



**Ўзбекистон Республикаси
Марказий банки**

Кўчмас мулк бозори шарҳи



**III чорак
2022 й.**

Ўзбекистон кўчмас мулк бозори (2022 йил III чорак якуни бўйича)

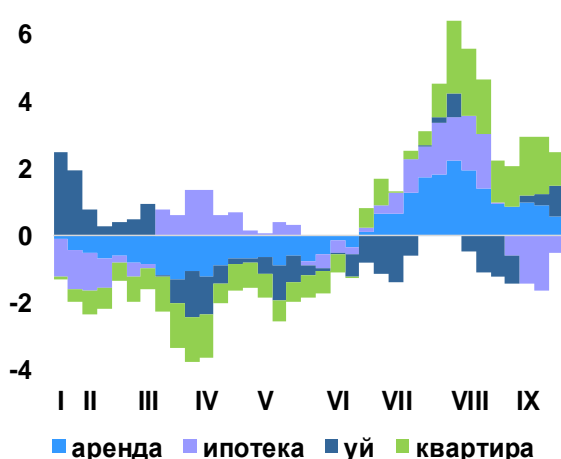
Жорий йилнинг III чорагида норезидентлар томонидан яшаш жойларига бўлган талабнинг ортиши, аҳолининг иккиламчи даромадлари ўсиши ҳамда мавсумий омиллар ҳисобига кўчмас мулк бозорида ўсувчи динамика сақланиб қолди.

Бозордаги фаоллик ва олди-сотди шартномалари

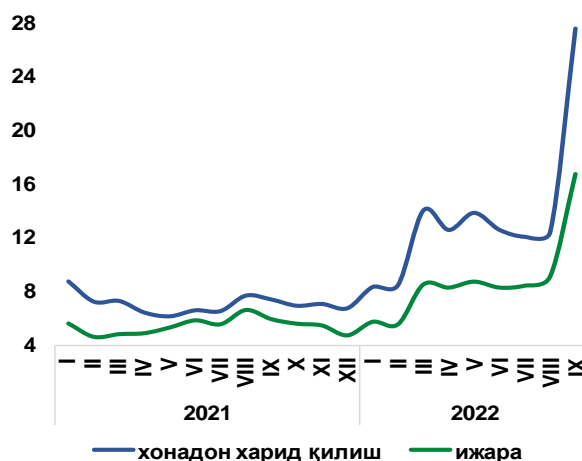
Республиканинг барча ҳудудларида кўчмас мулк олди-сотдиси бўйича тузилган шартномалар сони ошди. Жорий йил июль-сентябрь ойларида 79,9 мингта шартномалар расмийлаштирилиб, ўтган йилнинг мос даврига нисбатан 20 фоизга ошди. Кўрсаткичнинг баланд бўлиши асосан август ва сентябрь ойларида тузилган шартномалар билан боғлиқ.

Ҳудудлар бўйича тақсимланганда энг юқори ўсиш кўрсаткичлари Хоразм (41 фоиз), Навоий (39 фоиз), Жиззах (32 фоиз) ва Қашқадарё (30 фоиз) вилоятларига тўғри келмоқда. Ушбу даврда Тошкент шаҳрида ўтган йилнинг мос даврига нисбатан 18 фоизга кўпроқ шартномалар расмийлаштирилган.

1-расм. 2022 йилда кўчмас мулк сектори бўйича қидирувлар сони ўзгариши¹ (банд)



2-расм. “Яндекс” сўров тизими орқали Россия фойдаланувчилари томонидан “Тошкентда кўчмас мулк” бўйича изланган сўровлар сони, (минг)



Манба: Google Trends маълумотлари Манба: Яндекс WordStat асосида Марказий банк ҳисоб-китоблари

Бундан ташқари, қидирув тизимларида энг кўп изланган сўровлар натижаларига кўра, ушбу даврда бозор фаоллиги сезиларли даражада ошган (1-расм). Шу билан бирга, мамлакатда кўчмас мулкни сотиб олиш

¹ 4 ҳафталик сузувчи ўртача, z-балл билан нормаллаштирилган (стандартлаштирилган баҳолаш). Z-масштабланиш 2022 йил январь-сентябрь ойлари оралиғида амалга оширилди

ва ижарага олишга бўлган қизиқиш маълум мамлакатлардан, хусусан, Россиядан норезидентлар томонидан ўтган чорак бошидан сезиларли даражада ошган (2-расм), бу қўшимча талаб ва нарх муҳитига нафақат жорий чоракда балки, келгуси давр учун ҳам босим ўтказди.

