



O'zbekiston Respublikasi
Markaziy banki

KO'CHMAS MULK BOZORI TAHLILI

2025-yil
II chorak

*Pul-kredit siyosati departamenti
tomonidan tayyorlangan*

O'zbekistonda ko'chmas mulk bozori tahlili

Ko'chmas mulk bozoridagi faollik

Joriy yil II chorak yakunlariga ko'ra, ko'chmas mulk bozoridagi faollik yuqoriligicha saqlanib qoldi. Ushbu davr mobaynida ko'chmas mulk bozorida tuzilgan bitimlar soni 88,1 mingtani tashkil etib, o'tgan yilning mos davriga nisbatan 9,9 foizga oshdi (*joriy yilning I yarim yilligida – 177,5 mingta bitim tuzilgan bo'lib, bu o'tgan yilning mos davriga nisbatan 10,7 foizga ko'proqdir*) (1-rasm).

Birinci yarim yillikda bevosita ko'chmas mulk oldi-sotdisi bilan bog'liq shartnomalar soni ham o'sishda davom etib, 148,4 mingtani tashkil etdi va o'tgan yilga nisbatan 12,1 foizga oshdi.

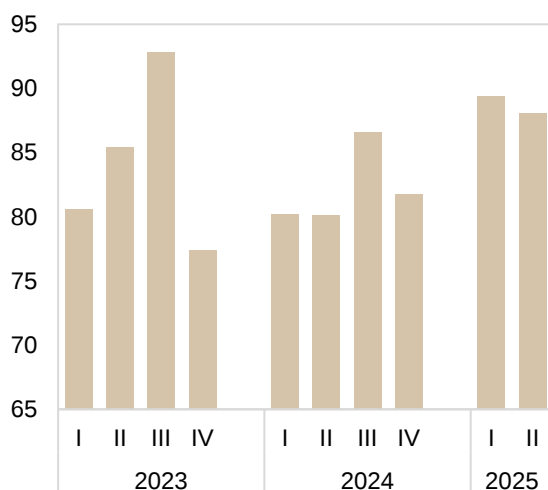
Joriy davrda ko'chmas mulk bozorida faollikning oshishi ipoteka kreditlari, aholi daromadlari hamda uy-joy qurilishiga investitsiyalarning o'sishi fonida kuzatildi.

II chorakda ipoteka krediti ajratish sur'ati tezlashib, o'tgan yilning mos davriga nisbatan 36 foizga o'sdi (2-rasm).

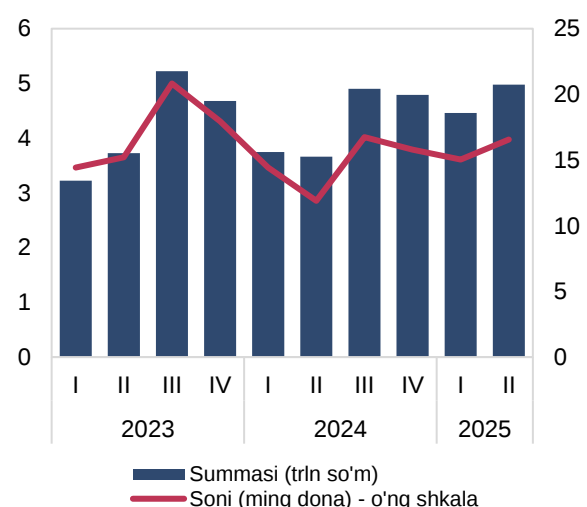
Shu bilan birga, birlamchi bozorda uy-joy sotib olish uchun ajratilgan ipoteka kreditlarining soni oshishda davom etib, joriy yilning II choragida ajratilgan jami ipoteka kreditlari hajmidagi ulushi 74 foizni tashkil etdi (2024-yilning II choragida 57 foiz).

Birinci yarim yillikda ko'chmas mulk oldi-sotdi shartnomalarining umumiy sonida ipoteka kreditlariga asoslangan shartnomalar soni 21,3 foizgacha oshib bordi (2024-yil yanvar-iyun oylarida 19,9 foiz). Bu esa ipoteka kreditlarining uy-joy sotib olishdagi o'rni ortib borayotganligi bilan izohlanishi mumkin.

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



2-rasm. Ajratilgan ipoteka kreditlari dinamikasi



Manba: e-notarius.uz platformasidagi ochiq ma'lumotlar asosida.

Manba: Markaziy bank.

