



O'zbekiston Respublikasi  
**Markaziy banki**

# KO'CHMAS MULK BOZORI TAHLILI

2026-yil  
I chorak

*Pul-kredit siyosati departamenti  
tomonidan tayyorlangan*

## Rezyume

***2026-yilning I choragida ko'chmas mulk bozorida 1-apreldan oldi-sotdi jarayonlar uchun yangi eskrou tizimi kuchga kirishi fonida yuqori o'sish sur'atlari kuzatildi.***

Bunda, oldi-sotdi bitimlari soni 110,1 mingtani tashkil etib, o'tgan yilning mos davriga nisbatan 48,4 foizga ko'paydi. Respublika miqyosida Toshkent shahri, Sirdaryo, Andijon hamda Navoiy viloyatlarida 50 foizdan yuqori o'sish qayd etildi.

Uy-joy bozorida ipoteka kreditlarining hajmi va aholi real daromadlarining o'sishi barqaror talabni qo'llab-quvvatlagan bo'lsa, qurilish hajmlarining kengayishi, xususan individual turar joylarning sezilarli oshishi taklifning oshishiga xizmat qildi.

Shuningdek, iqtisodiyotning qurilish sohasida uy-joy va infratuzilma obyektlarini rivojlantirishga qaratilgan investitsiyalarning ulushi ortgani kuzatildi.

**Ko'chmas mulk bozorida shakllangan yuqori faollik ortidan narxlarning o'sish sur'atlari avvalgi chorakka nisbatan tezlashdi.**

Birlamchi va ikkilamchi ko'p-qavatli uy-joylar narxi dollar hisobida mos ravishda 8,1 va 9,4 foizga oshgan bo'lsa, so'm hisobida 1,8 va 3 foiz atrofida o'sdi.

Ijara bozorida respublika bo'yicha narxlar mo'tadil o'sish sur'atlarini saqlab qoldi.

Toshkent shahrida yer uchastkalari narxi shahar markazidan uzoqroq hududlarda yer taklifining oshib borishi natijasida pasayuvchi dinamikada shakllanmoqda.

O'zbekiston bo'ylab ko'p-qavatli turar-joy binolarining qurilish tendensiyasi Toshkentdan tashqari boshqa hududlarda ham shaharlashuv jarayonlarining jadallashayotgani hamda aholining uy-joyga bo'lgan talabini ortib borayotganiga ishora qilmoqda.

## Ko'chmas mulk bozorida faollik

2026-yilning I choragida ko'chmas mulk bozorida faollikning keskin oshishi kuzatildi. Bunda, ko'chmas mulk oldi-sotdi bitimlari soni 110,1 ming donani tashkil etib, o'tgan yilning mos davriga nisbatan 48,4 foizga yuqori bo'ldi. Respublika miqyosida Toshkent shahri (64 foiz), Sirdaryo (67 foiz), Andijon (56 foiz) hamda Navoiy (52 foiz) viloyatlarida oldi-sotdi bitimlari eng yuqori sur'atlarda o'sishni qayd etdi (1-jadval).

Oylar kesimida eng ko'p oldi-sotdi bitimlari mart oyida tuzilgan bo'lib, bu ko'rsatkich o'tgan yilning mart oyiga nisbatan 2 barobardan ko'proq o'sishni namoyon etdi. Ushbu tendensiya joriy yilning 1-apreldan eskrou tizimi joriy etilishi fonida ko'chmas mulk oldi-sotdi jarayoni ishtirokchilari yangi tizim kuchga kirishidan avval shartnomalarni jadal tarzda rasmiylashtirgani bilan izohlanadi.

**1-jadval. Ko'chmas mulk oldi-sotdi bitimlari soni**

Viloyatlar	2026		O'zgarishi	
	yan-mart	mart	yan-mart	mart
Toshkent shahri	32 790	13 854	64%	118%
Toshkent viloyati	9 971	4 490	49%	118%
Sirdaryo	2 825	1 309	67%	144%
Jizzax	3 330	1 502	41%	122%
Samarqand	8 219	3 425	50%	105%
Farg'ona	8 529	3 871	39%	101%
Namangan	5 889	2 601	49%	138%
Andijon	7 125	3 124	56%	131%
Qashqadaryo	5 894	2 350	42%	92%
Surxondaryo	4 583	2 001	39%	100%
Buxoro	5 601	2 418	35%	125%
Navoiy	5 282	2 165	52%	116%
Xorazm	5 277	2 219	17%	77%
Qoraqalpog'iston Respublikasi	4 736	1 984	30%	81%
<b>Jami</b>	<b>110 051</b>	<b>47 313</b>	<b>48,4%</b>	<b>112%</b>

Manba: Adliya vazirligi.

