

IMRS

Institute for Macroeconomic
and Regional Studies



Biznesni
Rivojlantirish
Banki

O'ZBEKISTON KO'CHMAS MULK VA IPOTEKA BOZORI

Makroiqtisodiy va hududiy tadqiqotlar instituti

MUNDARIJA

Minnatdorchilik

Asosiy xulosalar

I. Kirish

II. Uy-joy narxlari va ijara tahlili

2.1. Narxlar va ijara

2.2. “Pufak” indeksi

III. Uy-joyga talab tahlili

3.1. Talab omillari

3.2. Uy-joyga talab

3.3. Uy xo'jaliklari so'rovi

IV. Uy-joy taklifi tahlili

4.1. Qurilish kompaniyalari so'rovi

4.2. Yer narxlari

4.3. Qurilish va qurilish materiallari bozori

V. Huquqiy va me'yoriy muhit

VI. Xulosa

Ilovalar va adabiyotlar



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, Jasur Jalolov, 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 bosh homiy Biznesni rivojlantirish bankiga (sobiq "Qishloq qurilish bank") 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, Qurilish vazirligi, Markaziy bank hamda Statistika agentligidan olingan batafsil statistik ma'lumotlar tahlillarimizning mavjud bo'lgan eng so'nggi va keng qamrovli ma'lumotlarga asoslanganligini ta'minladi.

Shuningdek, qurilish kompaniyalari va uy xo'jaliklari orasida o'tkazilgan so'rovlardan olingan natijalar ushbu tadqiqotning bayoni va xulosalarini shakllantirishda bebaho bo'ldi. Aholi orasida so'rov o'tkazishga yaqindan yordam bergan Mahallabay ishlash va tadbirkorlikni rivojlantirish agentligi rahbariyatiga, hokim yordamchilariga, so'rovda ishtirok etgan barcha qurilish kompaniyalari vakillariga hamda aholiga o'z minnatdorchiligimizni bildiramiz. Joylarga chiqqan holda qurilish tashkilotlari orasida so'rov o'tkazishga yaqindan yordam bergan Botir Abdullayev, Anvarxo'ja Shoazizov, Javohir Xasanov, Diydor Berdiklichev, Mirzabek Jamolovlarning beminnat mehnatlarini juda qadrlaymiz. Shuningdek, ushbu hisobotning jozibadorligiga o'zining dizayn mahorati bilan katta hissa qo'shgan Eldor Ro'ziyev, Isroil Saidov va Saidakbar Hojakbarovga chin yurakdan minnatdorchilik bildiramiz.

Bundan tashqari, 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.



ASOSIY XULOSALAR

Toshkent shahrida uy-joy narxlari “pufak xavfi” tomon yaqinlashmoqda va ushbu tendensiyaning Toshkent viloyatining poytaxtga yaqin hududlaridagi ko'chmas mulk bozoriga tarqalish ehtimolligi oshib bormoqda.

Union Bank of Switzerland (UBS) Global guruhi metodologiyasi asosida Toshkent shahrida uy-joy narxlari uchun hisoblangan “pufak indeksi” narxlar pufak xavfi chegarasiga yaqinlashib borayotganini ko'rsatmoqda.¹ 2023 yil 3-chorakda poytaxtda uylarning 1 kv.m. uchun o'rtacha (median) narx 2022 yilning mos davridagi \$975 dan \$1200 ekvivalenti miqdorigacha ko'tarilgan. Joriy yil boshidan Toshkent shahrida yangi qurilishlarga moratoriy e'lon qilinishi hamda qurilish ishlari o'sish sur'atlarining sekinlashishi tufayli ikkilamchi bozorda narxlar oshishi tezlashishi kuzatilgan. O'rtacha oylik ish haqidani kelib chiqilsa, hozirda poytaxtda o'rtacha ta'mirlangan 2 xonali xonadonni sotib olish 10 yil muddat talab etadi (Navoiyda – 6 yil, Xorazm, Sirdaryo viloyatlarida – 7 yil). Taqqoslash uchun 2023 yil sentyabr holatiga dunyoning eng qimmat shaharlari hisoblangan Tokyo, Paris, Tel Aviv va London shaharlarida 60 kv.m. xonadon sotib olish uchun yillik daromadning 10 barobaridan ortiq mablag' talab etilishi aniqlangan (UBS, 2023). Toshkent shahrida narxlarning bu darajada oshishi ko'chmas mulk bozorining barqarorligi uchun xavf tug'diradi.

Xaotik nazariyaga ko'ra, uy-joy narxlari oshishi investorlarning uy-joy bozoriga ko'proq sarmoya kiritishiga sabab bo'ladi, bu esa narxlarni yanada oshiradi. Natijada, bu o'sish barqaror bo'lmagan va oxir-oqibat "pufak" hosil qilib, narxlarning keskin pasayishga olib keladigan holatni yaratishi mumkin. Bu holat uy-joy bozorini muvozanatdan chiqaradi va iqtisodiy inqirozga olib kelishi mumkin. 2007-2008 yillarda AQSHda uy-joy narxlari pufagi sababli yuzaga kelgan inqiroz boshqa davlatlarga ham tarqalgani singari bir hududda yuzaga kelgan inqiroz boshqa yaqin hududlarga ham “oqib o'tishi” mumkin.

Poytaxtda uy-joy narxlarining keskin darajada oshishi ko'plab omillar qatorida uy-joyga investitsiyalarning yuqori daromadlilik bilan bog'liq. 2023 yil sentyabr oyi holatiga uy-joy narxlari o'zgarishi va uning ijarasidan keladigan umumiy yillik daromadlilik jismoniy shaxslarning chet el valyutasidagi uzoq muddatli depozitlari bo'yicha o'rtacha foiz stavkasidan (5,3%) ancha yuqori hisoblanadi (Shayxontohur tumani – 43%, Mirzo Ulug'bek tumani – 32%, Yakkasaroy tumani – 29%). Aholi orasida o'tkazilgan so'rov natijalariga ko'ra, yaqin kelajakda uy-joy sotib olish niyatidagi respondentlarning salkam ¼ qismi (Toshkent shahrida – 18%) ijaraga berib daromad olish yoki kelgusida farzandlariga meros qilib qoldirish niyatida ekanliklarini bildirishgan.

¹ Pufak indeksi quyidagi 5 ta standartlashtirilgan subindekslarning o'rtacha tortilgan qiymatini hisoblash asosida aniqlanadi: 1) uy-joy narxining aholining o'rtacha yillik daromadiga nisbati; 2) uy narxining ijarasidan keladigan yillik daromadga nisbati; 3) hududdagi narx va Respublika bo'yicha o'rtacha narx o'rtasidagi farq; 4) ipoteka kreditlarining YalMga nisbati o'zgarishi; 5) qurilish ishlarining YalMga nisbati o'zgarishi. Mazkur indeks 1,5 dan yuqori bo'lsa, bu uy-joy bozorida shakllangan pufak xavfini ko'rsatadi.



Rasm 1. Uy-joy narxlari pufak indeksi

Aholi jamg'armalari uchun moliyaviy vositalar cheklangan sharoitda uy-joyga investitsiyalar daromadligining yuqori darajada saqlanib qolishi ko'chmas mulk bozoriga katta miqdordagi kapitalni oqib kelishini rag'batlantiradi. Bu holatning salbiy tomoni shundaki, aholi jamg'armalari uy-joyga investitsiya qilinyotgan paytda, boshqa istiqbolli loyihalarni moliyalashtirish uchun moliyaviy resurslar bank-moliya tizimiga yetib bormaydi. Bundan tashqari, uy-joy narxlari spekulativ o'sishi bank tizimi barqarorligiga salbiy ta'sir ko'rsatishi mumkin. Ushbu jarayonlar iqtisodiyotning turli sohalarida moliyaviy resurslarning nomutanosib taqsimlanishiga olib kelishi va narx spekulatsiyasini kuchaytirishi mumkin, bu esa uzoq muddatli barqaror iqtisodiy o'sish uchun xavf tug'diradi.

Taklif tomonidan uy-joy qurish uchun yer narxlari hamda qurilish materiallari narxlari o'sish sur'atlari barqarorligi saqlanib turgan sharoitda uy-joy narxlarining oshishiga asosan talab

omillari ta'sir ko'rsatgan. 2017-2022 yillarda jadal sur'atlarda olib borilgan qurilish ishlariga qaramasdan, aholining o'tgan yillar mobaynida "to'planib kelgan" uy-joyga bo'lgan ehtiyoji hamda so'nggi yillarda real daromadlarning sezilarli darajada oshishi natijasida qo'shimcha talab shakllanishi uy-joy narxlarining ko'tarilishiga sabab bo'ldi. 2022 yilda respublikaning barcha hududlarida aholi jon boshiga real daromadlar 2017 yilga nisbatan o'rtacha 2,4 barobarga, 2010 yilga nisbatan esa 8 barobarga oshgan. 2023 yil 1 yanvar holatiga O'zbekiston doimiy aholisi soni 36 mln kishiga yetib, 2010 yilga nisbatan 8 mln kishiga yoki 28,7% ga ko'paygan. 2017-2023 yillarda respublika bo'yicha oilalar soni yiliga o'rtacha 300 mingga ko'payib bordi. Mazkur davrda aholi sonining 1%ga o'sishi uy-joyga bo'lgan talabning 0,8%ga oshishiga olib kelgan. Shuningdek, aholini arzon uy-joy bilan ta'minlash bo'yicha davlat dasturlari doirasida ipoteka krediti olish imkoniyatlari kengaytirildi. 2017 yilda aholiga ajratilgan ipoteka kreditlari hajmi



Iqtisodiy omillar

- Daromadlar
- Bandlik
- Foiz stavkalari
- Iqtisodiy o'sish
- Inflatsiya



Demografik omillar

- Aholi o'sishi
- Urbanizatsiya
- Aholi tarkibi



Davlat siyosati bilan bog'liq omillar

- Uy-joy dasturlari
- Yerdan foydalanish
- Xorijiy investitsiyalar
- Doimiy ro'yxatga olish tartibi



Infratuzilma va qulayliklar

- Asosiy xizmatlarning mavjudligi
- Transport va aloqa
- Ta'lim va sog'liqni saqlash muassasalari

Rasm 2. Uy-joyga bo'lgan talab omillari

2,6 trln so'mni tashkil etib, nominal YaIMga nisbati 0,8% bo'lgan bo'lsa, 2022 yilga kelib ushbu ko'rsatkichlar mos ravishda 14,4 trln so'm va 1,6%ga yetdi. 2020-2023 yillarda dastlabki badal uchun ajratilgan jami subsidiyalar 35,3 mingga yaqin daromadi yuqori bo'lmagan va uy-joy sharoitini yaxshilashga muhtoj bo'lgan fuqarolarni yangi uy-joy bilan ta'minlashga yordam berdi.

Uy-joy narxlarini talab tomonidan jilovlashda kapital bozorini rivojlantirish hamda hududlarni rivojlantirish muhim ahamiyatga ega.

2021-2023 yillarda Toshkent shahri va Toshkent viloyatida o'rtacha hisobda uy-joy sotib oluvchi har beshinchi kishi ipoteka kreditlariga murojaat qilgan. Surxondaryo va Xorazm viloyatlari hamda Qoraqalpog'iston Respublikasida esa uy-joy oldi-sotdilarining salkam yarmi ipoteka kreditlari hisobiga moliyalashtirilgan. Bu esa Toshkent shahri va Toshkent

viloyatida aholi uy-joy sotib olishda asosan o'z mablag'laridan foydalanayotganligini ko'rsatadi. Ushbu tendensiya mazkur hududlarda aholi real daromadlari yuqoriligi hamda 2022 yildan boshlab aholini yashash joyi bo'yicha doimiy ro'yxatga olish tartibining takomillashtirilishi natijasida poytaxt va unga yaqin hududlarda uy-joyga investitsiya kiritilishi va ushbu hududlarga ko'chib kelish darajasining oshganligi bilan izohlanishi mumkin. Shu bois, uy-joy narxlariga aholi investitsiyasi tomonidan bosimni kamaytirish maqsadida aholi jamg'armalari uchun kapital bozorini rivojlantirish zarur. Buning uchun, turli investitsiya vositalarini, shu jumladan obligatsiyalar va aksiyalar bozorini rivojlantirish, shuningdek, ipoteka moliyalashtirish imkoniyatlarini kengaytirish lozim.

Yiliga 145 000 ta yangi uy-joyga talab shakllanayotgan bir paytda qurilish ishlari

o'sish sur'atlari sekinlashmoqda. 2017-2022 yillarda uy-joy qurilishining davlat tomonidan qo'llab-quvvatlanishi natijasida butun respublika bo'ylab katta qurilish ishlari amalga oshirildi. Masalan, qishloqlarda arzon uy-joy dasturi doirasida Osiyo taraqqiyot bankidan \$500 mln, Islom taraqqiyot bankidan \$300 mln miqdorida imtiyozli kreditlar jalb qilindi. Shuningdek, ipoteka bozorini rivojlantirish uchun Osiyo taraqqiyot bankidan \$350 mln miqdorida kreditlar ajratish bo'yicha shartnomalar imzolandi. Natijada, qurilish ishlari 2018 yilda 14,3% ga, 2019 yilda 22,9% ga o'sdi. Xatto, 2020 yilda COVID-19 pandemiyasiga qaramasdan, iqtisodiy o'sish 2% gacha sekinlagan bir paytda qurilish ishlari real o'sish sur'atlari 9,5% ni tashkil etdi.

Lekin, 2020 yilda COVID-19 pandemiyasiga qarshi kurash uchun katta miqdordagi budjet mablag'larining safarbar etilishi hamda keyingi yillarda davlatning tashqi qarz jalb qilish imkoniyatlarining cheklanishi natijasida 2022 yilga kelib qurilish ishlari o'sish sur'atlarida sekinlashish kuzatila boshlandi. Xususan, Toshkent shahri (2021 yilda 18,3% dan 4,4% gacha), Sirdaryo (9,9% dan -0,3% gacha), Buxoro (11,8% dan 1,5% gacha), Surxondaryo (12,9% dan 1,6% gacha) va Xorazm (30,9% dan 1,8% gacha) sezilarli darajada sekinlashish kuzatilgan bo'lsa, O'zbekiston aholisi salkam $\frac{1}{4}$ qismi yashaydigan Samarqand (17,8% dan 11,8% gacha) va Farg'ona (15,3% dan 13,8% gacha) viloyatlarida ushbu ko'rsatkich yuqori darajada saqlanib qoldi. Qurilish ishlari o'sish sur'atlarining sekinlashishi bir tomondan davlatning

tashqi qarz olish imkoniyatlari cheklanayotgan bir paytda ichki imkoniyatlarga tayanish lozimligidan dalolat beradi.

“O'zbekiston – 2030” strategiyasida belgilangan aholini arzon uy-joy bilan ta'minlash darajasini oshirish maqsadlariga erishish katta hajmda xususiy investitsiyalarni talab etadi.

2030 yilgacha mo'ljallangan strategiyada urbanizatsiya darajasini 51% dan 60% ga yetkazish, Samarqand va Namangan shaharlarini “millionlik shaharlar”ga aylantirish, 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 hamda respublikada kamida 140 ming oilaga mo'ljallangan ijtimoiy uylarni barpo etish rejalashtirilgan. Shuningdek, 2040 yilga borib mamlakatimiz aholi soni 48 mln kishiga yetishi kutilmoqda.

Ushbu maqsadlarga erishish katta hajmdagi xususiy investitsiyalarni jalb qilishni taqozo etadi. Shu bois, soliq imtiyozlari, qurilish jarayonlarini soddalashtirish va xususiy investitsiyalarni himoya qilish kabi chora-tadbirlar orqali qulay investitsion muhitni yanada yaxshilash lozim bo'ladi. Shu bilan birga, uy-joy qurilish dasturlarini aholi soni o'sishini hisobga olgan holda rejalashtirish, turli daromad darajasidagi oilalarga mo'ljallangan turli xil uy-joy variantlarini taqdim etish muhimdir. Aholiga uy-joy sotib olish uchun ko'proq moliyalashtirish imkoniyatlarini taqdim etish, jumladan, ipoteka kreditlarining shartlarini yanada yaxshilash va yangi moliyalashtirish usullarini joriy etish lozim.

