



O'zbekiston Respublikasi
Markaziy banki

KO'CHMAS MULK BOZORI TAHLILI

2025-yil
IV chorak

*Pul-kredit siyosati departamenti
tomonidan tayyorlangan*

Rezyume

2025-yilning IV choragida iqtisodiy faollikning yuqori shakllanishi fonida ko'chmas mulk bozorida o'sish sur'atlari sezilarli tezlashdi.

Oldi-sotdi bitimlari soni 89,7 mingtani tashkil etib, o'tgan yilning mos davriga nisbatan 24,5 foizga ko'paydi. Yil boshidan jami tranzaksiyalar 319,5 mingtaga yetdi (*15,8 foiz o'sish*).

Ayrim hududlarda, xususan Buxoro, Sirdaryo va Samarqand viloyatlarida yuqori o'sish sur'atlari kuzatildi.

Bozor faolligi ipoteka kreditlari hajmi oshishi, aholi real daromadlarining yuqori o'sishi hamda qurilish hajmining kengayishi bilan qo'llab-quvvatlandi.

Narxlar dinamikasida so'nggi choraklarda shakllanayotgan tendensiyalar saqlandi.

Birlamchi va ikkilamchi ko'p qavatli uy-joylar narxi dollar hisobida mos ravishda 5,7 va 7,9 foizga oshdi, so'm hisobida esa -1,3 va 0,7 foiz atrofida mo'tadil shakllandi.

Ushbu ikki valyutadagi farq sotuvchilarning narx belgilashda xorijiy valyutadagi uy qiymatini milliy valyuta qiymatida saqlab qolishga intilishi hamda hisob-kitoblarni bosqichma-bosqich milliy valyutada belgilashga o'tayotgani bilan bog'liq bo'lishi mumkin.

Ijara bozorida respublika bo'yicha narxlar yil yakunida 8,3 foizga qimmatlashdi.

Toshkent shahrida yer uchastkalari narxi yillik hisobda 9,4 foizga pasaydi. Narxdagi pasayish taklifdagi geografik tarkibiy o'zgarish, xususan Toshkent shahrining chekka hududlaridagi yer uchastkalari taklifi oshishi, shahar markazida esa qisqarishi bilan izohlanmoqda.

O'zbekistonda ko'chmas mulk bozori tahlili

Ko'chmas mulk bozoridagi faollik

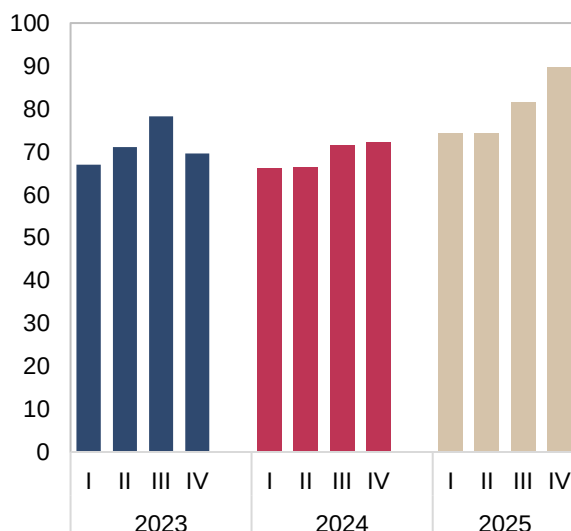
2025-yilning IV choragida iqtisodiy faollikning yuqori shakllanishi fonida ko'chmas mulk bozorida o'sish sur'atlari sezilarli tezlashdi. Bunda, ko'chmas mulk oldi-sotdi bitimlari soni 89,7 mingtani tashkil etib, o'tgan yilning mos davriga nisbatan 24,5 foizga yuqori bo'ldi (*III chorakdagi o'sish 14 foiz*) (1-rasm).

Respublika miqyosida jami uy-joy bilan bog'liq oldi-sotdi tranzaksiyalar yil boshidan 319,5 mingtaga yetdi (*o'tgan yilga nisbatan 15,8 foiz o'sish*).

