



Ўзбекистон Республикаси Марказий банки

КЎЧМАС МУЛК БОЗОРИ ТАҲЛИЛИ

IV ЧОРАК
2022 й.

*ПУЛ-КРЕДИТ СИЁСАТИ ДЕПАРТАМЕНТИ
МУТАХАССИСЛАРИ ТОМОНИДАН ТАЙЁРЛАНГАН:*

*Р.Яковлев
С.Ибрагимов*

Тошкент-2023

Ўзбекистон кўчмас мулк бозори (2022 йил IV чорак натижалари асосида)

Сўнги даврларда уй-жой кўчмас мулк бозорининг фаол равишда кенгайиб бориши фундаментал омиллар – демографик ва урбанизация жараёнлари, қурилиш соҳасининг ўсиб бориши, аҳолининг тўловга лаёқатлилиги ва инвестицион фаоллиги ортиши таъсирида шаклланиб бормоқда.

Кўчмас мулк бозорининг макроиқтисодий жараёнларга, хусусан, ўтган йилда юз берган ташқи омилларга нисбатан юқори таъсирчанлиги уй-жой нархларида ўз ифодасини топмоқда.

IV чоракда Республика бўйича бирламчи ва иккиламчи бозорларда мўтадил фаоллик кузатилди. Чорак якунлари бўйича тузилган олди-сотди битимлари сони 85 мингтани ташкил этиб, бу ўтган йилнинг мос даврига нисбатан 2,8 фоизга юқоридир (йил якунлари бўйича 322,5 мингтани ташкил этиб, 7,5 фоизга ўсди) (1-расм).

Жорий даврда ҳудудларнинг учдан бирида тузилган битимлар сони ўтган йилнинг мос даврига нисбатан пасайган (Тошкент, Фарғона, Андижон, Сурхондарё ва Бухоро вилоятлари). Катта эҳтимол билан, бир томондан, бу бозор иштирокчиларининг мавсумий хатти-ҳаракатлари билан боғлиқ бўлса, бошқа томондан, бу минтақаларда фаолликнинг аста-секин пасайишини билвосита тавсифлаши мумкин.

1-расм. 2022 йилдаги кўчмас мулк олди-сотди битимлари ўзгариши (фоизда, ўтган йилнинг мос даврига нисбатан)

Ҳудуд	I ч.	II ч.	III ч.	IV ч.	йил.
Тошкент ш.	-3.9%	1.7%	18.0%	9.6%	6.1%
Қорақалпоғистон Респ.	1.6%	17.2%	17.9%	15.5%	12.8%
Тошкент вил.	-12.1%	-2.8%	6.2%	-9.6%	-4.9%
Сирдарё вил.	-0.4%	3.4%	21.6%	9.8%	8.2%
Жиззах вил.	9.4%	16.8%	32.2%	21.8%	20.0%
Самарқанд вил.	1.6%	5.1%	21.0%	2.2%	7.1%
Фарғона вил.	17.6%	4.6%	22.7%	-3.4%	9.5%
Наманган вил.	13.7%	8.5%	28.3%	1.3%	12.0%
Андижон вил.	-1.8%	5.4%	19.9%	-0.2%	5.4%
Қашқадарё вил.	8.3%	11.5%	30.4%	6.9%	13.6%
Сурхондарё вил.	13.7%	11.1%	12.5%	-22.1%	1.7%
Бухоро вил.	23.2%	9.8%	18.8%	-3.8%	11.0%
Навоий вил.	-0.7%	17.0%	39.3%	12.8%	16.3%
Хоразм вил.	9.7%	27.8%	40.6%	9.2%	20.0%
Жами	2.4%	6.2%	20.4%	2.8%	7.5%

