



**O'zbekiston Respublikasi
Markaziy banki**

KO'CHMAS MULK BOZORI TAHLILI

*I chorak
2025*

*PUL-KREDIT SIYOSATI DEPARTAMENTI
TOMONIDAN TAYYORLANGAN*

O'zbekiston ko'chmas mulk bozori sharhi (2025-yil I chorak yakunlari bo'yicha)

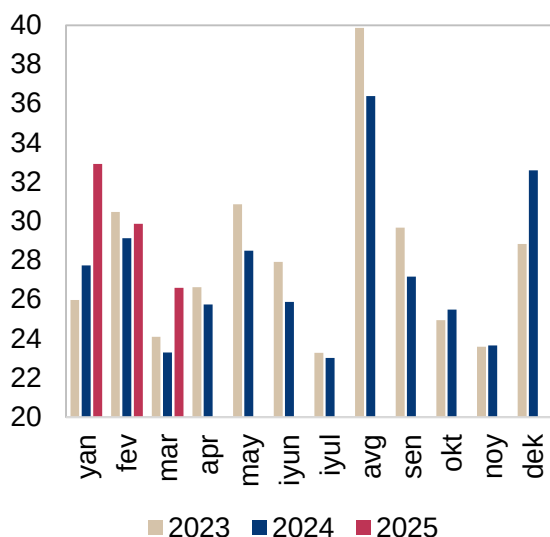
Ko'chmas mulk bozoridagi faollik

2025-yilning I choragida ko'chmas mulk bozorida faollikning oshishi kuzatildi. Xususan, ushbu davr mobaynida 89,4 ming dona¹ ko'chmas mulk bitimi tuzilib, bu o'tgan yilning mos davriga nisbatan 11,5 foizga yuqori bo'ldi (1-rasm). Bozordagi faollikning o'sishi ipoteka kreditlashining tezlashishi, aholi real daromadlarining ortishi va xaridorlarning bozordagi faollashuvi davom etishi bilan izohlanadi.

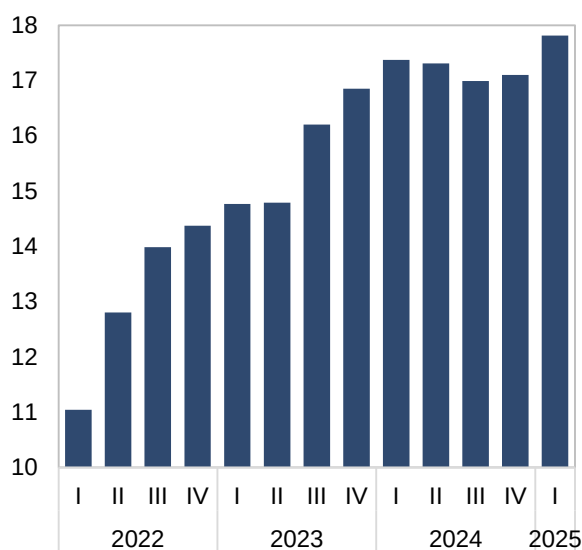
Faollikning o'sishi barcha hududlarda qayd etildi. Bitimlar sonining sezilarli oshishi Jizzax (+34 foiz), Navoiy (+28 foiz) viloyatlarida va Qoraqalpog'iston Respublikasida (+20 foiz) kuzatildi. Bitimlarning hududlar bo'yicha taqsimoti o'tgan yilning I choragi darajasida saqlanib qolmoqda. Toshkent shahrida ko'chmas mulk bo'yicha bitimlar soni 11 foizga oshib, umumiy bitimlar hajmining to'rtidan bir qismni tashkil etdi.

I chorakda ipoteka kreditlarini ajratish sur'ati tezlashdi. O'tgan yilning mos davriga nisbatan uy-joy sotib olish uchun ajratilgan kredit mablag'lari 20 foizga oshib, 4,5 trln so'mga yetdi. So'nggi 12 oyda ajratilgan kreditlar hajmi dinamikasi ham 2024-yilda kuzatilgan to'g'rilanishdan so'ng o'sishni namoyon etmoqda (2-rasm).

