



Ўзбекистон Республикаси
Марказий банки

КЎЧМАС МУЛК БОЗОРИ ТАҲЛИЛИ

2026 йил

II чорак

*Пул-кредит сиёсати департаменти
томонидан тайёрланган*

Резюме

2026 йилнинг II чорагида кўчмас мулк бозорида талаб ва таклифнинг бир вақтда ошиши давом этди. Аҳоли даромадлари, юқори иқтисодий фаоллик, ипотека кредитлари талабни қўллаб-қувватлаган бўлса, қурилиш ишлари, турар-жой инвестициялари таклифни оширди.

Бозордаги битимлар сони ўтган йил даражасида сақланиб қолди. II чорақда 74,4 мингта олди-сотди битими расмийлаштирилди. Эскроу тартиби жорий этилиши арафасида битимларнинг бир қисми олдиндан март ойига кўчирилгани сабабли апрель-май ойларида вақтинчалик пасайиш кузатилди, июнь ойида эса фаоллик қайта тикланди.

Ипотека кредитлари уй-жойга бўлган талабнинг қўллаб-қувватловчи асосий омилларидан бири бўлди. II чорақда 7,4 трлн сўмлик ипотека кредитлари ажратилиб, ўтган йилнинг мос даврига нисбатан 48 фоизга ошди. Биринчи ярим йилликда ипотека кредитлари ҳажми 13,1 трлн сўмни ташкил этди.

Уй-жой таклифи барқарор ошиб бормоқда. Биринчи ярим йилликда қурилиш ишлари 13,8 фоизга, фойдаланишга топширилган уй-жойлар майдони 7,2 фоизга ошди. Турар-жой қурилишига 27,3 трлн сўм инвестиция йўналтирилиши келгуси даврларда ҳам янги таклифнинг бозорга чиқишини қўллаб-қувватлайди.

Кўп қаватли уйлардаги хонадонлар нархлари ўсувчи, бироқ мўтадил динамикада шаклланди. Июнь ойида бирламчи ва иккиламчи бозорларда нархлар сўм ҳисобида мос равишда йиллик 6,2 ва 6,3 фоизга ошди.

Худудларда бозор динамикаси пойтахтга нисбатан фаолроқ шакланмоқда. Битимлар сонининг энг юқори ўсиши Хоразм вилоятида қайд этилди. Уй-жой нархларининг Тошкент шаҳрига нисбатан бошқа худудларда тезроқ ошиши пастроқ нарх базаси, маҳаллий талаб, даромадлар ва инвестицион фаолликнинг кенгайиши билан изоҳланади.

Ижара бозорида талаб юқори сақланган бўлса, ер участкалари бозорида йиллик пасайиш давом этди. Июнь ойида Тошкент шаҳрида ижара нархлари доллар ҳисобида 11,6 фоизга ошди. Ер участкаларининг ўртача таклиф нархи эса ўтган йилга нисбатан 9 фоизга паст бўлди, бироқ май ойидаги пасайишдан сўнг ойлик ҳисобда қисман тикланди.

Кўчмас мулк бозоридаги фаоллик

2026 йилнинг II чорагида кўчмас мулк бозоридаги фаоллик I чорак охирида кузатилган тезлашишдан сўнг нисбатан барқарорлашди. Апрель-июнь ойларида жами 74,4 мингта кўчмас мулк олди-сотдиси билан боғлиқ битимлар расмийлаштирилиб, ушбу кўрсаткич ўтган йилнинг мос даврига нисбатан деярли ўзгаришсиз қолди (*ўсиш 0.1%*) (*1-расм*).