Манба: www.e-notarius.uz

Иккиламчи бозор

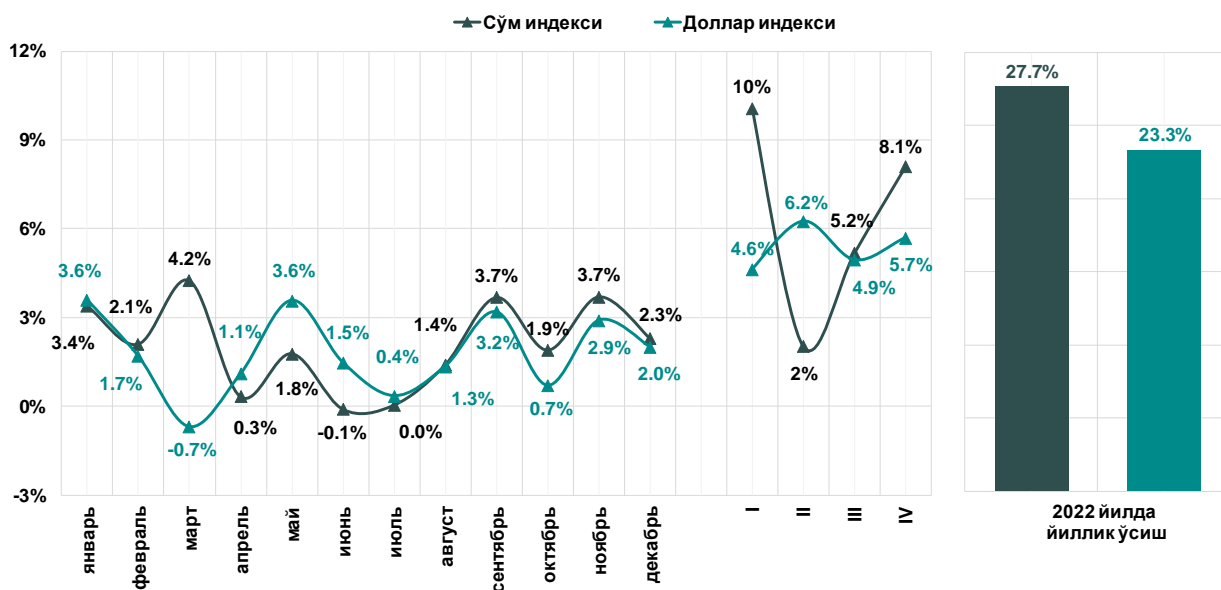
IV чорақда иккиламчи бозордаги турар-жой нархлари ўсишда давом этди. Ушбу даврда сўм индекси ўтган чорақка нисбатан 8,1 фоизга, доллар индекси эса 5,7 фоизга ошган (*индекслар ўртасидаги фарқ миллий валютанинг АҚШ долларига нисбатан курси ўзгариши билан изоҳланади*) (2-расм). Шу билан бирга, йиллик нархлар сўм индексида 27,7 фоизга ва доллар индексида 23,3 фоизга ошганини кўриш мумкин.

2022 йилда турар-жойларнинг даромадлилиги ва жозибадорлиги инвестиция қилиш ва жамғаришнинг бошқа муқобил усуллари билан солиштирганда юқори бўлиб қолди. Жумладан, миллий валютадаги депозитлар бўйича ўртача йиллик номинал ставка 20,7 фоизни, йил бошидан куйма олтин нархининг ўзгариши қарийб 4 фоизни, янги ва фойдаланилган автомобиллар нархлари ўсиши мос равишда 9,2 фоиз¹ ва 12-15 фоизни² ташкил этди.

Инфляцион жараёнларнинг тезлашиши оқибатида одамлар томонидан жамғармаларни узоқ муддатли активларга йўналтириши нархларнинг ошишига қисман таъсир кўрсатди.

Иккиламчи кўчмас мулк бозоридagi ўртача нархлар ҳақида қўшимча маълумот олиш учун 1-жадвалга қаранг.

2-расм. 2022 йилда иккиламчи бозорда турар-жойлар нархларининг ўртача ўзгариши (фоизда, ўтган ойга нисбатан)



Манба: Очиқ маълумотлар асосида Марказий банк ҳисоб-китоблари

¹ Ўзбекистон Республикаси Президенти ҳузуридаги Статистика агентлиги, декабрь й/й

