



# Ўзбекистон Республикаси Марказий банки

## КЎЧМАС МУЛК БОЗОРИ ТАҲЛИЛИ

II ЧОРАК  
2024 Й.

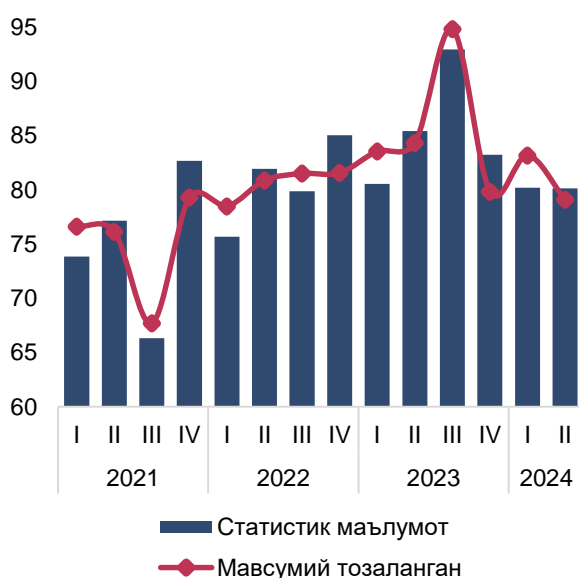
*ПУЛ-КРЕДИТ СИЁСАТИ ДЕПАРТАМЕНТИ  
ТОМОНИДАН ТАЙЁРЛАНГАН*

## Ўзбекистон кўчмас мулк бозори (2024 йил II чорақ якуни бўйича)

Жорий йилнинг II чорагида ўтган йилнинг мос даврига нисбатан кўчмас мулк бозоридаги фаоллик бироз секинлашди. Олди-сотди битимларида ушбу даврга хос бўлган мавсумий ўсиш суръатлари кузатилмади ва I чорақдаги кўрсаткичлар доирасида шаклланди.

Апрель-июнь ойларида 80,1 мингта олди-сотди битими тузилган бўлиб (1-расм), олдинги даврларда нархлар юқори ўсиши шароитида фаоллик нисбатан баланд бўлган ҳудудларда, яъни Тошкент шаҳри (-8%), Бухоро (-10%), Навоий (-26%) ва Тошкент (-12%) вилоятларида битимларнинг сезиларли пасайиши давом этмоқда.

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



**2-расм. Ҳудудлардаги кўчмас мулк олди-сотди битимлари сони ўзгариши \*, й/й, %**

Худуд	2023				2024	
	I	II	III	IV	I	II
Тошкент ш.	16%	2%	4%	-14%	-12%	-8%
Тошкент вил.	-4%	6%	16%	5%	6%	-12%
Сирдарё вил.	-6%	11%	18%	-2%	11%	-6%
Жиззах вил.	10%	13%	23%	-12%	-3%	-8%
Самарқанд вил.	8%	-1%	15%	8%	3%	2%
Фарғона вил.	-4%	0%	17%	-1%	5%	-1%
Наманган вил.	3%	5%	30%	6%	1%	-5%
Андижон вил.	3%	2%	20%	8%	14%	6%
Қашқадарё вил.	5%	5%	28%	21%	11%	3%
Сурхондарё вил.	-18%	-12%	26%	-7%	-2%	0%
Бухоро вил.	-11%	11%	32%	13%	17%	-10%
Навоий вил.	23%	21%	19%	-6%	-20%	-26%
Хоразм вил.	22%	8%	24%	1%	21%	-7%
Қорақалпоғистон Рес.	27%	15%	24%	-7%	-12%	-5%
<b>ЖАМИ</b>	<b>6%</b>	<b>4%</b>	<b>16%</b>	<b>-2%</b>	<b>0%</b>	<b>-6%</b>

