



MAKROIQTISODIY VA HUDUDIY TADQIQOTLAR INSTITUTI

# O'ZBEKİSTON KO'CHMAS MULK VA İPOTEKA BOZORI 2023



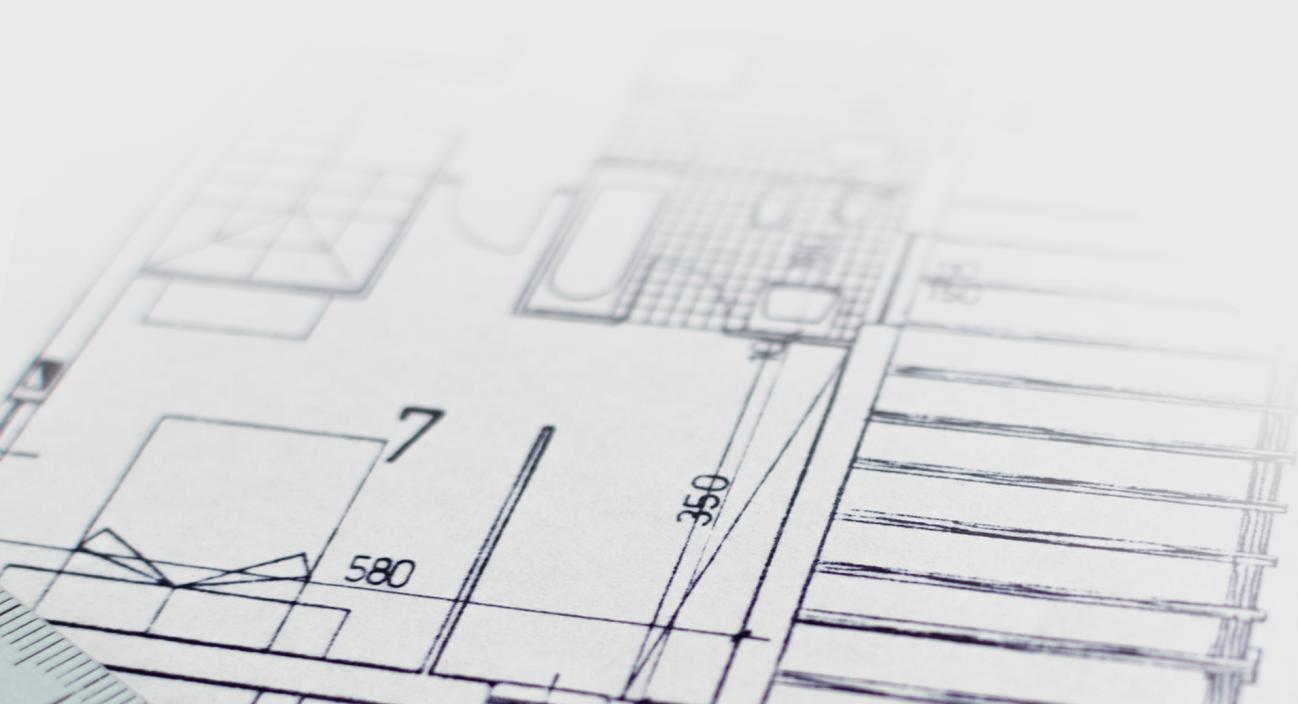
MAKROIQTISODIY VA HUDUDIY TADQIQOTLAR INSTITUTI

# O'ZBEKİSTON KO'CHMAS MULK VA İPOTEKA BOZORI 2023

Toshkent 2024

# MUNDARIJA

<b>MINNATDORCHILIK</b>	3
<b>ASOSIY XULOSALAR</b>	5
<b>I. KIRISH</b>	14
<b>II. UY-JOY NARXLARI VA IJARA TAHLILI</b>	16
2.1. UY-JOY NARXLARI	18
2.2. IJARA NARXLARI VA DAROMADLILIGI	28
2.3. NARX-DAROMAD NISBATI	33
<b>III. UY-JOYGA BO'LGAN TALAB TAHLILI</b>	36
3.1. TALAB OMILLARI	38
3.2. UY-JOYGA BO'LGAN TALAB	51
<b>IV. UY-JOY TAKLIFI TAHLILI</b>	64
4.1. UY-JOY QURILISHI	66
4.2. YER NARXLARI	71
4.3. QURILISH VA QURILISH MATERIALLARI BOZORI	76
<b>V. HUQUQIY VA ME'YORIY MUHIT</b>	82
<b>VI. XULOSA VA TAKLIFLAR</b>	86
<b>ILOVALAR VA ADABIYOTLAR</b>	90



# Minnatdorchilik

Ushbu hisobot Makroiqtisodiy va hududiy tadqiqotlar instituti (MHTI) direktori Umid Abidxodjaev boshchiligidagi ko'chmas mulk loyihasi guruhi a'zolari tomonidan tayyorlandi. Ko'chmas mulk loyihasi a'zolari Xalilillo Xamidov, Humoyun Usmonaliyev, Muhammad Babadjanov, Fazliddin Zaynuddinov.

Ko'chmas mulk loyihasi guruhi a'zolari "O'zbekiston ko'chmas mulk va ipoteka bozori hisoboti"ni ishlab chiqishda ko'rsatgan beg'araz homiyligi uchun homiy Biznesni rivojlantirish bankiga alohida minnatdorchilik bildiradi. Mazkur bank moliyaviy ko'magi bizga keng qamrovli tadqiqot olib borish imkonini berdi.

O'zbekiston Respublikasi Iqtisodiyot va moliya vazirligi, Adliya vazirligi, Markaziy bank, "Elektron onlayn-auksionlarni tashkil etish" aksiyadorlik jamiyati hamda Statistika agentligidan olingan bat afsil statistik ma'lumotlar tahlillarimizning mavjud bo'lgan eng so'nggi va keng qamrovli ma'lumotlarga asoslanganligini ta'minladi.

Shuningdek, tadqiqot jarayonida qimmatli takliflari va nuqtai nazarlarini taqdim etgan ekspertlar, rieltorlar, developerlar va hukumat rasmiylarining qo'shgan hissalarini e'tirof etishimiz lozim. Ularning tajribasi va yo'l-yo'riqlari bizga O'zbekistondagi ko'chmas mulk va ipoteka sektoriga qiziquvchilar uchun foydali bo'ladigan keng qamrovli hisobotni tayyorlashda katta yordam berdi. Ushbu hisobotning jozibadorligiga dizayn mahorati bilan katta hissa qo'shgan Isroil Saidovga chin yurakdan minnatdorchilik bildiramiz.



## Asosiy xulosalar

### 2020-2023 yillar oralig'ida

O'zbekistonda yangi va ikkilamchi uy-joy narxlarining iste'mol narxlari o'sishi sur'atlaridan ancha yuqori darajada ortishi, mamlakatdagi urbanizatsiya jarayonlarining tezlashuvini, uy-joylarning investitsiya obyekti sifatidagi roli tobora oshib borayotganligini va uy-joy taklifi sur'atlarining aholining o'sishi darajasiga monand oshirish zarurligini ko'rsatadi.

2020-2023 yillar oralig'ida respublika bo'yicha birlamchi va ikkilamchi bozordagi uylar o'rtacha narxlari 70-80 foizga oshgan va bu mazkur davrda iste'mol narxlari o'zgarishidan mos ravishda 1,4 va 1,6 barobar yuqorilagini anglatadi.

Hududlar kesimida birlamchi hamda ikkilamchi bozorlarda uy-joy narxlari eng yuqori o'sgan hududlar Samarkand (mos ravishda 94,8 foiz va 85,1 foiz) va Andijon (77,5 foiz va 91,1 foiz) viloyatlari hamda Toshkent shahri (71,5 foiz va 86,0 foiz) bo'ldi. Uy-joy narxlarining bunday darajada o'sishi, mamlakat bo'yicha iste'mol narxlari o'sishidan sezilarli darajada yuqori bo'lib, mamlakatda yangi uy-joylarga bo'lgan talabning barqaror ravishda o'sib borayotganini, urbanizatsiya jarayonlarining tezlashib borayotganligini, uy-joy taklifi sur'atlarining aholi o'sishi darajasiga monand oshirish zarurligini bildiradi. Shuningdek, uy-joy narxlari oshishi uy-joylarning investitsiya obyekti sifatidagi roli tobora oshib borayotganligini ko'rsatib, investorlarning uy-joy bozoriga yanada ko'proq sarmoya kiritishiga sabab bo'lishi

mumkin. Bu, o'z navbatida, narxlarning yanada oshishiga olib kelishi mumkin. Shu bilan birga, ikkilamchi bozorda kuzatilayotgan uy-joy narxlarining keskin o'sishi ushbu bozor narxlari birlamchi bozor darajasiga yaqinlashuvini bildiradi. Ushbu tendensiyalar uy-joy bozorini tahlil qilishda va kelajakdagi qaror qabul qilishda inobatga olinishi lozim bo'lgan muhim omillardan biri hisoblanadi.

*Jamoat transporti infratuzilmasining takomillashtirilishi hududlarni ijtimoiy-iqtisodiy rivojlantirishga, yangi biznes imkoniyatlari va ish o'rinalarini yaratishga yordam berishi bilan birgalikda aholi uchun harakatlanish qulayligini oshirib, mazkur hududdagi uy-joy bozorida ko'chmas mulk jozibadorligini oshiradi, bu esa ushbu hududlarda uy-joyga bo'lgan talabni rag'batlantiradi.*

Toshkent shahrining Yashnobod va Sirg'ali tumanlarida transport infratuzilmasining takomillashtirilishi, xususan, yerusti metrosining qurib, foydalanishga topshirilishi uy-joylarning ilgari poytaxtning boshqa tumanlariga nisbatan arzonroq bo'lib kelgan bu hududlarida turar joylarning jozibadorligi oshishiga va narxlarining qimmatlashishiga olib keldi. Xususan, 2022 yilda uy-joylarning 1 kv.m. uchun o'rtacha narx Sirg'ali tumanida \$775, Yashnobod tumanida \$875 bo'lgan bo'lsa, 2023 yilda narxlar mos ravishda \$979 ni (26,3 foiz) va \$1087 gacha (24,2 foiz) ko'tarilgan.

*2020-2023 yillarda Toshkent shahridagi ko'p qavatli uylarda eng ko'p 2 xonali (40 foiz), undan keyingi o'rirlarda 3 xonali (27 foiz), 1 xonali (25 foiz), 4 xonali (7 foiz) va 5 xonali (1 foiz) xonadonlar oldi-sotdi qilingan.*

2020-2023 yillarda Toshkent shahridagi ko'p qavatli uylarda joylashgan 1-5 xonali xonadonlarning jami oldi-sotdisi 227 mingtani tashkil qilgan.

Bunda 2 xonali xonadonlar oldi-sotdisi eng katta ulushga ega bo'lib, 91,6 mingtani tashkil qilgan (40 foiz), undan keyingi o'rirlarda 3 xonali xonadonlar 60,9 mingtani (27 foiz), 1 xonali xonadonlar oldi-sotdisi 56,1 mingtani (25 foiz), 4 xonali xonadonlar oldi-sotdisi 16,2 mingtani (7 foiz) va 5 xonali xonadonlar oldi-sotdisi 2,2 mingtani (1 foiz) tashkil qilgan. Toshkent shahridagi ko'p qavatli uylarda joylashgan oldi-sotdi qilingan xonadonlarning tumanlar kesimidagi tahlillariga ko'ra mazkur davrda:

- 1 xonali xonadonlar eng ko'p sotilgan hududlar Mirzo-Ulug'bek (17 foiz), Chilonzor (16 foiz), Yashnobod (12 foiz) va Uchtepa (12 foiz) tumanlari;
- 2 xonali xonadonlar eng ko'p sotilgan hududlar Chilonzor (16 foiz), Uchtepa (14 foiz), Mirzo-Ulug'bek (14 foiz) va Yunusobod (11 foiz) tumanlari;
- 3 xonali xonadonlar eng ko'p sotilgan hududlar Shayxontohur (15 foiz), Mirzo-Ulug'bek (14 foiz), Chilonzor (13 foiz) va Uchtepa (11 foiz) tumanlari;
- 4 xonali xonadonlar eng ko'p sotilgan hududlar Shayxontohur (14 foiz), Mirzo-Ulug'bek (13 foiz), Chilonzor (12 foiz) va Uchtepa (11 foiz) tumanlari;
- 5 xonali xonadonlar eng ko'p sotilgan hududlar Olmazor (18 foiz), Shayxontohur

(15 foiz), Yunusobod (12 foiz) va Sirg'ali (10 foiz) tumanlari bo'ldi. Shu bilan birga, mazkur davrda sotilgan 1 xonali xonadonlarning o'rtacha maydoni 44 kv.m.ni, ushbu ko'rsatkich 2 xonali xonadonlar uchun 56 kv.m. (1 xonali xonadonlar o'rtacha maydoniga nisbatan 27 foizga ortiq), 3 xonali xonadon uchun 80 kv.m.ni (2 xonali xonadonlar o'rtacha maydoniga nisbatan 43 foizga ortiq), 4 xonali xonadonlar uchun 103 kv.m.ni (3 xonali xonadonlar o'rtacha maydoniga nisbatan 29 foizga ortiq) va 5 xonali xonadonlar uchun 118 kv.m.ni (4 xonali xonadonlar o'rtacha maydoniga nisbatan 15 foizga ortiq) tashkil qildi.

*Uy-joy narxlarining o'sish sur'atlari aholining nominal daromadlari o'sish sur'atlaridan tezroq darajada o'smoqda. Bu esa uy-joy sotib olish uchun talab etiladigan muddatning tobora ortib borishiga olib kelmoqda.*

O'zbekistonda hozirda o'rtacha yillik nominal ish haqidan kelib chiqib (ish haqi to'liqligicha uy-joy xarid qilishga yo'naltirilganda), 3 yoki undan ortiq xonali uyni sotib olish uchun o'rtacha 9 yildan 18 yilgacha muddat talab etiladi. 3 yoki undan ortiq xonali uylarni sotib olish uchun eng ko'p muddat Samarqand viloyati (18 yil) va Toshkent shahrida (14 yil), nisbatan kamroq muddatlar Farg'onada (10 yil), Navoiyda (9 yil), Xorazmda (9 yil) va Qoraqalpog'istonada (9 yil) talab etiladi.

*Toshkent shahrida xonadonni ijara olish narxlari uni sotib olish narxiga nisbatan yuqoriligidcha qolmoqda.*

2023 yilda Toshkent shahrida uy-joylarni sotib olishda uning 1 kv.m. uchun narxlari \$500 dan \$2500 oraliqda joylashdi.

2023 yilda Toshkent shahrida birlamchi bozorda uy-joyning 1 kv.m. uchun o'rtacha (median) narxi \$1273 ni tashkil qilib, 2022 yilga (\$1000) nisbatan 27,3 foizga qimmatlagan bo'lsa, ikkilamchi bozordagi o'rtacha narx \$1192 gacha ko'tarildi (2022 yildagi \$1005 ga nisbatan o'sish – 18,6 foiz).

Birlamchi bozorda narxlarning tezroq o'sishi bir tomonidan yangi uylar va zamonaviy infratuzilmaga bo'lgan talabning ko'pligi bilan, boshqa tomonidan Toshkent shahrida 2023 yil boshidan yangi qurilishlarga moratoriyl e'lon qilinishi hamda yangi uy-joy qurish sur'atlarining sekinlashishi natijasida taklifning o'tgan yillarga nisbatan kamayishi bilan izohlanishi mumkin.

Shu bilan birga, 2023 yilda Toshkent shahrida 1 xonali xonadonlar uchun ijara narxlari yil davomida o'rtacha \$400, 2 xonali xonadonlar uchun o'rtacha \$600, 3 va undan ortiq xonali xonadonlar uchun o'rtacha \$800-\$900 oralig'ida bo'lib turdi.

Bu esa ijara narxlarning xonadonni sotib olish narxiga nisbatan yuqoriligidicha qolayotganligini ko'rsatmoqda. Toshkent shahrining Sirg'ali tumani misolida olib qaralganda, 2023 yilda 2 xonali xonadonni ijara olish narxi oyiga o'rtacha \$400 va uni sotib olish narxi 1 kv.m. uchun \$899 ni tashkil qilgan. Bu esa shundan dalolat beradiki, hozirda 60 kv.m. maydonli 2 xonali xonadonni sotib olib, ijara berilgan taqdirda, ijara dan keladigan daromad 11,2 yilda uy-joy narxini qoplaydi. Ijara narxlarning bunday darajada oshgani bir tomonidan uy-joy narxlarini o'zida aks ettirsa, boshqa tomonidan poytaxtda daromad topish darajasini, shahardagi hayot sifatining yaxshilanishi bilan bog'liq bo'lishi mumkin.

*Hududlar kesimida aholining real daromadlari o'rtasida tafovutning sezilarli darajada kengayib borishi ushbu hududlarda uy-joy narxlarining boshqa hududlarga nisbatan tezroq o'sishi olib kelmoqda hamda markazlarga yaqin hududlarda yangi turar joy komplekslarining qurilishini va shahar atrofidagi infratuzilmani rivojlantirishga tutki bermoqda.*

2023 yilda respublika bo'yicha barcha hududlarda aholi jon boshiga real daromadlar 2017 yilga nisbatan o'rtacha 2,7 barobar, 2010 yilga nisbatan esa 8,9 barobarga oshdi. Shu bilan birga, hududlar kesimida aholining real daromadlari o'rtasida tafovut sezilarli darajada kengayib bormoqda.

2010 yilda 14 ta hududda jon boshiga real daromadlar bo'yicha standard og'ish (hududlar kesimida aholi real daromadlar tafovutini aniqlovchi ko'rsatkich) 0,775 ni tashkil qilgan bo'lsa, ushbu ko'rsatkich yil sayin oshib borib, 2017 yilda 2,283 ga va 2023 yilda 7,072 ga yetgan. Natijada, aholining real daromadlari o'rtasida tafovut katta bo'lgan hududlarning markaziy qismlarida daromadi yuqori bo'lgan qatlam vakillari uy-joy sotib olishda ko'proq imkoniyatga ega bo'ladilar.

Agar ba'zi hududlarda daromadlar o'rtasidagi tafovut kengaysa, bu hududlarda uy-joy narxlari boshqa hududlarga nisbatan tezroq o'sishi kuzatiladi. Markaziy hududlarda uy-joy narxlarning ko'tarilishi natijasida aholi yashash uchun shahar markazlariga yaqin hududlarning jozibadorligi oshadi. Bu esa markazlarga yaqin hududlarda yangi turar joy komplekslarining qurilishini va shahar atrofidagi infratuzilmani rivojlantirishga tutki beradi.

Shuningdek, daromadlari nisbatan yuqori bo‘lgan hududlarda aholi o‘z mablag‘larini ko‘chmas mulkka investitsiya qilish orqali ko‘proq daromad olish imkoniyatiga ega bo‘ladi. Bu, o‘z navbatida, ko‘chmas mulk bozorida faollikni kuchaytiradi va yangi qurilish loyihalarini rag‘batlantiradi.

*Aholi soni uy-joyga bo‘lgan talabni belgilab beruvchi asosiy omillardan biri hisoblanadi. Hisob-kitoblarga ko‘ra, mamlakatda aholi sonining 1 foizga ko‘payishi uy-joyga bo‘lgan talabning 0,8 foizga ortishiga olib keladi.*

2024 yil 1 yanvar holatiga ko‘ra, O‘zbekistonda doimiy aholi soni 36,8 mln. kishini tashkil etib, 2011 yil 1 yanvarga nisbatan 7,7 mln. kishiga (26,4 foizga) ko‘paydi. Bu esa ushbu davrda aholi soni yiliga o‘rtacha 590 ming kishiga yoki 1,8 foizga ko‘paygani ko‘rsatadi.

2010-2022 yillar mobaynida tabiiy o‘sish darajasi bo‘yicha Samarcand (970,9 ming kishi), Qashqadaryo (863,4 ming kishi) va Farg‘ona (825,9 ming kishi) viloyatlari eng yuqori ko‘rsatkichlarni qayd etdi. Aholi sonining kamligi sababli Navoiy va Sirdaryo viloyatlarida aholining tabiiy o‘sishi nisbatan pastroq (mos ravishda 220,6 ming va 191,7 ming kishi) bo‘lgan.

Aholi sonining oshishi natijasida uy-joyga bo‘lgan talabning o‘sishi, odatda, uy-joy narxlarining ham oshishiga olib keladi. Narxlarning oshishi esa, ayniqsa, aholi zinch joylashgan hududlarda yanada ko‘proq seziladi.

*Ipoteka kreditlari, ayniqsa davlat dasturlari doirasida past daromadli oilalar va birinchi marta uy sotib oluvchilar uchun mo‘ljallangan imtiyozli ipoteka kreditlari uy-joyga bo‘lgan talabni sezilarli darajada oshishiga olib kelgan.*

Imtiyozli ipoteka kreditlari aholining uy sotib olish imkoniyatlarini oshiruvchi asosiy omillardan biri bo‘lib qolmoqda. 2017 yilda aholiga ajratilgan ipoteka kreditlari hajmi 2,6 trln. so‘mni tashkil etib, nominal YAIMga nisbatan 0,8 foiz bo‘lgan bo‘lsa, 2023 yilda ushbu ko‘rsatkichlar mos ravishda 16,9 trln. so‘m va 1,6 foizga yetdi. Bu esa 2023 yilda aholiga ajratilgan ipoteka kreditlari hajmi 2017 yilga nisbatan 6,4 barobarga ko‘payganligini ko‘rsatadi.

*Ipoteka kreditlarini moliyalashtirishda tijorat banklarining roli va ahamiyati oshib bormoqda.*

Ipoteka kreditlarini moliyalashtirish Iqtisodiyot va moliya vazirligi mablag‘lari, banklarning o‘z mablag‘lari, davlat budgetidan ajratilgan mablag‘lar hamda O‘zbekiston Ipotekani qayta moliyalashtirish kompaniyasi (O‘IQMK) mablag‘lari hisobiga amalga oshirilmoqda.

Ipoteka kreditlarini moliyalashtirishda banklarning o‘z mablag‘larining ulushi sezilarli darajada ortib bormoqda. 2021 yilda ushbu ko‘rsatkich 8,9 foiz bo‘lgan bo‘lsa, 2022 yilda 26,3 foiz va 2023 yilda 33,9 foizga yetdi. Bu esa bank sektorining ko‘chmas mulk bozorida ishtiropi tobora oshib borayotganligini ko‘rsatadi.

2023 yilda Iqtisodiyot va moliya vazirligi mablag‘lari hisobidan ajratilgan ipoteka kreditlari hajmi 8,66 trln. so‘mga yetib, jami ajratilgan ipoteka kreditlarining 51,4 foizini tashkil etdi.

Ushbu ko'rsatkichlar 2022 yilda mos ravishda 8,5 trln. so'm va 59,2 foizni, 2021 yilda 4,85 trln. so'm va 49,5 foizni tashkil etgan edi. Davlat budgetidan ajratilgan mablag'lar hisobidan berilgan ipoteka kreditlari hajmi 2021 yildagi 2,12 trln. so'mdan (21,7 foiz) 2023 yilda 897 mlrd. so'mgacha (5,3 foiz) kamaydi.

### *Aholi tomonidan uy-joy sotib olishda o'z mablag'laridan foydalanish darajasi tobora ortib bormoqda.*

2020-2023 yillarda uy-joy sotib olishda ipoteka kreditining o'rni kamayib bordi. Misol uchun, 2020 yilda Surxondaryo viloyatida ipoteka kreditlari sonining uy-joy oldi-sotdilar soniga nisbati 75 foizni tashkil etgan bo'lsa, ushbu ko'rsatkich 2023 yilda 35 foizgacha kamaydi. Shuningdek, 2020 yilda Qashqadaryo viloyatida ipoteka kreditlari sonining uy-joy oldi-sotdilar soniga nisbati 85 foizni tashkil etgan bo'lsa, ushbu ko'rsatkich 2023 yilda 32 foizgacha kamaydi.

### *2023 yilda Toshkent shahridan tashqari respublikaning barcha hududlarida ipoteka krediti olgan aholining eng kamida 40 foizdan ortiq qismi dastlabki badalning bir qismini qoplashda subsidiyalardan foydalangan.*

2023 yilda respublika bo'yicha 17 683 ta daromadi yuqori bo'limgan va uy-joy sharoitini yaxshilashga muhtoj bo'lgan fuqarolarga ipoteka kreditlari bo'yicha boshlang'ich badalni bir qismini qoplash uchun 565,9 mlrd. so'm miqdorida subsidiyalar ajratildi. Shuningdek, ushbu davrda tijorat banklari tomonidan birlamchi bozordan uy-joy sotib olish uchun jami 9,8 trln. so'mlik 40 197 ta ipoteka kreditlari ajratildi.

Tahlillarga ko'ra, 2023 yilda respublika bo'yicha ipoteka krediti orqali yangi uy-joy sotib olganlarning 44 foizi boshlang'ich badalni to'lashda subsidiya olishgan. Ushbu ko'rsatkich Namangan, Jizzax, Sirdaryo, Buxoro, Andijon, Samarqand, Andijon va Surxondaryo viloyatlarida 50 foizdan ortiqni tashkil qiladi. Bu esa mazkur hududlarda aholini uy-joy bilan ta'minlashdagi davlatning roli va ijtimoiy ahamiyati yuqori ekanligini anglatadi.

Shu bilan birga, Toshkent shahrida ipoteka krediti olgan aholining atigi 9 foizi boshlang'ich badalni to'lashda subsidiya olganligi poytaxt aksariyat aholisining ijtimoiy-iqtisodiy holati uy-joyga muhtoj fuqarolarni aniqlashning ijtimoiy mezonlarida belgilangan talablardan yuqoriroq ekanligini va bu hududda aholi asosan o'z mablag'laridan foydalangan holda uy-joy sotib olayotganligini bildiradi.

### *2017-2023-yillarda respublika hududlarida aholi o'sishini inobatga olgan holda O'zbekistonda uy-joylarning qurilishi sohasida sezilarli o'zgarishlar amalga oshirildi.*

Ushbu davrda respublikada doimiy aholi soni 4,4 mln. kishiga ko'paydi, eng yuqori o'sish Toshkent shahri (563 ming kishi), Samarqand (534 ming kishi) va Farg'ona (471 ming kishi) viloyatlari hissasiga to'g'ri keldi.

Nisbatan kamroq o'sish ko'rsatkichlari esa Qoraqalpog'iston Respublikasi (185 ming kishi), Navoiy (128 ming kishi) va Sirdaryo (106 ming kishi) viloyatlarida qayd etildi. Mazkur davrda respublika bo'yicha umumiyl maydoni 95,8 mln. kv.m. bo'lgan uy-joylar ishga tushirildi.

Bunda Toshkent (10,04 mln. kv.m.), Namangan (9,4 mln. kv.m.) va Buxoro (9,0 mln. kv.m.) viloyatlari yetakchi o'rirlarni egalladi. Qayd qilingan davrda ishga tushirilgan uy-joylar umumiy maydonining doimiy aholi o'sishiga nisbati bo'yicha Toshkent (50,4 kv.m.), Buxoro (46,1 kv.m.), Navoiy (41,5 kv.m.) viloyatlari yuqori o'rirlarni egallagan bo'lsa, ushbu nisbat bo'yicha eng kam ko'rsatkichlar Samarqand viloyati (10,4 kv.m.), Toshkent shahri (12,3 kv.m.) va Sirdaryo (12,5 kv.m.) viloyatlarida qayd etildi. Bu esa Toshkent viloyatida ushbu davrda har bir yangi qo'shilgan fuqaro uchun 50,4 kv.m. uy-joy qurilishi aholini uy-joy bilan ta'minlash aholi o'sishiga mos ravishda faol rivojlanayotganligini anglatadi. O'z navbatida, Samarqand viloyatida har bir yangi qo'shilgan fuqaro uchun 10,4 kv. metr uy-joy qurilishi viloyatda aholi o'sishi sur'atlarini hisobga olgan holda ko'proq yangi uy-joylar qurilishi zarurligini ko'rsatadi.

*Aholini uy-joy bilan ta'minlash maqsadida "Yangi O'zbekiston" massivlarini barpo qilish jadal sur'atlar bilan olib borilmoqda.*

2023 yilda respublika bo'yicha "Yangi O'zbekiston" massivlarida jami 328 ta uy (9758 ta xonodon) qurib bitkazilgan. Jumladan, "Yangi O'zbekiston" massivlarida eng ko'p qurilgan uylar Xorazm (60 ta), Farg'ona (50 ta) va Surxondaryo (49 ta) viloyatlari hissasiga to'g'ri keladi.

Toshkent (4 foiz), Andijon (5 foiz), Samarqand (8 foiz), Namangan (8 foiz) viloyatlari, Qoraqalpog'iston Respublikasi (6 foiz), Toshkent shahrida (6 foiz) 2023 yilda "Yangi O'zbekiston" massivlarida qurilgan kvartiralarning jami qurilgan kvartiralar sonidagi ulushi o'rta hisobda 10 foizdan kam

bo'lgan bo'lsa, Buxoro (20 foiz), Farg'ona (21 foiz) va Xorazm (37 foiz) viloyatlarida ushbu ko'rsatkich 20 foizdan yuqori hisoblanadi.

*2023 yilda har 1000 kishiga to'g'ri keluvchi qurilgan uy-joylar va xonadonlar soni bo'yicha Toshkent shahri respublika bo'yicha yaqqol yetakchi o'rinni egalladi.*

2023 yilda har 1000 kishiga to'g'ri keluvchi yangi qurilgan xonadonlar soni bo'yicha eng yuqori ko'rsatkich Toshkent shahrida (5,87 ta) kuzatilgan bo'lsa, nisbatan past ko'rsatkich Qashqadaryo (1,44 ta), Buxoro (1,28 ta) va Namangan (1,21 ta) viloyatlarida qayd etildi.

2023 yilda qurilgan uy-joylar va xonadonlar soni tahliliga asosan respublika bo'yicha eng ko'p qurilgan uylar Toshkent shahri (201 ta), Andijon (222 ta) va Farg'ona (226 ta) viloyatlari hissasiga to'g'ri keldi. Aholi soni bo'yicha kichikroq hududlar bo'lgan Navoiy (46 ta), Sirdaryo (69 ta) va Jizzax (74 ta) viloyatlarida nisbatan kamroq uy-joylar qurilgan.

*Uy-joy qurilishi uchun yer uchastkalarining narxlari yildan yilga sezilarli darajada o'sib bormoqda.*

2023 yilda O'zbekiston bo'ylab, ayniqsa, Toshkent viloyati va Toshkent shahrida yer uchastkalarining narxlarda sezilarli o'sish kuzatildi. 2022 yilda Toshkent shahrida uy-joy qurish uchun elektron auksion savdolari orqali jami 10,75 hektar (27 lotda) yer uchastkalari sotilgan bo'lib, yerlarning 1 kv.m. uchun o'rtacha (median) narxi 646 ming so'mni (437 ming so'mdan 3,8 mln. so'mgacha) tashkil etgan. Toshkent shahrining bosh rejasи tasdiqlanmaguncha 2023 yildan yangi qurilishlarga moratoriyl e'lon qilinishi natijasida qurilish uchun yer uchastkalari

sotilishi to'xtatildi.

Moratoriyl e'lom qilinishidan oldin auksion savdolariga chiqarilgan va 2023 yilda sotilgan (3 lot) yerlarning 1 kv.m. uchun narxlar 6,3 mln. so'mdan 11,4 mln. so'mgacha bo'lgan qiymatlarni tashkil etdi.

**Uy-joy qurilishi narxiga ta'sir qiluvchi asosiy omillardan biri bo'lgan sementning narxi pasaymoqda va mamlakatdagi sementga bo'lgan ehtiyojning mahalliy ishlab chiqaruvchilar tomonidan qoplanish darajasi ortib bormoqda. Shu bilan bir qatorda armatura narxi ham pasaymoqda.**

2023 yilning 4-choragida Respublika Tovar-xom ashyo birjasida sement ulgurji narxlari keskin pasaydi. Xususan, 2023 yil 18 oktabrda sementning o'rtacha ulgurji narxi 1 tonna uchun 687 ming so'mni tashkil etgan bo'lsa, 29 dekabrga kelib ushbu ko'rsatkich 537,6 ming so'mga tushib ketdi (21,7 foizga pasayish).

Sement narxlaring bunday darajada arzonlashi sement importi bo'yicha berilgan imtiyozlar bilan bir qatorda so'nggi yillarda mamlakatimizda sement mahsulotiga yillik ehtiyojni ortig'i bilan qoplay oladigan ishlab chiqarish quvvatlarining ishga tushirilishi (2024 yil 1 yanvar holatiga respublikada umumiylilik ishlab chiqarish quvvati 32,7 mln. tonna bo'lgan jami 37 ta sement zavodlari mavjud), qurilish mahsulotlari bozorini davlat tomonidan samarali tartibga solinishi hamda zarur imtiyozlar berilishi bo'yicha kompleks chora-tadbirlar oshirilayotganligi bilan izohlanishi mumkin. Bundan tashqari, sement eksporti va importi hajmlari yildan yilga kamayib bormoqda.

Xususan, 2020 yilda respublikaga jami 2,5 mln. tonna sement import qilingan bo'lsa, 2023 yilga kelib import hajmi 32 foizga kamayib, 1,7 mln. tonnani tashkil qildi.

Shuningdek, 2020 yilda jami 530 ming tonna sement eksport qilingan bo'lsa, 2023 yilda sement eksporti 83 foizga kamaydi va 88 ming tonnani tashkil qildi. Bu esa, respublikada ishlab chiqarilgan sement asosan mamlakatda amalga oshirilayotgan qurilish loyihamida ishlatilishi darajasi yildan yilga ko'payib borayotganini ko'rsatadi.

Shu bilan birga, armatura narxlariida ham keskin pasayish tendensiyasi kuzatildi. Respublika Tovar-xom ashyo birjasida armatura ulgurji narxlari 2022 yilning fevral oyidan 2023 yilning fevral oyiga qadar keskin pasaydi. So'nggi yillarda qurilish materiallari, shu jumladan, armatura ishlab chiqaruvchi korxonalar sonining ortishi, armatura importining ko'payishi, mahalliy bozorda metall narxlaring pasayishi 2023 yilning mart-dekabr oylarida 1 tonna armatura uchun ulgurji narxlarning 8,3-8,5 mln. so'm oralig'ida barqarorlashishiga olib keldi.

**Aholi uchun investitsiya qilish imkoniyatlari cheklangan sharoitida uy-joy ijerasi daromadliligi investitsiya uchun eng jozibador intrumentlardan biri sifatida saqlanib qolmoqda.**

-2023 yilda Andijon viloyatida ijara bo'yicha eng yuqori daromadlilik shakllangan, bu esa o'z navbatida aholi zichligi yuqoriligi sababli uy-joy ijerasi uchun talabning yuqoriligi yoki taklifning cheklanganligi bilan bog'liq bo'lishi mumkin. Shuningdek, Farg'ona viloyatida 2 va undan ko'p xonali uylar bo'yicha daromadlilik bo'yicha nisbatan yuqori ko'rsatkichlar kuzatildi. Buni hududda katta oilalar uchun mos uy-joylarga bo'lgan talabining yuqoriligi bilan izohlash mumkin.

## 2023 yilda qurilish kompaniyalari va aholi orasida o'tkazilgan so'rovning asosiy natijalari

### **Qurilish kompaniyalari so'rovi**

- 1.** Hozirgi kunda qurilish kompaniyalari tomonidan uy-joylar uchun 2 xil narx taklif etilmoqda: kadastr hujjatlari chiqqunga qadar bo'lgan narx va kadastr hujjatlari chiqqandan keyingi narx. Hududlarda 1 kv.m. uchun kadastr hujjatlari chiqqandan keyingi narx kadastr olishdan oldin taklif etilayotgan narxdan o'rtacha hisobda 19-20 foizga qimmatlashishi aniqlandi. Poytaxtda esa mazkur ko'rsatkich 35-39 foizni tashkil qilmoqda. Hududlar kesimida uy-joy narxlari o'rtasida katta tafovut mavjud.
- 2.** Qurilish kompaniyalarining fikricha, so'nggi yillarda O'zbekiston uy-joy bozori rivojlanishining asosiy omillari aholi talabining o'sishi (57 foiz), urbanizatsiya (18 foiz) hamda hukumat uy-joy siyosati va tartib qoidalari (15 foiz) bo'lgan.
- 3.** Qurilish uchun kredit olish (26 foiz), yer olishdagi muammolar (13 foiz) hamda soliq, qurilish va mahalliy hokimiyat tomonidan tartibga solishdagi masalalar (11 foiz) uy-joy qurilishi faoliyatini cheklovchi asosiy omillar ekanligi aniqlandi.
- 4.** Qurilish kompaniyalari o'z loyihamalarini moliyalashtirishda asosan o'z mablag'lari (47 foiz), bank kreditlari (27 foiz) va xaridorlar ulushidan (14 foiz) foydalanayotganligi ma'lum bo'ldi.
- 5.** So'rovda ishtirok etgan qurilish kompaniyalarining aksariyati (58 foiz) qurilish loyihamarida huquqiy nizolar yoki shartnomaviy muammolarga duch kelishgan.
- 6.** Qurilish axborotini modellashtirish (Building Information Modeling - BIM) yoki avtomatlashtirish kabi texnologiyalarni joriy etishdagi tendensiyalar holati tahlil qilinganda, aksariyat respondentlar O'zbekistonda qurilish sohasida zamonaviy dasturlardan foydalanish darajasi ortayotganligini (76 foiz) aytib o'tishgan.

### **Uy xo'jaliklari so'rovi**

- 1.** Uy-joy narxlarining 500 mln so'mdan oshishi aholining 80% dan ortig'ining uy sotib olish imkoniyatlarini pasaytirib yuboradi.
- 2.** Aholining aksariyat qismi ipoteka krediti yoki uy-joy narxini bo'lib to'lash uchun oyiga 4 mln so'mgacha to'lash qobiliyatiga ega. So'rovda ishtirok etganlarning 56% oilaviy daromadlari oyiga 4-8 mln so'mni tashkil etadi. Faqatgina salkam 4% respondentlarning jami oilaviy daromadlari 15 mln so'mdan oshadi.
- 3.** Respondentlarning 94% kelgusida uy-joylar narxlari oshishini kutishmoqda. Narxlар ko'tarilishiga bo'lgan bunday qat'iy ishonch uy-joy bozorini ko'pchilik uchun potensial investitsiya imkoniyati sifatida ko'rinishiga sabab bo'lishi mumkin. Bunday qarashlar odamlarning uy-joy sotib olish yoki sotish qarorlariga ta'sir qilishi mumkin, bu esa narxlarni yanada oshishiga olib keladi.
- 4.** Aholi uy-joy bozorini rivojlantirishda asosiy islohotlarni davlatdan kutadi. So'rovda qatnashganlarning 86% imtiyozli kreditlarni ko'paytirish (54%), foiz stavkasini tushirish (27%) hamda subsidiyalar hajmini oshirish (5%) lozimligini ta'kidlashgan. Shuningdek, 6% respondentlar uy-joy bozorini rivojlantirish bo'yicha takliflar qatorida uylarning texnik xavfsizligini oshirish (zilzilabardoshlik, liftlar va boshqalar) muhimligini sanab o'tishgan. Ushbu tendensiya uy-joy sotib olishda "hozir sotib ol, keyin to'la" tamoyili ommalashganidan, lekin "hozir jamg'arib bor, keyin sotib ol" tamoyiliga asoslangan imkoniyatlar e'tibordan chetda qolayotganidan dalolat beradi.
- 5.** Aholi uchun jamg'armalarini moliyaviy investitsiyalarga yo'naltirish bo'yicha tanlovlarning cheklanganligi, xususan kapital bozorlarining rivojlanmaganligi, kattaroq jamg'armaga ega aholini uy-joy sotib olishga va investitsiyalarini mazkur sektorga yo'naltirishga rag'batlantirmoqda. Bunday vaziyatda, uy-joyga investitsiya qilishning xavfsizligi va daromadliligi uy-joy sektorini aholi uchun yanada jozibador qilmoqda, bu esa "domino" effektini yaratib, uy-joy narxini yanada oshishiga sabab bo'lmoqda. Masalan, yaqin kelajakda uy-joy sotib olishni rejalashtirgan respondentlarning 23% ijara berish orgali daromad olish yoki farzandlariga hadya qilish niyatida ekanligini bildirishgan.



# 1. Kirish

Ushbu hisobot O'zbekistonda uy-joy va ipoteka bozorining hozirgi holati hamda kelajakdagagi rivojlanish istiqbollari haqida tahliliy ma'lumotlarni taqdim qilish maqsadida tayyorlandi. Ko'chmas mulk va ipoteka bozori mamlakat iqtisodiyotining rivojlanishi va kelajakdagagi o'sish potensialini aks ettiruvchi muhim sohalar qatoriga kiradi. Iqtisodiy barqarorlik va farovonlikni ifodalovchi eng muhim ko'rsatkichlaridan biri bu ko'chmas mulk va ipoteka bozori sohasi bo'lib, aholining turmush darajasi va mamlakat iqtisodiyotining umumiyligi holatiga doir muhim ma'lumotlarni taqdim etadi.



So'nggi yillarda mamlakatimizda ko'chmas mulk va ipoteka bozori so'nggi yillarda sezilarli darajada o'sdi, bu esa jamiyatdagi turli ijtimoiy qatlamlarning uy-joy sharoitlarini yaxshilashga yordam berdi. Xususan, 2017-2023 yillar davomida qurilish ishlari hajmi 77 foizga oshib, qurilish sektorining yalpi ichki mahsulotdagi ulushi 4,8 foizdan 5,9 foizga yetdi. 2020 yilda COVID-19 pandemiyasi sharoitida iqtisodiy o'sish sekinlashishiga qaramasdan, qurilish sohasi real o'sish sur'atlarini saqlab qolishga muvaffaq bo'ldi.

Mamlakatda amalga oshirilayotgan ijtimoiy-iqtisodiy islohotlar doirasida, aholini arzon uy-joy bilan ta'minlashga qaratilgan davlat dasturlari joriy etildi. Birgina 2023 yilda daromadi yuqori bo'lman va uy-joy sharoitini yaxshilashga muhtoj bo'lgan 17 683 nafar fuqarolarga ipoteka kreditlari bo'yicha boshlang'ich badalni bir qismini qoplash uchun 565,9 mlrd. so'm miqdorida davlat budgetidan subsidiyalar ajratildi.

Ipoteka kreditlari va daromadi yuqori bo'lman hamda uy-joy sharoitini yaxshilashga ehtiyoji bo'lgan aholiga subsidiyalar ajratilishi, doimiy ro'yxatga olish tartibining soddallashtirilishi, shuningdek, qurilish uchun yer uchastkalari ajratish tizimida amalga oshirilayotgan islohotlar hamda qurilish materiallari sohasiga berilgan imtiyozlar ko'chmas mulk bozorining barqaror rivojlanib borishini ta'minlamoqda. Ushbu islohotlar natijasida, so'nggi yillarda uy-joy va tijorat obyektlariga qilingan investitsiyalar miqdori sezilarli darajada oshdi.

Shu bilan birga, hukumat tomonidan ko'chmas mulk sektorini rivojlantirish va iqtisodiy o'sish imkoniyatlarini kengaytirish maqsadida xorijiy investorlarni faol jalb etishga qaratilgan tadbirlar amalga oshirilmoqda.

Shu bilan bir qatorda, mazkur hisobot O'zbekistonda uy-joy qurish xarajatlariga bevosita ta'sir qiluvchi yer uchastkalari va qurilish materiallarning narxlari kabi omillar tahlilini ham o'z ichiga oladi va kelajakda ko'chmas mulk va ipoteka sohasiga oid qaror qabul qilish jarayonlarida muhim manba sifatida xizmat qiladi.



## **2. Uy-joy narxlari va ijara tahtili**

**2.1. Uy-joy narxlari**

**2.2. Ijara narxlari va daromadliligi**

**2.3. Narx-daromad nisbati**

Uy-joy va ijara narxlari aholining turmush darajasi va iqtisodiy o'sish bilan bevosita bog'liq bo'lib, ushbu omillar ko'chmas mulk bozorining asosiy harakatlantiruvchi kuchlari hisoblanadi. Mazkur bo'limda 2022-2023 yillarda uy-joy narxlari va ijara darajalaridagi o'zgarishlar tahlil qilinadi. Tahlillar O'zbekistonning 14 hududida birlamchi va ikkilamchi bozorlardagi narxlар hamda ijara darajalarining o'zgarish dinamikasiga asoslanadi.

Shuningdek, ushbu bo'limda aholi daromadlarining oshishi, urbanizatsiya jarayonlari, qurilish xarajatlari kabi turli iqtisodiy va ijtimoiy omillarning ko'chmas mulk narxlari va ijara darajalariga ta'siri tahlil qilinadi. Ushbu bo'lim hududlarda ko'chmas mulk bozoridagi asosiy tendensiyalar, investorlar va potensial uy-joy xaridorlari uchun zarur bo'lgan muhim ma'lumotlar bilan ta'minlaydi.

2020-2023 yillarda  
uy-joy narxlari  
birlamchi bozor- **71%**  
ikkilamchi bozor-**78%**  
o'sdi

Narx-daromad nisbati  
3 yoki undan ortiq xonali uyni sotib olish uchun o'rtacha **9** yildan **18** yilgacha muddat talab etiladi.  
Samarqand viloyati – **18** yil  
Toshkent shahri – **14** yil,  
Farg'onha viloyati – **10** yil,  
Navoiy viloyati – **9** yil,  
Xorazm viloyati – **9** yil,  
Qoraqalpog'iston Respublikasi – **9** yil

2023-yilda Toshkent  
shahrida uy-joyning  
1 kv.m. o'rtacha narxi  
birlamchi- **\$1 273**  
ikkilamchi- **\$1 192**  
tashkil etdi



## 2.1. Uy-joy narxlari

Uy-joy narxlari, asosan, uy-joyga bo'lgan talab va taklif muvozanati natijasida belgilanadi. Ushbu muvozanatni tushunish uy-joy narxlaringin o'zgarish sabablarini aniqlashda muhimdir. Talab tomonidan demografik o'zgarishlar (aholi o'sishi, oila tuzilishidagi o'zgarishlar, nikoh va ajralishlar soni), iqtisodiy o'sish va aholi daromadlari oshishi hamda ipoteka kreditlash shartlari kabi omillar uy-joy va ijara narxlariiga ta'sir ko'rsatadi.

Taklif tomonidan esa qurilish xarajatlari (qurilish materiallari, ishchi kuchi, yer narxlari), yer resurslarining mavjudligi va ulardan foydalanishga qo'yilgan cheklar, hukumat siyosati (uy-joy qurilishiga beriladigan subsidiyalar, soliq imtiyozlari va qurilishga qo'yiladigan cheklar), bozordagi raqobat darajasi kabi omillar yangi uy-joy narxlarni belgilab beradi.

**2020-2023 yillar oralig'ida respublika bo'yicha yangi uylar o'rtacha narxlari 71 foizga oshgan va bu mazkur davrda iste'mol narxlari o'zgarishidan 1,4 barobar yuqori hisoblanadi.** Birlamchi bozorda 2020-2023 yillar davomida O'zbekiston bo'ylab uy-joy narxlaringin izchil va sezilarli o'sishi kuzatildi. O'rtacha ko'rsatkich (O'zbekiston) 2020 yildagi 3 foizdan 2023 yilda 36,1 foizgacha o'sish tendensiyasini ko'rsatdi. Bu o'sish trayektoriyasi O'zbekistonda yangi uy-joylarga bo'lgan talabning barqaror ravishda o'sib borayotganidan dalolat beradi. Narxlarning bunday sur'atlarda o'zgarishi urbanizatsiya jarayonlarining tezlashishi, uy-joy taklifining cheklanganligi, sarmoyaviy manfaatlar va uy-joy imtiyozlarining o'zgarishi kabi omillar bilan izohlanishi mumkin.