Qurilish kompaniyalari so'rovi

1. Uy-joy narxlari. Hozirgi kunda qurilish kompaniyalari tomonidan uy-joylar uchun 2 xil narx taklif etilmoqda:

a) kadastr hujjatlari chiqqunga qadar bo'lgan narx;

b) 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%ga qimmatlashishi aniqlandi. Poytaxtda esa mazkur ko'rsatkich 35-39% ni tashkil qilmoqda. Hududlar kesimida uy-joy narxlari o'rtasida katta tafovut mavjud. Masalan, Toshkent shahrida kadastr hujjatlarini rasmiylashtirishdan oldingi o'rtacha minimum narx Buxoro viloyatidagi o'rtacha minimum narxdan 2,2 barobar, Surxondaryo viloyatidagi o'rtacha minimum narxdan 2 barobar, Toshkent viloyatidagi o'rtacha minimum narxdan esa 1,5 barobar yuqori hisoblanadi. Shuningdek, poytaxtdagi kadastr hujjatlari olingandan keyingi o'rtacha maksimum narx Buxoro viloyatidagi o'rtacha maksimum narxdan 2,6 barobar, Surxondaryo viloyatidagi o'rtacha maksimum narxdan 3,6 barobar, Toshkent viloyatidagi o'rtacha maksimum narxdan esa 2,4 barobar yuqori ekanligi aniqlandi.

2. Qurilish kompaniyalarining fikricha, so'nggi yillarda O'zbekiston uy-joy bozori rivojlanishining asosiy omillari aholi talabining o'sishi (57%), urbanizatsiya (18%) hamda hukumat uy-joy siyosati va tartib qoidalari (15%) bo'lgan.

3. Qurilish uchun kredit olish (26%), yer olishdagi muammolar (13%) hamda soliq, qurilish va mahalliy hokimiyat tomonidan tartibga solishdagi masalalar (11%) uy-joy qurilishi faoliyatini cheklovchi asosiy omillar ekanligi aniqlandi.

4. Uy-joy qurilishi loyihalaridagi mutaxassislar yetishmovchiligi masalasi tahlil qilinganda, loyihalarga asosan oliy ma'lumotli va yuqori malaka talab qiladigan kadrlarga, jumladan, injenerlarga (21%), arxitektor va dizaynerlarga (17%) hamda loyiha menejerlariga (16%) talab yuqori ekanligi aniqlandi.

5. Qurilish kompaniyalari o'z loyihalarini moliyalashtirishda asosan o'z mablag'lari (47%), bank kreditlari (27%) va xaridorlar ulushidan (14%) foydalanayotganligi ma'lum bo'ldi.

6. So'rovda ishtirok etgan qurilish kompaniyalarining aksariyati (58%) qurilish loyihalarida huquqiy nizolar yoki shartnomaviy muammolarga duch kelishgan. Bu holat qonunchilikni takomillashtirish va shartnomalarni tuzish hamda bajarish bo'yicha aniq standartlar va namunaviy shartnomalar ishlab chiqish zarurligini taqozo qiladi.

7. 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%) aytib o'tishgan.

8. 2024-yil 1-yanvarga qadar 27 turdagi yangi qurilish va maxsus texnikalar hamda yuk tashish transport vositalari importida bojxona boji va utilizatsiya yig'imining nol stavkasi qo'llanilishi belgilangan. Ammo, uy-joy qurilishi kompaniyalarining deyarli yarmi (44%) bu imtiyozlardan foydalanmagan va qariyb to'rttdan bir qismi bu haqida xabardor emasligini bildirishgan. Faqatgina 9% qurilish tashkilotlari ushbu imtiyozlardan foydalanishgan.

Shuningdek, 2023-yil 1-maydan 2025-yil 1-yanvarga qadar 10 ta turdagi qurilish materiallari va xomashyolarini import

qilishda bojxona bojining nol stavkasi qo'llanilishi belgilangan. Bu bo'yicha ham qurilish kompaniyalarining deyarli yarmi (42%) imtiyozlardan foydalanmagan, to'rttdan bir qismi (24%) bu haqda xabardor emas, yana to'rttdan bir qismi (26%) endi foydalanishni rejalashtirgan bo'lsa, hozirgacha faqat 8% kompaniyalar bu imtiyozlardan foydalanishgan.

Ushbu tendensiya hukumat va qurilish sohasidagi tadbirkorlar o'rtasida kommunikatsiya tizimini takomillashtirish, xususan raqamli platformalar va dasturlar orqali imtiyozlar va ularning shartlari haqida ma'lumotlarni tez va oson topish imkonini yaratish lozimligidan dalolat bermoqda.

Uy xo'jaliklari so'rovi

1. Aholini uy-joyga bo'lgan talabini baholash maqsadida o'tkazilgan so'rovda respublika bo'yicha jami 5455 nafar kishi ishtirok etdi. Statistika va ehtimollik nuqtai nazaridan 36 million aholi uchun 95% ishonch darajasi va 5% xatolik chegarasi bilan tanlanma kuzatish o'tkazishda respondentlar soni kamida 384 kishini tashkil qilishi lozim. Uy xo'jaliklari so'rovida respublikaning barcha hududlaridan salkam 5,5 ming kishi ishtirok etganini hisobga olinsa, 95% ishonch darajasida so'rov natijalarining xatolik chegarasi taxminan 1,32% ni tashkil qiladi.

2. Uy-joy narxlarining 500 mln so'mdan oshishi aholining 80% dan ortig'ining uy sotib olish imkoniyatlarini pasaytirib yuboradi.

So'rovda ishtirok etganlarning 58% narxi 400 mln. so'mdan kam bo'lgan uy-joy sotib olish istagi borligini bildirishgan bo'lsa, 23% ishtirokchilar 400-500 mln. so'm oralig'idagi uy-joy sotib olish imkoniyatiga ega. Respondentlarning faqatgina 5% 700 mln. so'm yoki undan yuqori qiymatdagi uy-joy sotib olishni rejalashtirishmoqda.

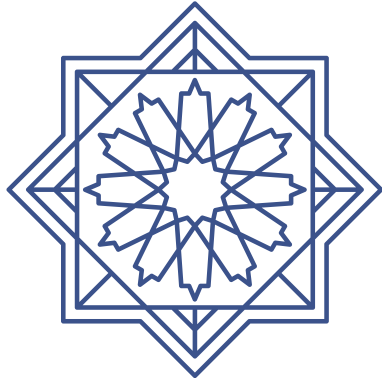
3. Aholining aksariyat qismi ipoteka krediti yoki uy-joy narxini bo'lib to'lash uchun oyiga 4 mln so'mgacha to'lash qobiliyatiga ega. So'rovda ishtirok etganlarning 56% oilaviy daromadlari oyiga 4-8 mln so'mni tashkil etadi. Faqatgina salkam 4% respondentlarning jami oilaviy daromad-lari 15 mln so'mdan oshadi.

4. 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% ijaraga berish orqali daromad olish yoki farzandlariga hadya qilish niyatida ekanligini bildirishgan.

5. Ipoteka va subsidiyalar olish imkoniyatlarining kengayishi aksariyat aholining uy-joy sotib olishiga katta yordam beradi. So'rovda ishtirok etganlarning 72% uy-joy sotib olishda ipoteka va subsidiya, 19% bo'lib to'lash usulini afzal ko'rishlarini bildirishgan bo'lsa, faqatgina 9% respondentlar birdaniga to'lash imkoniyatiga ega ekanliklarini aytishgan. Shuningdek, ipoteka kreditining asosiy muammosi sifatida 46% ishtirokchilar boshlang'ich badal to'lovlarini shakllantirishda, 20% ishtirokchilar esa kreditning oylik to'lovlarini to'lashda qiynalishlarini aytib o'tishgan. Bu esa daromadi yuqori bo'lmagan va uy-joy sharoitlarini yaxshilashga muhtoj bo'lganlar uchun davlat tomonidan dastlabki badal va foiz to'lovlarining bir qismi qoplash uchun subsidiya to'lash tizimini joriy qilinishi ayni zaruriyat bo'lganligini yana bir bor ko'rsatadi.

6. Respondentlarning 94% kelgusida uy-joylar narxlari oshishini kutishmoqda. Narxlar ko'tarilishiga bo'lgan bunday qat'iy ishonch uy-joy bozorini ko'pchilik uchun potensial investitsiya imkoniyati sifatida ko'rilishiga 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.

7. 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.






KIRISH

Ko'chmas mulk va ipoteka bozori mamlakat iqtisodiyotining rivojlanish darajasini va kelajakdagi o'sish istiqbollari aks ettiruvchi muhim omil hisoblanadi. Ko'chmas mulk sektori nafaqat iqtisodiy farovonlikning asosiy ko'rsatkichlari sifatida xizmat qiladi, balki aholining turmush darajasi va milliy iqtisodiyotning umumiy holatiga oid muhim ma'lumotlarni taqdim etadi.

O'zbekistonda ijtimoiy-iqtisodiy islohotlar sharoitida aholini arzon uy-joy bilan ta'minlash bo'yicha davlat dasturlari, shu jumladan ipoteka kreditlari va subsidiyalar ajratish bo'yicha yangi siyosatni amalga oshirilishi, doimiy ro'yxatga olish tartibining soddalashtirilishi hamda qurilish uchun yer uchastkalari ajratish tizimidagi islohotlarning chuqurlashtirilishi bilan ko'chmas mulk bozori izchil rivojlanib bormoqda. Natijada, so'nggi yillarda uy-joy va tijorat ob'ektlariga investitsiyalar hajmi bir necha barobar ko'paydi. Hukumat tomonidan ko'chmas mulk sanoatini rivojlantirish va iqtisodiy o'sish imkoniyatlarini yaratish uchun xorijiy investorlarni ham jalb qilish bo'yicha faol choralar ko'rilmogda.

2017-2022 yillarda qurilish ishlari 86% ga o'sdi hamda qurilish sektorining yalpi ichki mahsulotdagi ulushi 5,1% dan 6,3% ga yetdi. Xatto, 2020 yilda COVID-19 pandemiyasi ham qurilish sohasiga katta ta'sir o'tkaza olmadi. 2020 yilda iqtisodiy o'sish 2% gacha sekinlagan bir paytda qurilish ishlari real o'sish sur'atlari 9,5% ni tashkil etdi.

O'zbekistonda ko'chmas mulk bozori jadal rivojlanib borayotgan bir sharoitda, ushbu soha bo'yicha ishonchli va eng so'nggi ma'lumotlarga talab ham ortib bormoqda.



Ushbu hisobot O'zbekiston ko'chmas mulk va ipoteka bozorining hozirgi holati va istiqbolli rivojlanish yo'nalishlarini tahlil qilish maqsadida tayyorlandi. Hisobotda uy-joy bozori dinamikasini belgilovchi asosiy omillar, xususan uy-joyga bo'lgan talab va taklif, uy-joy va ijara narxlari, shuningdek aholining uy-joyga bo'lgan yuqori talabini qondirishda davlat tomonidan qo'llab-quvvatlash tizimi kabi masalalar o'rganilgan. Shu bilan birga, hududlar kesimida aholini uy-joy bilan ta'minlashning dolzarb masalalari, uy xo'jaliklari va qurilish kompaniyalari orasida o'tkazilgan so'rov natijalari ham hisobotda o'z aksini topgan. O'zbekistonda uy-joy qurish xarajatlariga bevosita ta'sir ko'rsatuvchi yer uchastkalari va qurilish materiallarining narxlari kabi omillar ham tahlil qilingan. O'zbekiston ko'chmas mulk va ipoteka bozori hisoboti nafaqat hozirgi ko'chmas mulk bozorining holatini tahlil qilishga, balki kelajakdagi strategik rejalashtirish va qarorlar qabul qilish jarayonlarida foydalanish uchun ham asosiy ma'lumotlar va tushunchalarni beradi.



Padishah





UY-JOY NARXLARI VA IJARA TAHLILI

2.1. Narxlar va ijara

2.2. "Pufak" indeksi

2 va 3

xonali uy-joylar, investitsiya nuqtai nazaridan, katta daromad ko'rsatkichi bilan investorlar va bozordagi uy-joy oldi-sotdisi bilan shug'ullanuvchilar uchun jozibador variantga aylangan.

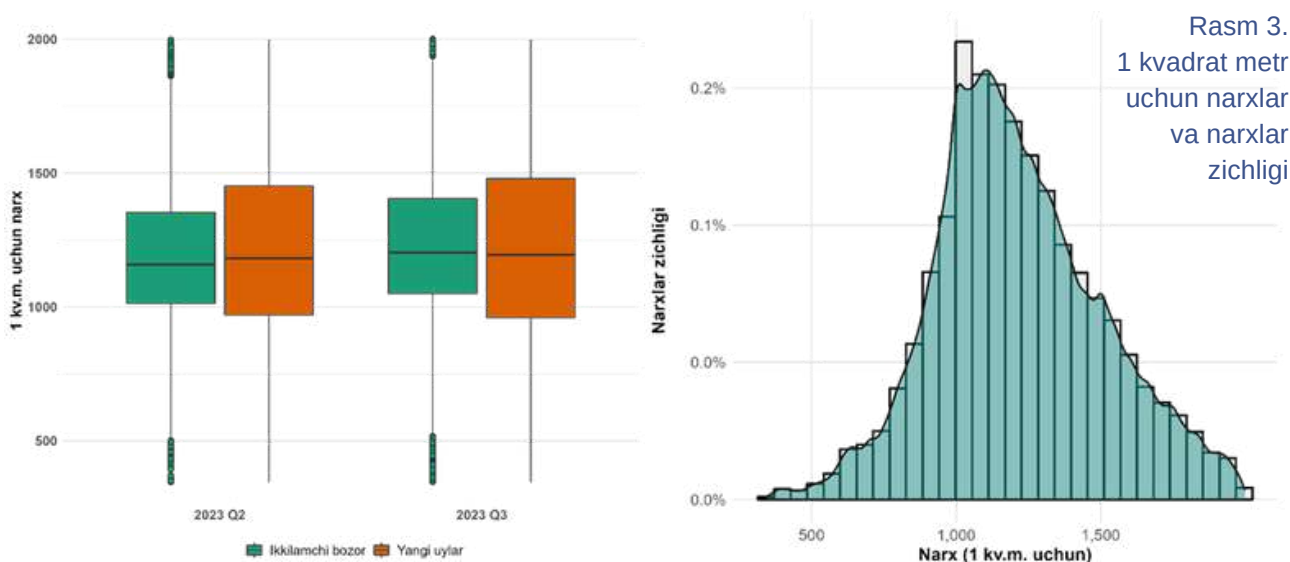
2023 yil 2 va 3-choraklarda uy-joy oldi-sotdi shartnomalari soni 2022 yilning mos davriga nisbatan oshgan:

Toshkent shahar	3%	16%
Toshkent viloyati	9%	17%
Andijon viloyati	3%	45%
Namangan viloyati	7%	66%
Farg'ona viloyati	3%	34%

Uy-joy narxlari pufagi indeksi natijalariga ko'ra, Toshkent shahri **1,15 indeks** bilan narxlar pufagi chegarasiga yaqinlashib qolgan. Bu esa narxlar barqaror darajadan uzoqlashib borayotganligini ko'rsatadi.

2.1 NARXLAR VA IJARA

Toshkent shahar

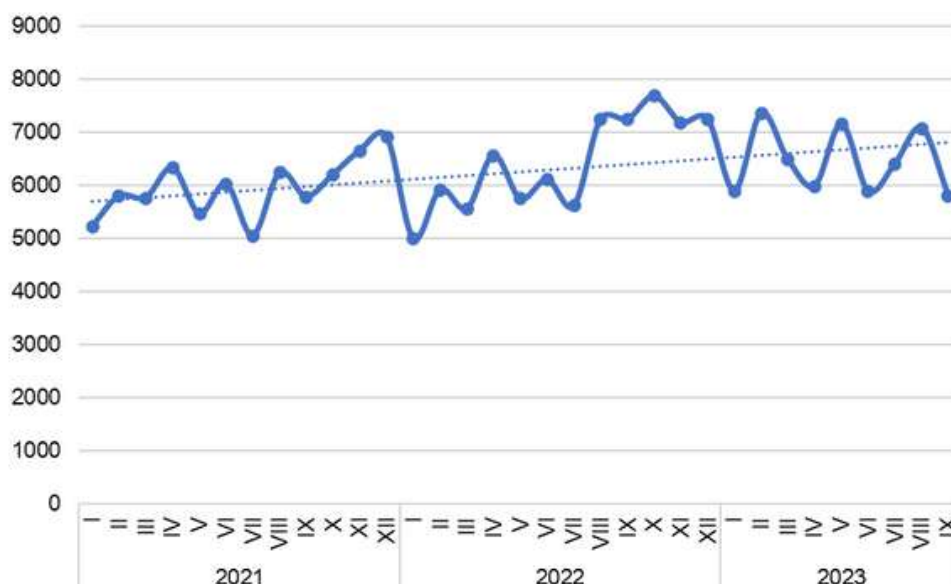


2023 yil 3-chorakda Toshkent shahrida sotuvga chiqarilgan yangi uylarning (75%) 1 kv.m. uchun narxlar \$345 dan \$1480 gacha, ikkilamchi bozordagi uylar (75%) uchun esa \$345 dan \$1405 gacha tashkil etdi. 3-chorakda birlamchi bozorda ham ikkilamchi bozorda ham narxlar o'sishi kuzatildi. Lekin, ikkilamchi bozorda uy-joy narxlari birlamchi bozorga nisbatan tezroq sur'atlarda o'sib, o'rtacha (median) narx (\$1204) yangi uylar o'rtacha narxlariga (\$1195) yetib oldi. Bu esa Toshkent shahrida joriy yil boshidan yangi qurilishlarga moratoriy e'lon qilinishi hamda yangi uy-joy qurish sur'atlarining sekinlashganligi sababli ikkilamchi bozordagi uy-joyga bo'lgan talabning oshganligi bilan izohlanishi mumkin.

