



O'zbekiston Respublikasi
Markaziy banki

KO'CHMAS MULK BOZORI TAHLILI

2025-yil
III chorak

*Pul-kredit siyosati departamenti
tomonidan tayyorlangan*

Rezyume

Joriy yilning III choragida ko'chmas mulk bozorida faollik oshdi.

Ushbu davrda ko'chmas mulk oldi-sotdi shartnomalari 81,4 mingga tashkil etib, o'tgan yilga nisbatan 14,1 foizga oshdi. Ajratilgan ipoteka kreditlari hajmining o'sishi va aholining real daromadlari oshishi tufayli uy-joy bozorida talabning barqaror o'sishi ta'minlanmoqda.

Qurilish ishlari yuqori sur'atlarda o'sishi kuzatilmoqda. Foydalanishga topshirilayotgan uy-joy maydoni ko'rsatkichlari ham o'suvchi dinamikani namoyon etmoqda. Yil boshidan ochiq manbalarda joylashtirilgan uy-joy sotuv e'lonlarning oylik o'rtacha soni 41,6 mingga atrofida bo'lib, barqarorligicha qolmoqda.

Narxlar dinamikasida sezilarli o'zgarishlar kuzatilmadi va birinchi yarim yillikdagi o'rtacha ko'rsatkichlar darajasida shakllandi. Birlamchi va ikkilamchi bozordagi xonadonlarning narxlari milliy valyutada nisbatan past sur'atda o'sdi, dollar hisobida esa milliy valyuta mustahkamlanishi fonida yuqoriroq o'sishni qayd etdi. Sotuvchilarning dastlabki narxlarni xorijiy valyutada belgilashga moyilligi ularning aktivlar qiymatini saqlab qolishga intilayotganini ko'rsatmoqda.

III chorakda uy-joy ijara bozori faollashdi va narxlar o'sish sur'ati nisbatan tezlashdi. Uy-joy ijara narxlari avgust-sentyabr oylarida kuzatiladigan mavsumiy talabning ortishi fonida yuqori sur'atlarda o'sdi.

O'zbekistonda ko'chmas mulk bozori tahlili

Ko'chmas mulk bozoridagi faollik

Joriy yilning III choragida ko'chmas mulk bozoridagi faollik yuqori darajada shakllandi. Xususan, dastlabki 9 oy yakunlariga ko'ra, ko'chmas mulk oldi-sotdisi bilan bog'liq shartnomalar soni o'tgan yilning shu davriga nisbatan 12,8 foizga o'sib, 229,8 mingtani tashkil qildi (1-rasm).

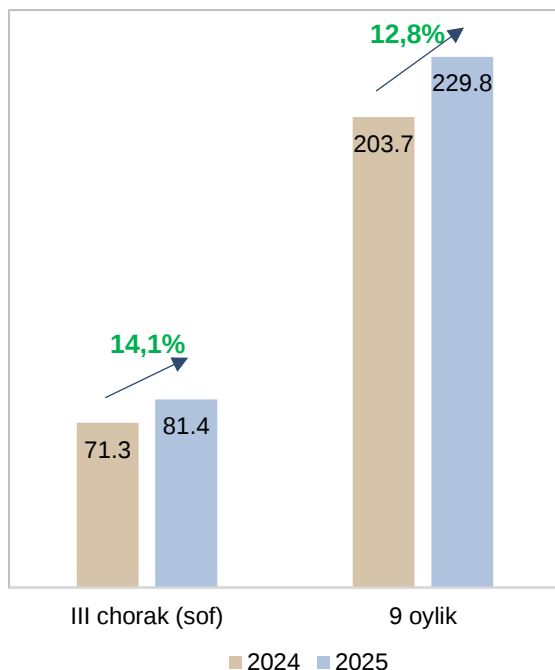
Respublika miqyosida aksariyat hududlarda o'rtacha darajadan yuqori o'sish qayd etildi. Bunda, Farg'ona vodiysida o'sish mo'tadil bo'lib, 7-8 foiz atrofida saqlanmoqda. Shu bilan birga, Toshkent viloyatida pastroq darajada o'sish qayd etildi (1,7 foiz).

Ko'chmas mulk bozoridagi faollikning oshishi ipoteka kreditlari hajmining ko'payishi, aholi daromadlarining o'sishi, jumladan, pul o'tkazmalari hajmining ortishi, hamda qurilish sohasidagi yuqori faollik fonida davom etmoqda.

