**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.

**Сырдарьинская область**

**Средние цены и динамика:** **Сырдарьинская область** относится к числу регионов с наиболее низкими ценами на жильё. В конце 2024 года средняя цена предложения дома с участком составляла около **5,0 млн сумов/м²**, что примерно равно **$385 за м²**. За год стоимость здесь практически **не изменилась** (–0,3% в долларах, +4% в сумах за счёт инфляции). Такой **стагнирующий ценовой тренд** указывает на баланс спроса и предложения на данном локальном рынке. В первой половине 2024 могли наблюдаться небольшие колебания, но в целом цены оставались близки к уровням 2023 года. Сырдарья не пережила ни ощутимого роста, ни падения цен – динамика была одной из самых стабильных по стране.

**Спрос и предложение:** Спрос на жильё в Сырдарьинской области ограничен относительно небольшим населением региона. Тем не менее, \*\*активность на рынке в 2024 году сохранялась на уровне предыдущего года】. По данным Центробанка, **объём сделок в Сырдарьинской области практически не изменился** по сравнению с 2023 годом – регион вошёл в группу со стабильной активностью (наряду с Ферганской и Кашкадарьинской областями). Это означает, что число заключённых купчей оставалось примерно тем же, что и год назад. Подобная стабильность связана с тем, что значительных новых факторов, влияющих на рынок (таких как приток населения или масштабное строительство), в 2024 году не возникло. **Первичный рынок** здесь невелик: область не имеет крупных городов (административный центр – Гулистан – достаточно мал), поэтому новостроек единицы. Основное предложение – это **вторичное жильё**: дома советской постройки в районных центрах и частные дома в сёлах. Предложение домов часто превышает платежеспособный спрос, поэтому продавцы держат цены на доступном уровне. **Ипотечное кредитование** в регионе не слишком развито, многие сделки совершаются на личные сбережения или с привлечением денежных переводов от родственников-мигрантов.

**Региональные особенности:** Сырдарьинская область – аграрный регион, значительную часть которого занимают орошаемые земли вдоль реки Сырдарьи. **Жилые дома** здесь в основном одноэтажные, с большим приусадебным участком для ведения хозяйства (сад, огород). Традиционно дома строятся из кирпича или самана, с плоскими крышами, рассчитанными на жаркий климат. Покупатели жилья – преимущественно местные жители, часто выбирающие дом исходя из близости к воде и инфраструктуре. Инфраструктура в регионе развивается: строятся новые оросительные каналы, ремонтируются дороги, что косвенно влияет и на привлекательность жилья. Однако крупных инвестиционных проектов, способных взвинтить спрос на недвижимость (например, открытие большого предприятия), в 2024 году не отмечалось. Близость к столичному региону могла бы стимулировать миграцию, но пока значительного переселения в Сырдарьинскую область из Ташкента не наблюдается.

**Вывод:** В 2024 году рынок жилья Сырдарьинской области находился в **стабильном состоянии**. Цены оставались на прежнем уровне (~$380–390/м²), а объём продаж практически не изменился. Регион характеризуется низкой интенсивностью рынка, умеренным местным спросом и отсутствием внешних драйверов роста. Для покупателей Сырдарья остаётся одним из самых доступных областей, однако инвестиционная привлекательность жилья невысока. В перспективе оживление возможно при условии реализации крупных экономических проектов или улучшения транспортной связанности с Ташкентом, но в 2024 году подобных факторов не было.

**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.