



O'zbekiston Respublikasi
Markaziy banki

KO'CHMAS MULK BOZORI TAHLILI

2026 yil

II chorak

*Pul-kredit siyosati departamenti
tomonidan tayyorlangan*

Rezyume

2026-yilning II choragida ko'chmas mulk bozorida talab va taklifning bir vaqtda oshishi davom etdi. Aholi daromadlari, yuqori iqtisodiy faollik, ipoteka kreditlari talabni qo'llab-quvvatlagan bo'lsa, qurilish ishlari, turar-joy investitsiyalari taklifni oshirdi.

Bozordagi bitimlar soni o'tgan yil darajasida saqlanib qoldi. II chorakda 74,4 mingta oldi-sotdi bitimi rasmiylashtirildi. Eskrou tartibi joriy etilishi arafasida bitimlarning bir qismi oldindan mart oyiga ko'chirilgani sababli aprel-may oylarida vaqtinchalik pasayish kuzatildi, iyun oyida esa faollik qayta tiklandi.

Ipoteka kreditlari uy-joyga bo'lgan talabning qo'llab-quvvatlovchi asosiy omillaridan biri bo'ldi. II chorakda 7,4 trln so'mlik ipoteka kreditlari ajratilib, o'tgan yilning mos davriga nisbatan 48 foizga oshdi. Birinchi yarim yillikda ipoteka kreditlari hajmi 13,1 trln so'mni tashkil etdi.

Uy-joy taklifi barqaror oshib bormoqda. Birinchi yarim yillikda qurilish ishlari 13,8 foizga, foydalanishga topshirilgan uy-joylar maydoni 7,2 foizga oshdi. Turar-joy qurilishiga 27,3 trln so'm investitsiya yo'naltirilishi kelgusi davrlarda ham yangi taklifning bozorga chiqishini qo'llab-quvvatlaydi.

Ko'p qavatli uylardagi xonadonlar narxlari o'suvchi, biroq mo'tadil dinamikada shakllandi. Iyun oyida birlamchi va ikkilamchi bozorlarda narxlar so'm hisobida mos ravishda yillik 6,2 va 6,3 foizga oshdi.

Hududlarda bozor dinamikasi poytaxtga nisbatan faolroq shakllanmoqda. Bitimlar sonining eng yuqori o'sishi Xorazm viloyatida qayd etildi. Uy-joy narxlarining Toshkent shahriga nisbatan boshqa hududlarda tezroq oshishi pastroq narx bazasi, mahalliy talab, daromadlar va investitsion faollikning kengayishi bilan izohlanadi.

Ijara bozorida talab yuqori saqlangan bo'lsa, yer uchastkalari bozorida yillik pasayish davom etdi. Iyun oyida Toshkent shahrida ijara narxlari dollar hisobida 11,6 foizga oshdi. Yer uchastkalarining o'rtacha taklif narxi esa o'tgan yilga nisbatan 9 foizga past bo'ldi, biroq may oyidagi pasayishdan so'ng oylik hisobda qisman tiklandi.

Ko'chmas mulk bozoridagi faollik

2026-yilning II choragida ko'chmas mulk bozoridagi faollik I chorak oxirida kuzatilgan tezlashishdan so'ng nisbatan barqarorlashdi. Aprel-iyun oylarida jami 74,4 mingta ko'chmas mulk oldi-sotdisi bilan bog'liq

bitimlar rasmiylashtirilib, ushbu ko'rsatkich o'tgan yilning mos davriga nisbatan deyarli o'zgarishsiz qoldi (o'sish 0.1%) (1-rasm).

Bunda chorak davomidagi oylik dinamika turlicha shakllandi. Mart oyida eskrou tizimi joriy etilishi arafasida bitimlarning bir qismi oldindan rasmiylashtirilgani hisobiga bozor faolligi keskin oshdi. Yangi tartib kuchga kimgach, aprel-may oylarida bitimlar sonida vaqtinchalik to'g'rilanish kuzatildi. Iyun oyida esa bozor faolligi qayta tiklanib, avvalgi o'sish trayektoriyasiga qaytdi. Bu bozor ishtirokchilarining yangi hisob-kitob tartibiga bosqichma-bosqich moslashayotganini hamda oldingi oylardagi pasayish asosan vaqtinchalik omillar bilan bog'liq bo'lganini ko'rsatadi.