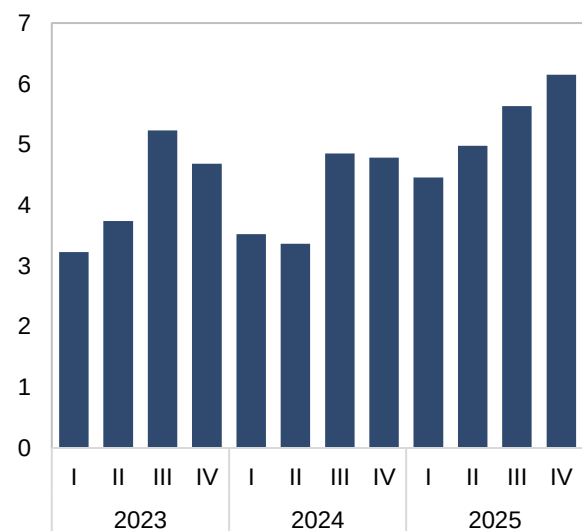
Yuqori o'sish Buxoro (25,6 foiz), Sirdaryo (23,1 foiz), Samarqand (19,2 foiz), Jizzax (17 foiz) hamda Xorazm (16,4 foiz) viloyatlarida kuzatilib, ularning jami oldi-sotdi bitimlardagi ulushi so'nggi to'rt yil ichida barqaror oshib bormoqda (3,6 foiz bandga). Rasmiylashtirilgan shartnomalar soni yuqori bo'lgan Toshkent shahri, Toshkent viloyati hamda Farg'ona viloyatlarida o'rtacha o'sish 15,5 foizni tashkil etdi. Ushbu tendensiya Toshkentdan boshqa viloyatlarda infratuzilmaning yaxshilanishi va aholi daromadlarining oshishi natijasida uy-joy bozori rivojlanayotganiga ishora qilmoqda.

Joriy davrda ko'chmas mulk bozoridagi yuqori faollik ajratilgan ipoteka kreditlari hajmi, aholi daromadlarining o'sishi hamda uy-joy qurilishining ortishi orqali qo'llab-quvvatlanmoqda.

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



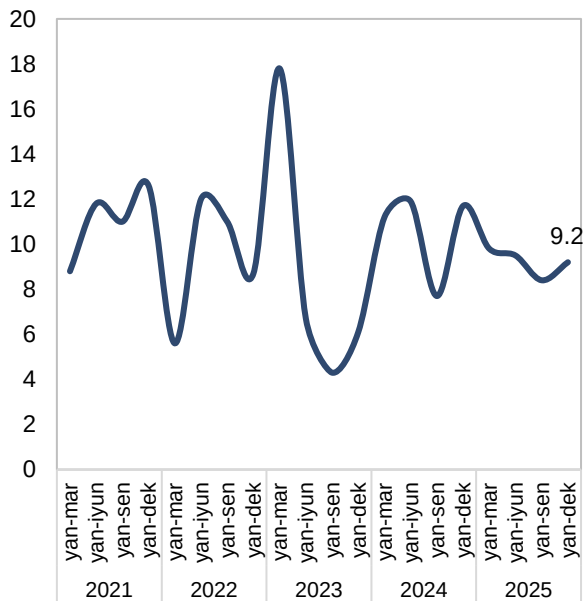
2-rasm. Ajratilgan ipoteka kreditlari, trln so'm



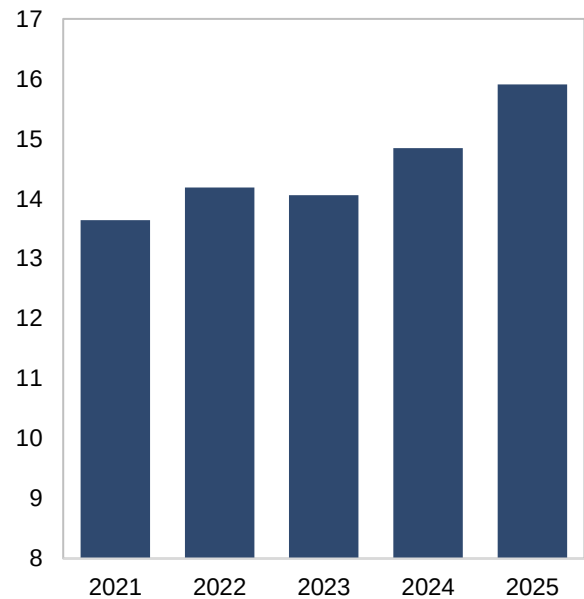
Manba: e-notarius.uz platformasining ochiq ma'lumotlari asosida.