1-jadval. 2020-2023 yillarda birlamchi bozorda uy-joy narxlari o'zgarishi

	Uy-joy narxlari o'zgarishi, foizda					2020-2023 yillarda uy-joy narxlari oshishi, foizda	2020-2023 yillarda iste'mol narxlari oshishi (INI o'zgarishi), foizda	Uy-joy narxlari o'sishining umumiy infatsiya nisbati
	2020	2021	2022	2023				
O'zbekiston	3.0	6.2	14.7	36.1	70.6	49.3	49.3	1.4
Samarqand	6.4	18.2	13.0	37.1	94.8	49.3	49.3	1.9
Andijon	6.2	15.5	8.9	32.9	77.5	49.3	49.3	1.6
Toshkent sh.	0.4	2.1	18.4	41.2	71.5	49.3	49.3	1.5
Qoraqalpog'iston	16.3	3.4	2.5	39.0	71.3	49.3	49.3	1.4
Surxondaryo	1.3	2.6	14.2	31.0	55.5	49.3	49.3	1.1
Namangan	1.9	2.8	12.0	32.4	55.3	49.3	49.3	1.1
Navoiy	3.8	7.5	5.7	26.1	48.7	49.3	49.3	1.0
Qashqadaryo	1.8	2.3	6.8	33.0	47.9	49.3	49.3	1.0
Buxoro	6.0	0.3	6.7	27.9	45.1	49.3	49.3	0.9
Farg'onha	2.4	1.7	10.0	24.5	42.5	49.3	49.3	0.9
Toshkent	6.3	0.3	5.2	27.1	42.5	49.3	49.3	0.9
Xorazm	1.9	3.7	9.2	21.4	40.0	49.3	49.3	0.8
Jizzax	1.0	1.3	7.5	25.2	37.7	49.3	49.3	0.8
Sirdaryo	1.3	2.3	0.4	28.5	33.6	49.3	49.3	0.7

Manba: O'zbekiston Respublikasi Prezidenti Administratsiyasi huzuridagi Statistika agentligi ma'lumotlari asosida hisob-kitoblar

2020-2023 yillar oralig'ida birlamchi bozorda uy-joy narxlari eng yuqori o'sgan hududlar Samarqand (94,8 foiz) va Andijon (77,5 foiz) viloyatlari hamda Toshkent shahri (71,5 foiz) bo'ldi. Mazkur hududlarda uy-joy narxlari iste'mol narxlari o'sishidan sezilarli darajada tezroq oshdi (mos ravishda 1,9, 1,6 va 1,5 barobar). Uy-joy narxlarining iste'mol narxlari o'zgarishidan kamroq darajada o'sish sur'atlari Buxoro (45,1 foiz), Farg'ona (42,5), Toshkent (42,5 foiz), Xorazm (40 foiz), Jizzax (37,7 foiz) va Sirdaryo (33,6 foiz) viloyatlarida kuzatildi.

2020 yildan 2023 yilgacha bo'lgan davrda yangi uy narxlarining eng yuqori o'sish sur'atlari 2023 yilda qayd etildi (respublika bo'yicha o'rtacha 36,1 foiz). 2023 yilda Toshkent shahrida narxlari o'rtacha 41,2 foizga oshgan bo'lsa, Xorazm viloyatida ushbu ko'rsatkich 21,4 foizni tashkil etdi.

**2020-2023 yillar oralig'ida respublika bo'yicha ikkilamchi bozorda uy-joylar o'rtacha narxlari 78 foizga oshgan va bu mazkur davrda iste'mol narxlari o'zgarishidan 1,6 barobar yuqori hisoblanadi.**

Ikkilamchi bozorda ham uy-joy narxlarining umumiy o'sishi kuzatildi. Respublika bo'yicha o'rtacha ko'rsatkich 2020 yildagi 2,7 foizdan 2023 yilda 36,2 foizgacha o'sdi, bu esa birlamchi bozorning o'sish sur'atiga mos keladi. Umuman olganda, 2020-2023 yillarda ikkilamchi bozorda uy-joy narxlari respublika bo'yicha o'rtacha 78,1 foizga oshdi.

2-jadval. 2020-2023 yillarda ikkilamchi bozorda uy-joy narxlari o'zgarishi

	Uy-joy narxlari o'zgarishi, foizda				2020-2023 yillarda uy-joy narxlari oshishi, foizda	(INI o'zgarishi), foizda	2020-2023 yillarda iste'mol narxlari oshishi (INI o'zgarishi), foizda	Uy-joy narxlari o'sishining umumiy infatsiya nisbati
	2020	2021	2022	2023				
O'zbekiston	2.7	7.3	18.7	36.2	78.1	49.3	49.3	1.6
Andijon	7.3	8.7	22.3	33.9	91.1	49.3	49.3	1.8
Toshkent sh.	1.1	5.6	23.1	41.5	86.0	49.3	49.3	1.7
Samarqand	5.0	14.6	14.1	34.9	85.1	49.3	49.3	1.7
Qoraqalpog'iston	3.2	17.3	8.8	33.3	75.5	49.3	49.3	1.5
Toshkent	4.2	8.4	19.5	29.1	74.4	49.3	49.3	1.5
Jizzax	3.5	5.0	10.7	28.2	54.0	49.3	49.3	1.1
Sirdaryo	5.4	1.7	10.8	28.5	52.5	49.3	49.3	1.1
Farg'ona	3.0	2.1	11.5	28.9	51.1	49.3	49.3	1.0
Qashqadaryo	4.3	3.0	8.2	29.9	50.9	49.3	49.3	1.0
Navoiy	2.8	6.4	7.4	26.0	48.0	49.3	49.3	1.0
Namangan	1.2	3.5	11.2	27.0	47.9	49.3	49.3	1.0
Surxondaryo	1.3	1.0	13.3	25.7	45.6	49.3	49.3	0.9
Xorazm	2.8	1.5	9.4	27.3	45.3	49.3	49.3	0.9
Buxoro	1.5	1.2	6.4	32.8	45.3	49.3	49.3	0.9

Mazkur davrda hududlar kesimida uy-joy narxlari eng yuqori oshgan TOP-3 hududlar Andijon (91,1 foiz) va Samarcand (85,1 foiz) viloyatlari hamda Toshkent shahri (86,0 foiz) bo'ldi. Mazkur hududlarda uy-joy narxlari iste'mol narxlari o'sishidan mos ravishda 1,8, 1,7 va 1,7 barobar darajada yuqori o'sgan. Uy narxlaring iste'mol narxlardan kamroq darajada o'sish sur'atlari Surxondaryo (45,6 foiz), Xorazm (45,3 foiz) va Buxoro (45,3 foiz) viloyatlarida kuzatilgan.

2020-2023 yillar oralig'ida ikkilamchi bozorda uy-joy narxlaringin sezilarli darajada o'sishi 2023 yilga to'g'ri kelganligi ikkilamchi bozordagi narxlarning birlamchi bozorga yaqinlashish tendensiyasidan dalolat beradi. Barcha hududlarda birlamchi bozorda ham ikkilamchi bozorda ham narxlarning bir vaqtida o'sishi mamlakatimizda ko'chmas mulk sektorining umumiyligi sog'lomligi va dinamikasini belgilaydi. 2023 yilda ikkala bozorda ham kuzatilgan sezilarli o'sish sur'atlari pandemiyadan keyingi iqtisodiy tiklanishni, investorlar ishonchining oshganligini va uy-joyga bo'lgan talabning keskin ko'tarilganligini aks ettirishi mumkin.

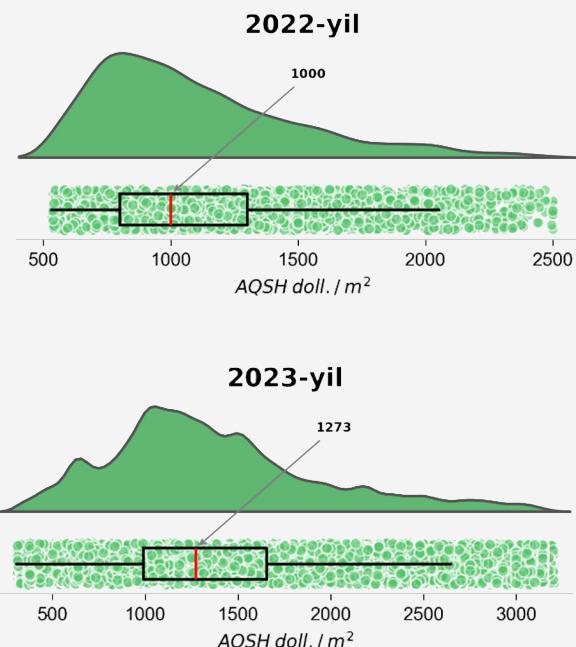
Hududlar bo'y lab uy-joy narxlaringin umumiyligi o'sishi ko'chmas mulk bozoridagi investorlar va developerlar uchun potensial daromadli bozor ko'rsatkichidir. Narxlarning oshishi ipoteka bozorida uy-joy kreditlariga bo'lgan talabni oshirishi mumkin. Shu bilan birga, narxlarning bunday sur'atlarda ko'tarilishi birinchi marta uy sotib oluvchilar uchun o'z uy-joyiga ega bo'lish masalalarini ham ko'taradi. Hududiy farqlar har bir hududdagi o'ziga xos iqtisodiy, demografik va shahar rivojlanishi omillarini hisobga olgan holda, bozor strategiyalarini mahalliy sharoitlarga moslashtirish lozimligini ko'rsatadi.

### Toshkent shahri

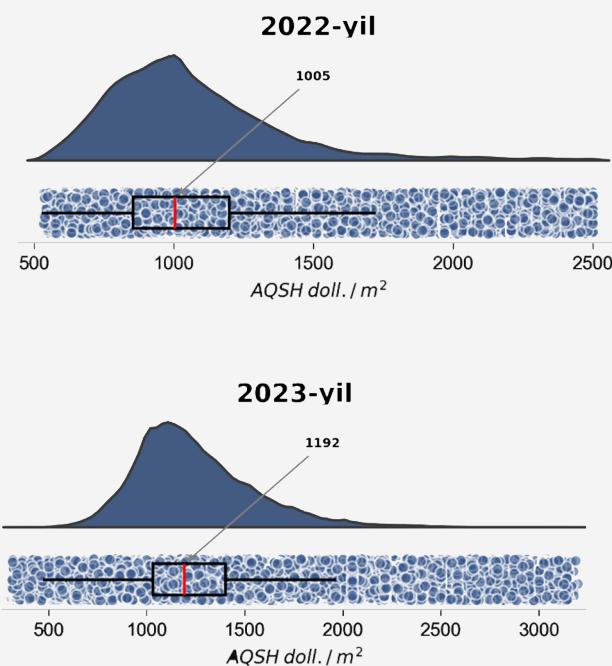
**Birlamchi bozor.** 2023 yilda Toshkent shahrida birlamchi bozorda uy-joyning 1 kv.m. uchun o'rtacha (median) narx \$1273 ni tashkil qilib, 2022 yilga (\$1000) nisbatan 27,3 foizga qimmatlagan bo'lsa, ikkilamchi bozordagi o'rtacha narx \$1192 gacha ko'tarildi (2022 yilga (\$1005) nisbatan o'sish – 18,6 foiz). Birlamchi bozorda narxlarning

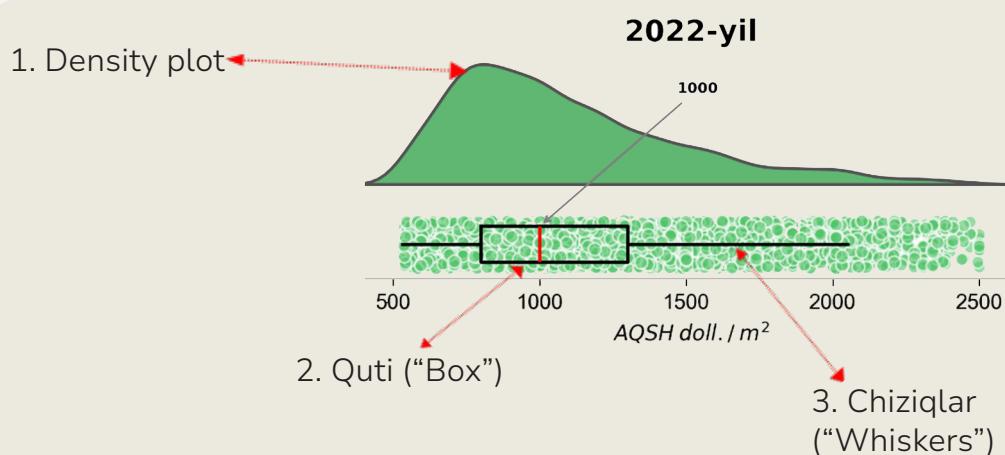
tezroq o'sishi yangi uylar va zamonaviy infratuzilmaga bo'lgan talabning ko'pligi bilan bir qatorda Toshkent shahrida 2023 yil boshidan yangi qurilishlarga moratoriyl e'lon qilinishi hamda yangi uy-joy qurish sur'atlarining sekinlashishi natijasida taklifning o'tgan yillarga nisbatan kamayganligi bilan izohlanishi mumkin.

1-rasm. Toshkent shahrida birlamchi bozorda uy-joy narxlari



2-rasm. Toshkent shahrida ikkilamchi bozorda uy-joy narxlari





**1. Density plot** (yashil rangdagi tepalik shaklidagi grafik) uy-joy narxlarining tarqalganlik darajasini ko'rsatadi. Grafikka ko'ra, tepalikning eng yuqori qismi uy-joy narxlari orasida eng ko'p tarqalgan narxni (mediana) – 1 kv. m. uchun \$1000 ni, tepalikning pastki qismlari esa nisbatan kamroq tarqalgan narxlarni anglatadi (\$1000 dan yuqori va kamroq narxlar ham grafikda ko'rsatilgan).

**Box Plot** uy-joy narxi o'sish tartibida joylashtirilganda uning tarqalganlik darajasini ko'rsatadi va narxlarning qanday o'zgarishini tushunishga yordam beradi. Box Plot 2 ta qismni o'z ichiga oladi: Quti ("Box") va Chiziqlar ("Whiskers").

**2. Quti ("Box")** Box Plot grafigining markaziy qismidir va uy-joy narxlari bo'yicha ma'lumotlarning 50 foiz qismi shu yerda joylashgan.

**3. Chiziqlar ("Whiskers")** 2 qismni o'z ichiga oladi - Quti ("Box") ichidagi narxlardan pastroq bo'lgan 25 foiz narxlar va Quti ("Box") dan ichidagi narxlardan yuqoriroq bo'lgan 25 foiz narxlarni o'z ichiga oladi.

Umuman olganda, Toshkent shahrida uy-joylarning 1 kv.m. uchun narxlar asosan \$500 dan \$2500 oralig'ida shakllangan. Lekin, 2023 yilda ayrim tumanlarda yangi qurilgan uylar \$2500 dan yuqori narxlarda ham taklif etilgan.

Toshkent shahrida uy-joy narxlaridagi tafovut tumanlar kesimida yaqqol namoyon bo'ladi. Birlamchi bozorda eng qimmat uylar Shayxontohur, Mirobod, Yakkasaroy tumanlarida sotilayotgan bo'lsa, nisbatan arzonroq uylar Yashnobod, Sirg'ali va Bektemir tumanlarida taklif etilmoqda. Shahar ichidagi shaharcha bo'lgan "Tashkent city" kabi massivlar joylashgan Shayxontohur tumanida uy-joylarning 1 kv.m. uchun o'rtacha narx 2023 yilda \$2223 gacha yetib, 2022 yilga (\$1411) nisbatan 57,5 foizga ko'tarildi. Ushbu ko'rsatkich Mirobod tumanida \$1366 dan \$1700 gacha (24,5 foizga) oshgan bo'lsa, Yakkasaroy tumanida \$1220 dan \$1465 gacha (20,1 foizga) yetgan.

Ushbu raqamlar shundan dalolat beradiki,

turar joyning joylashgan joyi, tumandagi yer narxlari, quruvchi va developerlarning obro'si, qurilish materiallarining sifati va loyihalarning o'ziga xosligi, transport infratuzilmasi, tumanlarning ijtimoiy statusi hamda infratuzilma va xizmatlarga yaqinlitlik ko'chmas mulk narxlarini belgilashda muhim rol o'ynamoqda.

Toshkent shahri tumanlari orasida nisbatan arzonroq uylar Yashnobod va Sirg'ali tumanlarida taklif etilayotgan bo'lsada, mazkur tumanlarda yerusti metrosini qurib bitkazilishi hamda markaziy tumanlardagi turar joylarning qimmatlashishi ushbu tumanlarda uy-joy narxlarining oshishiga hissa qo'shgan. Xususan, 2022 yilda Sirg'ali tumanida uy-joylarning 1 kv.m. uchun o'rtacha narx \$775 bo'lgan bo'lsa, 2023 yilda ushbu ko'rsatkich \$979 ni (26,3 foiz) tashkil etdi. Mazkur davrda Yashnobod tumanida o'rtacha narxlar \$875 dan \$1087 gacha (24,2 foiz) ko'tarilgan.

3-rasm. 2022-2023 yillarda Toshkent shahri tumanlarida birlamchi bozorda uy narxlari



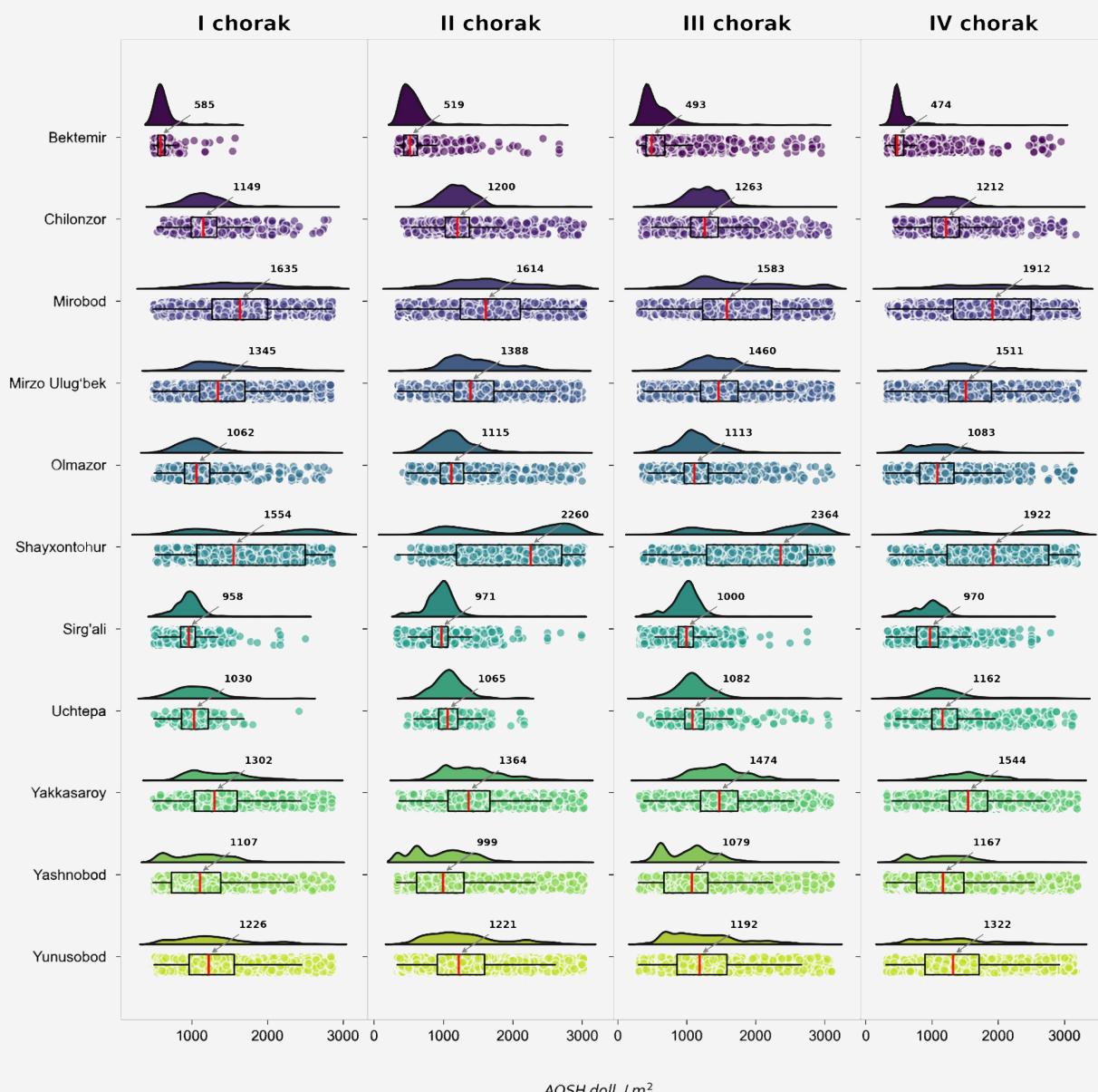
Yashnobod va Sirg'ali tumanlaridagi kabi misollardan ko'rniib turibdiki, jamoat transporti infratuzilmasi, xususan metro qurilishi shahar hududlarining rivojlanishida hal qiluvchi omillardan hisoblanadi va bu o'z navbatida uy-joy narxlariiga to'g'ridan to'g'ri ta'sir ko'rsatadi. Bu holat shaharlarning master rejalarini ishlab chiqishda va ko'chmas mulk bozorini tahlil qilishda infratuzilma loyihalarining ahamiyati katta ekanligini ko'rsatadi, chunki infratuzilma loyihalari nafaqat transport qulayligini, balki umumiy iqtisodiy rivojlanishni ham rag'batlantiradi.

2023 yilda uy-joy narxlarining choraklik tahlili shuni ko'rsatmoqdaki, 2023 yilning dastlabki 3 choragida Shayxontohur tumani kabi markaziy hududlarda uy-joylar qiymati o'zining fundamental narxlardan ortiqcha baholanganligi sababli yilning so'nggi choragiga kelib narxlар sezilarli darajada pasaygan bo'lsa, Yakkasaroy va Mirobod kabi

tumanlarda uy-joy narxlari barqaror ravishda o'sishda davom etgan.

Ko'pincha yilning boshida ko'chmas mulk bozori faolligi pasayishi kuzatiladi, bu esa narxlarning biroz pasayishiga olib kelishi mumkin. Lekin, 2 va 3-choraklar ko'pincha bozorda jonlanish davri bo'lganligi uchun ushbu davrlarda uy-joyga bo'lgan talab oshadi va shu sababli narxlarda ko'tarilish kuzatilishi mumkin. Shuningdek, yilning 4-choragida yangi loyihalarning yakunlanishi yoki yil sarhisobida daromadlarning ko'payishi natijasida ko'chmas mulk bozorida faollashuv kuzatilishi mumkin, bu ham narxlarning oshishiga sabab bo'ladi. Ushbu mavsumiy omillardan tashqari tumanlarning mahalliy xususiyatlari, jumladan ijtimoiy-iqtisodiy rivojlanish darajasi, investorlar va quruvchilarning qarorlari hamda qurilish sifati kabi ko'plab omillar narxlarning o'zgarishida muhim rol o'ynaydi.

**4-rasm. 2023 yilda Toshkent shahri tumanlarida birlamchi bozorda uy-joy narxlaringin choraklik o'zgarishi**



**Ikkilamchi bozor.** Toshkent shahri bo'yicha ikkilamchi bozorda eng qimmat uylar Mirobod, Yakkasaroy va Chilonzor tumanlarida taklif etilayotgan bo'lsa, nisbatan arzonroq uylarni Sirg'ali, Olmazor va Bektemir tumanlaridan topish mumkin. 2023 yilda Mirobod tumanida uy-joylarning 1 kv.m. uchun o'rtacha narx 2022 yildagi \$1170 dan \$1400 gacha (19,7 foizga) ko'tarilgan bo'lsa, mazkur davrda ushbu ko'rsatkich Yakkasaroy tumanida \$1100 dan \$1316 gacha (19,6 foizga), Chilonzor tumanida \$1000 dan \$1229 gacha oshgan.

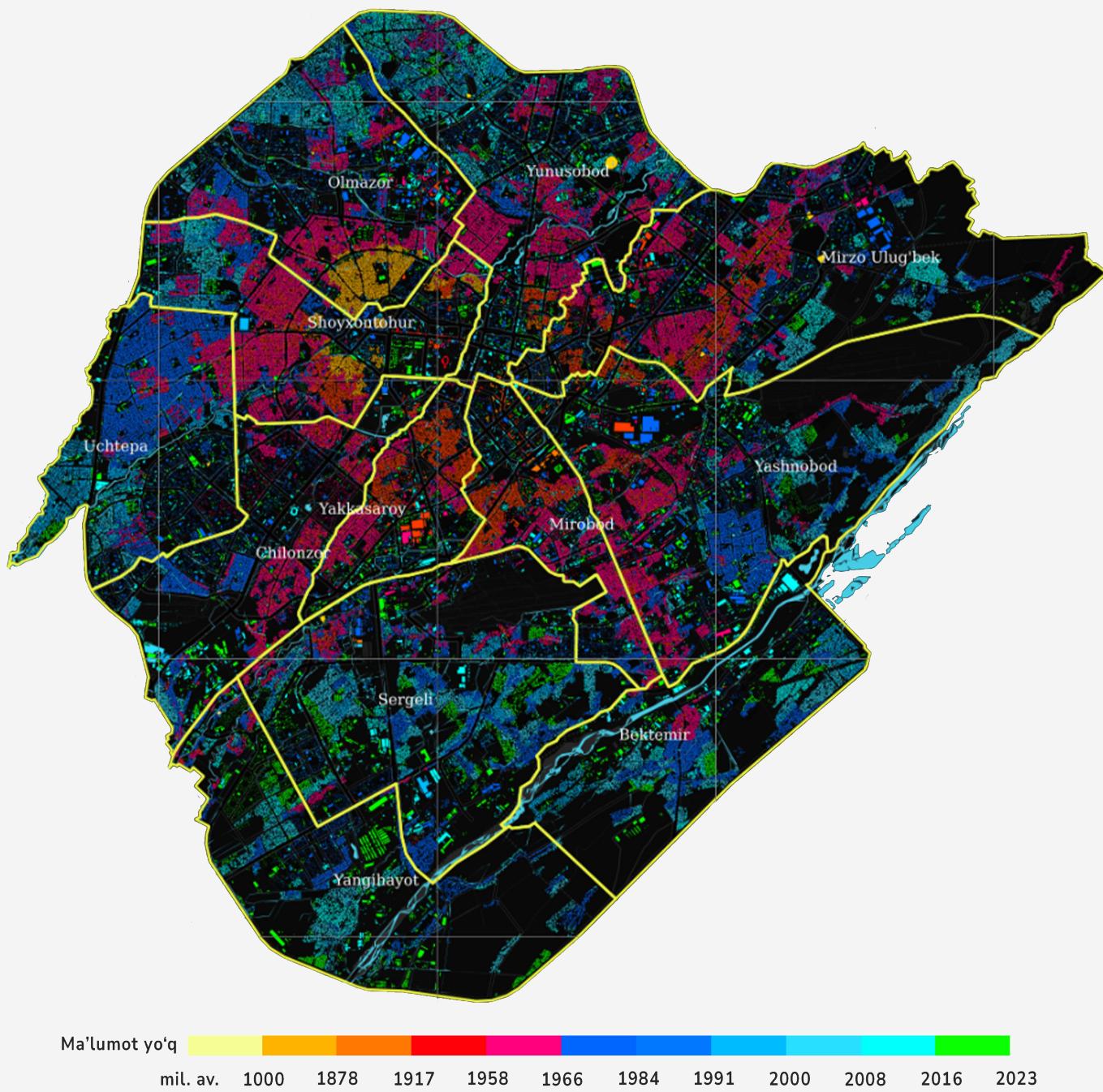
Ta'kidlash kerakki, Shayxontohur tumani birlamchi bozorda uylarning qimmatligi

bo'yicha birinchi o'rinda bo'lsada, tumanda ikkilamchi bozordagi uy-joy narxlari birlamchi bozorga nisbatan ancha arzonroq hisoblanadi. Masalan, 2023 yilda ikkilamchi bozorda uy-joyning 1 kv.m. uchun o'rtacha narx \$1158 ni tashkil qilgan va bu birlamchi bozordagi o'rtacha narxdan (\$2223) salkam 2 barobar past hisoblanadi. Narxlardagi bunday farqlanishlar tumanda joylashgan binolarning yoshi, uy-joyning holati, qulayliklari va ta'mirtalabligi bilan izohlanishi mumkin. Toshkent shahrida binolar yoshi xaritasi (AgeTashkent) ma'lumotlariga ko'ra, Shayxontohur tumanida binolarning aksariyati 1917-1958 yillarda bunyod etilgan.

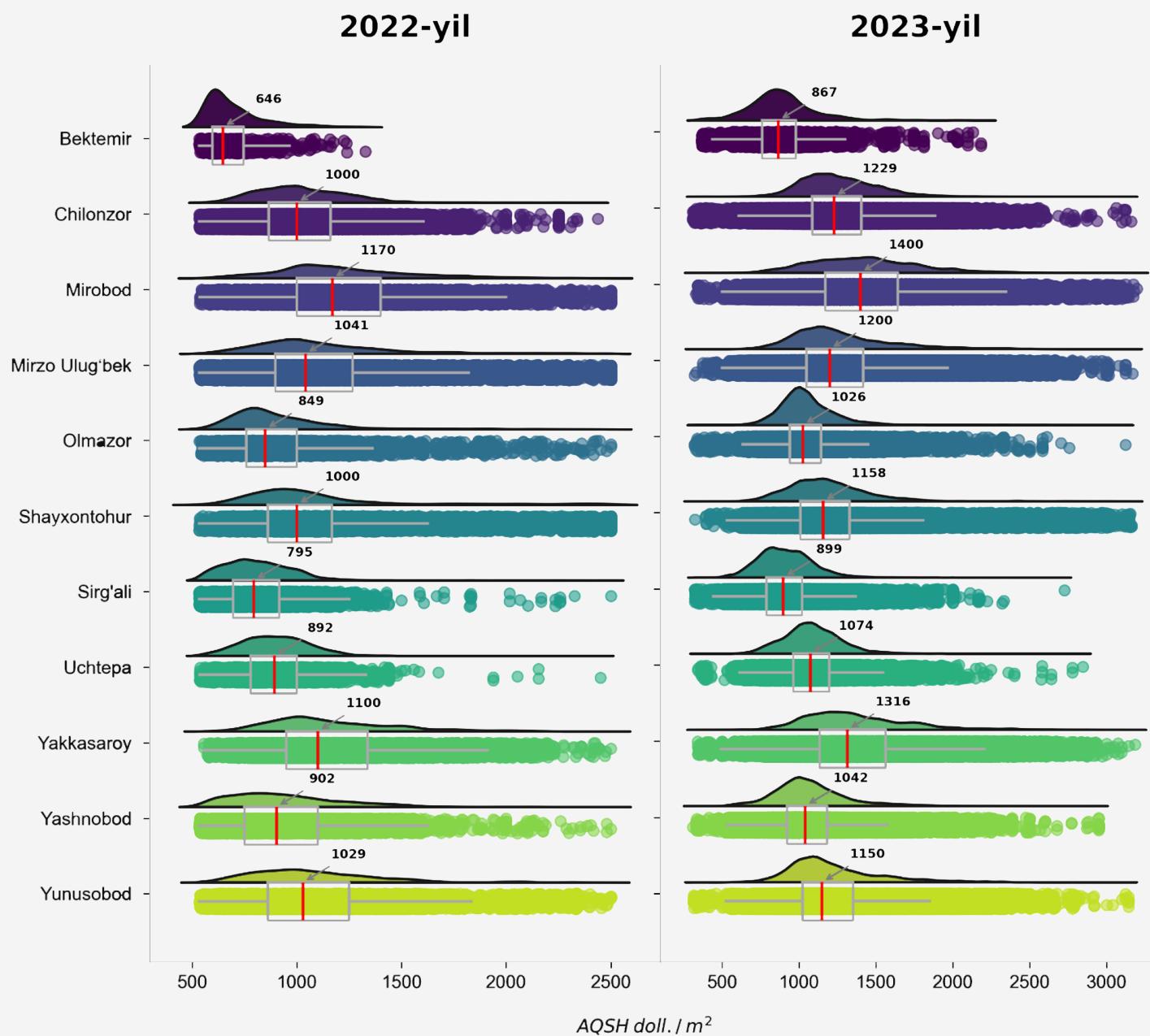
Xuddi shuningdek, Olmazor tumaniida eski uylarning yoshi kattaligi ikkilamchi bozorda uy-joy narxlarining nisbatan arzonligini ta'minlamoqda. 2022 yilda tumandagi eski uylarning 1 kv.m. uchun o'rtacha narx \$849 bo'lgan bo'lsa, 2023 yilda ushbu ko'rsatkich \$1026 ga oshgan. Shunga qaramasdan, Olmazor tumani ikkilamchi bozorda uy-joy narxlari nisbatan past bo'lgan tumanlar qatoriga kiradi.

Sirg'ali tumanida ikkilamchi bozordagi uylarning nisbatan arzonligi o'rta daromadli aholi uchun tumanning jozibadorligini oshirmoqda. 2022 yilda tumandagi eski uylarning 1 kv.m. uchun o'rtacha narx \$795 bo'lgan bo'lsa, 2023 yilda bu ko'rsatkich \$899 ga ko'tarildi, ammo bu o'sish sur'ati boshqa tumanlarga nisbatan kamroq hisoblanadi.

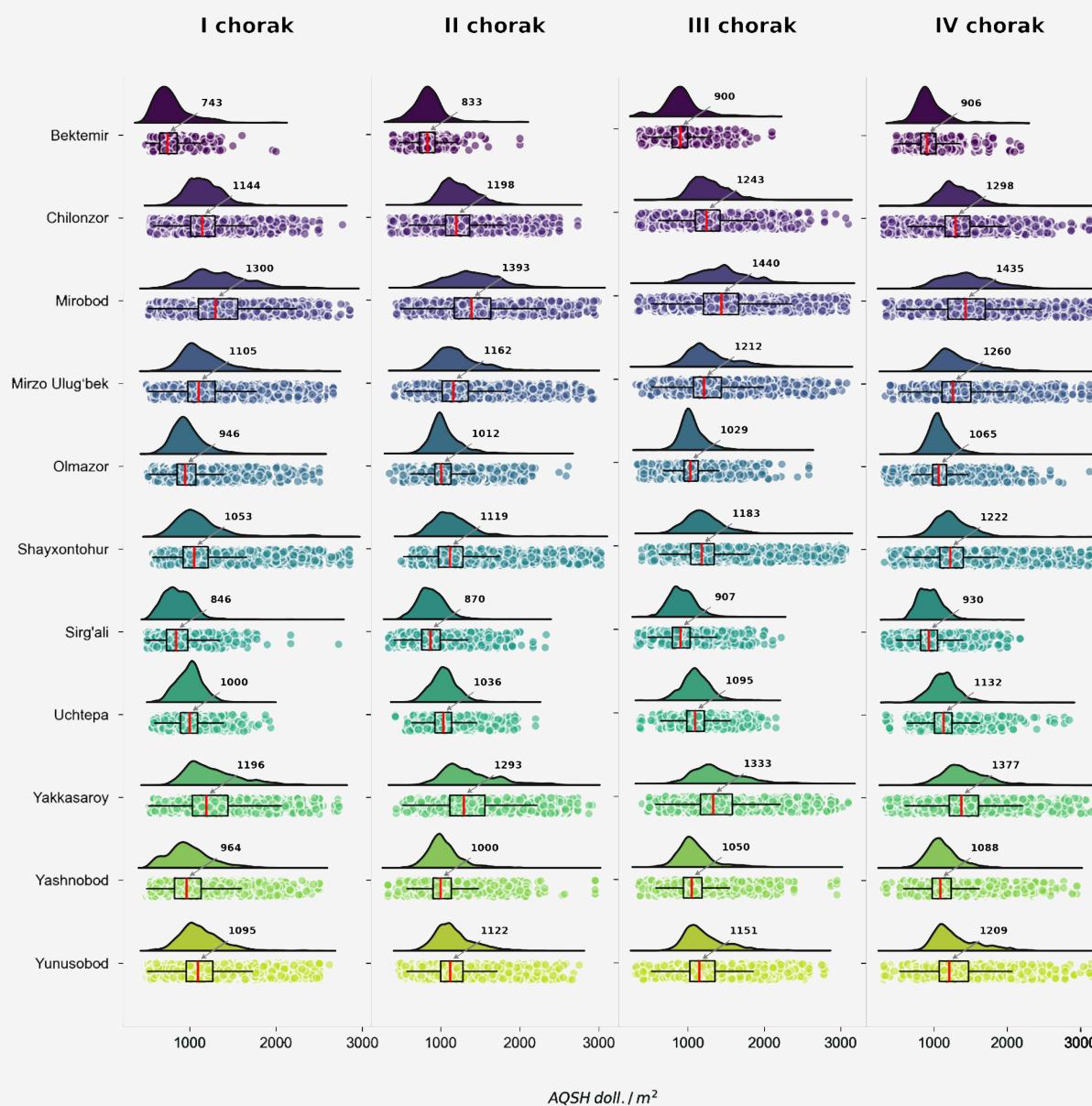
5-rasm. Toshkent shahrida binolar yoshi xaritasi



6-rasm. Toshkent shahri tumanlarida ikkilamchi bozorda uy narxlari



**7-rasm. 2023 yilda Toshkent shahri tumanlarida ikkilamchi bozorda uy-joy narxlарining choraklik o'zgarishi**

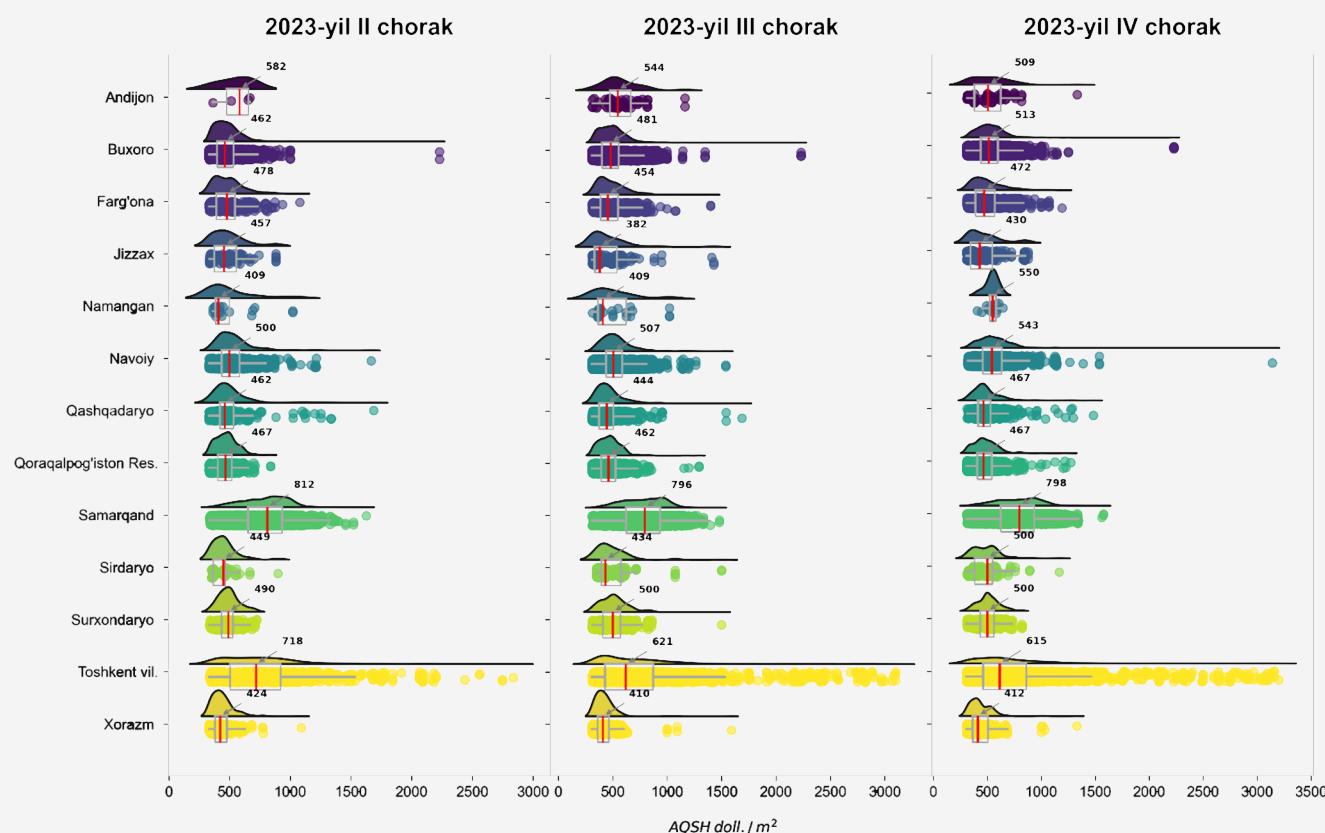


### Hududlar kesimida uy-joy narxlari

**Birlamchi bozor.** 2023 yilda yangi uylar qimmatliligi bo'yicha Toshkent shahridan keyingi o'rlnlarni Samarkand, Toshkent hamda Navoiy viloyatlari egalladi. Mazkur davrda Samarqand viloyatida birlamchi bozorda uy-joylarning 1 kv.m. uchun o'rtacha narx \$800 atrofida bo'lgan bo'lsa, ushbu ko'rsatkich Toshkent viloyatida \$650 va Navoiy viloyatida \$500 ni tashkil etdi. 2023 yil 2-chorakdan 4-chorakgacha bo'lgan davrda Toshkent (\$718 dan \$615 ga) va Samarqand (\$812 dan \$798 ga) viloyatlarida yangi uylar o'rtacha narxlari biroz tushish tendensiyasi kuzatildi.

Shu bilan birga, birlamchi bozorda nisbatan arzon narxlari Xorazm (2023 yil 4 chorakda o'rtacha narx \$422/kv.m.), Jizzax (\$430/kv.m.), Qashqadaryo (\$467/kv.m.) viloyatlarida va Qoraqalpog'iston Respublikasida (\$467/kv.m.) kuzatilgan.

### 8-rasm. Hududlarda birlamchi bozorda uy narxlari

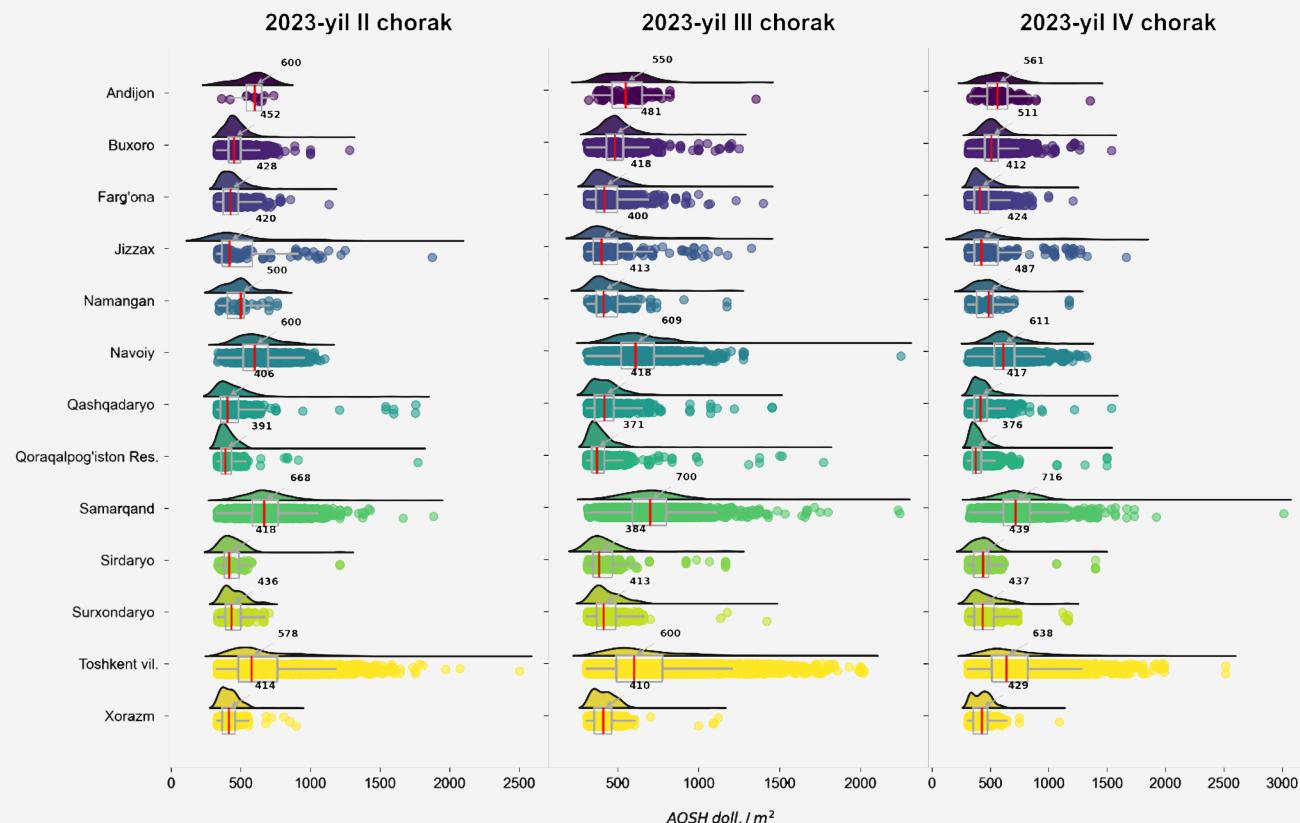


**Ikkilamchi bozor.** 2023 yil 2-4 choraklarida ikkilamchi bozordagi uy-joy narxlari ko'plab hududlarda o'sish tendensiyasi kuzatildi. Xususan, mazkur davrda Samarqand viloyatida eski uylarning 1 kv.m. uchun o'rtacha narx \$668 dan \$716 ga ko'tarilgan bo'lsa, Toshkent viloyatida o'rtacha narx \$578 dan \$638 ga oshdi. Shu o'rinda ta'kidlash kerakki, ushbu hududlarda birlamchi bozordagi o'rtacha narxlarda biroz pasayish tendensiyasi kuzatilgan bir paytda, ikkilamchi bozordagi o'rtacha narxlarning ko'tarilishi yangi va eski uylar narxlari bir biriga yaqinlashayotganini ko'rsatadi. Navoiy viloyatida aholi soni kamroq bo'lishiga qaramasdan eski uy narxlaringning o'rtacha \$600 atrofida saqlanib qolayotganligi viloyatda aholi real daromadlarining yuqoriligi bilan bir qatorda sanoatning rivojlanganligi va ish topish imkoniyatlarining yuqoriligi bilan izohlanishi mumkin.

