



Ўзбекистон Республикаси Марказий банки

КЎЧМАС МУЛК БОЗОРИ ТАҲЛИЛИ

III ЧОРАК
2024 Й.

ПУЛ-КРЕДИТ СИЁСАТИ ДЕПАРТАМЕНТИ
ТОМОНИДАН ТАЙЁРЛАНГАН

Ўзбекистон кўчмас мулк бозори таҳлили

(2024 йил III чорақ)

Кўчмас мулк бозоридаги фаоллик III чорақ якуни бўйича мавсумий омиллар ҳисобига жорий йилнинг биринчи ва иккинчи чорақларига нисбатан бирмунча ошди (1-расм). Бироқ, фаоллик кўрсаткичлари ўтган йилги кўрсаткичлардан пастроқ шаклланди (2-расм).

Бунда, III чорақда кўчмас мулк билан боғлиқ битимларнинг умумий сони 86,6 мингтани ташкил этиб, ўтган чорақларга (I чорақ – 80,2 минг, II чорақ – 80,1 минг) нисбатан 8 фоизга юқори шаклланди, бироқ ўтган йилнинг мос даврига нисбатан 7 фоизга камайди.

Шунингдек, февраль ойидан бошлаб кўчмас мулк шартномалари сонининг ойлик динамикаси ўтган йилнинг мос даврига нисбатан манфий даражада сақланиб қолмоқда.

1-расм. Кўчмас мулк олди-сотди шартномалари сони, минг дана



2-расм. Худудлар кесимида кўчмас мулк олди-сотди шартномалари сони ўзгариши*, (ўтган йилнинг мос даврига нисбатан, фоизда)

Худуд	2023				2024		
	I	II	III	IV	I	II	III
Тошкент ш.	16%	2%	3%	-14%	-12%	-8%	-4%
Тошкент в.	-4%	6%	16%	5%	6%	-12%	-17%
Сирдарё в.	-6%	11%	18%	-2%	11%	-6%	-6%
Жиззах в.	10%	13%	22%	-12%	-3%	-8%	4%
Самарқанд в.	8%	-1%	15%	8%	3%	2%	4%
Фарғона в.	-4%	0%	17%	-1%	5%	-1%	-9%
Наманган в.	3%	5%	30%	6%	1%	-5%	-10%
Андижон в.	3%	2%	20%	8%	14%	6%	1%
Қашқадарё в.	5%	5%	28%	21%	11%	3%	-11%
Сурхондарё в.	-18%	-12%	26%	-7%	-2%	0%	-7%
Бухоро в.	-11%	11%	32%	13%	17%	-10%	-17%
Навоий в.	23%	21%	19%	-6%	-20%	-26%	-16%
Хоразм в.	22%	8%	24%	1%	21%	-7%	-6%
Қорақалпоғистон Рес.	27%	15%	24%	-7%	-12%	-5%	0%
Жами	6%	4%	16%	-2%	0%	-6%	-7%

Манба: e-notarius.uz маълумотларига асосан МБ ҳисоб-китоблари

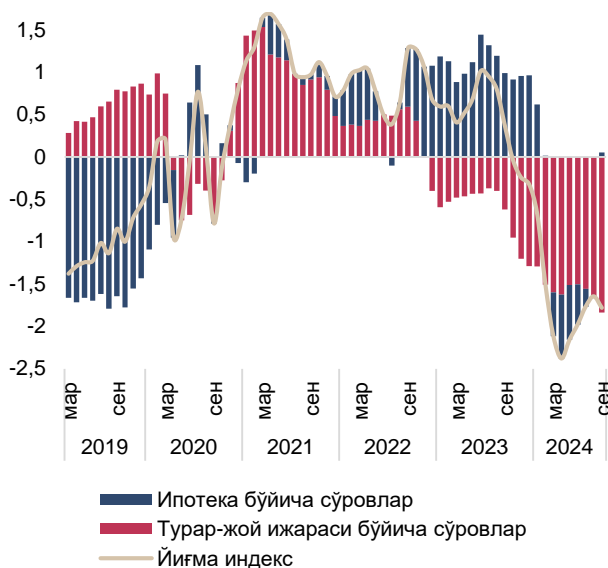
Жорий йилда талабнинг маълум даражада тўйинганлиги шароитида фаолликдаги мўътадил динамика сақланиб қолмоқда. Бу аҳолининг уй-жойларни ижарага олиш бўйича қидирувлар динамикасида ҳам, ипотека кредитлари кўрсаткичларида ҳам ўз аксини топмоқда.

