

Обзор рынка недвижимости Ташкент

www.shre.kz

2 кв 2026

Узбекистан



Обзор рынка

Во II квартале 2026 года рынок жилья Ташкента сочетал рост квартальных цен на квартиры с восстановлением активности сделок к концу периода. Официальный индекс цен на квартиры вырос на 1,3% к I кварталу и на 3,9% год к году. Динамика отдельных сегментов различалась. [1]

В июне в городе было совершено около 7,8 тыс. сделок с недвижимостью, или 30,8% общереспубликанского объема. Июньский показатель превышал прошлогодний на 35,7%; за январь-июнь рост числа сделок в столице составил 34,9%. Эти данные не являются суммой сделок только за II квартал. [2]

Предложение и строительство

За первое полугодие объем строительных работ в Ташкенте достиг 61,17 трлн сумов, увеличившись в сопоставимых ценах на 9,9%. Показатель охватывает строительство в целом и не равен вводу жилой площади. Инвестиции в основной капитал города составили 59,25 трлн сумов, рост - 23,4%. [5]

При анализе предложения необходимо разделять готовое жилье, строящиеся корпуса и заявленные проекты. Доступность транспорта, инженерная готовность и состояние отделки влияют на выбор покупателя наряду с ценой. Объявленный объем проекта не следует считать доступным для заселения фондом.

Цены продажи

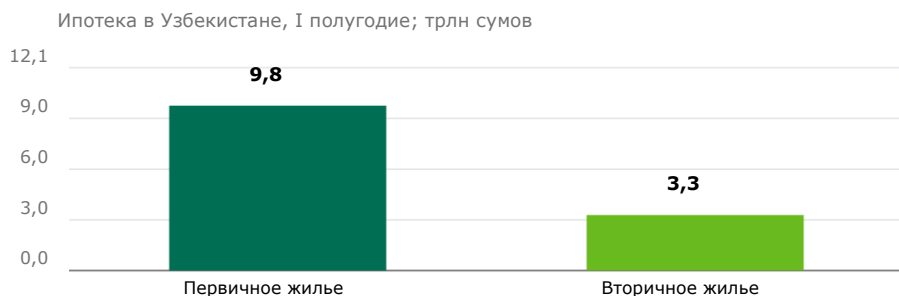
В Ташкенте квартальный индекс цен на новые квартиры повысился на 1,0%, на вторичные - на 1,5%. Индивидуальные дома подешевели на 0,7%. Использована обновленная методология Нацкомстата с учетом характеристик объектов. Индексы основаны на ценах предложения, а не на фактической стоимости сделок. [1]

Аренда жилья

По майской выборке ИМРИ медианная аренда квартиры составляла \$550 в месяц. Для одно-, двух- и трехкомнатных квартир медианы равнялись \$400, \$500 и \$700 соответственно. Это месячный срез объявлений внутри квартала; его нельзя представлять как среднюю ставку за апрель-июнь. [4]

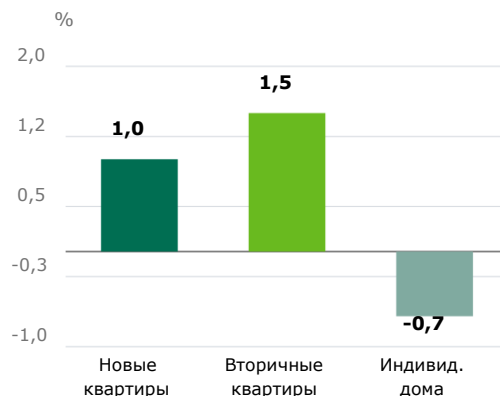
Ипотечное кредитование

За январь-июнь банки Узбекистана выдали ипотечные кредиты на 13,1 трлн сумов для 42,6 тыс. заемщиков. На Ташкент пришлось 4,01 трлн сумов. Приведены выдачи за полугодие, а не остаток ипотечного портфеля или объем только за 2 квартал. [3]



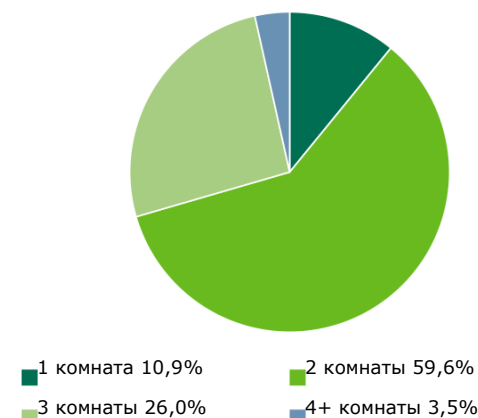
Источник: Центральный банк / Gazeta. Структура выдач по стране. [3]