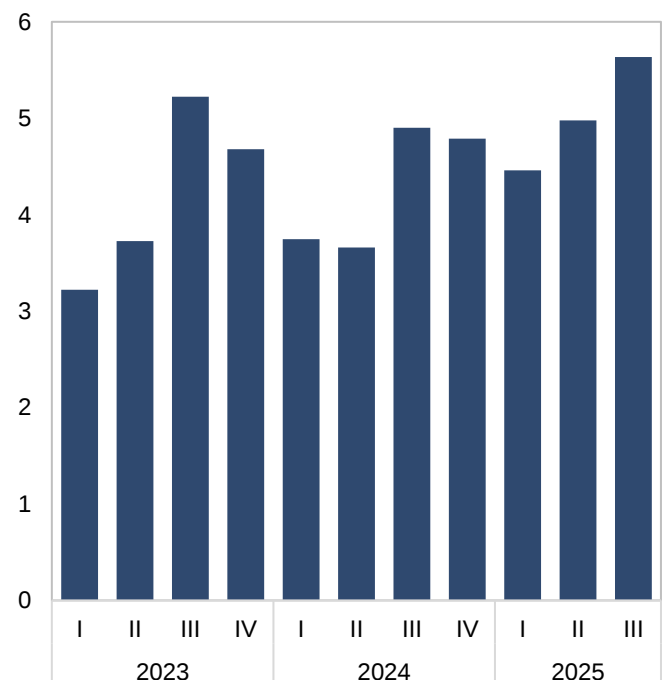
III chorakda ajratilgan ipoteka kreditlari hajmi o'tgan yilning mos davriga nisbatan 14,9 foizga oshib, 5,6 trln. so'mni tashkil etdi (2-rasm).

Bunda, yil boshidan ipoteka kreditlari portfeli qoldig'ining yillik o'sishi 17 foiz atrofida davom etmoqda.

1-rasm. Ko'chmas mulk oldi-sotdisi bilan bog'liq bitimlar dinamikasi, ming dona



2-rasm. Ajratilgan ipoteka kreditlari, trln so'm



Manba: e-notarius.uz platformasining ochiq ma'lumotlari asosida.

Manba: Markaziy bank.

Aholi daromadlarining ortishi ko'chmas mulk bozoridagi faollikni qo'llab-quvvatlovchi muhim omil bo'lmoqda. Ushbu davrda aholi daromadlarining o'sish tendensiyasi saqlanib, joriy yilning 9 oyi yakunlariga ko'ra real o'sish 8,4 foizga teng bo'ldi (3-rasm).

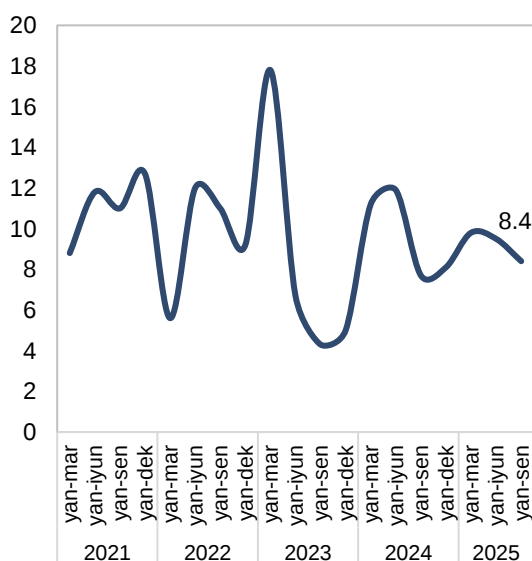
Mamlakatning barcha hududlarida qurilish sektori yuqori faollikni namoyish etmoqda. Joriy yilning yanvar-sentyabr oylarida qurilish ishlari hajmining real o'sish sur'ati 14,2 foizga teng bo'ldi. Ushbu o'sish qurilish xizmatlari va turar-joy investitsiyalariga bo'lgan barqaror talabni namoyon etmoqda.

Foydalanishga topshirilgan uy-joylar umumiy maydonining o'sish sur'ati sekinlashishiga qaramasdan barqaror saqlanib qolmoqda. Dastlabki 9 oy yakunlariga ko'ra, 11,1 million kvadrat metr uy-joy foydalanishga topshirildi, bu ko'rsatkich o'tgan yilning mos davriga nisbatan 2,4 foizga yuqori (4-rasm).