Birlamchi bozordagi faollik jadal qurilish sur'atlari hamda uy-joy qurilishiga investitsiyalarning ortishi bilan qo'llab-quvvatlanmoqda (3-rasm). Yanvar-iyun oylari yakunlariga ko'ra, qurilish hajmining real o'sishi 10,7 foizni tashkil etdi. Turar joy sektoriga yo'naltirilgan investitsiyalarning ulushi esa, o'sib borayotgan talabni aks ettirgan holda, o'tgan yilning ushbu davridagi 4,7 foizdan joriy yilda 7,9 foizgacha oshdi.

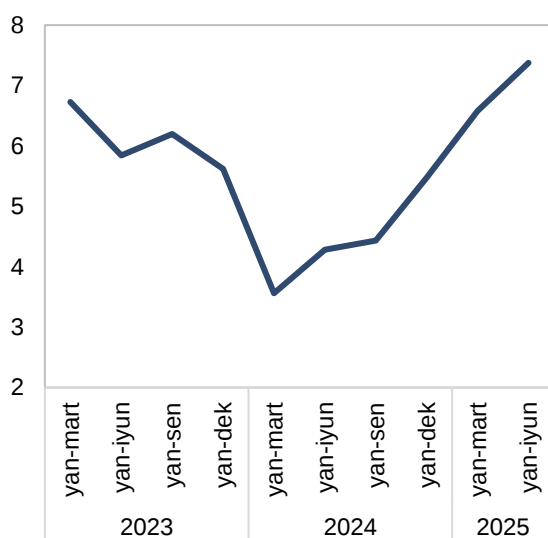
Uy-joy taklifi tomonidan faollikning oshishi aholining ko'chmas mulk sotib olish uchun turli qulay mexanizmlariga bo'lgan yuqori qiziqishi fonida quruvchilar tomonidan moslashuvchan to'lov shartlarini taklif qilinishi orqali ham qo'llab-quvvatlanmoqda. Bu so'nggi paytlarda uy-joyga bo'lgan talabni qondirish bilan birga birlamchi uy-joy bozorining kengayish omillaridan biri bo'ldi.

Aholi real daromadlarining o'sishi ham uy-joy bozoridagi faollikni talab tomondan rag'batlantirmoqda. Yilning birinchi yarmida aholi real daromadlarining o'sishi o'tgan yilning mos davriga nisbatan 9,5 foizni tashkil etdi. Ipoteka kreditlarining yuqori o'sishi bilan bir qatorda uy-joy narxlari o'sishining muvozanatlashishi turar joy sotib olish imkoniyatlarining barqaror o'sishiga sabab bo'lmoqda (4-rasm).

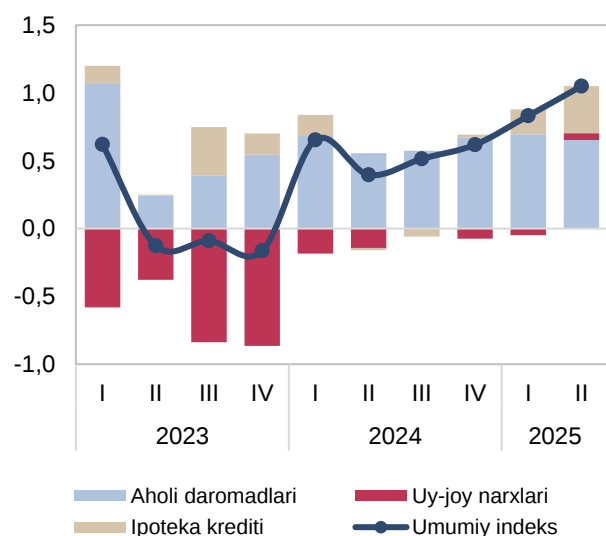
Narx tendensiyalari

Ikkinchi chorakda narx tendensiyalari mo'tadil saqlanib, o'tgan chorak qiymatlari atrofida shakllanmoqda. Uy-joy sektoridagi mavjud talabga qaramay, taklif darajasi yuqoriligi narxlarning barqaror past o'sish sur'atlarini shakllanishida o'z aksini topmoqda.