O'zbekiston aholining salkam 1/3 qismi istiqomat qiladigan Farg'ona vodiysi viloyatlari orasida nisbatan arzonroq uylar Farg'ona viloyatida (o'rtacha \$420) hisoblanadi. Andijon viloyatida aholining yuqori zichligi ikkilamchi bozordagi uy-joy narxlari (o'rtacha \$550) ham o'z aksini topgan.

Birlamchi bozorda kuzatilgani singari ikkilamchi bozorda ham nisbatan arzon uylar Xorazm (\$418), Jizzax (\$415), Sirdaryo (\$414) viloyatlari hamda Qoraqalpog'iston Respublikasida (\$380) joylashgan.

### 9-rasm. Hududlarda ikkilamchi bozorda uy narxlari



## 2.2. Ijara narxlari va daromadliligi

### Toshkent shahrida ijara narxlari

Toshkent shahri O'zbekistonning poytaxti va eng yirik shahri sifatida mamlakatning iqtisodiy va madaniy markazi hisoblanadi. Shahar, shuningdek, mamlakatning eng yirik ko'chmas mulk bozoriga ega bo'lib, turli xil ijara narxlari keng diapazonini taklif etadi.

**1 xonali xonodonlar.** 2023 yilda Toshkent shahrida 1 xonali xonodonlar uchun o'rtacha ijara narxi yil boshida biroz oshgan bo'lsada, yil davomida \$400 atrofida saqlanib turdi. Ushbu toifadagi xonodonlar uchun eng qimmat ijara narxlari Mirobod (\$500), Yakkasaroy (\$450) tumanlarida taklif etilgan bo'lsa, Olmazor (\$350), Sirg'ali (\$300) va Bektemir (\$300) tumanlaridan nisbatan arzonroq narxlarda ijara uyanishni topish imkonini bo'ldi.

**2 xonali xonodonlar.** 2023 yilda 2 xonali xonodonlar uchun ijara narxlari ancha yuqori, o'rtacha narxlari \$600 atrofida bo'ldi. Ushbu guruhdagi xonodonlar uchun ijara narxlaringi o'zgaruvchanligi ham katta bo'lib, fevral-mart oylarida o'rtacha narxlari \$700-\$800 gacha yetgan. Eng qimmat ijara narxlari Shayxontohur (\$900), Mirobod (\$800) va Yakkasaroy (\$750) tumanlarida kuzatilgan bo'lsa, Mirzo Ulug'bek va Shayxontohur tumanlaridagi 1 xonali xonodonning ijara puliga Sirg'ali (\$400) va Uchtepa (\$400) tumanlaridan 2 xonali xonodonni ijara olish imkonini bo'ldi.

**3 va undan ortiq xonali xonodonlar.** 2023 yilda 3 va undan ortiq xonali xonodonlar uchun o'rtacha ijara narxlari \$800-\$900 oraliq'ida bo'lib, ayrim oylarda \$1000 gacha ko'tarildi. Ushbu davrda katta oilalar uchun

### 10-rasm. 2023 yilda Toshkent shahrida ijara narxlari

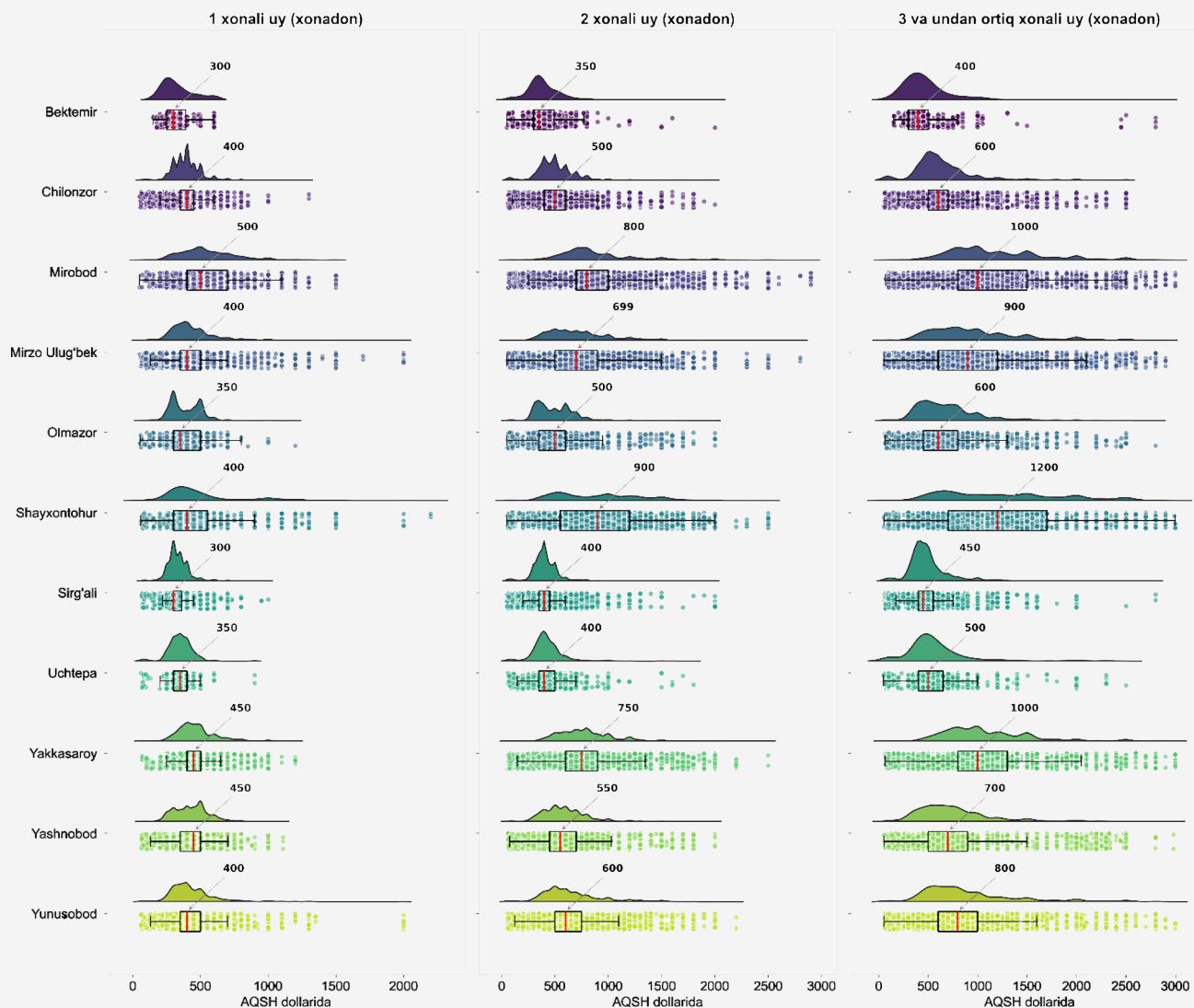


Shayxontohur (\$1200), Mirobod (\$1000) va Yakkasaroy (\$1000) tumanlarida ijaraga 3 va undan ortiq xonali uy-joy topish mushkul vazifaga aylangan bo'lsa, kamida 3 xonali xonadonni ijara olishga muhtoj, lekin oyiga \$400-\$500 dan ortiq to'lash qobiliyatiga ega bo'lмаган ко'п bolali oilalar Bektemir (\$400), Sirg'ali (\$450) va Uchtepa (\$500) tumanlaridagi ijara bozorlariga murojaat qilishlariga to'g'ri keldi.

Ijara narxlarining bunday darajada oshgani bir tomonidan uy-joy narxlarini o'zida aks ettirsa, boshqa tomonidan poytaxtda daromad topish darajasi, shahardagi hayot sifatining yaxshilanishi bilan bog'liq bo'lishi mumkin.

Shu bilan birga, ijara narxlari bo'yicha hududiy farqlar va oylar bo'yicha o'zgarishlar uy-joy bozori strategiyalarini ishlab chiqishda inobatga olinishi kerak bo'lgan muhim omillardir. Ushbu ma'lumotlar, shuningdek, ipoteka bozori uchun ham muhimdir, chunki bu narxlар ipoteka kreditlariga bo'lgan talabga ta'sir ko'rsatadi. Shuning uchun Toshkent shahridagi ijara narxlari dinamikasi uy-joy va ipoteka bozori uchun muhim ko'rsatkichlar hisoblanadi.

### 11-rasm. 2023 yilda Toshkent shahrida tumanlar kesimida ijara narxlari



#### Hududlar kesimida ijara narxlari

O'zbekistonning turli hududlarida ijara narxlari aholi soni, iqtisodiy rivojlanish darajasi va turizm kabi omillarga bog'liq holda sezilarli darajada farq qiladi. Samarqand va Andijon, Namangan, va Farg'ona viloyatlarida kuzatilgan ijara narxlарining qimmatligi, ushbu hududlarning aholi soni ko'pligi bilan bog'liqidir. Aholi sonining yuqoriligi ijara bozorida talabning yuqori bo'lishiga olib kelmoqda.

Samarqand viloyati, O'zbekistonning tarixiy va turistik markazlaridan biri sifatida, mahalliy va xalqaro turistlarning katta qiziqishiga sabab bo'ladi. Bu esa turizm bilan bog'liq infrastruktura va xizmatlarning rivojlanishini ta'minlaydi, natijada ijara narxlari ushbu

hududda ham yuqori bo'ladi. Samarqanda yuqori ijara narxlari shuningdek, viloyatning turizm salohiyati bilan ham bog'liq bo'lib, bu turizm mavsumida uy-joy ijara narxlарining yanada oshishiga sabab bo'ladi.

2023 yilda Toshkent shahridan keyingi o'rinda eng qimmat ijara narxlari Samarqand viloyatida taklif etilgan. 1 va 2 xonali uylar (xonodonlar) uchun o'rtacha ijara narxi \$300 ni tashkil etgan bo'lsa, 3 va undan ortiq xonali uylarning ijara narxlari o'rtacha hisobda \$400 ga yetgan.

Farg'ona vodiysining uchta viloyati - Andijon, Namangan va Farg'ona viloyatlari esa O'zbekistonning eng zinch aholiga ega hududlaridan hisoblanadi. Bu hududlarda aholi sonining ko'pligi ijara bozorida talabning

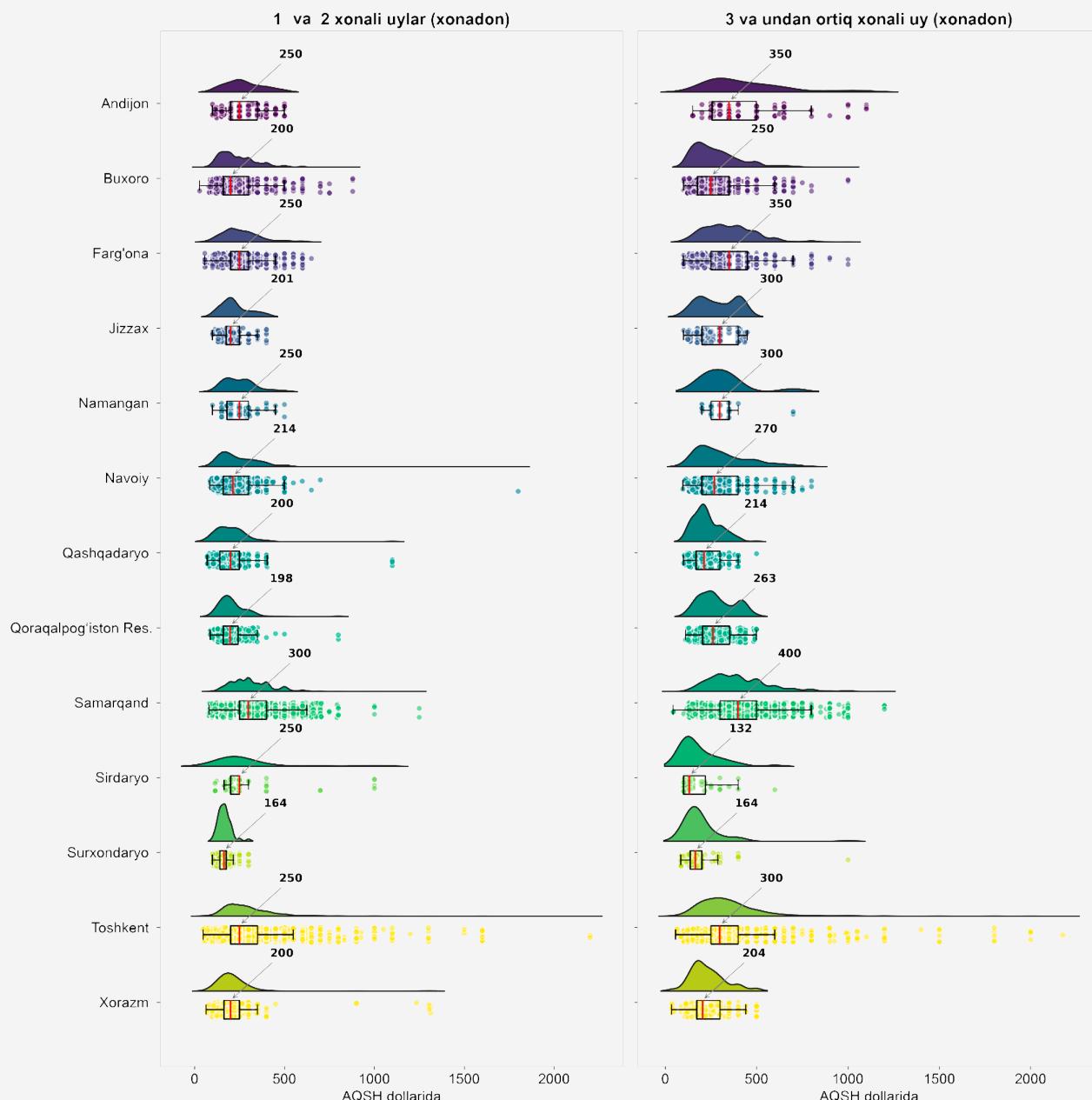
yuqori bo'lishiga va shu tariqa narxlarning oshishiga olib keladi. Ayniqsa, ish o'rnlari, ta'lim muassasalari va boshqa ijtimoiy infrastruktura obyektlariga yaqinlik kabi omillar narxlarga sezilarli ta'sir ko'rsatadi. 2023 yilda mazkur hududlarda 1 va 2 xonali uylar uchun o'rtacha ijara narxi \$250 ni tashkil etgan bo'lsa, 3 xonali yoki undan ortiq xonali uylarning ijara to'lovlari \$300-\$350 atrofida shakllangan.

Aholi soni kamroq va iqtisodiy jihatdan pastroq rivojlangan hududlarda esa ijara narxlari nisbatan arzonroqdir. Masalan, Sirdaryo viloyati kabi hududlar

iqtisodiyotining nisbatan past rivojlanganligi va aholi sonining kamligi hisobiga ijara bozorida arzonroq narxlarni ko'rish mumkin. Aholi sonining kamligi va iqtisodiy faoliyatning past darajasi ijara bozorida talabning kamligiga olib keladi, natijada narxlар nisbatan pastroq darajada shakllanadi.

Umuman olganda, O'zbekistonning ijara narxlari bo'yicha tendensiyasi aholi soni, iqtisodiy rivojlanish darajasi va turizm kabi omillarga bog'liq bo'lib, bu omillar ijara narxlarning hududlararo farqlanishiga asosiy sabab hisoblanadi.

**12-rasm. 2023 yilda hududlar kesimida ijara narxlari**



## Uy-joy ijarasi daromadliligi

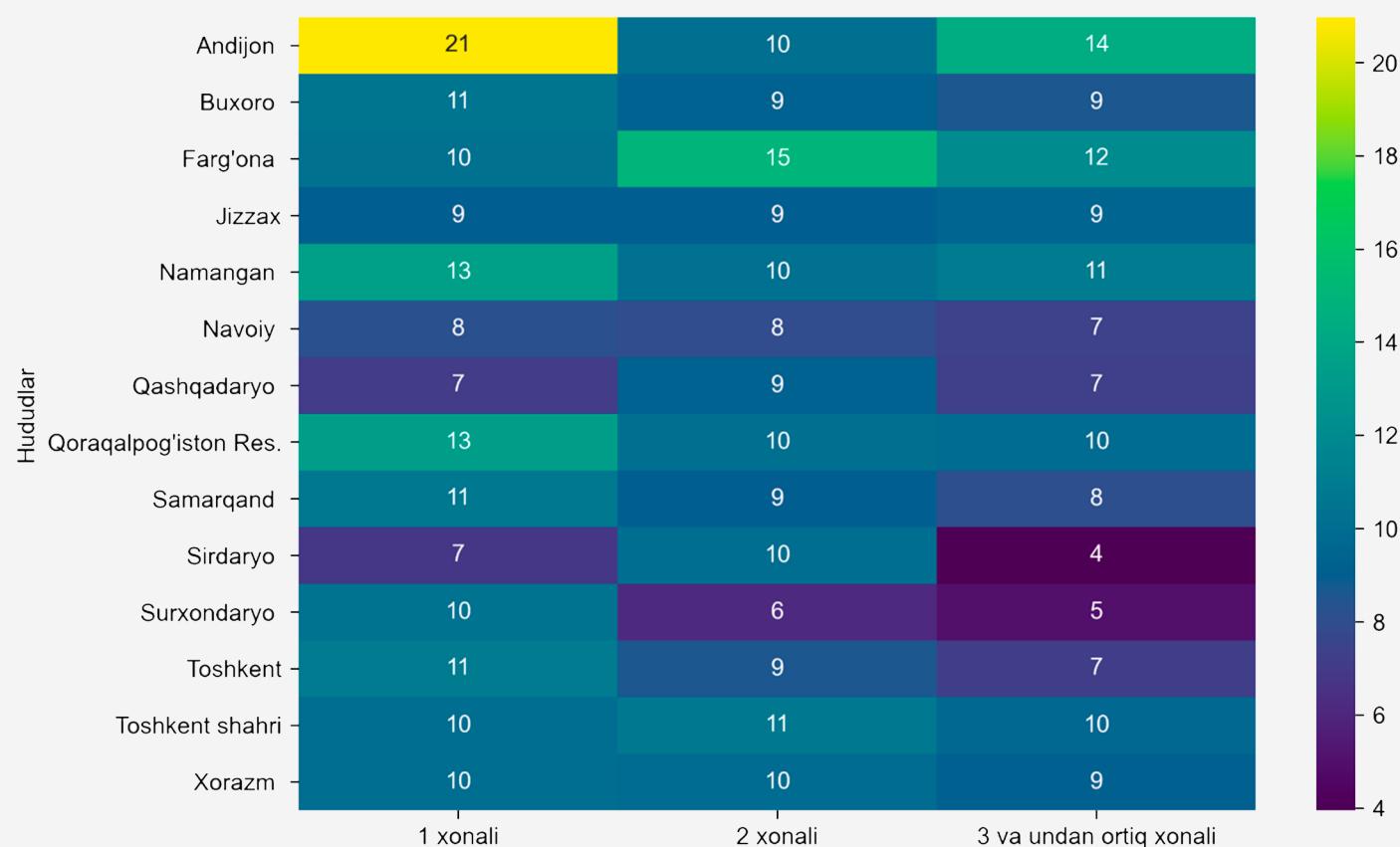
Ko'chmas mulkka investitsiya kiritish orqali ijara to'lovlaridan muntazam daromad olish ko'plab investorlar uchun barqaror moliyaviy oqim manbai hisoblanadi. Ijara narxlarining o'sishi nafaqat daromadlilikni ta'minlaydi, balki ijara bozoridagi muvozanatni ham sezilarli darajada o'zgartirishi mumkin. Lekin, ijara narxlarining keskin oshishi daromadi past ijarchilar uchun jiddiy moliyaviy qiyinchiliklarni yuzaga keltirishi mumkin, bu esa ularning yashash sifatiga salbiy ta'sir ko'rsatadi.

Shu bilan birga, ijaradan keladigan daromad faqatgina ijara narxlari dinamikasiga bog'liq emas. Bu ko'rsatkich, shuningdek, joylashuv, uy-joyning sifati, mahalliy bozor talablari va boshqa ko'plab omillarga ham bog'liq. Investorlar uchun muhim bo'lgan narsa - bu muvozanatli strategiyani tanlashdir, ya'ni moliyaviy samaradorlikni ta'minlash bilan birga, ijara bozoridagi barqarorlik va ijarchilarning to'lov qobiliyatini hisobga olishdir.

Ijara bozori ma'lumotlari tahliliga ko'ra, 2023 yilda Andijon viloyatida ijara bo'yicha eng yuqori daromadlilik shakllangan, bu esa o'z navbatida aholi zichligi yuqoriligi sababli uy-joy ijarasi uchun talabning yuqoriligi yoki taklifning cheklanganligi bilan bog'liq bo'lishi mumkin. Shuningdek, Farg'ona viloyatida 2 va undan ko'p xonali uylar bo'yicha daromadlilik nisbatan yuqori ko'rsatkichlar kuzatildi. Buni hududda katta oilalar uchun mos uy-joylarga bo'lgan talabining yuqoriligi bilan izohlash mumkin.

Toshkent shahri uchun ma'lumotlar ijara narxlari boshqa viloyatlarga nisbatan yuqori bo'lishiga qaramay, umumiylar daromadlilik darajasining sezilarli farq qilmasligini ko'rsatmoqda. Bu holat poytaxtda uy-joy ijarasi narxlarining yuqoriligi bilan birga, uy-joylarning o'zi ham sezilarli darajada qimmat bo'lishi bilan bog'liqdir. Ya'ni, Toshkentda yuqori ijara narxlari uy-joy sotib olish narxlarining ham yuqoriligi bilan muvozanatlanadi, bu esa uy-joyga investitsiya qaytarilish darajasining viloyatlararo farqlarini kamaytiradi.

3-jadval. 2023 yilda hududlar kesimida uy-joy ijarasi daromadliligi, foizda

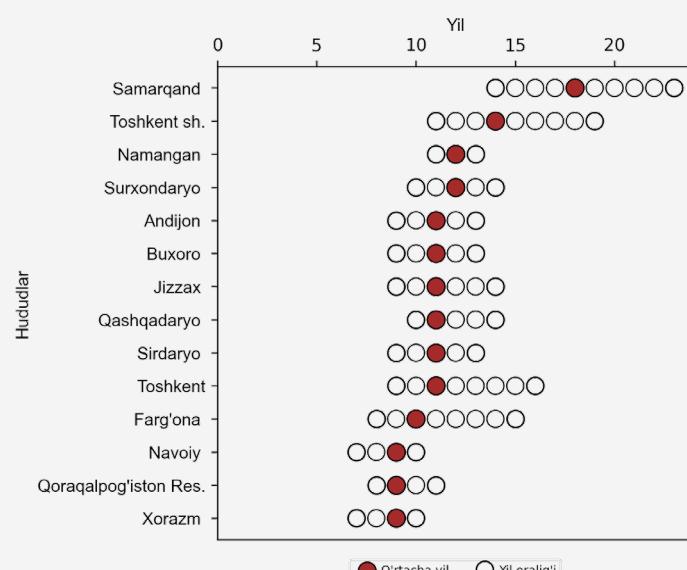


## 2.3. Narx-daromad nisbati

Uy-joy narxlarining o'rtacha yillik nominal ish haqiga nisbati uy-joy qiymatining aholi daromadlariga nisbatan qanchalik qimmatligini ko'rsatadi. Nisbat ko'rsatkichlari qanchalik yuqori bo'lsa, uy narxlari shunchalik qimmat bo'ladi.

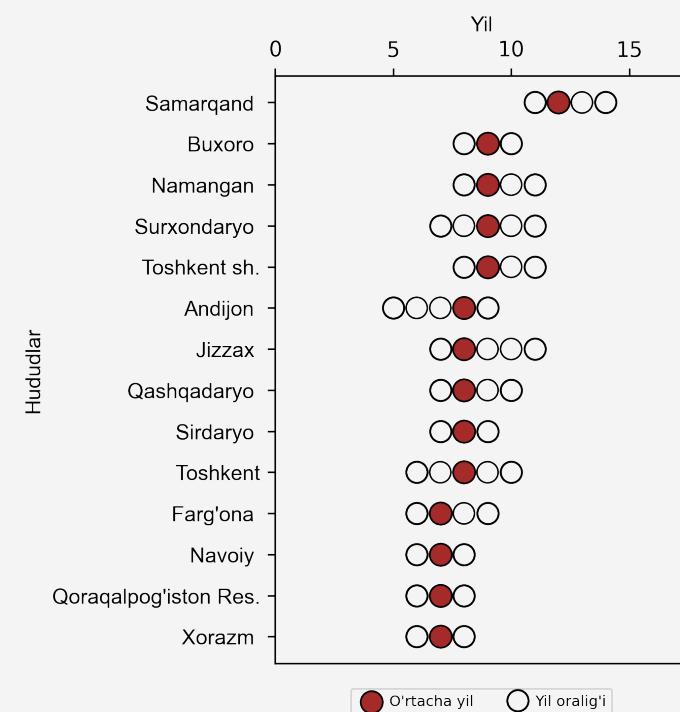
3 xonali yoki undan ortiq xonali uy-joy sotib olish. Hududlarda o'rtacha nominal ish haqidan kelib chiqib, 3 yoki undan ortiq xonali uyni sotib olish uchun o'rtacha 9 yildan 18 yilgacha muddat talab etiladi. Aholining o'rtacha daromadiga nisbatan eng qimmat 3 xonali yoki undan ortiq xonali uylar Samargand viloyati (18 yil) va Toshkent shahrida (14 yil) bo'lsa, ushbu guruhdagi nisbatan arzonroq uylarni Farg'ona (10 yil), Navoiy (9 yil), Xorazm (9 yil) viloyatlari va Qoraqalpog'iston Respublikasida (9 yil) sotib olish mumkin. Samargand viloyatida 3 yoki undan ortiq xonali uylar narxlarining pastki kvartildagi (lower quartile) taklif etilgan narx viloyatdagi o'rtacha yillik ish haqidan 14 barobar yuqori bo'lsa, yuqori kvartildagi (upper quartile) uy-joy narxi o'rtacha yillik daromaddan 23 barobar yuqori hisoblanadi. Toshkent shahrida ushbu ko'rsatkichlar mos ravishda 11 va 19 barobarni tashkil etadi.

13-rasm. O'rtacha yillik ish haqi miqdoriga ega ishchi-xodim hududdagi 3 yoki undan ortiq xonali uyni sotib olishi uchun ishlashi kerak bo'lgan yillar



Taqqoslash uchun, Xorazm viloyatida xuddi shu toifadagi uy-joyni sotib olish uchun o'rtacha yillik ish haqidan 7 barobardan 10 barobargacha ko'proq mablag' talab etiladi.

14-rasm. O'rtacha yillik ish haqi miqdoriga ega ishchi-xodim hududdagi 2 xonali uy-joyni sotib olishi uchun ishlashi kerak bo'lgan yillar

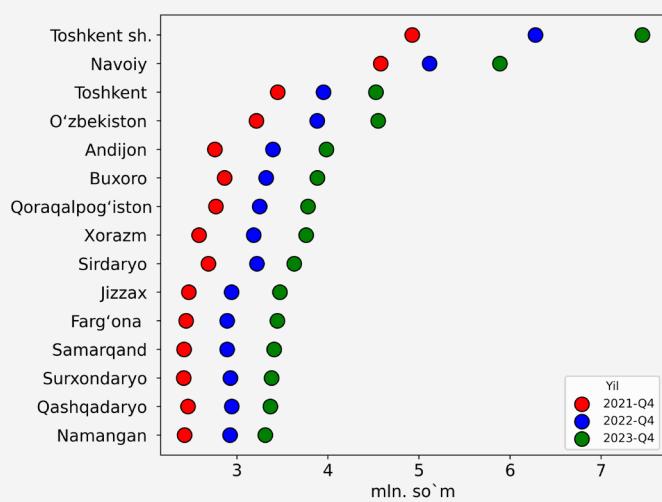


15-rasm. O'rtacha yillik ish haqi miqdoriga ega ishchi-xodim hududdagi 1 xonali uy-joyni sotib olishi uchun ishlashi kerak bo'lgan yillar



2023 yil 4 chorakda o'rtacha nominal ish haqi Toshkent shahrida 7,5 mln. so'm (2022 yilning mos davriga nisbatan o'sish – 18,7 foiz), Navoiy viloyatida 5,9 mln. so'm (15,1 foiz) va Toshkent viloyatida 4,5 mln. so'mni (14,5 foiz) tashkil etgan bo'lsa, qolgan hududlarda ushbu ko'rsatkich 3-4 mln. so'm oralig'ida joylashgan.

### 16-rasm. O'rtacha hisoblangan oylik ish haqi







# **3. Uy-joyga bo‘lgan talab tahlili**

**3.1. Talab omillari**

**3.2. Uy-joyga bo‘lgan talab**

Uy-joyga bo'lgan talab milliy iqtisodiyotning rivojlanishiga bevosita ta'sir qiluvchi muhim omil hisoblanadi. Ushbu bo'limda O'zbekiston bo'y lab uy-joyga bo'lgan talabning tarkibiy qismlari, jumladan iqtisodiy, demografik, davlat siyosati va infratuzilma omillari kabi turli jihatlari ko'rib chiqiladi. Uy-joyga talabni belgilovchi asosiy iqtisodiy omillar sifatida aholining daromad darajasi, bandlik holati, ipoteka foiz stavkalari kabi muhim indikatorlar tahlil qilinadi. Demografik omillar doirasida aholining o'sish sur'atlari, urbanizatsiya darajasi va aholi tarkibi kabi aspektlar ko'rib chiqiladi, bu esa aholining joylashish tendensiyalari va uy-joyga bo'lgan talabning geografik taqsimlanishini belgilaydi.

Davlat siyosati bilan bog'liq omillar esa hukumatning uy-joy siyosati, yer resurslaridan foydalanish qoidalarini, uy-joy bozoriga xorijiy investitsiyalarni jalb etish siyosati va ko'chmas mulkka doir qonunchilikning uy-joy bozoriga ta'sirini o'z ichiga oladi. Infratuzilma va yashash qulayliklari bilan bog'liq omillar esa uy-joyning jozibadorligi va narxlarini belgilovchi asosiy xizmatlar mavjudligi, transport va aloqa tizimlari, ta'lim va sog'lqn'i saqlash muassasalari kabi omillarni qamrab oladi.

Ushbu bo'lim O'zbekistonning turli hududlaridagi uy-joyga bo'lgan talabning o'zgarish tendensiyalarini, shuningdek davlat va xususiy sektor uchun uy-joy ta'minotini yaxshilash va bozor sharoitlarini optimallashtirish uchun zarur bo'lgan choralarni aniqlashga yordam beradi.

2010-2023 yillarda  
aholi soni

**7,7 mln.**

kishiga ko'paydi

Yiliga o'rtacha

**590 ming**

kishiga yoki 1,8%

ko'paygan

2023 yilda **17 683** ta daromadi yuqori bo'lмаган  
va uy-joy sharoitini yaxshilashga muhtoj bo'lgan  
fuqarolarga ipoteka kreditlari bo'yicha boshlang'ich  
badalni bir qismini qoplash uchun **565,9** mlrd. so'm  
miqdorida subsidiyalar ajratildi.

Respublika bo'yicha  
jami uy-joy oldi-  
sotdilar soni

2023 yil **265,5**  
ming

2022 yil **250,3**  
ming

2021 yil **228,1**  
ming

2020 yil **198,4**  
ming

2023 yilda respublika  
bo'yicha ipoteka krediti  
orqali yangi uy-joy  
sotib olganlarning  
o'rtacha **44%**

boshlang'ich badalni  
to'lashda subsidiya  
olgan.

2020-2023 yillarda jami  
**276 ming**  
dan ortiq ipoteka kreditlari  
ajratildi

2020 yilda – **77274**

2021 yilda – **59570**

2022 yilda – **70913**

2023 yilda – **68395**

### 3.1. Talab omillari

O'zbekistonda uy-joyga talabni belgilovchi asosiy omillarni quyidagi to'rt asosiy kategoriya bo'yicha tahlil qilish mumkin: iqtisodiy omillar, demografik omillar, davlat siyosati bilan bog'liq omillar hamda infratuzilma va yashash qulayligi omillari. Har bir kategoriya muayyan jihatlar asosida uy-joyga bo'lgan talabning o'zgarishini tushuntirishga yordam beradi.

Iqtisodiy omillar uy-joyga bo'lgan talabni moliyaviy jihatdan belgilaydigan omillarni, masalan, daromadlar, bandlik darajasi, ipoteka foiz stavkalari, iqtisodiy o'sish va inflyatsiya kabi omillarni o'z ichiga oladi. Bu omillar to'g'ridan to'g'ri aholining uy-joy sotib olish qobiliyatiga ta'sir ko'rsatadi.

Demografik omillar esa aholining o'sishi, urbanizatsiya darajasi va aholi tarkibini o'z ichiga oladi. Bu omillar aholining joylashish tendensiyalari va uy-joyga bo'lgan talabning geografik taqsimlanishini belgilaydi.

Davlat siyosati bilan bog'liq omillar davlatning uy-joy dasturlari, yer resurslaridan foydalanish siyosati, uy-joy bozoriga xorijiy investitsiyalar va doimiy ro'yxatga olish tartibi

kabi siyosatlar orqali uy-joy bozoriga ta'sirini ifodalaydi. Davlat siyosati uy-joy qurilishini rag'batlantirishi yoki cheklashi mumkin.

Infratuzilma va yashash qulayliklari bilan bog'liq omillar esa asosiy xizmatlarning mavjudligi, transport va aloqa tizimlari, ta'lif va sog'liqni saqlash muassasalari kabi omillarni qamrab oladi. Uy-joyning jozibadorligi va narxlari shu omillarga bog'liq bo'ladi.

O'zbekistonda uy-joy va ipoteka bozorining hozirgi holatini tushunish uchun ushbu omillar keng qamrovli va chuqur tahlilni talab qiladi. Uy-joyga talabni belgilovchi ushbu omillar orqali davlat va xususiy sektor uy-joy ta'minotini yaxshilash va bozor sharoitlarini optimallashtirish uchun zarur choralarни ko'rib chiqishi mumkin.

**17-rasm. Uy-joyga bo'lgan talabni belgilovchi asosiy omillar**

Iqtisodiy omillar	Demografik omillar	Davlat siyosati bilan bog'liq omillar	Infratuzilma va qulayliklar
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Daromadlar</li> <li>• Bandlik</li> <li>• Foiz stavkalari</li> <li>• Iqtisodiy o'sish</li> <li>• Inflatsiya</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aholi o'sishi</li> <li>• Urbanizatsiya</li> <li>• Aholi tarkibi</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Uy-joy dasturlari</li> <li>• Yerdan foydalanish</li> <li>• Xorijiy investitsiyalar</li> <li>• Doimiy ro'yxatga olish tartibi</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Asosiy xizmatlarning mavjudligi</li> <li>• Transport va aloqa</li> <li>• Ta'lif va sog'liqni saqlash muassasalari</li> </ul>

## Iqtisodiy omillar

**Aholi jon boshiga real daromadlar.** Uy xo'jaliklarining real daromadlari oshishi ularning sotib olish qobiliyatini oshiradi. Bu esa, o'z navbatida, ko'chmas mulk, shu jumladan uy-joy sotib olishga bo'lgan talabni oshiradi. Aholining ko'paygan daromadlari ularning uy-joy sifatini yaxshilash yoki yangi uy-joy sotib olish imkoniyatlarini kengaytiradi. Shuningdek, ko'chmas mulk ko'pincha bargaror investitsiya hisoblangani uchun odamlar o'z mablag'larini saqlash va ko'paytirishning ishonchli usullari sifatida ko'chmas mulkka sarmoya kiritishga moyil bo'lishadi.

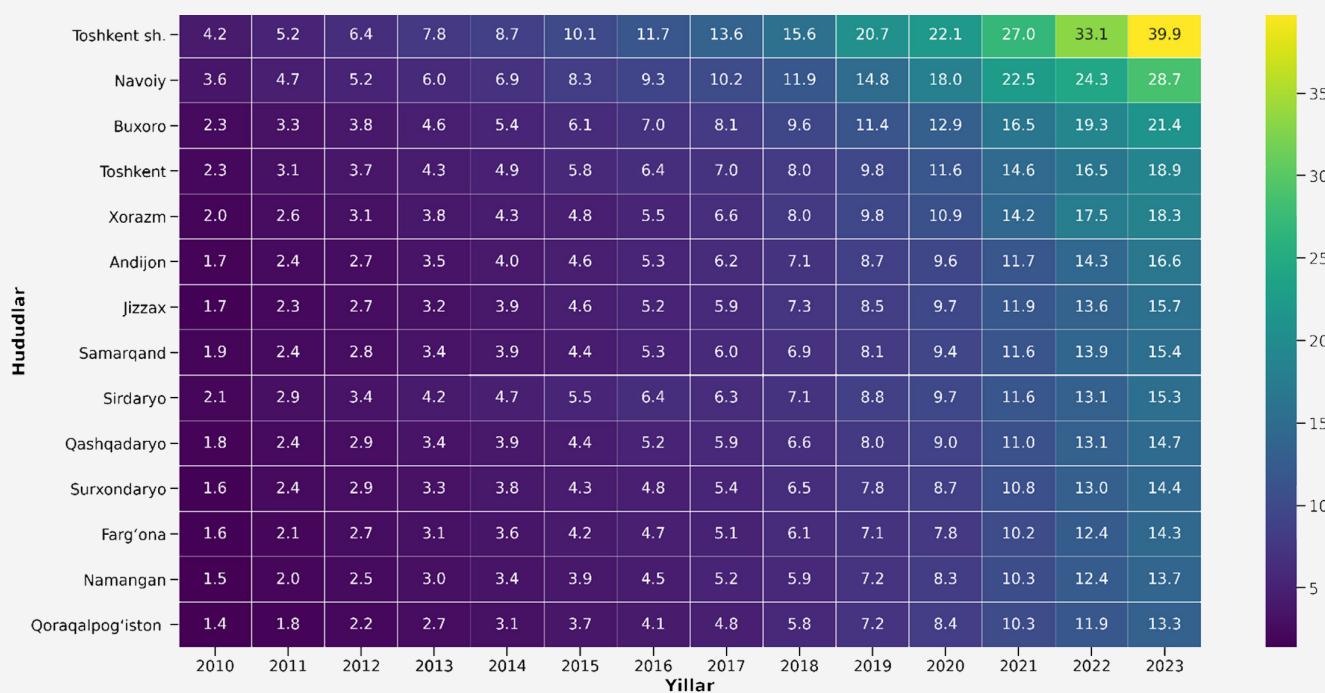
Aholi jamg'armalarining uy-joyga investitsiya sifatida yo'naltirilishi uy-joyga bo'lgan umumiylab oshiradi. Bundan tashqari, real daromadlari ko'paygan sari, aholining kreditga bo'lgan talablari ham oshishi mumkin, chunki ularning qarz olish imkoniyatlari yaxshilanadi. Bu banklar va moliya institutlari tomonidan uy-joy sotib olish uchun kreditlar berishni rag'batlantiradi, bu esa uy-joy bozorini jonlantiradi.

2023 yilda respublika bo'yicha barcha hududlarda aholi jon boshiga real daromadlar 2017 yilga nisbatan o'rtacha 2,7 barobar, 2010 yilga nisbatan esa 8,9 barobarga oshdi.

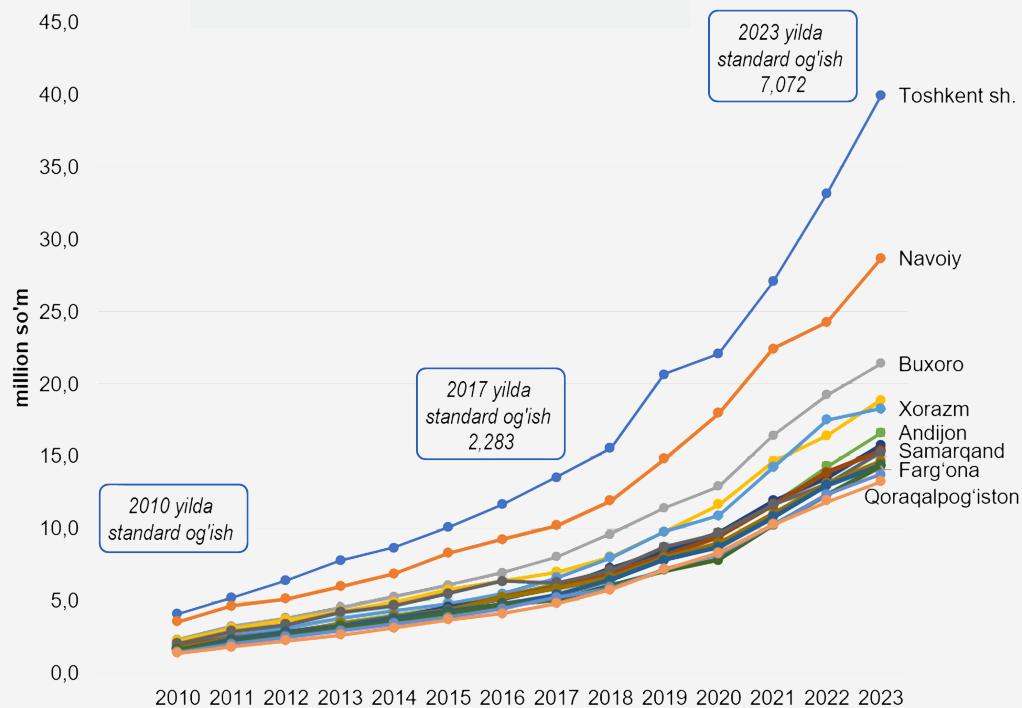
Shu bilan birga, hududlar kesimida aholining real daromadlari o'rtasida tafovut sezilarli darajada kengayib bormoqda.

2010 yilda 14 ta hududda jon boshiga real daromadlar bo'yicha standard og'ish 0,775 ni tashkil qilgan bo'lsa, ushbu ko'rsatkich 2017 yilda 2,283, 2023 yilda 7,072 ga yetgan. Agar ba'zi hududlarda daromadlar o'rtasidagi tafovut kengaysa, bu hududlarda uy-joy narxlari boshqa hududlarga nisbatan tezroq o'sishi mumkin. Markaziy hududlarda uy-joy narxlarining ko'tarilishi natijasida aholi yashash uchun shahar markazlaridan ko'ra chet hududlarni tanlashi mumkin. Bu esa markazlarga yaqin hududlarda yangi turar joy komplekslarining qurilishini va shahar atrofidagi infrastrukturani rivojlantirishga turki beradi. Shuningdek, daromadlari nisbatan yuqori bo'lgan hududlarda aholi o'z mablag'larini ko'chmas mulkka investitsiya qilish orqali ko'proq daromad olish imkoniyatiga ega bo'ladi. Bu, o'z navbatida, ko'chmas mulk bozorida faollikni kuchaytiradi va yangi qurilish loyihiborini rag'batlantiradi.

**4-jadval. 2010-2023 yillarda O'zbekistonda aholi jon boshiga real daromadlar, mln. so'm**



**18-rasm. 2010-2023 yillarda aholi jon boshiga real daromadlar**

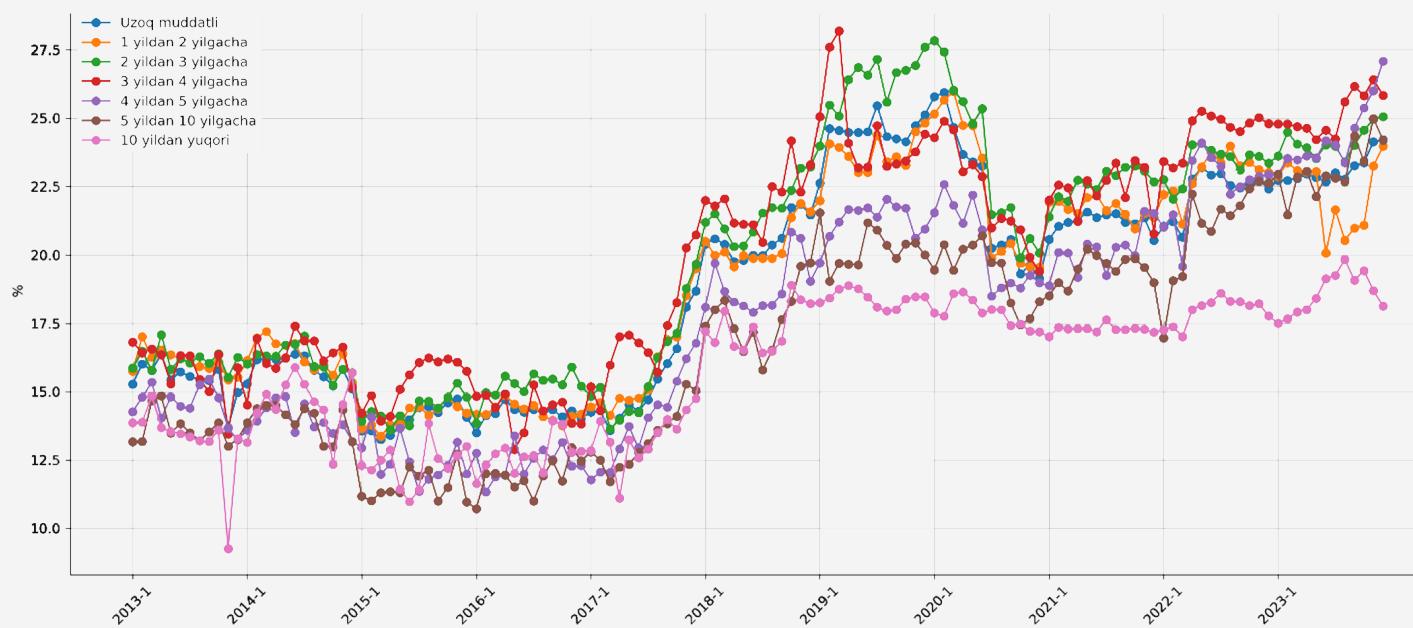


**Aholi jon boshiga real daromadlar.** Uy xo'jaliklarining real daromadlari oshishi ularning sotib olish qobiliyatini oshiradi. Bu esa, o'z navbatida, ko'chmas mulk, shu jumladan uy-joy sotib olishga bo'lgan talabni oshiradi. Aholining ko'paygan daromadlari ularning uy-joy sifatini yaxshilash yoki yangi uy-joy sotib olish imkoniyatlarini kengaytiradi. Shuningdek, ko'chmas mulk ko'pincha barqaror investitsiya hisoblangani uchun odamlar o'z mablag'larini saqlash va ko'paytirishning ishonchli usullari sifatida ko'chmas mulkka sarmoya kiritishga moyil bo'lishadi.

Aholi jamg'armalarining uy-joyga investitsiya sifatida yo'naltirilishi uy-joyga bo'lgan umumiyligi talabni oshiradi. Bundan tashqari, real daromadlari ko'paygan sari, aholining kreditga bo'lgan talablari ham oshishi mumkin, chunki ularning qarz olish imkoniyatlari yaxshilanadi. Bu banklar va moliya institutlari tomonidan uy-joy sotib olish uchun kreditlar berishni rag'batlantiradi, bu esa uy-joy bozorini jonlantiradi.

