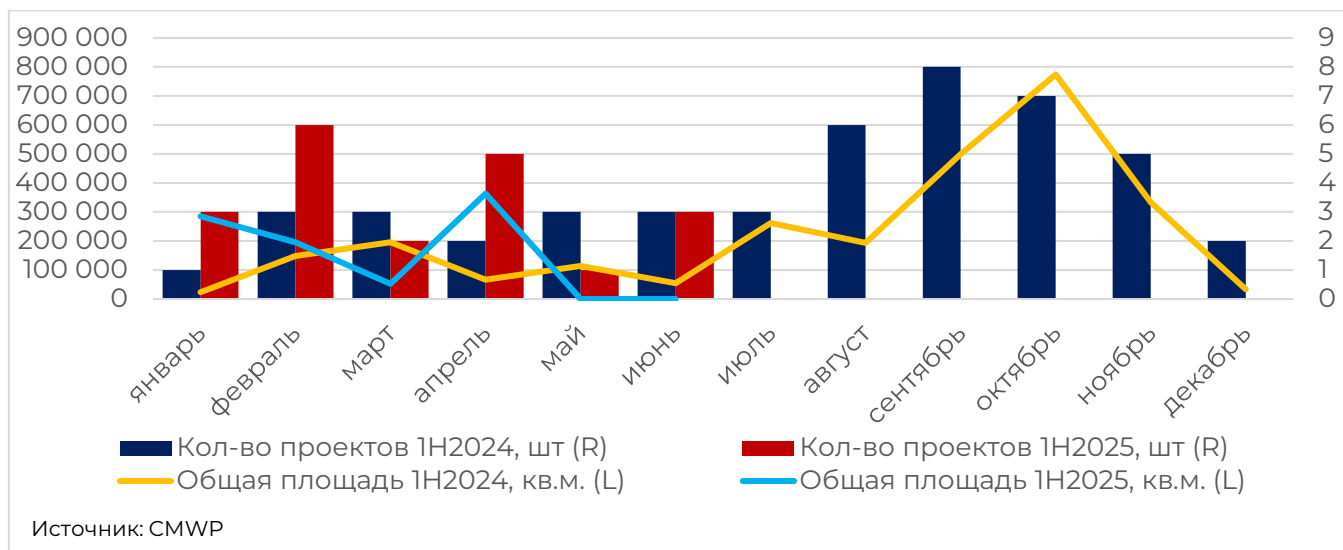


Команда CMWP Uzbekistan провела очередной **мониторинг жилой недвижимости Ташкента и подвела итоги 1 полугодия 2025***.

Общая площадь анонсированных проектов в первом полугодии текущего года в Ташкенте на 8% больше предыдущего года и составляет 932 тыс.м² против 864 тыс.м², заявленных в 1Н 2024. Несмотря на существенное увеличение анонсированных площадей **общее количество заявленных проектов** по сравнению с аналогичным периодом 2024 года практически не изменилось. Так, в 1 полугодии 2024 анонсировано 18 проектов против 17 проектов, объявленных к запуску в 1 полугодии текущего года:

- ✓ 10 проектов площадью 616 тыс.м² [-2%] придется на класс Комфорт;
- ✓ 5 проектов общей площадью 232 тыс.м² [+217%] - на Бизнес класс
- ✓ 2 проекта из заявленных 17 - Премиум класса, их площадь составляет 77 тыс.м² [-52%].

ДИНАМИКА ОБЪЕМОВ ВВОДА АНОНСИРОВАННЫХ ПРОЕКТОВ*, 2024–2025 гг.



**Для оценки текущего объема рынка жилья, объявленного к запуску в 1 полугодии 2025 сравнение проводилось с аналогичным периодом 2024 г. В сравнительный анализ CMWP Uzbekistan не были включены анонсированные ранее при поддержке городской администрации масштабные проекты жилой недвижимости компании Hamkar Inshaat u Havvo Group из-за отсутствия анонсирования со стороны девелоперов.*

