Ўзбекистон Республикаси
Марказий банки

КЎЧМАС МУЛК БОЗОРИ ТАҲЛИЛИ

2026 йил

I чорак

Пул-кредит сиёсати департаменти томонидан тайёрланган

Резюме

2026 йилнинг I чорагида кўчмас мулк бозорида 1 апрелдан олди-сотди жараёнлар учун янги эскроу тизими кучга кириши фонида юқори ўсиш суръатлари кузатилди.

Бунда, олди-сотди битимлари сони 110,1 мингтани ташкил этиб, ўтган йилнинг мос даврига нисбатан 48,4 фоизга кўпайди. Республика миқёсида Тошкент шаҳри, Сирдарё, Андижон ҳамда Навоий вилоятларида 50 фоиздан юқори ўсиш қайд этилди.

Уй-жой бозорида ипотека кредитларининг ҳажми ва аҳоли реал даромадларининг ўсиши барқарор талабни қўллаб-қувватлаган бўлса, қурилиш ҳажмларининг кенгайиши, хусусан индивидуал турар жойларнинг сезиларли ошиши таклифнинг ошишига хизмат қилди.

Шунингдек, иқтисодиётнинг қурилиш соҳасида уй-жой ва инфратузилма объектларини ривожлантиришга қаратилган инвестицияларнинг улуши ортгани кузатилди.

Кўчмас мулк бозорида шаклланган юқори фаоллик ортидан нархларнинг ўсиш суръатлари аввалги чоракка нисбатан тезлашди.

Бирламчи ва иккиламчи кўп-қаватли уй-жойлар нархи доллар ҳисобида мос равишда 8,1 ва 9,4 фоизга ошган бўлса, сўм ҳисобида 1,8 ва 3 фоиз атрофида ўсди.

Ижара бозорида республика бўйича нархлар мўътадил ўсиш суръатларини сақлаб қолди.

Тошкент шаҳрида ер участкалари нархи шаҳар марказидан узоқроқ ҳудудларда ер таклифининг ошиб бориши натижасида пасаювчи динамикада шаклланмоқда.

Ўзбекистон бўйлаб кўп-қаватли турар-жой биноларининг қурилиш тенденцияси Тошкентдан ташқари бошқа ҳудудларда ҳам шаҳарлашув жараёнларининг жадаллашаётгани ҳамда аҳолининг уй-жойга бўлган талабини ортиб бораётганига ишора қилмоқда.

Кўчмас мулк бозоридаги фаоллик

2026 йилнинг I чорагида кўчмас мулк бозорида фаолликнинг кескин ошиши кузатилди. Бунда, кўчмас мулк олди-сотди битимлари сони 110,1 минг донани ташкил этиб, ўтган йилнинг мос даврига нисбатан 48,4 фоизга юқори бўлди. Республика миқёсида Тошкент шаҳри *(64 фоиз)*, Сирдарё *(67 фоиз)*, Андижон *(56 фоиз)* ҳамда Навоий *(52 фоиз)* вилоятларида олди-сотди битимлари энг юқори суръатларда ўсишни қайд этди *(1-жадвал)*.

Ойлар кесимида энг кўп олди-сотди битимлари март ойида тузилган бўлиб, бу кўрсаткич ўтган йилнинг март ойига нисбатан 2 баробардан кўпроқ ўсишни намоён этди. Ушбу тенденция жорий йилнинг 1 апрелидан эскроу тизими жорий этилиши фонида кўчмас мулк олди-сотди жараёни иштирокчилари янги тизим кучга киришидан аввал шартномаларни жадал тарзда расмийлаштиргани билан изоҳланади.

1-жадвал. Кўчмас мулк олди-сотди битимлари сони

Вилоятлар	2026		Ўзгариши	
	янв-март	март	янв-март	март
Тошкент шаҳри	32 790	13 854	*64%*	*118%*
Тошкент вилояти	9 971	4 490	*49%*	*118%*
Сирдарё	2 825	1 309	*67%*	*144%*
Жиззах	3 330	1 502	*41%*	*122%*
Самарқанд	8 219	3 425	*50%*	*105%*
Фарғона	8 529	3 871	*39%*	*101%*
Наманган	5 889	2 601	*49%*	*138%*
Андижон	7 125	3 124	*56%*	*131%*
Қашқадарё	5 894	2 350	*42%*	*92%*
Сурхондарё	4 583	2 001	*39%*	*100%*
Бухоро	5 601	2 418	*35%*	*125%*
Навоий	5 282	2 165	*52%*	*116%*
Хоразм	5 277	2 219	*17%*	*77%*
Қорақалпоғистон Республикаси	4 736	1 984	*30%*	*81%*
Жами	**110 051**	**47 313**	***48,4%***	***112%***

Манба: Адлия вазирлиги.