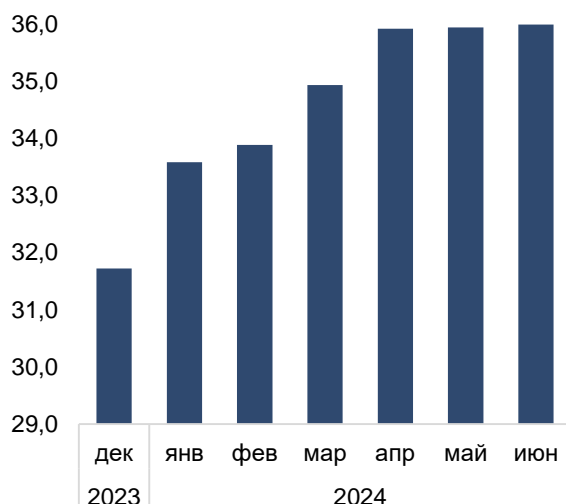
Манба: e-notarius.uz маълумотлари асосида Марказий банк ҳисоб-китоблари \* 2023 йил I ярим йиллик маълумотлари аниқлаштирилган.

Фаолликнинг секинлашиши кўчмас мулк бозоридаги вазиятнинг барқарорлашуви билан боғлиқ бўлиши мумкин.

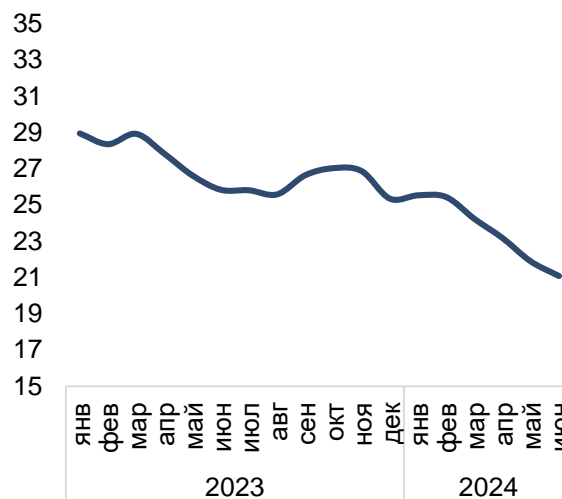
Жумладан, турар-жой бўйича таклиф ошишда давом этмоқда (3-расм). Нархларнинг мувозанатлашуви шароитида харидорлар томонидан олдинги даврларда сотиб олинган уй-жойлар иккиламчи бозорда сотувга ёки ижарага берилиши бўйича эълонлар жойлаштирилмоқда. Йил бошидан буён иккиламчи уй-жойларни сотиш бўйича эълонлар сони 12,7 фоизга, ижарага бериш бўйича эса 18,4 фоизга ошган.

Шу билан бирга, талаб даражаси ҳам уй хўжаликлари даромадларининг мақбуллашиши, ипотека кредитлари ўсиш суръатининг секинлашиши (4-расм), базавий инфляцион жараёнлар ва алмашув курсининг нисбатан барқарорлашуви шароитида мувозанатлашган. Спекулятив талабнинг қисқариши келгусида кўчмас мулк бозорининг тўғриланишига қўшимча омил бўлиб хизмат қилади.

**3-расм. Уй-жой олди-сотдиси ва ижара бўйича эълонлар сони минг. дона**



**4-расм. Ипотека кредитлари динамикаси, %, ў/ў, қолдиқ**



Манба: Очик маълумотлар асосида МБ ҳисоб-китоблари

Ҳукумат томонидан уй-жойлар учун ипотека кредитларининг мақсадли ажратилиши, шу билан бирга, Марказий банкнинг макропруденциал чоралари кўчмас мулк бозоридаги вазиятнинг мувозанатлашиб боришига хизмат қилиши кутилмоқда.