1-rasm. Ko'chmas mulk bo'yicha tuzilgan shartnomalar soni, ming dona



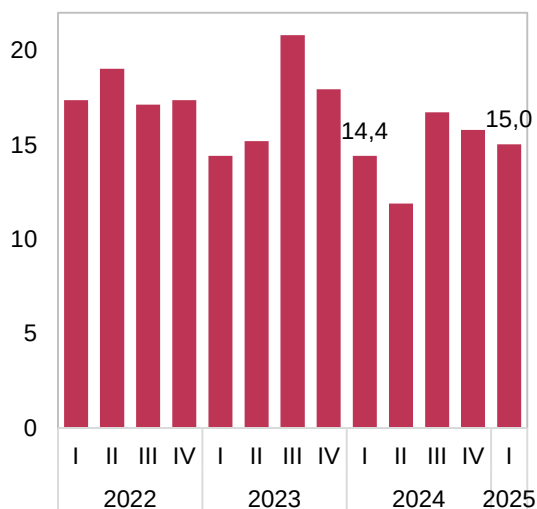
2-rasm. Ajratilgan ipoteka kreditlari, trln. so'm, oxirgi 12 oy yig'indisi



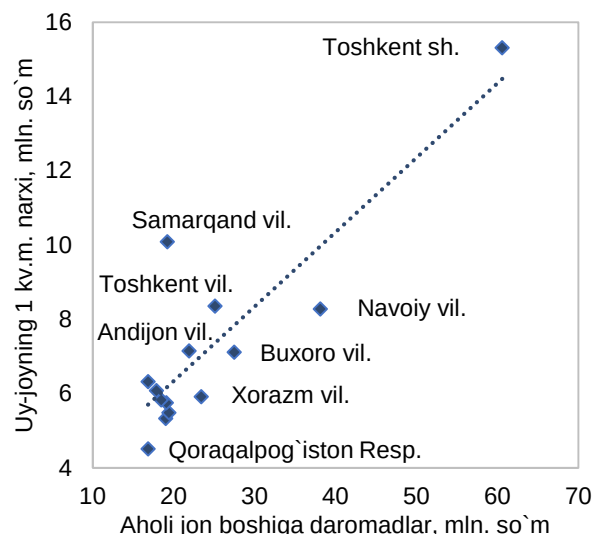
Manba: e-notarius.uz ma'lumotlari asosida Markaziy bank hisob-kitoblari.

Manba: Markaziy bank hisob-kitoblari.

¹ Ko'chmas mulk bilan bog'liq barcha turdagi, shu jumladan turar-joy va noturar joy bilan bog'liq bitimlar inobatga olingan.

3-rasm. Ajratilgan ipoteka kreditlari soni, ming dona

Manba: Markaziy bank hisob-kitoblari.

4-rasm. Aholining mutlaq yillik daromadlari va 1 kv. m. turar joyning hududlar kesimidagi narxi

Manba: Milliy statistika qo'mitasi ma'lumotlari asosida Markaziy bank hisob-kitoblari.

Bundan tashqari, tahlil qilinayotgan davrda berilgan ipoteka kreditlari soni 15 mingtaga yetdi (2024-yil I choragiga nisbatan 4,2 foiz o'sish) (3-rasm). Shu bilan birga, oxirgi 12 oydagi kumulyativ ko'rsatkichlar so'nggi yillar o'rtacha qiymatlaridan past darajada shakllanib, ipoteka krediti bo'yicha o'rtacha summa hamda uy-joy narxlari oshganini aks ettirmoqda.