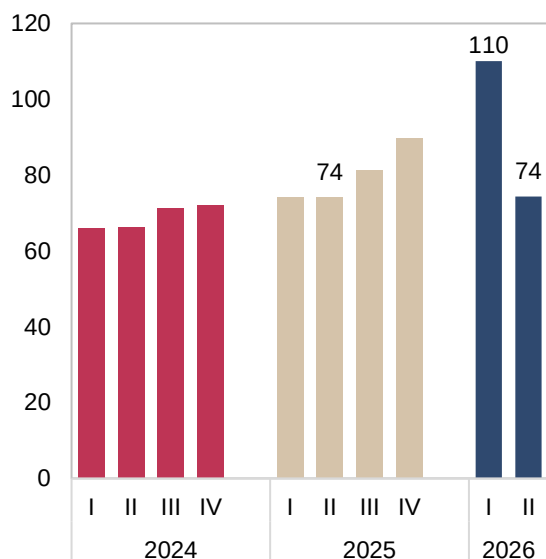
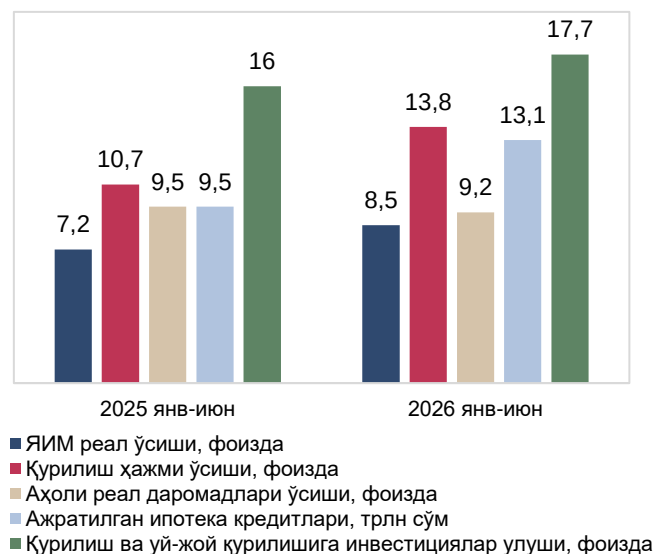
Бунда чорак давомидаги ойлик динамика турлича шаклланди. Март ойида эскроу тизими жорий этилиши арафасида битимларнинг бир қисми олдиндан расмийлаштирилгани ҳисобига бозор фаоллиги кескин ошди. Янги тартиб кучга киргач, апрель-май ойларида битимлар сонида вақтинчалик тўғриланиш кузатилди. Июнь ойида эса бозор фаоллиги қайта тикланиб, аввалги ўсиш траекториясига қайтди. Бу бозор иштирокчиларининг янги ҳисоб-китоб тартибига босқичма-босқич мослашаётганини ҳамда олдинги ойлардаги пасайиш асосан вақтинчалик омиллар билан боғлиқ бўлганини кўрсатади.

Худудлар кесимида II чорақда (*соф*) битимлар сони Хоразм вилоятида 17,8 фоизга, Навоий ва Сирдарё вилоятларида қарийб 7,5 фоизга, Қорақалпоғистон Республикасида эса 6,1 фоизга ошди.

Тошкент шаҳрида битимлар сони 2 фоизга ошган бўлса, Фарғона, Бухоро, Жиззах, Самарқанд ва Тошкент вилоятларида ўтган йилнинг мос даврига нисбатан биров камайиш кузатилди. Айрим ҳудудлардаги нисбатан мўтадил динамика битимларнинг ойлар ва чораклар бўйича бир марталик қайта тақсимлангани билан изоҳланади.

Шу билан бирга, йил бошидан (*январь–июнь*) барча ҳудудларда битимлар сони ўтган йилнинг мос даврига нисбатан сезиларли ўсди.

2026 йилнинг II чорагида кўчмас мулк бозорида талаб ва таклиф бир вақтда ошиб борди. Уй-жой бозорида талаб юқори иқтисодий фаоллик, аҳоли даромадларининг ўсиши ва ипотека кредитлари ҳисобига қўллаб-қувватланмоқда. Таклиф томонидан бозор фаоллигини қурилиш ҳажмларининг юқори ўсиши ва бирламчи бозорда таклифнинг кенгайиши қўллаб-қувватламоқда (*2-расм*).