Mamlakatimizda tijorat banklarining 10 yildan yuqori muddatli kreditlari bo'yicha o'rtacha tortilgan foiz stavkasi 2017 yilning ikkinchi yarmidan sezilarli darajada ko'tarilib, 2018-2022 yillarda o'rtacha 18 foiz atrofida tebranib turdi. 2023 yilda tijorat banklarining o'z mablag'lari hisobiga berilgan ipoteka kreditlar ulushining ortishi natijasida ushbu ko'rsatkich avgust oyiga kelib yanvar oyidagi 17,5 foizdan 19,8 foizgacha ko'tarildi. Shunga qaramasdan 2023 yilning dekabr oyida o'rtacha stavkalar 18,1 foizgacha tushdi. Lekin, inflyatsiya darajasi tushib borayotgan sharoitda ipoteka kreditlari bo'yicha foiz stavkalarining 18 foiz atrofida saqlanib turishi ushbu kreditlar bo'yicha real foiz stavkalarining oshishiga sabab bo'ldi.

19-rasm. Uzoq muddatli kreditlar foiz stavkasi

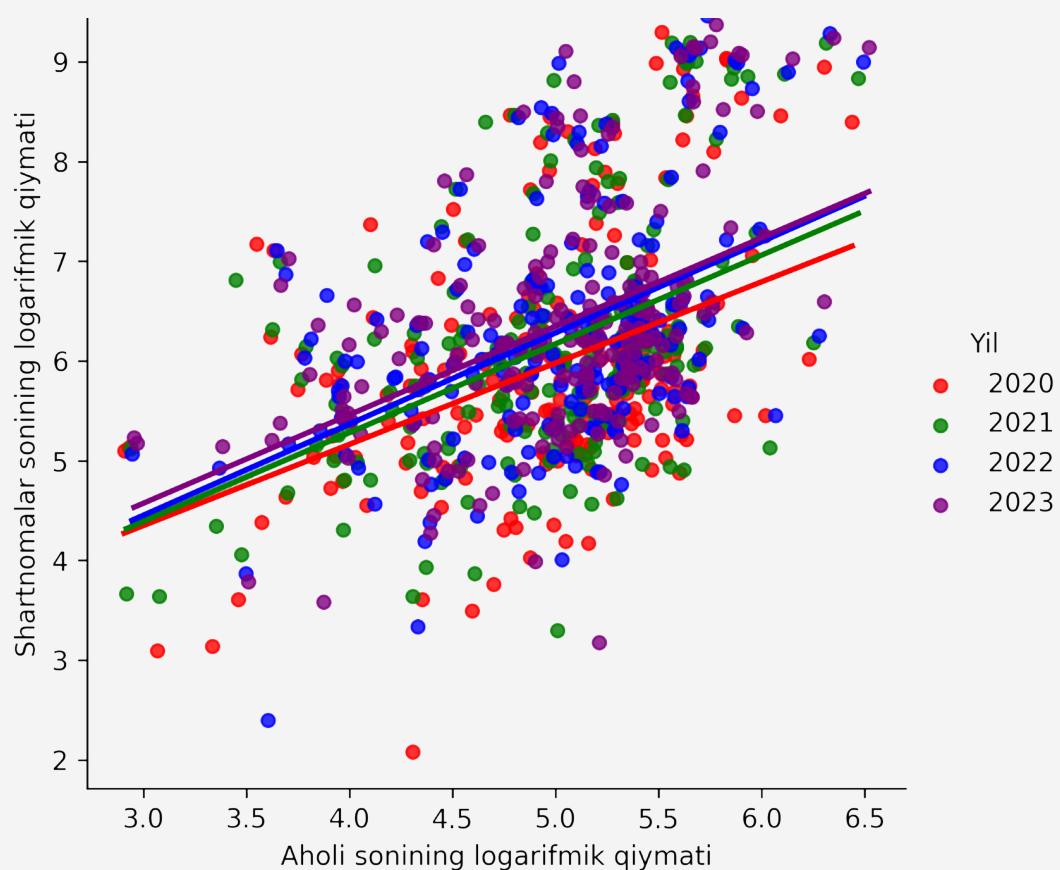


### Demografik omillar

**Aholining tabiiy o'sishi.** Aholi soni uy-joyga bo'lgan talabni belgilab beruvchi asosiy omillardan biri hisoblanadi. Mamlakatda aholi sonining ko'payishi uy-xo'jaliklari sonining ortishiga olib keladi.

Bu esa uy-joyga bo'lgan talabni oshiradi. Dastlabki hisob-kitoblarga ko'ra, mamlakatda aholi sonining 1 foizga ko'payishi uy-joyga bo'lgan talabning 0,8 foizga ortishiga olib kelishi aniqlandi.

20-rasm. Aholi sonining logarifmik qiymati



2024-yil 1-yanvar holatiga ko'ra, O'zbekistonda doimiy aholi soni 36,8 mln. kishini tashkil etib, 2011-yil 1-yanvarga nisbatan 7,7 mln. kishiga (26,4 foizga) ko'paydi. Bu esa ushbu davrda aholi soni yiliga o'rtacha 590 ming kishiga yoki 1,8 foizga ko'paygani ko'rsatadi.

2000-2023 yillar davomida mamlakatimizda tug'ilishlar soni o'limlar sonidan doimiy ravishda ko'p bo'lib kelgan, bu aholining tabiiy o'sishini ko'rsatadi. Aholining tabiiy o'zgarishi yillar davomida, ayniqsa so'nggi yillarda sezilarli darajada oshib bormoqda, bu yosh aholining o'sayotganidan dalolat beradi.

Bunday demografik tendensiya uy-joy bozori uchun ijobiy ko'rsatkich hisoblanadi, chunki yosh aholi sonining oshishi, ayniqsa birinchi marta uy sotib oluvchilar sonining ko'payishi oxir-oqibat yangi uy-joylarga bo'lgan talabni oshiradi.

2010-2022 yillar mobaynida tabiiy o'sish darajasi bo'yicha Samarqand (970,9 ming kishi), Qashqadaryo (863,4 ming kishi) va Farg'ona (825,9 ming kishi) viloyatlari eng yuqori ko'rsatkichlarni qayd etdi. Aholi sonining nisbatan kamligi sababli Navoiy va

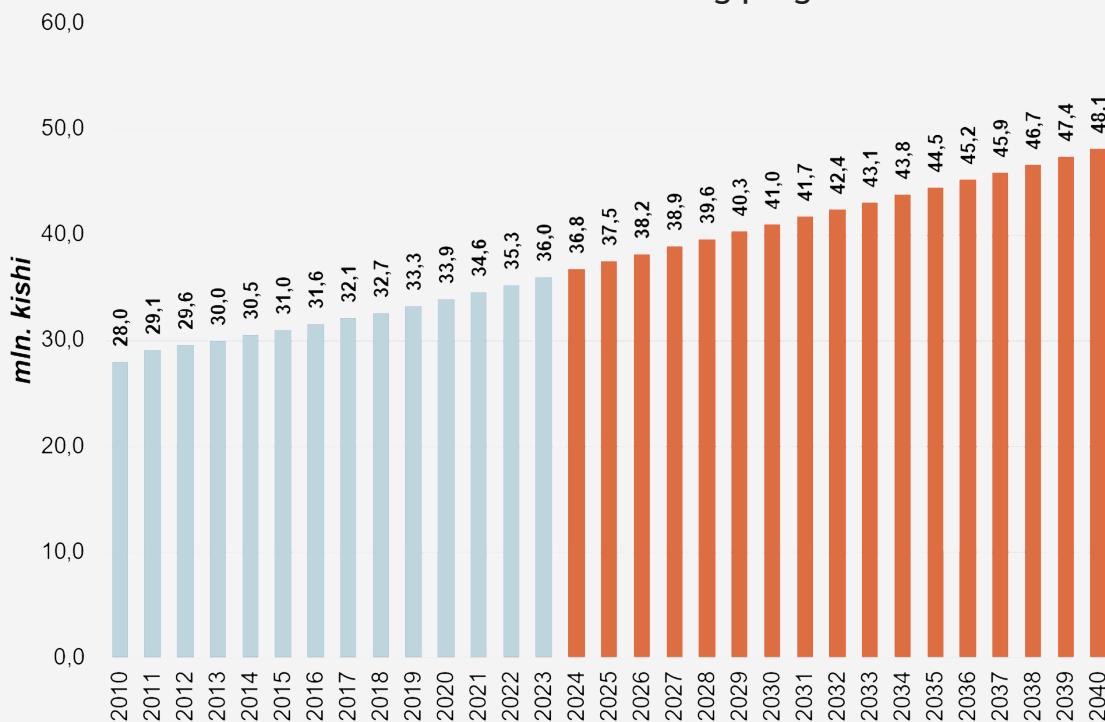
Sirdaryo viloyatlarida aholining tabiiy o'sishi nisbatan pastroq (mos ravishda 220,6 ming va 191,7 ming kishi) hisoblanadi. Aholi sonining o'zgarishiga ta'sir etuvchi omillardan yana biri bu migratsiya ko'rsatkichlaridir. Mamlakatga xorijdan ko'chib keluvchilar va xorijga ko'chib ketuvchilar sonining o'zgarishi ham demografik vaziyatga ta'sir etadi. Migratsiya ko'rsatkichlarini tahlil qiladigan bo'lsak, 2010-2022 yillar davomida respublikaga 29,1 ming kishi xorijdan ko'chib kelgan bo'lsa, 375,5 ming kishi xorijga ko'chib ketgan. 2010 yildan beri respublika aholisi migratsiya sababli 1,2 foizga kamaygan bo'lsa-da, tabiiy o'sish sababli 26,4 foizga ko'paydi.

Hisob-kitoblarga ko'ra, 2024-2040-yillarda O'zbekiston aholisi yiliga o'rtacha 1,7 foizga ko'payib, 2040 yilga borib 48 mln. kishiga yetishi proqnoz qilinmoqda. Xususan, 2040 yilda Samarqand va Qashqadaryo viloyatlarida aholi soni 2023 yilga nisbatan 1,5 mln. kishiga ko'payishi kutilayotgan bo'lsa, Farg'ona vodiysi aholisi 14,0 mln. kishiga yetishi proqnoz qilinmoqda.

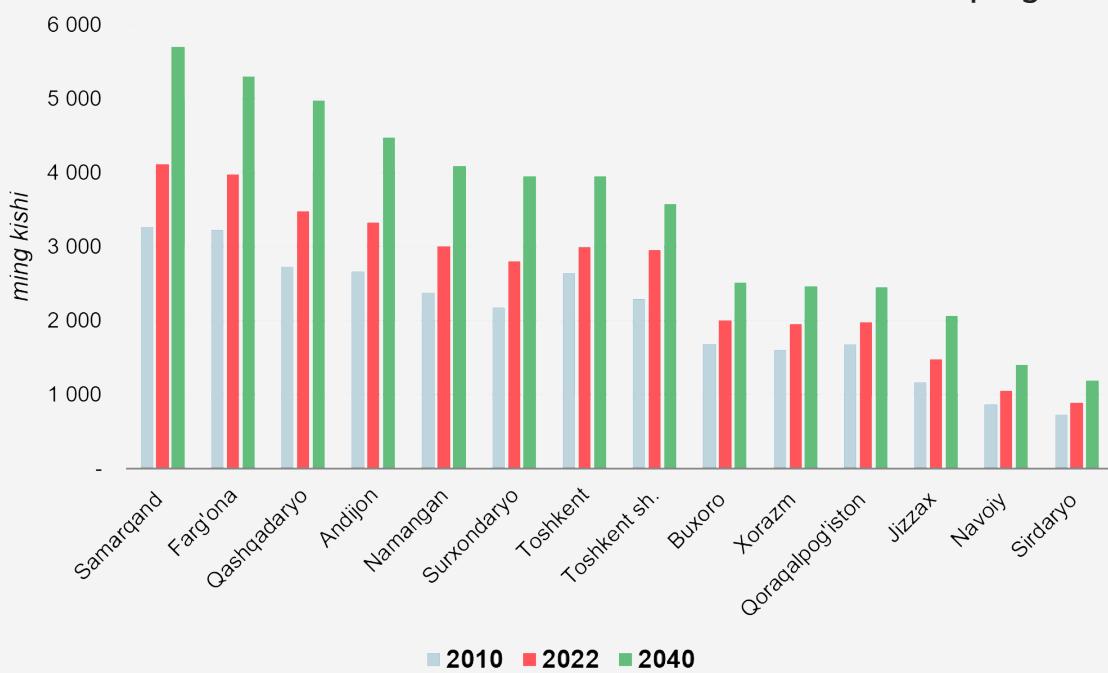
#### 5-jadval. Aholi sonining o'sishi

Hududlar	Tug'ilish va o'lim ko'rsatkichlari, 2010-2022				Migratsiya ko'rsatkichlari, 2010-2022			
	Tug'ilish (ming kishi)	O'lim (ming kishi)	Tabiiy o'sish (ming kishi)	Tabiiy o'sish (2010- yilgi jami aholiga nisbatan)	Xorijdan ko'chib kelganlar (ming kishi)	Xorijga ko'chib ketganlar (ming kishi)	Migratsiya saldosi (ming kishi)	Migratsiya saldosi (2010-yilgi jami aholiga nisbatan)
<b>Jami</b>	<b>9 718,90</b>	<b>2 022,40</b>	<b>7 696,50</b>	<b>26,40%</b>	<b>29,1</b>	<b>375,5</b>	<b>-346,4</b>	<b>-1,20%</b>
Samarkand viloyati	1 183,3	212,4	970,9	29,70%	3,3	10,5	-7,3	-0,20%
Qashqadaryo viloyati	1 027,9	164,5	863,4	31,70%	2,7	3,3	-0,6	0,00%
Farg'ona viloyati	1 051,7	225,8	825,9	25,60%	3,2	10,4	-7,1	-0,20%
Andijon viloyati	915,3	193,4	721,9	27,00%	2,7	3	-0,3	0,00%
Surxondaryo viloyati	845,1	137,4	707,7	32,50%	2,2	2,4	-0,2	0,00%
Namangan viloyati	833,6	159,4	674,3	28,30%	2,4	3,5	-1,1	0,00%
Toshkent viloyati	780,5	211,5	568,9	21,50%	2,6	87,8	-85,1	-3,20%
Xorazm viloyati	511	106,4	404,6	25,30%	1,6	6,2	-4,6	-0,30%
Qoraqlpog'iston Respublikasi	514,1	110,7	403,4	24,00%	1,7	86,9	-85,2	-5,10%
Toshkent shahri	616,3	218,2	398,1	17,30%	2,3	92,3	-90	-3,90%
Buxoro viloyati	503	106,7	396,3	23,50%	1,7	5,9	-4,2	-0,30%
Jizzax viloyati	418,8	70,1	348,7	29,90%	1,2	8,9	-7,7	-0,70%
Navoiy viloyati	276,7	56,1	220,6	25,30%	0,9	45,2	-44,3	-5,10%
Sirdaryo viloyati	241,5	49,8	191,7	26,40%	0,7	9,2	-8,5	-1,20%

21-rasm. Aholi sonining prognozi



22-rasm. Hududlar kesimida aholi soni dinamikasi va prognozi



■ 2010 ■ 2022 ■ 2040

Aholi sonining o'zgarishiga ta'sir etuvchi omillardan yana biri bu migratsiya ko'rsatkichlaridir. Mamlakatga xorijdan ko'chib keluvchilar va xorijga ko'chib ketuvchilar sonining o'zgarishi ham demografik vaziyatga ta'sir etadi. Migratsiya ko'rsatkichlarini tahlil qiladigan bo'lsak, 2010-2022 yillar davomida respublikaga 29,1 ming kishi xorijdan ko'chib kelgan bo'lsa, 375,5 ming kishi xorijga ko'chib

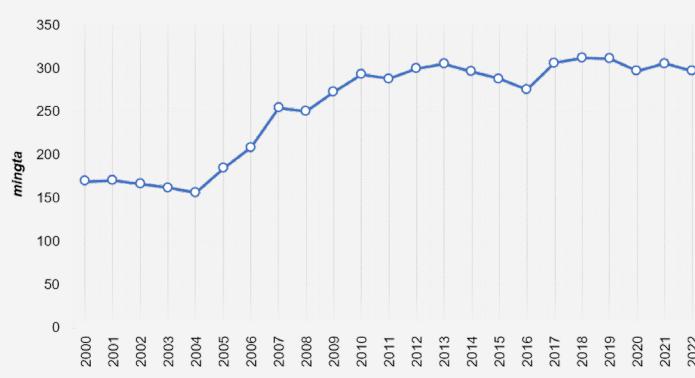
ketgan. 2010 yildan beri respublika aholisi migratsiya sababli 1,2 foizga kamaygan bo'lsa-da, tabiiy o'sish sababli 26,4 foizga ko'paydi.

Hisob-kitoblarga ko'ra, 2024-2040-yillarda O'zbekiston aholisi yiliga o'rtacha 1,7 foizga ko'payib, 2040 yilga borib 48 mln. kishiga yetishi prognoz qilinmoqda. Xususan,

2040 yilda Samarqand va Qashqadaryo viloyatlarida aholi soni 2023 yilga nisbatan 1,5 mln. kishiga ko'payishi kutilayotgan bo'lsa, Farg'ona vodiysi aholisi 14,0 mln. kishiga yetishi prognoz qilinmoqda.

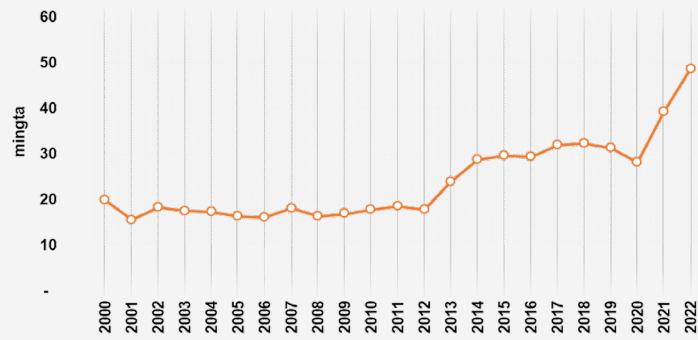
**Nikohlar soni.** Yosh aholi sonining ko'payishi nikohlar sonining ortishiga olib keladi. Bu esa yangi oilalar uchun uy-joyga bo'lgan ehtiyojni vujudga keltirib, ko'chmas mulk bozorida uy-joyga bo'lgan talabga ta'sir ko'rsatadi. Ko'pgina jamiyatlarda, xususan bizda ham tuziladigan nikohlar yangi uy-joyga bo'lgan talabni oshiradi. G'arb jamiyatlarda farzandlar oila qurgach ota-onadan mustaqil yashashga intiladi. Bizning an'analarga ko'ra esa odatda eng kichik farzand ota-ona bilan birga yashaydi. Katta farzandlarning alohida yashashlari uchun esa yangi uy-joy talab etiladi. Shu sababli, yosh oilalarning ko'chmas mulk bozoridan uy sotib olishi uy-joyga bo'lgan talabga ta'sir etuvchi omillardan biri hisoblanadi. Statistik ma'lumotlarga ko'ra, so'nggi yillarda respublika bo'ylab yangi oilalar soni yiliga o'rtacha 300 mingtaga ko'paymoqda.

23-rasm. 2000-2022 yillarda tuzilgan nikohlar soni



**Nikohdan ajrashishlar soni.** Mamlakatda nikohdan ajrashishlar soni ham uy-joyga bo'lgan talabga ta'sir ko'rsatadi. Oilaviy ajrimlar natijasida uy-xo'jaligi ikkiga bo'linadi. Natijada, ulardan birida yangi uy-joy sotib olish yoki ijara olishga ehtiyoj seziladi. Nikohdan ajrashishlar sonining o'sishi uy-joyga bo'lgan talabning xususiyatlarida o'zgarishlarga olib kelishi mumkin. Masalan, ko'chmas mulk bozorida kichikroq maydonga ega bo'lgan uy-joylarga, xususan, studiya

24-rasm. 2000-2022 yillarda ajrashishlar soni



shaklidagi uylar yoki bir xonali kvartiralarga talabni oshirishi mumkin. Shu sababli ajrimlar sonining o'sishi uy-joyga bo'lgan talabga bosim o'tkazadi. O'zbekistonda 2013-yildan beri nikohdan ajrashishlar soni ortib bormoqda. 2000-2010-yillarda har yili o'rtacha 17,4 ming oilalar ajrashish bilan yakun topgan bo'lsa, 2011-2020-yillarda ushbu ko'rsatkich 27,2 mingtaga yetdi. 2022-yilda nikohdan ajrashishlar soni so'nggi yillardagi eng yuqori ko'rsatkichni qayd etib, jami tuzilgan nikohlarning 16,4 foizi ajrim bilan tugagan.

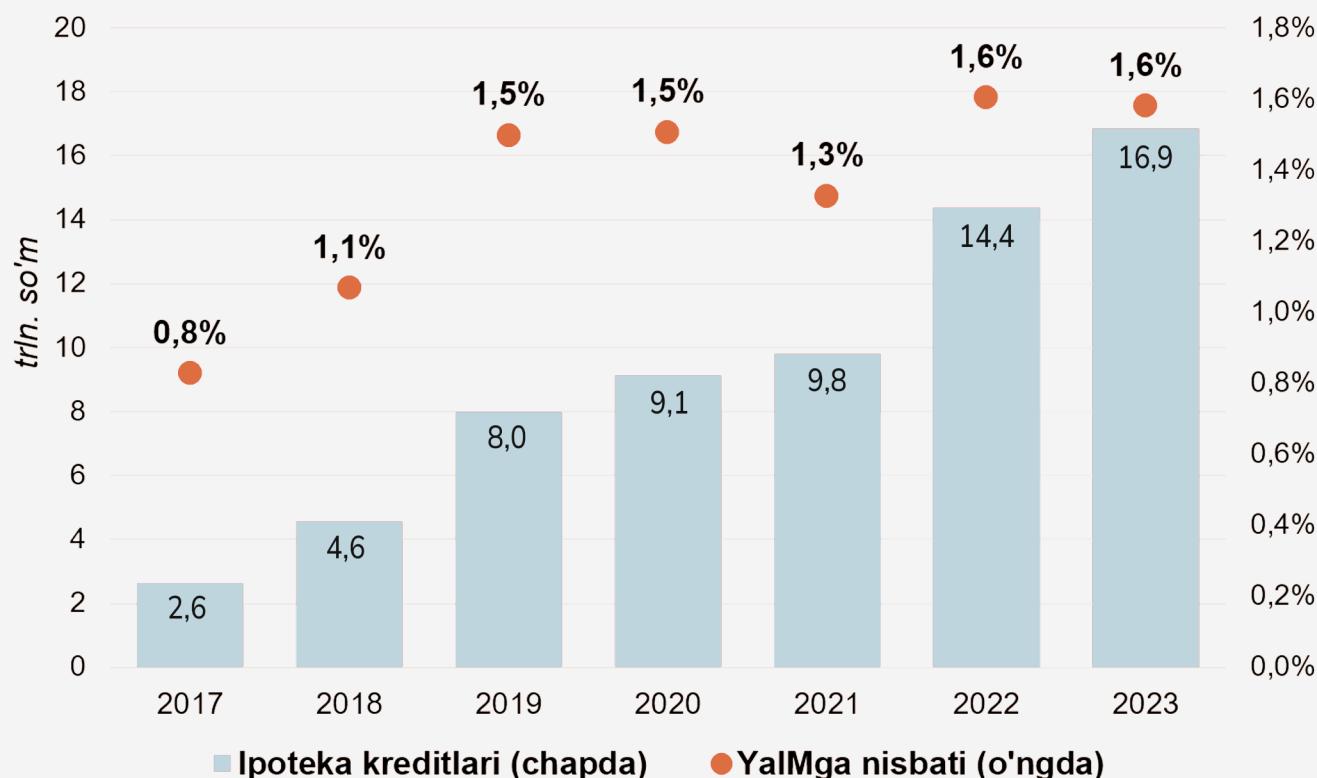
### Davlat siyosati bilan bog'liq omillar

**Ipoteka kreditlari.** Ipoteka kreditlari, ayniqsa davlat dasturlari doirasida past daromadli oilalar va birinchi marta uy sotib oluvchilar uchun mo'ljallangan imtiyozli ipoteka kreditlari uy-joyga bo'lgan talabni oshiradi, chunki ushbu kreditlar ko'proq odamlarga uy sotib olish imkonini beradi. Masalan, past foiz stavkalari yoki davlat tomonidan kafolatlanadigan kreditlar kabi imtiyozlar uy-joyga ega bo'lishni ancha arzon bo'lishini ta'minlaydi.

Mamlakatimizda ipoteka krediti, xususan imtiyozli ipoteka kreditlari olish imkoniyati yildan yilga ortib bormoqda. 2017 yilda aholiga ajratilgan ipoteka kreditlari hajmi 2,6 trln. so'mni tashkil etib, nominal YAIMga nisbatan 0,8 foiz bo'lgan bo'lsa, 2023 yilda ushbu ko'rsatkichlar mos ravishda 16,9 trln. so'm va 1,6 foizga yetdi.

Bu esa 2023 yilda aholiga ajratilgan ipoteka kreditlari hajmi 2017 yilga nisbatan 6,4 barobarga ko'payganligini ko'rsatadi.

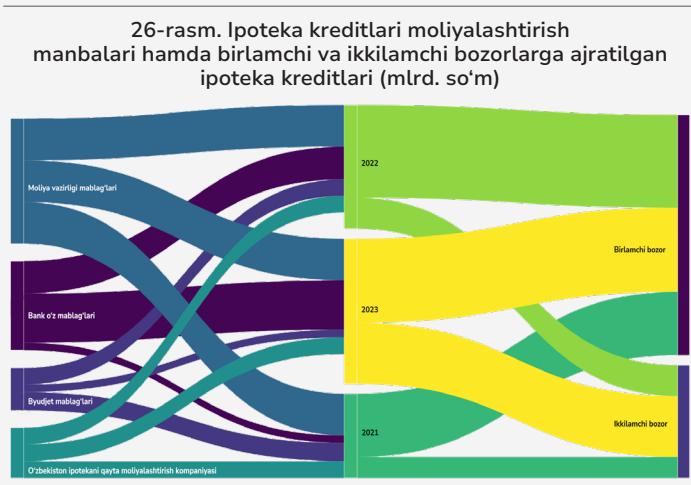
25-rasm. 2017-2023 yillarda ajratilgan ipoteka kreditlari



Hozirda ipoteka kreditlarini moliyalashtirish Iqtisodiyot va moliya vazirligi mablag'lari, banklarning o'z mablag'lari, davlat budgetidan ajratilgan mablag'lar hamda O'zbekiston Ipotekani qayta moliyalashtirish kompaniyasi (O'IQMK) mablag'lari hisobiga amalga oshirilmoqda. 2023 yilda Iqtisodiyot va moliya vazirligi mablag'lari hisobidan ajratilgan ipoteka kreditlari hajmi 8,66 trln. so'mga yetib, jami ajratilgan ipoteka kreditlarining 51,4 foizini tashkil etdi. Ushbu ko'rsatkichlar 2022 yilda mos ravishda 8,5 trln. so'm va 59,2 foizni, 2021 yilda 4,85 trln. so'm va 49,5 foizni tashkil etgan edi. Davlat budgetidan ajratilgan mablag'lar hisobidan berilgan ipoteka kreditlari hajmi 2021 yildagi 2,12 trln. so'mdan (21,7 foiz) 2023 yilda 897 mlrd. so'mgacha (5,3 foiz) kamaydi.

Ipoteka kreditlarini moliyalashtirishda banklarning o'z mablag'larining ulushi sezilarli darajada ortib bormoqda. 2021 yilda

ushbu ko'rsatkich 8,9 foiz bo'lgan bo'lsa, 2022 yilda 26,3 foiz va 2023 yilda 33,9 foizga yetdi. Bu esa, o'z navbatida, bank sektorining ko'chmas mulk bozorida faolligi va roli yil sayin mustahkamlanib borayotganligini ko'rsatadi. 2023 yilda O'zbekiston Ipotekani qayta moliyalashtirish kompaniyasi mablag'laridan berilgan ipoteka kreditlari 1,58 trln. so'mga yetib, jami ipoteka kreditlaridagi ulushi 9,4 foizni tashkil etdi. 2023 yilda O'zbekiston Ipotekani qayta moliyalashtirish kompaniyasi mablag'laridan berilgan ipoteka kreditlari 1,58 trln. so'mga yetib, jami ipoteka kreditlaridagi ulushi 9,4 foizni tashkil etdi.



So'nggi yillarda ipoteqa kreditlarini moliyalashtirishda tijorat banklarining o'z mablag'larining ulushi ham sezilarli darajada ortib bormoqda. 2021 yilda banklar o'z mablag'lari hisobidan 867 mlrd. so'm (jami ipoteqa kreditlarining 8,9 foizi) miqdorida ipoteqa krediti ajratgan bo'lsa, 2022 yilda ushbu ko'rsatkich 3,79 trln. so'mga (26,3 foiz), 2023 yilda 5,72 trln. so'mga yetdi. Ushbu raqamlar esa bank sektorining ko'chmas mulk bozorida faolligi va roli yil sayin mustahkamlanib borayotganligini ko'rsatadi.

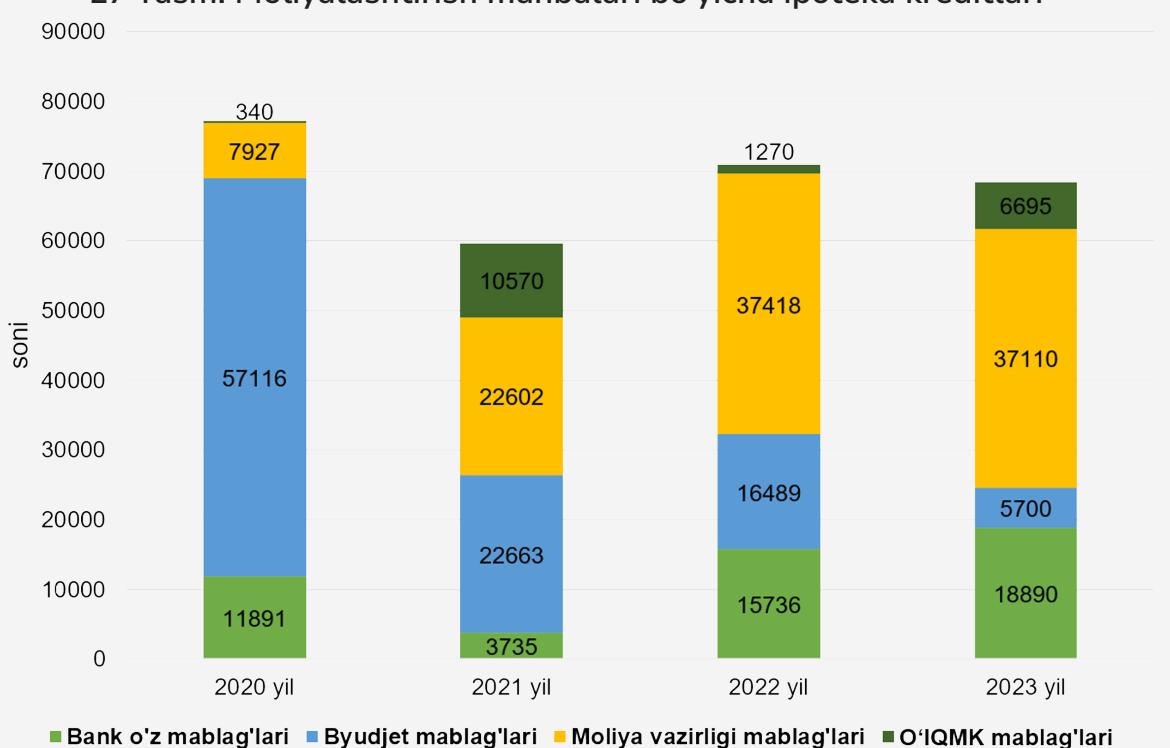
2023 yilda birlamchi bozorga berilgan ipoteqa kreditlari hajmi (9,77 trln. so'm) 2022 yilga (10,78 trln. so'm) nisbatan 9,4 foizga kamaydi.

Ushbu davrda ikkilamchi bozorga berilgan kreditlar hajmi esa 97,3 foizga (3,59 trln. so'mdan 7,08 trln. so'mga) ko'paydi.

2020-2023 yillarda jismoniy shaxslarga respublika bo'yicha jami 276 mingdan ortiq ipoteqa kreditlari ajratildi (2020 yilda – 77274 ta, 2021 yilda – 59570 ta, 2022 yilda – 70913 ta va 2023 yilda – 68395 ta).

Shuni alohida ta'kidlash kerakki, budget mablag'lari hisobiga berilgan kreditlar soni yildan yilga kamaygan bo'lsa, Iqtisodiyot va moliya vazirligi mablag'lari hamda banklarning o'z mablag'lari evaziga berilgan kreditlar soni sezilarli darajada ko'paygan. Xususan, 2020 yilda jami ajratilgan 77274 dona ipoteqa kreditlarining 10,3 foizi (7927 ta) Iqtisodiyot va moliya vazirligi mablag'lari hisobiga, 15,4 foizi (11891 ta) banklarning o'z mablag'lari evaziga berilgan bo'lsa, 2023 yilda ushbu ko'rsatkichlar mos ravishda 54,3 foiz (37110 ta) va 27,6 foizni (18890 ta) tashkil qildi. Shuningdek, 2020 yilda ajratilgan ipoteqa kreditlarining 0,44 foizi (340 ta) O'IQMK mablag'lari hisobiga ajratilgan bo'lsa, 2023 yilga kelib ushbu manbalar hisobidan ajratilgan kreditlar ulushi 9,8 foizga (6695 ta) yetdi.

**27-rasm. Moliyalashtirish manbalarini bo'yicha ipoteqa kreditlari**



Jami ajratilgan ipoteka kreditlarining hududlar kesimidagi tahlili shuni ko'rsatmoqdaki, ipoteka bozorining o'rtacha 20 foizdan ortig'i Toshkent shahri ulushiga to'g'ri keladi. Xususan, 2020 yilda jami ajratilgan ipoteka kreditlarining 20,4 foizi (15 744 ta), 2021 yilda 18,0 foizi (10737 ta), 2022 yilda 20,0 foizi (14152 ta) va 2023 yilda 22,2 foizi (15161 ta) Toshkent shahrida uy-joy sotib olish uchun berilgan. Lekin, shu o'rinda aytib o'tish kerakki, Toshkent shahrida berilgan ipoteka kreditlarining katta qismi banklarning o'z mablag'lari hisobidan ajratilgan ipoteka kreditlari hissasiga to'g'ri keladi va ushbu ko'rsatkich yildan yilga oshib bormoqda (2021 yilda – 17,4 foiz, 2022 yilda – 41 foiz, 2023 yilda 49,1 foiz). Qolgan hududlarda ushbu ko'rsatkich o'rtacha 14,3 foizni tashkil etadi.

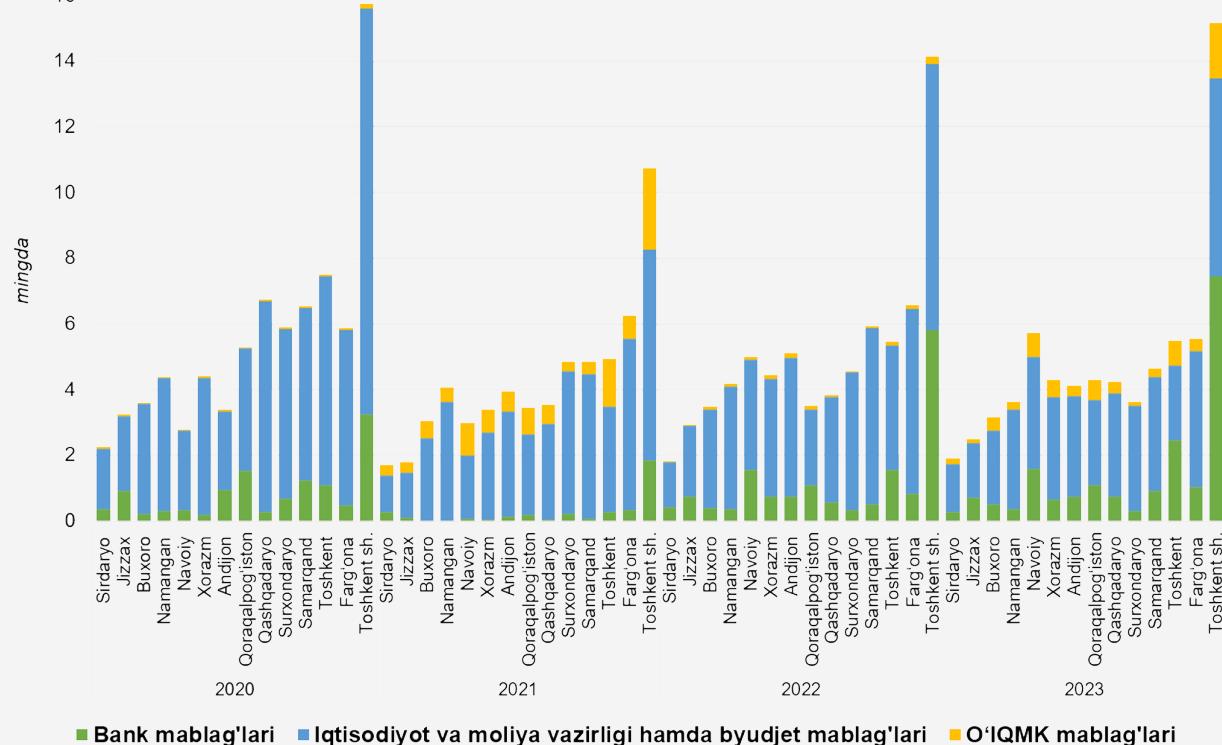
Toshkent shahrida tijorat ipoteka kreditlaridan foydalanish darajasining ortib borayotgani ko'plab iqtisodiy, ijtimoiy va bozor omillarining majmuasi bilan bog'liq. Davlat tomonidan taqdim etiladigan imtiyozli kreditlarning cheklanganligi, tijorat banklarining mahsulotlari va marketing strategiyalari, shuningdek shahar demografikasi va iqtisodiy sharoitlari ushbu tendensiyani tushunishda muhim omillar hisoblanadi.

Misol uchun, Toshkent shahrida ko'chmas mulk bozori juda faol va narxlar tez-tez o'zgarib turadi. Bunday sharoitda, sarmoyadorlar va xaridorlar tezroq harakat qilishni va moliyaviy mablag'larini tezroq ta'minlashni istashlari mumkin, bu esa uy-joy sotib olishda tijorat kreditlarini afzal ko'rishga olib kelishi mumkin.

Shundan tashqari, shaharda aholining zichligi yuqori va uy-joyga talab katta. Shuningdek, Toshkentda ish haqi va turmush darajasi mamlakatning boshqa hududlariga qaraganda yuqoriligi fuqarolarga yuqori foiz stavkalari bo'lsa ham, tijorat banklaridan kredit olish imkonini berishi mumkin.

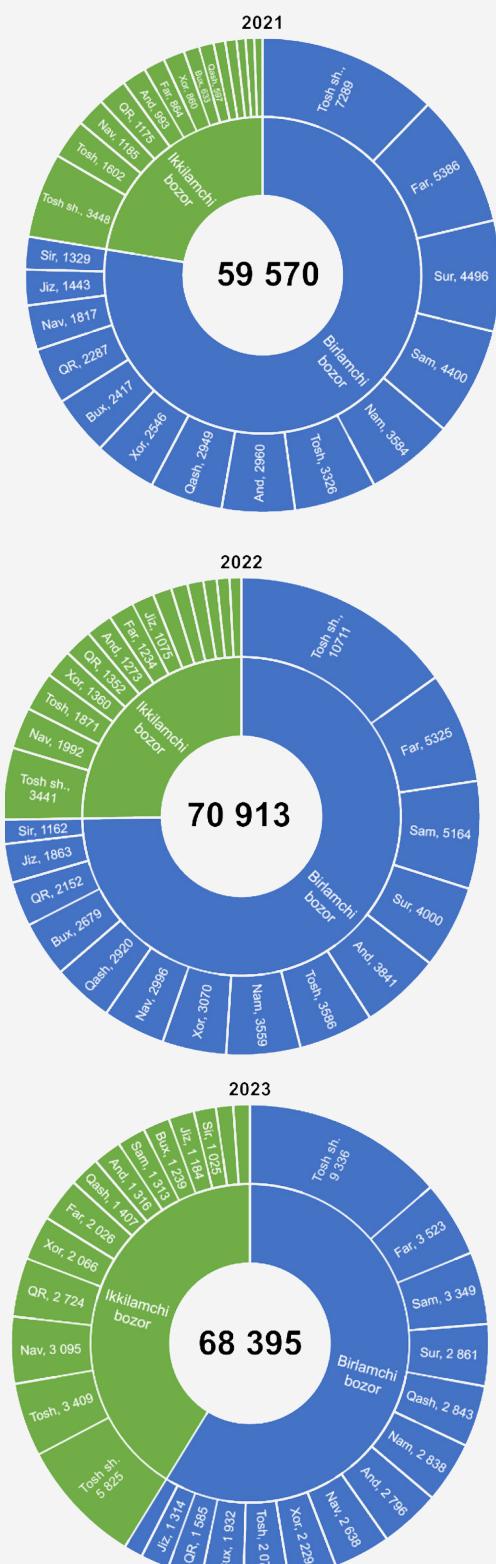
Ikkilamchi bozorga ajratilgan ipoteka kreditlarining jami ipoteka kreditlaridagi ulushi 2022 yildagi 25,2 foizdan 2023 yilda 41,2 foizga yetdi (2021 yilda – 22,4 foiz). Hududlar kesimida ikkilamchi bozorga berilgan kreditlar sonidagi eng yuqori o'sish Qoraqalpog'iston Respublikasi (101,5 foiz), Toshkent viloyati (82,2 foiz), Samarqand viloyati (71,2 foiz) hamda Toshkent shahrida (69,3 foiz) kuzatildi. 2023 yilda birlamchi bozordan yangi uy-joy sotib olish uchun ajratilgan ipoteka kreditlari soni respublika bo'yicha barcha viloyatlarda

28-rasm. 2020-2023 yillarda ajratilgan ipoteka kreditlari soni



sezilarli darajada kamaydi, jumladan Toshkent viloyatida 42,1 foizga, Samarqand viloyatida 35,1 foizga, Farg'on'a viloyatida 33,8 foizga kamaydi.

### 29-rasm. Birlamchi va ikkilamchi bozorga ajratilgan ipoteka kreditlari soni



Ipoteka kreditlari sonining uy-joy oldi-sotdi shartnomalari soniga nisbati aholi tomonidan ko'chmas mulk sotib olishda ipoteka kreditlari yoki o'z mablag'laridan foydalanish darajasini ko'rsatadi.

2020-2023 yillarda jismoniy shaxslarga ajratilgan ipoteka kreditlari soni va jismoniy shaxslar tomonidan turar joylarni oldi-sotdi qilish bo'yicha amalga oshirilgan notarial harakatlar soni shuni ko'rsatmoqdaki, Toshkent shahri va Toshkent viloyatida o'rtacha hisobda uy-joy sotib oluvchi har beshinchi kishi ipoteka kreditlariga murojaat qilayotgan bo'lsa, Surxondaryo viloyati, Qoraqalpog'iston Repspublikasi, Qashqadaryo va Xorazm viloyatlarida esa uy-joy oldi-sotdilarining salkam yarmi ipoteka kreditlari hisobiga moliyalashtirilmoqda.

Bu esa Toshkent shahri va Toshkent viloyatida aholi uy-joy sotib olishda asosan o'z mablag'laridan foydalanayotganligini, Surxondaryo viloyati, Qoraqalpog'iston Repspublikasi, Qashqadaryo va Xorazm viloyatlarida esa ipoteka kreditlari muhim moliyalashtirish manbasi ekanligini ko'rsatadi.

Ta'kidlash kerakki, 2020-2023 yillarda uy-joy sotib olishda ipoteka kreditining o'rni kamayib bordi. Misol uchun, 2020 yilda Surxondaryo viloyatida ipoteka kreditlari sonining uy-joy oldi-sotdilar soniga nisbati 75 foizni tashkil etgan bo'lsa, ushu ko'rsatkich 2021 yilda 48 foizgacha, 2022 yilda 44 foizgacha va 2023 yilda 35 foizgacha kamaydi. Bu esa aholi tomonidan uy-joy sotib olishda moliyalashtirish manbasi sifatida o'z mablag'laridan tobora ko'prod foydalanilayotganidan dalolat beradi.

**6-jadval. 2020-2023 yillarda jismoniy shaxslarga ajratilgan ipoteka kreditlari sonining  
jismoniy shaxslar tomonidan turar joylarni oldi-sotdi qilish bo'yicha amalga oshirilgan  
notarial harakatlar soniga nisbati.**

	2020	2021	2022	2023	O'rtacha ko'rsatkich
Surxondaryo	75%	48%	44%	35%	50%
Qashqdaryo	86%	37%	34%	32%	47%
Qoraqalpog'iston	70%	41%	36%	38%	46%
Xorazm	65%	40%	40%	35%	45%
Jizzax	67%	33%	42%	33%	44%
Sirdaryo	51%	34%	33%	33%	38%
Navoiy	37%	29%	40%	40%	37%
Namangan	56%	34%	31%	24%	36%
Samarqand	54%	31%	34%	25%	36%
Buxoro	49%	29%	29%	24%	33%
Andijon	37%	29%	34%	26%	32%
Farg'ona	39%	31%	30%	24%	31%
Toshkent	26%	18%	20%	19%	21%
Toshkent sh.	22%	15%	18%	20%	19%

**Ipoteka kreditlari dastlabki badallari va foiz  
stavkasi uchun subsidiyalar**

2019 yildan boshlab davlat tomonidan qabul qilinadigan dasturlar asosida daromadi yuqori bo'lмаган va uy-joy sharoitini yaxshilashga ehtiyoji bo'lган aholiga davlat tomonidan ipoteka kreditlari asosida uy-joy sotib olish uchun boshlang'ich badal va kredit foizining bir qismini yoki yakka tartibdagi uy-joylarni qurish va rekonstruksiya qilish uchun kredit foizining bir qismini qoplash maqsadida davlat budgetidan subsidiyalar ajratish tizimi yo'lga qo'yilgan.

Xususan, O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2019-yil 28-noyabrdagi PF-5886-sonli, 2021-yil 11-martdagi PF-6186-sonli, 2021-yil 9-dekabrdagi PF-33-sonli hamda 13.04.2023 yildagi PF-51-sonli Farmonlari asosida hududlar kesimida subsidiya ajratilishini nazarda tutuvchi alohida dasturlar tasdiqlangan.

O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 2020-yil 25-martdagi 182-son qarori bilan tasdiqlangan "Uy-joy sotib olish yoki yakka tartibdagi uy-joylarni qurish va rekonstruksiya qilish uchun fuqarolarga subsidiya to'lash tartibi to'g'risida" gi nizomda esa daromadi yuqori bo'lмаган va uy-joy sharoitlarini yaxshilashga muhtoj bo'lган fuqarolarni aniqlash mezonlari, subsidiyanı hisoblash va to'lash tartibi belgilangan.