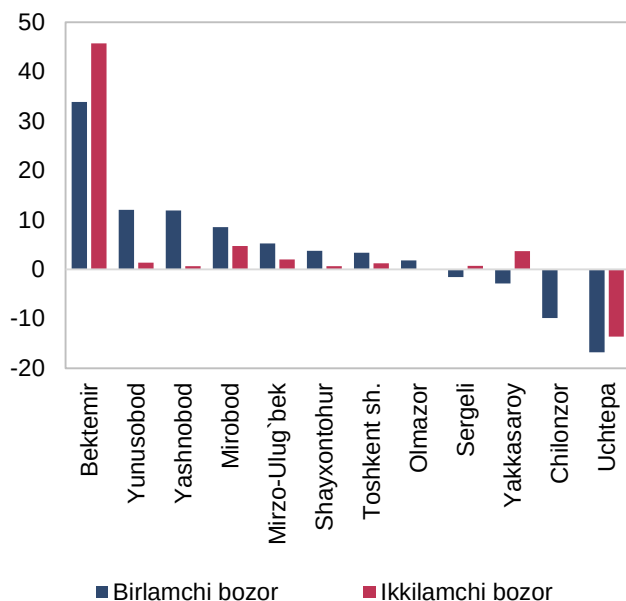
Biroq, so'nggi ikki chorakda kuzatilayotgan ipoteka kreditlari sonidagi barqarorlashuv va mo'tadil o'sish, ko'chmas mulk bozorida narxlarning muvozanatli shakllanishiga ishora qilishi mumkin.

Aholi daromadlarining o'sishi ham ko'chmas mulk bozorida faollikni va narxlarining o'rta muddatli dinamikasini qo'llab-quvvatlamogda (4-rasm). I chorak yakunlariga ko'ra, aholining real daromadlari 9,8 foizga oshdi. Daromadlar o'sish sur'ati uy-joy narxlari o'sishidan yuqori bo'lib, uy-joy sotib olish imkoniyati oshayotganidan dalolat beradi.

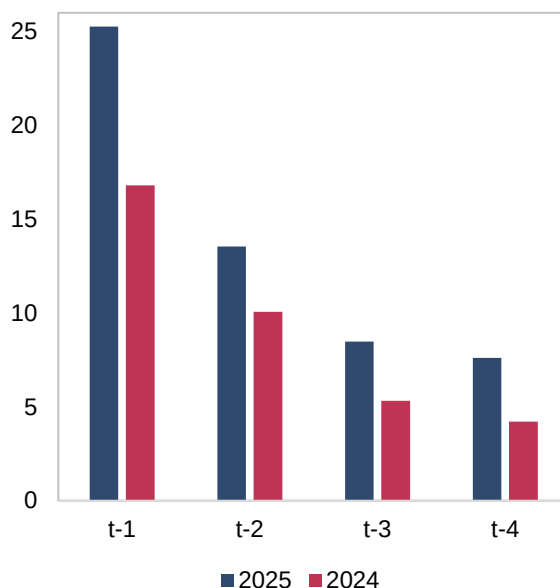
Faollikning tezlashishi ma'lum darajada uy-joyga bo'lgan talabni aks ettirsa-da, uy-joy narxlari o'sish sur'atlari barqaror past darajada shakllanib, ushbu holat bozorning inersiyasi va barcha segmentlarda taklifning barqaror saqlanayotgani bilan bog'liq bo'lishi mumkin.

Ochiq manbalarda kuzatilgan uy-joyni sotish yoki ijaraga berish bo'yicha e'lonlar soni ko'chmas mulk taklifi oshganini ko'rsatmoqda. I chorakda 108,8 mingta e'lon qayd etilgan bo'lib (jami birlamchi, ikkilamchi bozorlar va ijara segmenti bo'yicha), bu o'tgan yilning mos davriga nisbatan 6,3 foizga ko'proqdir.

5-rasm. 2025-yil I chorakdagi e'lonlar sonining 2024-yil I chorakka nisbatan o'zgarishi, foizda



6-rasm. O'tgan davrdagi uy-joy sotish buyicha e'lonlar sonining 2025 hamda 2024-yil mart oyidagi ulushi (mart – t davr), foizda



Manba: Ochiq ma'lumotlar asosida Markaziy bank hisob-kitoblari.

Shu bilan birga, yangi uy-joylarni sotish bo'yicha e'lonlar soni yuqori sur'atlarda o'smoqda (*yillik hisobda 7,5 foiz*).