Основные тенденции на рынке жилой недвижимости

- **Восстановление спроса на Бизнес и Премиум недвижимость**
Согласно оценке CMWP Uzbekistan, рынок жилой недвижимости Ташкента, особенно в классе Бизнес, вошел в фазу восстановления после снижения объемов ввода и продаж в 2024 г. Снижение объемов ввода и продаж в 2024 было вызвано коррекцией спроса ввиду резкого роста стоимости квадратного метра на фоне бума спроса в течение последних 3-4-х лет.
- **Умеренный оптимизм со стороны девелопмента**
Ожидание кризиса в начале прошлого года сменяется умеренным оптимизмом со стороны девелопмента. Особенно устойчивым к изменениям показал себя сектор Комфорт и Эконом классов. Восстановление спроса на премиальные объекты готовит почву для роста анонсов подобных проектов во второй половине 2025 года.
- **Увеличение разнообразия форматов объектов**
В последнее время рынок жилых комплексов в Ташкенте, особенно в сегментах Бизнес и Премиум, активно пополняется проектами, отличающимися не только уникальной

архитектурой, но и новыми продуктовыми решениями, а также яркими маркетинговыми кампаниями.

Например, премиальный проект Stellar Residence - комплекс, включающий в себя жилые блоки и бизнес-центр, с общим объемом строительства около 48,8 тыс. кв. м. и 448 квартирами. Заметность и отличие проекта заключаются не только в фасадных и дизайнерских решениях, но и в особом позиционировании на рынке.

- **Единая концепция коммерческих помещений – новый стандарт рынка**

Крупные девелоперы всё чаще переходят к практике единой концепции коммерческих помещений на первых этажах в новых проектах. Девелоперы стремятся сохранить функциональную целостность объекта, отказываясь от продажи площадей разным владельцам, тем самым обеспечивая единое управление. Такой подход укрепляет позиционирование жилого комплекса как завершенного продукта и способствует более гармоничному восприятию ЖК как его резидентами и посетителями, так и рынком.

- **Реновация - драйвер развития**

Одной из важных тенденций, формирующих строительный рынок Ташкента, является запуск масштабной программы реновации ветхого жилья. Эта инициатива направлена не только на обновление жилого фонда, но и на повышение качества городской среды в уже сложившихся районах.

Например, в рамках программы реновации массива «Спутник», начатой в 2024 году в Янгихаётском районе, предполагается снос 409 устаревших домов и строительство 93 новых 16-этажных жилых зданий. На первом этапе проекта планируется ввод в эксплуатацию 2000 квартир. В долгосрочной перспективе обновлённый после реновации жилой массив позволит пополнить фонд столицы более чем на 13 тыс. квартир. Мы ожидаем анонсирования большего количества подобных объектов во второй половине 2025 года ввиду официального утверждения зон генерального плана.

- **Выход международных игроков на рынок девелопмента Ташкента**

Еще одной отличительной тенденцией конца 2024-начала 2025 является практический выход на рынок девелопмента Ташкента иностранных компаний с новыми проектами. Среди них можно отметить девелоперские компании Agalarov Development (Азербайджан) и Griffin Partners (Россия).

- **Старт строительства первого проекта в формате сервис-апартаментов**

На рынке жилья был заявлен первый проект в формате сервис-апартаментов - модели, при которой собственник приобретённой квартиры может передать её в доверительное управление управляющей компании. Управляющая компания занимается дальнейшей сдачей объекта в аренду и сбором арендных платежей, обеспечивая владельцу пассивный доход и минимальное участие в процессе управления.

Активность девелоперов на I полугодие 2025: ведущие компании, значимые проекты и новые участники рынка

Основными крупными игроками жилого девелопмента Ташкента остаются компании Golden House, NRG, BI Group, Murad Buildings, реализующий проекты как в Бизнес-классе, так и в премиальной нише. Компания Xon Saroy - крупный столичный застройщик - лидирует в Комфорт и Эконом сегментах.

У крупнейшего застройщика Ташкента – компании **Golden House**, на первое полугодие текущего года аналитики CMWP Uzbekistan отмечают предложение квартир к продаже в 9-ти проектах, как запущенных в эксплуатацию, так и строящихся.

На данный момент продажи фактически завершились в комплексах INFINITY и ДИНАСТИЯ. Проекты Assalom Navo и Assalom Jomiy находятся на финальном этапе продаж. Совокупно в продаже находится 1,2 тыс. квартир. Однако, анонсирования новых проектов застройщика в текущем году нет. Данный фактор может быть связан с наличием в портфеле компании большого пула объектов в стадии реализации и согласования.