Таклиф ўртача барқарор даражада сақланиб қолиб, бозорда ҳосил бўлган юқори талабни қисман мувозанатлаштирмақда.

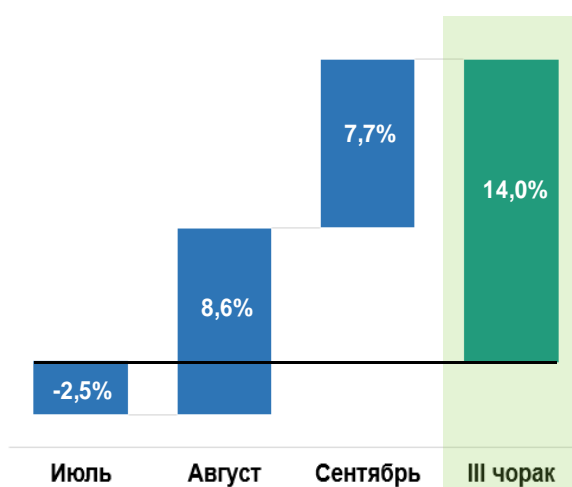
Ижара ҳақи

Август-сентябрь ойларида турар жойлар учун ижара нархларида ўсиш кузатилди. Июль ойида республика бўйича ижара нархлари вақтинчалик пасайиб (*меҳнат таътили даври ва ўқув йилининг якунланиши*), сўм биргилида 2,5 фоизга камайди (*доллар эквивалентда 2,2 фоиз*). Кейинги икки ой ичида 17 фоизлик сезиларли ўсиш кузатилди (*мос равишда августда 8,6 фоиз ва сентябрда 7,7 фоиз*) (3-расм).

Тошкент шаҳар, Самарқанд, Фарғона ва Тошкент вилоятларида 1 кв. м. учун ижара ҳақи сезиларли даражада ошган.

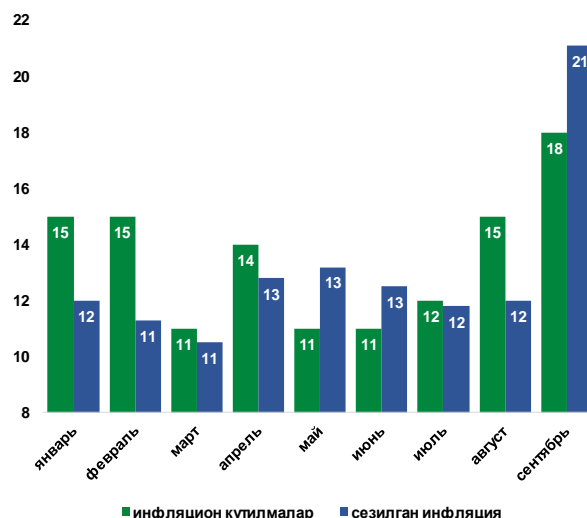
Ҳозирги вақтда аҳоли томонидан сезилаётган ижара ҳақининг ошиши инфляцион кутилмаларда ўз аксини топмоқда. Марказий банк томонидан ўтказилган сўровлар натижаларига кўра жорий даврда ва келгуси 12 ой давомида нархлар ўсишининг асосий омилларидан бири сифатида уй-жой ва ижара ҳақи учун тўловларнинг ўсиши сақланиб қолаётганлигини таъкидлаган респондентлар улуши ошганини кўриш мумкин (4-расм).