1-расм. Кўчмас мулк олди-сотди битимлари сони, минг дона**2-расм. Кўчмас мулк бозорини қўллаб-қўвватловчи макроиқтисодий омиллар**

Манба: e-notarius, Марказий банк, Миллий статистика қўмитаси.

2026 йилнинг январь-июнь ойларида иқтисодиётнинг реал ўсиши 8,5 фоизни ташкил этди. Аҳолининг умумий даромадлари реал ҳисобда 9,2 фоизга, аҳоли жон бошига даромадлар эса 7,3 фоизга ошди.

Шу билан бирга, ипотека кредитлари ажратиш ҳажмининг юқори ўсиши, айниқса, бирламчи бозорга талабни оширмоқда. 2026 йилнинг II чорагида ажратилган ипотека кредитлари ҳажми 7,4 трлн сўмни ташкил этиб, ўтган йилнинг мос даврига нисбатан 48 фоизга ошди (*биринчи ярим йилликда мазкур кўрсаткич 13,1 трлн сўмга етиб, йиллик ҳисобда 38 фоизга кўпайди*).

2026 йилнинг биринчи ярмида қурилиш соҳасида юқори фаоллик сақланиб қолди. Бажарилган қурилиш ишлари ҳажми ўтган йилнинг мос даврига нисбатан 13,8 фоизга ошди.

Биринчи ярим йилликда турар-жой қурилишига 27,3 трлн сўм инвестиция йўналтирилиб, унинг жами асосий капиталга инвестициялардаги улуши 8,1 фоизни ташкил этди. Умуман, қурилиш фаолияти ва турар-жой қурилишига йўналтирилган инвестициялар ҳажми 59,8 трлн сўмга ёки жами инвестицияларнинг 17,7 фоизига тенг бўлди. Умуман, асосий капиталга инвестициялар юқори ўсган шароитда турар-жой қурилишига йўналтирилган инвестициялар иқтисодиётдаги юқори инвестицион фаолликнинг муҳим йўналишларидан бири бўлиб қолмоқда.

2026 йилнинг январь-июнь ойларида 7,7 млн квадрат метр уй-жой фойдаланишга топширилиб, ўтган йилнинг мос даврига нисбатан 7,2 фоизга ошди. II чорақда фойдаланишга топширилган уй-жой майдони ўтган йилнинг мос чорагига нисбатан 7,7 фоизга кўпайди.

Уй-жой қурилишининг асосий қисми якка тартибдаги уй-жойлар ҳиссасига тўғри келишда давом этмоқда.

Ишга туширилган уйлар сони биринчи ярим йилликда 30,9 мингтани ташкил этиб, ўтган йилга нисбатан 0,3 фоизга ошди. Шу билан бирга, уй-жойларнинг умумий майдони 7,2 фоизга ошган.

Бу фойдаланишга топширилган уй-жойларнинг ўртача майдони катталашгани ва таклиф таркибида нисбатан йирик якка тартибдаги уйларнинг улуши юқори бўлганини кўрсатиши мумкин.

1-жадвал. Уй-жой қурилиши билан боғлиқ кўрсаткичлар

Кўрсаткич номи	2025 йил январь- июнь	2026 йил январь- июнь	Ўзгариши
Ишга туширилган уй-жойларнинг умумий майдони, млн кв. м.	7,2	7,7	7,2%
Ишга туширилган уйлар сони, минг дона	30,8	30,9	0,3%
Ишга туширилган кўп хонадонли уй-жойларнинг умумий майдони, минг кв. м.	24,0	16,6	-30,8%
1000 кишига тўғри келадиган фойдаланишга топширилган турар-жой бинолари майдони, кв.м.	190,5	200,7	5,4%