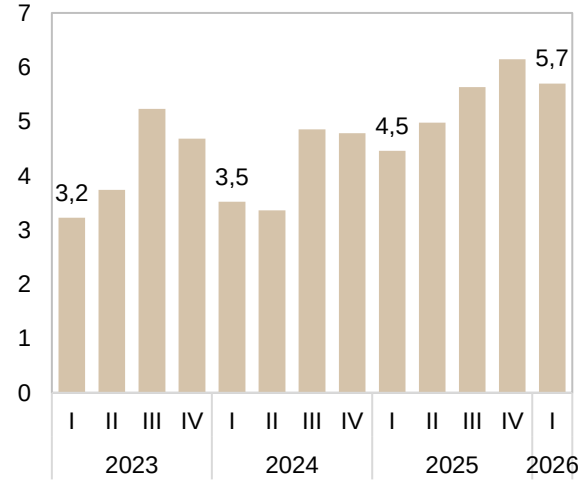
Шу билан бирга, жорий йилнинг I чорагида ажратилган ипотека кредитлари ҳажми 5,7 трлн сўмга етиб, ўтган йилнинг мос даврига нисбатан 29 фоизга юқори бўлди *(1-расм)*. Аҳоли даромадларининг реал ўсиши бироз мўътадиллашиб, чорак якуни бўйича 7,8 фоизни ташкил қилди. Биргаликда, ушбу тенденциялар уй-жой бозоридаги барқарор талабни қўллаб-қувватламоқда.

2026 йилнинг дастлабки чорагида уй-жой қурилиши соҳасида ижобий динамика сақланиб қолди *(2-расм)*. Ушбу даврда ишга туширилган уй-жойларнинг умумий майдони ўтган йилнинг мос даврига нисбатан 6,6 фоизга ўсиб, 3,3 млн кв.м ташкил этди. Бунда уй-жой қурилиши ҳажмининг ўсиши, асосан, якка тартибдаги турар жой қурилиши фаоллигининг кенгайиши ҳисобига таъминланиб, ушбу турдаги уй-жойлар майдони ўтган йилнинг мос даврига нисбатан 6,8 фоизга кўпроқ бўлди.

Кўп хонадонли уй-жой сегментида эса динамика нисбатан суст шаклланди. Мазкур сегмент динамикаси айрим йирик турар жой мажмуаларининг фойдаланишга топширилиш муддатлари билан сезиларли даражада белгиланиши мумкин.

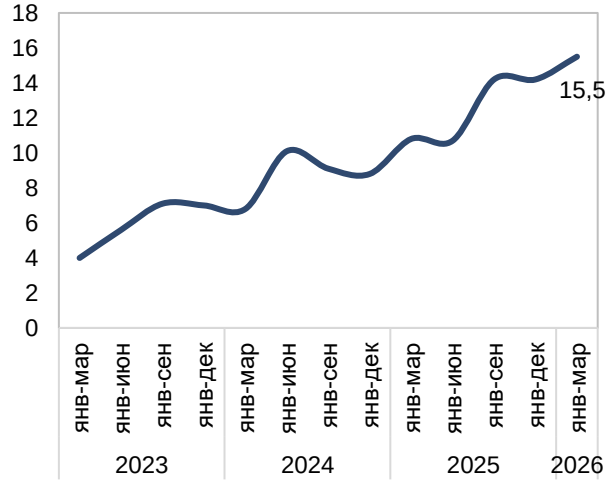
Бундан ташқари, инвестициялар таркибида қурилиш соҳасининг аҳамияти ошгани кузатилди. Хусусан, қурилишга йўналтирилган инвестицияларнинг жами инвестициялар ҳажмидаги улуши ўтган йилнинг мос давридаги 7,4 фоиздан 2026 йил I чорагида 10,8 фоизгача ошди. Бу эса иқтисодиётда қурилиш фаоллигининг нисбатан юқори аҳамият касб этаётганини, шунингдек, уй-жой ва инфратузилма объектларини ривожлантиришга қаратилган инвестициявий фаолликнинг кучайганини кўрсатмоқда.

