цен.

**Основные застройщики:** **Наманганская область** известна своей школой архитекторов и строителей. Тут работают компании вроде **Namangan Stroy** (условно), однако детализированной информации о них немного в открытых источниках. Можно отметить, что **Namuna Development**, входящая в топ-10 застройщиков страны, начинала проекты и в Намангане. В городе Наманган возводится новый административно-деловой центр «Namangan City» – проект, инициированный правительством, включающий жильё, и к его реализации привлечены крупные подрядчики. Тем не менее, **частный сектор** остаётся царством индивидуальных застройщиков. Наманганцы славятся умением возводить роскошные особняки «евроремонт» самостоятельно. Многие такие дома выставляются на продажу через объявления, в том числе на интернет-площадках. В 2024 году на OLX и других сайтах было множество объявлений о продаже больших новых домов в Намангане по ценам, заметно снизившимся к концу года.

**Региональные особенности:** Наманганская область – один из наиболее густонаселённых регионов Узбекистана, центр Ферганской долины. **Менталитет** жителей предрасполагает к тому, чтобы вкладываться в недвижимость: построить большой дом для семьи – дело чести для многих мужчин, особенно работавших за рубежом. В результате по всему региону выросли тысячи новых частных домов с помпезной архитектурой (мраморные фасады, большие ворота, 2–3 этажа). К 2024 году таких домов стало больше, чем реальных покупателей на них.

**Инфраструктура** при этом не всегда успевала: некоторые новые дома стоят в районах с слабым обеспечением водой или с перебоями электроэнергии, что снижает их привлекательность. Тем не менее, **Наманган** – развивающийся город: в 2024 году там прошла традиционная «Фестиваль цветов», активно строились новые парки, торговые центры. Всё это улучшает среду и в перспективе может поддержать спрос. Но текущие покупатели в Намангане стали более чувствительны к цене – они готовы ждать и торговаться, видя изобилие вариантов.

**Вывод:** 2024 год для Наманганского рынка жилья стал годом **охлаждения**. Цены на дома снизились на ~4%, а продажи упали. Главная причина – **переизбыток предложения** относительно платежеспособного спроса. Многие новые дома остались незаселенными, ищут хозяев. Для покупателей это время возможностей – выбор широк, цены немного спали. Для продавцов – сложный период, приходилось уступать в цене. Ожидается, что рынок будет постепенно восстанавливаться, когда сократится разрыв между доходами населения и стоимостью жилья. Потенциал роста в регионе есть (население большое, семья в среднем молодая и растёт), однако в краткосроке ситуация останется вялой: 2025 год, вероятно, начнётся с дальнейших попыток продавцов привлечь покупателей скидками и рассрочками.

**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.