III чорақда аҳолининг турар-жойлар бўйича онлайн қидирувлари динамикаси пастроқ, ипотека кредитига бўлган сўровлари эса сўнгги йиллардаги ўртача кўрсаткичлар атрофида шаклланмоқда (2019-2024 йиллар) (3-расм).

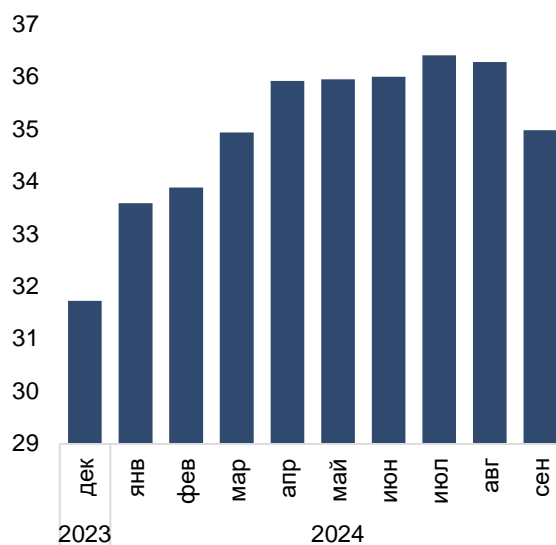
Таҳлил қилинаётган даврда ипотека кредитлари ўсиш суръатининг мувозанатлашиши иқтисодиётдаги умумий кредит цикли ҳолатига мос келиб, аҳоли томонидан кредитларни сўндириш ҳажмининг ошиши билан ҳам изоҳланади.

Июль-август ойларида сотиш ва ижарага бериш бўйича эълонлар сони билан белгиланадиган уй-жой таклифи ўсишда давом этди. Бироқ, сентябрь ойида эълонлар сони, асосан, уй-жой ижараси бозорида мавсумий талабнинг ортиши ва бунинг натижасида ижарага бериладиган уй-жойларнинг экспозиция муддати қисқариши ҳисобига камайган (4-расм).

3-расм. Очиқ веб-саҳифалардаги аҳоли сўровлари динамикаси, Z-индекс нормаллаштирилган, ЗММА, банд



4-расм. Веб скрейпинг асосида йиғилган эълонлар сони, минг дона



Манба: Очиқ веб-саҳифалар асосида МБ ҳисоб-китоблари

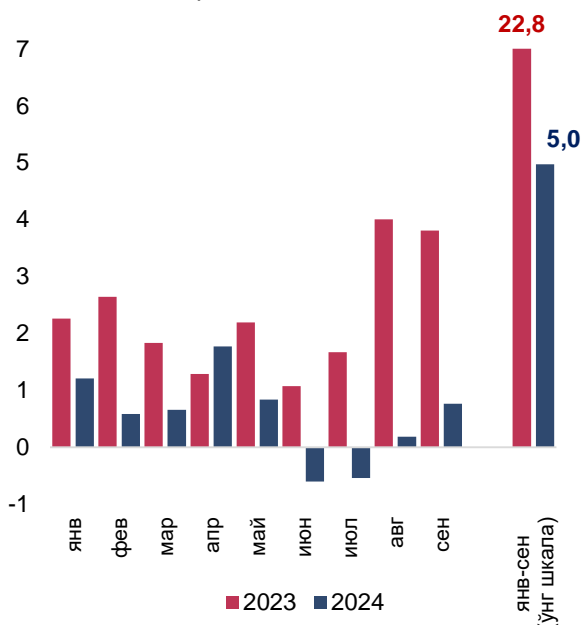
Жорий йилда уй бозоридаги чекланган фаоллик фонидида уй-жой нархларининг ўсиш суръатлари нисбатан секинлашиб, айрим ҳудудларда нархлар пасайиши кузатилмоқда.