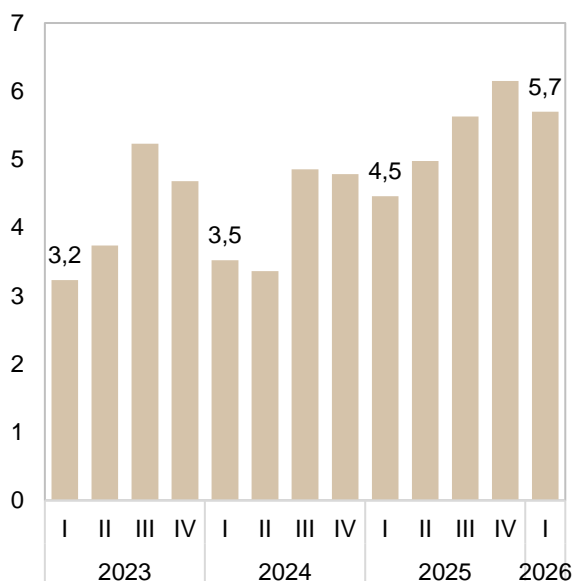
Shu bilan birga, joriy yilning I choragida ajratilgan ipoteka kreditlari hajmi 5,7 trln so'mga yetib, o'tgan yilning mos davriga nisbatan 29 foizga yuqori bo'ldi (1-rasm). Aholi daromadlarining real o'sishi biroz mo'tadillashib, chorak yakuni bo'yicha 7,8 foizni tashkil qildi. Birgalikda, ushbu tendensiyalar uy-joy bozorida barqaror talabni qo'llab-quvvatlamoda.

2026-yilning dastlabki choragida uy-joy qurilishi sohasida ijobiy dinamika saqlanib qoldi (2-rasm). Ushbu davrda ishga tushirilgan uy-joylarning umumiy maydoni o'tgan yilning mos davriga nisbatan 6,6 foizga o'sib, 3,3 mln kv.m tashkil etdi. Bunda uy-joy qurilishi hajmining o'sishi, asosan, yakka tartibdagi turar joy qurilishi faolligining kengayishi hisobiga ta'minlanib, ushbu turdagi uy-joylar maydoni o'tgan yilning mos davriga nisbatan 6,8 foizga ko'proq bo'ldi.

Ko'p xonadonli uy-joy segmentida esa dinamika nisbatan sust shakllandi. Mazkur segment dinamikasi ayrim yirik turar joy majmualarining foydalanishga topshirilish muddatlari bilan sezilarli darajada belgilanishi mumkin.

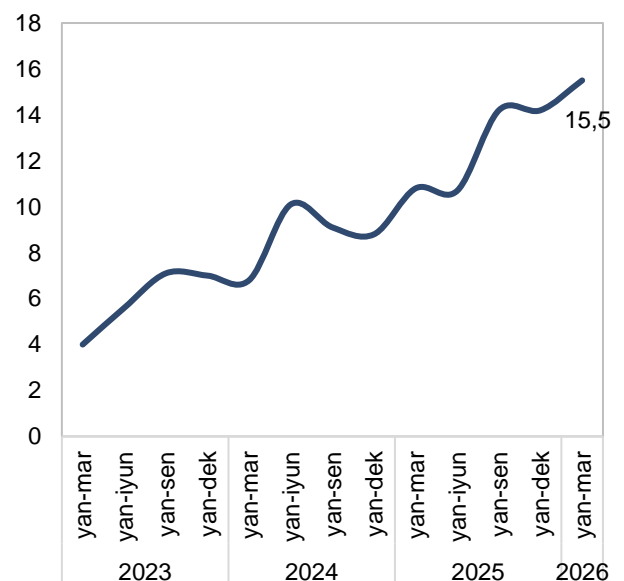
Bundan tashqari, investitsiyalar tarkibida qurilish sohasining ahamiyati oshgani kuzatildi. Xususan, qurilishga yo'naltirilgan investitsiyalarning jami investitsiyalar hajmidagi ulushi o'tgan yilning mos davridagi 7,4 foizdan 2026-yil I choragida 10,8 foizgacha oshdi. Bu esa iqtisodiyotda qurilish faolligining nisbatan yuqori ahamiyat kasb etayotganini, shuningdek, uy-joy va infratuzilma obyektlarini rivojlantirishga qaratilgan investitsiyaviy faollikning kuchayganini ko'rsatmoqda.

