**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.

**Ташкент (город)**

**Средние цены и динамика:** Столичный рынок остаётся самым дорогим в стране: средняя цена предложения частного дома в городе Ташкент в декабре 2024 года составила около **15,3 млн сумов за м²** (≈$1 190). Это немного ниже уровня прошлого года – в долларовом эквиваленте снижение ~1,8% год к году (в сумах +2,5% из-за девальвации). Таким образом, в 2024 году цены на жилые дома в столице **слегка скорректировались вниз** после периода бурного роста. По данным Центра экономических исследований и реформ, вторичное жильё в Ташкенте действительно подешевело примерно на 1,5–2,3% за год, до ~$1100–1200 за квадратный метр. Динамика цен была неравномерной: после быстрого роста 2020–2022 годов рынок стабилизировался; в первой половине 2024 наблюдались колебания, а к концу года – **умеренное снижение стоимости** жилья. В частности, по сравнению с февралем 2024 года, к февралю 2025-го средняя цена на вторичном рынке в Ташкенте упала ещё на 5,1%, отражая продолжение тренда на понижение.

**Спрос, предложение и сделки:** В 2024 году активность покупателей в Ташкенте снизилась. Число сделок купли-продажи жилья в городе сократилось заметнее, чем в большинстве регионов. Согласно данным Центробанка, **Ташкент стал лидером по снижению количества сделок** – здесь фиксировалось наиболее существенное падение спроса на недвижимость среди регионов. Общий объём сделок в столице уменьшился на фоне снижения покупательной способности населения и насыщения рынка новостройками предыдущих лет. При этом во 2-й половине 2024 года рынок начал стабилизироваться: в IV квартале количество сделок в столице даже немного выросло относительно провала начала года, но суммарно за год осталось ниже уровня 2023.

**Предложение на первичном рынке** в 2024 году было ограниченным – ввод новых объектов жилья в Ташкенте за первые 6 месяцев оказался минимальным за последние 3 года. Застройщики притормозили запуск новых проектов, что частично связано с распроданностью основных объёмов жилья прошлых лет и ожиданием рынка. Однако уже к концу года заметно оживилось строительство экологичных малоэтажных комплексов: например, **началось возведение новых коттеджных посёлков с использованием энергоэффективных материалов**, привлекающих покупателей, ориентированных на современное “зелёное” жильё. На **вторичном рынке** предложение формировалось в основном из домов старой постройки в центральных махаллях и коттеджей в престижных районах. В отдельных районах города цены просели сильнее: например, за 2024 год во внутренних частях Мирзо-Улугбекского, Чиланзарского и Яшнабадского районов вторичное жильё подешевело на 6–8%, что отражает избирательность спроса (покупатели предпочитают более новые и хорошо расположенные объекты).

**Основные застройщики:** На ташкентском рынке работают крупнейшие девелоперы страны. Среди лидеров – компания **Golden House**, более 13 лет занимающаяся проектированием и строительством современного жилья премиум- и бизнес-класса. Также активна компания **City Life**, специализирующаяся на комфортном современном жилье эконом- и комфорт-класса. Эти и другие застройщики (такие как Grand Capital Group, Namuna Development, Binar Group и др.) реализуют масштабные жилые комплексы в городе, включая высотные многоквартирные дома с улучшенной инфраструктурой. Стоит отметить и отечественного девелопера **Murad Buildings**, прославившегося амбициозными проектами многоэтажных комплексов (например, «Nest One»). В секторе индивидуальных домов с земельными участками крупные компании представлены меньше – здесь преобладают либо элитные коттеджи от небольших строительных фирм, либо частное строительство. Тем не менее, совокупная доля первичного рынка в общем объёме сделок в столице достаточно велика за счёт квартир: например, в ипотечном кредитовании доля новостроек в Ташкенте достигла ~66% к 2024 году (против ~59% в 2023), что косвенно указывает на высокую роль застройщиков.

**Региональные особенности:** Будучи политическим и экономическим центром страны, **Ташкент** притягивает внутреннюю миграцию и инвестиции, что исторически поддерживает высокий спрос на жильё. Архитектура столичных частных домов разнообразна: от старых одноэтажных домов в махаллях старого города до современных особняков в новых районах. Ограниченное предложение земли и плотная застройка ведут к тому, что многие покупатели, стремящиеся к собственному дому, рассматривают пригородные зоны в Ташкентской области. Инфраструктура столицы – лучшая в стране (качественные дороги, коммуникации, социальные объекты), поэтому жильё здесь остаётся наиболее ликвидным. При этом в 2024 году заметился интерес к **эко-домам** и энергосберегающим технологиям – тренд, появившийся под влиянием мировых стандартов и поддержанный несколькими пилотными проектами в городе.

**Вывод:** Рынок жилья в городе Ташкент в 2024 году перешёл в фазу **стагнации** после нескольких лет бурного роста. Цены на частные дома с участком слегка снизились (~1–2%), число сделок уменьшилось, а объём нового строительства сократился до минимума. Тем не менее, фундаментальные факторы (рост населения, урбанизация, высокие доходы столицы) обеспечивают сохранение базового спроса. Стабилизация цен сделала жильё немного более доступным для покупателей. Ожидается, что в 2025 году столичный рынок останется относительно стабильным, без резких скачков цен или сделок. Ташкент удерживает статус самого дорогого и привлекательного рынка жилья, но покупатели стали более осторожны, а рынок – более сбалансированным.

**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.