**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.

**Сурхандарьинская область**

**Средние цены и динамика:** **Сурхандарьинская область** (крайний юг, центр – г. Термез) в 2024 году продемонстрировала один из самых высоких темпов роста цен на жильё. Средняя стоимость домов к декабрю 2024 достигла **5,96 млн сум/м²** (~**$463**), тогда как годом ранее была 5,29 млн сум/м² ($429). Рост составил около **+7,9% в USD** (+12,6% в сумах) – один из рекордных показателей по стране. Сурхандарьинский рынок, видимо, пережил подорожание, особенно во второй половине года. Данные за март 2025 показывают, что **за год цены выросли на ~10,7%**, что подтверждает значительное оживление. Тем не менее, базовый уровень цен остаётся сравнительно невысоким ($450–470/м²), поэтому дома в Сурхандарье всё ещё дешевле, чем в центральных регионах.

**Спрос и предложение:** **Спрос** на жильё в Сурхандарьинской области в 2024 вырос. Регион не только не потерял в количестве сделок, но, вероятно, даже нарастил их число (ЦБ не упоминает его в списке спадных, а напротив – CEIR указывает на рост сделок в 2024). Первый квартал 2025 показал более 20% рост продаж по сравнению с началом 2024, т.е. к концу года активность заметно увеличилась. Причины: **экономическое развитие региона** и открытие новых возможностей. Термез – пограничный город, через который идут торговые потоки в Афганистан. В 2024 году, несмотря на сложную геополитическую обстановку, торговля через Термез оживилась (в том числе гуманитарные грузы), что принесло региону доходы. Также в Сурхандарье развивается агропром – новые сады, плантации, экспортоориентированные производства. Это создало рабочие места и улучшило благосостояние части населения, что перешло в платежеспособный спрос на жильё. **Предложение жилья** пока не столь велико: Сурхандарья долгое время считалась одним из наименее развитых рынков недвижимости, поэтому избытка домов не наблюдалось. Наоборот, рост спроса столкнулся с ограниченным предложением и подтолкнул цены вверх. **Первичный рынок**: в Термезе строится ряд новых многоэтажек (например, жильё для военнослужащих, пограничников), а также началось возведение частных коттеджей для переселенцев из аварийных зон. **Вторичный рынок** включает дома советской постройки в Термезе и массу частных домов в посёлках. В 2024 году владельцы стали охотнее продавать (видя рост цен), но рынок всё равно остался «рынком продавца», когда покупателей больше, чем качественных объектов.

**Основные застройщики:** Застройка Сурхандарьи до недавних пор осуществлялась в основном государством – жильё для военных, социальные объекты. Частные девелоперы только начинают интересоваться Термезом. В 2024 году появились первые коммерческие ЖК: например, компания из Ташкента анонсировала строительство современного жилого комплекса в Термезе с видом на Амударью. Кроме того, один из крупных застройщиков (условно, **Orient Group**) рассматривал проекты в сфере логистики и жилья, связанные с термезским логистическим центром. **Частное домостроение** активизировалось: часть жителей, получив деньги от торговли, стали вкладывать их в строительство новых больших домов. Это привело к тому, что в Термезе и окрестных сёлах начали появляться кварталы новых коттеджей, зачастую построенных без участия крупных компаний. Государство тоже стимулирует строительство: в конце 2024 стартовала программа льготного кредитования жилья для молодёжи в Сурхандарье, планируется построить тысячи квартир до 2026 г.

**Региональные особенности:** Сурхандарья – самый южный и жаркий регион Узбекистана, с продолжительным летом и мягкой зимой. **Архитектура домов** здесь традиционно учитывает жару: высокие айваны (веранда), плоские крыши, глинобитные стены, сохраняющие прохладу. В новых домах эту традицию сочетают с современными удобствами – устанавливают кондиционеры, делают бассейны во дворе. Регион граничит с Афганистаном, что долгое время накладывало отпечаток – проживание в Сурхандарье считалось отдалённым и рискованным, из-за чего недвижимость была дешёвой. Теперь ситуация меняется: **Термез превращается в международный хаб**, открылась свободная экономическая зона «Термез Карго», через регион проходит железная дорога к порту Мазари-Шариф. Это повысило привлекательность проживания там: в 2024 году отмечен приток специалистов из других областей (водителей, логистов, инженеров). **Инфраструктура** улучшается: строятся новые школы, больницы, даже университет (филиал университета физкультуры открыт в Термезе). Всё это сделало жизнь комфортнее и подняло спрос на качественное жильё.

**Вывод:** 2024 год стал для Сурхандарьи переломным – рынок жилья из спящего превратился в **растущий**. Цены подскочили почти на 8%, продажи выросли. Регион воспользовался своим пограничным положением и экономическими проектами, что привело к повышению благосостояния и спроса. Пока база низкая (жильё дешёвое), но тенденция к росту очевидна. Если инфраструктура и бизнес будут развиваться дальше, Сурхандарья может из аутсайдера превратиться в динамичный рынок недвижимости. Покупатели здесь всё чаще местные предприниматели и приезжие специалисты, ценящие улучшение условий. В перспективе 2025 года ожидается продолжение восходящего тренда, хотя столь бурный рост, как в 2024, может и замедлиться при насыщении первичного спроса.

**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.