



Ўзбекистон Республикаси Марказий банки

КЎЧМАС МУЛК БОЗОРИ ТАҲЛИЛИ

1 ЧОРАК
2024 Й.

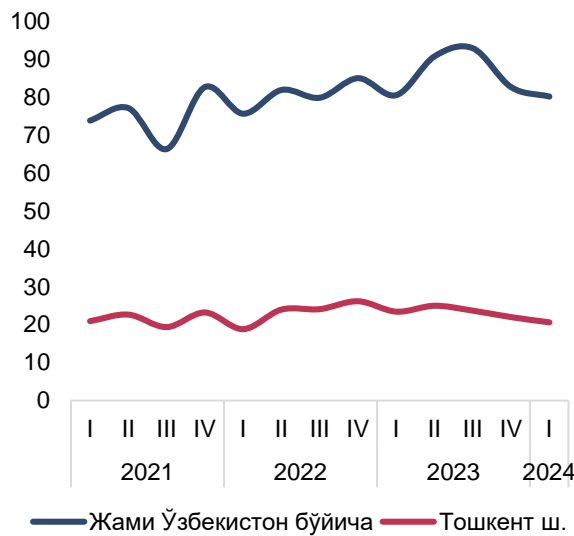
*ПУЛ-КРЕДИТ СИЁСАТИ ДЕПАРТАМЕНТИ
ТОМОНИДАН ТАЙЁРЛАНГАН*

Ўзбекистон кўчмас мулк бозори (2024 йил I чорақ)

2024 йилнинг I чорагида кўчмас мулк бозоридаги фаоллик турли йўналишларда шаклланиб, аксарият ҳудудларда тузилган кўчмас мулк олди-сотди шартномаларининг сони ўсиши билан изоҳланади. Пойтахтда, аксинча, ўтган йилга нисбатан битимлар сони камайган бўлиб, ушбу пасайишга қарамасдан динамика ўрта муддатли даражада шаклланимоқда. Умуман олганда, бозор фаоллиги ўтган йилнинг ўрталарига нисбатан бироз барқарорлашган бўлса-да, ҳали ҳам юқориликка қолмоқда (1-расм).

I чорақда 80,2 мингта олди-сотди шартномалари тузилиб деярли ўтган йилнинг мос даври кўрсаткичи (80,6 мингта) доирасида шаклланди. Тошкент (-12 фоиз), Навоий вилояти (-19,5 фоиз) ва Қорақалпоғистон Республикасида (-12 фоиз) ўтган чорақдан бошланган фаолликнинг пасайиш тенденцияси давом этди (2-расм).

1-расм. Кўчмас мулк олди-сотди битимлари сони, минг. dona.



Манба: e-notarius.uz

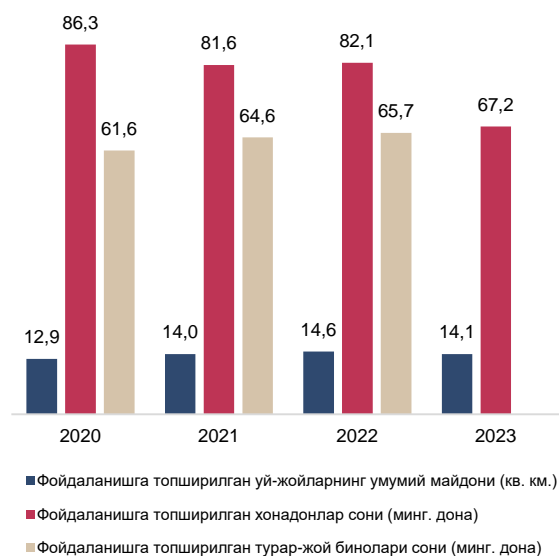
2-расм. Ҳудудлар кесимида кўчмас мулк битимлари сони ўзгариши, й/ў