Manba: Markaziy bank.

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



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



Manba: Milliy statistika qo'mitasi.

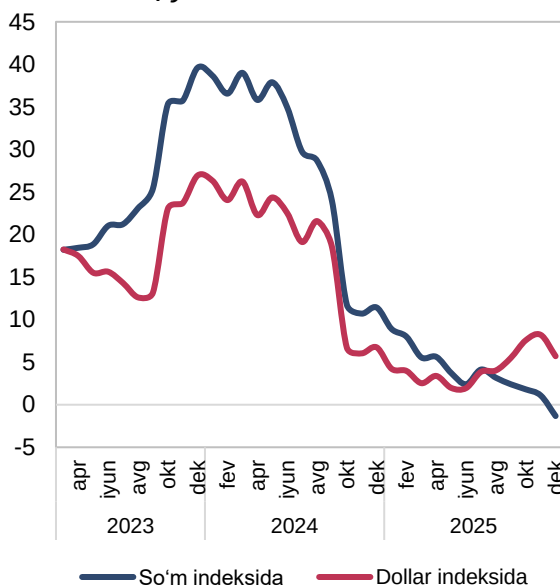
2025-yil davomida ajratilgan ipoteka kreditlar hajmi o'tgan yilga nisbatan 29 foizga o'sib (2-rasm), 21,2 trln so'mni tashkil etdi. Jami uy-joy oldi-sotdi shartnomalardagi ajratilgan ipoteka kreditlar soni ulushi 22 foizga yetdi (2024 yilda 21,3 foiz). Shuningdek, aholi daromadlarining yuqori o'sishi ko'chmas mulk bozoridagi faollikni qo'llab-quvvatlovchi muhim omillardan bo'lib qolmoqda. IV chorakda aholi daromadlarining o'sish tendensiyasi biroz tezlashib, real hisobda 9,2 foizga teng bo'ldi (3-rasm).

Joriy yilda qurilish sektoridagi faollik turar-joy binolarining ishga tushirilishida ham o'z aksini topmoqda. Foydalanishga topshirilgan uy-joylar umumiy maydoni 15,9 mln kv metrga yetib, o'tgan yilga nisbatan 7,2 foizga oshdi (4-rasm). Bunda, respublika bo'yicha Xorazm (36 foiz), Surxondaryo (6,7 foiz) va Farg'ona (6,5 foiz) viloyatlari yangi turar-joy binolarini ishga tushirilishda yetakchilik qildi.

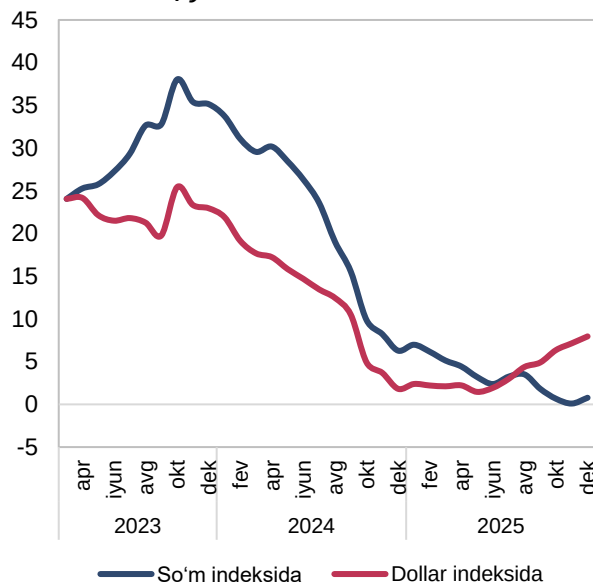
Narx tendensiyalari

IV chorakda narxlar o'zining avvalgi choraklardagi tendensiyalarini davom ettirdi. Xususan, birlamchi hamda ikkilamchi ko'p qavatli ko'chmas mulk bozorlarida narxlar dollar indeksida o'sishda davom etib, mos ravishda 5,7 va 7,9 foizga teng bo'ldi. So'm indeksida esa narxlar mo'tadil shakllanib, yillik o'zgarishi mos ravishda -1,3 va 0,7 foizni tashkil etdi (5 va 6-rasmlar).