Birlamchi / ikkilamchi bozor	2023 yil 2-chorak	2023 yil 3-chorak
Birlamchi bozor	\$1182	\$1195
Ikkilamchi bozor	\$1158	\$1204

Jadval 1. 1 kvadrat metr uchun o'rtacha (median) narxlar

2023 yil 2 va 3-choraklarda Toshkent shahrida uy-joy oldi-sotdi shartnomalari soni 2022 yilning mos davriga nisbatan mos ravishda 3% va 12% ga oshgan.

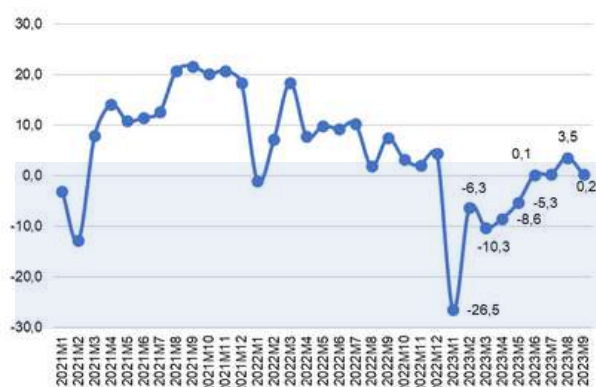


Rasm 4.
Toshkent
shahrida uy-joy
oldi-sotdilari soni

Toshkent shahrida qurilish ishlari real o'sishi 2022 yilda 4,4% gacha sekinlashgan. Ushbu ko'rsatkich 2017 yilda 20,5%, 2018 yilda 36,5%, 2019 yilda 35,5%, 2020 yilda 6,6%, 2021 yilda 18,3% ni tashkil qilgan. 2017-2022 yillarda qurilish ishlari 2016 yilga nisbatan 193% ga oshgan va ushbu ko'rsatkich 14 ta hudud orasida eng yuqori o'sish hisoblanadi.



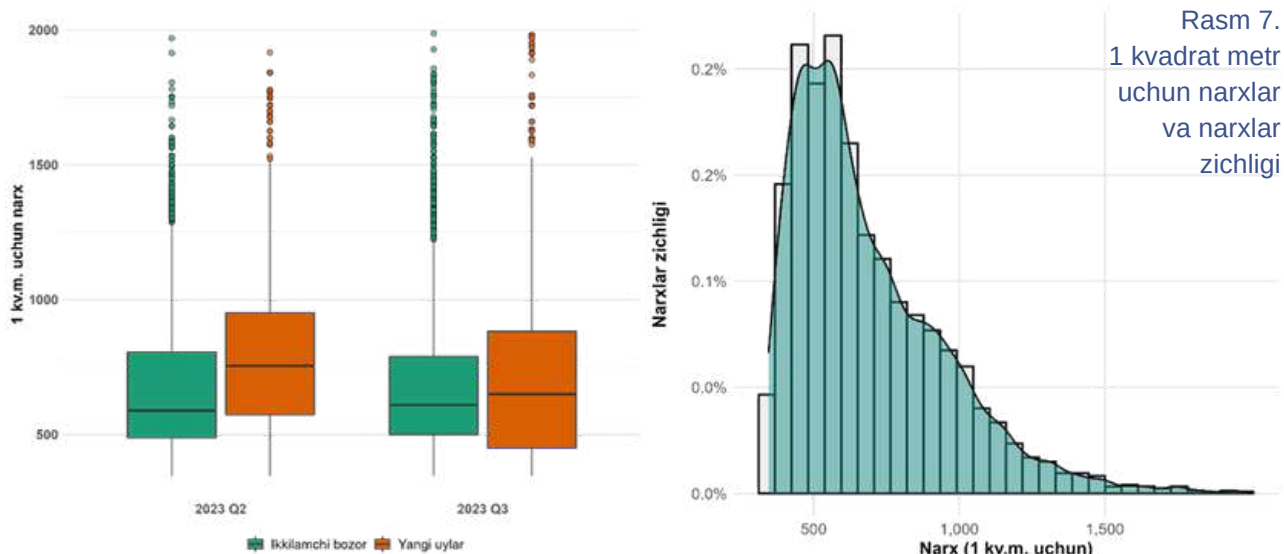
Rasm 5. 2000-2022 yillarda Toshkent shahrida qurilish ishlari o'sish sur'atlari



Rasm 6. 2021-2023 yillarda Toshkent shahrida qurilish ishlari o'sish sur'atlari (o'tgan yilning mos davriga nisbatan)

O'tgan qish mavsumida anomal sovuq qurilish ishlariga sezilarli darajada salbiy ta'sir ko'rsatishi natijasida 2023 yil yanvar oyida qurilish ishlari 2022 yilning mos davriga nisbatan 26,5% ga kamaydi. Joriy yil iyun oyidan boshlab poytaxtda qurilish ishlarida biroz jonlanish kuzatilgan bo'lsa-da, yanvar-may oylarida kamayish sur'ati o'rtacha 11%ni tashkil etdi.

Toshkent viloyati



2023 yil 3-chorakda Toshkent viloyatida birlamchi bozordagi uylarning (75%) 1 kv.m. uchun narxlar \$346 dan \$883 gacha, ikkilamchi bozorda sotuvga qo'yilgan uylar (75%) uchun \$346 dan \$790 gacha tashkil qilgan. Mazkur davrda yangi uylar o'rtacha narxlari 2-chorakka nisbatan biroz arzonlashgan bo'lsa, ikkilamchi bozorda uy-joylarning o'rtacha narxlarida ko'tarilish kuzatilgan.

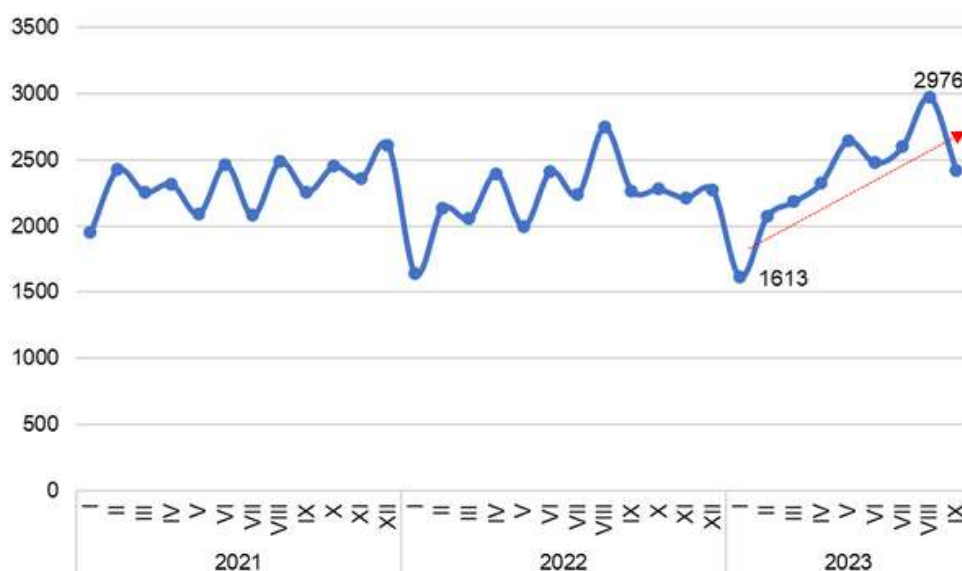
Toshkent shahrida ikkilamchi bozorda uy-joy narxlari ko'tarilishi Toshkent viloyatining poytaxtga yaqin hududlarida ham narxlar oshishiga turtki bo'lgan. Shunga qaramasdan, Toshkent viloyatida uy-joylar o'rtacha narxlari Toshkent shahridagi o'rtacha narxlardan deyarli 2 barabarga arzon hisoblanadi.

Birlamchi / ikkilamchi bozor	2023 yil 2-chorak	2023 yil 3-chorak
Birlamchi bozor	\$756	\$650
Ikkilamchi bozor	\$589	\$610

Jadval 2. 1 kvadrat metr uchun o'rtacha (median) narxlar

2023 yil 2 va 3-choraklarda Toshkent viloyatida uy-joy oldi-sotdi shartnomalari soni 2022 yilning mos davriga nisbatan mos ravishda 9% va 17% ga oshgan.

Toshkent shahrida kuzatilgan tendensiya kabi Toshkent viloyatida ham qurilish ishlari o'sish sur'atlari sekinlasha boshlagan (2022 yilda – 8,6%). 2017-2022 yillarda qurilish ishlari 2016 yilga nisbatan 176% ga oshgan va ushbu ko'rsatkich bo'yicha Toshkent viloyati 3-o'rinni egallagan.



Rasm 8.
Toshkent viloyatida uy-joy oldi-sotdilari soni



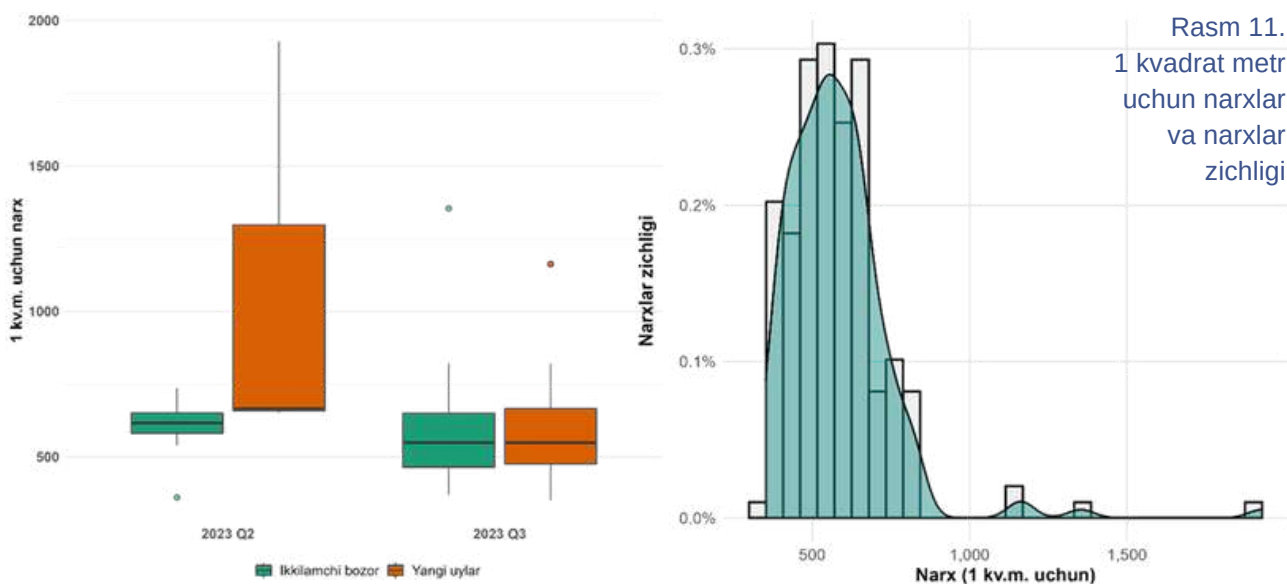
Rasm 9. 2000-2022 yillarda Toshkent viloyatida qurilish ishlari o'sish sur'atlari



Rasm 10. 2021-2023 yillarda Toshkent viloyatida qurilish ishlari o'sish sur'atlari (o'tgan yilning mos davriga nisbatan)

2023 yil yanvar oyida O'zbekistonga anomal sovuq havo iqlimining kirib kelishi Toshkent viloyatida qurilish ishlarining 2022 yilning yanvar oyiga nisbatan 36% ga kamayishiga sabab bo'lgan. Lekin, fevral oyidan boshlab qurilish ishlarida faollikning qayta tiklanishi fevral-sentyabr oylarida qurilish ishlari o'sish sur'atlarining o'rtacha 8% ga yetishini ta'minladi.

Andijon viloyati



Aholi eng zich joylashgan Andijon viloyati yangi uy-joy narxlari qiymatligi bo'yicha Toshkent shahri, Samarqand va Toshkent viloyatidan keyin 4-o'rinni egallagan. 2023 yil 3-chorakda birlamchi bozorda ham, ikkilamchi bozorda ham uy-joylar o'rtacha narxlar sezilarli darajada tushib, yangi va eski uylar o'rtacha narxlari deyarli tenglashgan. Shunday bo'lsa-da, viloyat bo'yicha narxlar taqsimoti tuman va shaharlar kesimida yangi uylar narxlari bir-biridan keskin farq qilishini ko'rsatmoqda.

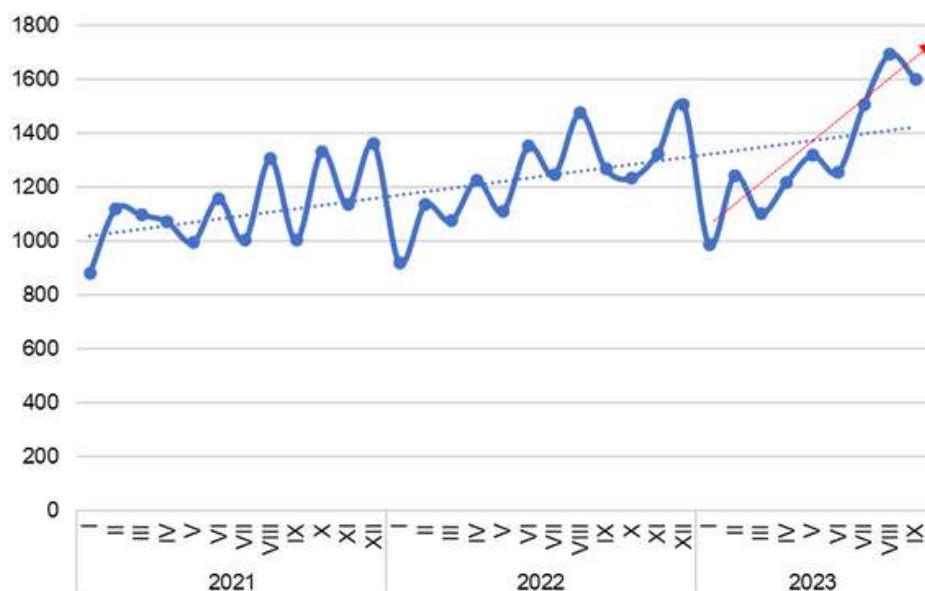
Birlamchi / ikkilamchi bozor	2023 yil 2-chorak	2023 yil 3-chorak
Birlamchi bozor	\$667	\$549
Ikkilamchi bozor	\$617	\$550

Jadval 3. 1 kvadrat metr uchun o'rtacha (median) narxlar

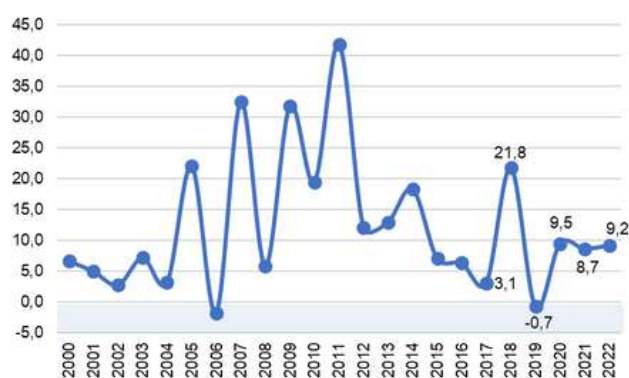
2023 yil 3-chorakda uy-joy narxlarining 2-chorakka nisbatan arzonlashishi o'tgan yillarda Andijon viloyatida respublikaning boshqa hududlariga nisbatan ko'proq

uy-joy qurilganligi bilan izohlanishi mumkin. 2020-2022 yillarda viloyatda jami 24,4 mingta xonadon foydalanishga topshirilgan. Ushbu ko'rsatkich bo'yicha Andijon viloyati Namangan viloyatidan keyin 2-o'rinda turadi.

Andijon viloyatida uy-joy narxlarida pasayish kuzatilayotgan bir paytda, aholining uy-joyga bo'lgan talabi keskin oshgan. 2023 yil 2 va 3-choraklarida Andijon viloyatida uy-joy oldi-sotdi shartnomalari soni 2022 yilning mos davriga nisbatan mos ravishda 3% va 45%ga oshgan.