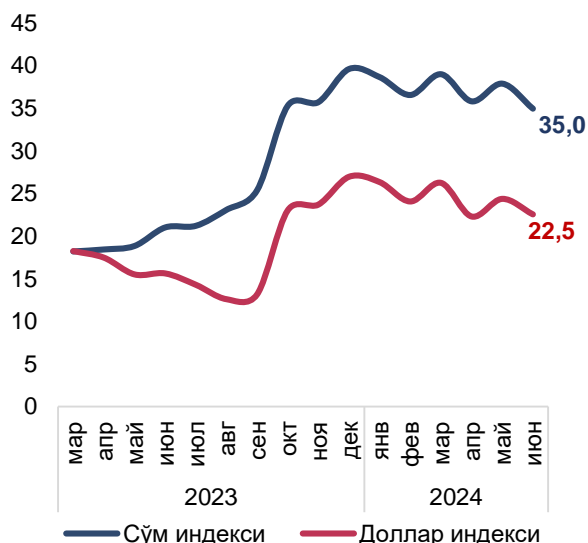
Иккинчи чорак давомида турар-жой кўчмас мулк бозоридаги нархларнинг ойлик ўсиш суръатлари секинлашиб, ўтган йилнинг мос даврига нисбатан пастроқ бўлди.

Жорий йилнинг 6 ойи давомида иккиламчи бозорда уй-жой нархларининг ўсиши сўм индексида 4,5 фоизни (таққослаш учун: 2023 йил январь-июнь ойларида 11,8 фоиз), бирламчи бозорда 7,2 фоизни (2023 йил январь-июнь ойларида 10,9 фоиз) ташкил этди.

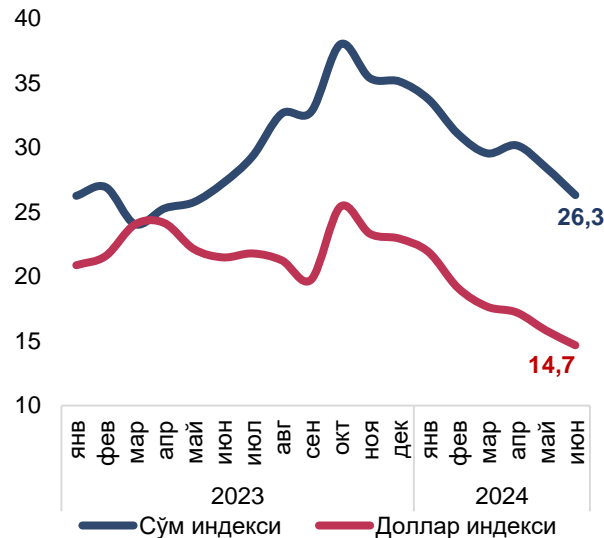
Ўтган йилнинг иккинчи ярим йиллигида кузатилган юқори нарх эффектнинг сақланиб қолаётганлиги таъсирида йиллик ҳисобда уй-жой нархлари ўсиши июнь охирида сўм индексида 26,3 фоизни (доллар ҳисобида – 14,7 фоиз) ташкил этди. Бирламчи бозорда нархларнинг ўсиш суръатлари нисбатан барқарорлигича қолмоқда.

Йиллик ҳисобда бирламчи бозордаги нархлар сўм эквивалентида 35 фоизга, доллар эквивалентида эса 22,5 фоизга ошди.