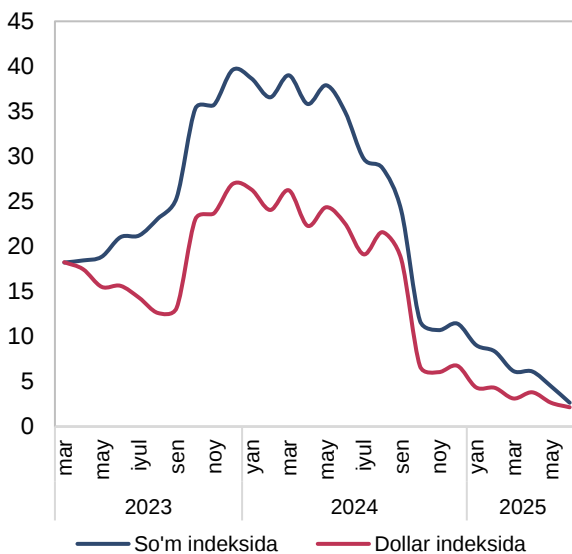
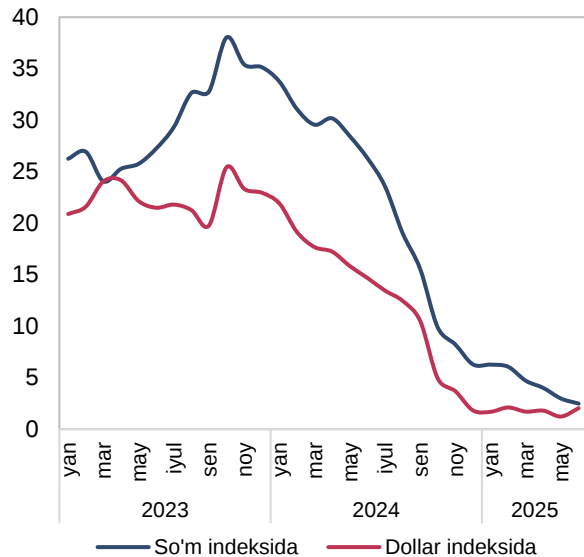
3-rasm. Qurilishga yo'naltirilgan investitsiyalarning umumiy investitsiyalardagi ulushi, foizda



4-rasm. Uy-joy sotib olish imkoniyati indeksi, normallashtirilgan, f.b.



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

5-rasm. Birlamchi uy-joy bozoridagi narxlar dinamikasi, foizda, y/y**6-rasm. Ikkilamchi uy-joy bozoridagi narxlar dinamikasi, foizda, y/y**

Manba: Milliy statistika qo'mitasi, Markaziy bankning ochiq ma'lumotlar asosidagi hisob-kitoblari.

Iyun oyi yakunlariga ko'ra, respublika bo'yicha birlamchi uy-joy bozordagi narxlar yillik hisobda so'mda 2,6 foizga (*dollarda 2,1 foizga*) o'sdi (5-rasm). Ikkilamchi bozordagi uy-joy narxlari so'm hisobida 2,5 foizga (*dollarda 2,0 foizga*) oshdi (6-rasm).

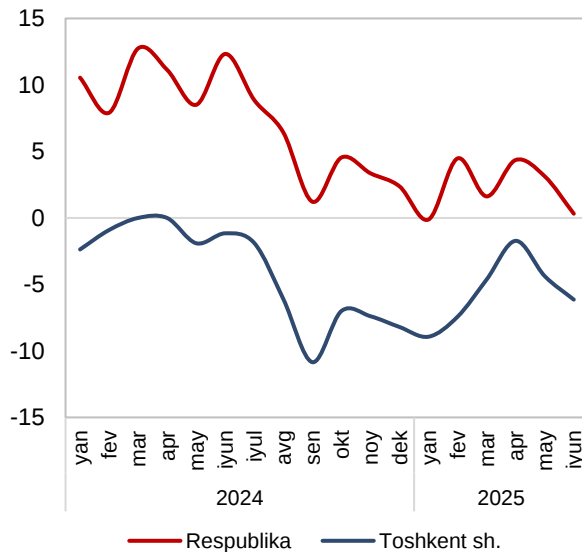
Hududlar kesimida ko'chmas mulk narxlarining o'sish sur'atlari turlicha shakllanishda davom etmoqda. Uy-joy narxlari darajasi yuqori bo'lgan hududlarda (*Toshkent shahri, Toshkent, Samarqand va Navoiy viloyatlari*) narxlarning o'sish sur'atlari deyarli o'zgarmagan yoki biroz pasaygan bo'lsa, boshqa hududlarda narxlarning o'sishi davom etmoqda.

Bu esa ushbu hududlarda uy-joy narxlarning kelgusida o'sishda davom etishi mumkinligini ko'rsatib, bunga joriy narxlarining hozirgi kunda nisbatan pastligi, infratuzilmaning yaxshilanib borishi, shuningdek, talabning ortishi sabab bo'lishi mumkin (1-ilova).