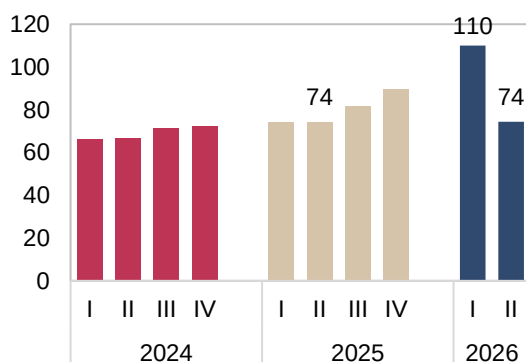
Hududlar kesimida II chorakda (sof) bitimlar soni Xorazm viloyatida 17,8 foizga, Navoiy va Sirdaryo viloyatlarida qariyb 7,5 foizga, Qoraqalpog'iston Respublikasida esa 6,1 foizga oshdi.

Toshkent shahrida bitimlar soni 2 foizga oshgan bo'lsa, Farg'ona, Buxoro, Jizzax, Samarqand va Toshkent viloyatlarida o'tgan yilning mos davriga nisbatan biroz kamayish kuzatildi. Ayrim hududlardagi nisbatan mo'tadil dinamika bitimlarning oylar va choraklar bo'yicha bir martalik qayta taqsimlangani bilan izohlanadi.

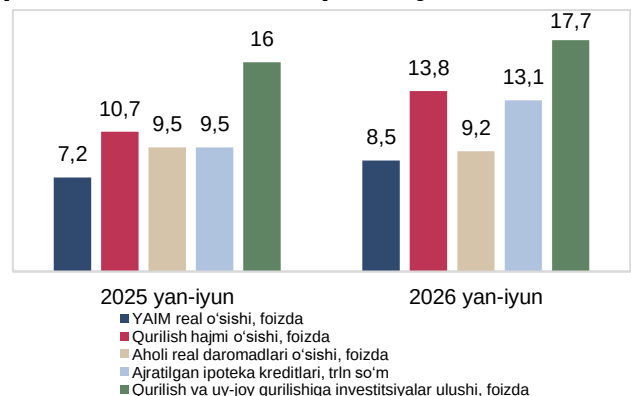
Shu bilan birga, yil boshidan (yanvar–iyun) barcha hududlarda bitimlar soni o'tgan yilning mos davriga nisbatan sezilarli o'sdi.

2026-yilning II choragida ko'chmas mulk bozorida talab va taklif bir vaqtda oshib bordi. Uy-joy bozorida talab yuqori iqtisodiy faollik, aholi daromadlarining o'sishi va ipoteka kreditlari hisobiga qo'llab-quvvatlanmoqda. Taklif tomonidan bozor faolligini qurilish hajmlarining yuqori o'sishi va birlamchi bozorda taklifning kengayishi qo'llab-quvvatlamoda (2-rasm).

1-rasm. Ko'chmas mulk oldi-sotdi bitimlari soni, ming dona



2-rasm. Ko'chmas mulk bozorini qo'llab-quvvatlovchi makroiqtisodiy omillar



Manba: e-notarius, Markaziy bank, Milliy statistika qo'mitasi.

2026-yilning yanvar-iyun oylarida iqtisodiyotning real o'sishi 8,5 foizni tashkil etdi. Aholining umumiy daromadlari real hisobda 9,2 foizga, aholi jon boshiga daromadlar esa 7,3 foizga oshdi.

Shu bilan birga, ipoteka kreditlari ajratish hajmining yuqori o'sishi, ayniqsa, birlamchi bozorga talabni oshirmoqda. 2026-yilning II choragida ajratilgan ipoteka kreditlari hajmi 7,4 trln so'mni tashkil etib, o'tgan yilning mos davriga nisbatan 48 foizga oshdi (*birinchi yarim yillikda mazkur ko'rsatkich 13,1 trln so'mga yetib, yillik hisobda 38 foizga ko'paydi*).

2026-yilning birinchi yarmida qurilish sohasida yuqori faollik saqlanib qoldi. Bajarilgan qurilish ishlari hajmi o'tgan yilning mos davriga nisbatan 13,8 foizga oshdi.

Birinchi yarim yillikda turar-joy qurilishiga 27,3 trln so'm investitsiya yo'naltirilib, uning jami asosiy kapitalga investitsiyalardagi ulushi 8,1 foizni tashkil etdi. Umuman, qurilish faoliyati va turar-joy qurilishiga yo'naltirilgan investitsiyalar hajmi 59,8 trln so'mga yoki jami investitsiyalarning 17,7 foiziga teng bo'ldi. Umuman, asosiy kapitalga investitsiyalar yuqori o'sgan sharoitda turar-joy qurilishiga yo'naltirilgan investitsiyalar iqtisodiyotdagi yuqori investitsion faollikning muhim yo'nalishlaridan biri bo'lib qolmoqda.

