**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.

**Республика Каракалпакстан**

**Средние цены и динамика:** **Республика Каракалпакстан** (автономия на северо-западе, центр – г. Нукус) по-прежнему имеет **самый низкий уровень цен** на жильё в Узбекистане, хотя в 2024 году цены немного выросли. Средняя стоимость домов увеличилась с ~**4,18 млн сум/м²** (декабрь 2023) до **4,50 млн сум/м²** (декабрь 2024). В долларах это рост примерно с $339 до **$349** за м², то есть на **+3,1%** за год. Таким образом, **жильё в Каракалпакстане слегка подорожало**, но остаётся самым доступным в стране (с большим отрывом: примерно в 3,4 раза дешевле столичного). Данный рост отражает либо небольшое оживление спроса, либо инфляционное поджатие цен. По оценке ЦЭИР, Каракалпакстан остаётся регионом с **наиболее доступным жильём**, и этот статус не поменялся.

**Спрос и предложение:** **Активность рынка жилья в Каракалпакстане** в 2024 году, судя по всему, слегка возросла. Регион не упоминается среди спадных или стагнирующих, следовательно, **объём сделок мог немного увеличиться**. Это позитивный сигнал для края, долгое время страдающего от оттока населения и низкой экономической активности. Улучшение, возможно, связано с инвестициями государства: в 2024 году продолжалась реализация комплексной программы развития Приаралья – строительства жилья, дорог, социальных объектов. Благодаря этому часть семей получила возможность улучшить жилищные условия (через льготные кредиты и субсидии). **Предложение жилья** на рынке остаётся ограниченным: многие предпочитают не продавать недвижимость из-за её низкой цены – смысла менять шило на мыло нет. Тем не менее, некоторое число объектов (например, квартиры в Нукусе) выставляется на продажу, зачастую людьми, эмигрирующими в другие регионы. **Первичный рынок**: в Нукусе и районных центрах (Муйнак, Ходжейли) в 2024 построено довольно много доступного жилья по гослиниям – эти новостройки заполняются переселенцами из неблагополучных зон Приаралья. На коммерческой основе крупных девелоперских проектов нет – бизнес не очень интересуется зоной экологического кризиса. **Вторичный рынок** формируется из старых домов, построенных ещё в советские времена или 90-х, многие из которых в неважном состоянии.

**Основные застройщики:** **Каракалпакстан** фактически застраивается государством. В 2024 году львиную долю нового жилья построили по программе Президента для Приаралья – это одноэтажные коттеджи на селе и многоквартирные блоки в Нукусе. Исполнителями выступали местные строительно-монтажные управления (СМУ) под контролем Министерства строительства. Частные застройщики не очень активны: лишь несколько предприимчивых людей в Нукусе пытались строить частные малоквартирные дома на продажу. **Индивидуальное строительство** также ограничено низкими доходами: люди в аулах часто не могут позволить себе построить новый дом без господдержки. Международные организации (например, ООН) вкладывались в проекты **жилищ улучшенной планировки** для пострадавших от высыхания Арала – в 2024 такие пилотные дома построены в Муйнакском районе, демонстрируя энергоэффективные технологии. Пока их немного, но в перспективе технология может распространиться.

**Региональные особенности:** Каракалпакстан – регион, пострадавший от экологической катастрофы (усыхание Аральского моря). **Условия жизни** здесь тяжёлые: часто бывают песчано-соленые бури, летом жара, зимой холодно и ветрено. Это накладывает отпечаток на дома: строят приземистые, с минимальными щелями, иногда с использованием камыша (тростника) как утеплителя. В последние годы многие каракалпаки уехали, оставив свои дома – некоторые посёлки пустеют. Однако столица Нукус – наоборот, центр привлечения: туда перетекает оставшееся население с севера республики. **Рынок Нукуса** – основной индикатор: цены там чуть подрастают, в то время как в глубинке недвижимость почти ничего не стоит. **Инфраструктура**: правительство вкладывает значительные средства – в 2024 году построены новые водопроводы, модернизирована энергосистема (солнечные панели, ветровые генераторы), что должно сделать жизнь комфортнее. Открыты новые фабрики (например, по переработке каракулевых шкур, текстильная фабрика) – появляются рабочие места, что может удержать людей от отъезда и создать локальный спрос на жильё. Пока этот эффект слабый, но тенденция намечается.

**Вывод:** Рынок жилья Каракалпакстана в 2024 году **остался самым недорогим, но начал подавать признаки оживления**. Цены немного выросли (~+3%), намётился небольшой рост сделок. Общее число сделок невелико, так как население сокращается, однако госпрограммы поддержали строительную отрасль и стимулировали часть семей улучшить жилищные условия. В обозримом будущем кардинального скачка не ожидается – регион по-прежнему слабо развит экономически, и отток населения сохраняется. Тем не менее, **постепенное улучшение инфраструктуры и экологической обстановки** может понемногу повышать привлекательность жизни в Каракалпакстане. Это медленный процесс, но в 2024 уже видны первые плоды: рынок жилья стабилизировался, прекратив многолетнее падение, и вошёл в стадию очень умеренного роста.

**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.