3-расм. Республика бўйлаб III чоракда кўчмас мулк ижара ҳақлари ўзгариши (%)



Манба: Очиқ интернет маълумотлари асосида Марказий банк ҳисоб-китоблари

4-расм. Нархлар ўсишининг асосий омилларидан бири сифатида уй-жой ва ижара ҳақи учун тўловларнинг ошишини таъкидлаган респондентлар улуши (%)



Манба: Марказий банк ҳисоб-китоблари

Иккиламчи кўчмас мулк бозори

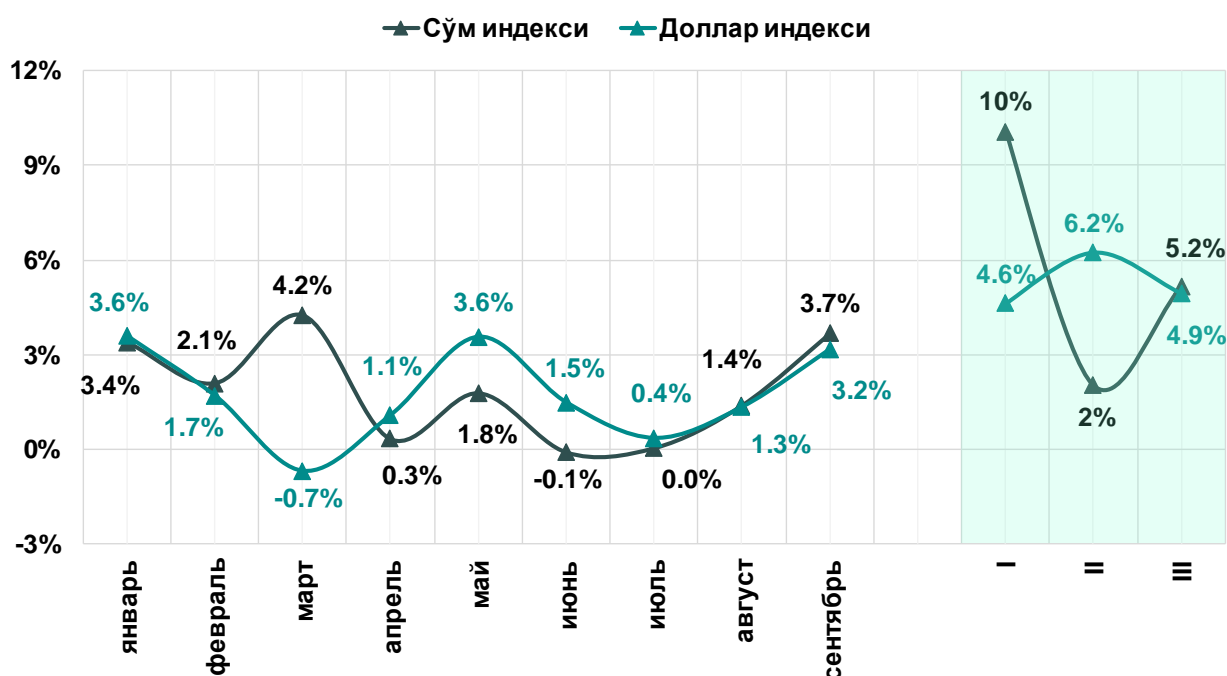
Иккиламчи кўчмас мулк бозори III чорақда 5,2 фоизга (5-расм), йил бошидан буён эса 18,1 фоизга қимматлашди (доллар эквивалентида мос равишда 4,9 фоиз ва 16,7 фоиз; 1,4 фоизлик фарқ йил бошидан буён сўмнинг долларга нисбатан қадрсизланиши билан боғлиқ).

Сурхондарё, Андижон ва Тошкент вилоятларини ҳисобга олмаганда барча ҳудудларда ўсиш кузатилмоқда (1-жадвал). Ушбу ҳудудлардаги нархларнинг пасайганлигини қолган вилоятлар билан солиштирилганда, нисбатан пастроқ фаоллик кузатилганлиги билан изоҳлаш мумкин.