Регион	2023					2024
	I	II	III	IV	Йил	I
Тошкент ш.	9%	8%	4%	-14%	0%	-12%
Тошкент вил.	-11%	12%	16%	5%	5%	6%
Сирдарё вил.	-13%	18%	18%	-2%	4%	11%
Жиззах вил.	1%	22%	23%	-12%	5%	-3%
Самарқанд вил.	1%	6%	15%	8%	6%	3%
Фарғона вил.	-11%	6%	17%	-1%	1%	5%
Наманган вил.	-2%	10%	30%	6%	9%	1%
Андижон вил.	-4%	8%	20%	8%	6%	14%
Қашқадарё вил.	-2%	11%	28%	21%	12%	11%
Сурхондарё вил.	-24%	-5%	26%	-7%	-6%	-2%
Бухоро вил.	-17%	18%	32%	13%	8%	17%
Навоий вил.	15%	28%	19%	-6%	12%	-20%
Хоразм вил.	13%	15%	24%	1%	10%	21%
Қорақалпоғистон Рес.	19%	23%	24%	-7%	12%	-12%
ЖАМИ	-1%	11%	16%	-2%	4%	0%

Сўнгги йилларда турар жойларни ва янги хонадонларни фойдаланишга топширилишида бирмунча барқарор кўрсаткичлар кузатилмоқда (3-расм). Шаклланган уй-жой таклифи ва жорий муқобил маълумотлар сифатида баҳоланадиган уй-жойларни сотиш бўйича эълонлар сони, иккиламчи ва ижара сегментларида ўсишни кўрсатмоқда (4-расм). Бундан ташқари, жорий қурилиш ишлари динамикаси уй-жой таклифининг келгусида янада кенгайиб боришини кўрсатиши мумкин. Шу билан бирга, ижара бозорининг мақбуллашуви ва спекулятив талабнинг қисман пасайиши шароитида ушбу

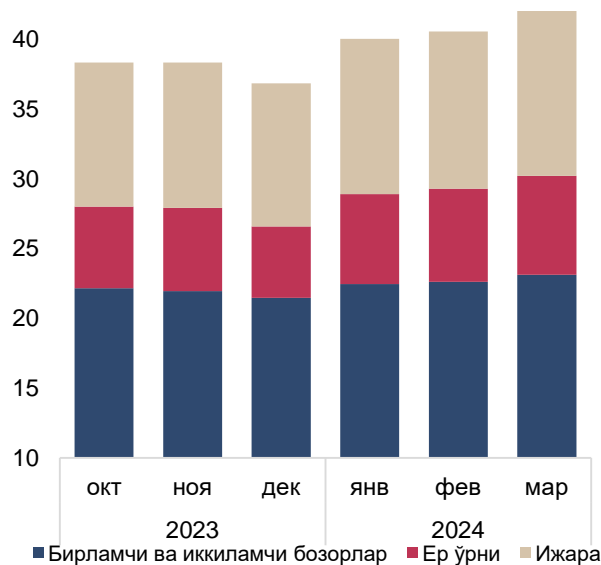
тенденцияларнинг бирламчи ва иккиламчи бозорларга ўтиш эҳтимоли ортиб бормоқда.