2026-yilning yanvar-iyun oylarida 7,7 mln kvadrat metr uy-joy foydalanishga topshirilib, o'tgan yilning mos davriga nisbatan 7,2 foizga oshdi. II chorakda foydalanishga topshirilgan uy-joy maydoni o'tgan yilning mos choragiga nisbatan 7,7 foizga ko'paydi.

Uy-joy qurilishining asosiy qismi yakka tartibdagi uy-joylar hissasiga to'g'ri kelishda davom etmoqda.

Ishga tushirilgan uylar soni birinchi yarim yillikda 30,9 mingtani tashkil etib, o'tgan yilga nisbatan 0,3 foizga oshdi. Shu bilan birga, uy-joylarning umumiy maydoni 7,2 foizga oshgan.

Bu foydalanishga topshirilgan uy-joylarning o'rtacha maydoni kattalashgani va taklif tarkibida nisbatan yirik yakka tartibdagi uylarning ulushi yuqori bo'lganini ko'rsatishi mumkin.

1-jadval. Uy-joy qurilishi bilan bog'liq ko'rsatkichlar

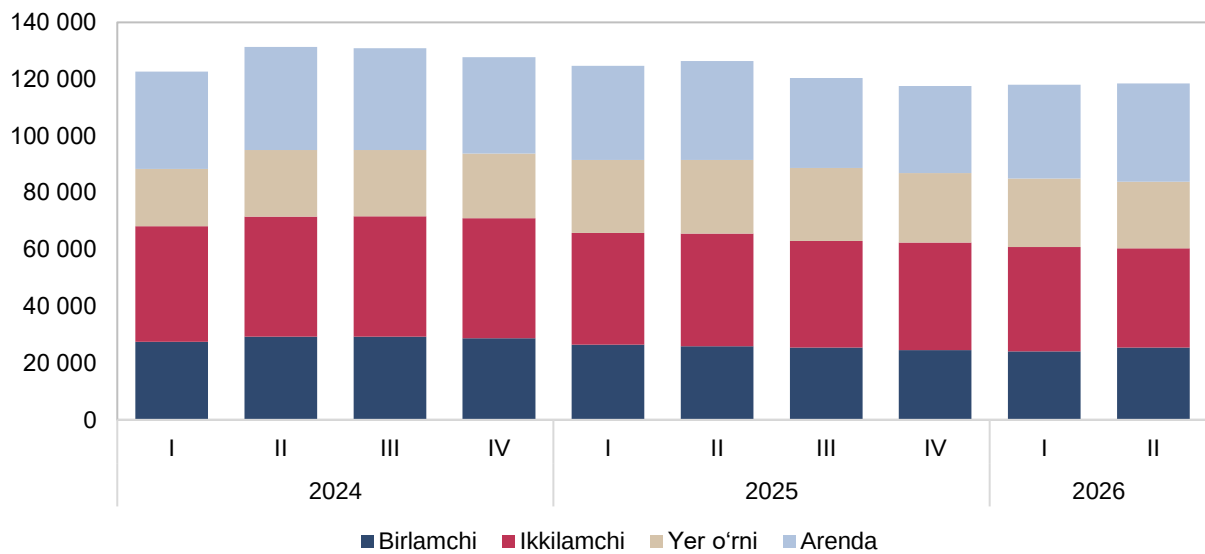
Ko'rsatkich nomi	2025-yil yanvar- iyun	2026-yil yanvar-iyun	O'zgarishi
Ishga tushirilgan uy-joylarning umumiy maydoni, mln kv. m.	7,2	7,7	7,2%
Ishga tushirilgan uylar soni, ming dona	30,8	30,9	0,3%
Ishga tushirilgan ko'p xonadonli uy-joylarning umumiy maydoni, ming kv. m.	24,0	16,6	-30,8%
1000 kishiga to'g'ri keladigan foydalanishga topshirilgan turar-joy binolari maydoni, kv.m.	190,5	200,7	5,4%

Manba: Milliy statistika qo'mitasi.

Hududlar kesimida uy-joylarni foydalanishga topshirish hajmining eng yuqori o'sishi Xorazm viloyatida – 22,9 foiz va Toshkent shahrida – 21,5 foiz qayd etildi. Shuningdek, Farg'ona viloyatida 11,3 foiz, Jizzax viloyatida 10,7 foiz va Andijon viloyatida 8,2 foizlik o'sish kuzatildi.