Шу билан бирга, имзоланган шартномалар сонининг ўтган йилнинг III чорағидаги кўрсаткичлар билан солиштирилганда Тошкент вилоятида 6,2 фоиз, Сурхондарё вилоятида -12 фоиз ва қолган барча ҳудудларда 15 фоиздан юқори ўсиш кузатилган. Бундан ташқари, Сурхондарё вилоятида олдинги чорақ кўрсаткичларига нисбатан 12 фоизлик пасайиш бўлган.

Шунингдек, Андижон ва Сурхондарё вилоятларидаги бирламчи кўчмас мулк бозор нархларининг кўтарилиши, харидорларни иккиламчи кўчмас мулк бозорига йўналтирилишидан далолат бериши мумкин.

5-расм. Иккиламчи кўчмас мулк бозоридаги нархлар динамикаси

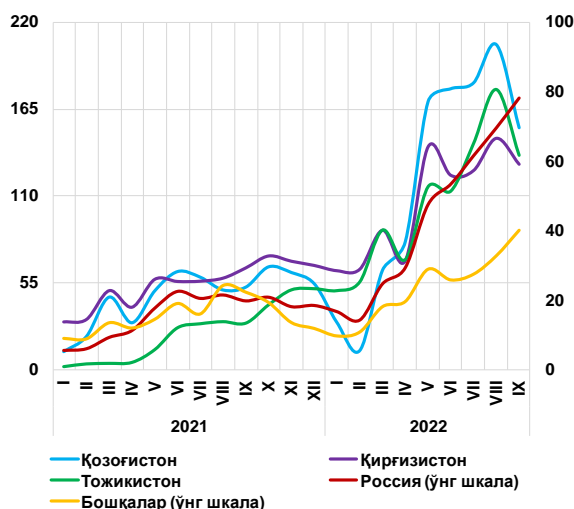


Манба: Марказий банк ҳисоб-китоблари

Ёз ойларида иккиламчи кўчмас мулк бозоридаги нархлар ўсиши секинлашган бўлса-да, сентябрь ойида сезиларли ўсиш кузатилди. Хорижий сайёҳларнинг кириб келиши натижасида талабнинг ошиши

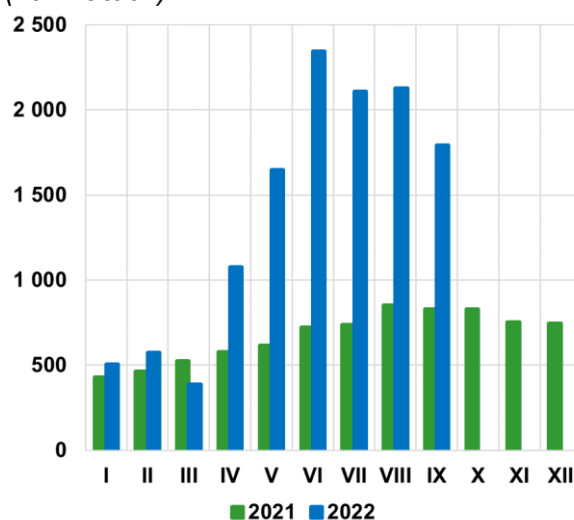
(6-расм), аҳолининг иккиламчи даромадлари, хусусан, трансчегаравий пул ўтказмаларининг кўпайиши (7-расм), шунингдек қишлоқ хўжалиги пул тушумларининг ошиши билан боғлиқ мавсумий омиллар нархларнинг ошишига асос бўлмоқда.

6-расм. Мамлакатга кириб келаётган сайёҳлар сони (минг. киши)



Манба: Очiq интернет маълумотлари асосида Марказий банк ҳисоб-китоблари

7-расм. Мамлакатга кириб келган трансчегаравий пул ўтказмалари (млн. долл.)



Манба: Марказий банк ҳисоб-китоблари

Бундан ташқари, депозитлар билан бир қаторда, кўчмас мулк ҳам узоқ муддатли жамғарма ва инвестиция учун жозибадор актив бўлиб қолмоқда.

