

Индекс цен на рынке жилья в Узбекистане за II квартал 2026 года¹

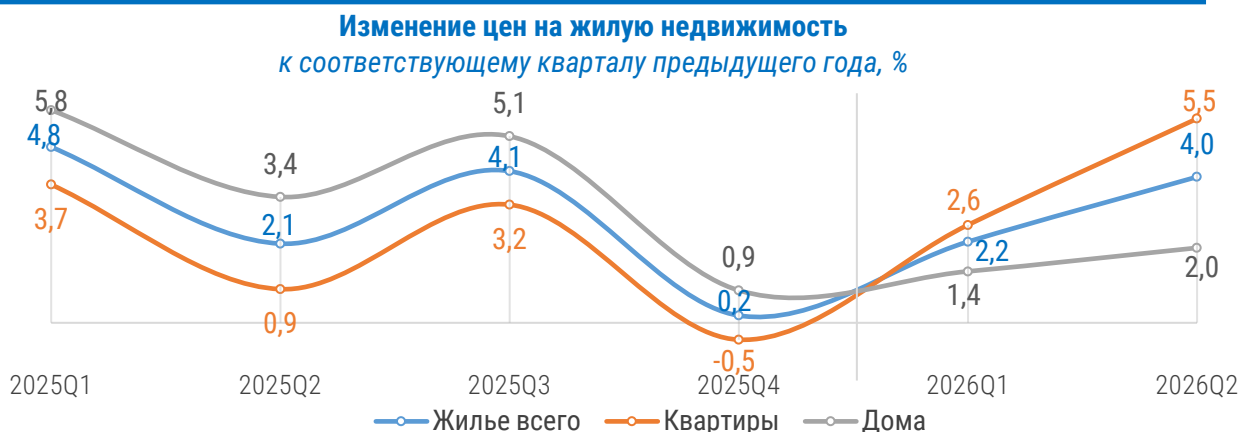
- I. Общая информация об изменении цен на рынке жилья.
- II. Динамика индексов цен на рынке жилья к базовому году (2024=100%).
- III. Методические пояснения

I. Общая информация об изменении цен на рынке жилья

Во II квартале 2026 года цены на жилую недвижимость повысились на **1,3 %** к предыдущему кварталу и на **4,0 %** ко II кварталу 2025 года.

Уровень цен на квартиры по отношению к I кварталу 2026 года стал выше на **1,2 %**, по отношению ко II кварталу 2025 года на **5,5 %**.

Цены на индивидуальные дома выросли по сравнению с I кварталом 2026 года на **1,4 %**, по сравнению со II кварталом 2025 года на **2,0 %**.



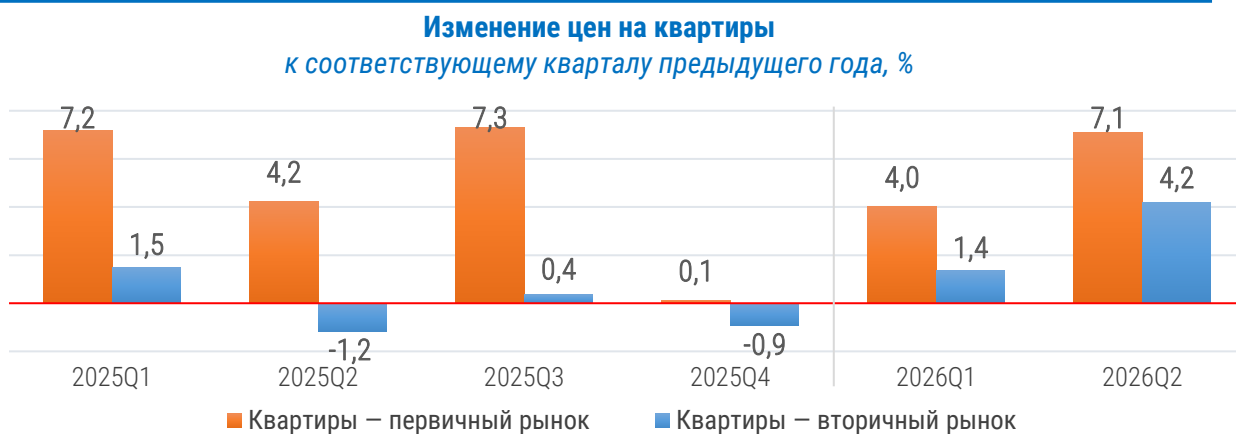
Показатели по теме:

[Индекс цен на рынке жилья \(к соответствующему кварталу предыдущего года\)](#)

[Индекс цен на рынке жилья \(к предыдущему кварталу\)](#)

Квартиры на первичном рынке подорожали относительно I квартала 2026 года на **0,7 %**, относительно II квартала 2025 года на **7,1 %**.

На вторичном рынке зафиксирован рост цен по сравнению с I кварталом 2026 года на **1,6 %**, по сравнению со II кварталом 2025 года на **4,2 %**.

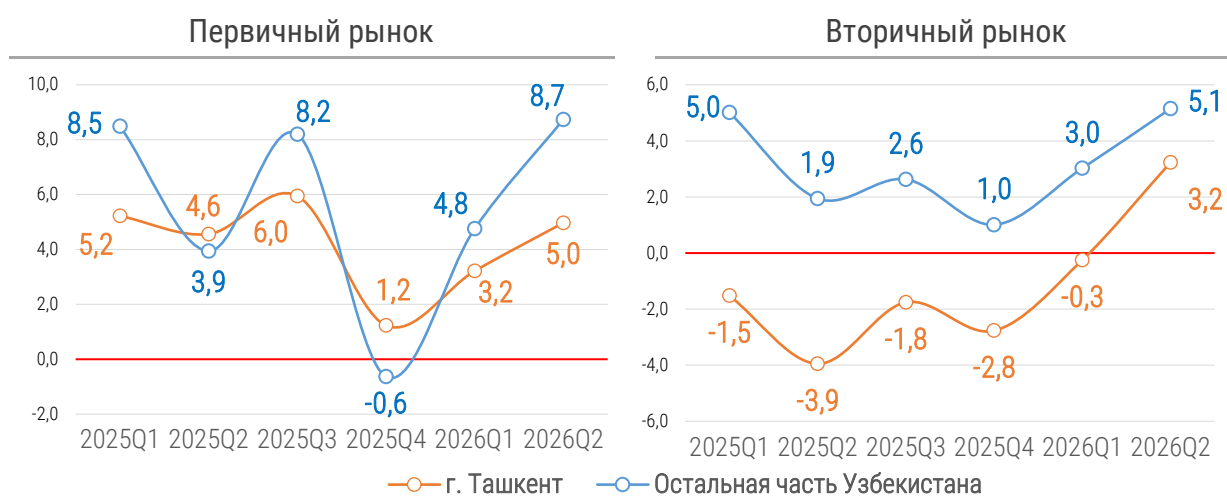


¹ Со II квартала 2026 года расчет индексов цен на рынке жилья осуществляется по обновленной методологии (см. раздел III. «Методические пояснения», а также пресс-релиз «Об изменениях в методологии расчета индексов цен на рынке жилья в Республике Узбекистан»). Для обеспечения сопоставимости динамических рядов индексы цен начиная с 2024 года были ретроспективно пересчитаны с применением метода гедонической регрессии. В качестве базового года принят 2024 год. В настоящем пресс-релизе представлены индексы цен, рассчитанные по обновленной методологии.

Цены на квартиры в г. Ташкенте повысились относительно I квартала 2026 года на **1,3 %**, относительно II квартала 2025 года – на **3,9 %**. При этом квартиры в столице на первичном рынке по сравнению с I кварталом 2026 года стали дороже на **1,0 %**, со II кварталом 2025 года – на **5,0 %**. Уровень цен на квартиры, представленные к продаже на вторичном рынке в г. Ташкенте, повысился на **1,5 %** к I кварталу 2026 года и на **3,2 %** ко II кварталу 2025 года.