### 7-jadval. Uy-joyga muhtoj fuqarolarni aniqlashning ijtimoiy mezonlari

T/r	Mezonlar	Ball
<b>I. Ariza beruvchi va/yoki uning oilasining daromadi (mehnatga haq to'lashning eng kam miqdori — MHTEKM asosida)</b>		
<b>Hududlarda</b> (Qoraqalpog'iston Respublikasi va viloyatlar)		
1	MHTEKMning 2,7 ga teng va ko'p bo'lgan, 7,0 ga teng va kam bo'lgan	10
2	MHTEKMning 7,0 dan ko'p bo'lgan, 7,5 ga teng va kam bo'lgan	6
3	MHTEKMning 7,5 dan ko'p bo'lgan, 8,0 ga teng va kam bo'lgan	2
<i>Toshkent shahrida</i>		
1	MHTEKMning 2,7 dan ga teng va ko'p bo'lgan 8,0 ga teng va kam bo'lgan	10
2	MHTEKMning 8,0 dan ko'p bo'lgan 8,5 ga teng va kam bo'lgan	6
3	MHTEKMning 8,5 dan ko'p bo'lgan 9,2 ga teng va kam bo'lgan	2
<b>II. Hozirgi turar joy maqomi*</b>		
1	Ijara (er-xotinning o'z mulkida uy-joyi mavjud emas)	20
2	Egasining ruxsati bilan tekin turar joy (er-xotinning o'z mulkida uy-joyi mavjud emas)	
3	Ariza beruvchining o'z mulkida yakka tartibdagi uy-joyi mavjudligi (yakka tartibdagi uy-joy qurish va rekonstruksiya qilish uchun)	
<b>III. Ijtimoiy himoyaga muhtoj bo'lgan ayrim shaxslar</b>		
1	"labor-migration" dasturida ro'yxatdan o'tgan mehnat migranti	10
2	Olis va chekka hududlarda joylashgan budget tashkilotlariga boshqa hududlardan mehnat faoliyatini amalga oshirish uchun kelgan oliy ma'lumotli mutaxassis va (yoki) tibbiyot xodimi	10
3	Yosh oilalar, shu jumladan, 30 yoshdan oshmagan fuqarolar	10
4	Og'ir ijtimoiy vaziyatga tushib qolgan ayollar**	10
<b>IV. Ariza beruvchi va uning oilasidagi shaxslarning quyidagi toifaga mansubligi***</b>		
1	Birinchi guruh nogironligi bo'lgan shaxs	10
2	Surunkali kasallikning og'ir turlaridan azob chekuvchi	10
3	Og'ir nogironlikka olib keluvchi kasallikka chalingan bolani parvarishlayotgan	10
<b>Jami ball:</b>		<b>50</b>

Izoh:

\* To'liq o'z mulkida uy-joyga ega bo'lgan oilalar (er yoki xotin)ga subsidiya ajratilmaydi (yakka tartibdagi uy-joy qurish va rekonstruksiya qilish bundan mustasno).

\*\* III bo'limdagи "Og'ir ijtimoiy vaziyatga tushib qolgan ayollar" mezoni bo'yicha 10 ball olgan nomzodlarga IV bo'lim mezonlari bo'yicha ball berilmaydi.

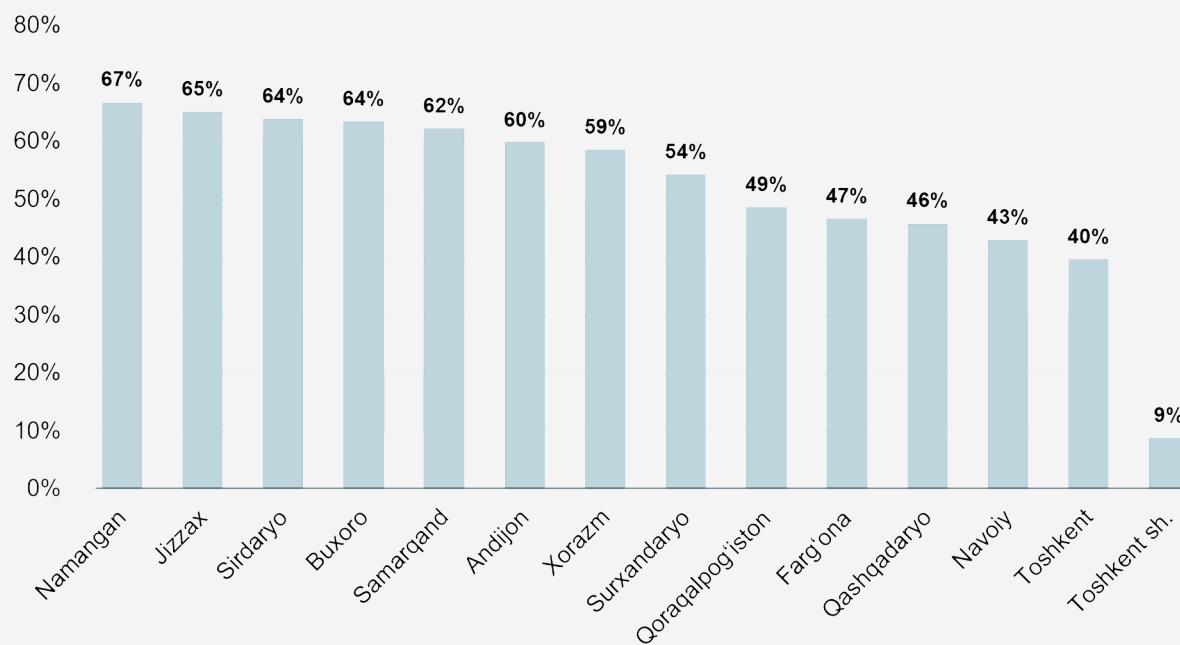
Shuningdek, IV bo'lim mezonlari bo'yicha 10 ball olgan nomzodlarga III bo'limdagи "Og'ir ijtimoiy vaziyatga tushib qolgan ayollar" mezoni bo'yicha ball berilmaydi.

\*\*\* III va IV bo'limlar bo'yicha ball bitta mezonga beriladi.

Bu borada 2023 yilda respublika bo'yicha 17 683 ta daromadi yuqori bo'lмаган va uy-joy sharoitini yaxshilashga muhtoj bo'lgan fuqarolarga ipoteka kreditlari bo'yicha boshlang'ich badalni bir qismini qoplash uchun 565,9 mlrd. so'm miqdorida subsidiyalar ajratildi. Shuningdek, ushbu davrda tijorat banklari tomonidan birlamchi bozordan uy-joy sotib olish uchun jami 9,8 trln. so'mlik 40 197 ta ipoteka kreditlari ajratildi. Ushbu raqamlar 2023 yilda

respublika bo'yicha ipoteka krediti orqali yangi uy-joy sotib olganlarning o'rtacha 44 foizi boshlang'ich badalni to'lashda subsidiya olganligidan dalolat beradi. Ushbu ko'rsatkich Namangan, Jizzax, Sirdaryo, Buxoro, Andijon, Samarqand, Andijon va Surxondaryo viloyatlarida 50 foizdan ortiqni tashkil qiladi. Bu esa mazkur hududlarda aholini uy-joy bilan ta'minlashdagi davlatning roli va ijtimoiy ahamiyati yuqori ekanligini anglatadi.

### 30-rasm. 2023 yilda boshlang'ich badal uchun subsidiyalar sonining birlamchi bozorga ajratilgan ipoteka kreditlari soniga nisbati



Shu bilan birga, Toshkent shahrida ipoteka krediti oлган aholining atigi 9 foizi boshlang'ich badalni to'lashda subsidiya oлganligi poytaxtda aksariyat aholisining ijtimoiy-iqtisodiy holati uy-joyga muhtoj fuqarolarni aniqlashning ijtimoiy mezonlarida belgilangan talablardan yuqoriqoq ekanligidan va bu hududda aholi asosan o'z mablag'lardan foydalangan holda uy-joy sotib oлganligidan dalolat beradi.

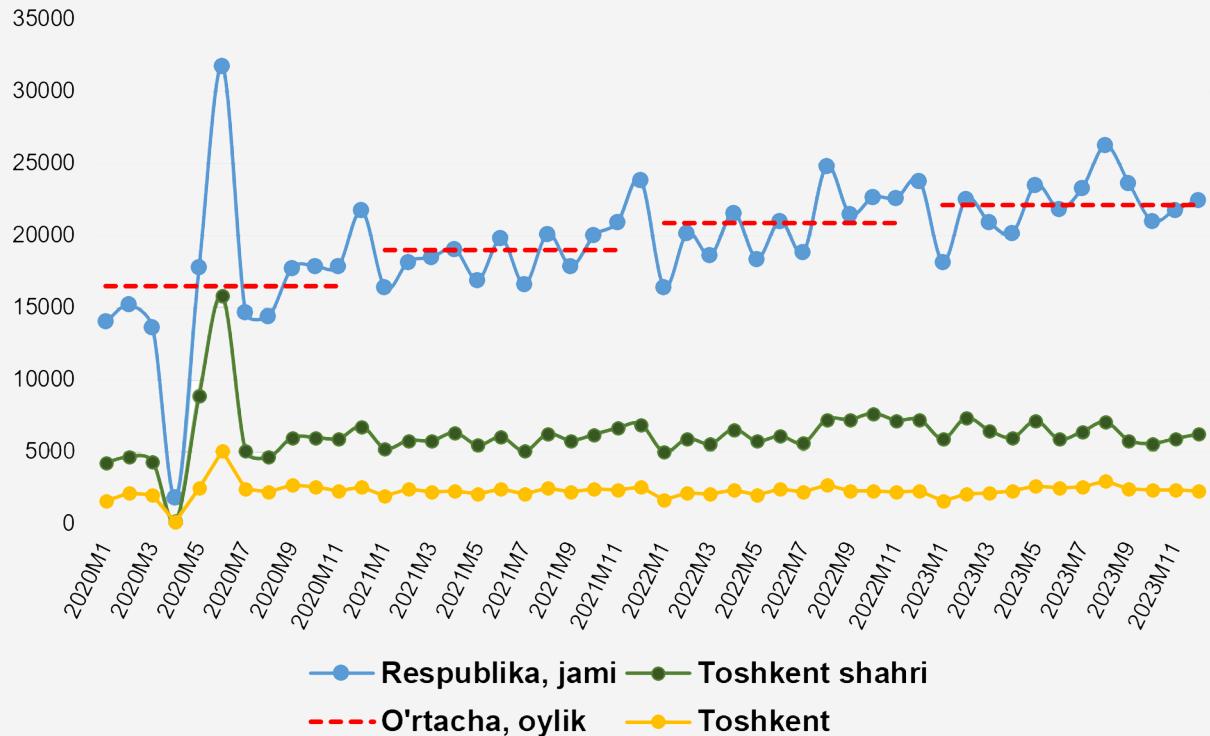
#### 3.2. Uy-joyga bo'lgan talab

Uy-joy insonning turmush darajasini belgilaydigan asosiy omillardan biri hisoblanadi. Ko'chmas mulk bozori milliy iqtisodiyotning rivojlanishiga bevosita ta'sir ko'rsatuvchi muhim sektorlardan biri sifatida jamiyatdagi turli ijtimoiy va iqtisodiy jarayonlarga katta ta'sir ko'rsatadi. Uy-joy insonlar uchun nafaqat boshpana va himoya vazifasini o'taydi, balki mulkiy huquqlar, shaxsiy xavfsizlik va moliyaviy barqarorlik kabi asosiy ehtiyojlarni ham qondiradi. Bundan tashqari, uy-joy sotib olish har bir kishining hayotida turli sabablar bilan bog'liq muhim qadamdir: ba'zilar uchun bu yangi oila qurish yoki mavjud yashash sharoitlarini yaxshilash

demakdir, boshqalar uchun esa bu sarmoya qilish, daromad manbaini yaratish yoki kelajak avlod uchun meros qoldirishni anglatadi. Shu nuqtayi nazardan, ko'chmas mulk va ipoteka bozorining tahlili aholining uy-joyga bo'lgan talabini kengroq tushunish uchun muhimdir.

2023 yilda respublika bo'yicha jami 265,5 mingta (oyiga o'rtaча 22,1 mingta) uy-joylar oldi-sotdisi amalga oshirilib, 2022 yilga (250,3 mingta) nisbatan 6,1 foizga ko'paydi. 2022 yilda uy-joy oldi-sotdi operatsiyalari soni 2021 yilga (228,1 mingta) 9,8 foizga oshgan edi. 2021 yilda esa ushbu ko'rsatkich 15 foizni tashkil etgan (2020 yilda jami 198,4 mingta uy-joy oldi-sotdi shartnomalari rasmiylashtirilgan). Ushbu raqamlar so'nggi 3 yilda uy-joy oldi-sotdi operatsiyalari soni barqaror ravishda oshib borganligini ko'rsatadi.

**31-rasm. 2020-2023 yillarda uy-joy oldi-sotdi shartnomalari soni**

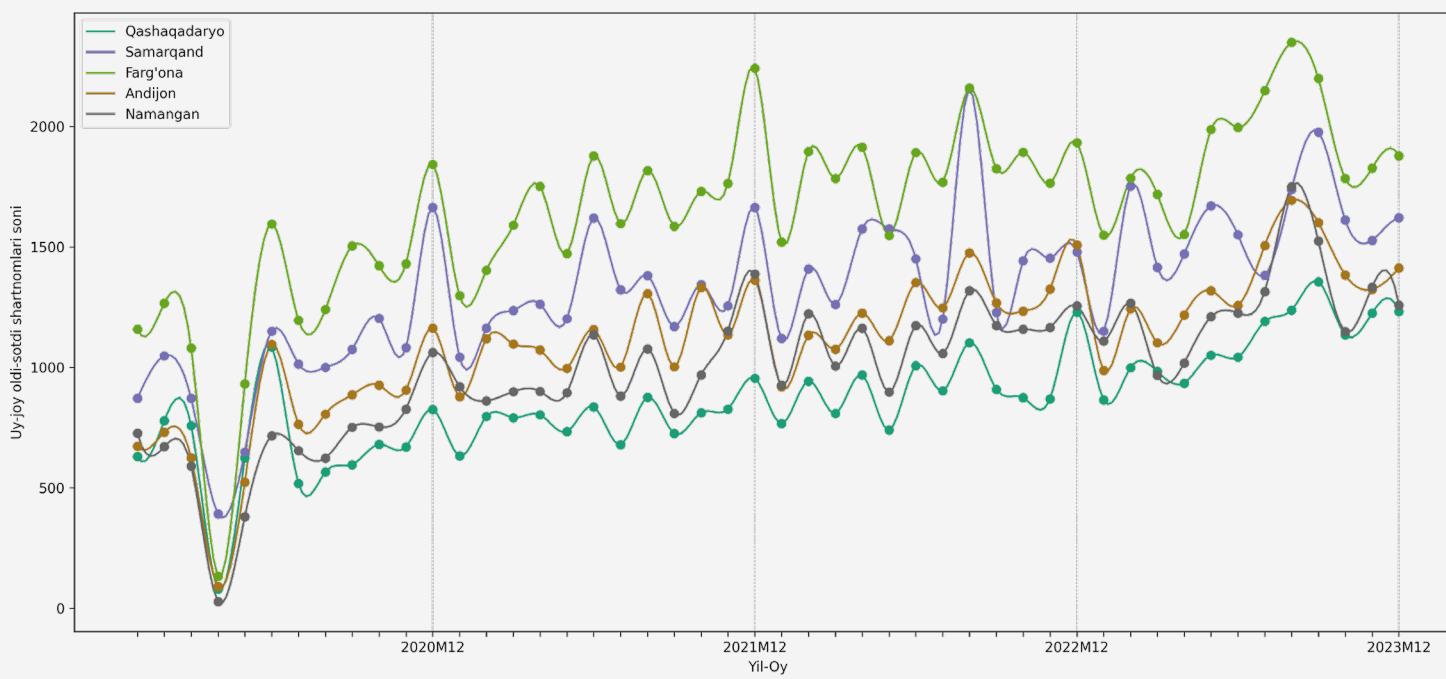


Respublika bo'yicha jami uy-joy oldi-sotdi operatsiyalarining o'rtacha 40 foizi Toshkent shahri (30 foiz) va Toshkent viloyati (10 foiz) ulushiga to'g'ri kelmoqda. 2023 yilda Toshkent shahrida 75,8 mingta (oyiga o'rtacha 6,3 mingta) uy-joy oldi-sotdisi amalga oshirilib, 2022 yilga nisbatan 1,7 foizga kamaydi. Ushbu davrda Toshkent viloyatida rasmiylashtirilgan shartnomalar soni 2022 yilga (26,6 mingta) nisbatan 6,5 foizga ko'payib, 28,4 mingtaga (oyiga o'rtacha 2,4 mingta) yetdi.

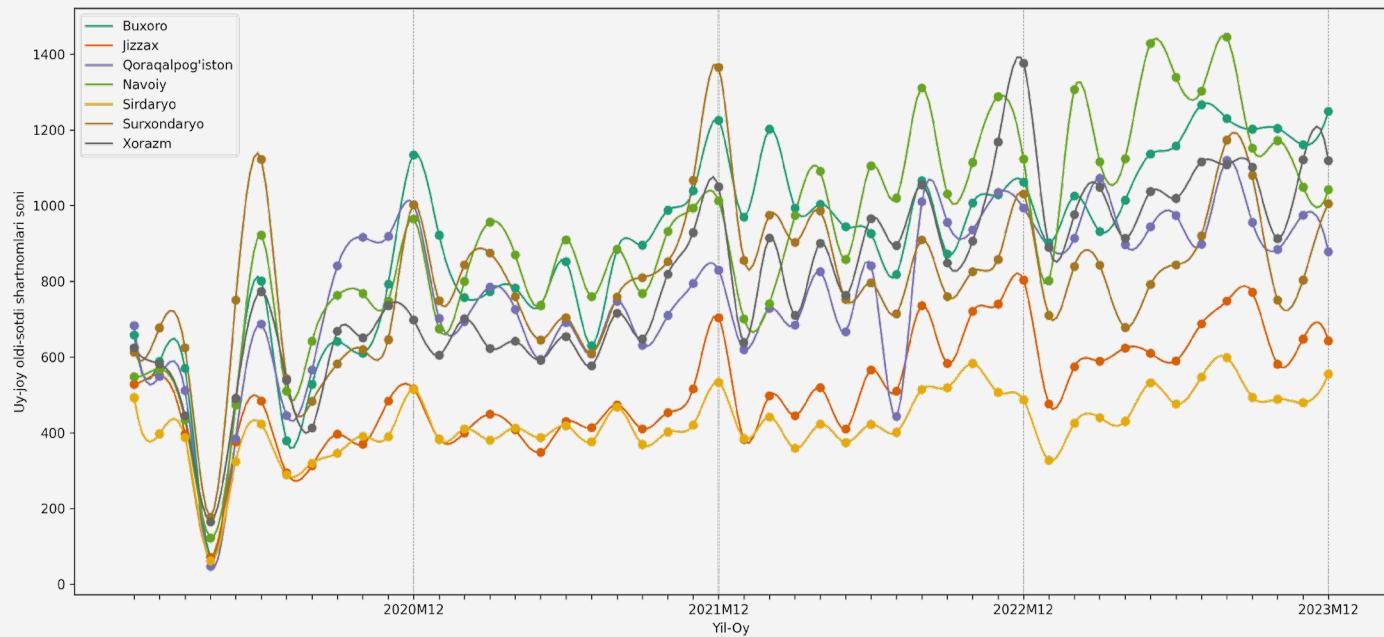
Aholi soni bo'yicha katta hududlar bo'lgan Samarqand, Farg'ona, Qashqadaryo, Andijon va Namangan viloyatlarda aholi sonining ko'pligi va zichligi uy-joyga bo'lgan talabning oshishida o'z aksini topmoqda. Jami uy-joy oldi-sotdi operatsiyalarining o'rtacha 32 foizi mazkur hududlarda (Samarqand (7 foiz), Farg'ona (9 foiz), Qashqadaryo (5 foiz), Andijon (6 foiz) va Namangan (5,5 foiz)) amalga oshirilmoqda. 2020-2023 yillarda ushbu hududlarda uy-joy qurilishining jadal sur'atlarda olib borilishi natijasida uy-joy oldi-sotdilari soni ham ortib bordi.

2023 yilda notarial idoralari tomonidan Samarqand viloyatida 18,9 mingta (2022 yilga nisbatan o'sish – 8,7 foiz), Farg'ona viloyatida 22,8 mingta (4 foiz), Qashqadaryo viloyatida 13,3 mingta (19,2 foiz), Andijon viloyatida 16 mingta (7,9 foiz) va Namangan viloyatida 15,2 mingta (11,9 foiz) oldi-sotdi shartnomalari rasmiylashtirildi.

32-rasm. 2020-2023 yillarda aholi soni ko'p bo'lgan hududlarda uy-joy oldi-sotdilari soni



33-rasm. 2020-2023 yillarda aholi soni nisbatan kam bo'lgan hududlarda uy-joy oldi-sotdilari soni

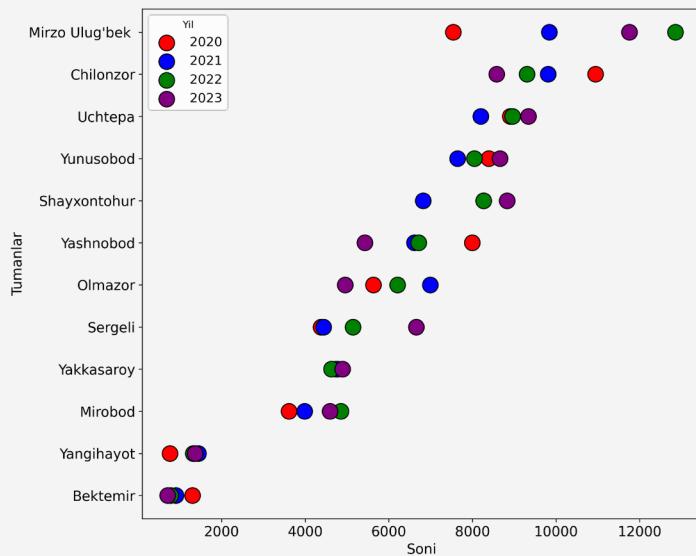


### Toshkent shahri

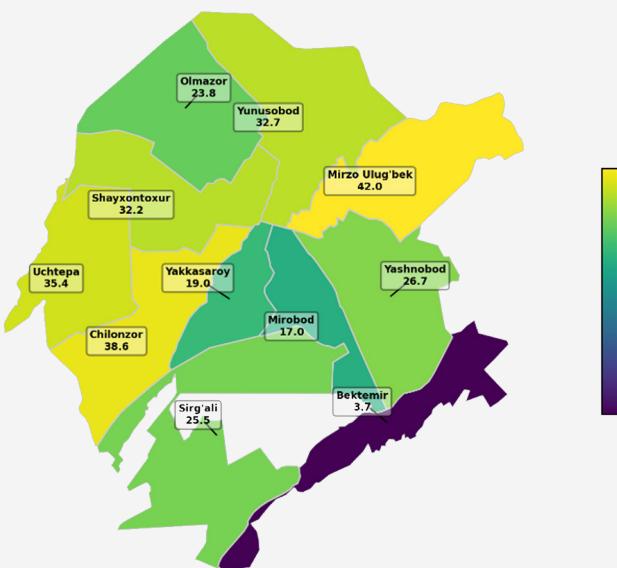
Toshkent shahri uy-joy bozorida Mirzo Ulug'bek, Chilonzor, Uchtepa, Yunusobod hamda Shayxontohur tumanlari yetakchi hududlardan hisoblanadi. 2023 yilda Mirzo Ulug'bek tumanida 11,8 mingta (2022 yilda 12,9 mingta) uy-joy sotilgan bo'lsa, ushbu

ko'rsatkich Chilonzor tumanida 8,6 mingta (9,3 mingta), Uchtepa tumanida 9,3 mingta (8,96 mingta), Yunusobod tumanida 8,7 mingta (8 mingta) va Shayxontohur tumanida 8,8 mingtani (8,3 mingta) tashkil etdi.

**34-rasm. Toshkent shahrida uy-joy oldi-sotdi shartnomalari soni**



**35-rasm. 2020-2023 yillarda Toshkent shahrida jami uy-joy oldi-sotdi shartnomalari soni**

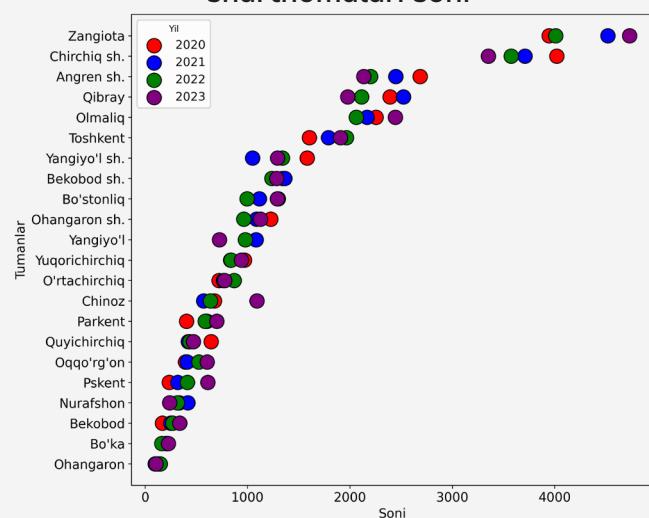


Toshkent shahri uy-joy fondi o'zgarishi to'g'risidagi ma'lumotlar so'nggi yillarda ushbu tumanlarda katta hajmda uy-joy qurilish ishlari olib borilganligidan ham dalolat beradi. Masalan, 2022 yilda Mirzo Ulug'bek tumanida jami uy-joy (xonodon)lar soni 2016 yilga (76,3 mingta) nisbatan 18,5 mingtaga ko'payib, 94,7 mingtaga yetgan. Mirzo Ulug'bek tumanidan keyin eng katta uy-joy fondiga ega Yunusobod tumanida jami uylar va xonadonlar soni 2022 yilda 90,2 mingtaga yetgan va bu esa 2016 yildagi ko'rsatkichdan (80,5 mingta) 9,7 mingtaga ko'p hisoblanadi.

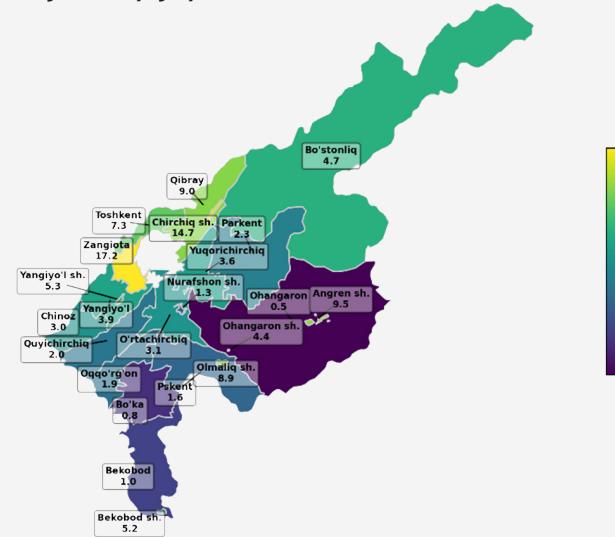
## Toshkent viloyati

Toshkent viloyatining poytaxtga yaqin hududlari bo'lgan Zangiota, Qibray, Toshkent tumanlari va Chirchiq shahrida amalga oshirilgan uy-joy oldi-sotdi operatsiyalaridagi tendensiyalar markazga yaqinlikning uy-joyga bo'lgan talabda muhim omillardan biri ekanligini ko'rsatadi. Xususan, Toshkent shahriga yaqin bo'lgan hududlarda yashash, ishslash va ta'lim olish imkoniyatlari yuqori bo'lib, bu esa uy-joy bozorida talabni yanada oshiradi. Shuningdek, Angren va Olmaliq shaharlarida sanoatning rivojlanganligi hamda shahar infratuzilmasi, transport qulayliklari hamda ijtimoiy-kommunal xizmatlarning yaxshiligi kabi omillar ushbu hududlarni aholi va investorlar uchun yanada jazibador qilmoqda.

**36-rasm. Toshkent viloyatida uy-joy oldi-sotdi shartnomalari soni**



**37-rasm. 2020-2023 yillarda Toshkent viloyatida jami uy-joy oldi-sotdi shartnomalari soni**

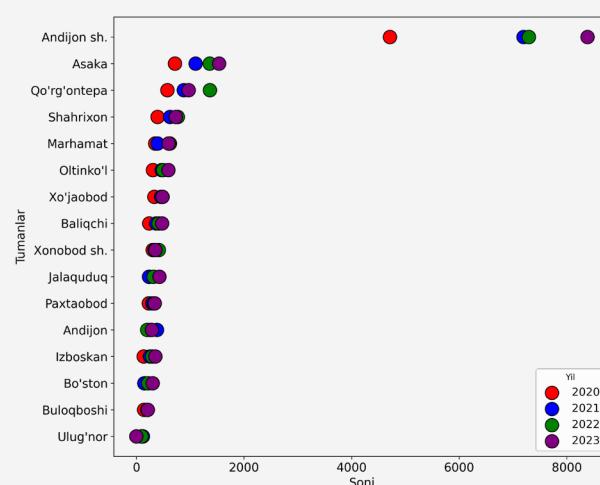


2023 yilda Zangiota tumanida 4,7 mingta uy-joylar sotilib, 2022 yilga (4 mingta) nisbatan 18 foizga, 2021 yilga (4,5 mingta) nisbatan esa 4,7 foizga ko'paydi. Chirchiq shahri uy-joy bozori kattaligi bo'yicha viloyatda 2-o'rinda turgan bo'lsada, 2020 yildan beri uy-joy oldi-sotdilari soni sezilarli darajada kamaygan. 2023 yilda shahar bo'yicha sotilgan uylar soni 3,4 mingtni tashkil etgan, bu esa 2020 yildagi ko'rsatkich (4 mingta) bilan taqqoslaganda 16,6 foizga kam hisoblanadi (2022 yilda - 3,6 mingta, 2021 yilda - 3,7 mingta). Xuddi shunday tendensiya Angren shahrida ham kuzatilgan. 2020 yilda Angren shahrida rasmiylashtirilgan uy-joy oldi-sotdi shartnomalari soni 2,7 mingtni tashkil etgan bo'lsa, ushbu ko'rsatkich 2021 yilda 2,4 mingtagacha (2020 yilga nisbatan kamayish 8,8 foiz), 2022 yilda 2,2 mingtagacha (18 foiz) va 2023 yilda 2,1 mingtagacha (20,4 foiz) kamaygan.

### Andijon viloyati

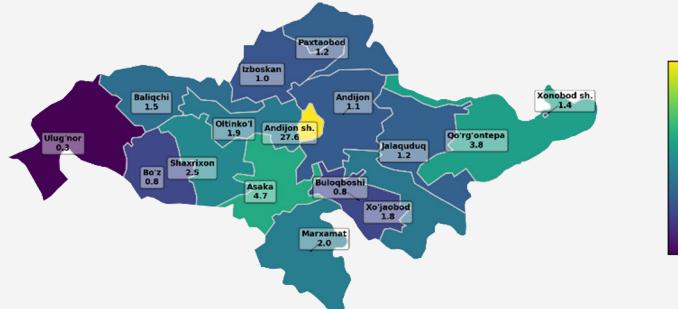
2020-2023 yillarda Andijon shahrida sotilgan uy-joylar soni so'nggi yillarda shaharda katta hajmda qurilish ishlari olib borilganligidan dalolat beradi. 2016-2022 yillarda shahardagi uylar (xonardonlar) soni 21,3 mingtaga ko'payib, 2023 yil 1 yanvar holatiga 88,7 mingtni tashkil etdi. Andijon ko'chmas mulk bozorida Andijon shahridan keyingi o'rinda Asaka tumani bo'lib, 2023 yilda tumanda 1,5 mingta uy-joy oldi-sotdisi

**38-rasm. Andijon viloyatida uy-joy oldi-sotdi shartnomalari soni**



amalga oshirildi va 2020 yilga nisbatan 2,1 barobarga ko'paydi. 2016-2022 yillarda Asaka tumanida uy-joy fondi 55,7 mingdan 65,5 mingtaga ko'paydi.

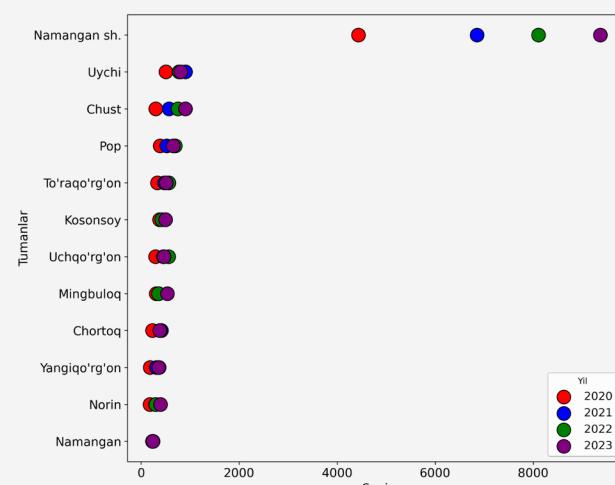
**39-rasm. 2020-2023 yillarda Andijon viloyatida jami uy-joy oldi-sotdi shartnomalari soni**



### Namangan viloyati

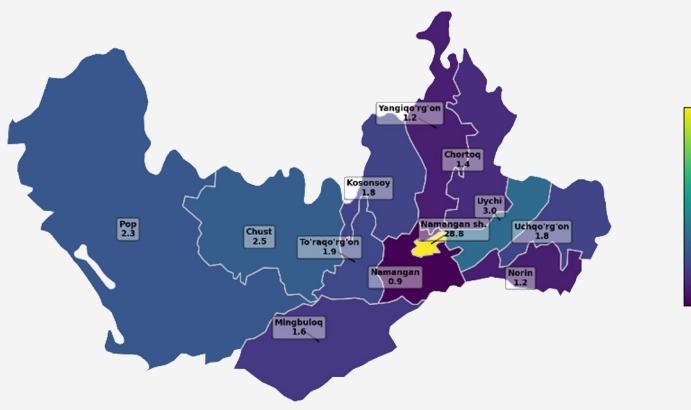
Namangan viloyati uy-joy bozorida Namangan shahrining ulushi tobora ortib bormoqda (2020 yilda – 57 foiz, 2021 yilda – 58 foiz, 2022 yilda – 60 foiz, 2023 yilda – 62 foiz). 2023 yilda shaharda salkam 9,4 mingta uy-joy sotilib, 2022 yilga nisbatan 16 foizga, 2021 yilga nisbatan 37 foizga, 2020 yilga nisbatan esa 2,1 barobarga oshdi. Namangan shahrida viloyat aholisining salkam 23 foiz (2023 yil boshiga – 678,2 ming kishi) istiqomat qilishini hisobga olinsa, uy-joy oldi-sotdi operatsiyalarining yildan yilga oshib

**40-rasm. Namangan viloyatida uy-joy oldi-sotdi shartnomalari soni**



borishi shaharda urbanizatsiya jarayonlari jadal sur'atlarda ketayotganligini ko'rsatadi. Uychi (2023 yilda – 809 ta), Chust (906 ta) va Pop (657 ta) tumanlarida uy-joyga bo'lgan talabning nisbatan yuqoriligi bir tomondan ushbu tumanlarda ko'plab uy-joylar bunyod etilganligini ko'rsatsa, ikkinchi tomondan ushbu tumanlarda iqtisodiy faoliyat darajasi, infratuzilma va ijtimoiy xizmatlar rivojlanganligidan dalolat beradi.

**41-rasm. 2020-2023 yillarda Namangan viloyatida jami uy-joy oldi-sotdi shartnomalari soni**

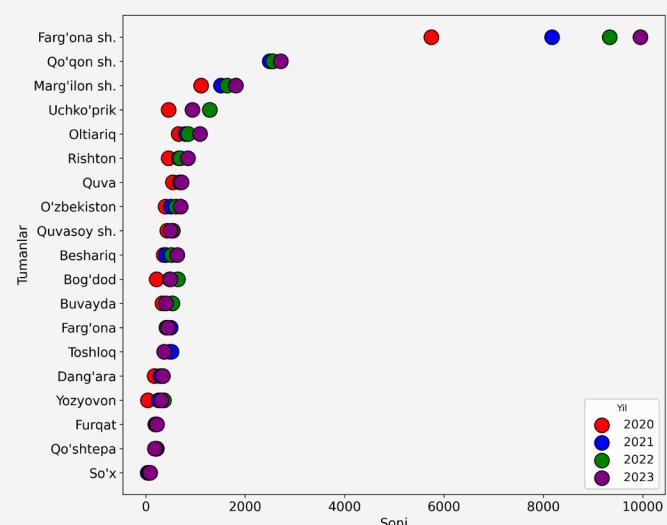


### Farg'ona viloyati

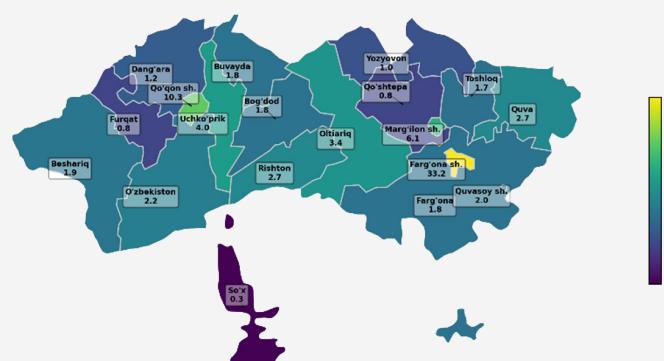
2020-2023 yillarda Farg'ona viloyatida amalga oshirilgan uy-joy oldi-sotdi operatsiyalarining o'rtacha 62 foizi viloyatning 3 ta yirik shaharlari – Farg'ona (41 foiz), Qo'qon (13 foiz) va Marg'ilon (8 foiz) ulushiga to'g'ri keldi. Lekin, ushbu shaharlarda viloyat aholisining 22 foizi (Farg'ona (7,9 foiz), Qo'qon (7,6 foiz) va Marg'ilon (6,2 foiz)) istiqomat qiladi. 2023 yilda Farg'ona shahrida 9,95 mingta (2022 yilga nisbatan 6,6 foiz, 2021 yilga nisbatan 21,7 foiz va 2020 yilga nisbatan 73,3 foiz ko'proq) uy-joy sotilgan bo'lsa, Qo'qon shahrida 2,7 mingta (6,1 foiz, 9 foiz va 7,1 foiz ko'proq), Marg'ilon shahrida 1,8 mingta (10,7 foiz, 19,8 foiz va 63 foiz ko'proq) oldi-sotdi operatsiyalari amalga oshirildi.

Ushbu shaharlarda aholining yuqori zichligi, rivojlangan infratuzilma hamda sanoat va xizmat ko'rsatish sohasining rivojlanganligi atrofdagi tumanlar – Uchko'prik (2023 yilda 940 ta), Oltiariq (1089 ta), Rishton (850 ta) va Quva (719 ta) tumanlarida uy-joyga bo'lgan talabning sezilarli darajada ortishiga sabab bo'ldi. Viloyatning chekka hududlari So'x (86 ta), Qo'shtepa (183 ta), Furqat (226 ta) va Yozyovon (317 ta) kabi tumanlarda uy-joy bozorining sekin rivojlanayotganligi uy-joy bozorini rivojlantirishda e'tiborni markaz hududlardan chekka hududlarga ham qaratish lozimligini ko'rsatadi.

**42-rasm. Farg'ona viloyatida uy-joy oldi-sotdi shartnomalari soni**



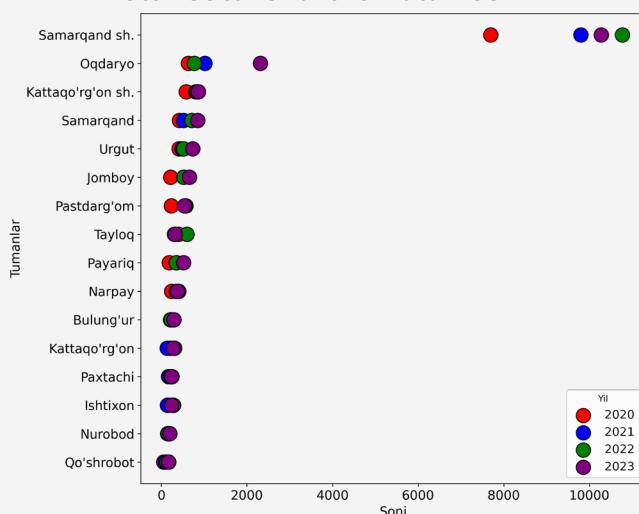
**43-rasm. 2020-2023 yillarda Farg'ona viloyatida jami uy-joy oldi-sotdi shartnomalari soni**



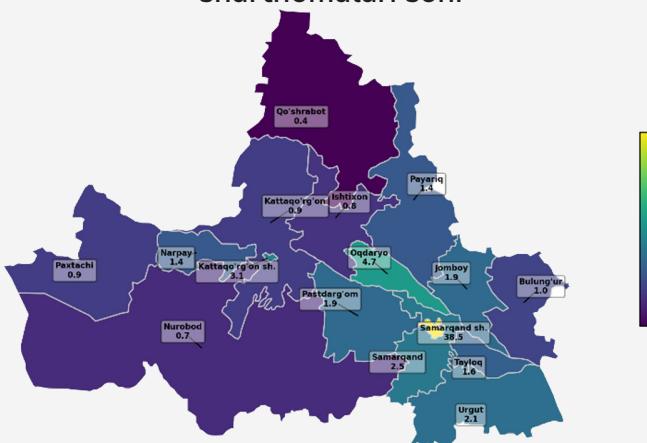
## Samarqand viloyati

Aholi soni bo'yicha eng katta viloyat bo'lgan Samarqand viloyatida uy-joy oldi-sotdisi operatsiyalarining o'rtacha 60 foizi Samarqand shahri hissasiga to'g'ri keladi. Shaharda viloyat aholining salkam 14 foizi (2023 yilda 572,8 ming kishi) yashaydi. 2023 yilda Samarqand shahrida 10,3 mingta uy-joy oldi-sotdisi amalga oshirilib, 2020 yilga nisbatan 33,6 foizga ko'paydi. Uy-joy oldi-sotdilari ko'pligi bo'yicha Samarqand shahridan keyingi o'rnlarda Oqdaryo va Samarqand tumanlari hamda Kattaqo'rg'on shahri turadi. 2023 yilda Oqdaryo tumanida 2,3 mingta (2020 yilga nisbatan 3,7 barobar) uy-joy sotilgan bo'lsa, Kattaqo'rg'on shahrida 863 ta (1,5 barobar), Samarqand tumanida 850 ta (2 barobar) oldi-sotdi operatsiyalari amalga oshirilgan.

44-rasm. Samarqand viloyatida uy-joy oldi-sotdi shartnomalari soni



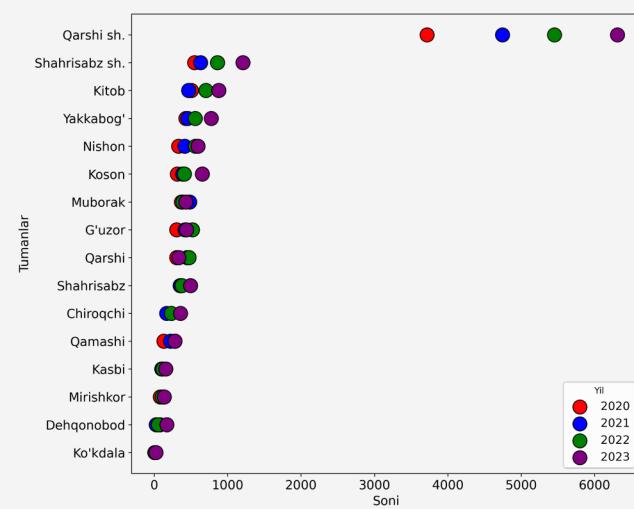
45-rasm. 2020-2023 yillarda Samarqand viloyatida jami uy-joy oldi-sotdi shartnomalari soni



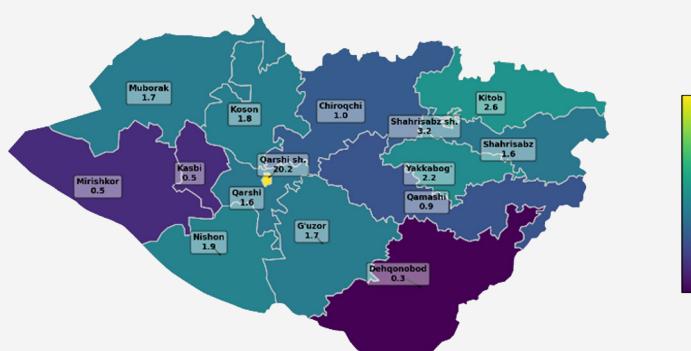
## Qashqadaryo viloyati

Aholi soni ko'pligi bo'yicha respublikada 3-o'rinda turuvchi Qashqadaryo viloyatida 2023 yilda 13,3 mingta uy-joy sotilib, 2022 yilga (11,1 mingta) nisbatan 19,2 foizga ko'paydi. Viloyatda uy-joy bozorining salkam 50 foizi Qarshi shahri ulushiga to'g'ri keladi. 2023 yilda Qarshi shahrida uy-joy oldi-sotdilari soni 6,3 mingtaga yetib, 2022 yilga nisbatan 15,7 foizga, 2021 yilga nisbatan 33 foizga va 2020 yilga nisbatan 69,8 foizga oshdi. Qarshi shahridan keyin aholi soni, yashash sifati va iqtisodiy faoliyatning yuqoriligi bilan ajralib turuvchi Shahrisabz shahri va Kitob tumanida ham uy-joyga talab yildan yilga ortib bormoqda.

46-rasm. Qashqadaryo viloyatida uy-joy oldi-sotdi shartnomalari soni



47-rasm. 2020-2023 yillarda Qashqadaryo viloyatida jami uy-joy oldi-sotdi shartnomalari soni

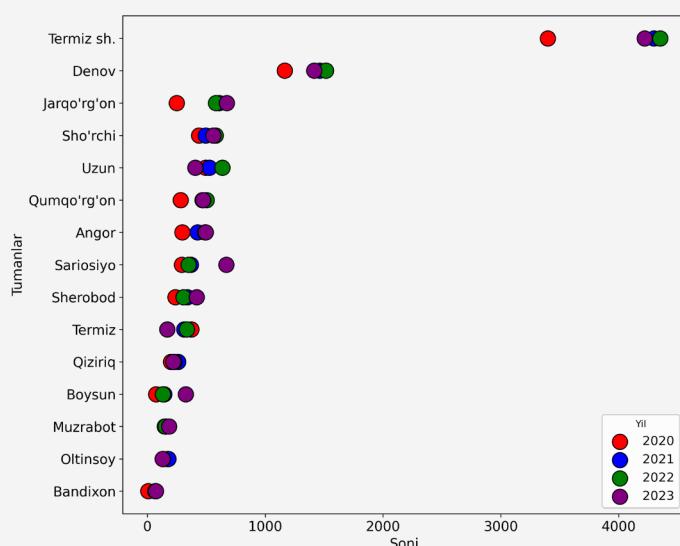


2023 yilda Shahrishabz shahrida uy-joy oldi-sotdi operatsiyalari soni 1,2 mingtaga (2022 yilga nisbatan o'sish – 40 foiz) yetgan bo'lsa, Kitob tumanida ushbu ko'rsatkich 880 tani (24,8 foiz) tashkil etdi. Dehqonobod (2023 yilda 171 ta), Mirishkor (136 ta) va Kasbi (156 ta) tumanlarida uy-joy oldi-sotdilari sonining kamligi bir tomondan ushbu hududlarda yangi uy-joy qurilish ishlari sur'atini ko'rsatsa, boshqa tomondan uy-joyga bo'lgan talabning kamligidan dalolat beradi.