1-расм. Ажратилган ипотека кредитлари, трлн сўм



Манба: Марказий банк.

2-расм. Қурилиш ишлари ҳажмининг ўсиши суръати, *фоизда*



Манба: Миллий статистика қўмитаси.

Уй-жой бозорида таклифни акс эттирувчи жами эълонлар сони нисбатан барқарор шаклланиб, биринчи чорак якунида 118 мингтани ташкил этди *(ўтган йилнинг шу даврида 125 мингта эди).*

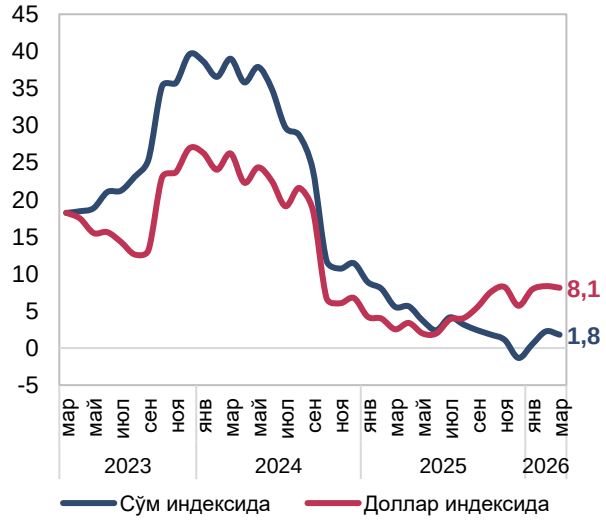
Нарх тенденциялари

2026 йилнинг дастлабки чорагида кўчмас мулк бозорида кузатилган юқори фаоллик ортидан нарх тенденцияларида ҳам ўз аксини топмоқда. Хусусан, март ойида бирламчи бозорда нархлар доллар индексида 8,1 фоизга, сўм индекси 1,8 фоизга қимматлашди *(3-расм)*. Иккиламчи бозорда эса ўсиш суръатлари бироз юқорироқ бўлди: доллар индексида – 9,4 фоиз, сўм индексида – 3 фоиз *(4-расм)*.

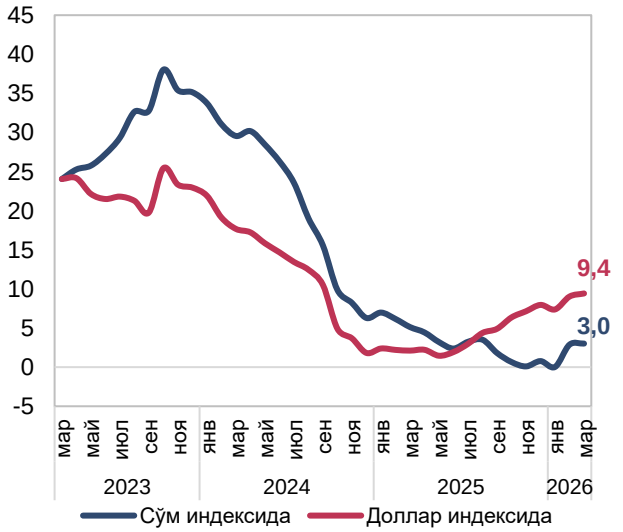
Ижара бозорида жорий йилнинг биринчи чорагида мўътадил ўсиш динамикаси сақланиб қолди. Республика бўйича ижара нархлари март ойида доллар қийматда 9,5 фоизга, сўм қийматида 3,1 фоизга қимматлашди. Тошкент шаҳрида ижара нархлар ўсиши бироз пастроқ шаклланиб, доллар қийматида 6,9 фоизни *(сўмда 0,6 фоиз)* ташкил этди.

Ер участка нархларида пасаювчи динамика давом этмоқда. I чорак якунига кўра, Тошкент шаҳрида 1 сотих ер нархи 301 млн сўмни ташкил этиб, ўтган йилнинг мос даврига нисбатан 6,4 фоизга пасайди. Нархларнинг пасайиши шаҳар марказидан узоқроқ ҳудудларда ер таклифининг ошиб бориш тенденцияси билан изоҳланади.