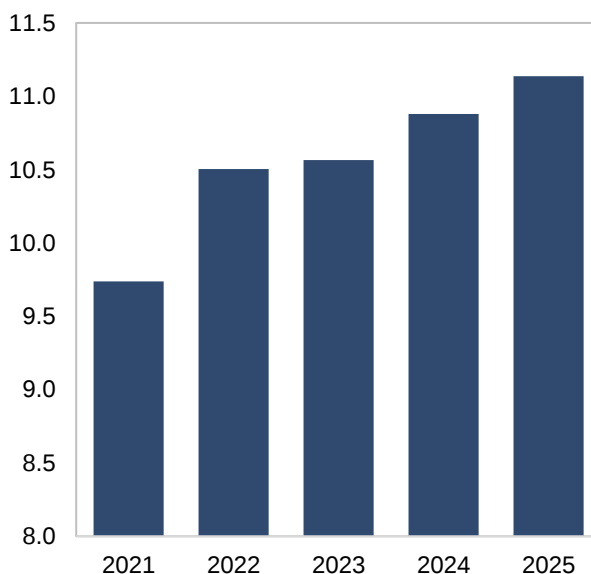
Bunda o'sish asosan yakka tartibdagi uy-joylar hajmining ko'payishi hisobiga ta'minlanmoqda. Ko'p qavatli uy-joylarni foydalanishga topshirish esa o'tgan yilgi ko'rsatkichlarga nisbatan past darajada shakllanmoqda. Bu, turar-joy majmualarining qurilishi davom etayotgani va obyektlarning keyingi davrlarda ishga tushirilishi bilan bog'liq bo'lishi mumkin.

Aholi tomonidan uy-joy qurilishiga investitsiyalar o'sishda davom etib, ularning jami investitsiyalardagi ulushi III chorak yakunlariga ko'ra 6 foizni tashkil etdi (yil boshidan buyon jami ulushi 7,2 foiz).

3-rasm. Aholi jon boshiga real umumiy daromadlarining o'sishi, foizda, kumulyativ



4-rasm. Foydalanishga topshirilgan uy-joylarning umumiy maydoni, mln. m²

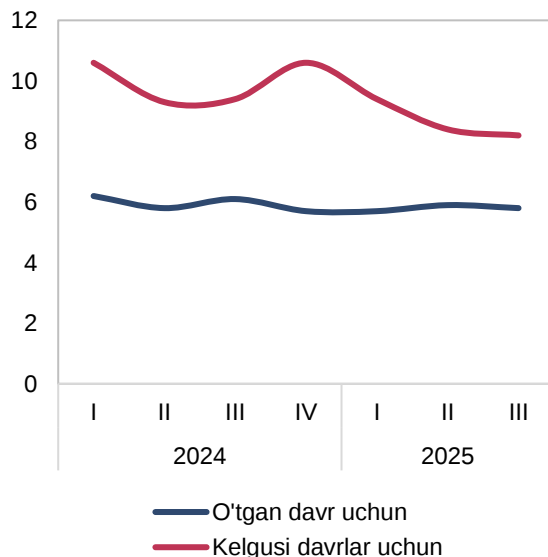


Manba: Milliy statistika qo'mitasi.

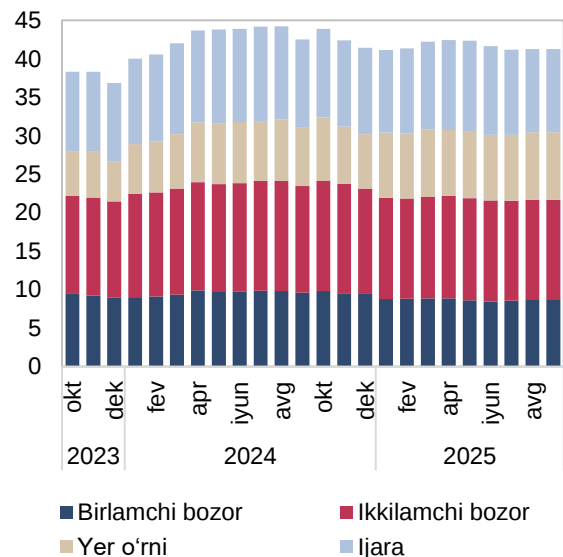
Aholining iste'mol kayfiyati bo'yicha o'tkazilgan so'rov natijalariga ko'ra, aholi orasidagi joriy talab barqaror darajada saqlanmoqda. So'rovda ishtirok etganlarning taxminan 6 foizi kuzatilayotgan davrda turar-joy ko'chmas mulkini sotib olganini bildirgan. Ayni paytda, uy-joy xarid qilish bo'yicha kutilmalar joriy yilning 9 oyi davomida o'rtacha 8,6 foizgacha pasaygan (*ma'lumot uchun, 2024-yilning mos davrida ushbu ko'rsatkich 9,8 foizni tashkil etgan*) (5-rasm).