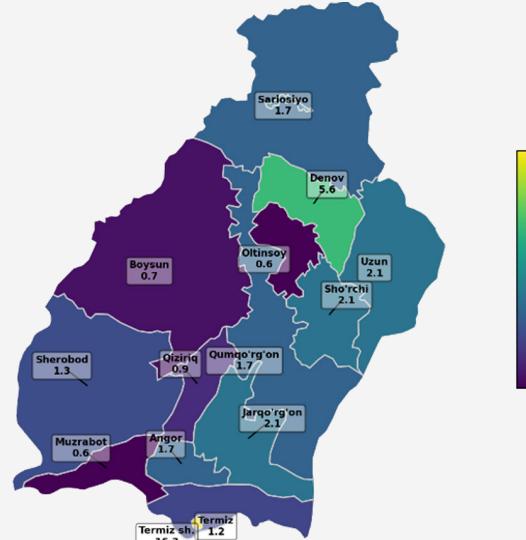
### **Surxondaryo viloyati**

Surxondaryo viloyatining janubiy-sharqiy qismida joylashgan hududlarda (Termiz shahri, Denov, Jarqo'rg'on, Sho'rchi, Uzun tumanlari) uy-joy sotilishida nisbatan yuqori ko'rsatkichlar ushbu hududlar viloyatning iqtisodiy faoliyati yuqori bo'lgan hududlar ekanligidan dalolat beradi. Surxondaryo viloyati aholisining faqatgina 7 foizi yashaydigan Termiz shahrida jami uy-joy oldi-sotdilarining o'rtacha 42 foizi amalga oshiriladi (2023 yilda 4,2 mingta). Viloyatning 15 foizi istiqomat qiladigan Denov tumani hissasiga esa oldi-sotdilarning o'rtacha 14 foizi to'g'ri keladi (2023 yilda 1,4 mingta). Shuningdek, so'nggi yillarda uy-joy sotuvining katta qismi Jarqo'rg'on (2023 yilda 675 ta), Sho'rchi (561 ta) va Uzun (407 ta) tumanlari ulushiga to'g'ri kelganligi viloyatdagagi aksariyat uy-joy qurilish ishlari mazkur hududlarda amalga oshirilganidan ham dalolat beradi.

**48-rasm. Surxondaryo viloyatida uy-joy oldi-sotdi shartnomalari soni**



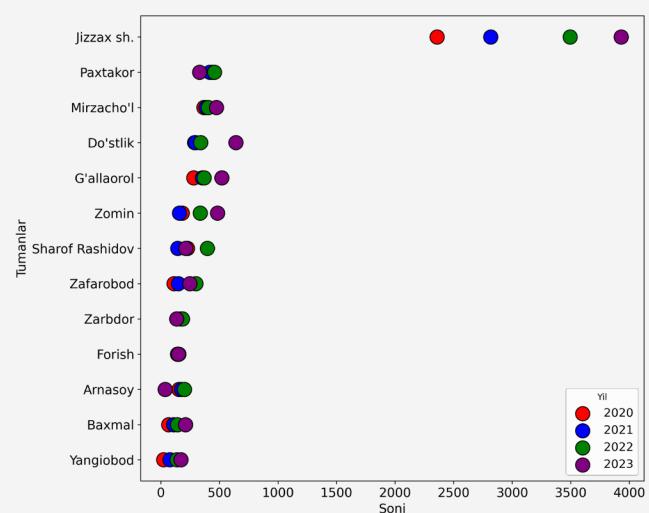
**49-rasm. 2020-2023 yillarda Surxondaryo viloyatida jami uy-joy oldi-sotdi shartnomalari soni**



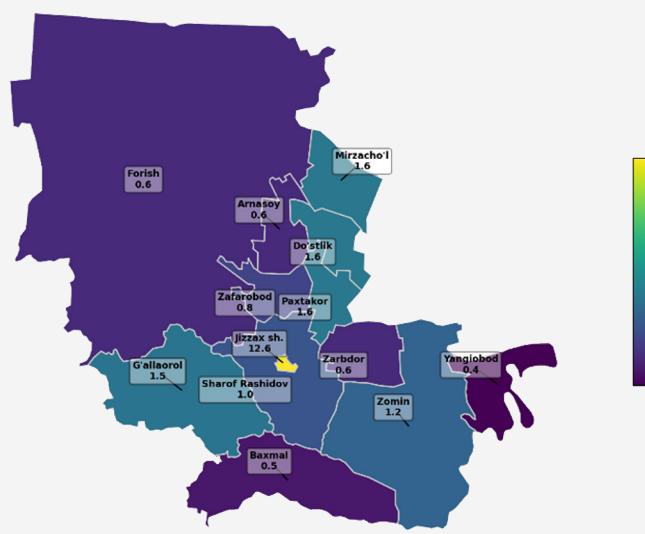
### **Jizzax viloyati**

Jizzax shahrida Jizzax viloyati aholisining 13 foizi istiqomat qiladi, lekin viloyat bo'yicha uy-joy oldi-sotdilarining 50 foizidan ortig'i Jizzax shahrida amalga oshiriladi (2023 yilda 3,9 mingta). Bu esa so'nggi yillarda viloyat markazida olib borilgan qurilish ishlari ko'lamini ko'rsatadi. Shuningdek, 2020-2023 yillarda Do'stlik (2023 yilda 640 ta), G'allaorol (520 ta), Zomin (484 ta) tumanlarida uy-joyga bo'lgan talabning oshib borganligi ushbu tumanlarda aholi soni ko'pligi bilan bir qatorda iqtisodiy faoliyat bilan shug'ullanish imkoniyat yuqoriligi hamda yashash sharoitlarining yaxshilanligi bilan izohlanishi mumkin.

**50-rasm. Jizzax viloyatida uy-joy oldi-sotdi shartnomalari soni**



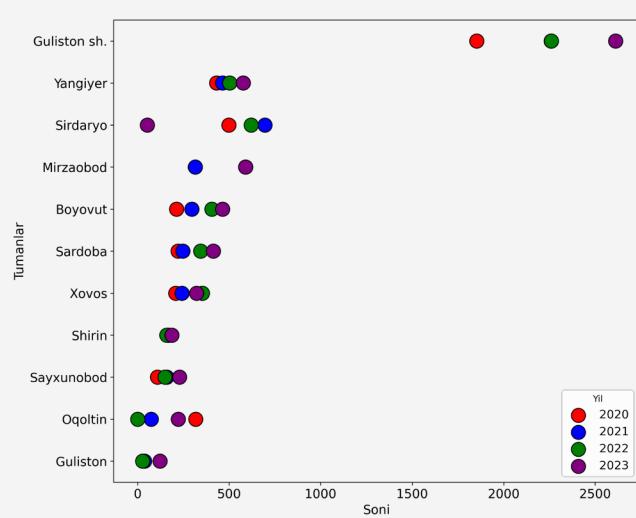
51-rasm. 2020-2023 yillarda Jizzax viloyatida jami uy-joy oldi-sotdi shartnomalari soni



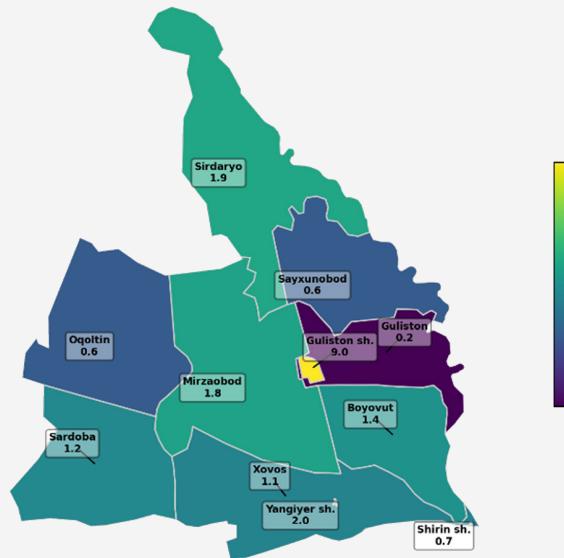
### Sirdaryo viloyati

Sirdaryo viloyatida hududlar bo'yicha uy-joy oldi-sotdilari soni viloyatda hududiy rivojlanishdagi tavofut nisbatan katta emasligidan dalolat beradi. Xususan, viloyat markazidan tashqari Yangiyer shahri va Sirdaryo tumanida uy-joy oldi-sotdisi bo'yicha nisbatan yuqori ko'rsatkichlar ushbu hududlarning strategik joylashuvi, so'nggi yillarda infratuzilmaning yaxshilanganligi hamda ijtimoiy-iqtisodiy rivojlanish dasturlari doirasida amalga oshirilgan islohotlar natijalarini ko'rsatadi.

52-rasm. Sirdaryo viloyatida uy-joy oldi-sotdi shartnomalari soni



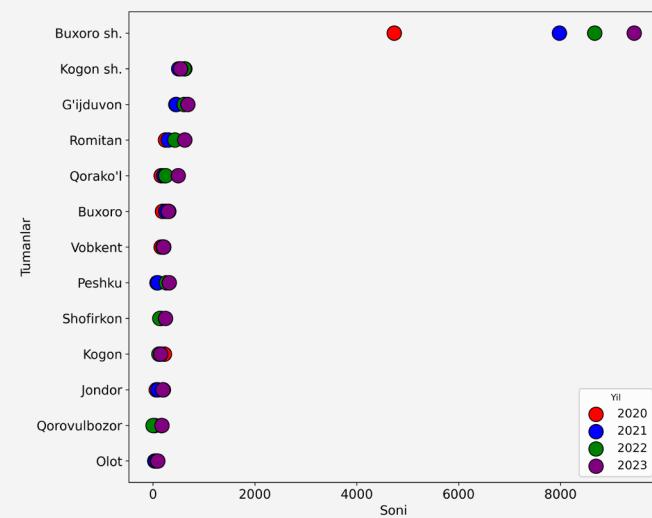
53-rasm. 2020-2023 yillarda Sirdaryo viloyatida jami uy-joy oldi-sotdi shartnomalari soni



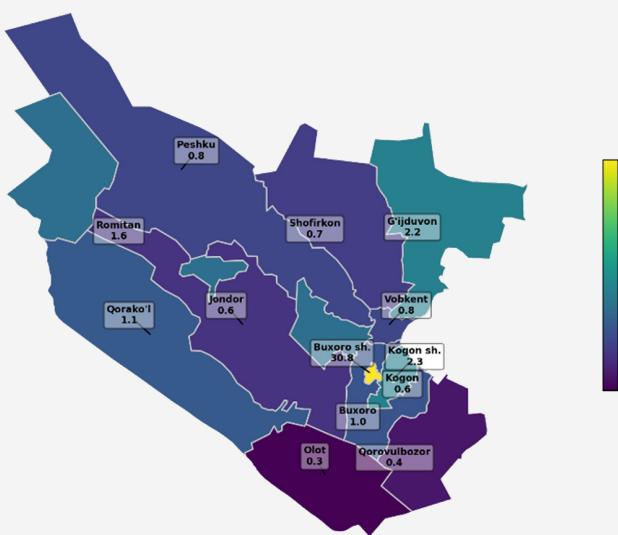
### Buxoro viloyati

2020-2023 yillarda Buxoro viloyati bo'yicha uy-joy oldi-sotdilarida Buxoro shahridan tashqari hududlarda katta o'zgarishlar kuzatilmadi. Lekin, mazkur davrda Buxoro shahrida uy-joy oldi-sotdi operatsiyalari sonining 2020 yildagi 4,7 mingtadan 2023 yilda 9,4 mingtagacha ko'payishi so'ngi yillarda shaharda olib borilgan uy-joy qurilishlari ko'lamini ko'rsatadi. Shu bilan birga, viloyatning chekka hududlari bo'lgan Olot va Qorovulbozor tumanlarida uy-joy bozori ko'rsatkichlari viloyatda hududiy rivojlanishdagi mutanosibliklar kattalashib borayotganligidan dalolat beradi.

54-rasm. Buxoro viloyatida uy-joy oldi-sotdi shartnomalari soni



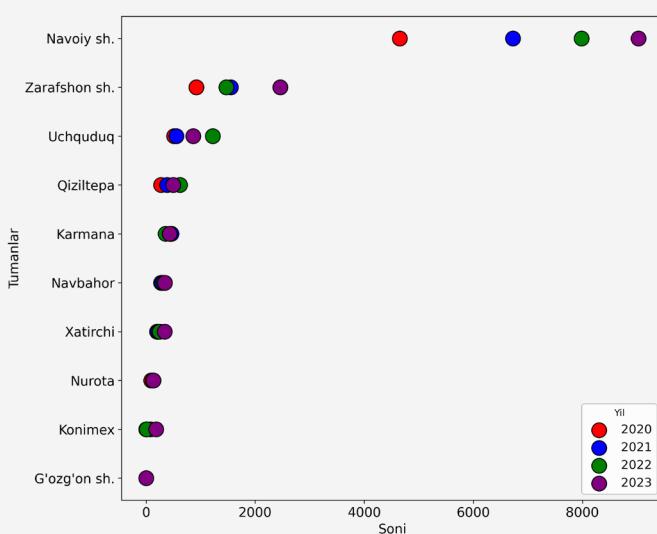
55-rasm. 2020-2023 yillarda Buxoro viloyatida jami uy-joy oldi-sotdi shartnomalari soni



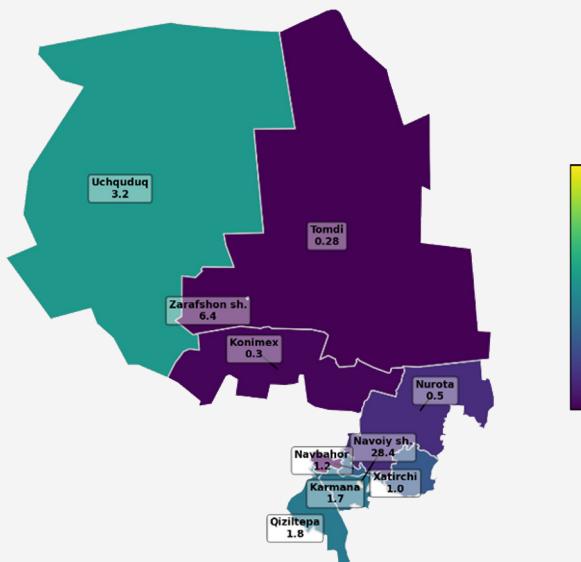
### Navoiy viloyati

Navoiy viloyatida uy-joy bozorining asosiy tendensiyalari iqtisodiy faoliyat bilan bevosita bog'liq ekanligini yaqqol namoyon qiladi. Viloyatning ikki markaz – Navoiy (2023 yilda 9 mingta) va Zarafshon (2,5 mingta) shaharlariда uy-joy sotuvining yildan yilga sezilarli darajada oshib borganligi ushbu shaharlarda yashash va ishlash uchun infratuzilma, transport qulayligi va ijtimoiy obyektlarning rivojlanganligini ko'rsatsa, "sahrodagi bo'ston" deb ta'riflanadigan Uchquduq tumaniда (864 ta) to'g-kon sanoati rivojlanganligi ko'plab odamlarni o'ziga jalb qiladi.

56-rasm. Navoiy viloyatida uy-joy oldi-sotdi shartnomalari soni



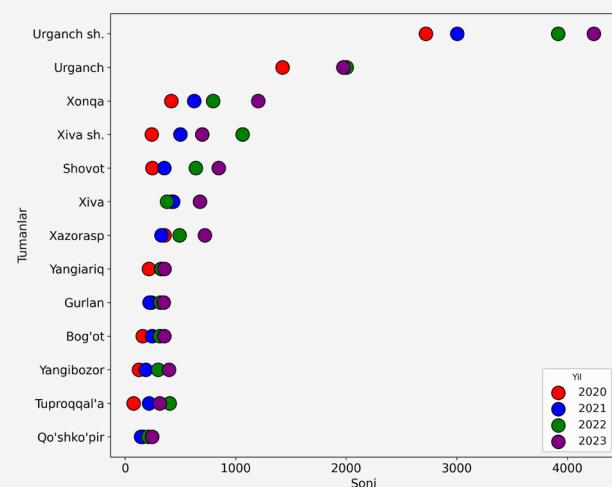
57-rasm. 2020-2023 yillarda Navoiy viloyatida jami uy-joy oldi-sotdi shartnomalari soni



### Xorazm viloyati

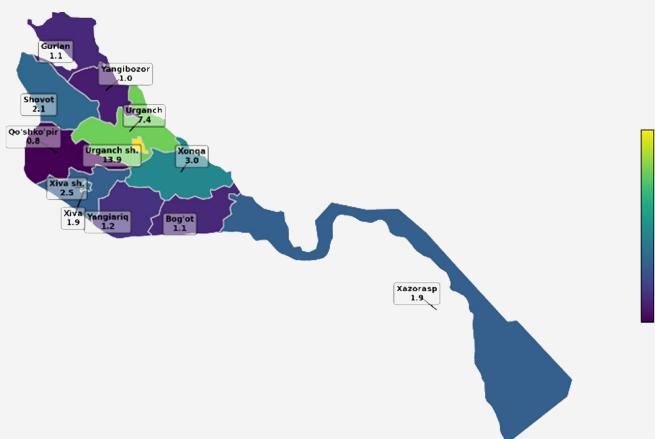
Xorazm viloyati aholisining 18 foizi yashaydigan Urganch shahri (8 foiz) va Urganch tumani (10 foiz) ulushiga viloyat uy-joy bozorining 50 foizdan ortig'i to'g'ri keladi. 2020-2023 yillarda Xorazm viloyatida jami 38,8 mingta uy-joy oldi-sotdi shartnomalari rasmiylashtirilgan bo'lса, shundan 36 foizi (13,9 mingta) Urganch shahrida, 19 foizi (7,4 mingta) Urganch tumanida sotilgan. Ushbu raqamlar so'nggi yillarda Urganch shahri va Urganch tumanida ko'plab uy-joylar qurilganligi ko'rsatadi. Boshqa tomondan ushbu tendensiya Xorazm viloyatida ichki migratsiya viloyat markazi tomon amalga oshayotganidan ham dalolat berishi mumkin.

58-rasm. Xorazm viloyatida uy-joy oldi-sotdi shartnomalari soni



Yangibozor, Tuproqqal'a va Qo'shko'pir tumanlari uy-joy bozorida pandemiyanadan keyingi davrda jonlanish kuzatilgan bo'lsada ushbu tumanlarda aholi sonining kamligi (Tuproqqal'ada – 58 ming kishi, Yangibozorda – 91 ming kishi) hamda hududlarning kam rivojlanganligi sababli uy-joy oldi-sotdilari soni ancha kam hisoblanadi.

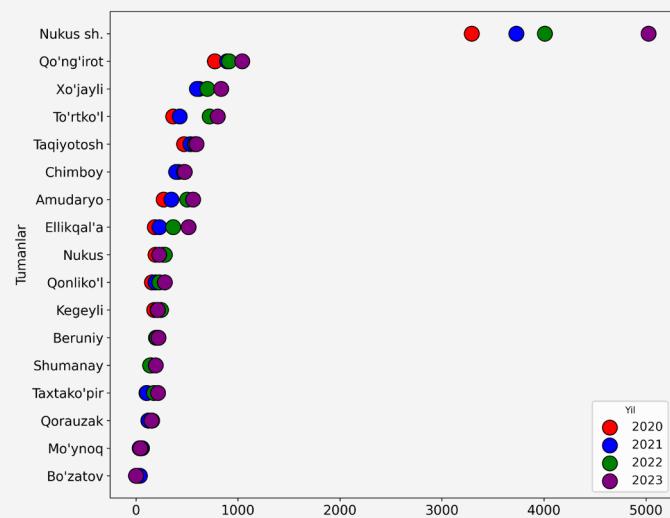
59-rasm. 2020-2023 yillarda Xorazm viloyatida jami uy-joy oldi-sotdi shartnomalari soni



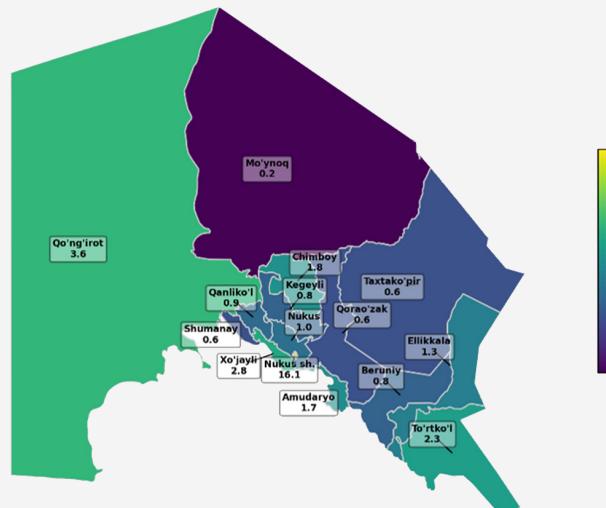
## Qoraqalpog'iston Respublikasi

Qoraqalpog'iston Respublikasida qishloq xo'jaligi va baliqchilik bilan shug'ullanish imkoniyati hamda sanoat ishlab chiqarishining rivojlanganligi aholining uy-joyga bo'lgan talabini belgilovchi muhim omillardan hisoblanadi. Uz-Kor Gas Chemical“, “Qo'ng'irot soda zavodi” kabi ishlab chiqarish korxonlari joylashgan Qo'ng'irot tumanida ish topish imkoniyatlarining yuqoriligi, iqtisodiy faoliyatning oshishi natijasida tumanda uy-joy oldi-sotdilari soni ko'paygan bo'lsa, Amudaryo bo'yicha joylashgan To'rtko'l, Amudaryo kabi tumanlarda qishloq xo'jaligi va baliqchilik sohalari uchun qulay sharoitlar uy-joyga bo'lgan talabga ta'sir ko'rsatgan.

60-rasm. Qoraqalpog'iston Respublikasida uy-joy oldi-sotdi shartnomalari soni



61-rasm. 2020-2023 yillarda Qoraqalpog'iston Respublikasida jami uy-joy oldi-sotdi shartnomalari soni



## Norezidentlar tomonidan uy-joyga talab

O'zbekistonda ko'chmas mulkka investitsiya kiritmoqchi bo'lgan norezidentlar uchun Toshkent shahri asosiy diqqat markazi bo'lib kelgan. 2023 yilda norezidentlar tomonidan jami 1049 ta uy-joy oldi-sotdi shartnomalari rasmiylashtirilgan bo'lsa, shundan 643 tasi (61,3 foiz) Toshkent shahrida amalga oshirilgan. 2023 yil 4 chorakda Toshkent shahrida norezidentlar tomonidan uy-joy sotib olishlar soni (210 ta) o'tgan davrlarga qaraganda sezilarli darajada oshdi. Shu bilan birga, so'nggi choraklarda boshqa hududlardan uy-joy sotib olishga bo'lgan qiziqishning oshishi infratuzilmaning

rivojlanishi, ko'chmas mulkning mavjudligi va mumkin bo'lgan yanada qulay investitsiya sharoitlari kabi omillarga bog'liq bo'lishi mumkin. Shunga qaramasdan, norezidentlar tomonidan O'zbekistonda ko'chmas mulkka investitsiya qilish imkoniyatlarining oshirilishi hali uy-joy bozoriga katta ta'sir ko'rsatmagan. Lekin, kelgusida norezidentlar investitsiyalari

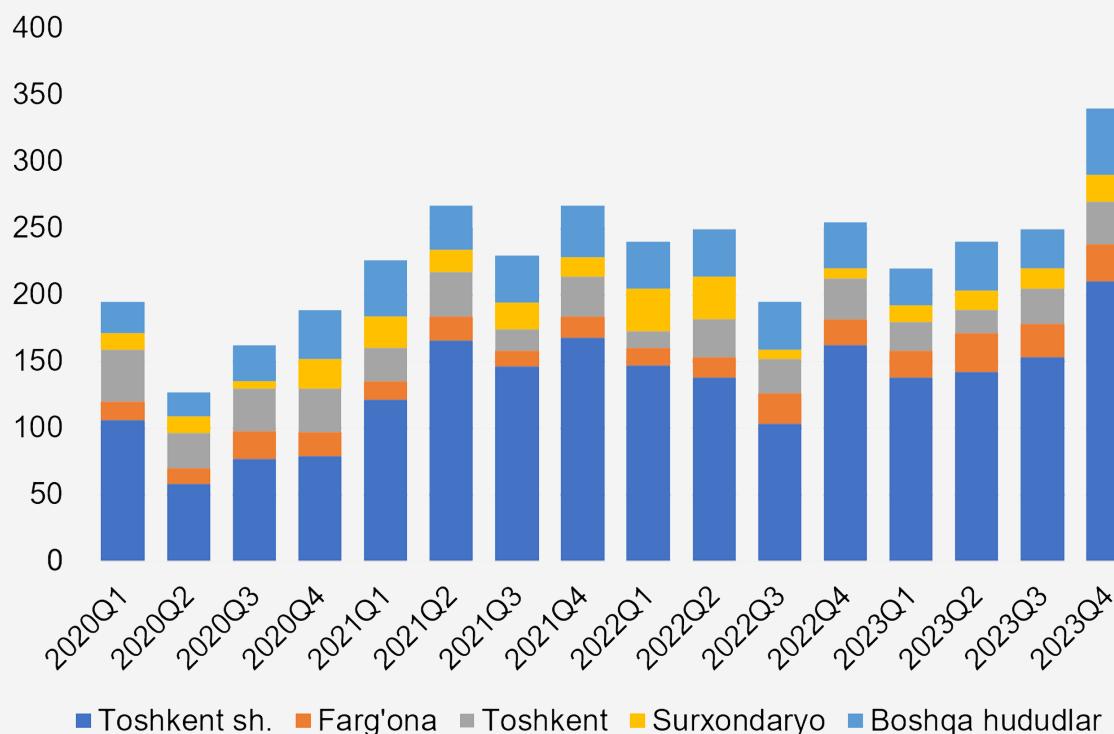
orqali uy-joy bozorida talab va narxlarga ta'sirlarni muvozanatlash uchun, hukumat tomonidan norezidentlarning investitsiyalarini qo'llab-quvvatlash bilan birga, mahalliy aholining uy-joyga bo'lgan ehtiyojlarini qondirish va narxlarning asossiz oshishini oldini olish uchun tegishli siyosatlar va choralarni ko'rish zarur.

### Norezidentlar tomonidan ko'chmas mulk sotib olish huquqi

O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2022 yil 8 apreldagi PF-101-sonli Farmoniga asosan 2022 yilning 1 maydan boshlab ro'yxati Vazirlar Mahkamasi tomonidan tasdiqlanadigan xorijiy davlatlar fuqarolariga O'zbekiston Respublikasida yashash guvohnomasini talab qilmagan holda, yangi barpo etilayotgan quyidagi ko'chmas mulk obyektlarini (bundan yer uchastkasi mustasno) sotib olish tarzida investitsiya kiritish huquqi berilgan:

- Toshkent viloyati, Toshkent va Samarqand shaharlarida qurilish davrida tuzilgan shartnomalarga asosan qiymati \$150 000 ekvivalentidan, foydalanishga qabul qilingan ko'chmas mulk obyektlarida qiymati \$180 000 ekvivalentidan kam bo'lмаган ko'chmas mulk obyektlari;
  - boshqa hududlarda — qurilish davrida tuzilgan shartnomalarga asosan qiymati \$70 000 ekvivalentidan, foydalanishga qabul qilingan ko'chmas mulk obyektlarida qiymati \$85 000 ekvivalentidan kam bo'lмаган ko'chmas mulk obyektlari.
- Shuningdek, O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2019 yil 5 yanvardagi PF-5611-son Farmoniga muvofiq xorijiy mamlakatlar fuqarolariga ko'chmas mulk sotib olish sharti bilan O'zbekiston Respublikasida yashash guvohnomasini olish uchun talab etiladigan ko'chmas mulk qiymati miqdori Toshkent viloyati va Toshkent shahrida \$400 000 dan \$300 000 ekvivalentigacha kamaytirilgan.

62-rasm. Norezidentlar tomonidan sotib olingan uy-joylar soni





# **4. Uy-joy taklifi tahlili**

**4.1. Uy-joy qurilishi**

**4.2. Yer narxlari**

**4.3. Qurilish va qurilish materiallari bozori**



Ushbu bo'limda O'zbekistonning ko'chmas mulk va ipoteka bozoridagi uy-joy taklifi, shuningdek qurilish sohasi va qurilish materiallari bozori tahlil qilinadi. Ushbu tahlillar respublika bo'y lab uy-joy qurilishi tendensiyalarini, yer narxlari dagi o'zgarishlarni va qurilish materiallarning narx dinamikasini o'z ichiga oladi. Shuningdek, hukumatning uy-joy qurilishiga ta'siri, soliq imtiyozlari, moliyalashtirish shartlari va boshqa siyosiy choralarning uy-joy bozori ta'siriga ham e'tibor qaratiladi.

Bundan tashqari yer uchastkalarining narxi va uy-joy qurilishi xarajatlariga ta'siri, shuningdek, auksion savdolarida yer uchastkalarining sotilishi va narxlarning dinamikasi muhokama qilinadi. Qurilish va qurilish materiallari bozori bo'limida esa, qurilish materiallarning narxlari, ishlab chiqarish hajmi va importga bo'lgan ta'sir kabi aspektlar tahlil qilinadi.

2023 yilda respublika bo'yicha "Yangi O'zbekiston" massivlarida jami **328** ta uy  
**9758** ta xonodon qurib bitkazilgan

Aholini o'rtacha uy-joy bilan ta'minlanish darajasi (1 nafar aholiga to'g'ri keladigan uy-joy maydoni, kv.m.) bo'yicha eng yuqori o'rinnlarda quyi o'rinnlarni  
**Xorazm-24,1 kv.m.**  
**Navoiy-24 kv.m.**  
viloyatlari bo'lsa,  
**Andijon 15,7 kv.m.**  
**Surxondaryo 13,7 kv.m.**  
egallaydi.

2022-2023 yillarda respublika bo'yicha elektron onlayn-auksion savdolari orqali uy-joy qurilishi uchun jami **286,5** **gektar** yer maydoni sotildi.

Toshkent shahrida yangi qurilishilarga moratoriyl e'lon qilinishidan oldin auksion savdolariga chiqarilgan va 2023 yilda sotilgan (3 lot) yerlarning 1 kv.m. uchun narxlari **6,3 mln.** so'mdan **11,4 mln.** so'mgacha bo'lgan qiymatlarni tashkil etdi.

2023 yilda Toshkent viloyatida yer narxlari (ming so'm/kv.m.)

<b>Chirchiq</b>	<b>1300</b>
<b>Nurafshon</b>	<b>303</b>
<b>O'rtachirchiq</b>	<b>386</b>
<b>Yangiyo'l</b>	<b>297</b>

## 4.1. Uy-joy qurilishi

Uy-joy bozori talab va taklif ta'sirida shakllanadigan o'zaro bir biri bilan uzviy bog'liq bo'lgan kompleks tizim hisoblanadi. Uy-joy bozorining shakllanishiga ta'sir qiluvchi talab omili aholining turar joyni sotib olish yoki ijaraga olish istagi va qobiliyatini aks ettirsa, taklif tomoni esa turar joylarining mavjudligini bildiradi.

Iqtisodiy jihatdan, uy-joy bozori bir qancha iqtisodiy faoliyatlar uchun asos yaratadi va ish o'rinalarini taklif etadi, soliqlar va boshqa daromadlar orqali mahalliy va milliy iqtisodiyotning rivojlanishiga hissa qo'shadi. Uy-joy qurilishi va ta'minoti, boshqa sohalarga, masalan, qurilish materiallari ishlab chiqarish, me'morchilik va muhandislik xizmatlari, bank va moliya xizmatlari kabi ko'plab sohalarni faollashtiradi. Shu bilan birga, uy-joy bozori iqtisodiy o'sishning muhim ko'rsatkichlaridan biri sifatida qaraladi.

Uy-joy bozorining taklif tomoni nafaqat iqtisodiyotning barqaror rivojlanishida, balki aholining sifatli hayot kechirishida ham muhim o'rinni egallaydi. Uy-joylarning yetarli darajadagi taklifi narxlarning hamyonbopligini va uy-joy bozorini barqaror rivojlanlanishini ta'minlash uchun zarurdir. Uy-joy taklifi aholining talabidan kamroq bo'lganda, mavjud uy-joylarni sotib olishga bo'lgan raqobat kuchayadi, bu esa uy-joyni sotib olish va ijara narxlarini ko'tarilishiga olib keladi. Bu aholining kam ta'minlangan qismiga qiyinchiliklar tug'diradi, ularni jamiyatda uy-joy maydoni uchun mavjud ijtimoiy me'yordan kamroq bo'lgan maydonda yashashiga sabab bo'ladi. Aksincha, yetarli darajadagi uy-joy taklifi uy-joy bozorida sog'lom muvozanatni saqlashga yordam beradi, uning barqarorligini ta'minlaydi, bu esa oilalarga o'z budgetlariga mos turar joy takliflarini topish imkonini beradi.

Uy-joy bozorining taklif tomonini tushunish aholini uy-joy bilan ta'minlashni tahlil qilishda muhim ahamiyatga ega. Uy-joy bozorining taklifiga bir qator omillar ta'sir qiladi. Bu omillar qurilish materiallari narxlari va qurilish xarajatlari, yerdan foydalanish, hukumatning

uy-joy qurilishi bo'yicha normativ va tartibga soluvchi ta'siri, investitsiya muhiti, demografik o'zgarishlar va infrastruktura rivoji kabi omillarni o'z ichiga oladi.

Xususan, qurilish materiallarining narxi uy-joy qurilishining umumiy xarajatlariga ta'sir qiladi. Agar qurilish materiallari narxi qimmatlashsa, bu yangi uy-joylarni qurish narxini oshiradi va natijada taklifni kamaytiradi. Yerdan foydalanish siyosati va hukumatning normativ va tartibga soluvchi ta'siri ham muhim ahamiyatga ega. Misol uchun, qurilishga ruxsat berilmaydigan yoki cheklovlar qo'yilgan hududlar ko'p bo'lsa, bu yangi turar joylarni qurish imkoniyatlarini cheklaydi.

O'zbekistonda hukumatning uy-joy siyosati va qurilishga oid normativ va tartibga soluvchi ta'siri uy-joy bozorining taklif tomoniga katta ta'sir ko'rsatadi. Hukumat tomonidan beriladigan soliq imtiyozlari, moliyalashtirish shartlari va uy-joy qurilishini rag'batlantirish bo'yicha davlat dasturlari yangi uy-joylarning qurilishini tezlashtirayotganini ko'rishimiz mumkin. Shuningdek, aholining o'sishi va urbanizatsiya jarayonlari respublikada uy-joyga bo'lgan talabni kuchaytiradi va shu bilan birga, yangi uy-joylar qurilishiga bo'lgan ehtiyojni oshiradi. Infratuzilmaning rivojlanganlik darjasи, jumladan transport tarmoqlari va kommunal xizmatlar mavjudligi ham uy-joy qurilishini rag'batlantirishi yoki cheklashi mumkin, chunki mazkur omillar yangi hududlarni rivojlantirish uchun zarur bo'lgan asosiy shartlardan biri hisoblanadi.

Ushbu omillarning barchasi uy-joy bozorining taklif tomoniga ta'sir qiluvchi asosiy omillar hisoblanadi va ularning har biri uy-joy taklifini oshirishga yoki kamaytirishga olib kelishi mumkin.

Uylarni foydalanishga topshirishning umumiy tendensiyasi respublikadagi iqtisodiy, ijtimoiy va infratuzilma landshaftidagi o'zgarishlarni aks ettiradi, bu esa hududiy rivojlanish, urbanizatsiya tendensiyalari va uy-joy bozori dinamikasiga ta'sir qiladi.

**Ma'lumot uchun:** 2024 yil 29 yanvarda O'zbekiston Respublikasi Prezidenti boshchiligidagi bo'lib o'tgan yig'ilishda Davlat Rahbari tomonidan yangi uy-joylarning tannarxini kamaytirish, quruvchi tashkilotlar uchun moliyaviy resurslarni kengaytirish bo'yicha bir qator vazifalar belgilab berildi.

Shu maqsadga ilg'or xorijiy tajribani o'rgangan holda **Ipotekani qo'llab-quvvatlash jamg'armasini** tashkil qilish topshirildi.

Shu bilan birga, uy-joy qurilishiga aholi ulushdor bo'lib kirishini huquqiy tartibga solish va qurilish korxonalariga aylanma mablag'ni ko'paytirish vazifasi qo'yildi.

2010-2023 yillar oraliq'idagi foydalanishga topshirilgan uylar soni tendensiyasi shuni ko'rsatadi, COVID-19 pandemiyasi sababli 2020 yilda foydalanishga topshirilgan uylar soni 61 mingdan ortiqni tashkil qilib, 2019 yilga nisbatan 23 foizga kamaygan. 2010-2019 yillarda respublikda foydalanishga topshirilgan uylarning yillik soni o'rtacha 79233 tani tashkil qilgan bo'lsa, bu ko'rsatkich 2020-2023 yillarda o'rtacha 19 foizga kamaydi va 63905 tani tashkil qildi.

Pandemiyadan keyingi davrda uy-joylarni foydalanishga topshirish tendensiyasida o'sishni ko'rish mumkin. 2021-2023 yillarda hududlar kesimida eng yuqori yillik o'sish ko'rsatkichlari Toshkent shahrida (o'rtacha 25 foiz) hamda Toshkent (15 foiz), Xorazm (12 foiz) va Navoiy (8 foiz) viloyatlarda kuzatildi.

Yildan yilga uylarni foydalanishga topshirishda sezilarli o'sish tendensiyasi hududlar rivojlanishi va urbanizatsiya jarayoni ko'rsatkichlari bilan izohlanadi. Shu bilan birga, uy-joylarni foydalanishga topshirishda kamayish tendensiyasi kuzatilgan hududlar ham mavjud bo'lib, ular qatoriga Sirdaryo (22 foiz), Samarqand (17 foiz), Jizzah (11 foiz) va Andijon (6 foiz) viloyatlari kiradi. Bu esa mazkur hududlarda uy-joy qurish sur'atlari sekinlashayotganidan dalolat beradi.

2017-2023-yillarda O'zbekistonda aholi uchun uy-joylarning qurilishi sohasida sezilarli o'zgarishlar amalga oshirildi. Shu bilan birga, aholi o'sishiga nisbatan turli hududlarda turli ko'rsatkichlarga erishildi.

8-jadval. Foydalanishga topshirilgan uylar soni

Hududlar	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Namangan	12052	12506	14219	11786	13898	10866	10571	9461	8677	10094	9208	7779	9385	9300
Surxondaryo	7350	7176	8476	8777	8787	9073	8934	7411	7586	7416	6424	6979	6851	7100
Toshkent	4800	4300	7100	8100	9200	8800	8600	8000	6800	9400	4864	5997	6423	7400
Farg'ona	9040	8432	8034	8186	7256	7683	4168	8479	8004	6119	4693	5373	5693	5400
Andijon	6354	5895	5462	6410	7130	7618	8022	6281	7250	6316	5908	5758	5890	4900
Qashqadaryo	5705	5635	5907	6010	6207	5815	6900	7343	7234	5911	5286	5341	5392	4900
Samarqand	6500	5803	6352	6747	7601	7489	4356	5853	6900	5727	4801	4312	3991	2700
Buxoro	5120	5048	5451	5445	5371	5535	5317	5908	7227	6072	5290	5563	5143	4900
Qoraqalpog'iston	3408	4710	5586	5576	4919	3893	4359	4640	5795	7198	4241	4572	4904	4600
Xorazm	3775	3456	3914	4100	4082	4500	4300	4789	4001	3461	2951	3734	3937	4100
Jizzax	3276	2884	3017	3389	3659	3069	4046	3734	3784	3368	3163	2961	2387	2200
Navoiy	2606	2378	1975	2139	2650	2717	3306	3145	2780	3976	2148	3600	2911	2200
Toshkent sh.	1531	1514	2707	2823	3328	3007	2406	2457	2448	3265	1649	2676	2303	2900
Sirdaryo	2666	2254	2535	2717	1980	1630	1548	1284	1213	1822	880	778	484	400

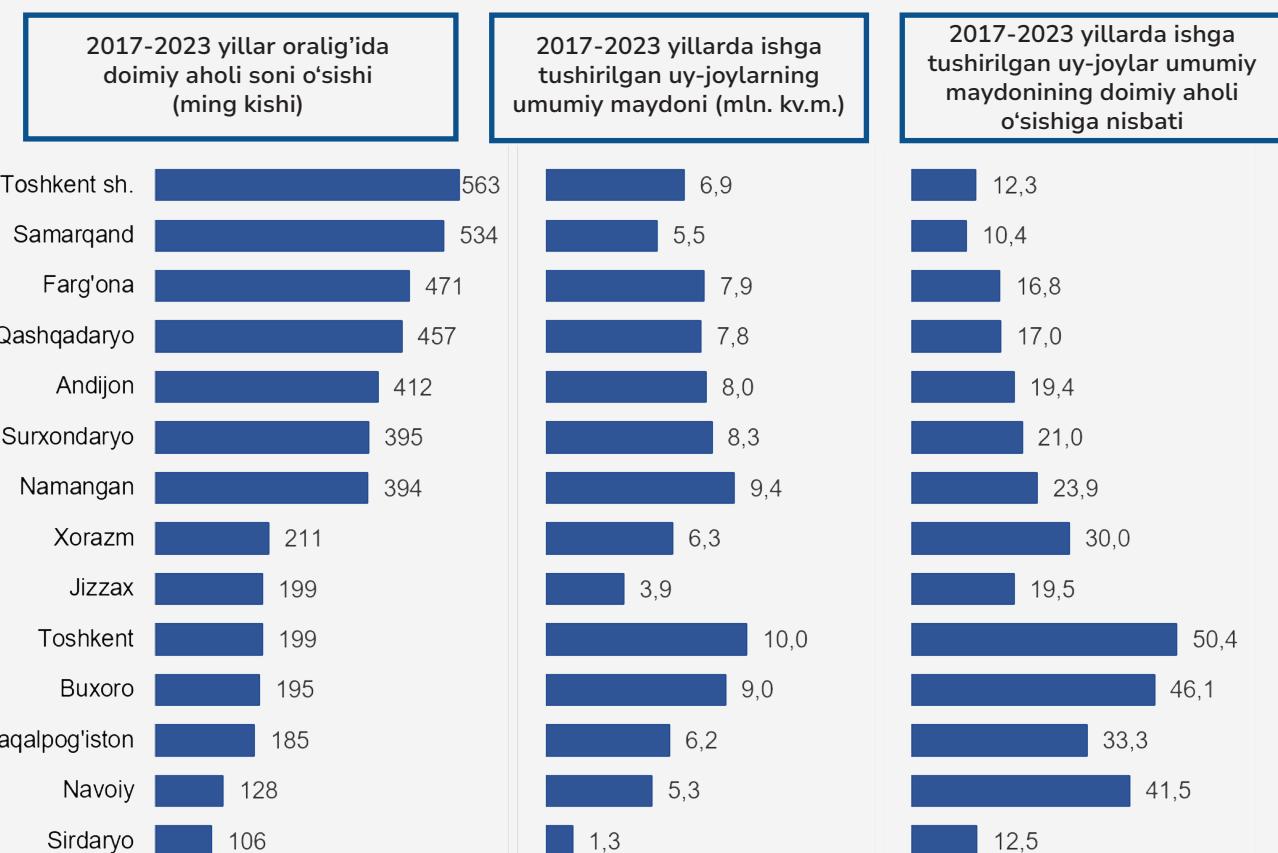
Mazkur davrda respublikada doimiy aholi soni 4,4 mln. kishiga ko'paydi, eng yuqori o'sish Toshkent shahri (563 ming kishi), Samarqand (534 ming kishi) va Farg'ona (471 ming kishi) viloyatlari hissasiga to'g'ri keldi. Nisbatan kamroq o'sish ko'rsatkichlari esa Qoraqalpog'iston Respublikasi (185 ming kishi), Navoiy (128 ming kishi) va Sirdaryo (106 ming kishi) viloyatlarida qayd etildi. Mazkur davrda respublika bo'yicha umumiy maydoni 95,8 mln. kv.m. bo'lgan uy-joylar ishga tushirildi. Bunda Toshkent (10,04 mln. kv.m.), Namangan (9,4 mln. kv.m.) va Buxoro (9,0 mln. kv.m.) viloyatlari yetakchi o'rirlarni egalladi.

Qayd qilingan davrda ishga tushirilgan uy-joylar umumiy maydonining doimiy aholi o'sishiga nisbati bo'yicha Toshkent (50,4 kv.m.), Buxoro (46,1 kv.m.), Navoiy (41,5 kv.m.) viloyatlari yuqori o'rirlarni egallagan bo'lsa, ushbu nisbat bo'yicha eng kam ko'rsatkichlar Samarqand viloyati (10,4 kv.m.), Toshkent shahri (12,3 kv.m.) va Sirdaryo (12,5 kv.m.) viloyatlarida qayd etildi.

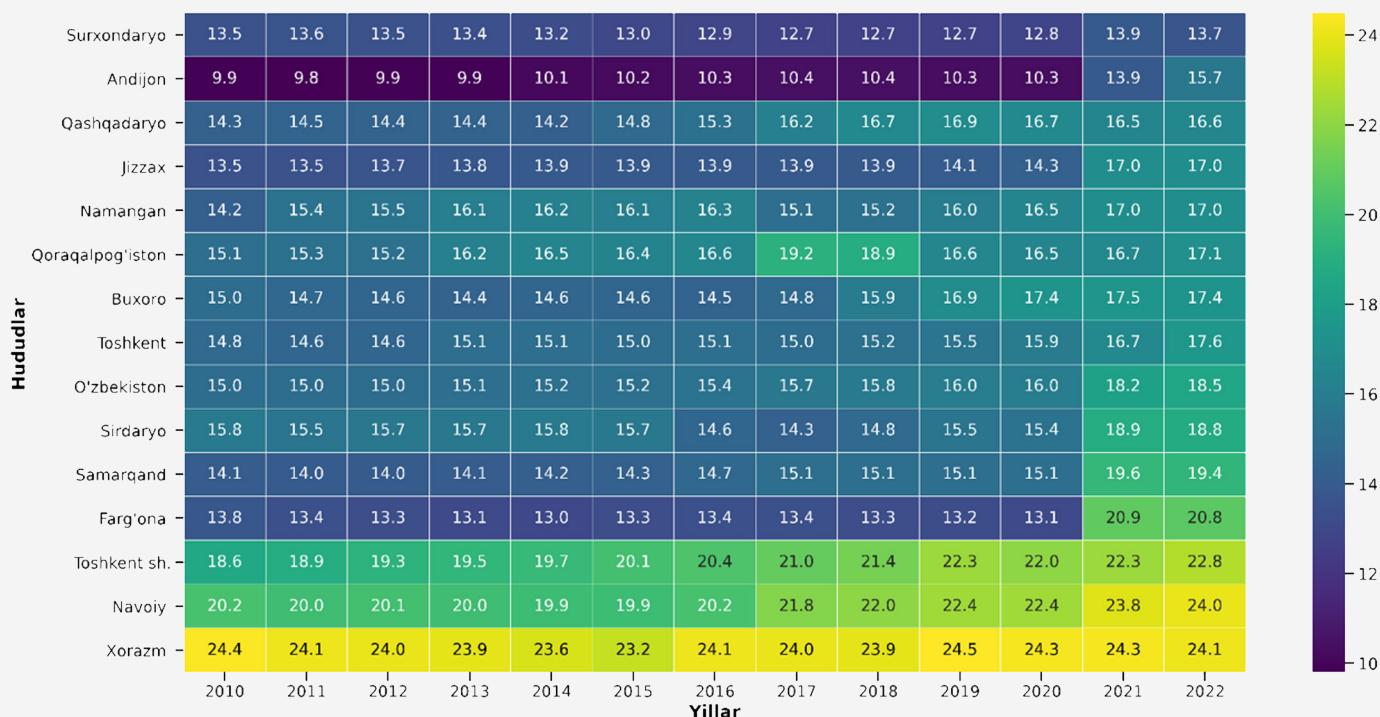
Bu shundan dalolat beradiki, Toshkent viloyatida ushbu davrda har bir yangi qo'shilgan fuqaro uchun 50,4 kv.m. uy-joy qurilishi aholini uy-joy bilan ta'minlash aholi o'sishiga mos ravishda faol rivojlanayotganligini anglatadi.