3-расм. Фойдаланишга топширилган уй-жойлар майдони, турар-жой ва хонадонлар сони



Манба: Статагентлик, Марказий банк

4-расм. Уй-жой хариди ва ижараси бўйича эълонлар сони, минг. донга



Манба: Оchiқ веб-саҳифаларидан йиғилган маълумотлар асосида

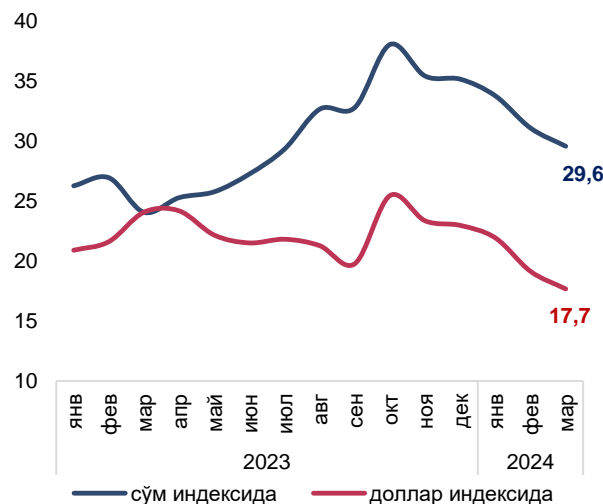
Дастлабки ҳисоб-китобларга кўра, уй-жойлар ижараси секторида талаб пасаймоқда. Бу қидирув тизимлари ва кўчмас мулк фаолиятига мўлжалланган сайтларда аҳоли томонидан қидирилган сўровлар сони камайишида намоён бўлмоқда. Шунингдек, ипотека кредити бўйича сўровлар ҳам бироз камайган бўлса-да, олдинги йиллардаги ўртача даражада сақланиб қолмоқда (5-расм).

5-расм. Аҳолининг очик веб-саҳифалардаги сўровлари динамикаси, Z-индекс орқали нормаллаштирилган, ЗММА



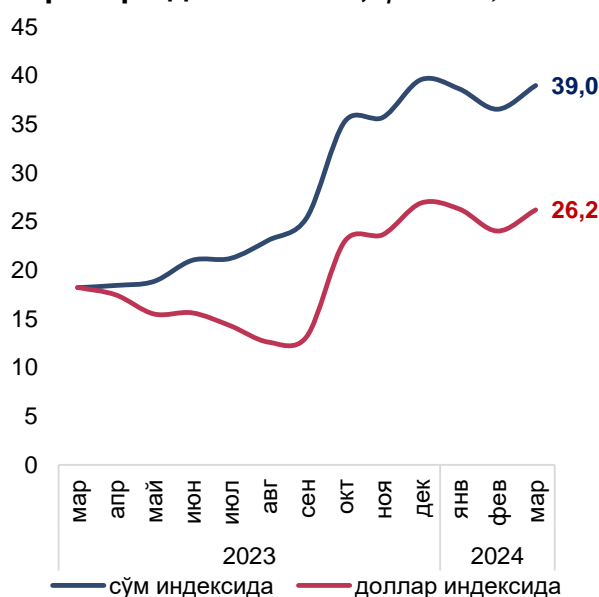
Манба: Оchiқ веб-саҳифаларидан йиғилган маълумотлар асосида, Марказий банк ҳисоб-китоблари