Цены жилья: 2 квартал к I кварталу



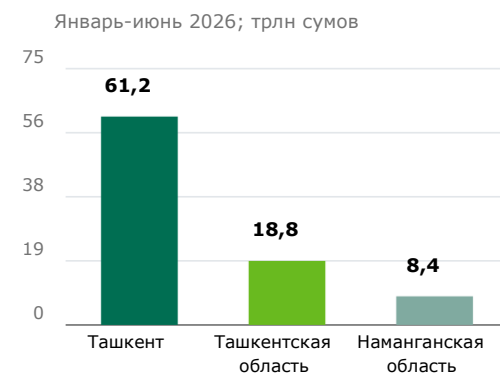
Ташкент, 2026. Официальные индексы цен предложения. [1]

Структура предложения аренды по числу комнат



ИМРИ, май 2026. Доли объявлений, а не структура всего жилищного фонда. [4]

Объем строительных работ



Нацкомстат. Сопоставлены накопленные объемы за полугодие. [5]

Рынок и деловой контекст

Ташкент остается административным и деловым центром Узбекистана. Рост экономики города формирует основу для развития корпоративных услуг и рабочих мест: ВРП за январь-июнь достиг 226,0 трлн сумов, увеличившись в реальном выражении на 13,3%. Этот макропоказатель характеризует экономику в целом, а не объем арендованных офисов. [6]

Офисный сегмент рассматривается через качество помещений, их готовность к использованию и требования арендаторов. Для международных и крупных местных компаний существенны надежность инженерных систем, профессиональное управление, безопасность, парковка и транспортная доступность.

Предложение и классификация

Для сопоставления объектов используются классы А, В+ и В. Присвоенная собственником категория не заменяет технической оценки здания. Специализированные бизнес-центры, офисы в многофункциональных комплексах и переоборудованные помещения отличаются планировкой, инженерией и составом услуг.

В доступных проверенных материалах не установлена сопоставимая выборка офисных ставок, вакантности и нового ввода за 2 квартал 2026 года. Поэтому диапазоны аренды и заполняемость из обзора 2023 года не приведены как текущие показатели. Для количественной оценки требуется обследование зданий на единую дату.

Спрос и готовность к въезду

Готовые к работе офисы позволяют сократить срок переезда и первоначальные вложения. Для помещений без отделки важны бюджет работ, сроки согласований и возможность размещения необходимого числа сотрудников. Проектные команды и небольшие компании могут рассматривать сервисные офисы и гибкую аренду.

Наличие свободного блока следует подтверждать у собственника. Площади для собственного использования, уже законтрактованные офисы и помещения в строящихся зданиях нельзя автоматически относить к доступному предложению. Планируемый ввод также не равен фактической передаче арендаторам.

Арендные условия и стоимость размещения

Сопоставление вариантов должно учитывать весь срок размещения. Помимо базовой ставки, значение имеют налоги, эксплуатационные платежи, коммунальные услуги, парковка и расходы на отделку. Валюта платежа, механизм пересчета и индексация определяют предсказуемость бюджета.

Компонент	База сравнения
Аренда	Ставка за м² в месяц
Эксплуатация и услуги	Включены или оплачиваются отдельно
Отделка и переезд	Разовые расходы и срок готовности
Парковка	Число мест и отдельный платеж

Схема сравнения предложений; не статистика ставок рынка.

Фокус на качестве помещений и полной стоимости аренды

226,0 трлн сумов
ВРП Ташкента за первое полугодие 2026 года. [6]

+13,3%
реальный рост ВРП города за январь-июнь, год к году. [6]

59,25 трлн сумов
инвестиции в основной капитал Ташкента за полугодие. [5]

А / В+ / В
классификацию необходимо подтверждать характеристиками здания.

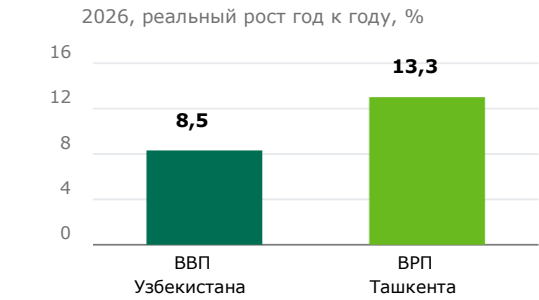
Готовность к въезду
отделка, связь, вентиляция, электроснабжение и доступ.