**5-расм. Бирламчи турар-жой нархлари динамикаси, %, й/й**



**6-расм. Иккиламчи турар-жой нархлари динамикаси, %, й/й**

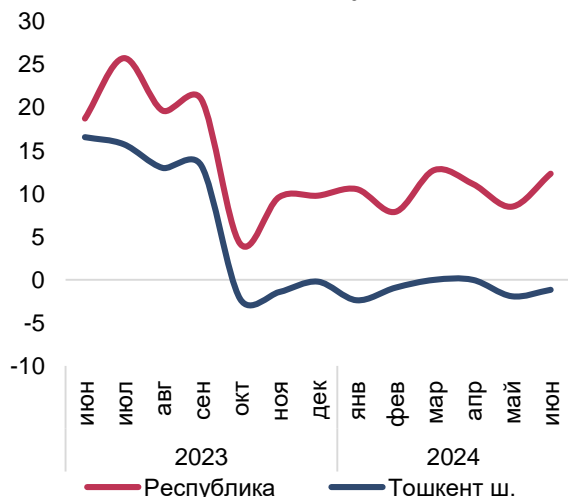


Манба: Очiq маълумотлар асосида МБ ҳисоб-китоблари

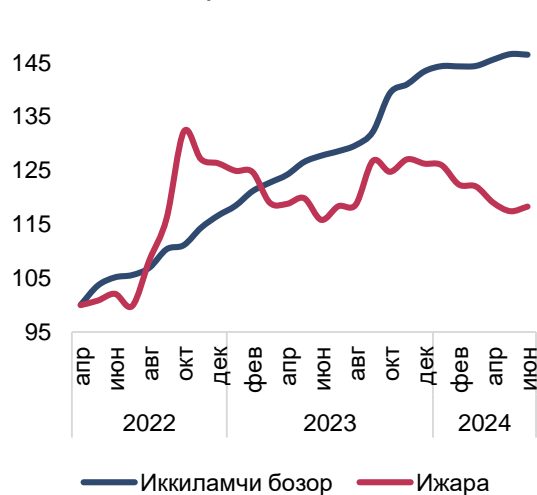
Турар-жой ижараси бозоридаги фаоллик жиловланиб, йил бошидан буён нархларда пасайиш динамикаси сақланиб қолди. Жумладан, Тошкент шаҳрида турар-жой ижараси нархлари қолган ҳудудларга қараганда нисбатан тезроқ пасаймоқда.

Республика бўйлаб турар-жой ижара нархлари йиллик суръатда июнь ойида сўм индексида 12,3 фоизни (доллар индексида – 2,1 фоиз) ташкил этди. Тошкент шаҳрида турар-жой нархининг сўм индекси йиллик 1,2 фоизга пасайди (доллар индексида – -10,3 фоиз).

**7-расм. Республика ва Тошкент шаҳардаги ижара нархлари динамикаси %, й/й, сўм индекси**



**8-расм. Сотиб олиш ва турар-жой ижара нархлари динамикаси, доллар индексида, апр. 2022 = 100**



Манба: Очiq маълумотлар асосида МБ ҳисоб-китоблари

Шунингдек, турар-жой харид қилиш ва уни ижарага бериш нархларининг ўсиш суръати ўртасидаги тафовут кенгайишда давом этиб, келгусида бу талабнинг узоқ муддатли ижарага ўтиши туфайли мулк қийматининг ўсишини мувозанатлаштириши мумкин.

Иккинчи чоракда ер нархларининг динамикасида тўғриланиш кузатилди. Тошкент шаҳрида июнь ойида 1 сотих ер нархи йиллик 25,7 фоизга ошиб, 342 миллион сўмни ташкил этди.

**Ҳавола**

### **Турар-жой қурилиши ва қурилиш моллари бозори динамикаси**

Сўнги йилларда қурилиш соҳаси, хусусан, турар-жой қурилиши сезиларли даражада кенгайди. Марказий банк томонидан ўтказиладиган истеъмол кайфияти бўйича сўровларга кўра, респондентларнинг 15-20 фоизи уйини таъмирлашга пул сарфлаган ёки таъмирлашни режалаштирган, яна 8 фоизи эса хонадон сотиб олиш ниятида эканлигини билдирган.

2021-2023 йилларда аҳоли маблағларидан турар-жой бинолари қурилишига 71,8 трлн. сўм (6,4 млрд. доллар) инвестиция киритилган бўлиб, бу ҳам ушбу соҳада талаб юқорилигидан далолат беради.

Бу ўз навбатида, ички бозорда таклифнинг ошишига ва қурилиш секторининг ривожланишига олиб келади.

