**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.

**Самаркандская область**

**Средние цены и динамика:** **Самаркандская область** – один из лидеров по уровню цен на жильё после Ташкента. В декабре 2024 года средняя цена домов на вторичном рынке здесь достигла примерно **9,93 млн сумов за м²**, что около **$771**. За год наблюдался уверенный **рост цен ~+5,8% в USD** (+10,4% в сумах). Самаркандский рынок выделяется тем, что цены росли практически весь год: уже по итогам 9 месяцев 2024 жильё подорожало на ~6–7%, а к декабрю зафиксирован ещё больший годовой прирост. По данным ЦЭИР, **Самаркандская область имеет один из самых высоких ценников** – в среднем ~$750 за м² на вторичном рынке (что лишь немного дешевле столичного региона). Это связано с устойчивым спросом и статусом Самарканда как туристического и экономического центра. В 2024 году цены на новостройки также росли: с начала года они повысились на 10–15%, отражая ажиотажный спрос на новое жильё. За последние 5 лет стоимость квадратного метра в Самарканде фактически удвоилась (с ~3,5 млн сумов до ~7 млн).

**Спрос и предложение:** **Спрос на жильё в Самаркандской области** остаётся высоким. Несмотря на общее замедление рынка в стране, Самарканд в 2024-м выделялся активностью покупателей. **Количество сделок** здесь, по оценке ЦБ, не снизилось, а напротив, **продолжило расти умеренными темпами**. Регион не попал в список территорий со спадом, что свидетельствует о хорошей конъюнктуре. Основными драйверами спроса являются: рост населения (Самарканд – один из самых населённых городов), развитие туризма и связанное с ним **инвестирование в недвижимость** (многие покупают дома для превращения их в гостевые дома, отели, либо для сдачи в аренду туристам). **Предложение на первичном рынке** расширяется: в Самарканде строится сразу несколько новых жилых комплексов. По данным портала недвижимости, наблюдается **устойчивый рост спроса на новые ЖК** благодаря развитию инфраструктуры и инвестиционной привлекательности. Например, реализуются проекты таких новостроек как *«Samarkand City»*, *«Golden City»* и др. (девелопер **Maroqand Stroy** и другие). Цены на первичное жильё приближаются к $700–800 за м² в популярных проектах. **Вторичный рынок** тоже оживлён: многие владельцы выставляют на продажу старые дома в центре, рассчитывая на высокую цену ввиду туристической ценности локации. В сельских районах области (например, Пайарыкском, Пастдаргомском) спрос и цены более скромные, там сделки преимущественно между местными жителями.

**Основные застройщики:** Самарканд привлекает внимание и столичных, и местных строительных компаний. Крупнейшие национальные девелоперы (такие как **Golden House**) присматриваются к региону ввиду его инвестиционной привлекательности, хотя основные проекты пока осуществляют местные фирмы. **Застройщик «Maroqand Stroy»** возводит, например, ЖК «Golden City» – современный жилой комплекс в городе. Также активны компании **Sam House**, **Story Dom Siyob** и др., о которых говорит популярный рейтинг новостроек. В сумме, по состоянию на 2024 год, в Самарканде предлагалось не менее 15 крупных новостроек от различных застройщиков, что свидетельствует о масштабном строительном буме. Эти проекты варьируются от комфорт- до премиум-класса. В сегменте частных домов крупных организованных проектов немного – однако в пригородах появляются коттеджные посёлки для местной элиты (часто инициируемые самими владельцами земель). Государство также реализует программы ипотечного строительства для молодых семей и переносит к 2024 году ряд административных функций в новую зону «Самарканд Сити», что сопровождается возведением жилья для чиновников.

**Региональные особенности:** **Самарканд** – историческая жемчужина Узбекистана, объект ЮНЕСКО, что напрямую влияет на рынок жилья. **Архитектура** старого города уникальна: традиционные дома в махаллях с внутренними двориками, украшенные резьбой и лепниной, пользуются спросом у предпринимателей, желающих обустроить бутик-отели или гостевые дома для туристов. Одновременно современный Самарканд динамично растёт за счёт новых кварталов – они застраиваются многоэтажками и виллами, меняя облик города. **Инфраструктура** региона в 2024 году существенно улучшилась: открыты новые дороги, обновлён международный аэропорт, запущен туристический центр «Silk Road Samarkand». Всё это повышает привлекательность жилья, так как город становится комфортнее для жизни. Покупательские предпочтения разделились: местные жители ищут жильё поближе к центру и работе, а иностранные инвесторы и столичные покупатели – объекты с потенциалом дохода (например, недвижимость возле исторических памятников). Культура гостеприимства и высокий поток туристов (более 1,7 млн посетителей в 2024 году, по данным управления туризма) создают уникальную ситуацию, когда **жильё рассматривается не только как дом, но и как бизнес-актив**.

**Вывод:** Самаркандский регион в 2024 году подтвердил статус **второго по значимости рынка недвижимости** в стране. Цены на дома значительно выросли (~+5–6% за год в $) и приблизились к столичным, объём сделок сохранился на высоком уровне. Спрос подогревают туризм, рост населения и инвестиции. Рынок здесь **перегрет меньше**, чем был ташкентский, но продолжает активный рост на фоне улучшения инфраструктуры. Перспективы остаются благоприятными: ожидается дальнейший приток инвестиций, в том числе иностранных, что может поддержать высокий спрос и в 2025 году. Возможны локальные перегревы (например, чрезмерное повышение цен в историческом центре), но в целом Самаркандская недвижимость остаётся привлекательной и для проживания, и для коммерческих целей.

**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.