3-расм. Бирламчи кўчмас мулк бозоридаги[1] хонадонлар нархлари динамикаси, *йиллик, фоизда*



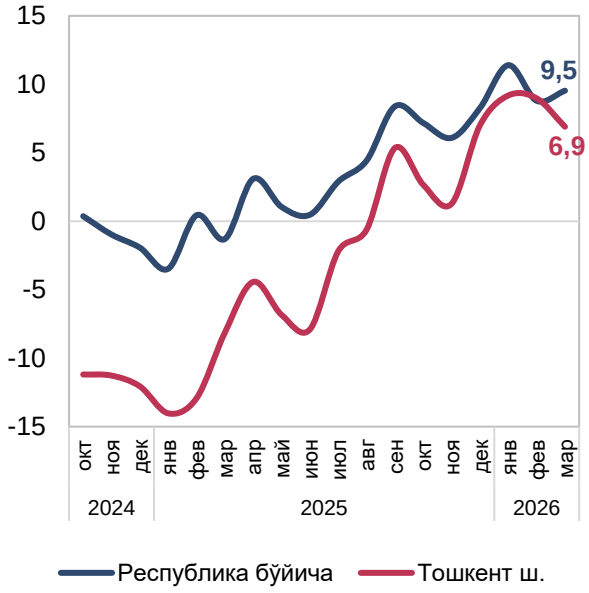
4-расм. Иккиламчи кўчмас мулк бозоридаги[1] хонадонлар нархлари динамикаси, *йиллик, фоизда*



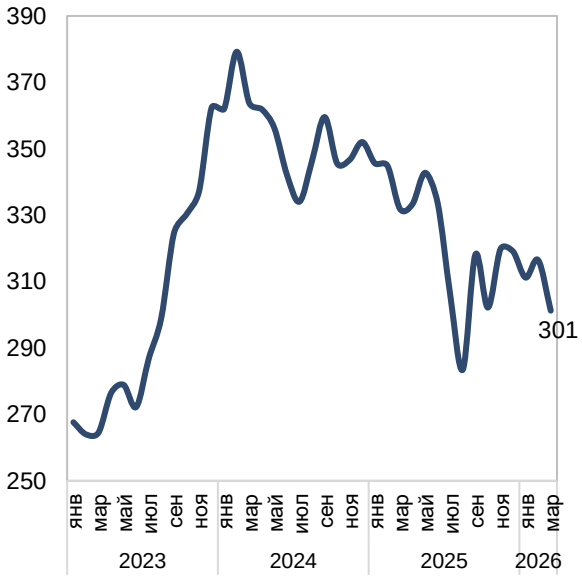
Манба: Марказий банкнинг очиқ маълумотлар асосидаги ҳисоб-китоблари.

[1] Ушбу нарх индексларини ҳисоблашда бирламчи ва иккиламчи бозордаги кўп-қаватли уйлардаги хонадон (квартира) нархлари ҳисобга олиниб, якка тартибдаги уй-жой нархлари ҳисобга олинмайди.

5-расм. Хонадонлар учун ижара[2] нархлари динамикаси,
йиллик ўсиш, доллар индексида



6-расм. Тошкент шаҳридаги ер участкалари нархлари динамикаси,
100 кв. м учун, млн сўмда



Манба: Марказий банкнинг очиқ маълумотлар асосидаги ҳисоб-китоблари.

[2] Ушбу нарх индексида ҳам якка тартибдаги уй-жой *(ҳовлилар)* нархлари ҳисобга олинмаган.

1-илова

Эскроу тизими амалиёти ҳамда унинг таъсирлари

2026 йил 1 апрелдан Ўзбекистонда кўчмас мулк ва автотранспорт воситалари олди-сотдиси бўйича нотариал битимларда эскроу ҳисобварақлари орқали ҳисоб-китоб қилиш тартиби жорий этилди.

Янги тартибга кўра, сотиб олувчи маблағлари махсус банк ҳисобварағида сақланади ва нотариал расмийлаштириш якунланганидан сўнг сотувчига ўтказилади.

Мазкур механизм йирик битимларда ҳисоб-китоб ва ҳуқуқий хавфларни камайтириш, ҳисоб-китоб жараёнларининг ишончлилиги ва шаффофлигини ошириш, шунингдек, маблағларни ўтказиш ва битимдан кейин юзага келиши мумкин бўлган низолар эҳтимолини қисқартириш орқали харидор ва сотувчи манфаатларини қўшимча ҳимоя қилишга қаратилган.