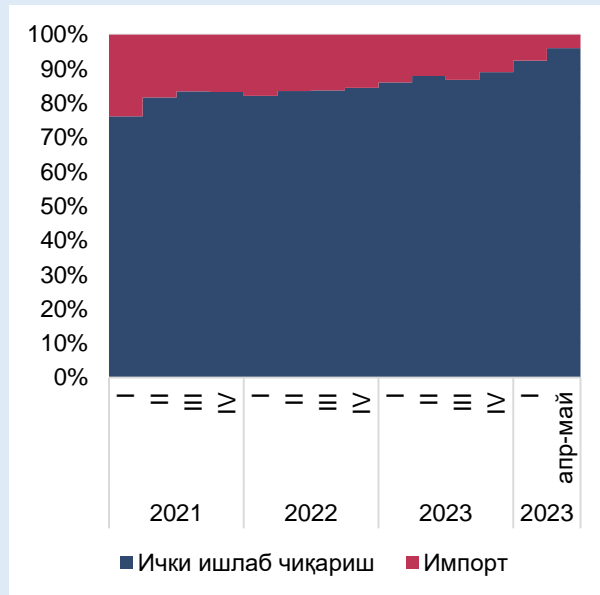
2024 йилнинг январь-июнь ойларида 2 мингга яқин янги қурилиш корхоналари ташкил этилган бўлса, 1 ярим йил якунига кўра қурилиш соҳасида 30 мингдан ортиқ субъект (ёки барча хўжалик юритувчи субъектларнинг қарийб 7 фоизи) фаолият кўрсатмоқда. Шунингдек, хорижий капитал иштирокидаги барча корхоналарнинг 7 фоизи ушбу тармоққа тўғри келади.

Юқори фаоллик натижасида қурилиш молларининг ички таклиф ҳажми ошиб, нархларни барқарорлашувига ва бирламчи бозорда уй-жой нархлари ўсиш суръатларининг пасайишига таъсир кўрсатмоқда. Шу билан бирга, айрим қурилиш моллари таркибида импорт қилинадиган компонентлар устунлик қилиб, хусусан, ёғоч, қора металллар, бўёқ ва лак маҳсулотлари шулар жумласидандир. Оддий турдаги қурилиш моллари импортида пасайиш тенденцияси давом этмоқда (1-расм).

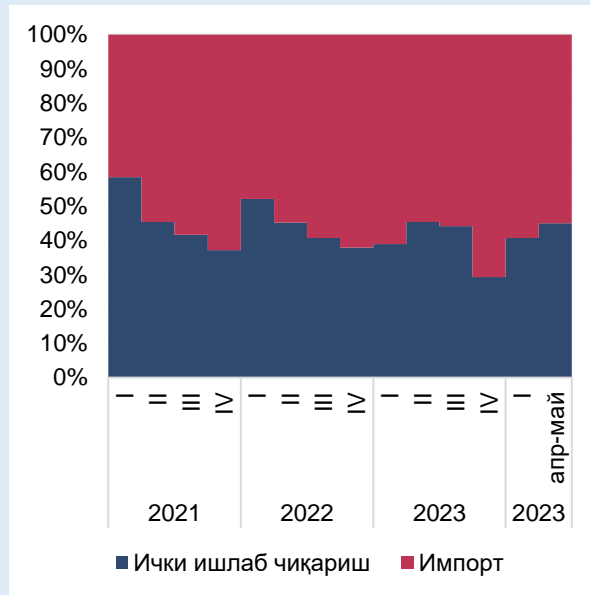
Жорий тенденцияларни ҳисобга олган ҳолда, қурилиш товарлари учун импорт канали орқали нархларга босим кузатилмаслик эҳтимоли юқори (2-расм).