Январь-сентябрь ойларида республика бўйича иккиламчи уй-жой бозорининг сўм индексида ўсиш суръати 5 фоизни (доллар индексида 1,9 фоиз) ташкил этди (5-расм). Йил бошидан иккиламчи кўчмас мулк бозори бўйича доллар индекси Тошкент ш. (-0,6 фоиз), Наманган

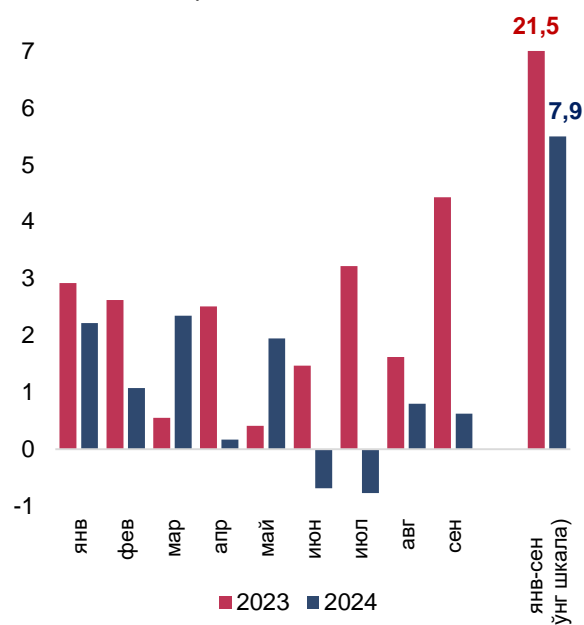
(-5,5 фоиз) ва Андижон (-0,8 фоиз) вилоятларида пасайган. Жорий йилнинг ўтган даврида Бухоро, Самарқанд ва Хоразм вилоятларида уй-жой нархларининг ўртача 6-7 фоизга ўсиши кузатилди. Бошқа ҳудудларда ушбу давр мобайнида сезиларли ўзгариш кузатилмади.

Жорий йил 9 ойи давомида бирламчи бозорда нархларнинг сўмдаги индекси 7,9 фоизга (доллар ҳисобда 4,7 фоиз) ошди. Нархларнинг ўртача ўсиш суръати ўтган йилга нисбатан 2,6 баробарга пасайиб, 0,8 фоизни ташкил этди. Шу жумладан, III чорақда сезиларли секинлашув кузатилди (6-расм).

5-расм. Иккиламчи турар-жой бозори нархлари динамикаси, фоизда, ўтган ойга нисбатан, (ўнг. шкала - фоизда, йил бошидан)



6-расм. Бирламчи турар-жой бозори нархлари динамикаси, фоизда, ўтган ойга нисбатан, (ўнг. шкала - фоизда, йил бошидан)



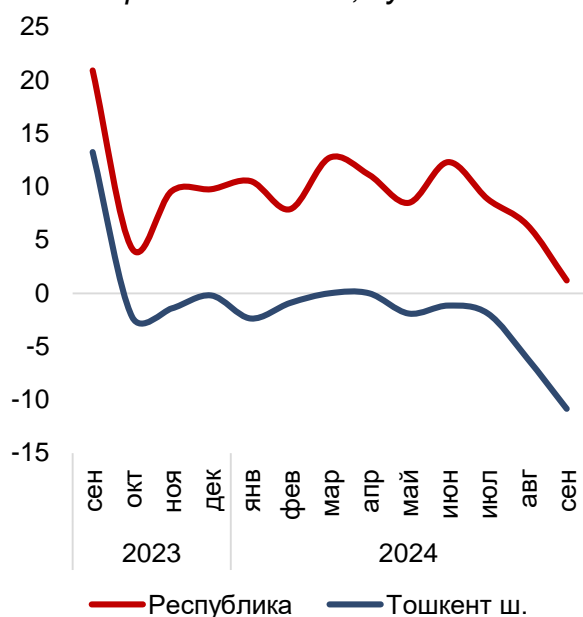
Манба: Очик веб-саҳифалар асосида МБ ҳисоб-китоблари

Ўтган йилги юқори база таъсирининг босқичма-босқич чиқиб кетиши билан бирламчи ва иккиламчи турар-жой нархларининг йиллик ўсиши секинлашишда давом этмоқда. Сентябрь ойи якунига иккиламчи бозор нархлари сўм индексида йиллик 15,5 фоизга (доллар ҳисобда 10,5 фоиз), бирламчи бозорда эса 24 фоизга (доллар ҳисобда 18,6 фоиз) ошди (маълумот учун: энг юқори ўсиш кўрсаткичлари 2023 йилнинг тўртинчи чорагида (38-40 фоиз) қайд этилган.).