Uy-joy ko'chmas mulk bozorida taklif yuqori darajada saqlanmoqda. Bu holat bozorning barcha segmentlarida: birlamchi, ikkilamchi, ijara va yer uchastkalari bozorlarida ham kuzatilmoqda. Umumiy hisobda, joriy yilning dastlabki 9 oyi davomida oylik o'rtacha e'lonlar soni 41,6 mingtani tashkil etdi (*2024-yilda bu ko'rsatkich 42,7 mingtani tashkil etgan*) (6-rasm).

5-rasm. Uy-joy sotib olgan yoki sotib olishni rejalashtirayotgan respondentlarning ulushi, foizda



6-rasm. Uy-joy bozorida taklif bilan bog'liq yig'iladigan e'lonlar soni, ming dona



Manba: ochiq veb-resurslar asosida MB hisob-kitoblari.

Narx tendensiyalari

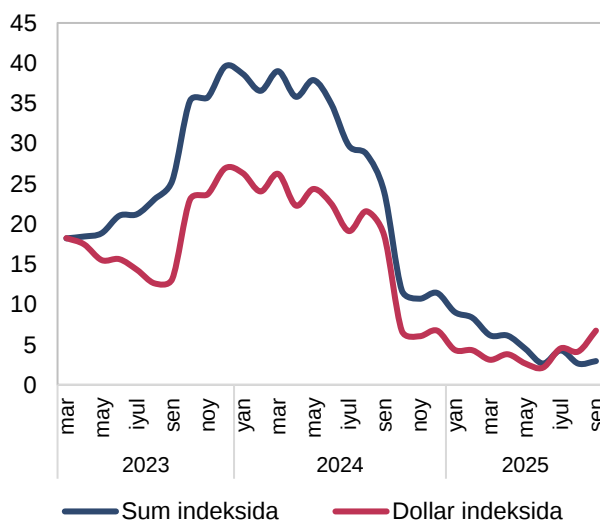
Narxlar tendensiyasi joriy yilning o'tgan choraklaridagi o'rtacha ko'rsatkichlar atrofida saqlanib qoldi. Uy-joy taklifi narxlarning mo'tadil o'sishini ta'minlamoqda, talab esa nisbatan muvozanatlashgan bo'lib qolmoqda.

Milliy valyutaning mustahkamlanishi fonida ko'chmas mulk narxlari indekslarida turlicha dinamika kuzatilmoqda. Dollar hisobida uy-joy narxlarining yillik o'sishi tezlashgan bo'lsa, so'm indeksida o'tgan choraklardagi tendensiyalar saqlanib qolmoqda. Ko'chmas mulk bozorida aksariyat sotuvchilar dastlabki hisob-kitoblarni xorijiy valyutada shakllantirishga moyil bo'lgani sababli, ushbu tendensiya ularning o'z aktivlari qiymatini milliy valyutada saqlab qolish maqsadida narx kutilmalarini moslashtirayotgani bilan izohlanishi mumkin.

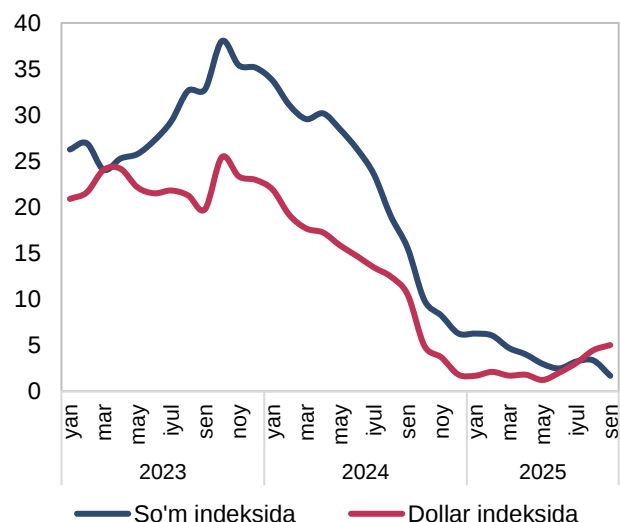
Sentyabr oyi yakunlariga ko'ra, respublika bo'yicha ko'p qavatli birlamchi uy-joy bozoridagi narxlar so'm hisobida yillik 2,4 foizga, dollar hisobida esa 5,5 foizga oshdi (7-rasm). Ikkilamchi ko'p qavatli uy-joy bozorida xonadonlarning narxi so'mda 1,8 foizga, dollar hisobida esa 5 foizga ko'tarildi (8-rasm).