² Иқтисодий тадқиқотлар ва ислохотлар маркази

Бирламчи бозор

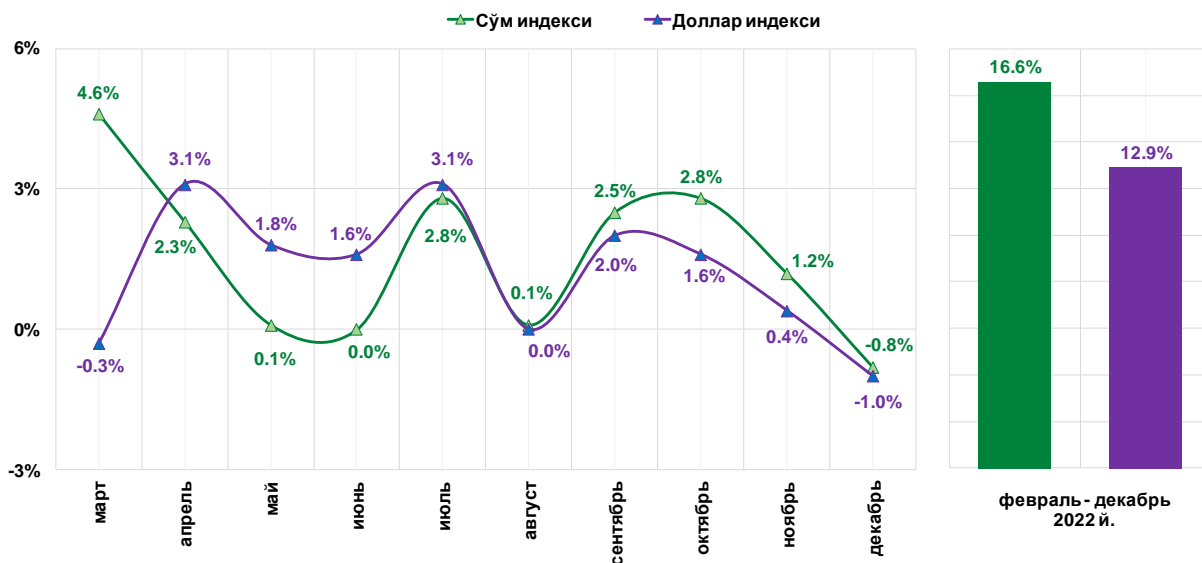
Янги уй-жойлар сотиб олиш нархлари ўсиши IV чоракка келиб секинлашди. Таҳлил қилинаётган даврда нархларнинг пасайиши мавсумий омиллар (одатда, бозорда III чоракда юқори фаоллик кузатилади) ва шунга мос равишда аҳолининг кутилмалари, турар-жой мулкдорларининг мавжудлиги бўйича кўрилатган чора-тадбирлар ва дастурлар билан тавсифлаш мумкин.

2022 йил ноябрь ойидан бошлаб, хусусий пудрат ташкилотлари томонидан тайёр ҳолда топшириш шартисиз қурилган уйлардаги квартираларни (хоналарга бўлинган ва пардоз ишларига тайёр) бирламчи уй-жой бозорида сотиб олиш учун ипотека кредитларини ажратишга рухсат берилди.

IV чорак якунларига кўра бирламчи турар-жойлар сўмда 3,2 фоизни ташкил этди (долларда 1 фоиз) (3-расм).

Бирламчи кўчмас мулк бозоридаги ўртача нархлар ҳақида қўшимча маълумот олиш учун 2-жадвалга қаранг.

3-расм. 2022 йилда бирламчи бозорда турар-жойлар нархларининг ўртача ўзгариши (фоизда, ўтган ойга нисбатан)



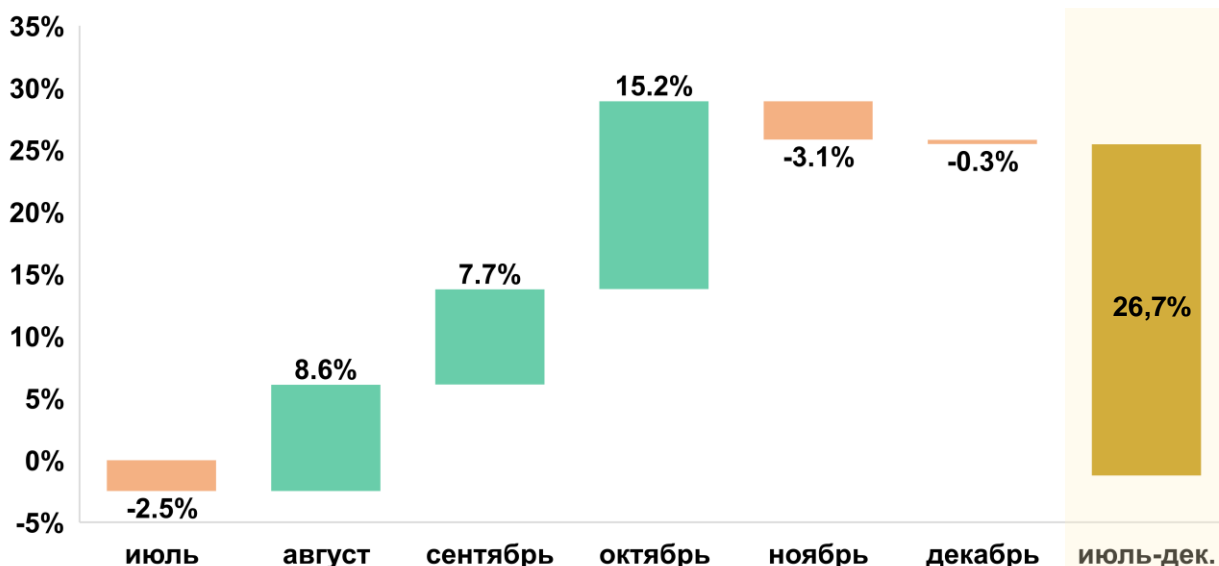
Манба: Очиқ маълумотлар асосида Марказий банк ҳисоб-китоблари