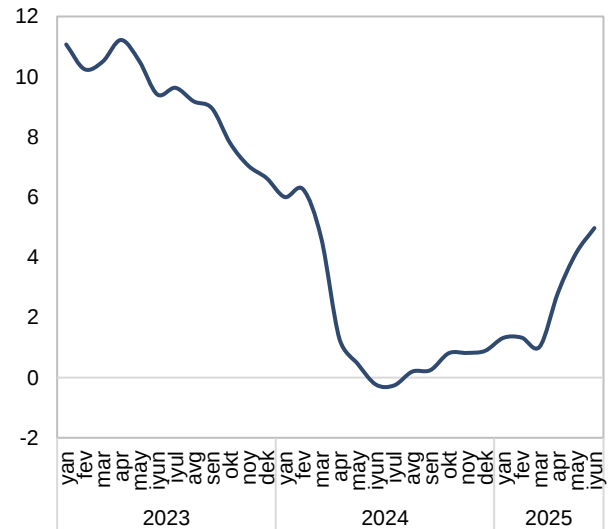
Uy-joy ijarasi bozorida taklif hajmining oshishi va talabning mavsumiy pasayishi sharoitida narxlarning mo'tadil darajasi saqlanib qolmoqda. Ijara to'lovlari narxlari o'tgan chorakdan buyon sezilarli o'zgarmagan bo'lib, respublika bo'yicha umumiy o'sish sur'ati nolga yaqin darajada shakllandi (*iyun oyida yillik 0,3 foiz*). Toshkent shahrida esa ijara to'lovlarida narxlarning pasayishi davom etmoqda (*iyun oyida yillik 6,1 foizgacha pasaygan*) (7-rasm).

Yer uchastkalari segmentida, Toshkent shahrida 100 kv.m. (*1 sotix*) yer maydoni narxi iyun oyi yakunlari bo'yicha 334 mln. so'mni tashkil etib, o'tgan yilgi ko'rsatkichlardan 2,5 foizga past shakllandi.

7-rasm. Ijara to'lovlari dinamikasi, foizda, y/y, so'm indeksida



8-rasm. Turar joy binolariga xizmat ko'rsatish va ta'mirlash materiallari narxlari, foizda, y/y



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

Mavsumiy omillarni hisobga olgan holda qurilish materiallari taklifi barqaror bo'lib qolmoqda. Biroq, so'nggi oylarda turar joy binolariga xizmat ko'rsatish va ta'mirlash materiallari narxlarining o'sishi biroz tezlashdi. Yillik hisobda iyun oyida ushbu materiallar narxi 5 foizga oshdi (8-rasm).

Umuman olganda, 2025-yilning II choragida ko'chmas mulk bozorida bitimlar soni va ipoteka kreditlari hajmining o'sishi natijasida yuqori faollik saqlanib qoldi. Taklif hajmining oshishi va xarid qilish imkoniyatlarining kengayishi talabni qo'llab-quvvatlab, bozor va narxlar dinamikasining muvozanatli rivojlanishini ta'minlamoqda.

1-ilova. 2025-yilning II choragida 1 kv. m uchun ikkilamchi uy-joy bozoridagi o'rtacha narxlar (ming so'm)

Hudud	2024			2025		
	Aprel	May	Iyun	Aprel	May	Iyun
Toshkent shahri	15 799	15 643	15 375	15 385	15 285	14 908
Toshkent viloyati	8 538	8 559	8 447	8 374	8 337	8 217
Sirdaryo viloyati	5 030	5 279	4 928	5 382	5 386	5 455
Jizzax viloyati	4 965	5 031	5 032	5 553	5 486	5 441
Samarqand viloyati	9 688	9 551	9 600	10 296	10 142	10 060
Farg'ona viloyati	5 589	5 602	5 753	5 925	5 981	5 827
Namangan viloyati	6 245	6 291	6 301	6 307	6 225	6 295
Andijon viloyati	7 012	7 013	6 963	7 401	7 448	7 554
Qashqadaryo viloyati	5 305	5 578	5 466	5 875	5 834	5 710
Surxondaryo viloyati	5 067	5 476	5 536	6 015	6 146	6 331
Buxoro viloyati	6 605	6 622	6 638	7 141	7 066	7 100
Navoiy viloyati	8 148	8 122	8 133	8 364	8 335	8 159
Xorazm viloyati	5 186	5 485	5 405	6 052	6 115	6 063
Qoraqalpog'iston Respublikasi	4 302	4 357	4 389	4 498	4 589	4 541

Eslatma: Ushbu sharhdagi ko'rsatkichlarni hisoblash va tahlil qilish veb-sahifalarda mavjud bo'lgan ochiq ma'lumotlarga asoslanadi. Olingan natijalar o'rtacha taklif narxlari bo'lib, shartnomalar tuzish yoki belgilangan xarajatlar sharoitida bitimlarni amalga oshirishni nazarda tutmaydi.