**1-rasm. Ajratilgan ipoteka kreditlari, trln so'm**



Manba: Markaziy bank.

**2-rasm. Qurilish ishlari hajmining o'sishi sur'ati, foizda**



Manba: Milliy statistika qo'mitasi.

Uy-joy bozorida taklifni aks ettiruvchi jami e'lonlar soni nisbatan barqaror shakllanib, birinchi chorak yakunida 118 mingtani tashkil etdi (*o'tgan yilning shu davrida 12 5 mingta edi*).

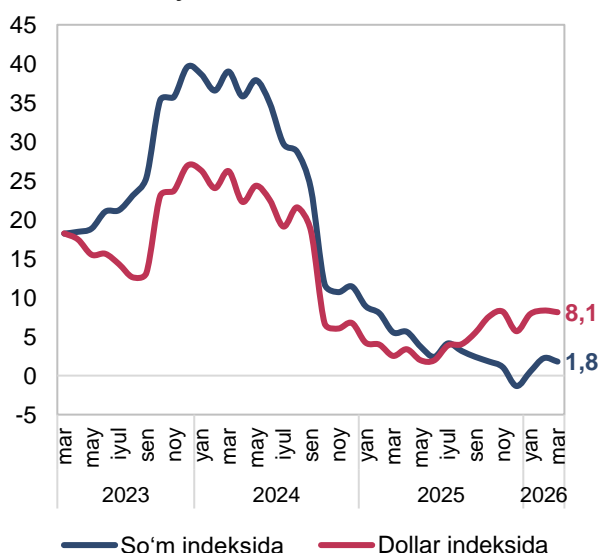
### Narx tendensiyalari

2026-yilning dastlabki choragida ko'chmas mulk bozorida kuzatilgan yuqori faollik ortidan narx tendensiyalarida ham o'z aksini topmoqda. Xususan, mart oyida birlamchi bozorda narxlar dollar indeksida 8,1 foizga, so'm indeksi 1,8 foizga qimmatlashdi (*3-rasm*). Ikkilamchi bozorda esa o'sish sur'atlari biroz yuqoriroq bo'ldi: dollar indeksida – 9,4 foiz, so'm indeksida – 3 foiz (*4-rasm*).

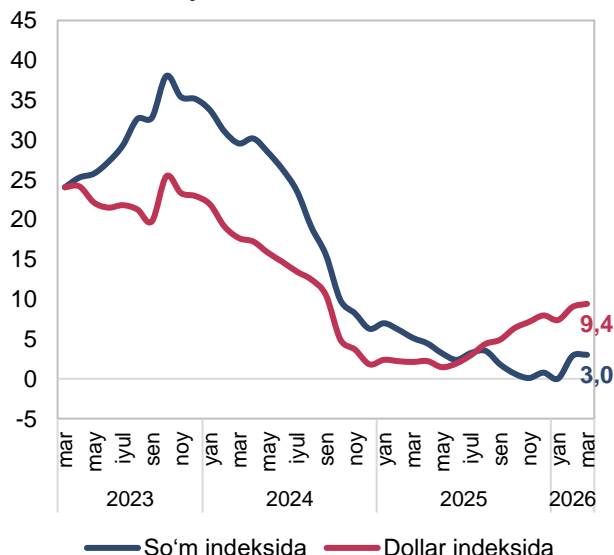
Ijara bozorida joriy yilning birinchi choragida mo'tadil o'sish dinamikasi saqlanib qoldi. Respublika bo'yicha ijara narxlari mart oyida dollar qiymatda 9,5 foizga, so'm qiymatida 3,1 foizga qimmatlashdi. Toshkent shahrida ijara narxlar o'sishi biroz pastroq shakllanib, dollar qiymatida 6,9 foizni (*so'mda 0,6 foiz*) tashkil etdi.