Ижара ҳақи

Мавсумий омиллар ва учинчи чоракда миграция таъсирида юз берган турар-жой бозорида ижара учун юқори (ажиотаж) талаб октябрь ойида ҳам давом этди. Шу сабабдан, октябрь ойида нархларнинг энг юқори ойлик ўсиши қайд этилиб, 15,2 фоизни ташкил этди.

Ноябрь-декабрь ойларида вазият нормал ҳолатга қайтиб, ижара нархлари сезиларли даражада ошганидан кейин пасайиш бошланди. Натижада, ноябрь ойида ижара нархлари 3,1 фоизга (ойлик ўзгариш) ва декабрь ойида эса 0,3 фоизга (ойлик ўзгариш) пасайди (4-расм).

4-расм. 2022 йилда ижараларни 1 кв.м.га нисбатан ҳақларининг ўртача ўзгариши (фоизда, ўтган ойга нисбатан)



Манба: Очiq маълумотлар асосида Марказий банк ҳисоб-китоблари

Ҳавола 1

Кўчмас мулк бозоридаги талабнинг фундаментал омиллари

Охириги йилларда (2016-2022 йиллар) Ўзбекистон аҳолиси ўртача ҳисоб-китобларга кўра йиллик 1,9 фоиз ёки 632 минг кишига ўсмоқда. Шу жумладан, республикада ҳар йили 300 мингта янги оила ҳосил бўлмоқда.

Шахарлар ўсиши ва урбанизация даражаси мамлакатда кенг қамровли характер касб этмоқда. Умумий аҳолининг шахардаги улуши (50,6 фоиз) барқарор бўлиб қолаётган бўлса ҳам, шахарларда яшовчи аҳоли ҳар йили ўртача 328 минг кишига ошиб бормоқда. Шу билан бирга, шахарларнинг родини ошириш ва 2030 йил охирига келиб урбанизация даражасини 60 фоизга чиқариш режалаштирилган.

Аҳолининг умумий даромадлари ҳам сезиларли даражада ошиб бормоқда. Таҳлил қилинаётган даврда аҳолининг умумий даромадлари ўртача 20,5 фоизга ўсиб, мутлоқ кўрсаткичларда 198 трлн. сўмдан 615 трлн. сўмгача ошди (уч баробар ёки аҳоли жон бошига нисбатан 6,3 млн. сўмдан 17 млн. сўмгача).

Шу билан биргаликда, ипотека кредитларини ажратиш ҳам ортиб бормоқда. 2017-2022 йиллар оралиғида аҳолига жами 48,3 трлн. сўм ипотека кредитлари ажратилди.

Ушбу асосий омиллар биргаликда уй-жой бозорида асосий талабнинг юқори бўлишига олиб келади.

Алоҳида мамлакатларнинг кўчмас мулк бозорига ташқи омилларнинг таъсири

Ташқи шароитларнинг ўзгариши бир қатор мамлакатлар учун турар-жой мулкларининг қийматлари ва ижара тўловларига сезиларли таъсир кўрсатди. Иқтисодий, геосиёсий ва миграция жараёнларининг уйғунлиги нархларга таъсир қилишда давом этмоқда. Кўпгина мамлакатларда нисбатан юқори инфляция ҳам кўчмас мулк бозорига қисман нарх босимини келтириб чиқармоқда.

Арманистонда турар-жой ижара ҳақлари ўсишда давом этмоқда (*ноябрь ойида нархлар 43,5 фоизга (й/й) ошди*). Шу билан бирга, пойтахт ва вилоятларда уй-жой нархлари юқори даражада бўлса-да, аста-секин пасайиш бошламоқда.