Рыночные ставки и вакантность не оценены без сопоставимой выборки объектов за квартал.

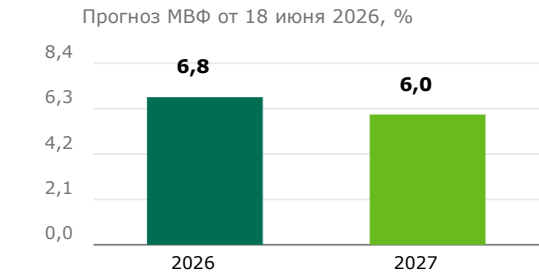
Перспективы
рост деловой активности поддерживает потребность в рабочих пространствах; результат для каждого здания зависит от цены, качества и расположения.

Экономический рост, I полугодие

Прогноз роста ВВП Узбекистана



Нацкомстат. Накопленные показатели за январь-июнь. [6,7]



МВФ. Прогноз на полный год; не фактический итог 2 квартала. [9]

За дополнительной информацией об обзоре рынка обращайтесь:

TOO Scot Holland

Евгений Долбилин

Вице-президент
Казахстан, Алматы,
050051
пр. Достык, 105, 3-й этаж
Т: +7 (727) 258 1760

eugene.dolbilin@shre.kz

Сергей Матвеев

Управляющий директор
Казахстан, Алматы,
050051
пр. Достык, 105, 3-й этаж
Т: +7 (727) 258 1760

sergey.matveyev@shre.kz

Период отчета:
апрель-июнь 2026.
Полугодовые и месячные
показатели обозначены
отдельно.

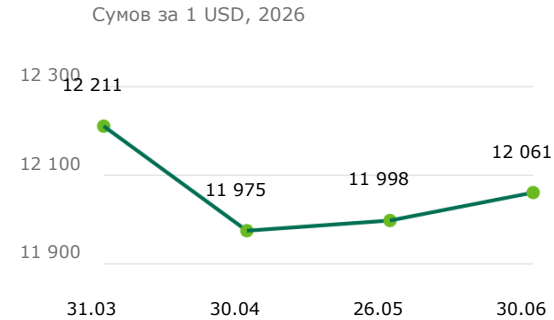
Суверенные кредитные рейтинги Узбекистана на конец квартала

Агентство	Рейтинг	Прогноз	Дата решения
S&P	BB/B	Стабильный	22.05.2026
Fitch	BB	Позитивный	03.06.2026

Рейтинги государства; не рейтинги отдельных объектов или города. [11,12]

Динамика курса UZS / USD

Денежно-кредитные условия



ЦБ. Официальные курсы на указанные даты; округлено на графике. [10]

Показатель	Значение
Основная ставка, 17 июня	14,0%
Прогноз инфляции, конец 2026	Около 6,5%
Прогноз роста ВВП на 2026	7,0-7,5%

Прогнозы ЦБ от 17 июня. Их дата и методика отличаются от прогноза МВФ. [8]

Валютный курс и стоимость финансирования влияют на бюджет покупки и аренды. Сравнение объектов требует одной валюты и одинакового состава затрат.

Источники данных (ссылки активны)

- [1] Нацкомстат: индекс цен на жилье, 2 кв. 2026, 15.07.2026.
- [2] ЦЭИР: рынок недвижимости, июнь и I полугодие, 31.07.2026.
- [3] ЦБ / Gazeta: ипотека за январь-июнь, 27.07.2026.
- [4] ИМРИ / Spot: аренда жилья в мае, 09.06.2026.
- [5] Нацкомстат: инвестиции и строительство, январь-июнь, стр. 41, 48.
- [6] Нацкомстат: ВРП регионов, I полугодие, 03.08.2026.
- [7] Нацкомстат: Узбекистан в цифрах, январь-июнь 2026.
- [8] ЦБ: основная ставка и прогнозы, 17.06.2026.
- [9] МВФ: консультации по Статье IV, 18.06.2026.
- [10] ЦБ: архив официальных курсов USD, март-июнь 2026.
- [11] S&P Global Ratings, 22.05.2026.
- [12] Fitch Ratings, 03.06.2026.

SCOT HOLLAND 2026 | ОГРАНИЧЕНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

Обзор носит информационный характер. Опубликованные данные могут уточняться. Цены и доступность отдельных объектов требуют подтверждения. Аналитические выводы и прогнозы не гарантируют будущую динамику рынка. Воспроизведение допускается с предварительного письменного разрешения TOO Scot Holland.