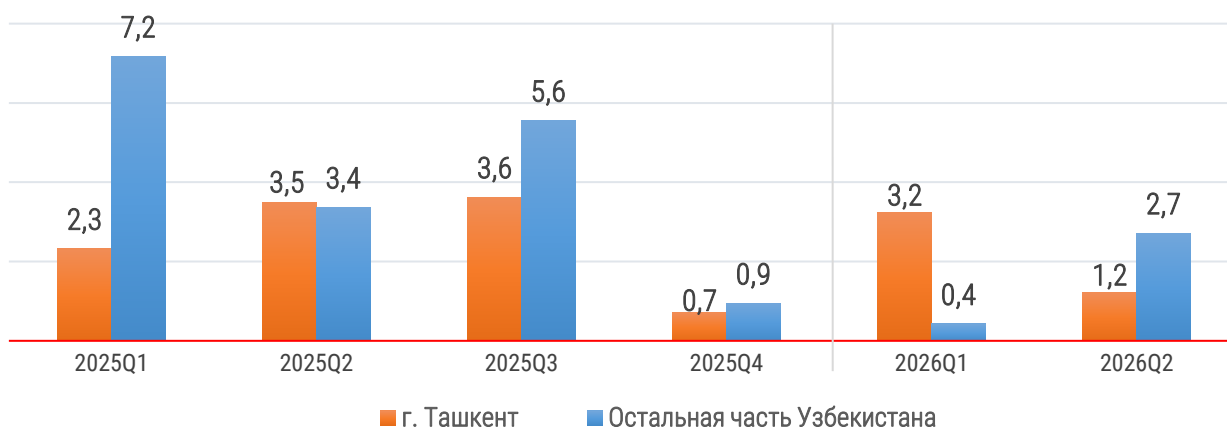
В остальной части Узбекистана рост цен на квартиры составил **1,1 %** к I кварталу 2026 года, **7,0 %** ко II кварталу 2025 года. При этом на первичном рынке рост составил **0,5 %** к I кварталу 2026 года и **8,7 %** ко II кварталу 2025 года, на вторичном рынке – соответственно **1,7 %** и **5,1 %**.

Изменение цен на квартиры на первичном и вторичном рынках
к соответствующему кварталу предыдущего года, %



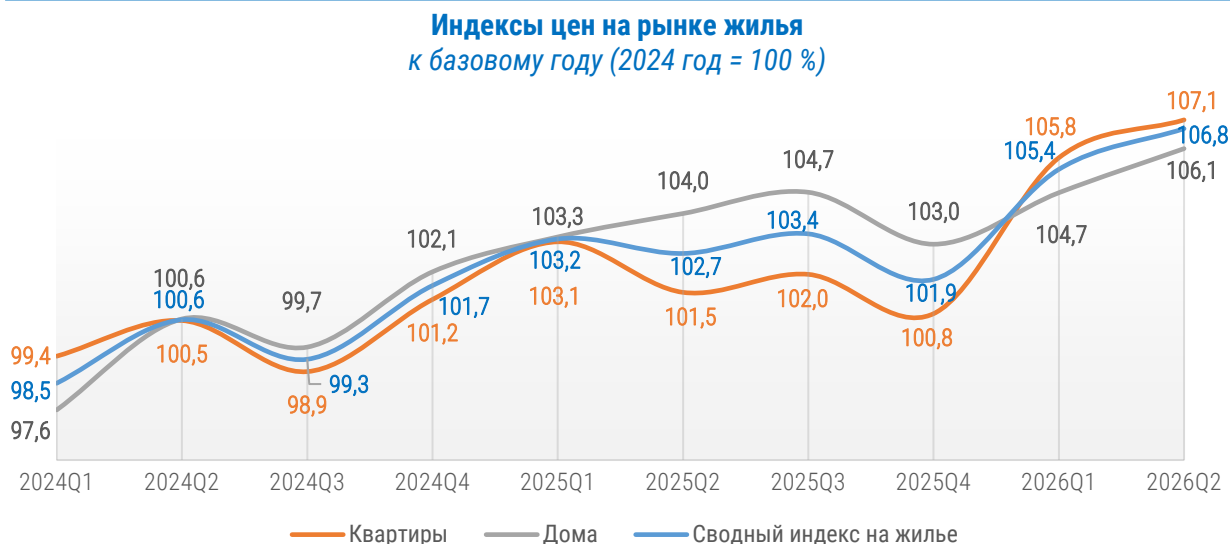
Цены на индивидуальные дома на вторичном рынке повысились относительно I квартала 2026 года на **1,4 %**, относительно II квартала 2025 года – на **2,0 %**. По сравнению с I кварталом 2026 года цены на дома в г. Ташкенте снизились на **0,7 %**, в остальной части Узбекистана, напротив, повысились на **2,8 %**. Относительно II квартала 2025 года рост цен для г. Ташкента составил **1,2 %**, для остальной части Узбекистана – **2,7 %**.