Девелоперская компания NRG в 2024 году полностью реализовала свой знаковый проект U-Tower. На данный момент компания предлагает квартиры в 7 своих проектах, в том числе, компания продолжает строительство одного из крупнейших жилых проектов ЖК Yangi Baxt. Проект реализуется на площади 60 га и строится по концепции Live - Work - Play, включающей жилые здания, офисы, коммерческие и развлекательные объекты, рекреационные и спортивные

площадки. По состоянию на июль 2025 года ожидается скорый анонс нового проекта класса Бизнес.

Компания BI Group последовательно развивает ряд проектов с разной очередностью ввода в эксплуатацию, это проекты SAN'AT, Sad'O и Botanika Saroyi. В августе 2024 года был анонсирован проект Бизнес класса BI Flagman.

В текущем году продолжают продажи в 4 жилых комплексах с общим пулом около 500 квартир. С начала года новых проектов пока не анонсировано, но ожидается скорый запуск нового крупного проекта, детали которого пока не раскрываются.

Девелопер Murad Buildings продолжает продажи в проектах класса Бизнес Regnum Plaza и Soy Boyi, анонсированных в 2023 году. В 2024 был представлен Премиум-проект Central One (C1). В начале 2025 года девелопер анонсировал два новых проекта Бизнес-класса: Saadiyat и Tabiat Residence. Также в планах девелопера анонсировать ряд других новых проектов в классах Бизнес и Премиум в разных районах столицы.

Компания Xon Saroy, которая специализируется преимущественно на проектах класса Комфорт, активно наращивает темпы строительства. В 2024 году завершены продажи в проекте Ocean, продолжается реализация оставшихся квартир в ЖК Vatan Residence, Orzular и Zo'rsan. Во втором полугодии 2024 года девелопер анонсировал сразу 4 новых проекта: Muhabbat shaxri, Vodiy, Shirin Hayot и Afsona (совокупно 429 тыс. кв.м² из 9349 квартир). Высокий темп сохранился и в первой половине 2025 года с запуском ещё трёх комплексов: Fazo, Ramazon и Bahor Residence. На июль 2025 года в активной продаже находится 10 проектов, из которых 3 проекта 2022 - 2023 годов и 7 новых проектов, анонсированных в 2024 – 1Н 2025. К началу августа 2025 года ожидается анонс нового проекта.

Новые девелоперы

На рынке Ташкента появляются новые девелоперы, как местные, так и иностранные.

Большинство новых, обративших на себя внимание, участников – отечественные застройщики (исключение Griffin Development, девелопер РФ), каждый из которых стартует с первым проектом в Узбекистане:

- Tenet Group – проект Премиум-класса Stellar Complex, 48 тыс. кв.м, 448 квартир;
- Griffin Development – проект Бизнес-класса Griffin Tower, данные не раскрыты;
- Appenzell Group – проект Бизнес-класса Elbrus Residence, 48 тыс. кв.м, 448 квартир;
- Ist-Batterfly – проект Бизнес-класса Sayram Plaza, 36 тыс. кв.м, 240 квартир;
- NEO House – проект Бизнес-класса Vision Apartments, 90 тыс. кв.м, 290 квартир;

Выводы и заключения

1. **Существенный рост объемов и масштабность проектов.** В 1Н 2025 года было анонсировано 17 проектов на 932 тыс. кв.м, что на 8% больше, чем в аналогичном периоде 2024 года. Это объясняется тем, что большая часть анонсов 2024 года пришлась на второе полугодие того же периода. Основной прирост объема пришёлся на сегмент Бизнес, доля которого выросла более чем в 2 раза по площади.
2. **Рынок входит в стадию восстановления.** После замедления в 2024 году, связанного с коррекцией спроса, рынок, особенно в сегментах Бизнес и Премиум, демонстрирует признаки оживления и стабилизации.
3. **Рост архитектурного и продуктового разнообразия.** Новые проекты всё чаще ориентируются на уникальные архитектурные решения, современные форматы (например, сервис-апартаменты) и единые концепции коммерческой инфраструктуры.
4. **Выход международных девелоперов.** На рынок активно выходят иностранные компании, такие как Agalarov Development, Griffin Partners, что усиливает конкуренцию.
5. **Реновация как драйвер рынка.** Запуск программы реновации ветхого жилья (например, массив «Спутник») влечёт за собой масштабное обновление городской среды. Потенциальный ввод - около 950 тыс. кв.м. и более 13 тыс. новых квартир.