**1-расм. Алоҳида қурилиш моллари импорти ва ички ишлаб чиқариш улуши, %**

**а. Портландцемент**



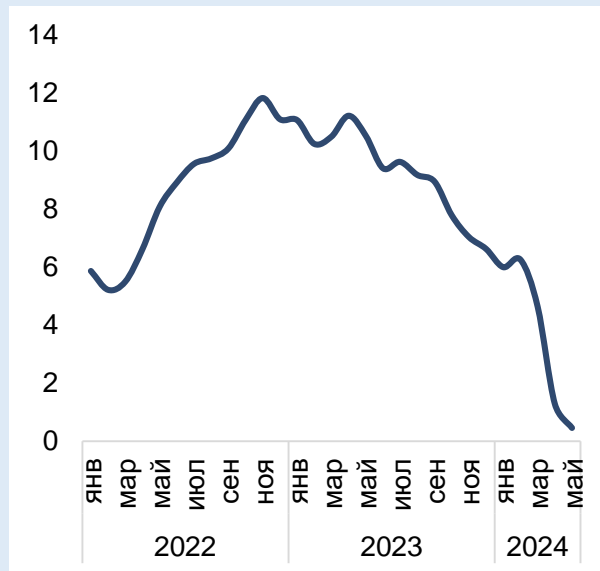
**б. Лак ва буёқлар**



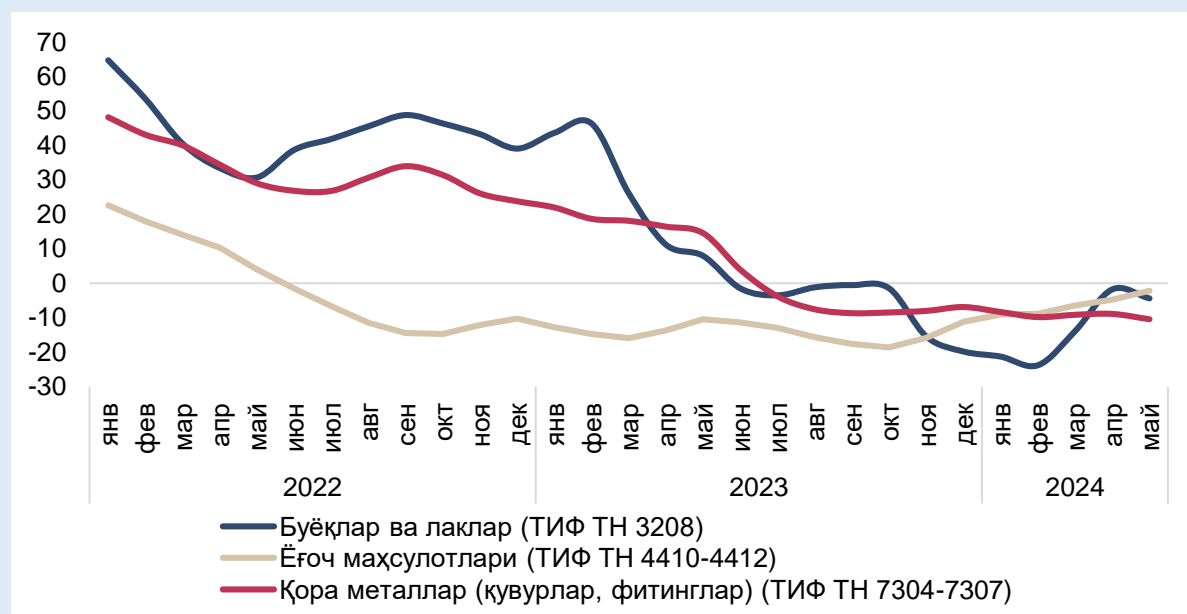
Манба: Статагентлик маълумотлари асосида МБ ҳисоб-китоблари (портландцемент ТИФ ТН коди 2523, буёқ ва лаклар – 3208)

**2-расм. Қурилиш молларининг ички ва импорт нархлари динамикаси**

**а. Турар-жойларга хизмат кўрсатиш ва таъмирлаш товарлари инфляцияси %, й/й**      **б. Портландцемент, %, й/й**



в. Асосий қурилиш молларининг импорт нархлари ўзгариши, %, й/й



Манба: Статагентлик маълумотлари асосида МБ ҳисоб-китоблари