Изменение цен на индивидуальные дома на вторичном рынке
к соответствующему кварталу предыдущего года, %



II. Динамика индексов цен на рынке жилья к базовому году (2024=100%)

Сводный индекс цен на жилую недвижимость во II квартале 2026 года к базовому 2024 году составил **106,8 %**. Для квартир этот показатель достиг **107,1 %**, для домов – **106,1 %**.



Показатели по теме:

[Индекс цен на рынке жилья \(2024 г.=100 %\)](#)

III. Методические пояснения

Со II квартала 2026 года Национальный комитет по статистике внедрил обновленную методологию расчета индексов цен на рынке жилья на основе метода **гедонической регрессии**. Формирование индексов цен на жилье помимо квартир теперь охватывает и индивидуальные дома.

В основе метода гедонической регрессии лежит эконометрическое моделирование зависимости цены объекта от совокупности его характеристик – площади, местоположения, этажа и ряда других параметров. Выделив «чистый» вклад каждой характеристики в цену, метод позволяет сравнивать объекты, приведённые к единому стандарту качества, и измерять именно ценовую динамику, а не структурные сдвиги рынка.

Согласно обновленной методологии основой для расчётов служат данные объявлений о продаже недвижимости с платформы [OLX.uz](https://olx.uz). В регионах с недостаточным охватом проводятся дополнительные обследования, источниками данных для которых выступают объявления из каналов Telegram-мессенджера (каналы агентств недвижимости, риелторов и т.д.). При необходимости могут быть использованы и другие доступные источники. Все данные о ценах, которые используются при расчете индексов, являются ценами предложения.

Для расчета весов количество сделок по каждому региону и типу рынка (данные Министерства юстиции Республики Узбекистан) умножается на соответствующую среднюю цену жилья (данные Национального комитета Республики Узбекистан по статистике). Полученные значения используются для определения доли каждой страты в общем индексе. Весовая структура будет обновляться ежегодно.

Расчёт ведётся методом «скользящего окна»: каждый квартал модель оценивается на данных текущего и трёх предыдущих кварталов. Это обеспечивает стабильность



публикуемых значений – уже опубликованные индексы не пересматриваются при поступлении новых данных.

Перед каждым расчётом данные проходят обязательную очистку на основе установленных статистических процедур: удаляются дубликаты, исключаются объявления с нереалистичными ценами или площадями (выбросы), а объекты с аномально высоким влиянием на результаты регрессии выявляются с помощью статистического критерия Cook's Distance.

Для повышения однородности групп и стабильности оценивания гедонических моделей используется стратификация. Страты позволяют обеспечивать компромисс между однородностью и достаточным числом наблюдений.

На основе территориального признака были определены 18 страт для квартир (9 страт для первичного рынка и 9 страт для вторичного рынка), а также 10 страт – для домов (только по вторичному рынку). Полный перечень страт приведен в Методических положениях по расчету индексов цен на рынке жилья.

При диагностике и оценке стабильности результатов применяются специальные процедуры. К ним, например, относятся:

- контроль объясняющей способности моделей (R^2);
- проверка знака и разумности коэффициентов (эластичность по площади, региональный эффект и т.п.);
- анализ статистической значимости и устойчивости ключевых коэффициентов.