**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.

**Ташкентская область**

**Средние цены и динамика:** В **Ташкентской области** – регионе, окружающем столицу, – средний уровень цен заметно ниже городского, но всё же входит в число самых высоких по стране. В декабре 2024 года средняя цена предложения дома с участком здесь составила около **8,55 млн сумов за м²**, что эквивалентно ~$**664** (для сравнении: годом ранее ~$641). За год в долларовых ценах отмечен небольшой **рост ~3,7%**. Таким образом, в пригородах Ташкента жильё в 2024 году продолжило **дорожать умеренными темпами**, несмотря на общее охлаждение рынка. Ценовая динамика по месяцам была смешанной: в первой половине года возможна некоторая коррекция, однако к IV кварталу цены вышли на 7% рост (в сумах, г/г). Это указывает на оживление спроса к концу года и ограниченное предложение качественных домов возле столицы.

**Спрос и предложение:** Сегмент жилья в Ташкентской области в 2024 году пользовался стабильным спросом, особенно на **приграничные с городом территории** (Кибрайский, Зангиатинский районы и др.), где многие стремятся приобрести дом поближе к мегаполису. Тем не менее, согласно официальной статистике, **число сделок** здесь несколько сократилось по сравнению с прошлым годом – область вошла в перечень регионов с наиболее заметным падением активности сделок (наряду с самой столицей). Снижение покупательской способности и высокие цены частично сдерживали продажи. На **первичном рынке** области крупных проектов немного – основную массу предложений составляют частные застройки и коттеджи, возводимые самими владельцами либо небольшими строительными фирмами. Однако в 2024 году появились новые девелоперские инициативы: в пригородной зоне строятся организованные коттеджные посёлки. Например, в Кибрайском районе реализуется проект **«DuoHouse»** – на территории ~1,5 га планируется построить более 35 современных коттеджей с индивидуальными двориками. Подобные проекты пользуются интересом обеспеченных семей, желающих жить за городом, но в комфортных условиях. На **вторичном рынке** области выставляются как дачные дома старой постройки, так и сравнительно новые коттеджи. Близость к Ташкенту и наличие хорошего подъезда (дороги, коммуникации) сильно влияют на цену: наиболее дорогие дома сосредоточены в районах, примыкающих к столице (Уртачирчикский, Кибрайский), а удалённые сельские районы (например, Бекабадский, Ахангаранский) значительно дешевле.

**Основные застройщики:** В отличие от города, в Ташкентской области **нет большого числа многоэтажных ЖК**, но некоторые столичные девелоперы реализуют проекты коттеджных городков. Помимо упомянутого DuoHouse, можно отметить поселок **Amir Temur Residence** и ряд мелких проектов около Ташкента. Крупнейшие компании (Golden House, Murad Buildings и др.) сосредоточены на городе, однако **спрос на землю** стимулировал появление новых игроков, специализирующихся на таунхаусах и коттеджах в пригороде. В целом, **первичный рынок** региона – это в основном индивидуальное малоэтажное строительство: многие семьи строят дома самостоятельно, часто используя средства от продажи городских квартир или заработанные за рубежом. Государственные программы тоже вносят вклад: по льготным сельским ипотечным программам ежегодно возводятся типовые дома для сельчан, что увеличивает предложение нового жилья в области.

**Региональные особенности:** Ташкентская область географически обрамляет столицу, и её недвижимость во многом развивается под влиянием мегаполиса. **Покупательские предпочтения** здесь – большие дома с земельными участками, рассчитанные на постоянное проживание и хозяйство. Многие жители столицы стремятся переехать в пригород, чтобы иметь собственный дом и сад, особенно с развитием автомобильной доступности. Архитектура представлена как традиционными одноэтажными домами в сельской местности, так и роскошными особняками новой постройки в элитных посёлках возле Ташкента. Инфраструктура неоднородна: близкие к городу населённые пункты обладают газификацией, водопроводом, хорошими дорогами, тогда как отдалённые районы ещё развиваются. В 2024 году область также выиграла от открытия новых промышленных и логистических объектов (например, продолжилось развитие зоны «Новый Ташкент»), что потенциально повышает ценность недвижимости вокруг.

**Вывод:** Рынок жилых домов Ташкентской области в 2024 году показал **устойчивость**. Несмотря на небольшой спад количества сделок, цены продолжили плавный рост (~+3–4% за год) благодаря постоянному притоку жителей столицы и ограниченному предложению земли. Регион остаётся одним из самых дорогих после самой столицы, выступая привлекательной альтернативой городским квартирам для средних и высоких слоёв населения. Ожидается, что расширение инфраструктуры (дороги, коммуникации к Новому Ташкенту) и рост коттеджных посёлков будут поддерживать спрос на пригородное жильё в ближайшие годы.

**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.