Rasm 12.
Andijon viloyatida
uy-joy oldi-sotdilari
soni



Rasm 13. 2000-2022 yillarda Andijon viloyatida qurilish ishlari o'sish sur'atlari

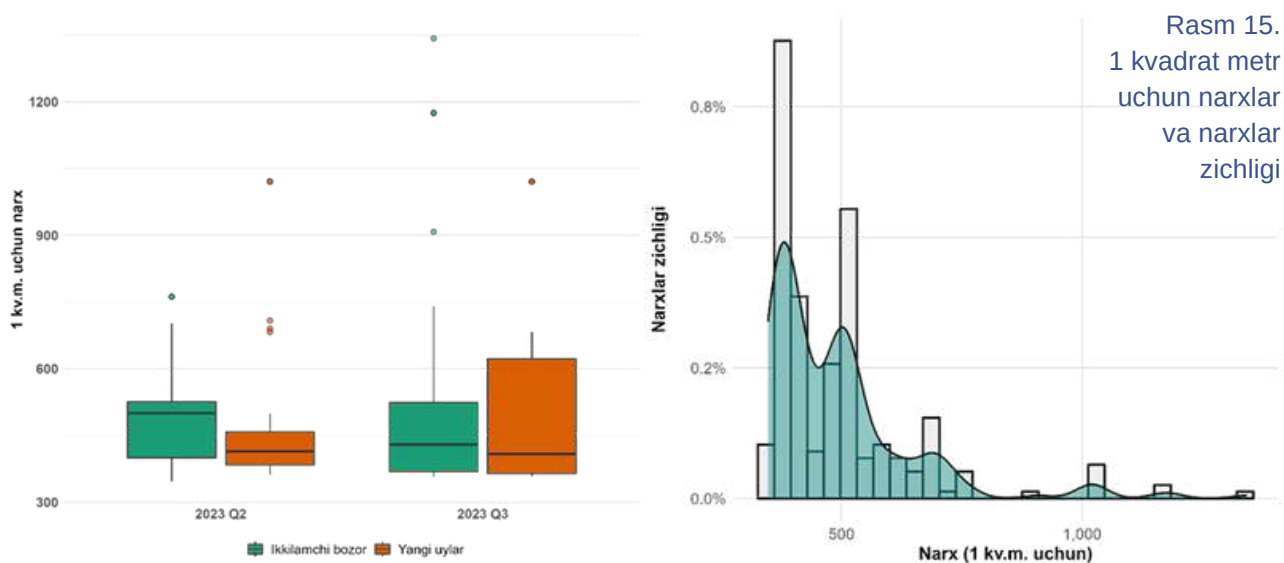


Rasm 14. 2021-2023 yillarda Andijon viloyatida qurilish ishlari o'sish sur'atlari (o'tgan yilning mos davriga nisbatan)

2020-2022 yillarda Andijon viloyatida qurilish ishlari o'sish sur'ati 9% atrofida muvozanatlashgan. 2017-2022 yillarda qurilish ishlari 2016 yilga nisbatan 62% ga oshgan va ushbu ko'rsatkich bo'yicha 14 ta hudud orasida 13-o'rinni egallagan.

2023 yil mart oyidan boshlab qurilish ishlarida jonlanish kuzatilayotgan bo'lsa-da, o'sish sur'atlari o'tgan yillarga nisbatan past darajada saqlanib qolmoqda. Qurilish ishlarida sekinlashish bir tomondan uy-joy qurish uchun ajratilayotgan yer maydonlarining kamligi bilan izohlanishi mumkin. Andijon viloyatida aholi soniga nisbatan yer maydonlarining nisbatan kamligi uy-joy qurish uchun yer uchastkalari ajratish imkoniyatlarini cheklaydi. 2022 yil yanvardan 2023 yil sentyabr oyigacha bo'lgan davrda Andijon viloyatida e-auksion orqali ko'p qavatli uy-joy qurish uchun atiga 8,3 gektar yer uchastkalari sotilgan. Bu esa Namangan viloyatidan keyingi eng kichik ko'rsatkich hisoblanadi.

Namangan viloyati



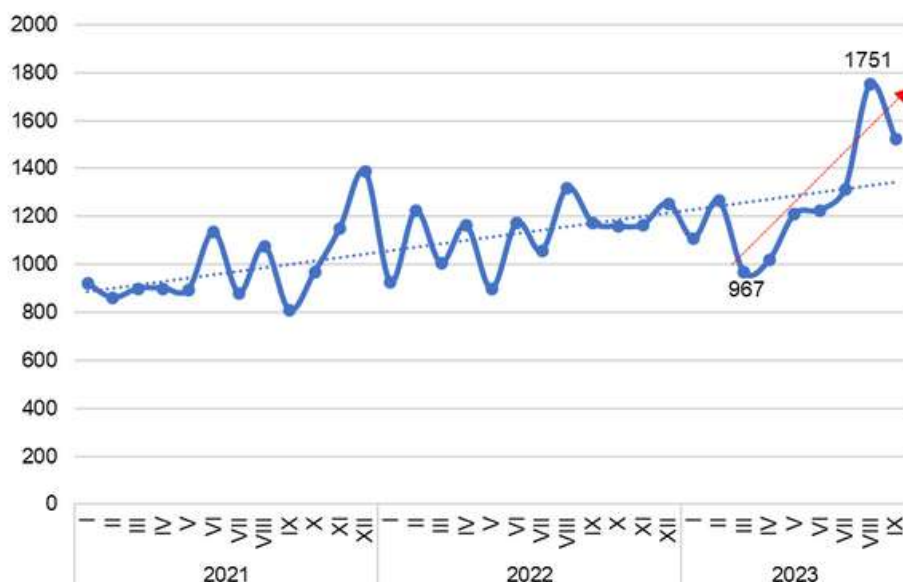
2023 yil 3-chorakda yangi uylar bo'yicha eng arzon o'rtacha narxlar Namangan viloyatida taklif etilgan. Viloyatdagi o'rtacha narxlar Toshkent shahridagi o'rtacha narxlardan 2,5-3 barobar arzon hisoblanadi. Yangi qurilgan uylarning (75%) 1 kv.m. uchun narxlar \$359 dan \$623 gacha, ikkilamchi bozordagi uylarning (75%) 1 kv.m. uchun narxlar esa \$357 dan \$524 gacha tashkil etgan. Mazkur davrda ikkilamchi bozordagi o'rtacha narxlar (\$430) 2-chorakka (\$500) nisbatan sezilarli darajada tushgan.

Birlamchi / ikkilamchi bozor	2023 yil 2-chorak	2023 yil 3-chorak
Birlamchi bozor	\$414	\$409
Ikkilamchi bozor	\$500	\$430

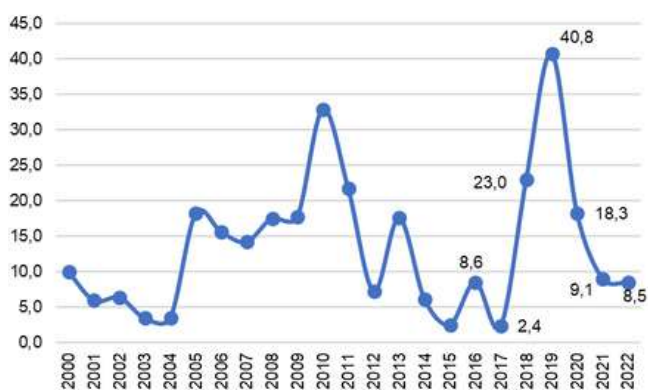
Jadval 4. 1 kvadrat metr uchun o'rtacha (median) narxlar

2023 yil 3-chorakda Andijon viloyatida kuzatilgan tendensiya singari Namanganda ham uy-joy narxlarining 2-chorakka nisbatan arzonlashishiga o'tgan yillarda Namangan viloyatida eng ko'proq uy-joy qurilganligi sabab bo'lgan. 2020-2022 yillarda viloyatda jami 28,9 mingta xonadon (*respublika bo'yicha foydalanishga topshirilgan xonadonlarning 11,5%*) foydalanishga topshirilgan.

2023 yil 2 va 3-choraklarda Namangan viloyatida uy-joy oldi-sotdi shartnomalari soni 2022 yilning mos davriga nisbatan mos ravishda 7% va 66% ga oshgan.



Rasm 16.
Namangan viloyatida uy-joy oldi-sotdilari soni



Rasm 17. 2000-2022 yillarda Namangan viloyatida qurilish ishlari o'sish sur'atlari

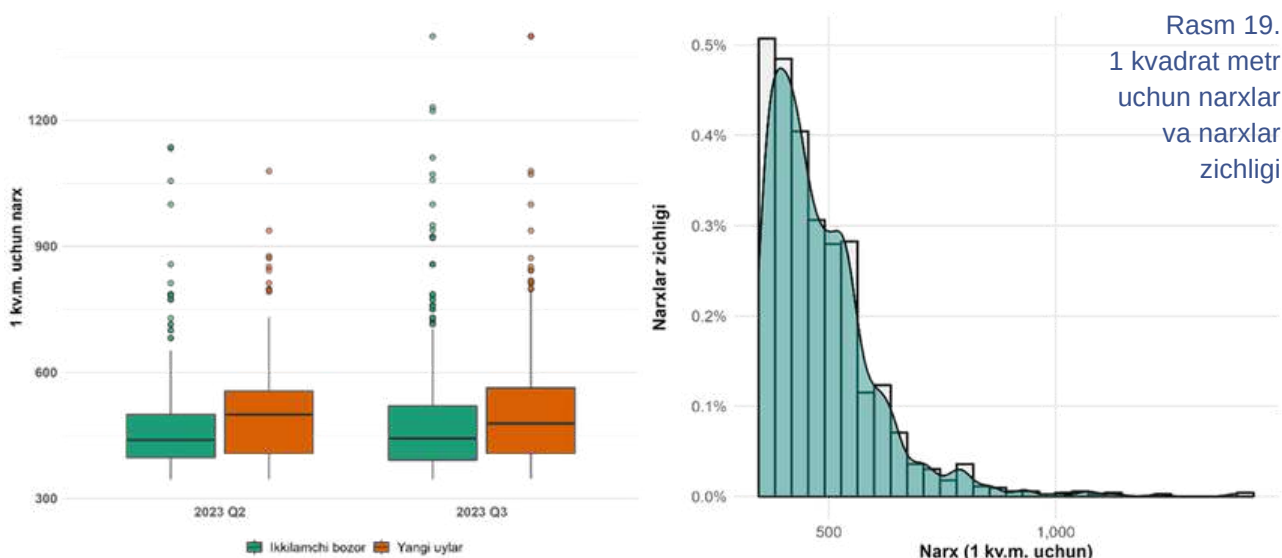


Rasm 18. 2021-2023 yillarda Namangan viloyatida qurilish ishlari o'sish sur'atlari (o'tgan yilning mos davriga nisbatan)

Butun respublika bo'yicha kuzatilgan tendensiya singari 2018-2019 yillarda Namangan viloyatida qurilish ishlari o'zining eng yuqori cho'qqisiga chiqqanidan keyin sekinlashishda davom etmoqda.

Qurilish ishlari 2023 yil yanvar-fevral oylarida o'tgan yilning mos davriga nisbatan sezilarli darajada (*mos ravishda 34,7% va 9,9 %*) tushib ketganidan so'ng, mart oyidan boshlab o'sish tendensiyasiga qaytgan.

Farg'ona viloyati

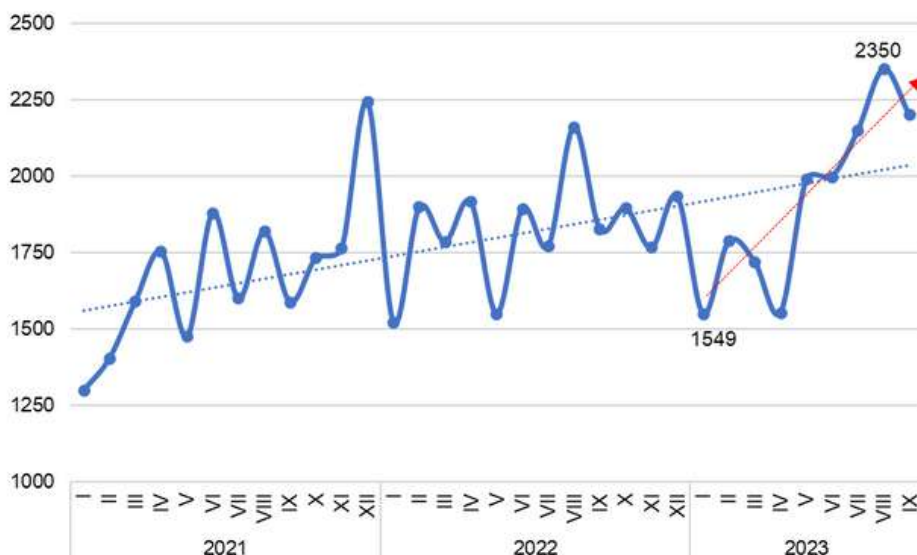


Aholi soni bo'yicha eng katta hududlardan biri bo'lgan Farg'ona viloyatida 2023 yil 3-chorakda yangi uy-joy o'rtacha narxlarida 2-chorakka nisbatan biroz tushish kuzatilgan bo'lsa, ikkilamchi bozorda o'rtacha narxlar deyarli o'zgarishsiz qolgan. Farg'ona viloyatida yangi uy-joy narxlarining barqaror darajada saqlanib qolishi aholi uchun arzon uy-joy qurish ishlarining yuqori sur'atlarda davom etayotganligi bilan izohlanishi mumkin.

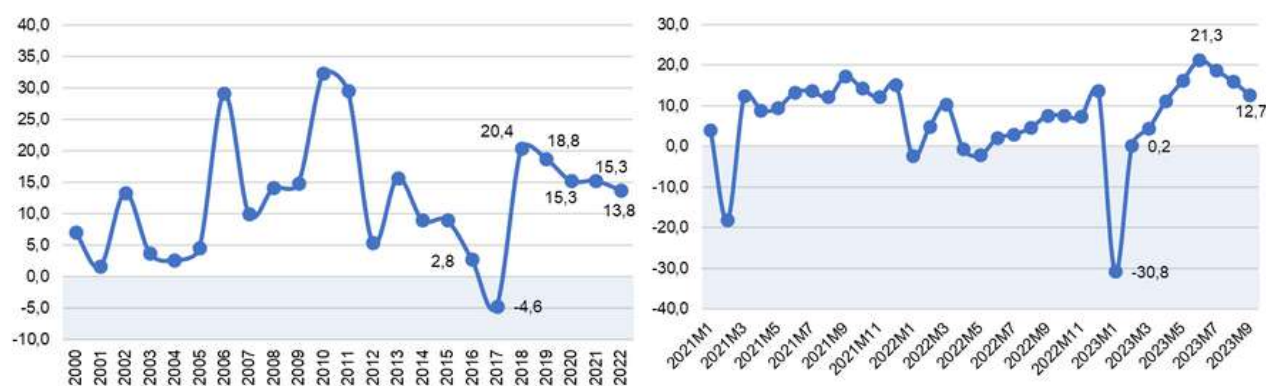
Birlamchi / ikkilamchi bozor	2023 yil 2-chorak	2023 yil 3-chorak
Birlamchi bozor	\$500	\$478
Ikkilamchi bozor	\$440	\$443

Jadval 5. 1 kvadrat metr uchun o'rtacha (median) narxlar

Farg'ona, Qo'qon va Marg'ilon shaharlarining qo'shni tumanlar hisobiga kengaytirilishi natijasida viloyatda urbanizatsiya jarayonlari jadal sur'atlarda davom etmoqda. Natijada Farg'ona viloyatida qurilish ishlari o'sish sur'atlari boshqa hududlarga nisbatan yuqori darajada saqlanib qolmoqda (2022-yilda – 13,8%).



Rasm 20.
Farg'ona
viloyatida uy-joy
oldi-sotdilari soni



Rasm 21. 2000-2022 yillarda Farg'ona viloyatida qurilish ishlari o'sish sur'atlari

Rasm 22. 2021-2023 yillarda Farg'ona viloyatida qurilish ishlari o'sish sur'atlari (*o'tgan yilning mos davriga nisbatan*)

2023-yilning mart-sentyabr oylarida Farg'ona viloyatida qurilish ishlari 2022-yilning mos davriga (3,6%) nisbatan o'rtacha o'sishi 14,4% ni tashkil etdi.

2023 yil 2 va 3-choraklarda Farg'ona viloyatida uy-joy oldi-sotdi shartnomalari soni 2022 yilning mos davriga nisbatan mos ravishda 3% va 34 % ga oshgan.

! Qolgan hududlar haqidagi ma'lumot 2-ilovada keltirilgan.