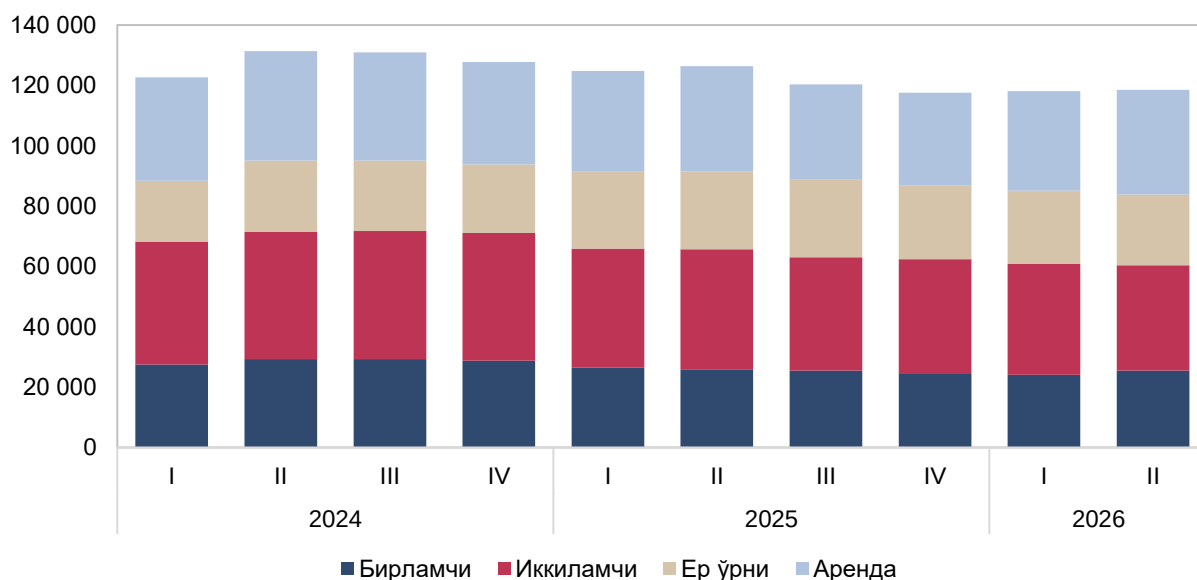
Манба: Миллий статистика қўмитаси.

Ҳудудлар кесимида уй-жойларни фойдаланишга топшириш ҳажмининг энг юқори ўсиши Хоразм вилоятида – 22,9 фоиз ва Тошкент шаҳрида – 21,5 фоиз қайд этилди. Шунингдек, Фарғона вилоятида 11,3 фоиз, Жиззах вилоятида 10,7 фоиз ва Андижон вилоятида 8,2 фоизлик ўсиш кузатилди.

Уй-жой таклифининг барқарор ошиб бориши бозордаги талабни мувозанатлаштириб, нархлар динамикасининг мўтадил шаклланишига хизмат қилмоқда. Қурилиш ишлари ва инвестициялар ҳажмининг юқори ўсиши эса келгуси даврларда ҳам янги таклифнинг босқичма-босқич бозорга чиқиб бориши учун замин яратмоқда.

Очиқ интернет платформаларидаги эълонлар динамикаси бозор таклифи сегментлар бўйича турлича шаклланишини кўрсатди. Марказий банк ҳисоб-китобларига кўра, II чорақда бирламчи бозордаги эълонлар сони I чораққа нисбатан 5,5 фоизга ва ижара эълонлари 4,9 фоизга ошди. Иккиламчи бозордаги эълонлар сони 4,8 фоизга, ер участкалари бўйича эълонлар эса 3 фоизга камайди (3-расм).

3-расм. Очиқ интернет платформаларидаги эълонлар сони динамикаси, дона



Манба: Марказий банк.