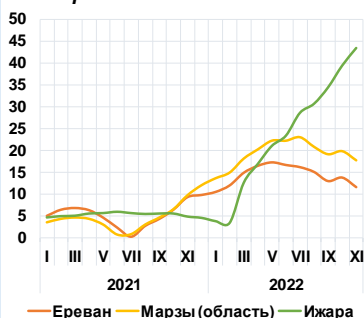
Нархларнинг кескин ошишига асосий иқтисодий сабаблардан бири пул ўтказмалари оқими ва миллий валютанинг мустақамланиши бўлди. Бу, ўз навбатида, уй-жой харид қилувчиларни сармоявий мақсадларда уй харид қилишга рағбатлантирди (*жамғаришнинг муқобил усуллари (масалан, депозитлар) камроқ фойда келтирди*).

Қозоғистонда бирламчи ва иккиламчи бозорларда нархлар юқорилигича қолмоқда. Ноябрь ойида иккиламчи уй-жойларни сотиш нархлари 27 фоизга, янги уйлар эса 17,3 фоиз га ошди. Ижара тўловлари эса ўтган йилнинг шу даврига нисбатан қарийб бир ярим баробар ошган.

Грузияда кўчмас мулк бозори ҳам худди шундай вазиятни бошдан кечирмоқда. Билвосита таъсир сифатида ижара нархининг ошиши ва уй-жойни ижарага бериш афзалликлари (*жамғариш/инвестиция қилишнинг ўзаро мақбул усуллари*) туфайли талаб ва харидлар сонининг ошишига олиб келади.

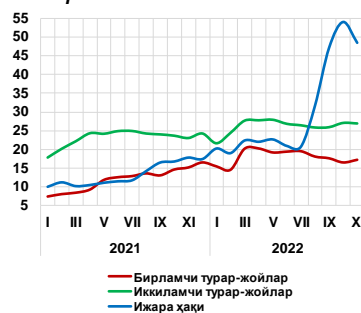
1-расм. Алоҳида мамлакатлар кўчмас мулк бозорларида турар-жой нархлари динамикаси (фоизда, й/й)

а. Арманистон



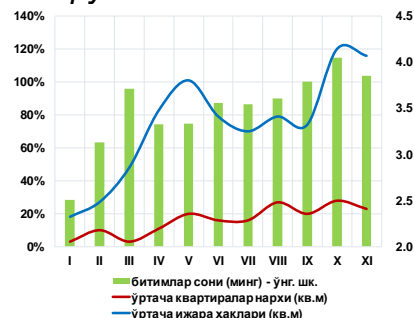
Манба: cadastre.am

б. Қозоғистон



Манба: stat.gov.kz

в. Грузия



Манба: tbccapital.ge

1 – жадвал. 2022 йилда иккиламчи бозорда турар-жойларни 1 кв. м. га нисбатан ўртача нархларининг ўзгариши (минг. сўм, ўзгариш фоизда)

Худуд	Январь	Февраль	Март	Апрель	Май	Июнь	Июль	Август	Сентябрь	Октябрь	Ноябрь	Декабрь	Ўзгариш й/й
Тошкент ш.	8 436	8 791	9 253	9 231	9 239	9 222	9 223	9 455	9 680	9 980	10 292	10 466	30.2%
Қорақалпоғистон Респ.	3 177	3 281	3 293	3 200	3 276	3 381	3 408	3 413	4 037	3 441	3 583	3 595	17.0%
Тошкент вил.	4 413	4 450	4 654	4 703	4 766	5 123	4 931	4 821	5 068	5 201	5 423	5 469	26.4%
Сирдарё вил.	3 115	3 423	3 277	3 422	3 430	3 434	3 486	3 466	3 768	4 233	4 155	3 733	34.4%
Жиззах вил.	3 255	3 170	3 275	3 509	3 620	3 591	3 578	3 562	3 719	3 869	4 071	4 227	31.3%
Самарқанд вил.	6 037	5 960	6 277	6 251	6 199	6 204	6 144	6 270	6 408	6 731	7 025	7 123	19.8%
Фарғона вил.	3 325	3 112	3 304	3 417	3 662	3 395	3 537	3 598	3 856	4 043	4 043	4 097	25.7%
Наманган вил.	3 917	4 205	3 975	4 294	4 571	4 009	4 075	4 120	4 705	4 407	4 754	5 052	37.1%
Андижон вил.	4 060	4 451	4 489	4 218	4 355	4 266	4 441	4 695	4 132	4 456	4 656	5 017	22.0%
Қашқадарё вил.	3 072	3 258	3 399	3 338	3 465	3 340	3 450	3 581	3 589	3 762	3 922	4 035	30.8%
Сурхондарё вил.	4 011	3 912	4 127	4 161	4 227	4 395	4 088	3 997	3 945	3 752	4 061	4 281	17.4%
Бухоро вил.	3 767	3 783	3 991	4 080	4 101	4 158	4 140	4 127	4 260	4 398	4 432	4 524	22.5%
Навоий вил.	4 538	4 580	4 890	4 887	4 820	4 956	4 943	4 981	5 340	5 419	5 880	6 071	37.0%
Хоразм вил.	3 121	3 162	3 510	3 257	3 281	3 433	3 435	3 581	3 586	3 507	3 529	3 639	18.6%
Республика (ўзг., ой/ой)	3.4%	2.1%	4.2%	0.3%	1.8%	-0.1%	0.0%	1.4%	3.7%	1.9%	3.7%	2.3%	27.7%