Uy-joy taklifining barqaror oshib borishi bozordagi talabni muvozanatlashtirib, narxlar dinamikasining mo'tadil shakllanishiga xizmat qilmoqda. Qurilish ishlari va investitsiyalar hajmining yuqori o'sishi esa kelgusi davrlarda ham yangi taklifning bosqichma-bosqich bozorga chiqib borishi uchun zamin yaratmoqda.

Ochiq internet platformalaridagi e'lonlar dinamikasi bozor taklifi segmentlar bo'yicha turlicha shakllanganini ko'rsatdi. Markaziy bank hisob-kitoblariga ko'ra, II chorakda birlamchi bozordagi e'lonlar soni I chorakka nisbatan 5,5 foizga va ijara e'lonlari 4,9 foizga oshdi. Ikkilamchi bozordagi e'lonlar soni 4,8 foizga, yer uchastkalari bo'yicha e'lonlar esa 3 foizga kamaydi (3-rasm).

3-rasm. Ochiq internet platformalaridagi e'lonlar soni dinamikasi, dona

Manba: Markaziy bank.

Narx tendensiyalari

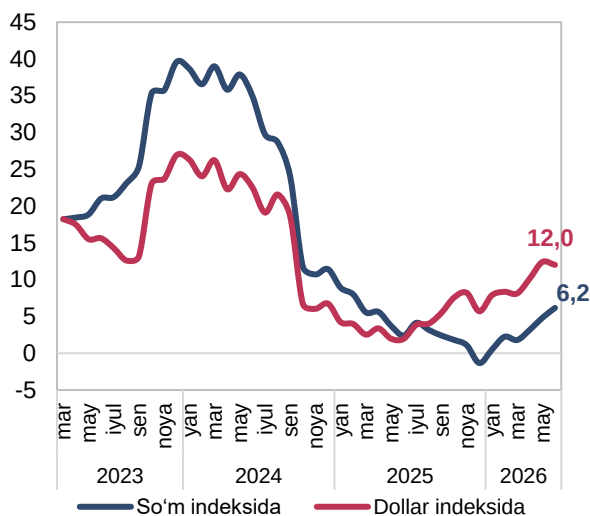
2026-yilning II choragida ko'chmas mulk narxlari o'suvchi dinamikani saqlab qoldi. Shu bilan birga, o'sish sur'atlari iqtisodiy faollik va aholi daromadlari o'sishiga nisbatan mo'tadil bo'lmoqda.

Iyun oyida birlamchi bozorda ko'p qavatli uylardagi xonadonlar narxi so'm hisobida 6,2 foizga, dollar hisobida esa 12 foizga oshdi. Ikkilamchi bozorda ham shunga yaqin dinamika kuzatilib, narxlar so'm hisobida 6,3 foizga va dollar hisobida 12,2 foizga qimmatlashdi (4 va 5-rasmlar).

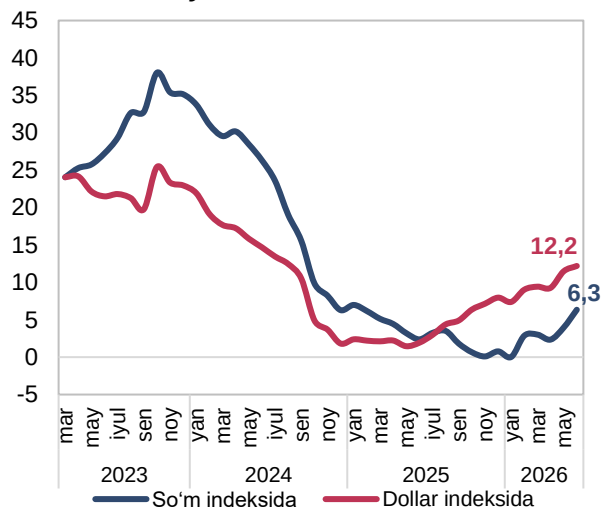
Birlamchi va ikkilamchi bozorlarda narxlar dinamikasining deyarli bir xil shakllanishi uy-joyga bo'lgan talab umumiy bozor bo'yicha barqaror shakllanayotganini ko'rsatadi.

Narxlar o'sishi Toshkent shahriga nisbatan boshqa hududlarda yuqoriroq shakllandi. Hududlardagi nisbatan yuqori o'sish pastroq narx bazasi, aholi daromadlari, qurilish va investitsion faollikning kengayishi bilan bog'liq.