Нарх тенденциялари

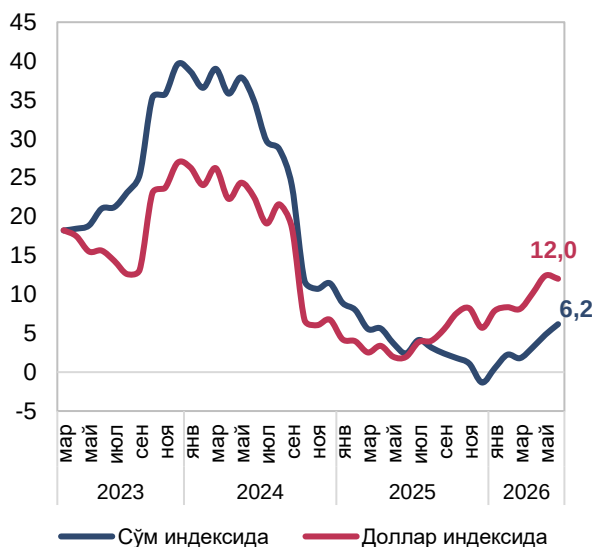
2026 йилнинг II чорагида кўчмас мулк нархлари ўсувчи динамикани сақлаб қолди. Шу билан бирга, ўсиш суръатлари иқтисодий фаоллик ва аҳоли даромадлари ўсишига нисбатан мўтадил бўлмоқда.

Июнь ойида бирламчи бозорда кўп қаватли уйлардаги хонадонлар нархи сўм ҳисобида 6,2 фоизга, доллар ҳисобида эса 12 фоизга ошди. Иккиламчи бозорда ҳам шунга яқин динамика кузатилиб, нархлар сўм ҳисобида 6,3 фоизга ва доллар ҳисобида 12,2 фоизга қимматлашди (4 ва 5-расмлар).

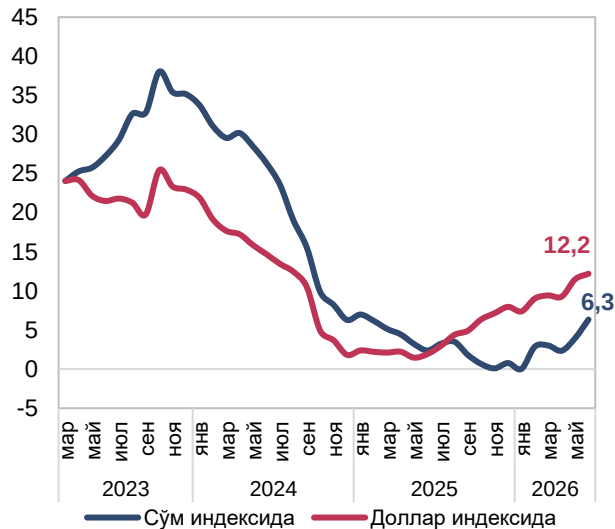
Бирламчи ва иккиламчи бозорларда нархлар динамикасининг деярли бир хил шаклланиши уй-жойга бўлган талаб умумий бозор бўйича барқарор шаклланаётганини кўрсатади.

Нархлар ўсиши Тошкент шаҳрига нисбатан бошқа ҳудудларда юқорироқ шаклланди. Ҳудудлардаги нисбатан юқори ўсиш пастроқ нарх базаси, аҳоли даромадлари, қурилиш ва инвестицион фаолликнинг кенгайиши билан боғлиқ.

4-расм. Бирламчи кўчмас мулк бозоридаги¹ хонадонлар нархлари динамикаси, йиллик, фоизда



5-расм. Иккиламчи кўчмас мулк бозоридаги¹ хонадонлар нархлари динамикаси, йиллик, фоизда



Манба: Марказий банкнинг очиқ маълумотлар асосидаги ҳисоб-китоблари.

Ижара ва ер бозорлари

2026 йилнинг II чорагида ижара бозорида талаб юқори даражада сақланди. Марказий банкнинг очиқ эълонлар асосидаги ҳисоб-китобларига кўра, Республика бўйича ижара нархларининг йиллик ўсиш суръати II чорак давомида тезлашди. Июнь ойида кўп қаватли уйлардаги хонадонлар ижара нархлари ўтган йилнинг мос ойига нисбатан сўм ҳисобида 7,1 фоизга, доллар ҳисобида эса 13 фоизга ошди.

Тошкент шаҳрида ижаранинг ўртача таклиф нархи июнь ойида бир квадрат метр учун ойига 9,5 долларни ёки 114 минг сўм атрофини ташкил этди. Бу сўм ҳисобида ўтган йилнинг мос ойига нисбатан 5,8 фоизлик (долларда – 11,6 фоиз) ўсишни англатади (6-расм).