Келгусида эскроу тизимини ривожлантириш йўналишларидан бири сифатида уни улушли қурилиш соҳасида ҳам жорий этиш ва механизмларни босқичма-босқич такомиллаштириш кўриб чиқилмоқда. Бундай тизимда уй-жой харидорларининг маблағлари қурилиш якунлангунга қадар махсус банк ҳисобварағида сақланади, қурилишни молиялаштириш эса банк кредити ва қурувчининг ўз маблағлари ҳисобига амалга оширилади.

Мазкур ёндашув тугалланмаган қурилиш хавфини камайтириш, улушдорлар маблағларини ҳимоя қилиш ва қурилиш лойиҳаларини молиялаштириш шаффофлигини оширишга хизмат қилади.

Эскроу тизими халқаро амалиётда кенг қўлланилади. Хусусан, Россияда улушли қурилиш учун мажбурий эскроу ҳисобварақлари 2019 йилда жорий этилган. БААнинг Дубай амирлигида мазкур тизим 2007 йилда қабул қилинган. Хитойда қурилиш соҳасида харидор маблағларини махсус ҳисобварақларда сақлаш амалиёти 2000-йиллардан қўлланиб келади. Туркияда ҳам қурилиш бозорида банк назорати ва эскроуга яқин механизмлардан фойдаланилади.

Нархларга таъсири. Мазкур механизмнинг жорий этилиши уй-жой нархлари ва қурилиш харажатлари ошиши мумкинлиги бўйича хавотирларни келтириб чиқариши мумкин. Бироқ, мавжуд адабиётларда эскроу ҳисобварақларини жорий этишнинг уй-жой нархларига таъсири бўйича ягона ва аниқ баҳолар шаклланмаган.[3]

Шунга қарамай, эскроу механизмларининг жорий этилиши қисқа муддатда қурилиш компаниялари учун молиялаштириш харажатларига таъсир қилиши мумкин. Чунки бундай тизимда қурувчилар харидорларнинг олдиндан тўланган маблағларидан арзон молиялаштириш манбаи сифатида тўғридан-тўғри фойдалана олмайди ва қурилиш жараёни асосан банк кредитлари ҳамда ўз маблағлари ҳисобидан молиялаштирилади.

Шунингдек, халқаро тажриба шуни кўрсатадики, уй-жой нархларининг узоқ муддатли динамикаси фақат эскроу тизими билан эмас, балки ипотека шартлари,

[3] 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.

аҳоли даромадлари, урбанизация суръатлари, ер таклифи ва умумий иқтисодий фаоллик каби омиллар билан ҳам белгиланади.

Бунда, дастлабки босқичда қурилиш харажатлари ва нархлар ўсиши кузатилиши эҳтимоли бўлса-да, кейинчалик бозор иштирокчилари янги молиялаштириш шароитларига мослашади ва тизим қурилиш бозорида ишонч ҳамда молиявий интизомни кучайтиришга ҳамда узоқ муддатда бозор барқарорлигини мустаҳкамланишга хизмат қилади.

2-илова

Ўзбекистон бўйлаб кўп-қаватли турар-жой биноларининг қурилиш динамикаси

Жорий йилнинг биринчи чораги якунига кўра, республика бўйича жами 2,9 мингта кўп-қаватли турар-жой объекти қурилиш босқичида бўлиб қолмоқда. Бунда, Самарқанд вилояти, Тошкент шаҳри, Бухоро ҳамда Хоразм вилоятлари етакчилик қилмоқда.

Қурилаётган объектларнинг қаватлари сони фарқланиб, 13 қаватдан юқори бўлган турар-жой бинолари Тошкент шаҳри *(36 фоиз)*, Навоий *(10 фоиз)* ва Самарқанд *(9 фоиз)* вилоятларида юқори улушни ташкил этади. Бу ҳам, ўз навбатида, Тошкентдан ташқари бошқа ҳудудларда шаҳарлашув жараёнларининг жадаллашиши ҳамда аҳолининг уй-жойга бўлган талабини ортиб бораётганига ишора қилмоқда *(1-расм)*.

Республика бўйлаб уй-жой қурилиши асосан фундаментал талаб омили ҳисобланган аҳоли ва уй хўжаликлари сонининг ўсиши орқали белгиланади[4]. 2020 ва 2025 йиллар орасида уй хўжаликлари сони Фарғона водийси, Қашқадарё, Сурхондарё ҳамда Самарқанд вилоятларида юқори ошиши кузатилди.