6-расм. Иккиламчи турар-жой бозори нархлари динамикаси, фоизда, й/й

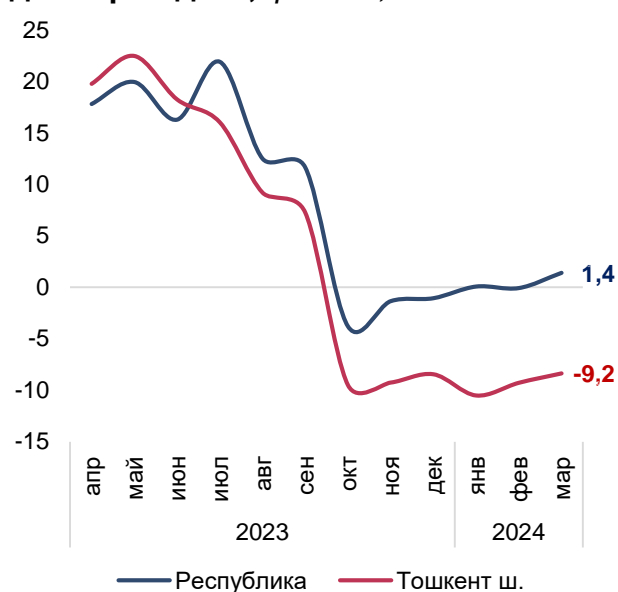


Фаолликнинг барқарорлашуви иккиламчи бозорда нархлар ўсишининг секинлашишида аста-секин намоён бўла бошлади. Март ойида иккиламчи бозорда нархлар сўм индекси бўйича ўтган йилнинг мос даврига нисбатан 29,6 фоизга, доллар қийматда эса 17,7 фоизга ошди (6-расм). Пойтахтда январь-февраль ойларида ўсиш суръатлари ўтган йилги даражада сақланиб қолган бўлса, март ойида таклиф нархи бироз пасайди. (Иккиламчи бозор нархлари бўйича тўлиқ маълумот 1 жадвалда келтирилган)

7-расм. Бирламчи турар-жой бозори нархлари динамикаси, фоизда, й/й



8-расм. Ижара нархлари ўзгариши, доллар индекси, фоизда, й/й



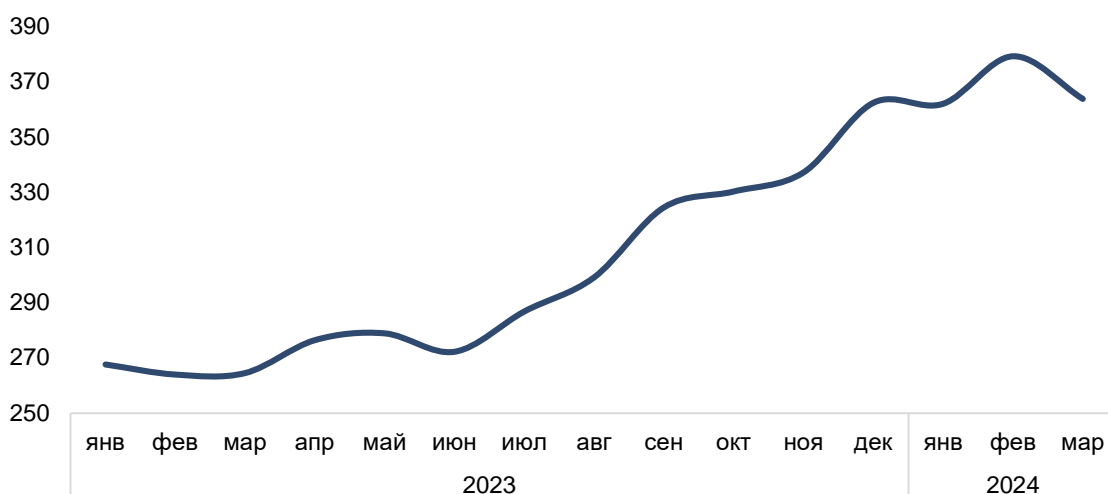
Манба: Очиқ веб-саҳифаларидан йиғилган маълумотлар асосида, Марказий банк ҳисоб-китоблари

Бирламчи бозорда ўсиш суръатлари юқориликча сақланиб қолмоқда (7-расм). Тошкент шаҳри, Тошкент вилояти ва Фарғона водийсида ўсиш суръатлари тезлашган. Март ойида йиллик ҳисобда бирламчи уйлар нархлари сўм индексида 39 фоизга, доллар кўрсаткичида эса 26,2 фоизга ошган. Янги уй-жойларга бўлган талабни рағбатлантириш нархларга босимни келтириб чиқараётган бўлиши мумкин.

I чорақда республика бўйича ижара нархларида ўсиш суръатлари паст ва барқарор даражада шаклланиб келмоқда. Бироқ, ўтган йилнинг бошида кузатилган паст база таъсирининг чиқиб кетиши сабабли жорий нархлар йиллик кўрсаткичларда тўғриланди. Тошкент шаҳрида таклифнинг ошиши билан бирга талабнинг камайиши ҳисобига нарх босими пасайишда давом этмоқда. Республика бўйича ижарага бериладиган уй-жойларнинг таклиф нархлари сўм индексида 11,7 фоизга (доллар ҳисобда 1,4 фоизга) ошди. Пойтахт ижара нархи сўм индексида ўзгаришсиз қолиб, доллар индексида 9 фоиздан кўпроққа пасайди.