Uy-joyga investitsiya daromadliligi

Toshkent shahri tumanlari kesimida taklif etilayotgan uy-joy narxlari o'zgarishi va ijarasining bir yillik daromadliligi Jordà va boshqalar (2019) metodologiyasi asosida hisoblab chiqildi.

$$R_t^{\text{Umumiy tushum}} = \underbrace{\frac{HP_t - HP_{t-1}}{HP_{t-1}}}_{\text{Uy narxi o'zgarishidan keladigan foyda/zarar}} + \frac{HR_t}{HP_t} \left. \vphantom{\frac{HP_t - HP_{t-1}}{HP_{t-1}}} \right\} \text{Ijaradan olinadigan daromad}$$

Uy narxi o'zgarishidan keladigan foyda/zarar

bu yerda, HP_t - hozirgi davrdagi uy narxi, HP_{t-1} – o'tgan yilning mos davridagi uy narxi, HR_t – uyni ijaraga berishdan ko'riladigan yillik daromad.

Yuqorida keltirilgan formula asosida uy-joyga kiritiladigan investitsiyadan olinadigan daromad ikki qismga bo'linadi:

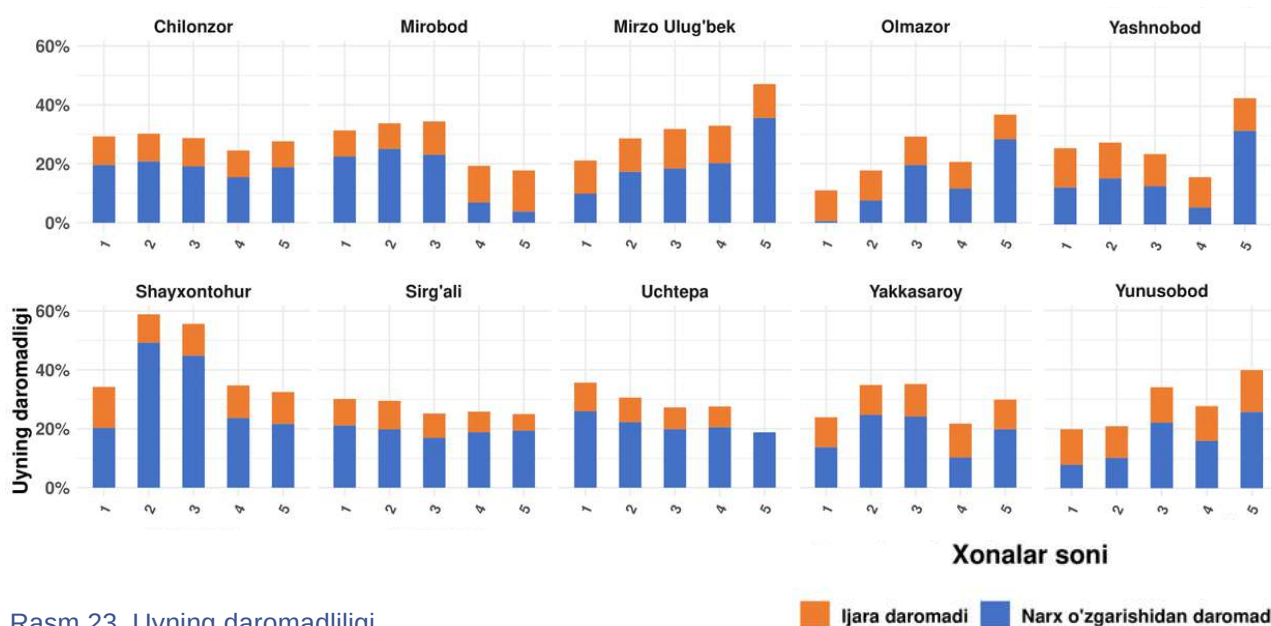
- uy-joy narxi oshishi (tushishi)dan olinadigan foyda (zarar);
- uy-joyni ijaraga berishdan ko'riladigan daromad.

2023-yilning sentyabr oyida uylarning o'rtacha narxi o'tgan yilning sentyabr oyiga nisbatan eng yuqori o'sishi Shayhontohur (32%), Uchtepa (22%) va Mirzo Ulug'bek (20%) tumanlarida qayd etilgan bo'lsa, nisbatan pastroq o'sish Yunusobod (16%) va Olmazor (14%) tumanlarida kuzatilgan.

Uylarni ijaraga berishdan Yunusobod (12%), Mirzo Ulug'bek (12%), Shayxontohur (11%) tumanlarida (uy qiymatiga nisbatan) eng yuqori daromad olinayotgan bo'lsa, nisbatan pastroq daromad Sergeli (8%) va Uchtepa (7%) tumanlarida olinyapti.

Uy-joyni narxlari o'zgarishi hamda uning ijarasidan keladigan umumiy yillik daromadlilik Shayhontohur (43%), Mirzo Ulug'bek (32%), Yakkasaroy (29%) tumanlarida eng yuqori bo'lsa, Yashnobod (27%), Sergeli (27%) va Olmazor (23%) tumanlarida nisbatan pastroq hisoblanadi.

Tumanlar va xonalar soni bo'yicha ko'pqavatli uylardagi xonadonlar narxining o'zgarishidan olinadigan foyda va ijara daromadlarining birgalikdagi ta'sirini baholashda 2 va 3 xonali xonadonlarga investitsiyalar daromadlilik nuqtai nazaridan istiqbolli bo'lib chiqdi. 2022 yil sentyabr oyidan 2023 yil sentyabr oyigacha bo'lgan davrda Shayxontohur (2 xonali – 59% va 3 xonali – 56%), Mirzo Ulug'bek (34,9% va 35,2%) va Mirobod (33,7% va 34,4%) kabi tumanlarda bu toifalardagi uylar bo'yicha eng yuqori daromad ko'rilgan. Mazkur davrda investitsiya nuqtai nazaridan, 2 va 3 xonali uy-joylar katta daromad ko'rsatkichi bilan investorlar va bozordagi uy-joy oldi-sotdisi bilan shug'ullanuvchilar uchun jozibador variantga aylangan.



**Uy-joy narxlari o'zgarishi
hamda uning ijarasidan
keladigan umumiy yillik
daromadlilik
(2023-sentyabr holatiga)**

Yuqori uchta tuman

Shayxontohur 43%

Mirzo Ulug'bek 32%

Yakkasaroy 29%

Oxirgi uchta tuman

Yashnobod 27%

Sergeli 27%

Olmazor 23%

2.2 “PUFAK” INDEKSI

Uy-joy narxlarining mahalliy daromadlar va ijara to'lovlardan tezroq o'sishi ko'chmas mulk bozorida narx pufagi shakllanayotganidan dalolat beradi. “Pufak” atamasi aktivlar real qiymatini doimiy ravishda noto'g'ri baholanishini anglatadi, lekin ushbu pufak yorilmaguncha uning mavjudligini isbotlab bo'lmaydi. 2007-2009 yillardagi global moliyaviy-iqtisodiy inqirozga hissa qo'shgan uy-joy narxlari pufagi ko'plab o'zaro bog'liq sabablar va bir-birini kuchaytiruvchi mexanizmlar bilan bog'liq bo'lgan murakkab hodisadir.

Aholi sonining ko'payishi natijasida uy-joyga bo'lgan talabning oshishi uy-joy taklifining o'sishi bilan mos kelmagan davrlarda narx pufagining paydo bo'lishiga olib kelishi mumkin. Mamlakatda qarz olishning arzonligi ipoteka krediti olish imkoniyatlarini kengaytiradi, bu esa uy-joyga talabning oshishiga olib keladi. Bundan tashqari, narxlarning oshishini kutgan holda uy-joy sotib olayotgan investorlar spekulyativ pufaklarni yaratishi mumkin. “Kuzatish effekti”, ya'ni “boshqalar ham shunday qilyapti va katta foyda ko'ryapti” degan ishonch uy-joy sotib olishga imkoniyati mavjud aholini ko'chmas mulkga sarmoya kiritishga rag'batlantirishi mumkin. Ba'zida narxlar o'sishi borasidagi yuqori kutilmalar uy-joy sotib oluvchilarning uy narxlari cheksiz ko'tarilishda davom etishiga ishonishlariga sabab bo'lib, ko'proq

tavakkalchilik qilishga undashi mumkin. O'zbekistonda uy-joy bozorida narx pufagi ehtimolligini baholash maqsadida Union Bank of Switzerland (UBS) Global guruhi metodologiyasi asosida “Pufak indeksi” ishlab chiqildi.

Mazkur indeks quyidagi beshta standartlashtirilgan subindekslarning o'rtacha tortilgan qiymatini hisoblash asosida aniqlandi: uy-joy narxining o'rtacha yillik daromadga nisbati, uy narxining ijaradan keladigan yillik daromadga nisbati, hudud va mamlakatdagi narxlar o'rtasidagi farq (fundamental omillar), ipoteka kreditlarining YaIMga nisbati o'zgarishi va qurilish ishlarining YaIMga nisbati o'zgarishi (iqtisodiy omillar).

Subindekslarning salmog'i Iqtisodiy hamkorlik va taraqqiyot tashkilotining (OECD) qo'shma ko'rsatkichlarni tuzish bo'yicha qo'llanmasida (2008) tavsiya etilgan omillar tahlili yordamida aniqlandi. Omillar tahlili subindekslar iloji boricha ko'proq umumiy pufak xavfini o'zida aks ettirishi uchun ularga vaznlar beradi. Xususan, uy egalar uchun fundamental omillarning iqtisodiy omillarga qaraganda katta ahamiyatga ega ekanligi sababli ushbu omillarga ko'proq vazn berilgan.

“Pufak indeksi” ko'rsatkichlaridan biri bo'lgan narx-daromad nisbati ko'rsatkichi o'rtacha oylik ish haqi olayotgan ishchi-

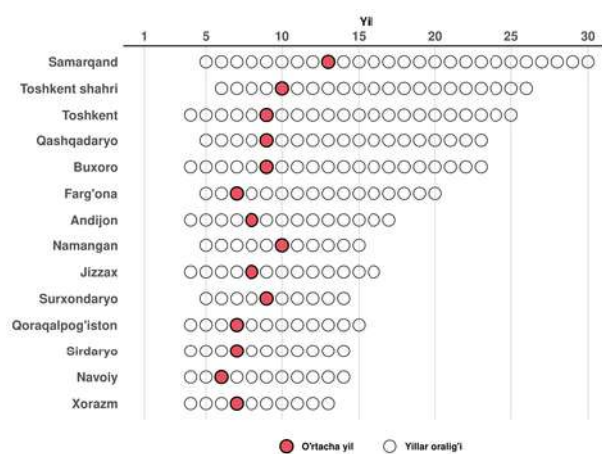
xodim o'z hududidagi 2 xonali xonadonni sotib olish uchun necha yil ishlashi kerakligini ko'rsatadi.² Narxi-ijara nisbati esa 2 xonali uy-joy qiymati uning ijarasidan keladigan yillik daromadga nisbatan qanchalik qimmat ekanligini belgilaydi. Nisbat ko'rsatkichlari qanchalik yuqori bo'lsa, uy-joy narxlari shunchalik qimmatroq bo'ladi.

Narx-daromad nisbati

Hududlardagi o'rtacha oylik ish haqidan kelib chiqib, 2 xonali uyni sotib olish o'rtacha 6 yildan 13 yilgacha muddatni talab etadi. Daromadga nisbatan eng qimmat 2 xonali uylar Samarqand viloyati (13 yil) va Toshkent shahrida (10 yil) bo'lsa, nisbatan arzonroq uylarni Navoiy (6 yil), Xorazm (7 yil), Sirdaryo (7 yil) viloyatlari va Qoraqalpog'iston Respublikasida (7 yil) sotib olish mumkin. Samarqand viloyatida hozirda taklif etilayotgan eng arzon 2 xonali xonadon narxi viloyatdagi o'rtacha yillik daromaddan 5 barobar yuqori bo'lsa, eng qimmat 2 xonali xonadon qiymati 30 barobar yuqori hisoblanadi. Toshkent shahrida ushbu ko'rsatkichlar mos ravishda 6 va 26 barobarni tashkil etadi. Taqqolash uchun, Xorazm viloyatida xuddi shu toifadagi xonadonni sotib olish uchun o'rtacha yillik daromaddan 4 baravardan 13 baravargacha ko'proq mablag' talab qilinadi.

Narx-ijara nisbati

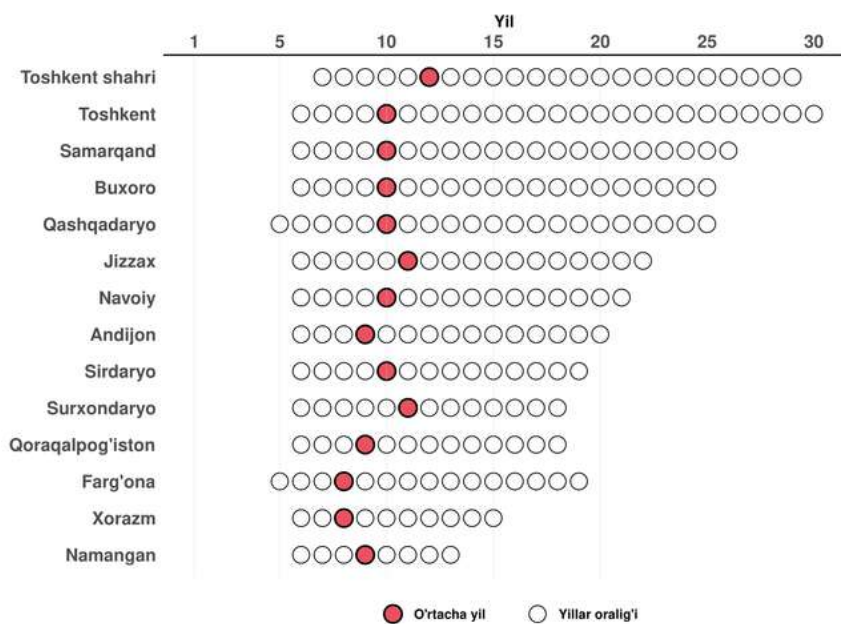
² Uy sotib oluvchi yillik daromadini to'lig'icha uy-joy sotib olishga yo'naltirganda deb tahmin qilingan.



Rasm 24.

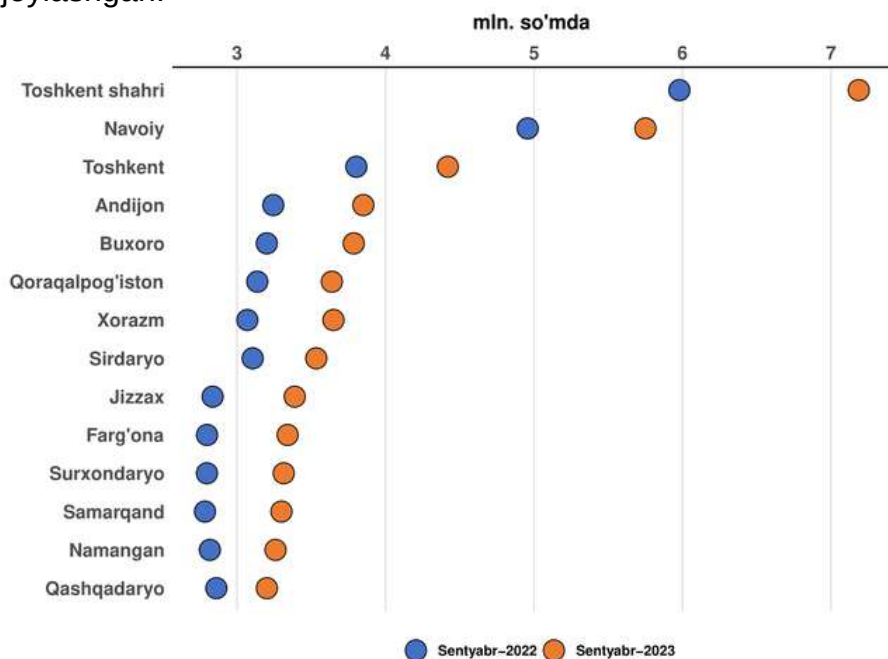
O'rtacha ish haqi miqdorida daromadga ega ishchi-xodim hududidagi 2 xonali uy sotib olishi uchun ishlashi kerak bo'lgan yillar

Uy-joy narxining ijara narxlariga nisbatan tezroq o'sishi narx-ijara nisbatini oshiradi yoki aksincha ijara narxlarining tezroq o'sishi ijaradan olinadigan daromad orqali uyni sotib olish xarajatlarini to'liq qoplash uchun talab etiladigan muddatni qisqartiradi. Hozirda 2 xonali uy uchun narx-ijara nisbatining eng yuqori o'rtacha qiymati Toshkent shahrida (12 yil) bo'lsa, eng past o'rtacha nisbat Farg'ona (8 yil) va Xorazm (8 yil) viloyatlarida kuzatilmoqda. Ta'kidlash kerakki, Samarqand va Namangan viloyatlarida narx-ijara nisbati narx-daromad nisbatiga qaraganda pastroq hisoblanadi. Bu esa ushbu hududlarda ijaradan keladigan o'rtacha yillik daromad rasmiy o'rtacha ish haqi daromadidan yuqoriligini ko'rsatadi. Ushbu tendensiya mazkur hududlarda aholi sonining ko'pligi hamda uy-joy ijarasiga bo'lgan talabning yuqoriligidan dalolat beradi. Aksincha, Navoiy, Jizzax, Sirdaryo viloyatlarida narx-daromad nisbatining narx-ijara nisbatiga qaraganda pastroqligi ushbu hududlarda o'rtacha ish haqi ijaradan olinadigan daromaddan ko'proqligini anglatadi.