5-rasm. Birlamchi ko'chmas mulk bozorida¹ xonadonlar narxlari dinamikasi, yillik, foizda



6-rasm. Ikkilamchi ko'chmas mulk bozorida¹ xonadonlar narxlari dinamikasi, yillik, foizda



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

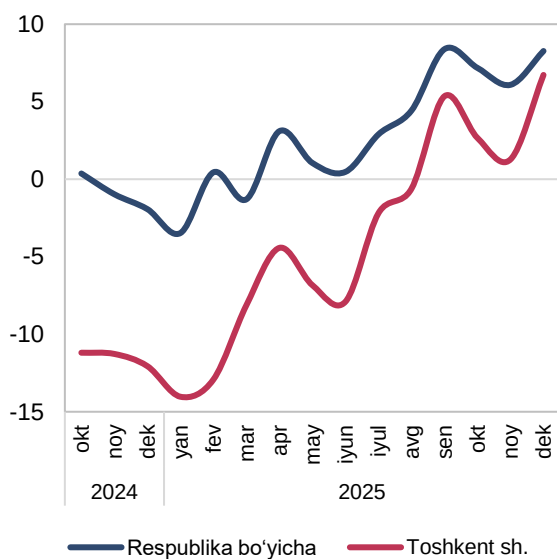
Ushbu ikki indeks o'rtasidagi tafovut almashuv kursining IV chorak davomida mustahkamlanishini aks ettirib, sotuvchilarning narx belgilashda xorijiy valyutadagi uy qiymatini milliy valyuta qiymatida saqlab qolishga urinishi va bosqichma-bosqich narx kutilmalari hamda hisob-kitoblarini milliy valyutada belgilashga o'tishi bilan izohlanadi.

Ijara bozorida ham o'xshash tendensiyalar kuzatildi. Respublika bo'yicha ijara narxlari o'sishi mo'tadil sur'atlarini saqlab qolib, yil yakunida dollar indeksida 8,3 foiz tashkil etdi (7-rasm). Toshkent shahrida ijara narxlari joriy yil III chorakdan buyon ijobiy o'sish sur'atlarida saqlanib qolmoqda. Bunda, so'm qiymatida narxlar o'tgan yilga nisbatan deyarli o'zgarishsiz shakllanib, ijara bozorida taklif darajasi talabni yetarli darajada qoplay olayotganini aks ettirmoqda.

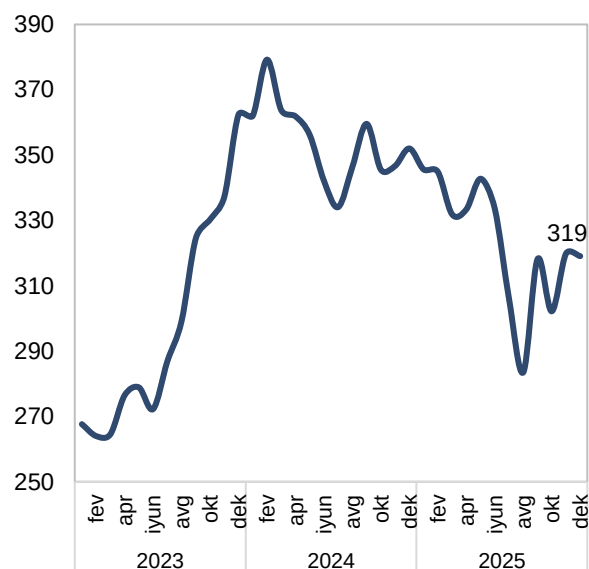
Yer uchastkalari segmentida Toshkent shahrida 100 kv.m. (1 sotix) yer maydonining narxi dekabr oyi yakunida 319 mln so'mni tashkil etdi va bu o'tgan yilning mos davriga nisbatan 9,4 foizga pastroq bo'ldi (8-rasm). Narxdagi pasayish taklifdagi tarkibiy o'zgarish, xususan Toshkent shahrining chekka hududlaridagi yer uchastkalari taklifi oshishi (22 foiz), shahar markazida esa qisqarishi (-13 foiz) bilan izohlanmoqda.

¹ Ushbu narx indekslarini hisoblashda birlamchi va ikkilamchi bozordagi ko'p qavatli uylardagi xonadon (kvartira) narxlari hisobga olinib, yakka tartibdagi uy-joy narxlari hisobga olinmaydi.

