**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.

**Хорезмская область**

**Средние цены и динамика:** **Хорезмская область** (столица – г. Ургенч, также город-музей Хива) в 2024 году продемонстрировала небольшой рост цен на жильё. Средняя стоимость домов увеличилась с ~**5,22 млн сум/м²** до **5,53 млн сум/м²**, что примерно с $423 до **$430** за м². Рост за год составил около **+1,5%** в долларовом выражении (+6,0% в нацвалюте). Таким образом, **цены чуть повысились**, оставив регион среди наиболее доступных (средний уровень ~$430/м²). Примечательно, что по данным ЦЭИР к концу 2024 года **в Хорезмской области заметно выросли ставки аренды жилья (+21,5% г/г)** – это может быть следствием увеличения туристического спроса на жильё. Что касается цен продаж, они за год росли неравномерно: возможно, в летние месяцы был застой, но к IV кварталу на фоне общего оживления экономики наблюдалось повышение цен (сумовой индекс +6% г/г в декабре).

**Спрос и предложение:** **Рыночная активность в Хорезмской области** в 2024 несколько возросла. Регион не упоминается среди спадных, следовательно, **число сделок либо осталось на прежнем уровне, либо немного увеличилось**. Этому способствовал **туристический бум** – древний город Хива (в Хорезме) привлёк множество гостей, что подняло интерес к местной недвижимости. Некоторые инвесторы покупали дома в Хиве и Ургенче для переделки под гостиницы или сдачи туристам. **Предложение жилья** расширилось незначительно: в Ургенче (областной центр) масштабного строительства нет, а в Хиве тем более (охраняемая зона). Зато вторичный рынок обогатился объектами: например, наследники старых хорезмских купеческих домов предпочитают продать их предпринимателям. **Первичный рынок**: в Ургенче строится несколько новых многоквартирных домов (по госпрограмме расселения ветхого жилья), но основная масса жилья – частные одноэтажные дома в городе и кишлаках. **Вторичный рынок**: дома традиционной архитектуры (внутренние дворики, глинобитные стены) не всегда отвечают современным требованиям, однако в 2024 вырос спрос на них именно из-за возможности уникального оформления под гостевые дома. В результате в Хиве и Ургенче некоторые старые дома были проданы дороже ожидаемого – это подтолкнуло средние цены.

**Основные застройщики:** Крупные девелоперы в Хорезм не заходили массово. Строительством занимаются в основном местные компании и государство. В 2024 году продолжалась программа строительства доступного жилья для молодых семей в Ургенче – типовые домики возводила одна из компаний при хокимияте. Также была инициатива турецких инвесторов построить туристический комплекс рядом с Хивой (включая виллы), что свидетельствует об интересе внешнего капитала. Однако эти проекты пока не завершены. **Частное строительство** идёт традиционным путём: хорезмийцы строят дома из местной глины и кирпича сами. Зачастую новые дома строятся рядом со старыми на одном дворе, после чего старые продают. Так рынок пополняется. В 2024 такие ситуации были распространены.

**Региональные особенности:** Хорезм – край оазисов в нижнем течении Амударьи, с богатой историей (Хорезмское ханство). **Архитектура жилья** здесь особенная: в сельских домах часто встречаются высокие айваны, резные двери, местные орнаменты. В Хиве многие дома расположены внутри древних крепостных стен и сами являются памятниками – их рыночная цена трудно оценивается обычными мерками (продаются не столько квадратные метры, сколько история). **Инфраструктура** области развита средне: вода в достатке (каналы, арыки), газификация есть, но бывают перебои. В 2024 в регион пришли большие инвестиции в туризм – это улучшило дороги, появилось больше кафе, услуг, что косвенно сделало жизнь комфортнее и повысило привлекательность недвижимости. **Население** Хорезма не растёт быстро (многие уезжают в другие области), потому естественный спрос ограничен. Однако начался **приток обратный**: некоторые предприимчивые люди возвращаются из столицы, чтобы развивать турбизнес у себя (гостевые дома и т.д.). Эти возвращенцы покупают или наследуют жильё, вкладываются в его ремонт – так и формируется спрос.

**Вывод:** 2024 год для Хорезмской недвижимости прошёл под знаком **умеренного оживления**. Цены чуть подросли (~+1,5%), сделки шли стабильно. Туристическая привлекательность региона дала рынку новый импульс, но он пока слабый. Жильё остаётся одним из самых дешёвых в стране, однако потенциал роста есть, если турпоток будет расти. Пока же рынок балансирует: местный спрос невысок из-за экономических факторов, но внешний (инвестиционный) спрос начинает проявляться. В дальнейшем, по мере превращения Хивы в крупный туристический центр, можно ожидать усиления интереса к покупке недвижимости в Хорезме, а следовательно – более заметного роста цен.

**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.