4-rasm. Birlamchi ko'chmas mulk bozoridagi¹ xonadonlar narxlari dinamikasi, yillik, foizda



5-rasm. Ikkilamchi ko'chmas mulk bozoridagi¹ xonadonlar narxlari dinamikasi, yillik, foizda



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

Ijara va yer bozorlari

2026-yilning II choragida ijara bozorida talab yuqori darajada saqlandi. Markaziy bankning ochiq e'lonlar asosidagi hisob-kitoblariga ko'ra, Respublika bo'yicha ijara narxlarining yillik o'sish sur'ati II chorak davomida tezlashdi. Iyun oyida ko'p qavatli uylardagi xonadonlar ijara narxlari o'tgan yilning mos oyiga nisbatan so'm hisobida 7,1 foizga, dollar hisobida esa 13 foizga oshdi.

Toshkent shahrida ijaraning o'rtacha taklif narxi iyun oyida bir kvadrat metr uchun oyiga 9,5 dollarni yoki 114 ming so'm atrofini tashkil etdi. Bu so'm hisobida o'tgan yilning mos oyiga nisbatan 5,8 foizlik (*dollarda – 11,6 foiz*) o'sishni anglatadi (6-rasm).

Iyun oyida ijara e'lonlari sonining qayta ko'payishi taklifdagi aprel-may qisqarishini qisman qopladi. Biroq narxlar o'sishining saqlanib qolishi talab ham yuqori bo'lganini ko'rsatadi.

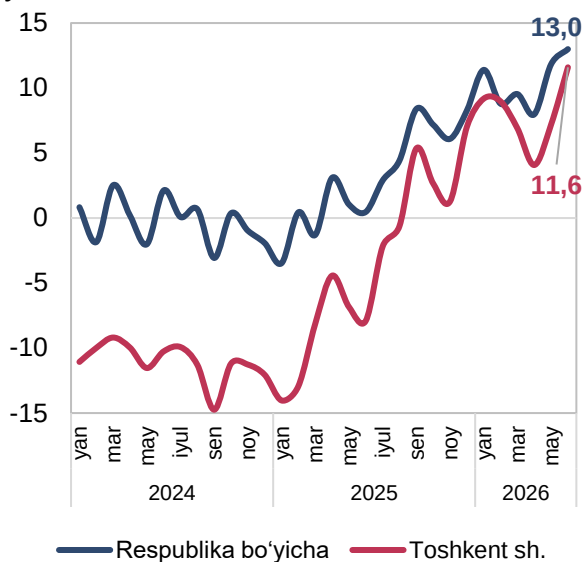
Poytaxtda xizmatlar sohasi va ishbilarmonlik faolligining kengayishi, ichki migratsiya jarayonlari, vaqtinchalik yashashga bo'lgan ehtiyoj ijaraga talabni qo'llab-quvvatlamogda.

Toshkent shahrida yer uchastkalari narxlarida pasayuvchi yillik dinamika davom etdi. Iyun oyida 100 kvadrat metr yerning o'rtacha taklif narxi qariyb 292 mln so'mni tashkil etib, o'tgan yilning mos oyiga nisbatan 9 foizga

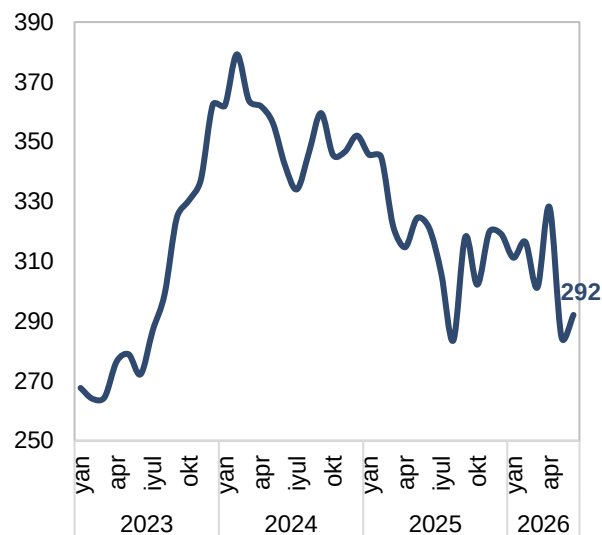
¹ Ushbu narx indekslarini hisoblashda birlamchi va ikkilamchi bozordagi ko'p-qavatli uylardagi xonadon (kvartira) narxlari hisobga olinib, yakka tartibdagi uy-joy narxlari hisobga olinmaydi.

past bo'ldi. Shu bilan birga, may oyidagi keskin pasayishdan so'ng iyun oyida narxlar oylik hisobda 2,6 foizga tiklandi (7-rasm).

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



7-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.

© 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