Эслатма: Ушбу шарҳда кўрсаткичларни ҳисоблаш ва таҳлил қилишда веб-саҳифаларда мавжуд бўлган очиқ маълумотларга асосланган. Олинган натижалар ўртача ҳисобланиб, ушбу натижалар асосида шартномалар тузиш ёки белгиланган харажат шартлари бўйича операцияларни амалга ошириш назарда тутилмайди.

2 – жадвал. 2022 йилда бирламчи бозорда турар-жойларни 1 кв. м. га нисбатан ўртача нархларининг ўзгариши (минг. сўм, ўзгариш фоизда)

Худуд	Февраль	Март	Апрель	Май	Июнь	Июль	Август	Сентябрь	Октябрь	Ноябрь	Декабрь	Ўзгариш (фев-дек)
Тошкент ш.	8 204	8 963	8 982	9 056	9 009	9 006	9 362	9 405	9 707	9 999	10 026	22.2%
Қорақалпоғистон Респ.	3 192	3 268	3 261	3 729	3 998	3 701	4 005	4 027	4 052	3 968	4 304	34.8%
Тошкент вил.	5 347	5 618	5 981	5 952	5 568	6 116	5 677	5 784	6 112	5 339	5 993	12.1%
Сирдарё вил.	3 234	2 872	3 494	3 575	3 557	3 729	3 463	3 693	4 590	3 957	3 972	22.8%
Жиззах вил.	3 795	3 582	3 209	3 522	3 495	3 472	3 803	3 653	2 962	3 323	2 865	-24.5%
Самарқанд вил.	7 664	8 258	8 366	8 184	8 016	8 127	8 220	8 298	8 517	8 316	8 656	12.9%
Фарғона вил.	3 504	3 802	3 727	3 690	3 975	4 090	3 818	4 100	4 353	4 394	4 216	20.3%
Наманган вил.	4 216	4 002	4 049	3 970	5 042	5 261	5 238	5 303	4 317	4 824	4 099	-2.8%
Андижон вил.	4 193	4 003	4 957	4 417	3 730	4 195	4 173	4 977	5 341	5 334	4 543	8.4%
Қашқадарё вил.	4 321	4 427	4 407	3 998	4 166	4 284	4 407	4 371	4 428	4 310	4 631	7.2%
Сурхондарё вил.	4 304	4 525	4 582	4 661	4 305	4 597	4 358	4 537	4 796	5 245	4 220	-1.9%
Бухоро вил.	3 812	4 052	3 986	3 998	4 096	4 001	4 174	4 076	4 139	4 381	4 447	16.7%
Навоий вил.	3 984	4 204	4 009	4 165	4 126	4 176	4 198	4 411	4 413	4 820	4 833	21.3%
Хоразм вил.	3 260	3 327	3 426	3 502	3 168	3 259	3 139	3 052	3 423	3 586	3 686	13.1%
Республика (ўзг., ой/ой)		4.6%	2.3%	0.1%	0.0%	2.8%	0.1%	2.5%	2.8%	1.2%	-0.8%	16.6%

Эслатма: Ушбу шарҳда кўрсаткичларни ҳисоблаш ва таҳлил қилишда веб-саҳифаларда мавжуд бўлган очиқ маълумотларга асосланган. Олинган натижалар ўртача ҳисобланиб, ушбу натижалар асосида шартномалар тузиш ёки белгиланган харажат шартлари бўйича операцияларни амалга ошириш назарда тутилмайди.