1-жадвал. III чорақдаги иккиламчи кўчмас мулк бозори нархлари (1 кв. м / минг. сўм)

Худуд	Июнь	Июль	Август	Сентябрь	III чорақ
Тошкент ш.	9 222	9 223	9 455	9 680	5.0%
Қорақалпоғистон Рес.	3 381	3 408	3 413	4 037	19.4%
Тошкент вилояти	5 123	4 931	4 821	5 068	-1.1%
Сирдарё вилояти	3 434	3 486	3 466	3 768	9.7%
Жиззах вилояти	3 591	3 578	3 562	3 719	3.6%
Самарқанд вилояти	6 204	6 144	6 270	6 408	3.3%
Фарғона вилояти	3 395	3 537	3 598	3 856	13.6%
Наманган вилояти	4 009	4 075	4 120	4 705	17.3%
Андижон вилояти	4 266	4 441	4 695	4 132	-3.1%
Қашқадарё вилояти	3 340	3 450	3 581	3 589	7.4%
Сурхондарё вилояти	4 395	4 088	3 997	3 945	-10.2%
Бухоро вилояти	4 158	4 140	4 127	4 260	2.4%
Навоий вилояти	4 956	4 943	4 981	5 340	7.8%
Хоразм вилояти	3 433	3 435	3 581	3 586	4.4%
Ўзгариш (Республика бўйлаб)	-0.1%	0.0%	1.4%	3.7%	5.2%

Манба: Очiq интернет маълумотлари асосида Марказий банк ҳисоб-китоблари

Бирламчи кўчмас мулк бозори

Юқоридаги омиллар бирламчи бозорга ҳам таъсир қилмоқда. Янги турар жойлар нархи июль ойида 2,8 фоизга, августда 0,1 фоизга, сентябрда эса 2,5 фоизга ўсди.

Сентябрь ойида Фарғона водийси, Тошкент, Сирдарё ва Навоий вилоятларида нархлар ошди. Жиззах, Бухоро ва Хоразм вилоятларида эса нархларнинг бироз пасайиши кузатилди (2 жадвал).

2-жадвал. III чорақдаги бирламчи кўчмас мулк бозори нархлари (1 кв. м / минг. сўм)

Худуд	Июль	Август	Сентябрь	Динамика	
				II ч.	III ч.
Тошкент ш.	9 006	9 362	9 405		
Қорақалпоғистон Рес.	3 701	4 005	4 027		
Тошкент вилояти	6 116	5 677	5 784		
Сирдарё вилояти	3 729	3 463	3 693		
Жиззах вилояти	3 472	3 803	3 653		
Самарқанд вилояти	8 127	8 220	8 298		
Фарғона вилояти	4 090	3 818	4 100		
Наманган вилояти	5 261	5 238	5 303		
Андижон вилояти	4 195	4 173	4 681		
Қашқадарё вилояти	4 284	4 407	4 371		
Сурхондарё вилояти	4 597	4 358	4 537		
Бухоро вилояти	4 001	4 174	4 076		
Навоий вилояти	4 176	4 198	4 411		
Хоразм вилояти	3 259	3 139	3 052		
Ўзгариш (Республика бўйлаб)	2.8%	0.1%	2.5%		

Манба: Очиқ интернет маълумотлари асосида Марказий банк ҳисоб-китоблари

Умуман олганда, бозорда нархларнинг ўсувчи динамикаси сақланиб қолмоқда. Давлат томонидан аҳолининг барча қатламларини уй-жой билан таъминланганлик даражасини ошириш мақсадида кўчмас мулкнинг бирламчи ва иккиламчи сектори учун бир қатор қўшимча чоралар кўрилмоқда. Ушбу чоралар уй-жой харид қилиш ва сотишда бир қанча қулайликлар яратиб, вазиятни “юмшатиш” ва шаклланиб бораётган нисбатан юқори талабни қондиришга имкон беради.

Изоҳ: Мазкур шарҳда фойдаланилган кўрсаткичлар очиқ интернет саҳифаларидан олинган бўлиб, фақатгина эълон қилинган маълумотлар асосида таҳлил қилинган ва ушбу нархларда шартнома тузилганлиги ёки аниқ транзакция амалга оширилганлигини / оширилишини билдирмайди.