O'z navbatida, Samarqand viloyatida har bir yangi qo'shilgan fuqaro uchun 10,4 kv. metr uy-joy qurilishi viloyatda aholi o'sishi sur'atlarini hisobga olgan holda ko'proq yangi uy-joylar qurilishi zarurligini ko'rsatadi.

**63-rasm. 2017-2023 yillarda ishga tushirilgan uy-joylarning umumiy maydoni**



**9-jadval. Aholini o'rtacha uy-joy bilan ta'minlanish darajasi  
(bir nafar aholiga to'g'ri keladigan uy-joy maydoni, kv.m.)**



2022 yil ma'lumotlariga asosan aholini uy-joy bilan ta'minlanish darajasi (bir nafar aholiga to'g'ri keladigan uy-joy maydoni, kv.m.) bo'yicha respublika hududlarining ko'rsatkichlari orasida eng yuqori o'rinnlarni Xorazm (24,1 kv.m.) va Navoiy (24 kv.m.) viloyatlari, quyi o'rinnlarni esa Andijon (15,7 kv.m.) va Surxondaryo (13,7 kv.m.) viloyatlari egallagan. Ta'kidlash joizki, 2021 yildan boshlab uy-joylarni qurish bo'yicha amalga oshirilgan ko'plab loyihalar natijasida Andijon viloyatida bir nafar aholiga to'g'ri keladigan uy-joy maydoni 2020 yildagi 10,3 kv.m. dan 2021 yilga 13,9 kv.m. gacha va 2022 yilda 15,7 kv.m. gacha oshdi. Bu esa O'zbekiston Respublikasi Uy-joy kodeksida belgilab berilgan uy-joy maydonining ijtimoiy normasiga (bir kishiga 16 kv.m.) yaqin ko'rsatkich hisoblanadi.

Shuningdek, uy-joylarni qurish bo'yicha amalga oshirilayotgan loyihalar ko'lamining yetarli darajada emasligi sababli Surxondaryo viloyatida bir nafar aholiga to'g'ri keladigan uy-joy maydoni 2022 yil holatiga 13,7 kv.m. tashkil qilib, respublika bo'yicha eng past ko'rsatkich bo'lib qolmoqda. Bu esa o'z navbatida respublikaning boshqa hududlariga nisbatan Andijon va Surxondaryo viloyatlarida uy-joylarni qurish bo'yicha loyihalar sonini oshirishga ehtiyoj kattaligini anglatadi.

**Ma'lumot uchun:** O'zbekiston Respublikasi Uy-joy kodeksining 42-moddasiga asosan uy-joy maydonining ijtimoiy normasi belgilangan bo'lib, unga ko'ra uy-joy maydonining ijtimoiy normasi Qoraqalpog'iston Respublikasi Vazirlar Kengashi, viloyatlar va Toshkent shahar hokimliklari tomonidan bir kishi hisobiga 16 kvadrat metrdan kam bo'lмаган umumiyl maydon hajmida, kreslo-aravachada harakatlanadigan nogironlar uchun esa – 23 kvadrat metrdan kam bo'lмаган hajmda belgilanadi.

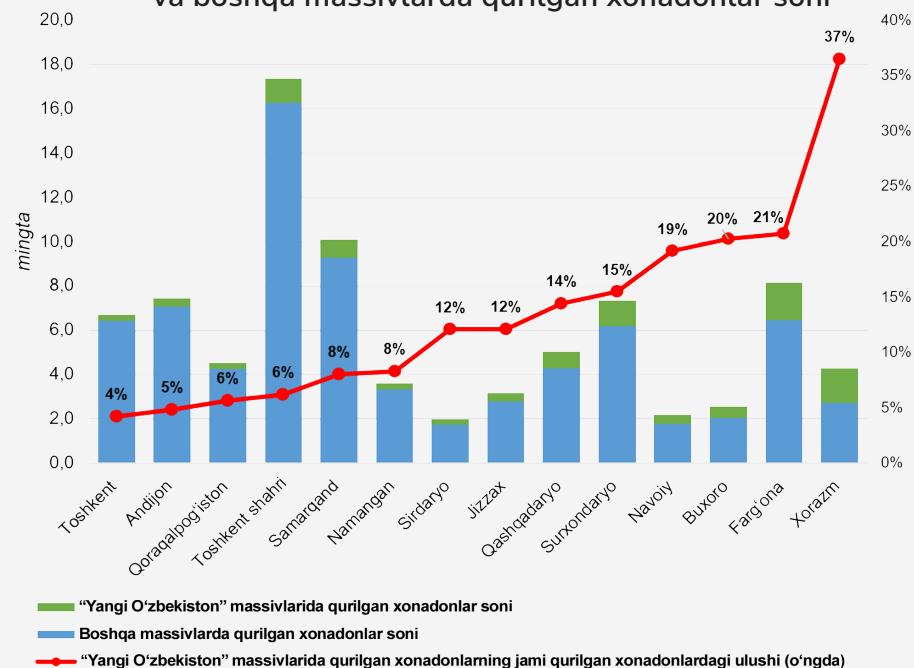
### 10-jadval. 2023 yilda qurilgan uy-joylar va xonadonlar soni

	Rejadagi uylar soni	Rejadagi xonalar soni	Qurib bitkazilgan uylar soni	Qurib bitkazilgan xonadonlar soni	Doimiy aholi soni (ming kishi)	Har 1 000 kishiga to'g'ri keluvchi qurilgan xonadonlar soni (dona)
Toshkent	230	19886	201	17359	2956,4	5,87
Surxondaryo	240	10607	166	7340	2806,5	2,62
Samarqand	205	10861	190	10079	4118,2	2,45
Qoraqalpog'iston	123	4706	118	4516	1976,2	2,29
Toshkent sh.	122	6787	121	6711	2993,2	2,24
Andijon	222	7405	222	7428	3322,7	2,24
Sirdaryo	69	1990	69	1987	896,6	2,22
Xorazm	141	4272	140	4271	1958,1	2,18
Jizzax	73	3140	74	3176	1475,5	2,15
Navoiy	45	2137	46	2193	1055,5	2,08
Farg'ona	229	8127	226	8152	3976,3	2,05
Qashqadaryo	147	5041	146	5021	3482,3	1,44
Buxoro	87	2385	94	2565	2009,7	1,28
Namangan	79	3579	80	3619	2997,5	1,21

2023 yilda qurilgan uy-joylar va xonadonlar soni tahliliga asosan respublika bo'yicha eng ko'p qurilgan uylar Toshkent shahri (201 ta), Andijon (222 ta) va Farg'ona (226 ta) viloyatlari hissasiga to'g'ri keldi. Aholi soni bo'yicha kichikroq hududlar bo'lgan Navoiy (46 ta), Sirdaryo (69 ta) va Jizzah (74 ta) viloyatlarida nisbatan kamroq uy-joy

qurilgan. 2023 yilda har 1000 kishiga to'g'ri keluvchi yangi qurilgan xonadonlar soni bo'yicha eng yuqori ko'rsatkich Toshkent shahrida (5,87 ta) kuzatilgan bo'lsa, nisbatan past ko'rsatkich Qashqadaryo (1,44 ta), Buxoro (1,28 ta) va Namangan (1,21 ta) viloyatlarida qayd etildi.

### 64-rasm. 2023 yilda "Yangi O'zbekiston" massivlarida va boshqa massivlarda qurilgan xonadonlar soni



2021 yil 2 noyabrda bo'lib o'tgan yig'ilishda O'zbekiston Respublikasi Prezidenti tomonidan aholini uy-joy bilan ta'minlash maqsadida "Yangi O'zbekiston" massivlarini barpo qilish bo'yicha muhim vazifa belgilab berilgan edi. Tahlil natijalariga ko'ra, 2023 yilda respublika bo'yicha "Yangi O'zbekiston" massivlarida jami 328 ta uy (9758 ta xonodon) qurib bitkazilgan. Jumladan, "Yangi O'zbekiston" massivlarida eng ko'p qurilgan uylar Xorazm (60 ta), Farg'ona (50 ta) va Surxondaryo (49 ta) viloyatlari hissasiga to'g'ri keladi.

Toshkent (4 foiz), Andijon (5 foiz), Samarcand (8 foiz), Namangan (8 foiz) viloyatlari, Qoraqalpog'iston Respublikasi (6 foiz), Toshkent shahrida (6 foiz) 2023 yilda "Yangi O'zbekiston" massivlarida qurilgan kvartiralarning jami qurilgan kvartiralar sonidagi ulushi o'rta hisobda 10 foizdan kam bo'lgan bo'lsa, Buxoro (20 foiz), Farg'ona (21 foiz) va Xorazm (37 foiz) viloyatlarda ushbu ko'rsatkich 20 foizdan yuqori hisoblanadi.

## 4.2. Yer narxlari

Uy-joy qurish jarayonida yer uchastkasini tanlash va sotib olish muhim ahamiyatga ega bo'lgan birinchi qadamdir. Bu jarayon kelajakdagi uy-joyning joylashuvi, uning arxitekturaviy xususiyatlari, qulayligi va albatta, narxiga katta ta'sir ko'rsatadi. Rivojlanayotgan va rivojlangan davlatlarda yer narxlari uy-joy qurilish loyihibarining umumiyligi tannarxiga sezilarli darajada ta'sir qiladi. Xususan, rivojlangan mamlakatlarda uy-joy narxining yarmi yoki undan ko'proq qismi yer qiymatidan iborat bo'lishi mumkin, bu esa uy-joy qurish uchun yer uchastkasining qiymati va uning umumiyligi loyiha xarajatlaridagi ulushini yorqin namoyish etadi.

Yer uchastkalarining narxi ularning joylashuvi, atrofdagi infratuzilma, transportga ulanish darajasi, ijtimoiy va madaniy obyektlarning yaqinligi kabi bir qator omillarga bog'liq. Shahar markazlarida yoki iqtisodiy faol hududlarda joylashgan yerlar odatda qishloq yoki kam rivojlangan hududlardagiga qaraganda ancha qimmat turadi. Bu holat,

uy-joy qurish xarajatlarini sezilarli darajada oshirishi bilan birga, kelajakdagi ko'chmas mulkning qiymatini ham belgilaydi. Shu bilan birga, yer uchastkalarining narxi iqtisodiy ko'rsatkichlar, qurilishning ruxsat etilgan balandligi kabi makroiqtisodiy omillar ta'sirida ham o'zgarishi mumkin. Ipoteka va kreditlash shartlari, shuningdek, yer sotib olish va uy-joy qurishga bo'lgan talabni ancha oshirib yuborishi yoki pasaytirishi mumkin. Bunday omillar, nafaqat yer uchastkalarining narxini, balki butun uy-joy va ipoteka bozorining dinamikasini ham belgilaydi.

Mazkur bo'limda O'zbekiston uy-joy va ipoteka bozori doirasida yer uchastkalari va yer narxlarining hozirgi holati, ularning o'zgarish tendensiyalari, hamda uy-joy qurish va ipoteka kreditlash sharoitlariga ta'siri muhokama qilinadi. Ushbu maqsadda 2022-2023 yillarda "E-AUKSION" - elektron savdo platformasi orqali uy-joy qurish uchun sotilgan yer uchastkalari ma'lumotlari tahlil qilinadi. Yer narxlarining tahlili, kelajakda uy-joy bozorining rivojlanish yo'nalishlarini belgilashda muhim ahamiyat kasb etadi, chunki bu omil uy-joy qurilishining iqtisodiy samaradorligi va aholining ko'chmas mulk sotib olish qobiliyatiga to'g'ridan to'g'ri ta'sir ko'rsatadi.

- 2021 yil 1 avgustdan boshlab qishloq xo'jaligiga mo'ljallanmagan yerlar mulk huquqi va ijara huquqi asosida elektron onlayn-auksion orqali realizatsiya qilinishi belgilandi<sup>1</sup>.
- 2021 yil 10 dekabrdan qishloq joylarida ko'p qavatli uy-joylarning qurilish osti yer uchastkalari tadbirkorlik sub'yeqtirlariga elektron onlayn-auksion orqali ijara huquqi asosida lotlarga bo'lingan yoki yaxlit ko'rinishda O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2021 yil 8 iyundagi PF-6243-sonli Farmoniga muvofiq sotilishi bo'yicha tartib o'rnatildi<sup>2</sup>.
- 2022 yildan "Yangi O'zbekiston" massivlarida ko'p qavatli uy-joylarning qurilish osti yer uchastkalari tadbirkorlik sub'yeqtirlariga elektron onlayn-auksion orqali ijara huquqi asosida realizatsiya qilinishi belgilandi<sup>3</sup>.

<sup>1</sup>O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 08.06.2021 yildagi PF-6243-sonli Farmoni

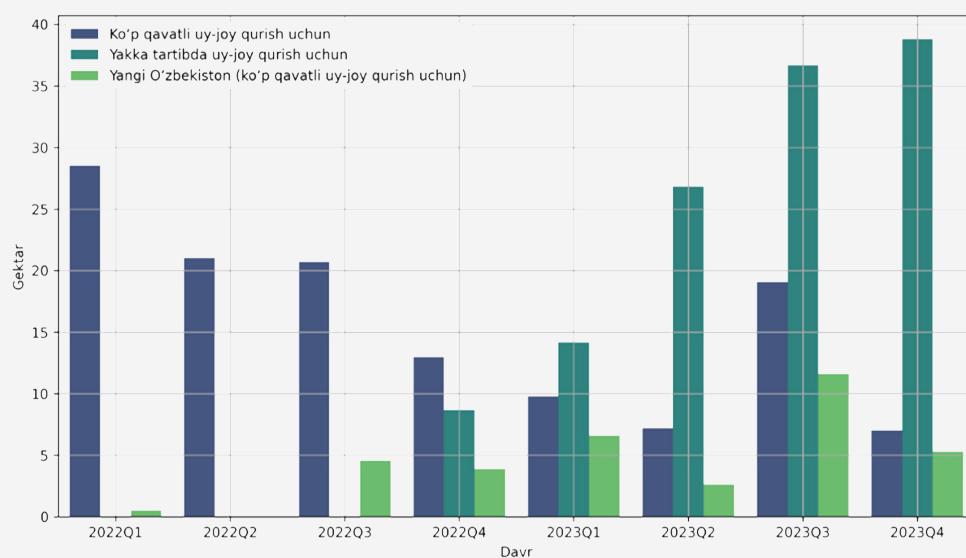
<sup>2</sup>O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 09.12.2021 yildagi PF-33-sonli Farmoni

<sup>3</sup>O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 09.12.2021 yildagi PF-32-sonli Farmoni

Hozirgi kunda respublika bo'yicha uy-joy qurish uchun yer uchastkalari ko'p qavatli uy-joy qurish, "Yangi O'zbekiston" massivlarida ko'p qavatli uy-joy qurish hamda yakka tartibda uy-joy qurish uchun «E-AUKSION» platformasi orqali auksion savdolariga chiqariladi. 2022-2023 yillarda respublika bo'yicha elektron onlayn-auksion savdolari orqali uy-joy qurilishi uchun jami 286,5 hektar yer maydoni sotildi.

2022 yilning 4-choragida 8,6 hektar yer uchastkalari individual uylar qurish uchun sotilgan bolsa, 2023 yilning 4-choragida ushbu ko'rsatkich 38,8 hektarga yetdi. Respublikaning g'arbiy tomonlarida (Qoraqalpog'iston Respublikasi, Xorazm va Navoiy viloyatlari) yakka tartibdagi uy-joy qurish uchun yer maydonlarining nisbatan ko'pligi ko'plab oilalarni keng uy-joy bilan ta'minlash imkonini bermoqda.

**65-rasm. Respublika bo'yicha "E-AUKSION" platformasi orqali uy-joy qurish uchun sotilgan yer uchastkalari maydoni**



Shundan 126 hektari ko'p qavatli uy-joy qurish uchun, 125 hektari yakka tartibda uy-joy qurish uchun va 35 hektari "Yangi O'zbekiston" massivlarida ko'p qavatli uy-joy qurish uchun mo'ljallangan yerlar uchastkalari hisoblanadi.

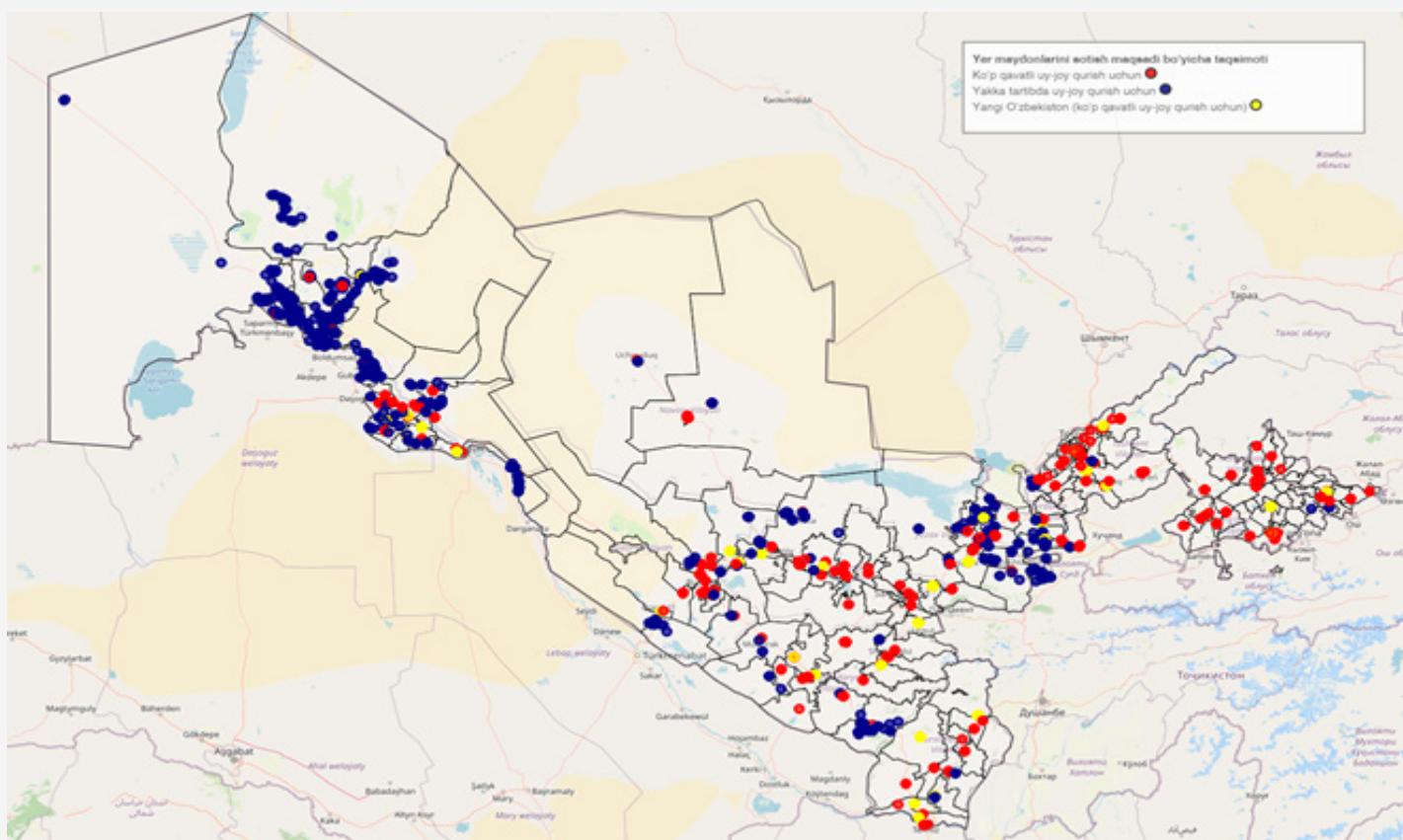
Ushbu davrda ko'p qavatli uy-joy qurish uchun sotilgan yer uchastkalari maydoni sezilarli darajada kamayib bordi (2023 yil 3 chorakda o'sish kuzatilgan). "Yangi O'zbekiston" massivlarida ko'p qavatli uy-joylarni qurish uchun yer uchastkalari asosan 2022 yilning 3-choragidan sotila boshladgi va 2023 yilning 3-choragida ushbu maqsadlar uchun auksionga chiqarilgan yer uchastkalari savdosida jonlanish kuzatildi. Yakka tartibda uy-joy qurish uchun sotilgan yer maydonlari sezilarli darajada oshib bormoqda.

Toshkent, Andijon, Namangan, Farg'ona, Samarqand viloyatlarida aholi soning ko'pligi, yer resurslarining cheklanganligi sababli ushbu hududlarda jadal sur'atlarda urbanizatsiya jarayonlari ketmoqda. Mazkur hududlarda uy-joy qurish uchun auksionda sotilgan yer uchastkalarining aksariyat qismi faqatgina ko'p qavatli uy-joy qurish uchun mo'ljallangan (Toshkent viloyatida – 95,4 foiz,

Andijon viloyatida – 97,6 foiz, Namangan viloyatida – 100 foiz, Farg'ona viloyatida – 100 foiz, Samarqand viloyatida – 99,5 foiz). Shuningdek, Buxoro, Surxondaryo, Qashqadaryo viloyatlarida ham uy-joy qurish uchun ajratilgan yer uchastkalarining aksariyat qismi ko'p qavatli uy-joy qurish maqsadida sotilgan.

"O'zbekiston – 2030" Strategiyasida urbanizatsiya darajasini 2022 yildagi 51 foizdan 2030 yilga borib 60 foizga yetkazish, Samarqand va Namangan shaharlarini "millionlik shaharlar"ga aylantirish, aholisi 300 mingdan ko'p bo'lgan shahar va tumanlar sonini 28 taga yetkazish, barcha aholi punktlarining bosh rejalarini ishlab chiqish belgilangan. Shuningdek, hududlarda 1 million xonadonli uy-joylar qurish, "Yangi O'zbekiston" massivlari sonini 100 taga yetkazib, qo'shimcha 200 mingta oilaga mo'ljallangan uylarni barpo etish, respublikada kamida 140 ming oilaga mo'ljallangan ijtimoiy uylarni barpo etish rejalashtirilgan.

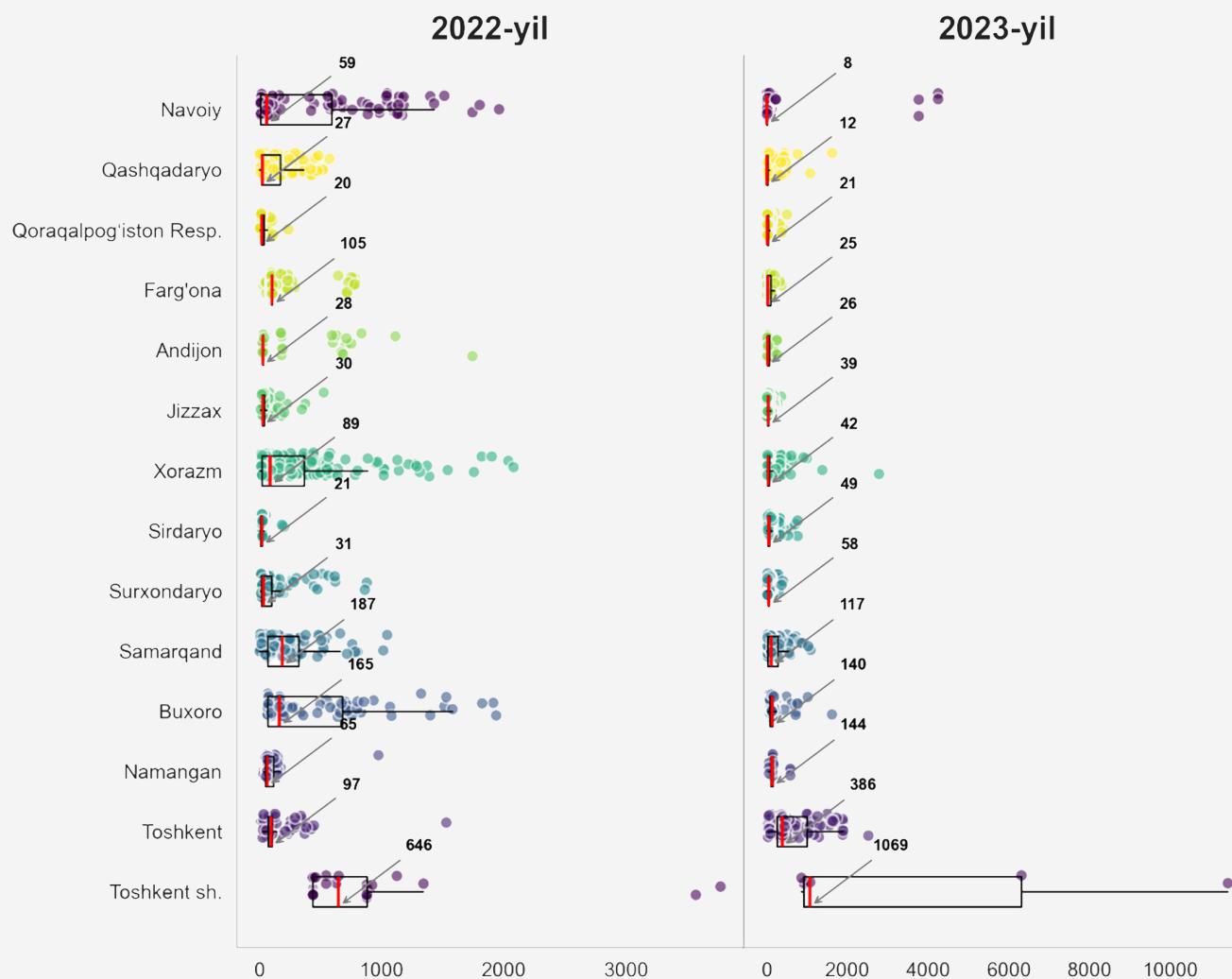
66-rasm. Respublika bo'yicha "E-AUKSION" platformasi orqali uy-joy qurish uchun sotilgan yer uchastkalari xaritasi



2023 yilda O'zbekistonning turli hududlarida, ayniqsa, Toshkent viloyati va Toshkent shahrida yer uchastkalarining narxlari sezilarli o'sish kuzatildi. 2022 yilda Toshkent shahrida uy-joy qurish uchun elektron auksion savdolari orqali jami 10,75 hektar (27 lotda) yer uchastkalari sotilgan bo'lib, yerlarning 1 kv.m. uchun o'rtacha (median) narx 646 ming so'mni (min – 437 ming so'm, max – 3,8 mln. so'm) tashkil etgan.

2023 yilda fevral oyida Toshkent shahrining bosh rejasi tasdiqlanmaguncha yangi qurilishlarga moratoriyl e'lon qilinishi natijasida qurilish uchun yer uchastkalari sotilishi to'xtatildi. Moratoriyl e'lon qilinishidan oldin auksion savdolariga chiqarilgan va 2023 yilda sotilgan (3 lot) yerlarning 1 kv.m. uchun narxlari 6,3 mln. so'mdan 11,4 mln. so'mgacha bo'lgan qiymatlarni tashkil etdi.

67-rasm. "E-AUKSION" platformasi orqali uy-joy qurish uchun sotilgan yer narxlari



Bozor tamoyillariga ko'ra, yer narxlaringin qimmatligi bo'yicha Toshkent shahridan keyingi o'rinda Toshkent viloyatining 2-o'rinda turishi tabiiy holat.

Toshkent viloyatining poytaxtga yaqin hududlarida yangi uy-joy majmualari, ko'p qavatli turar joy binolari va xususiy uy-joy qurilishlari tez sur'atlar bilan rivojlanmoqda. Bu kabi loyihamalar, ayniqsa, Toshkent shahridan biroz chetda joylashgan hududlarda yer narxlaringin ko'tarilishiga sabab bo'ladi, chunki yangi rivojlanayotgan hududlar ko'proq imkoniyatlarni va yashash sifatini taklif etadi. 2023 yilda uy-joy qurish uchun sotilgan yer narxlaringin eng yuqori narxlari Chirchiq (o'rtacha 1,3 mln. so'm/kv.m.) va Nurafshon (303 ming so'm/kv.m.) shaharlarda hamda O'rtachirchiq (386 ming so'm/kv.m.) va Yangiyo'l (297 ming so'm/kv.m.) tumanlarida kuzatildi.

68-rasm. Toshkent viloyatida uy-joy qurish uchun sotilgan yer uchastkalari

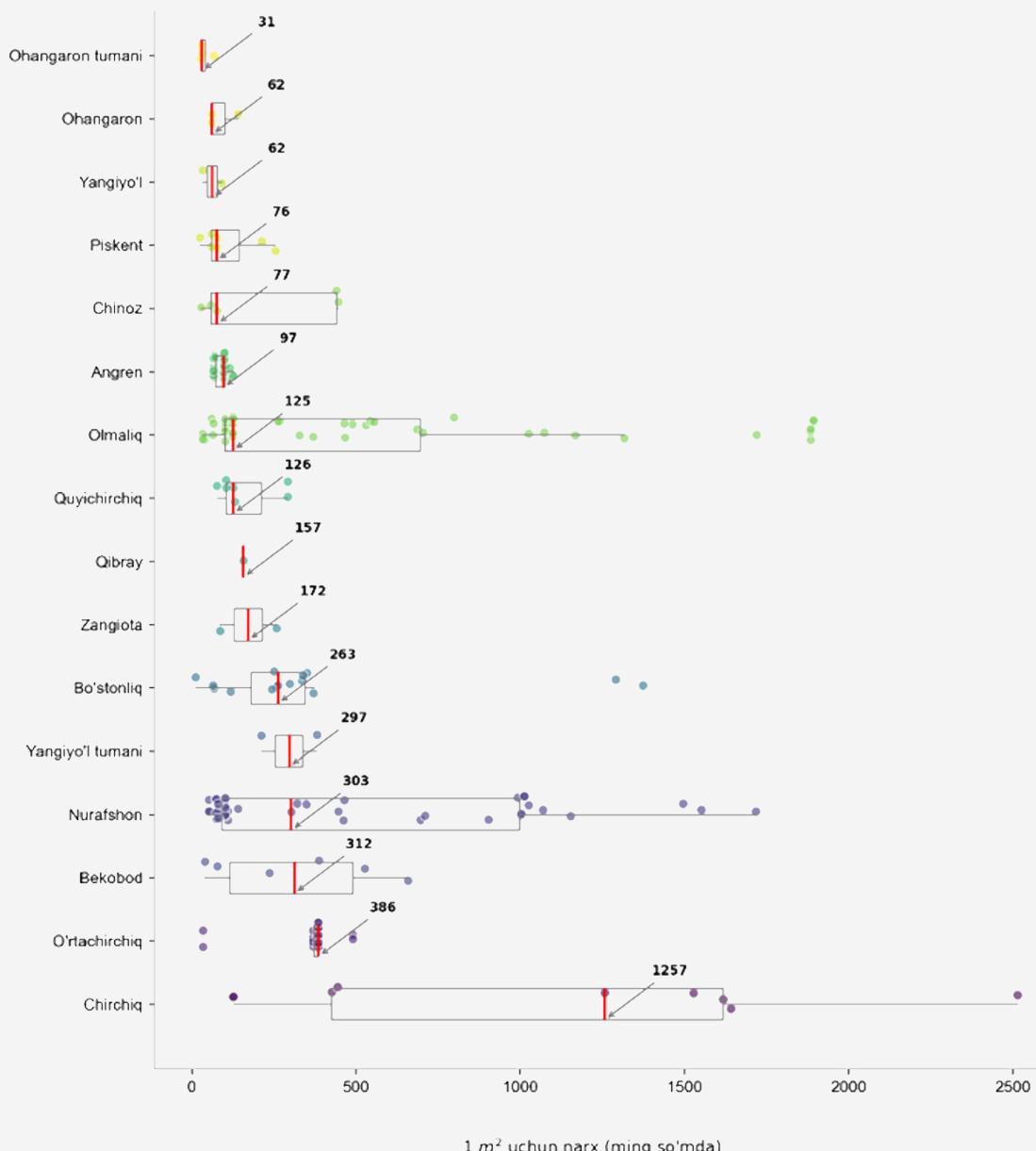


Ushbu hududlardagi yer narxlarining yuqoriligi hududlarning iqtisodiy va sanoat rivojlanishi, transport va infrastruktura imkoniyatlari, demografik o'sish, shuningdek poytaxtga yaqinligi va shahar chekkasidagi rivojlanish kabi omillar bilan bog'liq.

Boshqa hududlar, masalan, Ohangaron tumani (31 ming so'm/kv.m.), Ohangaron shahri (62 ming so'm/kv.m.) va Piskent tumani (76 ming so'm/kv.m.) kabi hududlarda yer narxlari ancha arzon, bu esa ushbu hududlarning markazdan uzoqligi, rivojlanmagan infratuzilma tizimi hamda iqtisodiy faoliyatning nisbatan pastligi bilan izohlanishi mumkin.

Toshkent viloyatida yer narxlarining turli hududlarda farq qilishi, asosan, geografik joylashuv, infratuzilma darajasi, iqtisodiy va sanoat rivojlanishining ta'siri ostida shakllanmoqda. Poytaxt Toshkentga yaqin hududlarda yer narxlari ancha yuqori bo'lib, bu yerlarda uy-joy qurish va sotib olish xarajatlari ham mos ravishda yuqori bo'ladi. Bu holat, uy-joy va ipoteka bozoridagi narxlarning dinamikasini tushunishda muhim ahamiyat kasb etadi.

**69-rasm. Toshkent viloyatida «E-AUKSION» orqali uy-joy qurish uchun sotilgan yer narxlari**



### 4.3. Qurilish va qurilish materiallari bozori

O'zbekiston uy-joy va ipoteka bozoriga ta'sir qiluvchi muhim omillardan biri bu qurilish materiallari bozoridir. Qurilish materiallari narxlaringin o'zgarishi qurilish xarajatlari orqali to'g'ridan to'g'ri ko'chmas mulk narxlariiga ta'sir qiladi. Cement, yog'och, po'lat, shuningdek, qurilishda foydalilaniladigan texnikalar va turli asbob- uskunalar kabi asosiy materiallar va jihozlar narxi qurilish loyihamalarining umumiy xarajatlarini belgilaydi.

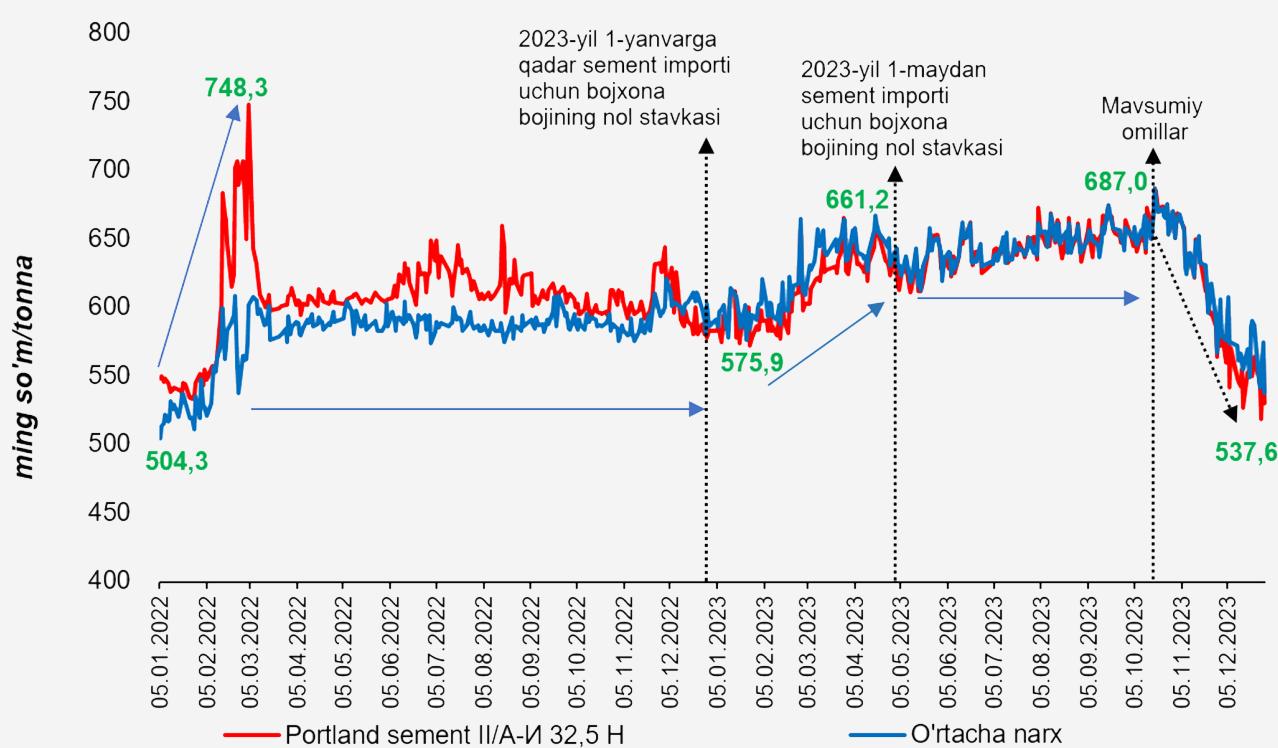
Qurilish materiallari narxlari bir qator omillar, jumladan, xom ashyo narxlari, ishlab chiqarish xarajatlari, ichki va tashqi bozorlardagi talab va taklif, shuningdek, iqtisodiyotdagi umumiyl inflyatsiya darajasi ta'sirida o'zgarib turadi. Cement, po'lat va yog'och kabi eng muhim qurilish materiallari narxlari so'nggi yillarda o'sish tendensiyasini ko'rsatmoqda, bu esa qurilish loyihamalarining umumiy xarajatlarini oshiradi.

Shu bilan birga, mamlakatimizda aholini uy- joy bilan ta'minlash uchun so'nggi yillarda qurilish va qurilish materiallari ishlab chiqarish sohasini rivojlantirishga oid izchil

**Sement narxlari.** O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2021-yil 11-martda "Bozor tamoyillariga asoslangan ipoteka kreditlarini ajratish orqali aholini uy-joy bilan ta'minlashga oid qo'shimcha chora-tadbirlar to'g'risida"gi PF-6186-soni Farmoni imzolandi. Ushbu farmonga ko'ra, 2021-yil 1-oktabrga qadar sement mahsulotini (TIF TN kodi 2523) import qilishda bojxona bojining nol stavkasi qo'llanilishi belgilandi. Mazkur imtiyoz muddati tugagach, 2022-yilning 1-choragida sement narxlarda keskin o'sish kuzatildi.

Narxlarni barqarorlashtirish maqsadida O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2021-yil 9-dekabrdagi PF-33-soni Farmoni imzolanib, unda sement importi uchun bojxona bojining nol stavkasi bo'yicha imtiyoz muddati 2023-yilning 1-yanvariga qadar uzaytirildi. Natijada, 2022-yilning 2-choragidan 2023-yilning yanvarigacha bo'lgan davrda Respublika Tovar-xom ashyo birjasida sementning ulgurji narxlari barqarorlashdi.

70-rasm. Respublika Tovar-xomashyo birjasida sement ulgurji narxlari



2023-yilning 1-yanvarida belgilangan imtiyoz muddatining tugashi qurilish materiallari bozorida sement narxlarining sezilarli darajada ko'tarilishiga olib keldi. Davlat rahbarining 2023-yilning 13-apreldagi PF-51-sonli Farmoniga asosan 2023-yilning 1-mayidan 2025-yilning 1-yanvariga qadar 10 turdag'i qurilish materiallari, xususan, sement importi uchun ham bojxona bojining nol stavkasi qo'llanilishi belgilandi. Natijada, Respublika Tovar-xom ashyo birjasida sement ulgurji narxlarining o'sishi may oyidan boshlab sekinlashdi.

2024 yil 1 yanvar holatiga respublikada jami 37 ta sement zavodlari mavjud bo'lib, ularning umumiy yillik ishlab chiqarish quvvati 32,7 mln. tonnani tashkil qiladi (quvvati 1 mln. va undan yuqori zavodlar soni 14 tani tashkil etadi). Masalan, birgina "Qizilqumsement" AJ yiliga 5,7 mln. tonna sement ishlab chiqarish imkoniyatiga ega bo'lib, respublikadagi eng yirik sement ishlab chiqaruchi zavod hisoblanadi. Shuningdek, 2023-yil 1-noyabrdan Iqtisodiyot va moliya vazirligi tomonidan e'lon qilingan 2024-2026-yillar uchun budget parametrlariga

#### **11-jadval. 2025-yil 1-yanvarga qadar import qilishda bojxona bojining nol stavkasi qo'llaniladigan qurilish materiallari va xomashyolar**

T/r	Nomi	TIF TN kodи	Import boji stavkasi*
<b>1</b>	Portlandsement, glinozem sement, shlakli sement, supersulfatli sement yoki o'xshash gidravlik sementlar, bo'yalmagan yoki bo'yalgan sement, tayyor yoki klinker shaklidagi sement	2523	30
<b>2</b>	Yog'och materiallari	4407 19 98 00	0
<b>3</b>	Yog'och-qirindili plitkalar	4410 11 10 00 4411 13 90 00	10 10
<b>4</b>	Elimlangan fanera, faneralangan panellar va analogik qatlamlili yog'och	4412 39 00 00	10
<b>5</b>	Beton quyish uchun qoliplar	4418 40 00 00	15
<b>6</b>	Energiya tejamkor bazalt qoplamlari	6806 10 00 08	10
<b>7</b>	Issiqlik bilan polirovkalangan shisha va yuzasi shlifovkalangan yoki polirovkalangan shisha	7005 29 25 00 7005 29 35 00 7005 29 80 00	10 10 10

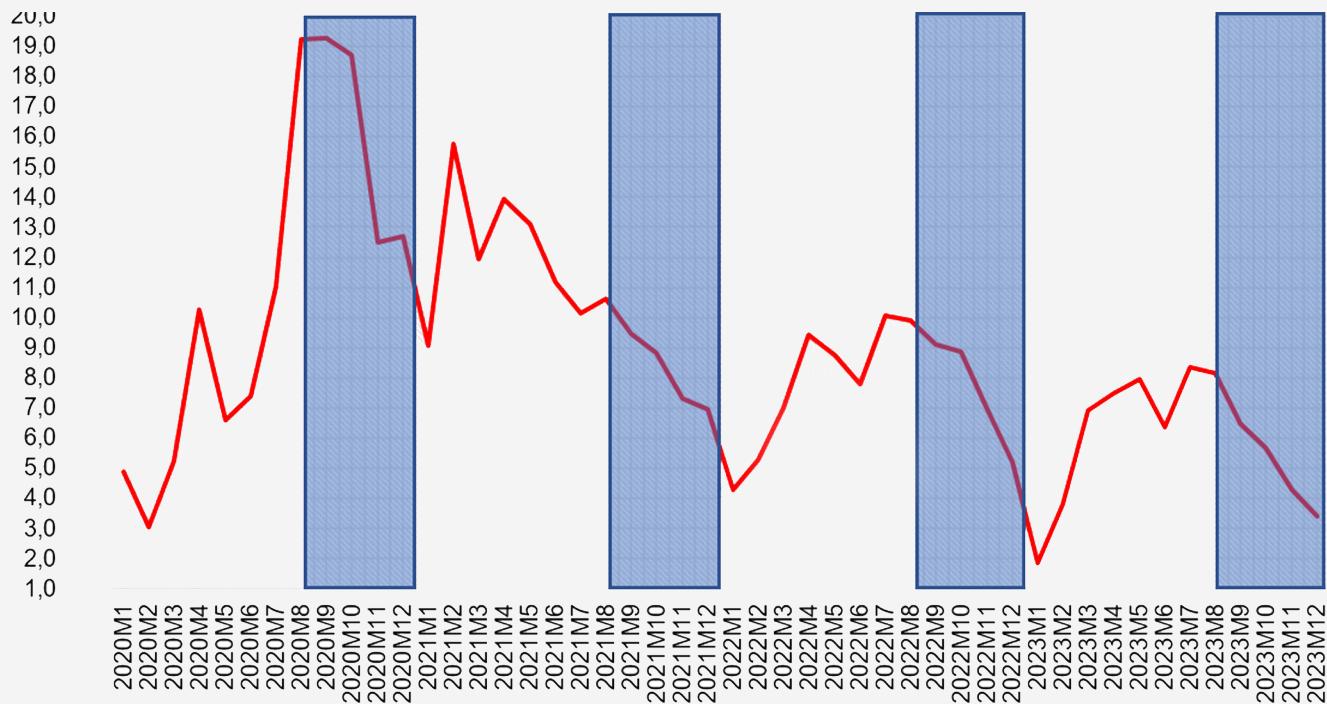
\* O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2021-yil 11-martdagi PF-6186-sonli Farmoni va 2021-yil 9-dekabrdagi PF-33-sonli Farmoniga asosan 2023-yil 1-yanvarga qadar sement mahsulotini (TIF TN kodи 2523) O'zbekiston Respublikasi hududiga olib kirishda bojxona bojining nol stavkasi qo'llanilgan.

2023-yilning 4-choragida mavsumiy omillar va ishlab chiqaruvchilarining kutilmalari sababli Respublika Tovar-xom ashyo birjasida sement ulgurji narxlari keskin pasaydi. Xususan, 2023-yil 18-oktabrda sementning o'rtacha ulgurji narxi 1 tonna uchun 687 ming so'mni tashkil etgan bo'lsa, 29-dekabrga kelib ushbu ko'rsatkich 537,6 ming so'mga tushib ketdi (21,7 foizga pasayish).

Sement narxlarining bunday darajada arzonlashi sement import bo'yicha berilgan imtiyozlar bilan bir qatorda so'nggi yillarda mamlakatimizda sement mahsulotiga yillik ehtiyojni ortig'i bilan qoplay oladigan ishlab chiqarish quvvatlarining ishga tushirilishi bilan izohlanishi mumkin.

ko'ra, 2024-yil 1-yanvardan sement ishlab chiqarishga mo'ljallangan ohaktosh bo'yicha yer qaridan foydalanganlik uchun belgilangan soliq stavkasi 2 baravarga kamaytirilishi ko'zda tutildi. Bu imtiyozning e'lon qilinishi ham sement ishlab chiqaruvchilarining kutilmalariga ta'sir qilib, 2023 yilning noyabr-dekabr oylarida qurilish materiallari bozorida sement narxlarining keskin pasayishiga olib keldi. Shuningdek, mavsumiy omillar sababli sementga bo'lgan talab pasayib, 2023-yilning so'nggi choragida sement importi hajmi ham keskin kamaydi.