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



8-rasm. Toshkent shahridagi yer uchastkalari narxlari dinamikasi, 100 kv m uchun, mln so'mda



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

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

Toshkent shahridagi ko'p qavatli uy joy narxlarini gedonik model orqali tahlili

Ko'chmas mulk bozorini tahlil qilishda ma'lumotlarni to'g'ri shakllantirish va tegishli metodologiyani tanlash muhim ahamiyat kasb etadi. Uy-joy obyektlarining narxi shakllanishida ko'plab omillar qatnashib, bunda uyning ma'lum bir xususiyatlari (*joylashuvi, xonalar soni va boshqalar*) uning boshqa uydin narx tafovutini belgilab beruvchi bo'ladi. Shuning uchun, narxlarini statistik o'rtacha qiymatlar orqali hisoblash va davr mobaynida taqqoslash bozorda sotilayotgan uylarning sifati o'zgarishi (*masalan, ma'lum bir davrda faqat qimmat sinfdagi uylarning sotilishi yoki yangi qurilgan zamonaviy uylar ko'payishi*) narxlarning sun'iy oshishidek ko'rinishi mumkin. Ushbu muammoni hal qilish uchun iqtisodiy adabiyotlarda gedonik regressiya (*hedonic regression*) usulidan keng qo'llaniladi.

Gedonik regressiya yordamida uy-joy narxiga ta'sir etuvchi omillarni uyning boshqa xususiyatlari o'zgarish deb hisoblagan holda alohida ajratib olish mumkin. Bu orqali uy-joyning ma'lum xususiyati uning umumiy narxiga qancha qo'shimcha qiymat (yoki yashirin narx) belgilashini aniqlash mumkin. Shu bilan birga, yillar davomida xaridorlarning uyning ma'lum xususiyatlariga bo'lgan munosabati qanday o'zgarib borganini (*odatda ushbu xususiyatga ega uylar narxi o'zgarishi orqali*) kuzatish imkonini beradi. Natijada, ushbu usul narxlar indeksini aniqroq hisoblash, xususan, uy-joy bozoridagi narxlarning sifat o'zgarishlaridan holi sof narxi o'zgarishini ajratib olishga yordam beradi.

Ushbu tahlilda ma'lumotlar kengligi va aniqligidan kelib chiqqan holda Toshkent shahridagi ko'p qavatli uylar narxlari o'rganildi. Bunda, har bir uyning xususiyati, joylashgan hududi, qurilish turi, ta'mir darajasi hamda qo'shimcha aniqlovchilar, xususan eng yuqori yoki eng pastki qavatda joylashgani³ hisobga olindi.

Tahlil uchun quyidagi jadvalda keltirilgan o'zgaruvchilardan foydalanildi:

1-jadval. Foydalanilgan o'zgaruvchilar ro'yxati

1. Joylashgan hududi	3. Qurilish turi	4. Ta'mirlangan holati
Olmazor tumani (bazaviy tuman)	Panel (bazaviy)	O'rtacha (bazaviy)
Bektemir tumani	Blok	Ijodiy loyiha
Mirobod tumani	Yog'och	Yevro
Mirzo-Ulug'bek tumani	G'isht	Oq suvoq
Sergeli tumani	Monolit	Ta'mirtalab
Uchtepa tumani	2. Uyning jismoniy xususiyatlari	Qora suvoq
Chilonzor tumani		5. Qo'shimcha o'zgaruvchilar
Shayxontohur tumani	Xonalar soni	Qo'shimcha o'zgaruvchilar
Yunusobod tumani	Qavati	Birinchi qavatda joylashgani
Yakkasaroy tumani	Birlamchi uy	Metodologiya o'zgarishi
Yashnobod tumani	Ikkilamchi uy (bazaviy)	C (konstanta)

³ Ko'p qavatli uylarda xonadon joylashgan qavatidan tashqari uning birinchi yoki eng yuqori qavatda joylashgani narxga ta'sir etuvchi alohida omil bo'lib xizmat qiladi. Misol uchun, 10 qavatli uyning 4-qavatida joylashgan xonadon 4 qavatli uyning 4-qavatida joylashgan xonadonga nisbatan turlicha narxlanadi.

I. Xaridorlarning uy-joy obyektlariga nisbatan munosabati o'zgarishi tahlili.

2022–2025 yillar davomida xaridorlarning uy-joylarga nisbatan munosabati o'zgarishini kuzatish maqsadida har bir yil uchun alohida regression tahlil amalga oshirildi va koeffitsiyentlar uy-joyning beshta xususiyatiga ko'ra hisoblandi.