Rasm 25.
2 xonali xonadon narxini to'lash uchun uni ijaraga berish kerak bo'lgan yillar soni

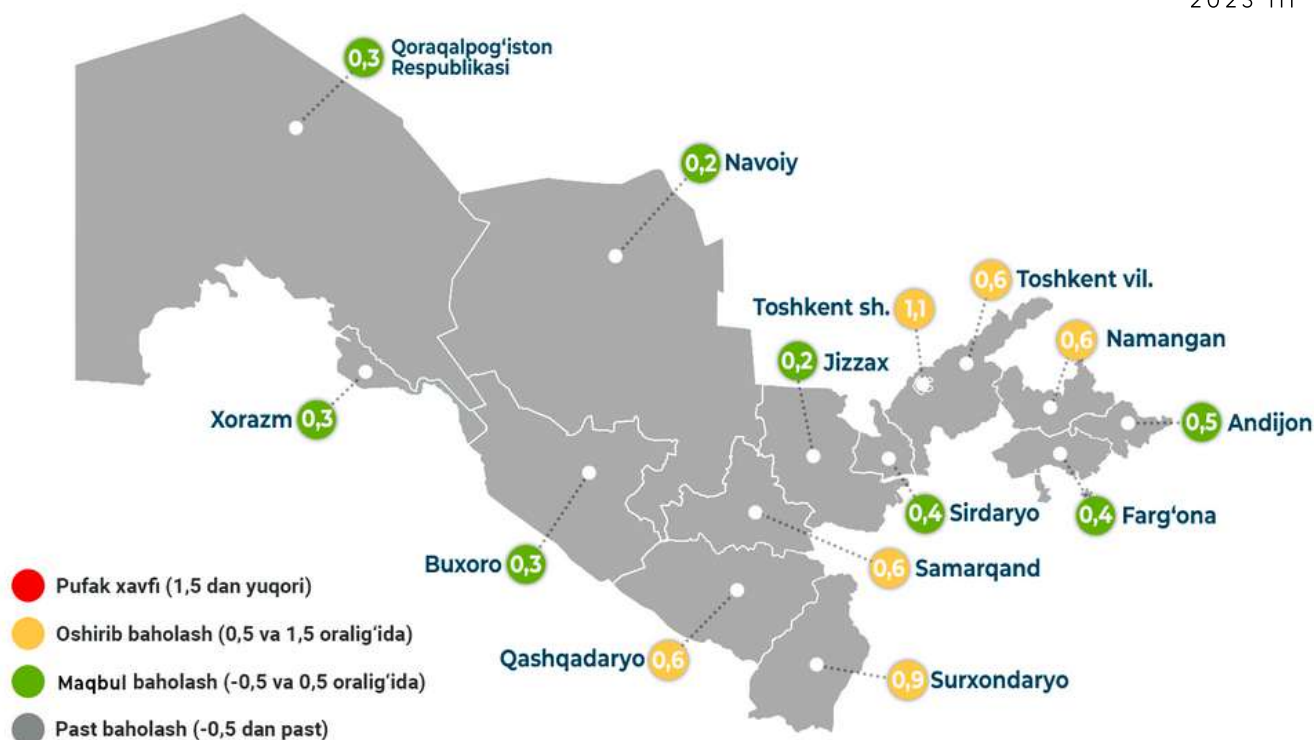
2023 yil sentyabr oyi yakunlari bo'yicha o'rtacha nominal ish haqi Toshkent shahrida 7,2 mln so'm, Navoiy viloyatida 5,8 mln so'm va Toshkent viloyatida 4,4 mln so'mni tashkil etgan bo'lsa, qolgan hududlarda ushbu ko'rsatkich 3-4 mln so'm oralig'ida joylashgan.



Rasm 26.
2023 yil sentyabr oyi yakunlari bo'yicha o'rtacha nominal ish haqi hududlar kesimida

Uy-joy pufak indeksi

Uy-joy pufagi indeksi ma'lumotlari mamlakatning turli hududlarida uy-joyning bozor qiymatlaridagi o'ziga xos jihatlarni ochib beradi. Narx-daromad nisbati va narx-ijara nisbati kabi fundamental omillar, shuningdek, ipoteka-YaIM nisbati kabi iqtisodiy omillar ko'chmas mulk bozorida pufak xavfini baholash uchun asos bo'lib, ushbu ko'rsatkichlarni doimiy monitoring qilib borish bozorda maqbul narxlarni shakllantirish va barqarorligini ta'minlash uchun muhim hisoblanadi.



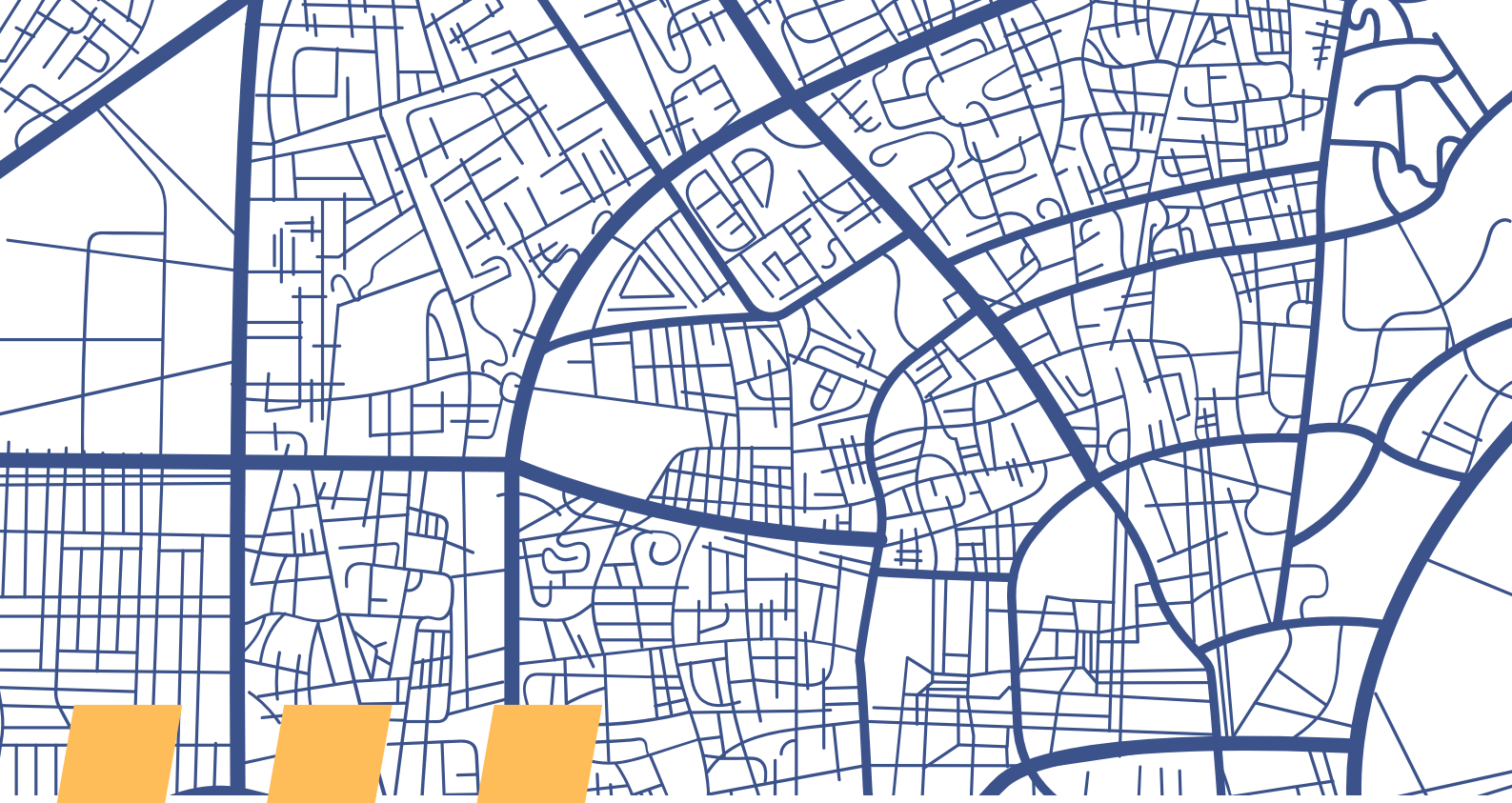
Hududlar	Indeks	Baholash	Fundamental omillar			Iqtisodiy omillar	
			Narx-daromad nisbati	Narx-ijara nisbati	Hudud-mamlakat narxlar nisbati	Ipoteka-YAIM nisbati	Qurilish-YAIM nisbati
Toshkent shahri	1,1	●	0,4788	0,8325	0,0444	0,0000	-0,0028
Surxondaryo	0,9	●	0,4278	0,4948	0,0139	-0,0010	-0,0013
Namangan	0,6	●	0,3867	0,2444	0,0019	-0,0004	-0,0010
Toshkent	0,6	●	0,3322	0,2713	0,0019	0,0005	0,0009
Qashqadaryo	0,6	●	0,3830	0,2247	-0,0015	0,0003	0,0014
Samarqand	0,6	●	0,3477	0,2281	-0,0039	-0,0005	-0,0017
Andijon	0,5	●	0,2356	0,2305	-0,0007	-0,0007	-0,0018
Farg'ona	0,4	●	0,2180	0,1802	0,0000	-0,0002	0,0005
Sirdaryo	0,4	●	0,2179	0,1496	-0,0071	0,0001	-0,0011
Qoraqalpog'iston	0,3	●	0,1854	0,1314	-0,0070	0,0013	0,0028
Buxoro	0,3	●	0,1819	0,1383	-0,0097	0,0000	-0,0008
Xorazm	0,3	●	0,1629	0,1422	-0,0056	0,0007	-0,0001
Navoiy	0,2	●	0,1414	0,1079	-0,0143	0,0006	-0,0002
Jizzax	0,2	●	0,1008	0,0937	-0,0122	-0,0004	-0,0020

Uy-joy narxlari pufagi indeksi natijalariga ko'ra, Toshkent shahri 1,15 indeks bilan narxlar pufagi zonasiga yaqinlashib qolgan. Bu esa narxlar barqaror darajadan uzoglashib borayotganligini ko'rsatadi. So'nggi yillarda poytaxtda uy-joy narxlari daromadlar va ijara narxlariga nisbatan tezroq o'sganligi bozordagi vaziyatni pufak xavfi tomon tortayotgan bo'lsa, iqtisodiy omillardan qurilish ishlari vaziyatni "sovutib" turibdi.

Surxondaryo (0,9) viloyati uchun aniqlangan indeks natijasi ushbu hududda uy-joy narxlari o'zining fundamental qiymatidan sezilarli darajada oshirib baholanganidan dalolat bermoqda.

Namangan (0,63), Toshkent (0,61), Qashqadaryo (0,59) va Samarqand (0,57) viloyatlarida narxlar maqbul qiymatga yaqinroq bo'lsa-da, oshirib baholangan hududlar toifasiga kiradi. Bu shuni ko'rsatadiki, ushbu hududlarda yaqin orada pufak xavfi mavjud emas, lekin ko'chmas mulk bozorlarida kelajakdagi potensial beqarorlikni vujudga keltirishi mumkin bo'lgan yuqori narxlar kuzatilmoqda.

Shuningdek, indeks natijalari Andijon (0,46), Farg'ona (0,40), Sirdaryo (0,36) kabi viloyatlarda uy-joy narxlari mazkur hududlardagi o'rtacha daromadlar, ijara narxlari, ipoteka kreditlari hamda qurilish ishlari kabi omillarga nisbatan maqbul darajada shakllanganligini ko'rsatmoqda.



UY-JOYGA TALAB TAHLILI

3.1. Talab omillari

3.2. Uy-joyga talab

3.3. Uy xo'jaliklari so'rovi

Oilalar soni yiliga o'rtacha

300
mingga
ko'paymoqda

2022 yilda
respublika bo'yicha
barcha hududlarda
aholi jon boshiga
real daromadlar
2017 yilga
nisbatan
o'rtacha

2,4
barobarga
oshgan

Aholi sonining

1%ga

o'sishi uy-joyga
bo'lgan talabni

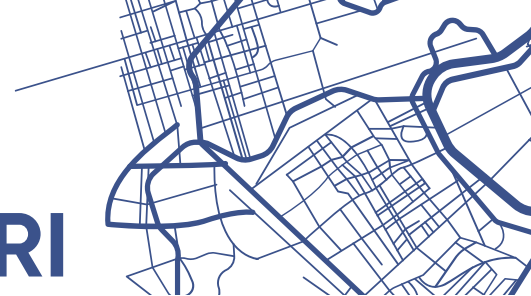
0,8%ga
oshiradi.

2040-yilga kelib
O'zbekiston aholisi
soni

48mln
bo'lishi kutilmoqda



3.1 TALAB OMILLARI



Uy-joyga bo'lgan talabga ta'sir etuvchi asosiy omillarni iqtisodiy, demografik, davlat siyosati hamda infratuzilma va qulayliklar bilan bog'liq omillarga ajratish mumkin.



Iqtisodiy omillar

- Daromadlar
- Bandlik
- Foiz stavkalari
- Iqtisodiy o'sish
- Inflatsiya



Demografik omillar

- Aholi o'sishi
- Urbanizatsiya
- Aholi tarkibi



Davlat siyosati bilan bog'liq omillar

- Uy-joy dasturlari
- Yerdan foydalanish
- Xorijiy investitsiyalar
- Doimiy ro'yxatga olish tartibi



Infratuzilma va qulayliklar

- Asosiy xizmatlarning mavjudligi
- Transport va aloqa
- Ta'lim va sog'liqni saqlash muassasalari

Rasm 27. Uy-joyga bo'lgan talab omillari

Iqtisodiy omillar

Aholi jon boshiga real daromadlar. Aholi real daromadlarining oshishi bilan odatda ularning uy-joy sharoitlarini yaxshilash imkoniyatlari kengayadi va bu o'z navbatida ko'chmas mulkka bo'lgan talabni oshiradi. 2022 yilda respublika bo'yicha barcha hududlarda aholi jon boshiga real daromadlar 2017 yilga nisbatan o'rtacha 2,4 barobar, 2010 yilga nisbatan esa 8 barobarga oshdi.

Toshkent sh.	4152	5219	6427	7829	8700	10093	11685	13574	15562	20703	22079	27032	33534
Navoiy	3590	4681	5163	5995	6894	8314	9257	10202	11918	14823	17966	22479	24544
Buxoro	2346	3267	3844	4574	5357	6094	6974	8060	9656	11431	12920	16455	19175
Toshkent	2256	3072	3681	4263	4913	5796	6394	7007	8045	9812	11633	14625	16284
Xorazm	1961	2621	3130	3816	4347	4818	5526	6597	8005	9788	10914	14235	17617
Sirdaryo	2073	2927	3366	4203	4704	5501	6394	6260	7091	8771	9666	11624	13568
Andijon	1717	2353	2742	3495	4000	4575	5345	6199	7101	8731	9560	11715	14128
Jizzax	1683	2263	2708	3174	3852	4571	5182	5941	7312	8478	9718	11897	13672
Samarqand	1884	2448	2828	3420	3939	4360	5280	6026	6922	8152	9442	11609	13992
Qashqadaryo	1764	2420	2884	3417	3918	4387	5219	5880	6651	8003	8995	11002	13204
Surxondaryo	1614	2354	2851	3278	3821	4332	4806	5430	6486	7849	8727	10770	13080
Farg'ona	1611	2130	2694	3147	3613	4166	4727	5117	6071	7089	7845	10220	12164
Namangan	1460	2028	2473	2961	3416	3905	4501	5245	5891	7210	8251	10275	12476
Qoraqalpog'iston R.	1389	1830	2247	2661	3139	3703	4135	4813	5777	7182	8366	10259	11869
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022

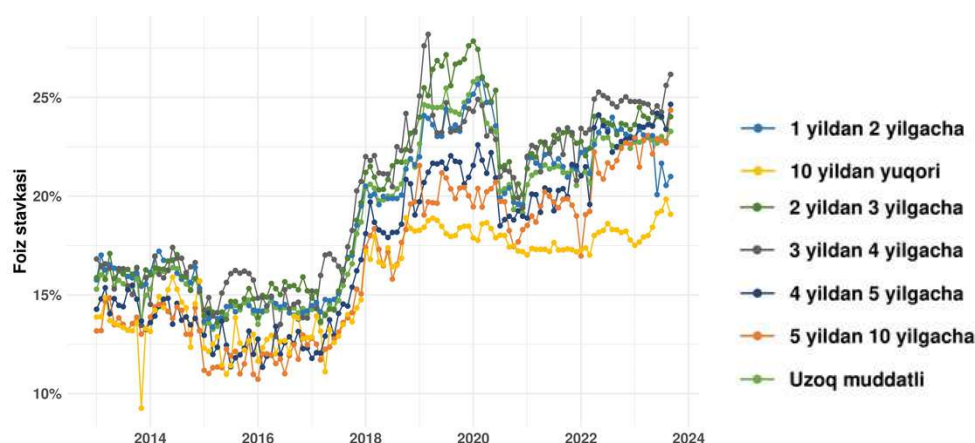


Jadval 6.
2010 - 2022 yillarda
aholi jon boshiga real
daromadlar
(mln so'mda)

Ish topish imkoniyatlari. Shaharlarda va hudud markazlarida ish topish imkoniyatlarining yuqoriligi, bandlikning barqarorligi ko'pincha odamlarni ushbu hududlarga jalb qiladi, bu esa o'z navbatida shaharlarda va yaqin hududlarda uy-joyga bo'lgan talabni oshiradi.