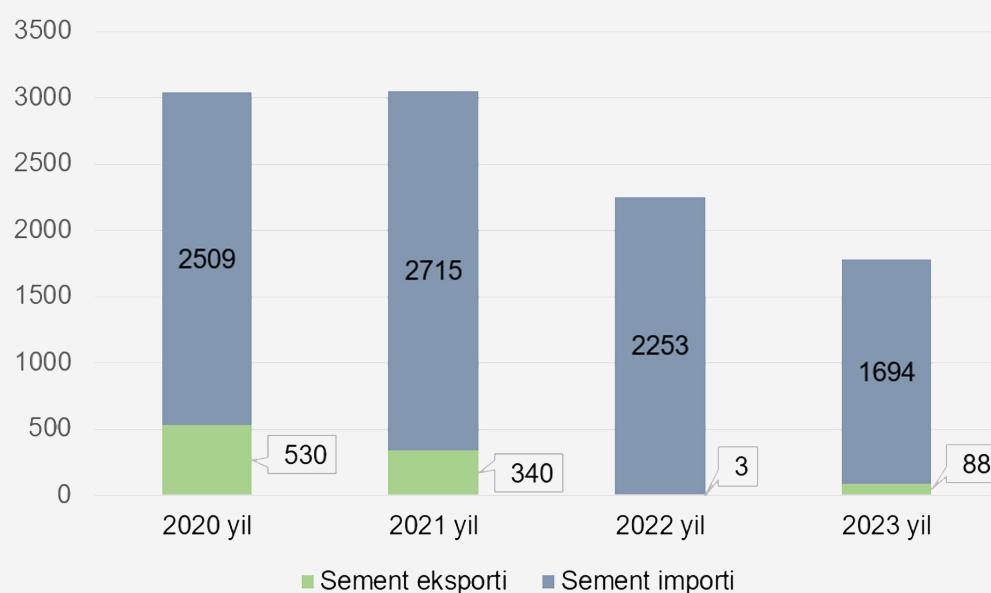
**71-rasm. 2020-2023-yillarda sement importi**  
(mln. AQSh dollar)



Umuman olganda, sement eksporti va importi hajmlari yildan yilga kamayib bormoqda. Xususan, 2020 yilda respublikaga jami 2,5 mln. tonna sement import qilingan bo'lsa, 2023 yilga kelib import hajmi 32 foizga kamayib, 1,7 mln. tonnani tashkil qildi. Shunigdek, 2020 yilda jami 530 ming

tonna sement eksport qilingan bo'lsa, 2023 yilda sement eksporti 83 foizga kamaydi va 88 ming tonnani tashkil qildi. Bu esa, respublikada ishlab chiqarilgan sement asosan mamlakatda amalga oshirilayotgan qurilish loyihalarida ishlatalishi darajasi yildan yilga ko'payib borayotganini ko'rsatadi.

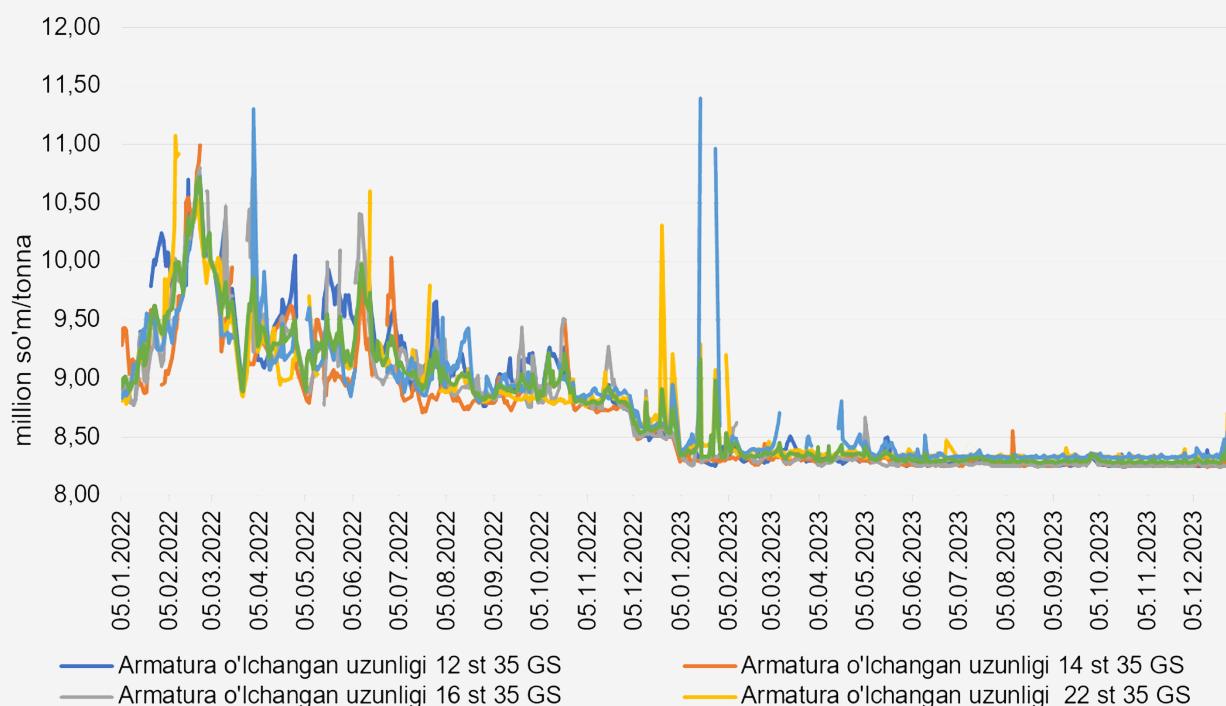
**72-rasm. 2020-2023-yillarda sement eksporti va importi**  
(ming tonnada)



**Armatura narxlari.** Asosiy qurilish materiallaridan bo'lgan armatura narxlariда ham keskin pasayish tendensiyasi kuzatildi. Respublika Tovar-xom ashyo birjasida armatura ulgurji narxlari 2022-yilning fevral oyidan 2023-yilning fevral oyiga qadar keskin pasaydi. So'nggi yillarda qurilish materiallari, shu jumladan, armatura ishlab chiqaruvchi korxonalar sonining ortishi, armatura importining ko'payishi, mahalliy bozorda metall narxlарining pasayishi 2023-yilning mart-dekabr oylarida 1 tonna armatura uchun ulgurji narxlarning 8,3 – 8,5 mln. so'm oralig'ida barqarorlashishiga olib keldi.

Shuningdek, jahonda yuz berayotgan global siyosiy vaziyat, 2022-yilning fevral oyida Rossiya-Ukraina mojarosining boshlanishi ortidan g'arb mamlakatlarning Rossiyadan po'lat va temir importiga nisbatan qo'llagan sanksiyalari natijasida rossiyalik po'lat ishlab chiqaruvchilar uchun Markaziy Osiyo mamlakatlarining ahamiyati orta boshladi.

73-rasm. Respublika Tovar-xomashyo birjasida armatura ulgurji narxlari



## Qurilish materiallari bozorining davlat tomonidan tartibga solinishi

**1.** O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2018 yil 4 maydagi PQ-3696-sonli "Ichki bozorni sement bilan barqaror ta'minlash bo'yicha qo'shimcha chora-tadbirlar to'g'risida"gi Qaroriga asosan:

- 2018 yilda uy-joy sharoitlarini yaxshilashga muhtoj bo'lgan fuqarolar uchun arzon uy-joylarni, ijtimoiy soha, transport infratuzilmasi va suv xo'jaligi obyektlarini markazlashgan manbalar hisobidan qurishni amalga oshiruvchi pudrat tashkilotlariga sement ishlab chiqaruvchi monopolist korxonalar tomonidan ikki million tonna hajmdagi sementni bir tonnasi uchun 367 ming so'm (QQS bilan) narxda ikki tomonlama shartnomalar bo'yicha 100 foiz oldindan to'lov asosida sotishga ruxsat etildi;

**2.** O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2017 yil 29 dekabrdagi PQ-3454-son Qarori bilan tasdiqlangan Ayrim turdag'i mahsulotlar bo'yicha qo'shimcha foyda solig'i stavkasida sement uchun soliq solinadigan bazaning miqdori (QQS va aksiz solig'isiz) 1 tonna uchun 280 000 so'mdan yuqori etib (ilgari 1 tonna uchun 145 000 so'mdan yuqori miqdorda bo'lgan), klinker uchun esa 1 tonna uchun 260 000 so'mdan yuqori etib (ilgari 1 tonna uchun 120 000 so'mdan yuqori miqdorda bo'lgan) belgilangan.

**3.** O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2019 yil 23 maydagi PQ-4335-sonli "Qurilish materiallari sanoatini jadal rivojlantirishga oid qo'shimcha chora-tadbirlar to'g'risida"gi Qaroriga muvofiq 2019-yil 1-iyuldan boshlab quyidagi tartib o'rnatilgan:

- mahalliy qurilish materiallari ishlab chiqaruvchilarining eksport qilinayotgan mahsulotini sertifikatlashtirish bo'yicha xarajatlari O'zbekiston Respublikasi Investitsiyalar, sanoat va savdo vazirligining Eksportni rivojlantirish agentligi tomonidan qoplanadi;
- tadbirdorlik subyektlarining soliqqa tortish bazasi besh yil davomida teng ulushlarda noruda foydali qazilma boyliklari konlarini o'zlashtirish uchun zarur bo'ladijan muhandislik-kommunikatsiya va transport infratuzilmasini qurish xarajatlari miqdoriga, biroq O'zbekiston Respublikasi Energetika vazirligi va Transport vazirligi tomonidan belgilanadigan normativlarga muvofiq hisoblanadigan summadan ortiq bo'lмаган miqdorga kamaytiriladi;
- tegishli sinovlardan o'tgan va belgilangan tartibda muvofiqlik sertifikati berilgan qurilish materiallari qurilish ishlarida qo'llanilishi mumkin;
- texnogen mineral hosilalarning turi yoki ko'rinishi, ularning miqdor va sifat ko'rsatkichlari hamda ularni saqlashning kon-texnikaviy shart-sharoitlarini tavsiflovchi ma'lumotlar tadbirdorlik subyektlariga ularning so'roviga asosan bepul taqdim etiladi.

**4.** O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2021 yil 9 iyundagi PF-6244-sonli "Hududlarning sanoat salohiyatini oshirishga doir qo'shimcha chora-tadbirlar to'g'risida"gi Farmoniga muvofiq respublikaning 24 ta tuman va shaharlari qurilish materiallarini ishlab chiqarishga ixtisoslashtirilgan.

**5.** O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2021 yil 31 avgustdagi PQ-5239-sonli "Qurilish materiallari sanoatini qo'llab-quvvatlash chora-tadbirlari to'g'risida" Qaroriga asosan:

- 2021-yil 1-oktabrdan boshlab sement (klinker) ishlab chiqaruvchilar uchun foyda solig'inining stavkasini 20 foizdan 15 foizgacha pasaytirish;
- 2022-yil 1-yanvardan boshlab sement ishlab chiqarishga mo'ljallangan 1 tonna ohaktosh uchun yer qa'ridan foydalanganlik uchun soliq stavkasini ikki baravar kamaytirgan holda 22 500 so'm miqdorda belgilash ko'zda tutilgan.

**6.** O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2022 yil 21 fevraldagi PQ-139-sonli "Uy-joylar qurilishini va qurilish materiallari sanoatini qo'llab-quvvatlashning qo'shimcha chora-tadbirlari to'g'risida"gi Qaroriga asosan:

- respublikaning 8 ta tumanida xomashyoni qazib olishdan uni qayta ishlash, laboratoriya tekshiruvidan o'tkazish, tayyor qurilish va pardozbop materiallar ishlab chiqarishgacha qo'shilgan qiymat zanjirini yaratuvchi qurilish materiallari klasterlarini tashkil etish;
- respublikaning 16 ta tuman va shaharlarda boshqa hududlar bilan sanoat kooperatsiyasini tashkil qilish orqali qurilish materiallari ishlab chiqarilishini yo'lga qo'yish;
- har bir hududda kamida bittadan qurilish materiallarini ishlab chiqarishdan qurilish obyektlarini loyihalashtirish va tayyor ko'p qavatli uy-joylar qurishgacha qo'shilgan qiymat zanjirini yaratuvchi uy-joy qurilishi klasterlarini tashkil etish belgilangan.

Shuningdek, mazkur Qarorga asosan 2022-yil 1-martdan boshlab:

- barcha yuridik shaxslarga respublikada ishlab chiqariladigan sement, sement klinkeri va qurilish oynasini cheklovlarsiz to'g'ridan to'g'ri shartnomalar asosida (kvotasiz) eksport qilishga ruxsat berilgan;
- 2024-yil 1-yanvarga qadar Eksportni rag'batlantirish agentligi tomonidan mahalliy eksport qiluvchi korxonalarga (ularning vakolatli vakillariga) qurilish materiallarini barcha mamlakatlarga, shu jumladan chegaradosh davlatlarga avtomobil, temir yo'l va havo transportida tashish xarajatlarining 50 foizigacha miqdorini kompensatsiya qilishga subsidiyalar taqdim etilgan.

## **5. Huquqiy va me'oriy muhit**





**2017-2023 YILLARDA  
QABUL QILINGAN  
ME'YORIY HUQUQIY  
XUJJATLAR**



2021

2022

2023



- **18.** PF-6244 09.06.2021: 24 ta tuman va shaharlari qurilish materiallarini ishlab chiqarishga ixtisoslashtiriladigan bo'ldi.
- **19.** VMQ-637 12.10.2021 PF-6260: Ehtiyojmand oilalarning farzandlari va «Yoshlar daftari»dagi yangi turmush qurban yoshlarning yakka tartibdagi xonodonida qo'shimcha uy-joy qurish uchun garovsiz kredit ajratish tartibi tasdiqlandi.
- **20.** VMQ-656 25.10.2021: Yetim bolalar va ota-onan qaramog'idan mahrum bo'lgan bolalarga 1 xonali, nikoh tuzilgan hollarda 2 xonali kvartira ajratilishi belgilandi.
- **21.** VMQ-737 06.12.2021: Ehtiyojmand xotin-qizlarga ipoteka bo'yicha uy-joy qiymatining 15% badal sifatida to'lab beriladigan, 5 yil foiz to'lovlari uchun — 10% lik punktdan oshgan qismiga subsidiyalar ajratiladigan bo'ldi.
- **22.** PF-33 09.12.2021: Ehtiyojmand fuqarolarga ipoteka uchun subsidiya to'lashda kvartira maydonining eng ko'p me'yori belgilanmaydigan bo'ldi; Iqtisodiyot vazirligi tomonidan har yili bir qarz oluvchiga ajratiladigan ipoteka kreditining eng ko'p miqdori va dastlabki badal uchun subsidiya miqdori tasdiqlanadigan bo'ldi; Subsidiya xabarnomasini olgan shaxslar ipoteka boshlang'ich badalining uy-joy qiymatining kamida 5% ga teng bo'lgan qismini o'z mablag'lari hisobidan shakllantiradigan bo'ldi; Dastlabki badal uchun subsidiyalar qat'iy 32 mln so'm miqdorida belgilandi, foiz to'lovlari uchun subsidiyalar 5 yil davomida 10% lik punktdan oshgan qismiga to'lanadigan bo'ldi; Dastlabki badal va foiz to'lovlari uchun subsidiyalar sotib olinayotgan kvartiraning narxi ipoteka kreditining eng ko'p miqdoridan oshgan taqdirda ham to'lanadigan bo'ldi; Ipoteka olishda qarz oluvchi sifatida birga yashamayotgan va yaqin qarindoshi bo'lмаган boshqa shaxslarni ham jalg qilish huquqi berildi.
- **23.** PF-60 28.01.2022: Renovatsiya va uy-joylar dasturlari asosida shaharlarda eskirgan uylar o'rninga 19 mln kv.m.dan ortiq yangi uylar qurilishi belgilandi; 275 mingdan ziyod oilaning yangi massivlarga ko'chib o'tishi uchun sharoit yaratilishi belgilandi.
- **24.** PQ-139 21.02.2022: Sement va qurilish oynasini cheklavlarsiz to'g'ridan-to'g'ri eksport qilishga ruxsat berildi; 01.01.2024 yilgacha mahalliy eksportyorlarga qurilish materiallarini transportirovkasi uchun 50% gacha kompensatsiya beriladi; Respublikaning 8 ta tumanida qurilish materiallari klasterlari tashkil etiladigan bo'ldi; Respublikaning 16 ta tuman va shaharlarda sanoat kooperatsiyasi asosida qurilish materiallari ishlab chiqarish yo'lga qo'yiladigan bo'ldi; Har bir hududda uy-joy qurilishi klasterlari tashkil etiladigan bo'ldi; Ko'p qavatli uy-joylar qurilishida energiya tejamkor devorbop qurilish materiallari qo'llanganligi nazoratga olindi.
- **25.** PF-87 07.03.2022: Uy-joy sharoitlarini yaxshilashga muhetoj bo'lgan xotin-qizlar uchun vaqtincha ijara kvartiralar berilishi belgilandi.
- **26.** VMQ-200 20.04.2022: Qurilish sohasiga oid yagona ma'muriy qurilish reglamentlari tasdiqlandi.
- **27.** 0022-22-son SanQvaN 17.05.2022: Qurilish ishlarini tashkil qilish bo'yicha sanitariya qoidalari, normalari va gigiena normativlari tasdiqlandi.
- **28.** PQ-377 22.09.2022: Subsidiya berilgan fuqarolarning dastlabki badal va ipoteka foizlarini qoplash uchun yo'naltirilgan ish haqi daromad solig'iga tortilmaydigan bo'ldi; Tayyor holda topshirish shartisiz qurilgan uylardagi kvartiralarni sotib olish uchun ipoteka bo'yicha foizlarni qoplash uchun subsidiya to'lashga ruxsat berildi.
- **29.** VMQ-601 14.10.2022: Subsidiya ajratish komissiyasi tarkibi maqbullashtirildi; Subsidiya olish uchun ma'lumotlar «subsidiya.idm.uz» portalida avtomatik tarzda shakllantiriladigan bo'ldi.
- **30.** VMQ-722 26.12.2022: Andijon, Buxoro, Jizzax, Navoiy, Namangan, Sirdaryo va Xorazmda barpo etilgan uy-joy massivlarida muhandislik infratuzilma ob'yektlarini qurish uchun \$5,8 mln yo'naltiriltirildi.
- **31.** PF-51 13.04.2023: Rasmiy daromadsiz shaxslarga ipoteka kreditini ajratishda skoring tizimi yo'lga qo'yildi; Subsidiyasiz ipoteka kreditlari bo'yicha tabaqaqlashtirilgan foiz stavkalarini o'rnatish huquqi berildi; 01.01.2025 yilgacha 10 turdag'i qurilish materiallari importi uchun bojxona bojining nol stavkasi qo'llanilishi belgilandi.
- **32.** PF-151 28.08.2023: Qurilish faoliyati subyektlarining (buyurtmachi, loyihachi, pudratchi bo'yicha) majburiy tartibdagi nazorat tadbirleri "Shaffof qurilish" milliy axborot tizimining "Qurilishda davlat nazorati" elektron platformasida amalga oshirilishi belgilandi.

# **6. Xulosa va takliflar**



Mamlakatning ijtimoiy-iqtisodiy rivojlanishida ko'chmas multk va ipoteka bozori muhim ahamiyatga ega. Mazkur hisobotda hududlar kesimida uy-joy bozoridagi talab va taklif, uy-joy va ijara narxlari dinamikasi, yer narxlarining o'zgarishi, aholini uy-joy sotib olishda davlat tomonidan qo'llab-quvvatlash tizimining asosiy ko'rsatkichlari va asosiy qurilish materiallarining ulgurji narxlari tahlil qilindi.



Ijtimoiy-iqtisodiy islohotlar doirasida aholini arzon uy-joy bilan ta'minlashga qaratilgan davlat dasturlarining amalga oshirilib kelinayotganligi so'nggi yillarda O'zbekiston uy-joy bozoridagi sezilarli o'sishga o'z hissasini qo'shdi. Uy-joy massivlari qurilishi uchun zarur infratuzilma va huquqiy bazaning yaratilishi yangi uy-joylar qurish jarayonini soddalashtirib, tobora ko'proq aholini o'z uy-joylariga ega bo'lish imkonini bermoqda. Bu esa umuman olganda uy-joy bozorini barqarorlashtirishga va uni yanada rivojlantirishga yordam bermoqda.

Tahlillarga asosan uy-joy va ipoteka bozorining rivojlanishida davlatning bevosita ishtirotki kamayib, xususiy investorlar va tijorat banklarining ishtirotki tobora oshib bormoqda. Uy-joy bozorini rivojlanitirishda davlatning bevosita moliyaviy istirokining kamayib borishi cheklangan moliyaviy resurslarni tobora ko'proq ijtimoiy-iqtisodiy islohotlarni amalga oshirishga qaratishga imkon beradi. O'z navbatida, uy-joy bozorida xususiy investitsiyalar rolining tobora oshib borishi aholining uy-joyga bo'lgan talabini yanada samarali qondirishga keng imkoniyatlar yaratadi. Bunda xususiy investorlar tomonidan aholining talabiga ko'ra uy-joy taklifining narx va sifat jihatidan turli variantlarini taklif qilishda raqobat darajasi oshadi.

Shu bilan birga, uy-joy va ipoteka bozori faoliyatini yanada takomillashtirish maqsadida bir qator masalalarni hal qilish soha rivojini yangi bosqichga olib chiqishi mumkin.

### **1. Arzon uy-joylar taklifini oshirish.**

Uy-joy qurilishi sohasiga xususiy va xorijiy investitsiyalarni yanada rag'batlantirish orqali yangi, zamonaviy va arzon uy-joylar qurilishini aholi sonining o'sish sur'atlarini inobatga olgan holda ko'paytirish, bunda hududlarining o'ziga xos xususiyatlaridan kelib chiqib investorlarga differential imtiyozlар (soliq imtiyozlari, yer ajratish jarayonlarini soddalashtirish va byurokratik to'siqlarni kamaytirish) taqdim qilish imkoniyatlarini ko'rib chiqish lozim. Masalan, aholisi tez o'sayotgan shaharlarda yoki iqtisodiy jihatdan past rivojlangan hududlarda arzon uy-joylarni qurishga urg'u berish, kam ta'minlangan aholi

ko'p yashaydigan hududlarda qurilish loyihalari uchun ko'proq soliq imtiyozlari berish taklif qilinadi.

**2. Ko'chmas mulk bozorida spekulyativ faoliyat tufayli uy-joy narxlari oshib ketishini oldini olish.** Misol uchun, Singapur tajribasidan foydalangan holda, birinchi uy-joyga qaraganda ikkinchi va undan keyingi uy-joylar uchun alohida differential soliq stavkalari belgilash amaliyotini joriy etish maqsadga muvofiq.

### **3. Uy-joy bozorida shaffoflikni oshirish hamda bozordagi informatsion assimetriyani kamaytirish.**

Xaridorlar va sotuvchilar uchun uy-joy narxlari va mavjudligi haqida ma'lumotlar topish imkoniyatlarini oshirish bozordagi informatsion assimetriyani kamaytiradi. Shunga ko'ra, uy-joylar qurilishini amalga oshiruvchi tadbirkorlik sub'ektlari, ular tomonidan qurilayotgan ko'p kvartirali uy-joylar, ulardagi kvartiralar soni, maydoni, qiymati va joylashuvi, ipoteka kreditlari va subsidiyalar kabi ma'lumotlarni taqdim etuvchi "www.ipoteka-bozori.uz" veb-portali faoliyatini to'liq yo'lga qo'yish maqsadga muvofiq.

Uy-joy bozoridagi ma'lumotlar shaffofligi va ishonchlilagini oshirish, xususan narxlari, takliflar va sotish shartlari haqidagi aniq ma'lumotlarni taqdim etish, investorlar va xaridorlarning qaror qabul qilish jarayonini yaxshilaydi.

### **4. Ipoteka va moliyaviy mahsulotlarni yanada rivojlantirish.**

Tijorat banklari qoshida ko'chmas mulkni boshqarish (qurish, oldi-sotdi qilish, baholash va boshqa) vakolatiga ega bo'lgan tashkilotlarni tashkil qilish maqsadga muvofiq. Natijada, uy-joy sotib olishni bankning boshqa moliyaviy xizmatlari bilan integratsiyalashtirish imkoniyati paydo bo'ladi. Shuningdek, bu orqali ko'chmas mulk bozorida transparentlik va ishonchning oshishi mulkni baholash, oldi-sotdi qilish va uni qurish jarayonlarida korrupsiya va noqonuniy harakatlarning oldi olinadi.

**Ma'lumot uchun:** Vengriyada OTP Bank Group tarkibida OTP Real Estate kompaniyasi investor, developer, ijaraga beruvchi, ko'chmas mulk agenti va texnik eksperti sifatida faoliyat yuritadi. Ushbu kompaniya tashkil etilgandan beri yiliga o'rtacha 200-300 xonadon qurib keladi.

**5. Kapital bozorini rivojlantirishni jadallashtirish**, shu jumladan sekyuritizatsiya strategiyasini to'g'ri boshqarish orqali uy-joy sotib olishni moliyalashtirish imkoniyatlarini kengaytirish lozim.

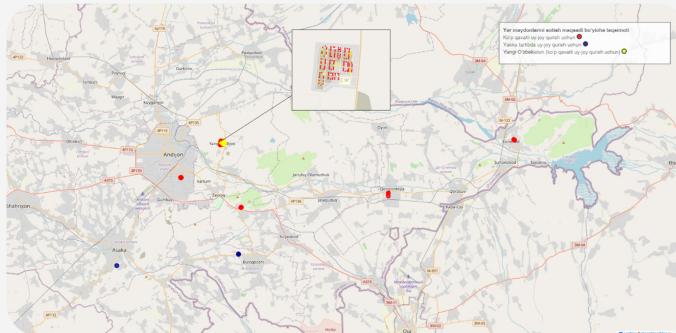
**6. Uy-joy bozoridagi demografik o'zgarishlarni tahlil qilish.** Aholining demografik xususiyatlari, masalan, yosh tarkibi, daromad darajasi va oilaviy holati, talab tomonidan uy-joy bozori rivojlanishiga sezilarli ta'sir qiladi. Shu sababli, kelgusida bozor talabini proqnoz qilishda va tegishli qarorlar qabul qilishda ushbu omillarni hisobga olish muhimdir.

# Ilova va adabiyotlar

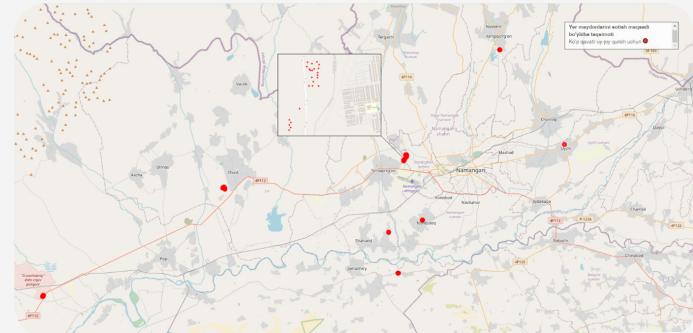


## E-auksion orqali uy-joy qurish uchun sotilgan yer uchastkalari

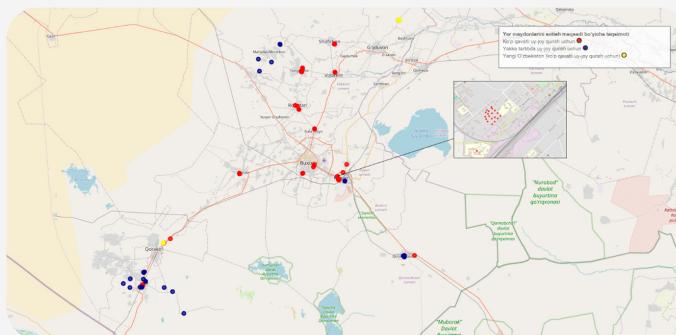
1. Andijon



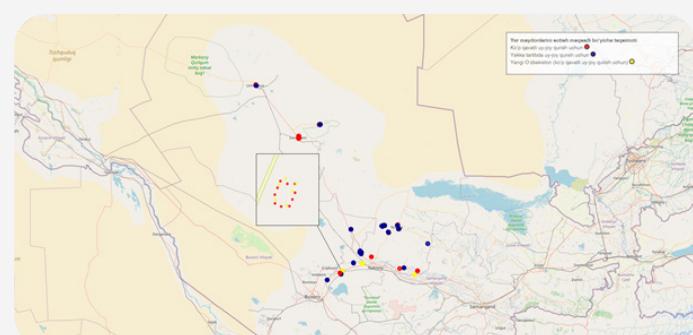
5. Namangan



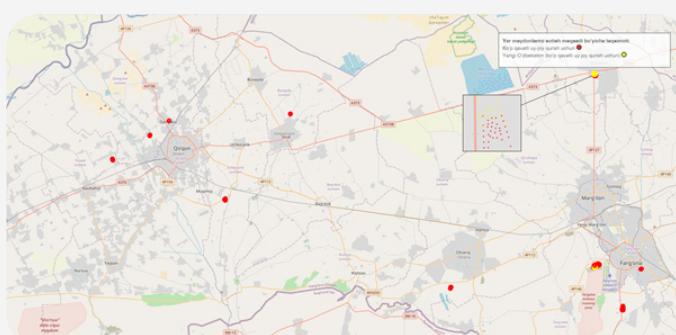
2. Buxoro



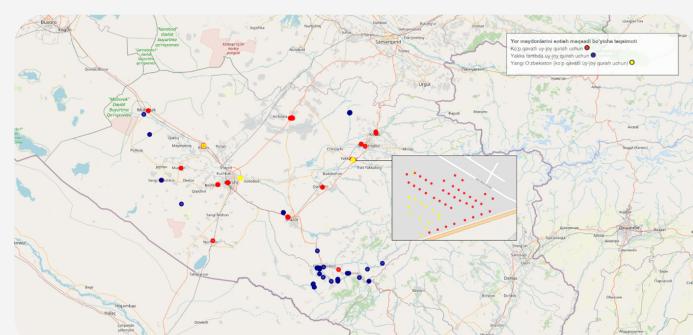
6. Navoiy



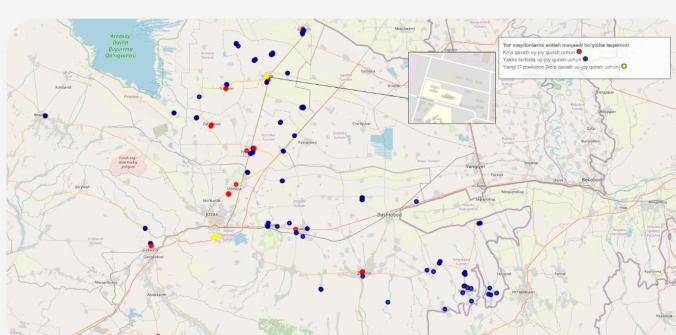
3. Farg'ona



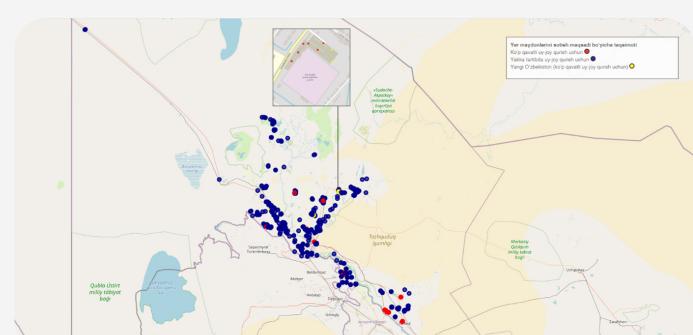
7. Qashqadaryo



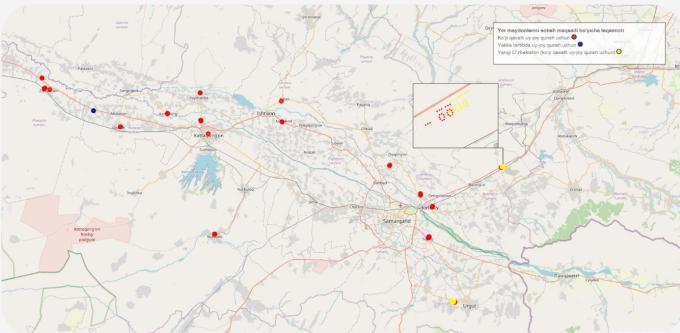
4. Jizzax



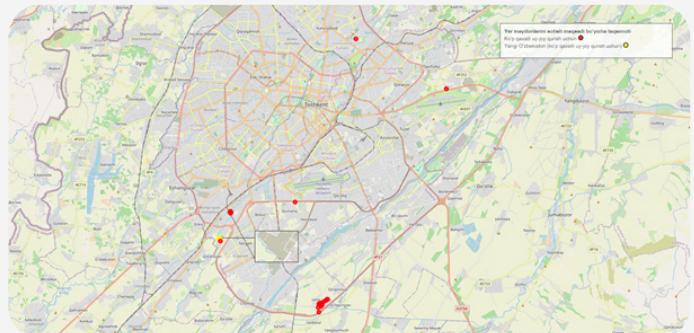
8. Qoraqalpog'iston Respublikasi



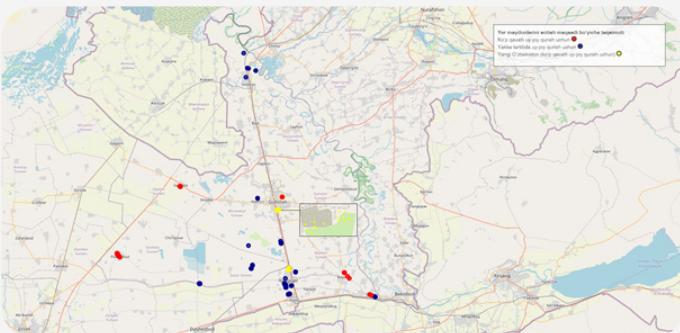
9. Samarqand



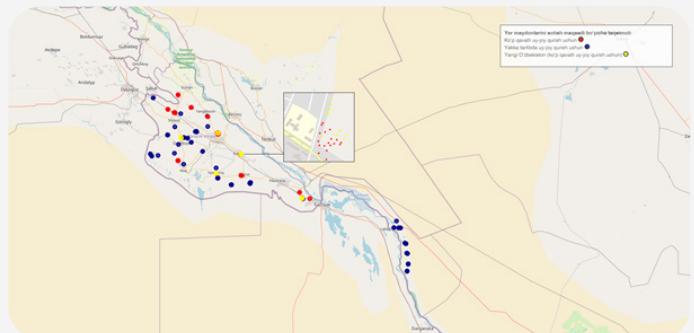
13. Toshkent shahri



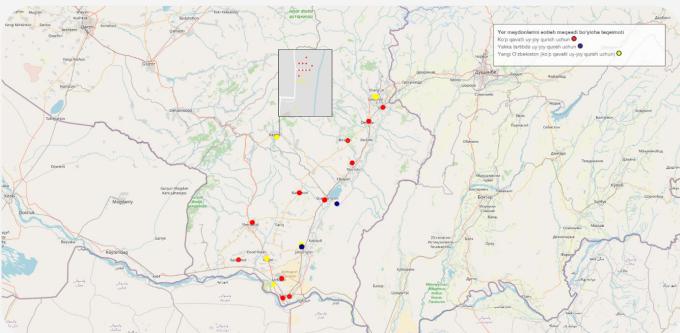
10. Sirdaryo



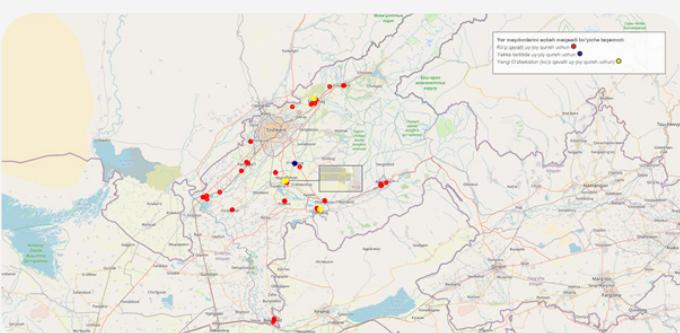
14. Xorazm



11. Surxondaryo



12. Toshkent



## Foydalanilgan adabiyotlar

1. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining “O'zbekiston — 2030” strategiyasi to'g'risida”gi Farmoni, PF-158 11.09.2023. <https://lex.uz/docs/-6600413>
2. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining “2023-yilda bozor tamoyillariga asoslangan ipoteka kreditlari orqali aholini uy-joy bilan ta'minlash dasturini amalga oshirish chora-tadbirlari to'g'risida”gi Farmoni, PF-51 13.04.2023. <https://lex.uz/docs/-6433775>
3. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining “Ipoteka kreditidan foydalanishda aholiga qo'shimcha qulayliklar yaratish chora-tadbirlari to'g'risida” Qarori, PQ-377 22.09.2022. <https://lex.uz/docs/-6203431>
4. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining “Oila va xotin-qizlarni tizimli qo'llab-quvvatlashga doir ishlarni yanada jadallashtirish chora-tadbirlari to'g'risida”gi Farmoni, PF-87 07.03.2022. <https://lex.uz/docs/-5899498>
5. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining “Uy-joylar qurilishini va qurilish materiallari sanoatini qo'llab-quvvatlashning qo'shimcha chora-tadbirlari to'g'risida”gi Qarori, PQ-139 21.02.2022. <https://lex.uz/ru/docs/-5871090>
6. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining “2022—2026 yillarga mo'ljallangan Yangi O'zbekistonning taraqqiyot strategiyasi to'g'risida”gi Farmoni, PF-60 28.01.2022. <https://lex.uz/docs/-5841063>
7. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining “Bozor tamoyillariga asoslangan ipoteka kreditlari orqali aholini uy-joy bilan ta'minlashga oid qo'shimcha chora-tadbirlar to'g'risida”gi Farmoni, PF-33 09.12.2021. <https://lex.uz/docs/-5767194>
8. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining “Yangi O'zbekiston” massivlarini qurish va hududlarning ijtimoiy-iqtisodiy rivojlanishini ta'minlash chora-tadbirlari to'g'risida”gi Farmoni, PF-32 09.12.2021. <https://lex.uz/docs/5767440#5769738>
9. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining “Hududlarning sanoat salohiyatini oshirishga doir qo'shimcha chora-tadbirlar to'g'risida”gi Farmoni, PF-6244 09.06.2021. <https://lex.uz/ru/docs/-5449564>
10. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining “Yer munosabatlarida tenglik va shaffoflikni ta'minlash, erga bo'lgan huquqlarni ishonchli himoya qilish va ularni bozor aktiviga aylantirish chora-tadbirlari to'g'risida”gi Farmoni, PF-6243 08.06.2021. <https://lex.uz/docs/-5450176>

11. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining "Bozor tamoyillariga asoslangan ipoteka kreditlarini ajratish orqali aholini uy-joy bilan ta'minlashga oid qo'shimcha chora-tadbirlar to'g'risida"gi Farmoni, PF-6186 11.03.2021. <https://lex.uz/docs/-5327053>
12. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining "Ipoteka krediti mexanizmlari yanada takomillashtirilishi munosabati bilan O'zbekiston Respublikasi Prezidenti va O'zbekiston Respublikasi Hukumatining ayrim hujjatlariga o'zgartirish va qo'shimchalar kiritish to'g'risida"gi Farmoni, PF-6126 07.12.2020. <https://lex.uz/docs/-5146838>
13. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining "Aholining uy-joy sharoitini yaxshilash hamda ipoteka krediti bozorini yanada kengaytirishga oid qo'shimcha chora-tadbirlar to'g'risida"gi Qarori, PQ-4701 01.05.2020. <https://lex.uz/docs/-4803527>
14. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining "O'zbekiston Respublikasining qurilish sohasida islohotlarni chuqurlashtirishga doir qo'shimcha chora-tadbirlar to'g'risida"gi Farmoni, PF-5963 13.03.2020. <https://lex.uz/ru/docs/-4762004>
15. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining "Qurilish-montaj ishlari sifatini tubdan yaxshilash va qurilishni nazorat qilish tizimini takomillashtirish choralari to'g'risida"gi Qarori, PQ-4586 05.02.2020. <https://lex.uz/docs/-4726130>
16. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining "Ipoteka krediti mexanizmlarini takomillashtirishga oid qo'shimcha chora-tadbirlar to'g'risida"gi Farmoni, PF-5886 28.11.2019. <https://lex.uz/docs/-4637331>
17. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining "Qurilish sohasiga axborot-kommunikatsiya texnologiyalarini keng joriy etish chora-tadbirlari to'g'risida"gi Qarori, PQ-4464 20.09.2019. <https://lex.uz/docs/-4523181>
18. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining "Ipoteka krediti bozorini rivojlantirish va kengaytirishga oid qo'shimcha chora-tadbirlar to'g'risida"gi Farmoni, PF-5715 13.05.2019. <https://lex.uz/ru/docs/-4337770>
19. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining "O'zbekiston Respublikasida turizmni jadal rivojlantirishga oid qo'shimcha chora-tadbirlar to'g'risida"gi Farmoni, PF-5611 05.01.2019. <https://lex.uz/docs/-4143188>

20. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining "Qurilish sohasini davlat tomonidan tartibga solishni takomillashtirish qo'shimcha chora-tadbirlari to'g'risida"gi Farmoni, PF-5577 14.11.2018. <https://lex.uz/ru/docs/-4060063>
21. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining "Qurilish sohasida davlat boshqaruvi tizimini tubdan takomillashtirish chora-tadbirlari to'g'risida"gi Farmoni, PF-5392 02.04.2018. <https://lex.uz/docs/-3605171>
22. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining "Mamlakat iqtisodiyotining tarmoqlarini talab yuqori bo'lgan mahsulot va xom ashyo turlari bilan barqaror ta'minlash chora-tadbirlari to'g'risida"gi Qarori, PQ-3479 17.01.2018. <https://lex.uz/docs/-3509696>
23. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining "Energiya resurslaridan oqilona foydalanishni ta'minlash chora-tadbirlari to'g'risida"gi Qarori, PQ-3379 08.11.2017.  
<https://lex.uz/docs/-3405580>
24. O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining "Quvayt arab iqtisodiy taraqqiyot jamg'armasi ishtirokida «namunaviy loyihalar bo'yicha yakka tartibdagi uy-joylar qurilishi yuzasidan qishloq massivlarida muhandislik infratuzilmasini rivojlantirish (2-bosqich)» loyihasini amalga oshirishga oid qo'shimcha chora-tadbirlar to'g'risida"gi Qarori, VMQ-722 26.12.2022. <https://lex.uz/uz/docs/-6328419>
25. O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining "Ahолига ipoteka krediti va uy-joy sotib olish uchun subsidiya ajratish jarayonlarini soddalashtirish chora-tadbirlari to'g'risida"gi Qarori, VMQ-601 14.10.2022. <https://lex.uz/docs/-6238561>
26. O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining "O'zbekiston Respublikasida yangi barpo etilayotgan ko'chmas mulk obyektlarini fuqarolari sotib olish huquqiga ega bo'lgan xorijiy mamlakatlar ro'yxatini tasdiqlash to'g'risida"gi Qarori, VMQ-384 13.07.2022.  
<https://lex.uz/ru/docs/-6106940>
27. O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining "Uy-joyga muhtoj xotin-qizlarni uy-joy bilan ta'minlash hamda toshkent shahrida boshpanasiz, og'ir turmush sharoitiga tushib qolgan fuqarolarning yashash sharoitlarini yaxshilash chora-tadbirlari to'g'risida"gi Qarori, VMQ-737 06.12.2021. <https://lex.uz/docs/-5760624>
28. O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining "Yetim bolalar va ota-onalar qaramog'idan mahrum bo'lgan bolalarni ijtimoiy qo'llab-quvvatlashga doir qo'shimcha chora-tadbirlar to'g'risida"gi Qarori, VMQ-656 25.10.2021. <https://lex.uz/docs/-5695154>

29. O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining "«Temir daftar» va «Ayollar daftari»ga kiritilgan oilalarning farzandlari hamda «Yoshlar daftari»ga kiritilgan yangi turmush qurban yoshlarning yakka tartibdagi xonadonida qo'shimcha uy-joy qurish uchun garovsiz kredit ajratish tartibi to'g'risidagi nizomni tasdiqlash haqida"gi Qarori, VMQ-637 12.10.2021. <https://lex.uz/docs/-5676240>
30. O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining "O'zbekiston Respublikasi Moliya vazirligi tomonidan joylashtirilgan mablag'lar hisobidan ipoteka kreditlari ajratish tartibi to'g'risidagi nizomni tasdiqlash haqida"gi Qarori, VMQ-56 05.02.2021. <https://lex.uz/uz/docs/-5266510>
31. O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining "Yong'in xavfsizligi qoidalarini tasdiqlash to'g'risida"gi Qarori, VMQ-649 20.10.2020. <https://lex.uz/docs/-5056473>
32. O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining "Qishloq joylarda ko'p kvartirali uy-joylarni qurishda tadbirkorlik sub'ektlarini keng jalb etish chora-tadbirlari to'g'risida"gi Qarori, VMQ-355 04.06.2020. <https://lex.uz/docs/-4844617>
33. O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining "Uy-joy sotib olish yoki yakka tartibdagi uy-joylarni qurish va rekonstruktsiya qilish uchun fuqarolarga subsidiya to'lash tartibi to'g'risidagi nizomni tasdiqlash haqida"gi Qarori, VMQ-182 25.03.2020. <https://lex.uz/docs/-4774086>
34. O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining "Uy-joy sharoitlarini yaxshilashga ehtiyojmand mehnat migrantlariga ko'p kvartirali uylardan xonadonlar ajratish chora-tadbirlari to'g'risida"gi Qarori, VMQ-39 29.01.2020. <https://lex.uz/docs/-4717180>
35. O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining "Osiyo taraqqiyot banki ishtirokida O'zbekistonda ipoteka krediti bozorini rivojlantirish dasturini amalga oshirish chora-tadbirlari to'g'risida"gi Qarori, VMQ-29 16.01.2020. <https://lex.uz/ru/docs/-4701507>
36. O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining "Og'ir ijtimoiy vaziyatga tushib qolgan xotin-qizlarga, nogironligi bo'lgan, kam ta'minlangan, farzandlarini to'liqsiz oilada tarbiyalayotgan va uy-joy sharoitini yaxshilashga muhtoj onalarga arzon uy-joylar berish tartibi to'g'risidagi nizomni tasdiqlash haqida"gi Qarori, VMQ-285 12.04.2018. <https://lex.uz/docs/-3682704>
37. O'zbekiston Respublikasi Sanitariya-epidemiologik osoyishtalik va jamoat salomatligi xizmatining "Qurilish ishlarini tashkil qilish bo'yicha sanitariya qoidalari, normalari va gigiena normativlarini (0022-22-son SanQvaN) tasdiqlash to'g'risida"gi Qarori, 0022-22-son SanQvaN 17.05.2022. <https://lex.uz/docs/-6050883>

38. UBS Global Real Estate Bubble Index  
<https://www.ubs.com/global/en/wealth-management/insights/2023/global-real-estate-bubble-index.html>
39. OECD Handbook on Constructing Composite Indicators: Methodology and User Guide
40. Jordà, Ò., Knoll, K., Kuvshinov, D., Schularick, M., & Taylor, A. M. (2019). The rate of return on everything, 1870–2015. *The Quarterly Journal of Economics*, 134(3), 1225-1298.