Joylashgan hududi. Shartli uyning bazaviy joylashish hududi sifatida Olmazor tumani tanlandi. Bir xil xususiyatga ega uy Toshkent shahrining Mirobod tumanida joylashishi uning narxini 2025 yilda 23,7 foizga qimmat bo'lishiga xizmat qilgan bo'lsa, Bektemir tumanida joylashgani 24,4 foizga arzonroq bo'lishiga olib kelgan. Shuningdek, 2022-23 yillarda Olmazor tumaniga yondosh Yunusobod tumanida bir xil xususiyatli uyning narxi katta farq qilmagan bo'lsa (0-3,5 foiz), 2025-yilga kelib narx tafovuti deyarli 10 foizga yetdi.

Bu, o'z navbatida, Yunusobod tumanidagi uy-joylarga talab o'zgargani bilan izohlanishi mumkin.

Uyning yashash maydoni, xonalar soni, joylashgan qavati hamda birlamchi yoki ikkilamchi toifasi. Uy narxi 1 kvadrat metr uchun o'lchangani hisobiga umumiy maydon 1 birlikka kengayishi uy narxini 0,1 foizga pasayishiga sabab bo'ladi. Shuningdek, uyning 1 qavat balandda joylashishi narxini 0,2-0,9 foizga pasaytiradi, bunda so'nggi yillarda xaridorlar uchun qavatning yuqoriligi narxga tobora kamroq salbiy ta'sir qilmoqda. Birlamchi va ikkilamchi uylar narx tafovutiga kelsak, 2022-yilda yangi qurilgan uylar (ta'mir holatidan qat'iy nazar) ikkilamchiga nisbatan 3-6 foizga arzonroq narxlangan bo'lsa, 2025-yilda ular 3 foizga qimmatroq shakllangan.

Uyning qurilish turi, ta'mirlanganlik holati va boshqa qo'shimcha xususiyatlari. Bazaviy kategoriya sifatida panel uylar tanlangan bo'lib, bunda barcha yillarda g'ishtdan qurilgan uylar bazaviyga nisbatan 3-6 foizga qimmatroq narxlangan. Shu bilan birga, so'nggi yillarda monolitdan qo'rilgan uylar panel uylarga nisbatan narxi oshishi kuzatilmoqda.

Ta'mirlanganlik holatining uy narxiga ta'siriga kelsak, 2024-yilda yangi ta'mirlangan xonadonlar o'rtacha ta'mirdagi uylarga nisbatan 7-8 foizga qimmatroq bo'lgan. Shuningdek, uyning eng baland va eng past qavatda joylashgani oraliq qavatlariga nisbatan narxini pastroq baholanishiga xizmat qilgan.

II. Gedonik narx indeksi hisob-kitobi.

Toshkent shahridagi ko'p-qavatli uy-joylar narxlarini sof o'zgarishi hisoblash maqsadida yuqorida keltirilgan gedonik regressiya tenglamasiga qo'shimcha davr o'zgaruvchisi (time dummy variable) kiritildi. Narxlar indeksi 12 oylik suzuvchi oynalar (rolling windows) usuliga asoslangan. Ushbu jarayon 2022-yilning fevral oyidan boshlangan bo'lib (bazaviy davr), xar oy yangi ma'lumotlar kelishi bilan indeks yangilanib boradi. Shuningdek, ma'lumot uchun uy-joy narxlari AQSH dollarida yig'ilgan bo'lib, indeks ham narxlarning AQSH dollaridagi o'zgarishini aks ettiradi.