Ipoteka krediti foiz stavkalari. Pastroq foiz stavkalar uy-joy sotib olish uchun uzoq muddatli qarz olishni yanada qulayroq qilishi mumkin.

Bu esa ipoteka krediti va natijada, ko'chmas mulkka bo'lgan talabning oshishiga olib keladi. Tijorat banklarining 10 yildan yuqori muddatli kreditlari bo'yicha o'rtacha tortilgan foiz stavkasi 2018 yildan boshlab sezilarli darajada ko'tarilgan bo'lsa-da, 2018-2023 yillarda o'rtacha 18% atrofida tebranib turdi. Mazkur davrda inflyatsiya darajasining ham tezlashgani ushbu kreditlar bo'yicha real foiz stavkalarining 5-6% atrofida bo'lishini ta'minladi.



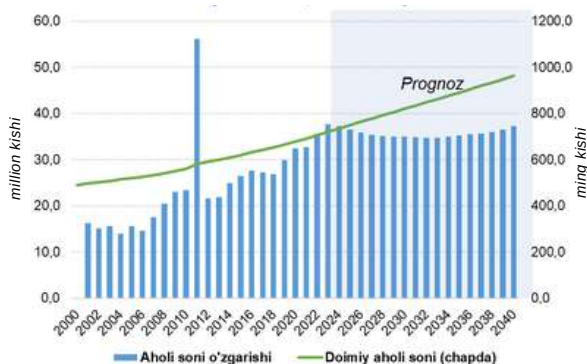
Rasm 28.
Uzoq
muddatli
kredit foiz
stavkalari
(2013-2023)

Demografik omillar

Aholi o'sishi

Aholi sonining ko'payishi bilan uy-joyga talab ham oshishi kutiladi, chunki uy xo'jaliklarining soni uy-joyga bo'lgan talabning asosiy omili hisoblanadi. Dastlabki hisob-kitoblarga ko'ra, aholi sonining 1 foizga o'sishi uy-joyga bo'lgan talabning 0,8 foizga oshishiga sabab bo'lmoqda.³

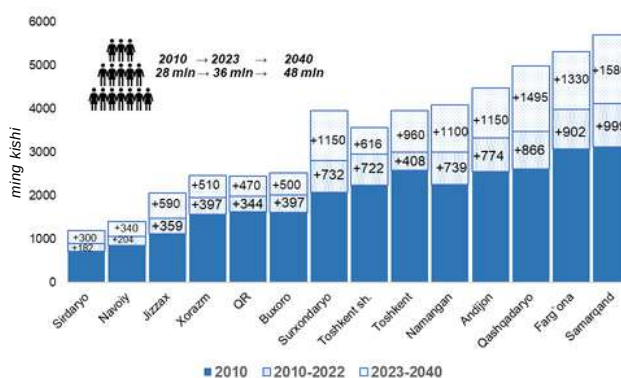
2023 yil 1 yanvar holatiga O'zbekistonda doimiy aholi soni 36 mln kishiga yetib, 2010 yilga nisbatan 8 mln kishiga yoki 28,7% ga oshdi. Ushbu davrda aholi soni yiliga o'rtacha 2% ga yoki 600 ming kishiga ko'paydi.



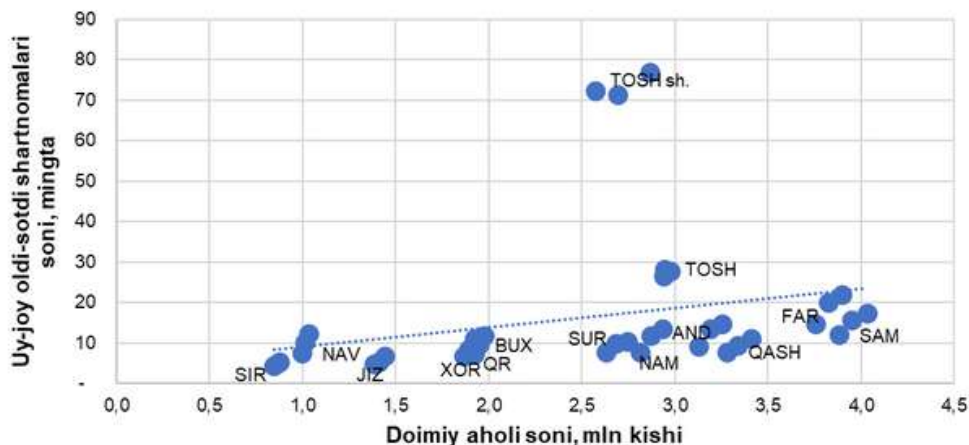
Rasm 29. 2024-2040 yillar uchun doimiy aholi soni prognozi

2024-2040 yillarda doimiy aholi soni yillik o'sishi sur'ati o'rtacha 1,7% ga sekinlab, 2040 yilga borib 48 mln kishiga yetishi kutilmoqda.⁴

2024-2040 yillarda Qashqadaryo va Samarqand viloyatlarida aholi soni 1,5 mln kishiga ko'payishi kutilayotgan bo'lsa, Farg'ona vodiysi viloyatlarida aholi soni o'sish sur'ati biroz sekinlashib, 2040 yilga borib vodiy aholisi salkam 14 mln kishiga yetishi va 2023 yil 1 yanvar holatiga nisbatan 3,6 mln kishiga ko'payishi prognoz qilinmoqda.



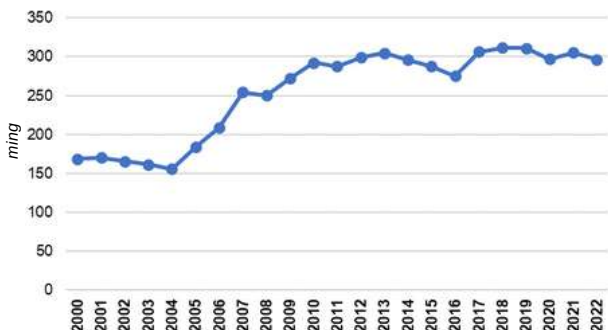
Rasm 30. Hududlar kesimida doimiy aholi soni



Rasm 31. Doimiy aholi soni va uy-joyga talab o'rtasidagi bog'liqlik

Nikohlar soni

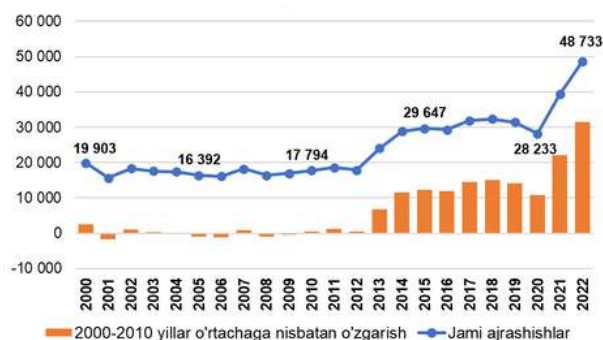
Aholi sonining ko'payib borishi bilan nikohlar sonining o'sishi ham uy-joyga bo'lgan talabga o'z ta'sirini ko'rsatadi. An'anaviy jamiyatlarda aksariyat hollarda



Rasm 32. 2010-2022-yillarda tuzilgan nikohlar soni

Nikohdan ajrashishlar soni

Jamiyatda ajrimlar sonining ko'payishi ham uy-joyga bo'lgan talabga ta'sir ko'rsatadi. Nikohdan ajrashish natijasida bitta "uy xo'jaligi" ikkitaga aylanadi. Bunday holda, odatda ijaraga olish yoki sotib olish uchun bitta qo'shimcha uy kerak bo'ladi yoki kattaroq mulkni sotib, ikkita kichikroq va arzonroq mulkni sotib olishga majbur bo'linadi. Ajrimlar sonining o'sishi bilan uy-joyga bo'lgan talabning o'ziga xos xususiyatlari o'zgarishi mumkin, masalan, bir kishilik uy xo'jaliklari sonining ko'payishi kichikroq uy-joy birliklariga, masalan, studiya shaklidagi uylar va bir



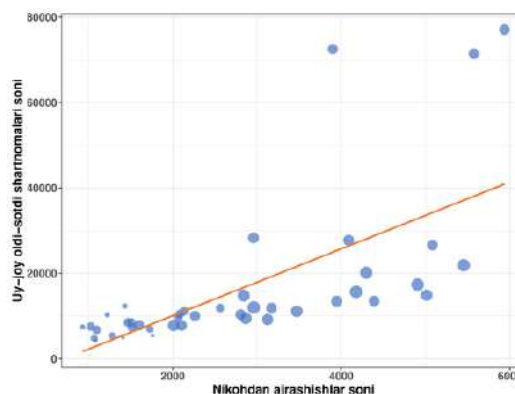
Rasm 33. 2000-2022-yillarda nikohdan ajrashishlar statistikasi

tuzilgan yoki tuziladigan nikoh yangi uy-joy sotib olishni talab etadi. G'arb davlatlarida yangi oila qurish ota-onadan mustaqil bo'lib yashashni anglatrsa, O'zbekistonda odatda ota-onalar kichik farzandini uylashdan avval kattalarini uyli, joyli qilishga harakat qilishadi. Shu bois, yosh oilalarning uy sotib olishi uy-joyga bo'lgan talabning asosiy omillaridan biri hisoblanadi.

So'nggi yillarda O'zbekistonda oilalar soni yiliga o'rtacha 300 mingga ko'paymoqda.

xonali kvartiralarga bo'lgan talabni oshiradi. Shuning uchun, ajrashishlar sonining ko'payishi uy-joyga bo'lgan talabga ma'lum darajada bosim ko'rsatadi. O'zbekistonda 2013 yildan beri ajralish darajasi o'sib bormoqda.

2000-2010 yillarda har yili o'rtacha 17,4 mingta oilalar turmushi ajralish bilan yakun topgan bo'lsa, 2011-2020 yillarda ushbu ko'rsatkich 27,2 minggacha yetdi. 2022 yilda ajrashishlar soni rekord darajaga yetib, shu yilda tuzilgan nikohlarga nisbatan 16,4%ni tashkil etdi.

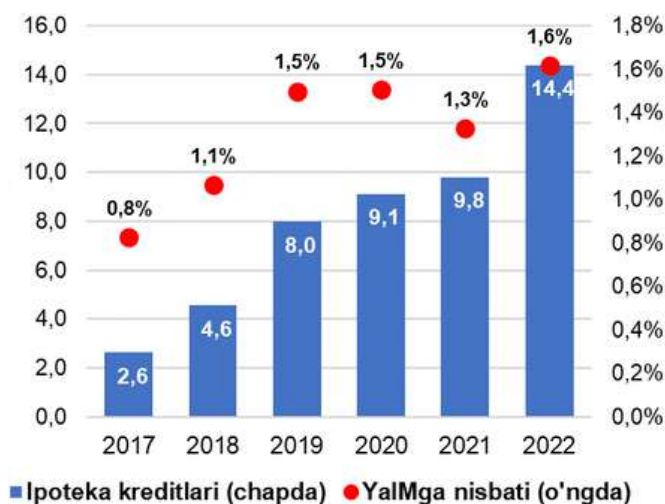


Rasm 34. Nikohdan ajrashishlar soni va uy-joyga talab o'rtasida ijobiy bog'liqlik.

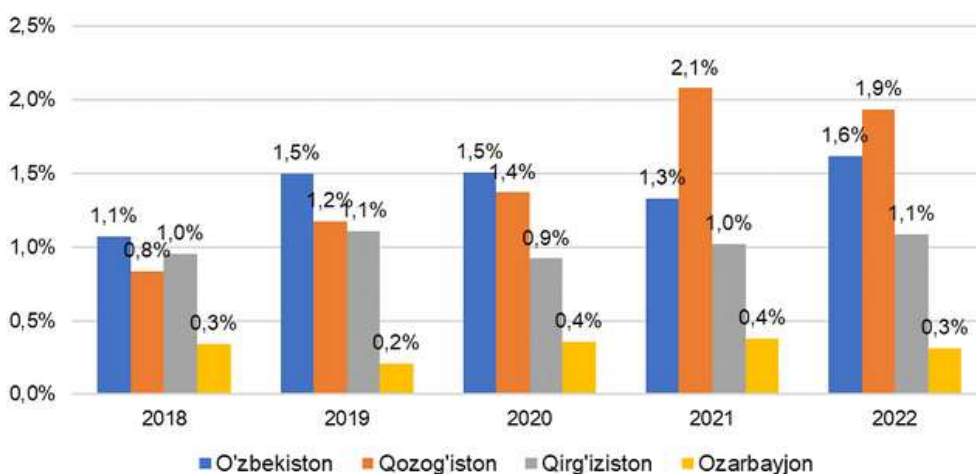
Davlat siyosati bilan bog'liq omillar

Ipoteka krediti

O'zbekiston ko'chmas mulk bozorida ipoteka kreditlari aholini uy-joy bilan ta'minlash va bozor o'sishiga turtki bo'ladigan poydevor bo'lib xizmat qilmoqda. Ipoteka krediti olish imkoniyatlari yildan-yilga ortib bormoqda. 2017 yilda aholiga ajratilgan ipoteka kreditlari hajmi 2,6 trln so'mni tashkil etib, nominal YaIMga nisbati 0,8% bo'lgan bo'lsa, 2022 yilga kelib ushbu ko'rsatkichlar mos ravishda 14,4 trln so'm va 1,6% ga yetdi.



Rasm 35. 2017-2022 yillarda ajratilgan ipoteka kreditlari va ularning nominal YaIMga nisbati



Rasm 36. Ipoteka kreditlarining YaIMga nisbati

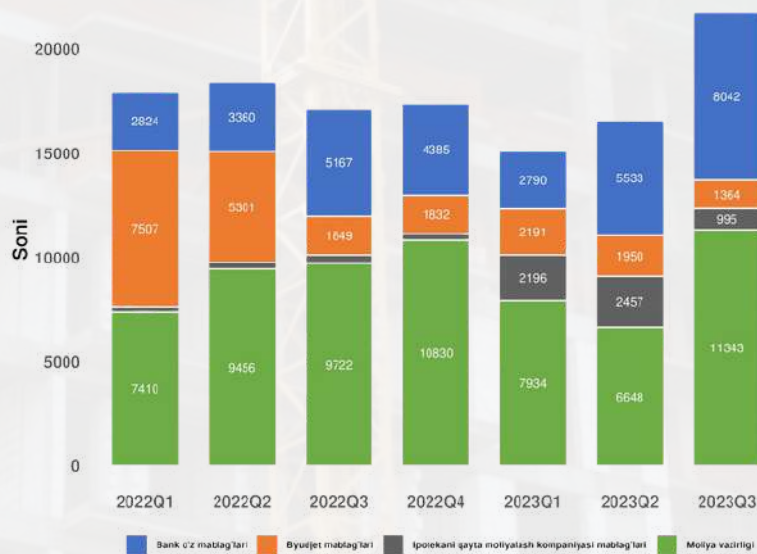
Ipoteka kreditlarining YaIMga nisbatining tanlangan mamlakatlar kesimidagi tahlili shuni ko'rsatmoqdaki, O'zbekiston mazkur ko'rsatkich bo'yicha so'nggi 5 yilda yetakchi o'rinlardan birini egallab kelmoqda.

Hozirda ipoteka kreditlari banklarning o'z mablag'lari, davlat byudjetidan ajratilgan mablag'lar hamda O'zbekiston Ipotekani qayta moliyalashtirish kompaniyasi mablag'lari hisobiga moliyalashtirilmoqda.

