**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.

**Ферганская область**

**Средние цены и динамика:** **Ферганская область**, расположенная в густонаселённой Ферганской долине, в 2024 году продемонстрировала **умеренный рост цен на жильё**. Средняя стоимость домов на конец года составила около **5,8 млн сумов/м²** (примерно **$450** за квадратный метр). Это на ~5,0% выше, чем годом ранее (в долларах). Таким образом, после периода стагнации или небольшого снижения в 2023-м, цены в Фергане вновь начали подниматься. Впрочем, динамика оставалась относительно сдержанной: за 9 месяцев 2024 года жильё здесь фактически не дорожало, отмечалось околонулевое изменение, а прирост произошёл ближе к концу года. Некоторые данные ЦБ указывают, что к декабрю 2024 сумовой индекс цен в регионе вырос на ~9,6% г/г, но с поправкой на курс рост в USD составил ~5%. Таким образом, **реальный рост цен был невелик**, и Фергана остаётся одним из наиболее доступных крупных регионов (средний ценник ~$450/м² против >$750 в Самарканде).

**Спрос и предложение:** **Рыночная активность в Ферганской области** в 2024 году была стабильной. По данным регулятора, **объём сделок практически не изменился** относительно предыдущего года. Фергана вошла в число областей, где активность на рынке жилья осталась на уровне 2023 года (наряду с Сырдарьёй и Кашкадарьёй). Это означает, что спрос не просел (как в некоторых регионах), но и не вырос существенно – рынок нашёл некое равновесие. **Первичный рынок** жилья в Фергане представлен главным образом новыми многоквартирными домами в городе Фергана и крупных райцентрах (Коканд, Маргилан). В 2024 году в областном центре сданы в эксплуатацию несколько современных жилых комплексов средней этажности, призванных обновить жилищный фонд. Однако рынок частных домов (ИЖС) традиционно доминирует: в городах и сёлах строится много индивидуальных домов за счёт средств населения, особенно на деньги трудовых мигрантов. Ферганская долина славится большим количеством жителей, работающих за границей (Россия, Казахстан) и инвестирующих заработанное в строительство жилья на родине. Благодаря этому **предложение на вторичном рынке** постоянно пополняется новыми домами, построенными «под ключ» для продажи. В 2024 году такая тенденция сохранилась, что удерживало цены от резкого скачка – как только цена немного растёт, на рынок выходит больше продавцов, стремясь зафиксировать прибыль.

**Основные застройщики:** В Ферганской области нет больших столичных девелоперов, но сильны позиции местных строительных компаний и предпринимателей. В городах Фергана и Коканд действует несколько фирм, возводящих 5–7-этажные домики и коттеджные городки. Например, **Namuna Development** (начинавшая в Фергане) и ряд других локальных застройщиков реализуют доступные квартиры для местного рынка.

В Коканде ведётся реконструкция исторического квартала с элементами новодела под туристические объекты, что также связано со строительством. В частном секторе крупную роль играют **семейные подрядчики** – в долине распространена практика, когда родственники или земляки коллективно строят поочерёдно дома друг для друга, используя средства мигрантов. Такие дома затем могут продаваться, если семья переезжает. Государство также участвовало: по программе развития исторического города Коканда в 2024 году финансировалось возведение нового жилья для расселения аварийного фонда.

**Региональные особенности:** Ферганская область – часть плотнозаселённой Ферганской долины, региона с богатой сельскохозяйственной землёй.

**Жилищные предпочтения** здесь отличаются: семьи традиционно большие, поэтому многие строят просторные дома с несколькими спальнями и большим двором для нескольких поколений. В архитектуре частных домов распространены **двухэтажные коттеджи с колоннами и большими воротами**, которые стали своего рода показателем статуса (не редкость дома на 8–10 комнат, построенные на средства из-за рубежа). В сельских местностях дома часто имеют виноградные навесы, летние кухни – климат тёплый, и значительная часть жизни проходит во дворе.

**Инфраструктура** в долине развита лучше, чем во многих других регионах: много школ, рынков, дороги между городами хорошие. В 2024 году открытие новых производств (например, текстильных фабрик) в Ферганской области дало рабочие места, но масштаб их влияния на рынок жилья пока мал. Стоит отметить, что Фергана – один из религиозно-консервативных регионов, поэтому спрос концентрируется на **частных домах**, позволяющих жить обособленно, а не на квартирах. Арендный рынок не слишком развит, большинство стремится к собственной недвижимости.

**Вывод:** В 2024 году рынок жилья Ферганской области оставался **сбалансированным и стабильным**. Цены показали лишь умеренный рост (~5%), объём сделок не претерпел значимых изменений. Регион обладает большим внутренним потенциалом спроса (из-за численности населения), но одновременно большим предложением благодаря строительству на средства мигрантов. Это удерживает жильё доступным для местных семей. Ферганская недвижимость не испытывает перегрева, рынок развивается эволюционно. Перспективы связаны с дальнейшим ростом благосостояния населения: по мере возвращения мигрантов и роста доходов можно ожидать медленного повышения цен, однако существенных скачков не прогнозируется без внешних потрясений.

**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.