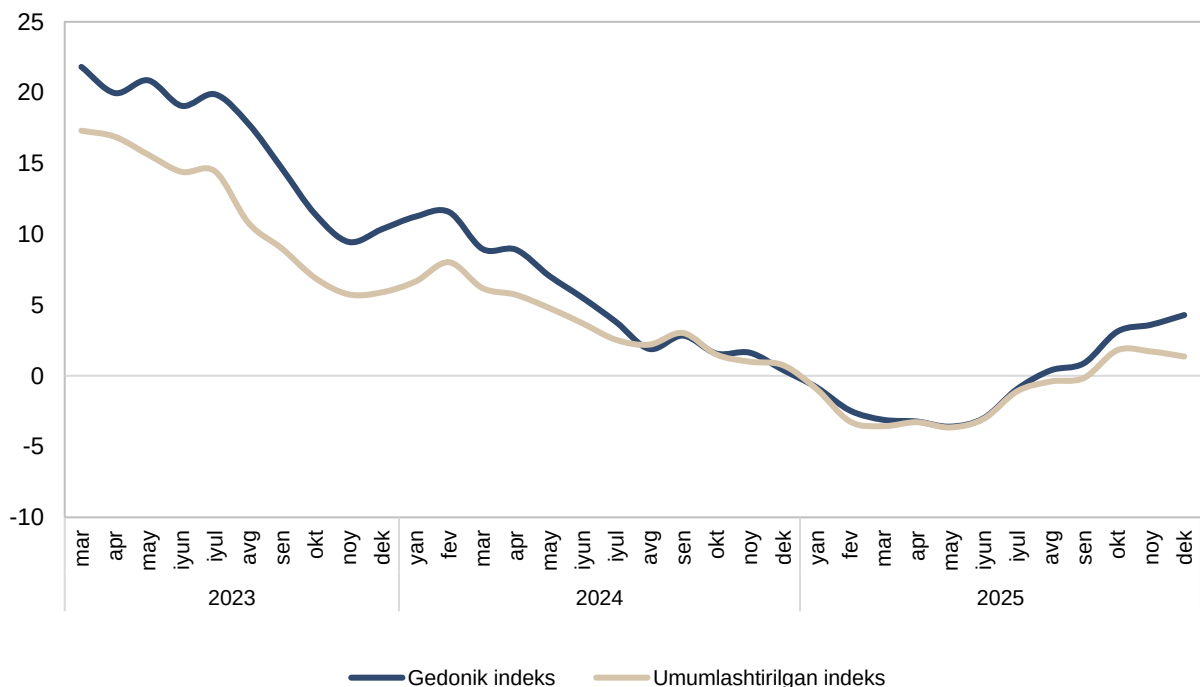
Tahlil natijasiga ko'ra, Toshkent shahrida ko'p qavatli uy-joylar narxlari 2024-yilning boshigacha sezilarli o'sish qayd etdi. Bunda, 2022-yil fevral oyida 100 deb olingan indeks 2024-yil fevral oyiga kelib 136.4 ga teng bo'ldi (36,4 foizlik o'sish). Bu uyning sof narxi o'sishi hisoblanib, sifatidagi o'zgarishlar, xususan zamonaviy uylar qo'rilishi yoki qimmat hududlarda uylar ko'p taklif etilishi kabi omillardan holi sanaladi. Narxlar shundan so'ng

biroz pasayib, 2025-yilning o'rtasidan yana oshishni boshladi va 2025-yil yakunida indeks 137,4 ga yetdi.

Hozirgi hisoblash metodologiyasida Toshkent shahridagi qo'p qavatli uy-joy narxlarini hisoblashda stratifikatsiya usuli orqali birlamchi va ikkilamchi uy-joy bozoridagi narxlar alohida shakllantiriladi. Gedonik regressiya orqali hisoblangan indeksga taqqoslash uchun ular yagona birlashtirilgan narx indeksiga keltirib olindi va bunda vazn tariqasida Toshkent shahri bo'yicha e'lonlar sonidan foydalanildi.

Umumlashtirilgan indeks hamda gedonik regressiya orqali hisoblangan indeks yuqori korrelyatsiya ega bo'lib, so'nggi yillarda ularning bir-biriga juda yaqin shakllanganini ko'rishimiz mumkin (1-rasm). 2025-yilning oktyabr oyidan boshlab gedonik indeks tezroq sur'atlarda o'sishni boshladi. Bu ko'chmas mulk bozorida ma'lum tarkibiy o'zgarishni aks ettirib, IV chorak davomida narxi pastroq bo'lgan uylarning taklifi oshgani bilan izohlanishi mumkin.

1-rasm. Gedonik va umumlashtirilgan narx indekslari, yillik, foizda



Manba: Markaziy bank hisob-kitoblari.

2-jadval. Xohish-istaklarning o'zgarishi, 2022-2025 yillar.