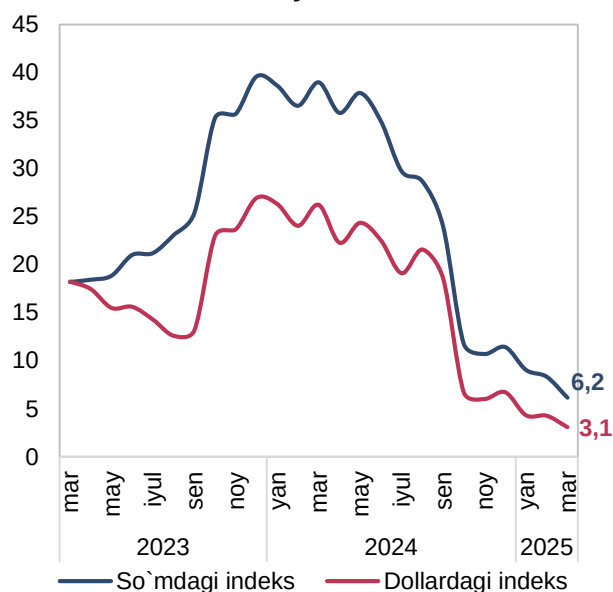
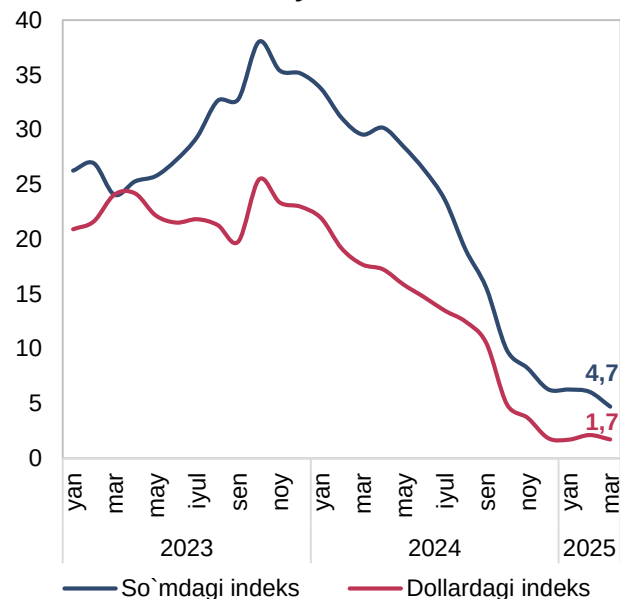
Toshkent shahridagi e'lonlar sonining o'sishi asosan shaharning chekka hududlarida (*ayniqsa Bektemir tumanida*) sodir bo'lmoqda (*5-rasm*). Markaziy tumanlarda uy-joy sotish bo'yicha joylashtirilgan e'lonlar soni nisbatan barqaror bo'lib qolmoqda.

Shu bilan birga, taklifning nisbatan yuqori shakllanishini turar-joy ko'chmas mulkining o'rtacha ekspozitsiya muddati (*obyektning bozorda mavjudlik davri*) ham ko'rsatmoqda. O'tgan yilning mos davriga nisbatan mart oyida avvalroq joylashtirilgan turar-joy obyektlari soni oshgan (*6-rasm*).

Bunga qo'shimcha ravishda, so'nggi davrlarda qurilish sur'atlarining yuqori o'sishi davom etmoqda. Yanvar-mart oylarida qurilish sektorida real o'sish o'tgan yilning mos davriga nisbatan 10,8 foizni tashkil etdi.