Ijara bozoridagi faollik avgust-sentyabr oylaridagi turar-joyga mavsumiy talabning ortishi fonida sezilarli oshdi. Bundan tashqari, o'tgan chorak boshidan ijara to'lovlarining o'sish sur'ati yuqori darajada tezlashdi.

7-rasm. Birlamchi bozorda xonadonlar¹ narxlari dinamikasi, foizda, yillik



8-rasm. Ikkilamchi bozorda xonadonlar narxlari dinamikasi, foizda, yillik



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

Joriy davrda Toshkent shahrida ijaraga beriladigan uy-joy narxlari indeksining dollar hisobidagi yillik o'sishi ijobiy ko'rsatkichga o'tib, sentyabr

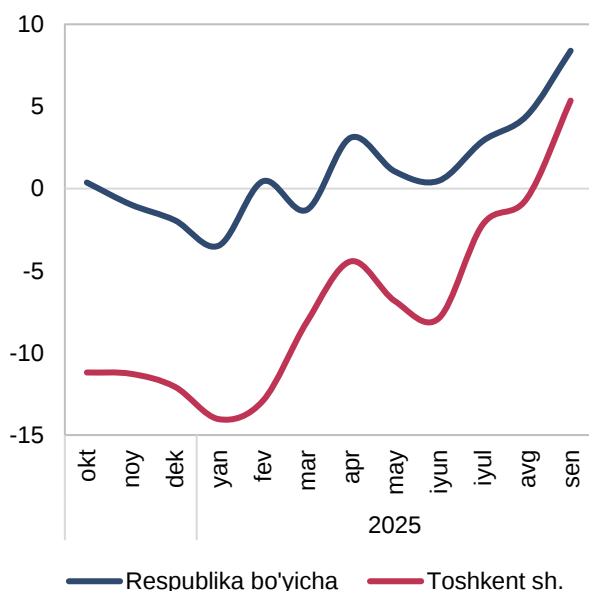
¹ Ushbu narx indekslarida yakka tartibdagi uy-joy (hovlilar) narxlari hisobga olinmagan.

oyida 5,4 foizni tashkil etdi. Respublika bo'yicha o'sish sur'atlari ham tezlashib, sentyabr oyida 8,4 foizga yetdi (9-rasm).

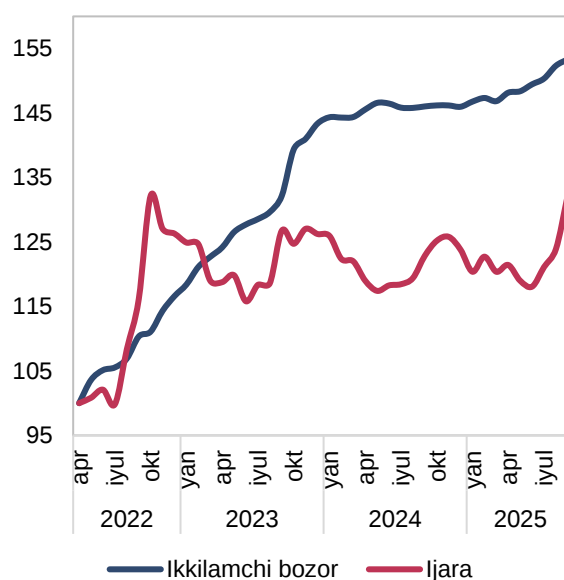
Ijara narxlari o'sishining tezlashishi ikkilamchi uy-joy bozorida narxlar o'sishi o'rtasidagi tafovutni qisqartirmoqda (10-rasm). Bu ijaraga bo'lgan talabning o'sishi va bozorning muvozanatlashuvi bilan bog'liq.

Umuman olganda, 2025-yilning III choragida ko'chmas mulk bozori bitimlar sonining ko'payishi, ipoteka kreditlari sonining oshishi, daromadlarning o'sishi va qurilish ishlarining yuqori darajada shakllanishi tufayli yuqori faollik saqlanib qoldi. Taklifning o'sishi va muvozanatli talab esa narxlarning mo'tadil shakllanishini ta'minlamoqda.

9-rasm. Xonadonlar uchun ijara² narxlari dinamikasi, yillik o'sish, dollar indeksida



10-rasm. Ijara narxlari va ikkilamchi bozordagi xonadonlar narxlari o'sishi, 2022-yil aprel = 100



Manba: Ochiq veb-resurslar asosida MB hisob-kitoblari.

² Ushbu narx indeksida ham yakka tartibdagi uy-joy (hovlilar) narxlari hisobga olinmagan.