Erksiz o'zgaruvchi	Ln (1 kv m narxi)					
Erkli o'zgaruvchilar	2022	2023	2024 ⁴ (Base)	2024 (Full)	2025 (Base)	2025 (Full)
Joylashgan hududi (Olmazor tumaniga nisbatan)						
Bektemir tumani	-0.341***	-0.459***	-0.268***	-0.217***	-0.259***	-0.244***
Mirobod tumani	0.132***	0.142***	0.236***	0.232***	0.236***	0.237***
Mirzo-Ulug'bek tumani	0.057***	0.094***	0.150***	0.152***	0.141***	0.145***
Sergeli tumani	-0.144***	-0.104***	-0.172***	-0.178***	-0.184***	-0.183***
Uchtepa tumani	-0.010***	-0.001	0.003	0.005**	-0.024***	-0.017***
Chilonzor tumani	0.079***	0.062***	0.121***	0.116***	0.132***	0.123***
Shayxontohur tumani	0.074***	0.062***	0.111***	0.116***	0.129***	0.135***
Yunusobod tumani	-0.002	0.035***	0.093***	0.101***	0.093***	0.099***
Yakkasaroy tumani	0.124***	0.140***	0.220***	0.220***	0.230***	0.226***
Yashnobod tumani	-0.116***	-0.078***	-0.003	0.008***	0.001	0.004**
Uyning xususiyatlari						
Maydoni	-0.001***	-0.001***	-0.001***	-0.001***	-0.001***	-0.001***
Xonalar soni	0.0001	0.0003*	-0.0003	-0.001***	-0.001***	-0.002***
Qavati	-0.009***	-0.010***	-0.007***	-0.004***	-0.004***	-0.002***
Birlamchi uy (ikkilamchiga nisbatan)	-0.032***	-0.064***	0.002	0.015***	0.033***	0.030***
Qurilish turi (panel turiga nisbatan)						
Blok	-0.123***	-0.069***	-0.059***	-0.005	0.001	0.018***
Yog'och	-0.127***	-0.169***	-0.098***	-0.083***	-0.058***	-0.043***
G'isht	0.032***	0.026***	0.043***	0.043***	0.057***	0.055***
Monolit	-0.049***	-0.036***	-0.008***	0.010***	0.009***	0.021***
Ta'mirlangan holati (o'rtacha ta'mirga nisbatan)						
Ijodiy loyiha	-	-	-	0.068***	-	0.072***
Yevro	-	-	-	0.080***	-	0.084***
Oq suvoq	-	-	-	-0.080***	-	-0.030***
Ta'mirtalab	-	-	-	-0.056***	-	-0.050***
Qora suvoq	-	-	-	-0.164***	-	-0.095***
Qo'shimcha o'zgaruvchilar						
Yuqori qavat	-0.044***	-0.034***	-0.060***	-0.064***	-0.064***	-0.065***
Birinchi qavat	-0.003	-0.015***	-0.019***	-0.015***	-0.011***	-0.011***
Metodologiya o'zgarishi		0.186***				
C	6.816***	6.970***	7.101***	7.066***	7.064***	7.027***
Kuzatuvlar soni	85,826	91,192	126,262	112,543	126,365	113,869
R ²	0.310	0.497	0.388	0.477	0.412	0.469
Adjusted R ²	0.309	0.496	0.388	0.477	0.412	0.469

⁴ Bazaviy (Base) modelda ma'lumotlar uy-joyning ta'mir holati o'zgaruvchisiz tahlil qilingan bo'lib, bu avvalgi yillarga nisbatan taqqoslash imkoniyatini yaratadi. To'liq (Full) model esa uy-joyning ta'mir holatini 2024-yildan boshlab narxga ta'sirini baholashda foydalanildi.

© O'zbekiston Respublikasi Markaziy banki, 2026-yil



Hujjatning elektron versiyasi O'zbekiston Respublikasi Markaziy banki veb-saytining «Tadqiqotlar» bo'limining «Tahliliy materiallar» kichik bo'limida joylashtirilgan.

O'zbekiston Respublikasi Markaziy bankining rasmiy sayti:
www.cbu.uz

Pul-kredit siyosati departamenti tomonidan tayyorlandi.

O'z taklif va e'tirozlaringizni quyidagi manzilga jo'natishingiz mumkin:

E-mail: sinogamov@cbu.uz

Tel.: (+998) 71 212-60-22