Yer uchastka narxlarida pasayuvchi dinamika davom etmoqda. I chorak yakuniga ko'ra, Toshkent shahrida 1 sotix yer narxi 301 mln so'mni tashkil etib, o'tgan yilning mos davriga nisbatan 6,4 foizga pasaydi. Narxlarining pasayishi shahar markazidan uzoqroq hududlarda yer taklifining oshib borish tendensiyasi bilan izohlanadi.

**3-rasm. Birlamchi ko'chmas mulk bozoridagi<sup>1</sup> xonadonlar narxlari dinamikasi, yillik, foizda**



**4-rasm. Ikkilamchi ko'chmas mulk bozoridagi<sup>1</sup> xonadonlar narxlari dinamikasi, yillik, foizda**



Manba: Markaziy bankning ochiq ma'lumotlar asosidagi hisob-kitoblari.

<sup>1</sup> Ushbu narx indekslarini hisoblashda birlamchi va ikkilamchi bozordagi ko'p-qavatli uylardagi xonadon (kvartira) narxlari hisobga olinib, yakka tartibdagi uy-joy narxlari hisobga olinmaydi.



## Eskrou tizimi amaliyoti hamda uning ta'sirlari

2026-yil 1-apreldan O'zbekistonda ko'chmas mulk va avtotransport vositalari oldi-sotdisi bo'yicha notarial bitimlarda eskrou hisobvaraqlari orqali hisob-kitob qilish tartibi joriy etildi.

Yangi tartibga ko'ra, sotib oluvchi mablag'lari maxsus bank hisobvarag'ida saqlanadi va notarial rasmiylashtirish yakunlanganidan so'ng sotuvchiga o'tkaziladi.

Mazkur mexanizm yirik bitimlarda hisob-kitob va huquqiy xavflarni kamaytirish, hisob-kitob jarayonlarining ishonchliligi va shaffofligini oshirish, shuningdek, mablag'larni o'tkazish va bitimdan keyin yuzaga kelishi mumkin bo'lgan nizolar ehtimolini qisqartirish orqali xaridor va sotuvchi manfaatlarini qo'shimcha himoya qilishga qaratilgan.

Kelgusida eskrou tizimini rivojlantirish yo'nalishlaridan biri sifatida uni ulushli qurilish sohasida ham joriy etish va mexanizmlarni bosqichma-bosqich takomillashtirish ko'rib chiqilmoqda. Bunday tizimda uy-joy xaridorlarining mablag'lari qurilish yakunlangunga qadar maxsus bank hisobvarag'ida saqlanadi, qurilishni moliyalashtirish esa bank krediti va quruvchining o'z mablag'lari hisobiga amalga oshiriladi.

Mazkur yondashuv tugallanmagan qurilish xavfini kamaytirish, ulushdorlar mablag'larini himoya qilish va qurilish loyihalarini moliyalashtirish shaffofligini oshirishga xizmat qiladi.

Eskrou tizimi xalqaro amaliyotda keng qo'llaniladi. Xususan, Rossiyada ulushli qurilish uchun majburiy eskrou hisobvaraqlari 2019-yilda joriy etilgan. BAAning Dubay amirligida mazkur tizim 2007-yilda qabul qilingan. Xitoyda qurilish sohasida xaridor mablag'larini maxsus hisobvaraqlarda saqlash amaliyoti 2000-yillardan qo'llanib keladi. Turkiyada ham qurilish bozorida bank nazorati va eskrouga yaqin mexanizmlardan foydalaniladi.

**Narxlarga ta'siri.** Mazkur mexanizmning joriy etilishi uy-joy narxlari va qurilish xarajatlari oshishi mumkinligi bo'yicha xavotirlarni keltirib chiqarishi mumkin. Biroq, mavjud adabiyotlarda eskrou hisobvaraqlarini joriy etishning uy-joy narxlariga ta'siri bo'yicha yagona va aniq baholar shakllanmagan.<sup>3</sup>

Shunga qaramay, eskrou mexanizmlarining joriy etilishi qisqa muddatda qurilish kompaniyalari uchun moliyalashtirish xarajatlariga ta'sir qilishi mumkin. Chunki bunday tizimda quruvchilar xaridorlarning oldindan to'langan mablag'laridan arzon moliyalashtirish manbai sifatida to'g'ridan to'g'ri foydalana olmaydi va qurilish jarayoni asosan bank kreditlari hamda o'z mablag'lari hisobidan moliyalashtiriladi.