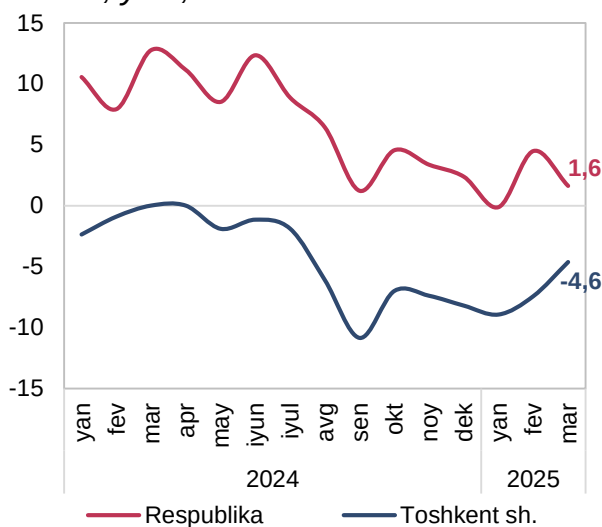
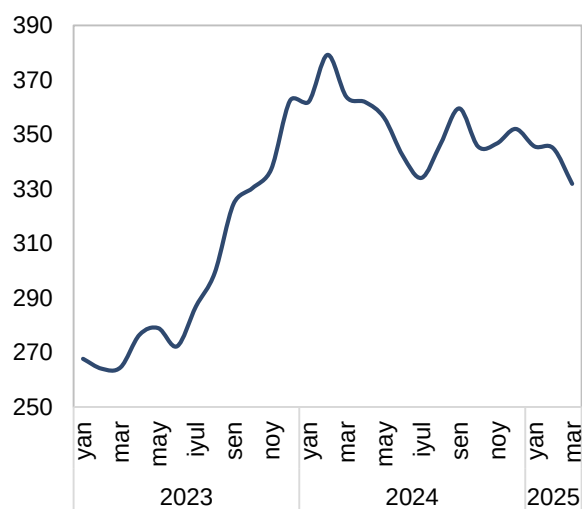
Narx tendensiyalari

Narx ko'rsatkichlari mo'tadil sur'atlarda o'zgarishda davom etmoqda. Birlamchi va ikkilamchi bozorlarda uy-joy narxining o'sishi I chorak yakuni bo'yicha so'm indeksida 5-6 foiz va dollar indeksida 2-3 foiz oralig'ida shakllandi (*7, 8-rasmlar*).

7-rasm. Birlamchi turar-joylar narxlari dinamikasi, foizda, yillik**8-rasm. Ikkilamchi turar-joylar narxlari dinamikasi, foizda, yillik**

Manba: Ochiq ma'lumotlar asosida Markaziy bank hisob-kitoblari.

Joriy yilning I choragida respublika bo'ylab ijara to'lovlari o'sish sur'atlari past bo'lib qolmoqda. Shu bilan birga, Toshkent shahrida uy-joy ijara narxlari respublika bo'yicha o'rtacha darajadan pastroq shakllangan bo'lsa-da, joriy davrda ularning pasayish sur'ati sekinlashishi kuzatildi. Mart oyi yakuni bo'yicha respublika bo'ylab so'mdagi indeks yillik hisobda 1,6 foizni, Toshkent shahrida esa – -4,6 foizni tashkil etdi.

9-rasm. Respublika va Toshkent shahridagi ijara narxlari dinamikasi, foizda, yillik, so'm indeksida**10-rasm. Toshkent shahridagi yer uchastkalari narxlari dinamikasi, 100 kv.m. uchun mln. so'm**

Manba: Ochiq ma'lumotlar asosida Markaziy bank hisob-kitoblari.

Yer uchastkalari segmentida Toshkent shahrida 100 kv.m. (1 sotix) yer maydonining narxi mart oyi yakunida 332 mln so'mni tashkil etdi va bu o'tgan yil mart oyiga nisbatan 8,8 foizga pastroq bo'ldi (10-rasm).

Narx indeksining pasayishi, asosan, shaharning chekka hududlarida joylashgan yer uchastkalari taklifi ortishi hisobiga yuz bermoqda. Jumladan, mart oyida nisbatan chekka tumanlarda (*Bektemir, Sergeli, Olmazor va Yashnobod tumanlari*) yer uchastkalari taklifi 34 foizga oshgan bo'lsa, qolgan tumanlarda bu ko'rsatkich jami 2,4 foizni tashkil etdi.