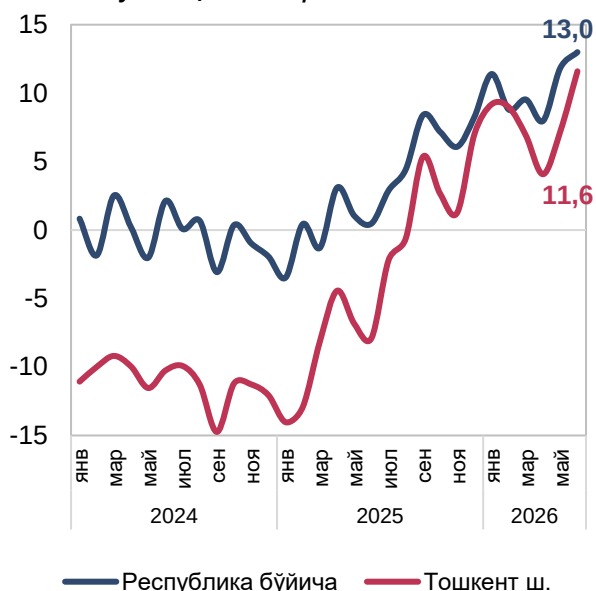
Июнь ойида ижара эълонлари сонининг қайта кўпайиши таклифдаги апрель-май қисқаришини қисман қоплади. Бироқ нархлар ўсишининг сақланиб қолиши талаб ҳам юқори бўлганини кўрсатади.

¹ Ушбу нарх индексларини ҳисоблашда бирламчи ва иккиламчи бозордаги кўп-қаватли уйлардаги хонадон (квартира) нархлари ҳисобга олинди, яқка тартибдаги уй-жой нархлари ҳисобга олинмади.

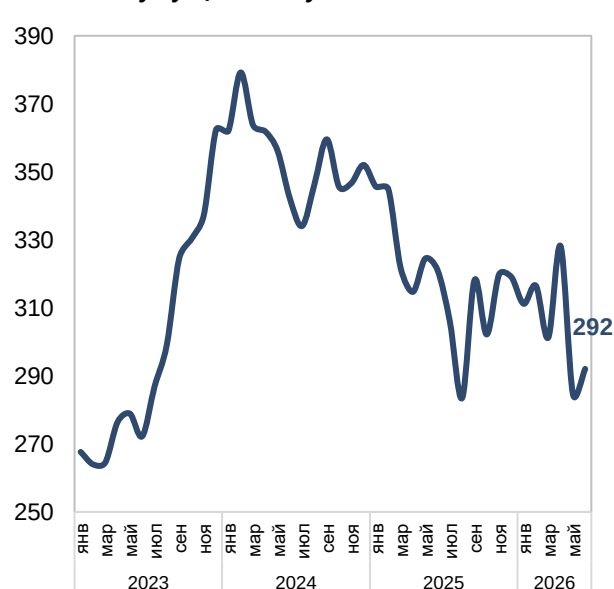
Пойтахтда хизматлар соҳаси ва ишбилармонлик фаоллигининг кенгайиши, ички миграция жараёнлари, вақтинчалик яшашга бўлган эҳтиёж ижарага талабни қўллаб-қувватламоқда.

Тошкент шаҳрида ер участкалари нархларида пасаяувчи йиллик динамика давом этди. Июнь ойида 100 квадрат метр ернинг ўртача таклиф нархи қарийб 292 млн сўмни ташкил этиб, ўтган йилнинг мос ойига нисбатан 9 фоизга паст бўлди. Шу билан бирга, май ойидаги кескин пасайишдан сўнг июнь ойида нархлар ойлик ҳисобда 2,6 фоизга тикланди (7-расм).

6-расм. Хонадонлар учун ижара² нархлари динамикаси, йиллик ўсиш, доллар индексида



7-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.

© Ўзбекистон Республикаси Марказий банки, 2026 йил



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

Ўзбекистон Республикаси Марказий банкнинг 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