Shuningdek, xalqaro tajriba shuni ko'rsatadiki, uy-joy narxlarining uzoq muddatli dinamikasi faqat eskrou tizimi bilan emas, balki ipoteka shartlari, aholi daromadlari,

<sup>3</sup> The State of the Residential Real Estate Market of the Russian Federation in the Conditions of Project Financing (SCITEPRESS, 2021); Analyzing the efficiency of development projects funded with the use of escrow accounts. Kogan A.B. 2019; Haste or waste? The role of presale in residential housing. NBER working paper series, 2013.

urbanizatsiya sur'atlari, yer taklifi va umumiy iqtisodiy faollik kabi omillar bilan ham belgilanadi.

Bunda, dastlabki bosqichda qurilish xarajatlari va narxlar o'sishi kuzatilishi ehtimoli bo'lsa-da, keyinchalik bozor ishtirokchilari yangi moliyalashtirish sharoitlariga moslashadi va tizim qurilish bozorida ishonch hamda moliyaviy intizomni kuchaytirishga hamda uzoq muddatda bozor barqarorligini mustahkamlanishga xizmat qiladi.

## 2-ilova

### O'zbekiston bo'ylab ko'p-qavatli turar-joy binolarining qurilish dinamikasi

Joriy yilning birinchi choragi yakuniga ko'ra, respublika bo'yicha jami 2,9 mingta ko'p-qavatli turar-joy obyektini qurilish bosqichida bo'lib qolmoqda. Bunda, Samarqand viloyati, Toshkent shahri, Buxoro hamda Xorazm viloyatlari yetakchilik qilmoqda.

Qurilayotgan obyektlarning qavatlarini soni farqlanib, 13 qavatdan yuqori bo'lgan turar-joy binolari Toshkent shahri (36 foiz), Navoiy (10 foiz) va Samarqand (9 foiz) viloyatlarida yuqori ulushni tashkil etadi. Bu ham, o'z navbatida, Toshkentdan tashqari boshqa hududlarda shaharlashuv jarayonlarining jadallashishi hamda aholining uy-joyga bo'lgan talabini ortib borayotganiga ishora qilmoqda (1-rasm).

Respublika bo'ylab uy-joy qurilishi asosan fundamental talab omili hisoblangan aholi va uy xo'jaliklari sonining o'sishi orqali belgilanadi<sup>4</sup>. 2020 va 2025-yillar orasida uy xo'jaliklari soni Farg'ona vodiysi, Qashqadaryo, Surxondaryo hamda Samarqand viloyatlarida yuqori oshishi kuzatildi.

Shu bilan birga, yangi qurilgan xonadonlar<sup>5</sup> soni ushbu viloyatlarda turlicha shakllanib, narx o'sishining darajasiga ta'sir ko'rsatdi. Xususan, Buxoro, Namangan, Xorazm hamda Qoraqalpog'iston Respublikasida uy xo'jaliklari oshishiga nisbatan ko'proq xonadonlar ishga tushirilgani ushbu hududlarda narxlar nisbatan pastroq o'sganini tushuntiradi. Aksincha, yangi uy xo'jaliklari soni uy joy taklifidan sezilarli yuqori shakllangan hududlarda (Sirdaryo, Qashqadaryo hamda Toshkent shahri va viloyatida<sup>6</sup>) narxlar ham yuqoriroq o'sgan.