Шу билан бирга, янги қурилган хонадонлар[5] сони ушбу вилоятларда турлича шаклланиб, нарх ўсишининг даражасига таъсир кўрсатди. Хусусан, Бухоро, Наманган, Хоразм ҳамда Қорақалпоғистон Республикасида уй хўжаликлари ошишига нисбатан кўпроқ хонадонлар ишга туширилгани ушбу ҳудудларда нархлар нисбатан пастроқ ўсганини тушунтиради. Аксинча, янги уй хўжаликлари сони уй жой таклифидан сезиларли юқори шаклланган ҳудудларда *(Сирдарё, Қашқадарё ҳамда Тошкент шаҳри ва вилоятида[6])* нархлар ҳам юқорироқ ўсган.

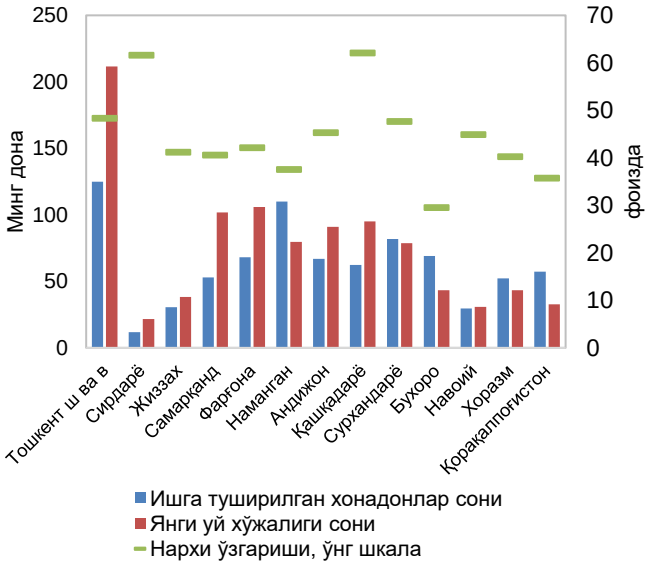
Шунингдек, Тошкент шаҳри ва вилоятида катта ҳажмда янги хонадонлар ишга туширилганига қарамасдан нархларнинг юқори ўсиши кузатилган бўлиб, бу ерда аҳоли миграцияси, инвестицион мақсадлардаги харидлар ҳамда даромадлар ўсиши каби қўшимча талаб омиллари ҳам муҳим аҳамият касб этганлигини кўрсатади.

[4] Аҳоли сони ортишининг Ўзбекистон ҳудудларидаги уй хўжалиги аъзоларининг ўртача сонига нисбати.
[5] Бунга кўп-қаватли хонадонлар ва якка тартибдаги уйлар киради.
[6] Тошкент шаҳри Тошкент вилоятининг айрим ҳудудлари қайта тақсимланиши натижасида кенгайгани ва бу маълумотларнинг классификациясига таъсир қилганини ҳисобга олган ҳолда, иккала ҳудудни битта ҳудуд сифатида кўрсатиш мақсадга мувофиқ деб топилди.

7-расм. Қурилиш жараёнидаги кўп-қаватли турар-жой объектлари сони

Манба: Марказий банкнинг очиқ маълумотлар асосидаги ҳисоб-китоблари.

8-расм. 2020-2025 йиллар оралиғида ишга туширилган хонадонлар ва уй-хўжаликлар сонининг ортиши ҳамда ўртача уй-жой нархларининг ўсиши



Манба: Миллий статистика қўмитаси маълумотлари асосида Марказий банк ҳисоб-китоблари.

© Ўзбекистон Республикаси Марказий банки, 2026 йил

Ҳужжатнинг электрон версияси Ўзбекистон Республикаси Марказий банки веб-сайтининг «Тадқиқотлар» бўлимининг «Таҳлилий материаллар» кичик бўлимида жойлаштирилган.

Ўзбекистон Республикаси Марказий банкининг расмий сайти: www.cbu.uz

Пул-кредит сиёсати департаменти томонидан тайёрланди.

Ўз таклиф ва эътирозларингизни қуйидаги манзилга жўнатишингиз мумкин:

E-mail: sinogamov@cbu.uz

Тел.: (+998) 71 212-60-22