Биринчи чорақда ер участкалари нархининг ўсиш тенденциялари ўтган чорақлар динамикасида қолди. Йиллик ҳисобда 100 квадрат метр (бир сотих) ернинг нархи 37,5 фоизга (доллар индексида – 24,9 фоизга) ошиб, 364 млн. сўмни ташкил этди.

9-расм. Тошкент шаҳридаги 100 кв. м. ернинг ўртача нархи, млн. сўм



Манба: Марказий банк кузатувлари асосида

1-Илова

Ички миграция ва уй-жой бозори

Сўнгги йилларда аҳолининг ички мобиллиги сезиларли даражада ошиб, ички миграция жараёнлари тезлашди. Айниқса, 2017-2023 йилларда аҳолининг ҳудудлардан пойтахтга қараб ҳаракатланиши ўсувчи тенденцияга эга бўлди. Статистик маълумотларга кўра, ўрганилаётган даврда, барча вилоятларда ички миграциянинг салбий динамикаси кузатилган (Тошкент шаҳри бундан мустасно). Бу эса, маълум даражада, пойтахт уй-жой бозорига қўшимча босим яратиб, нархларнинг юқорироқ даражада ўсишига олиб келмоқда.

1.1-расм. Ҳудудлараро миграция динамикаси

(градуация: қизил – чиқиб кетиш, кўк – кириб келиш)

Ҳудуд	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Қорақалпоғистон Рес.							
Бухоро вил.							
Жиззах вил.							
Қашқадарё вил.							
Навоий вил.							
Самарканд вил.							
Сурхондарё вил.							
Сирдарё вил.							
Тошкент вил.							
Наманган вил.							
Андижон вил.							
Фарғона вил.							
Хоразм вил.							
Тошкент ш.							

Манба: Статагентлик маълумотлари асосида Марказий банк ҳисоб-китоблари

1-жадвал. 2024 йил I чорақда иккиламчи уй-жой бозорининг 1 кв. м. учун ўртача нархи (минг. сўм)

Худуд	2023			2024		
	Январь	Февраль	Март	Январь	Февраль	Март
Тошкент ш.	10 729	10 858	10 979	15 270	15 561	15 515
Тошкент вил.	5 738	5 878	6 094	8 242	8 362	8 379
Сирдарё вил.	3 960	4 239	4 248	4 823	4 886	5 123
Жиззах вил.	4 095	4 254	4 189	4 884	5 029	4 715
Самарқанд вил.	7 307	7 405	7 467	9 139	9 336	9 503
Фарғона вил.	4 284	4 171	4 252	5 335	5 296	5 424
Наманган вил.	4 892	4 726	5 041	5 606	5 567	5 803
Андижон вил.	4 729	5 496	5 883	6 993	7 098	7 082
Қашқадарё вил.	4 133	4 415	4 366	5 184	5 071	5 223
Сурхондарё вил.	4 587	4 762	4 710	5 401	5 246	5 363
Бухоро вил.	4 663	4 781	4 813	6 428	6 473	6 527
Навоий вил.	5 970	6 264	6 422	7 990	8 016	8 123
Хоразм вил.	3 851	3 947	3 927	5 439	5 205	4 959
Қорақалпоғистон Рес.	3 667	3 785	3 891	4 126	4 184	4 275

Эслатма: Ушбу шарҳдаги кўрсаткичларни ҳисоблаш ва таҳлил қилиш веб-саҳифаларда мавжуд бўлган очиқ маълумотларга асосланади. Олинган натижалар ўртача таклиф нархлари бўлиб, шартномалар тузиш ёки белгиланган харажатлар шароитида битимларни амалга оширишни назарда тутмайди.