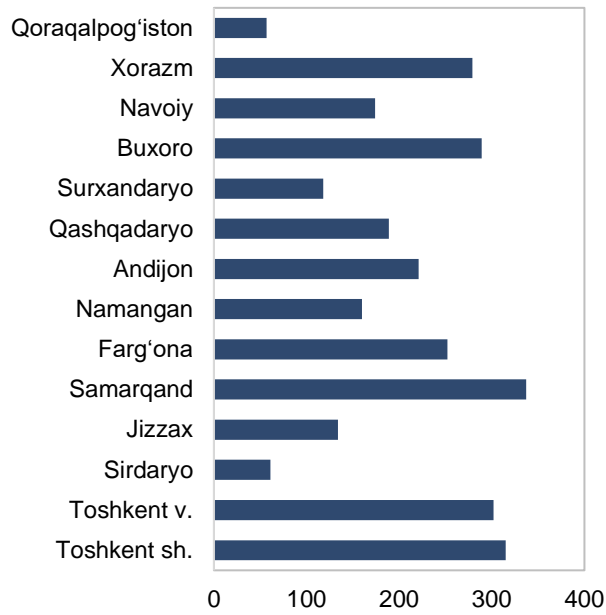
Shuningdek, Toshkent shahri va viloyatida katta hajmda yangi xonadonlar ishga tushirilganiga qaramasdan narxlarning yuqori o'sishi kuzatilgan bo'lib, bu yerda aholi migratsiyasi, investitsion maqsadlardagi xaridlar hamda daromadlar o'sishi kabi qo'shimcha talab omillari ham muhim ahamiyat kasb etganligini ko'rsatadi.

<sup>4</sup> Aholi soni ortishining O'zbekiston hududlaridagi uy xo'jaligi a'zolarining o'rtacha soniga nisbati.

<sup>5</sup> Bunga ko'p-qavatli xonadonlar va yakka tartibdagi uylar kiradi.

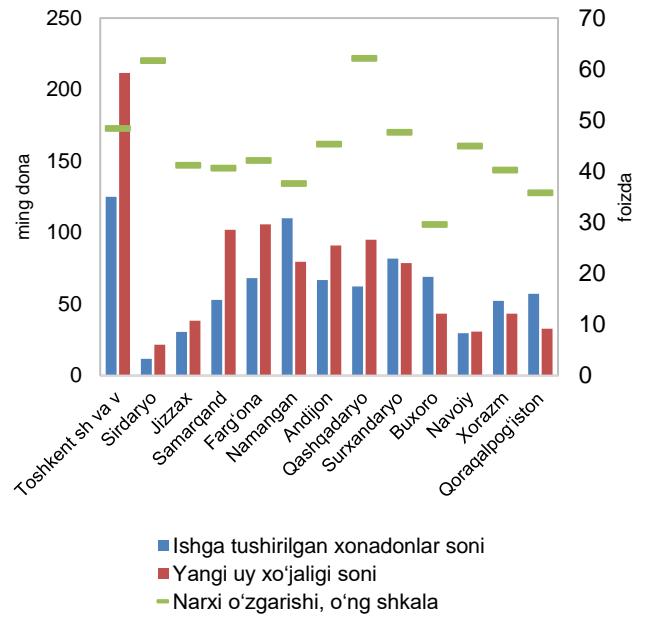
<sup>6</sup> Toshkent shahri Toshkent viloyatining ayrim hududlari qayta taqsimlanishi natijasida kengaygani va bu ma'lumotlarning klassifikatsiyasiga ta'sir qilganini hisobga olgan holda, ikkala hududni bitta hudud sifatida ko'rsatish maqsadga muvofiq deb topildi.

7-rasm. Qurilish jarayonidagi ko'p-qavatli turar-joy obyektlari soni



Manba: Markaziy bankning ochiq ma'lumotlar asosidagi hisob-kitoblari.

8-rasm. 2020-2025 yillar oralig'ida ishga tushirilgan xonadonlar va uy-xo'jaliklar sonining ortishi hamda o'rtacha uy-joy narxlarining o'sishi



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

© O‘zbekiston Respublikasi Markaziy banki, 2026-yil

---



Hujjatning elektron versiyasi O‘zbekiston Respublikasi Markaziy banki veb-saytining “Tadqiqotlar” bo‘limining “Tahliliy materiallar” kichik bo‘limida joylashtirilgan.

O‘zbekiston Respublikasi Markaziy bankining rasmiy sayti: [www.cbu.uz](http://www.cbu.uz)

*Pul-kredit siyosati departamenti tomonidan tayyorlandi.*

*O‘z taklif va e‘tirozlaringizni quyidagi manzilga jo‘natishingiz mumkin:*

*E-mail: [sinogamov@cbu.uz](mailto:sinogamov@cbu.uz)*

*Tel.: (+998) 71 212-60-22*