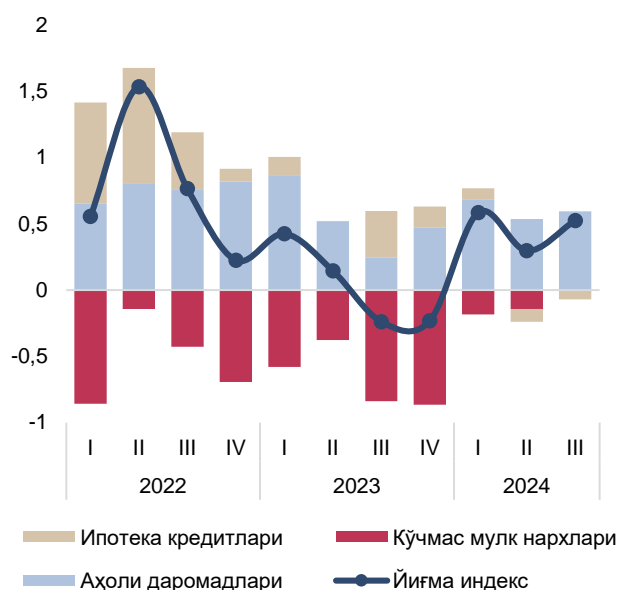
Жорий тенденцияларнинг йил охиригача давом этиши шароитида нархларнинг мўътадил ўсиши кутилмоқда, ва ушбу жараён ҳудудлар кесимида турлича йўналишда шаклланади.

Турар-жой ижараси бозори III чорак ўрталаридан мавсумий фаоллашди. Шу билан бирга, таклифнинг ортиши фонида нархлар ўсиши ўтган йилги даражадан сезиларли паст шаклланди. Тошкент шаҳрида ижара нархлари сентябрь ойида 1,9 фоизга ошган бўлса, йиллик ҳисобда 10,8 фоизга пасайган. Республика бўйича сентябрь ойидаги ўсиш суръати 3,5 фоизни ташкил этиб, ўтган йилнинг мос даврига нисбатан (1,2 фоиз) деярли ўзгармади (7-расм).

7-расм. Республика ва Тошкент шаҳридаги ижара нархлари динамикаси, фоизда, ўтган йилнинг мос даврига нисбатан, сўм индексида



8-расм. Турар-жой сотиб олиш имконияти индекси, индекс нормаллаштирилган, банд



Манба: Очiq веб-саҳифалар асосида МБ ҳисоб-китоблари

Жорий йил бошидан уй-жой сотиб олиш имкониятлари яхшиланиб бормоқда. Бу, асосан, бозорда нархлар ўсишининг сезиларли секинлашиши ва шу билан бирга, аҳоли ихтиёридаги даромадларнинг ўсиши фонида юз бермоқда (8-расм).

Бундан ташқари, учинчи чоракда келгусида уй-жой сотиб олиш бўйича истеъмолчиларнинг кайфияти нисбатан юқорилигича қолмоқда. Сўровларга кўра, респондентларнинг қарийб 9,4 фоизи уй-жой сотиб олишни режалаштирган (маълумот учун: I ярим йилликда – 9,9 фоиз, 2023 йилда – 8,1 фоиз, 2022 йилда – 6,3 фоиз.).

Келгусида кўчмас мулк бозорида талабнинг шаклланиши иқтисодий омиллар ва бозор тенденцияларининг комбинациясига, шунингдек, аҳолининг кутилмалари ва инвестицияга мойиллигининг ўзгаришига боғлиқ бўлади.