Mamlakatimizda ipoteka kreditlarining umumiy miqdori yil sayin sezilarli darajada o'sib borayotgani barqaror ipoteka kreditlash muhitini ko'rsatadi. Ayniqsa, ushbu ipoteka kreditlarini moliyalashtirishda banklarning o'z mablag'larining o'rni ortib borayotganini, bank sektorining ko'chmas mulk bozori bilan faolligi kuchayotganligini alohida ta'kidlab o'tish lozim.



Rasm 37.
Moliyashlashtirish manbalari kesimida ipoteka kreditlari hajmi



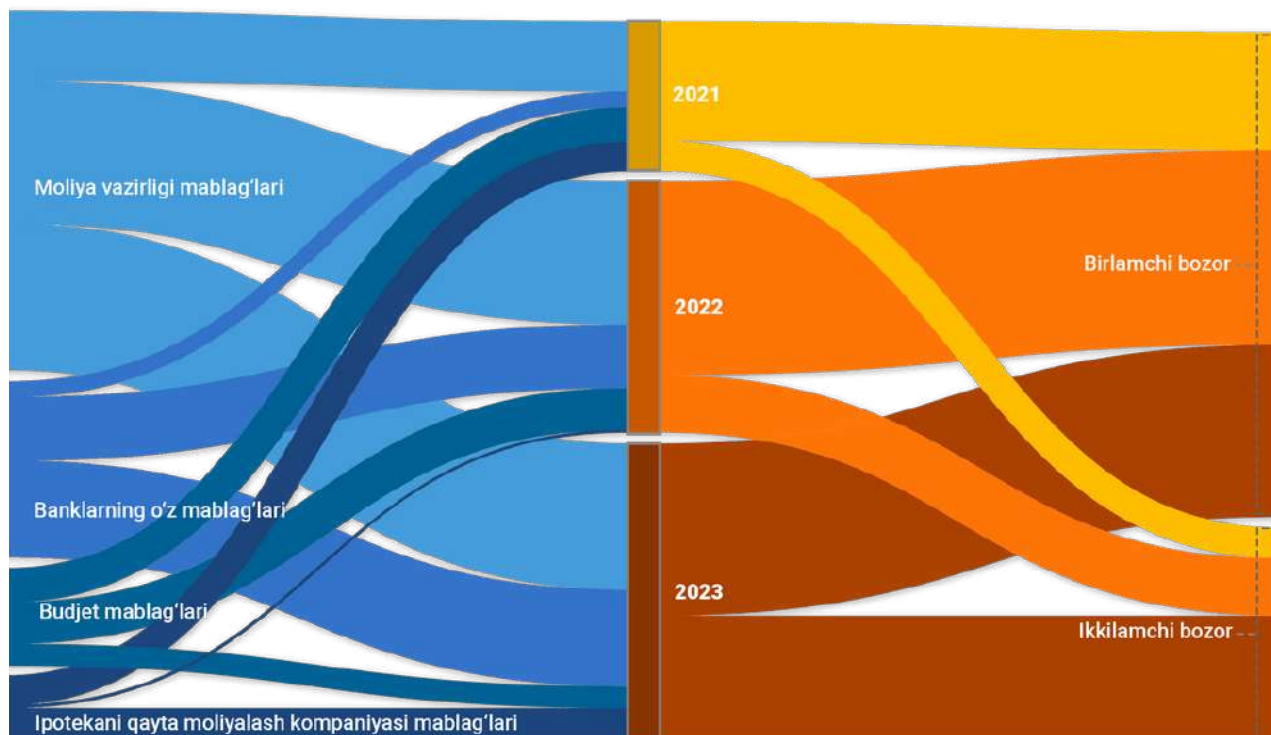
Rasm 38.
Moliyashlashtirish manbalari kesimida ipoteka kreditlari soni

2021 yilning yanvar-sentyabr oylarida 6,15 trln so'm miqdorida ipoteka kreditlari ajratilgan bo'lsa, ushbu ko'rsatkich 2022 yilning mos davrida 10,3 trln so'mni, 2023 yilning yanvar-sentyabr oylarida 12,2 trln so'mni tashkil etdi. Ushbu davrda ipoteka kreditlarining qariyb 50% Iqtisodiyot va moliya vazirligi mablag'lari hisobiga moliyalashtirilgan bo'lsa, tijorat banklarining o'z mablag'lari ulushi 11% dan 32% gacha yetdi.

2023 yilning 9 oyida O'zbekiston Ipotekani qayta moliyalashtirish kompaniyasi mablag'lari hisobiga ajratilgan ipoteka kreditlari hajmi 1,33 trln so'mni tashkil qilib

2021 yilning mos davriga nisbatan 8,9%ga o'sgan bo'lsa-da, jami ipoteka kreditlaridagi ulushi 20% dan 11% gacha kamaydi.

Ikkilamchi bozorga ajratilgan ipoteka kreditlarining jami ipoteka kreditlaridagi ulushi 2021 yilning 9 oyidagi 20% dan 2023 yilning mos davrida 42% gacha oshdi. 2021 yilning yanvar-sentyabr oylarida ikkilamchi bozorga berilgan kreditlar miqdori 1,3 trln so'mni tashkil qilgan bo'lsa, 2022 yilning 9 oyida 2,4 trln so'mga, 2023 yilning mos davrida 5,1 trln so'mga yetdi.

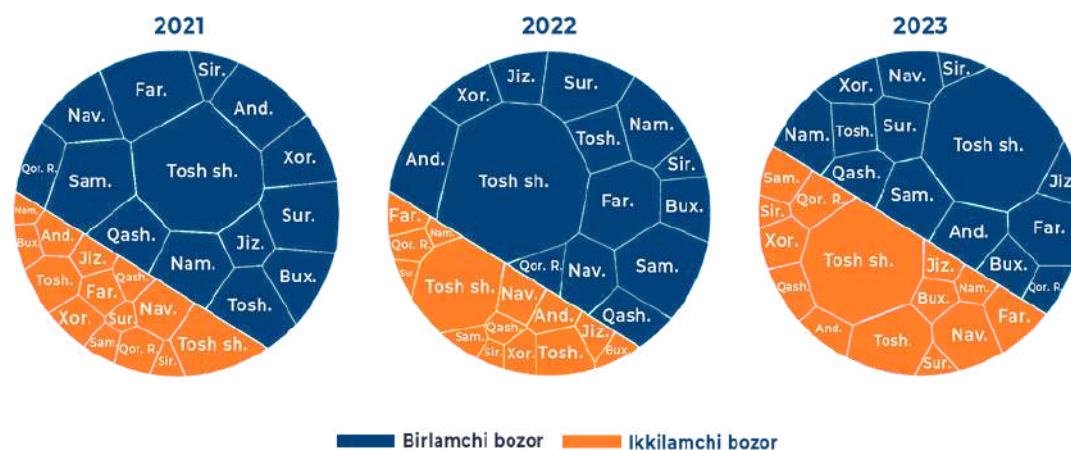


Rasm 39. Ipoteka krediti moliyalashtirish manbalari hamda birlamcha va ikkilamchi bozorlarga ajratilgan ipoteka kreditlari (mlrd so'm)

2023 yilning 9 oyida birlamchi bozordan uy sotib olish uchun ajratilgan ipoteka kreditlari soni barcha hududlarda sezilarli darajada kamaydi. Mazkur davrda respublika bo'yicha yangi uy-joy sotib olish uchun berilgan ipoteka kreditlari soni 2022 yilning mos davriga nisbatan 25% ga kamaydi. Ikkilamchi bozorda esa teskari tendensiya kuzatildi, ya'ni barcha hududlarda ikkilamchi bozordan uy-joy sotib olish uchun berilgan ipoteka kreditlari soni barqaror o'sishda davom etdi. 2023 yilning 9 oyida ushbu bozorga ajratilgan kreditlar soni o'tgan yilning mos davriga nisbatan 80% ga oshdi.

Qoraqalpog'iston Respublikasi – 151%
 Toshkent viloyati – 127%
 Qashqadaryo viloyati – 97%
 Toshkent shahri – 96%
 Buxoro viloyati – 91%
 Farg'ona viloyati – 89%
 Samarqand viloyati – 84%

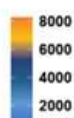
Sirdaryo viloyati – 77%
 Namangan viloyati – 66%
 Navoiy viloyati – 61%
 Xorazm viloyati – 56%
 Surxondaryo viloyati – 53%
 Jizzax viloyati – 17%
 Andijon viloyati – 13%



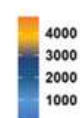
Rasm 40. Hududlar kesimida ajratilgan ipoteka kreditlari soni

	2021	2022	2023		2021	2022	2023
Toshkent sh.	5301	8280	7380	Toshkent sh.	1939	2403	4700
Farg'ona	4030	4391	2671	Toshkent	919	1188	2699
Samarqand	3198	3883	2369	Navoiy	527	1491	2398
Surxondaryo	3166	2990	1862	Qoraqalpog'iston R.	712	859	2157
Toshkent	2436	3011	1905	Xorazm	343	1056	1650
Andijon	2407	2870	2025	Farg'ona	376	872	1649
Namangan	2442	2850	1874	Andijon	608	918	1036
Qashqadaryo	2249	2434	2087	Qashqadaryo	312	620	1223
Xorazm	2269	2280	1869	Buxoro	252	569	1088
Navoiy	1457	2034	1988	Samarqand	174	573	1054
Buxoro	1823	2211	1441	Jizzax	78	767	898
Qoraqalpog'iston R.	1983	1631	1392	Namangan	268	449	745
Jizzax	1246	1190	1144	Sirdaryo	160	446	787
Sirdaryo	1128	858	715	Surxondaryo	129	417	637

Jadval 7. Hududlar kesimida birlamchi bozorga ajratilgan ipoteka kreditlari soni

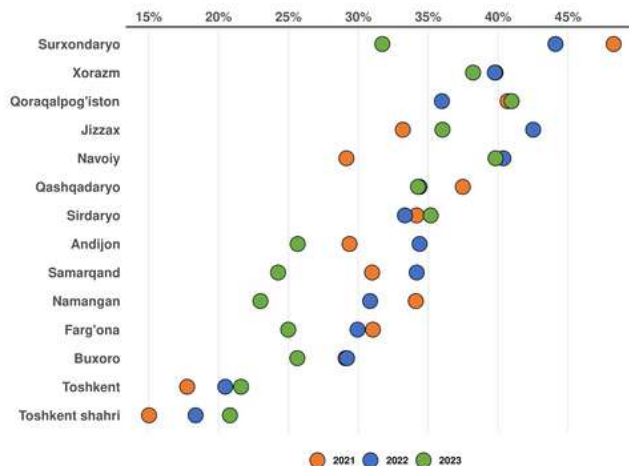


Jadval 8. Hududlar kesimida ikkilamchi bozorga ajratilgan ipoteka kreditlari soni



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. Toshkent shahri va Toshkent viloyatida o'rtacha hisobda uy-joy sotib oluvchi har beshinchi kishi ipoteka kreditlariga murojaat qilmoqda. Surxondaryo va Xorazm viloyatlari 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 va

Xorazm viloyatlarida ipoteka kreditlari muhim ahamiyatga ega ekanligini ko'rsatadi.



Rasm 41. Ipoteka kreditlari sonining uy-joy oldi-sotdi shartnomalari soniga nisbati

Ipoteka kreditlari dastlabki badallari va foiz stavkasi uchun subsidiyalar

Daromadi yuqori bo'lmagan va uy-joy sharoitlarini yaxshilashga muhtoj bo'lganlarga birlamchi bozordan ipoteka krediti asosida uy-joy sotib olishda dastlabki badal va foizlarning bir qismini qoplash uchun O'zbekiston Respublikasi Davlat budjeti mablag'lari hisobidan subsidiyalar to'lanishi belgilangan.

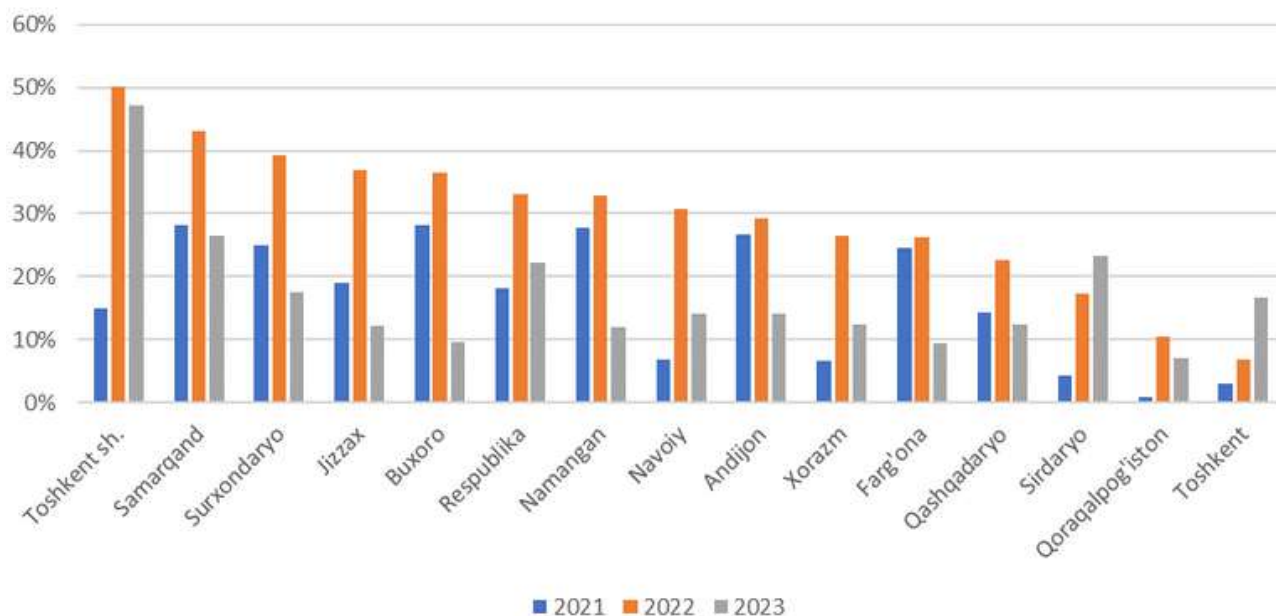
2021 yilda respublika bo'yicha 8,4 ming kishiga ipoteka kreditlari bo'yicha dastlabki badalni bir qismini qoplash uchun 225,4 mlrd so'm miqdorida subsidiyalar ajratilgan bo'lsa, 2022 yilda subsidiyalar soni 17,6 mingga yetdi va davlat byudjetidan 520 mlrd so'm yo'naltirildi. 2023 yilning 9 oyida ushbu ko'rsatkichlar 6,8 ming va 218,3 mlrd so'mni tashkil etdi.

Umuman olganda, 2020-2023 yillarda

dastlabki badal uchun ajratilgan jami subsidiyalar 35,3 mingga yaqin daromadi yuqori bo'lmagan va uy-joy sharoitini yaxshilashga muhtoj bo'lgan fuqarolarni yangi uy-joy bilan ta'minlashga yordam berdi.

Subsidiya imkoniyatlaridan samarali foydalanish bo'yicha Toshkent shahri, Samarqand, Surxondaryo, Jizzax va Buxoro viloyatlari yetakchilik qilmoqda. 2022 yilda Toshkent shahrida yangi uy-joy sotib olish uchun ipoteka krediti olgan fuqarolarning salkam yarmi dastlabki badalni bir qismini moliyalashtirish uchun subsidiya olishgan bo'lsa, ushbu ko'rsatkich Samarqandda 43%, Surxondaryoda 39%, Jizzaxda 37% va Buxoroda 36% ni tashkil etgan. 2023 yilda Sirdaryo va Toshkent viloyatlari hamda Qoraqalpog'iston Respublikasida

dastlabki badal uchun ajratilgan subsidiya mablag'larini o'zlashtirish bo'yicha sezilarli o'sish kuzatilgan bo'lsa-da, 2022 yilda ushbu hududlarda birlamchi bozor uchun ipoteka krediti olgan fuqarolarning o'rtacha 10% subsidiya olishgan.



Rasm 42. Dastlabki badal uchun subsidiyalar sonining birlamchi bozorga ajratilgan ipoteka kreditlari soniga nisbati



2020-2023 yillarda dastlabki badal uchun ajratilgan jami subsidiyalar 35,3 mingga yaqin daromadi yuqori bo'lmagan va uy-joy sharoitini yaxshilashga muhtoj bo'lgan fuqarolarni yangi uy-joy bilan ta'minlashga yordam berdi.

3.2 UY-JOYGA TALAB

Uy-joy aholi farovonligining muhim qismidir. Ko'chmas mulk bozori nafaqat milliy iqtisodiy rivojlanish ustuni, balki kundalik hayotda ham muhimdir. Uy boshpana, insonning asosiy ehtiyojlarini, shuningdek, xavfsizlik, mulk va sarmoyani ta'minlaydi. Kimdir yangi oila qurish yoki yashash sharoitlarini yaxshilash uchun uy-joy sotib olsa, yana kimdir daromad olish maqsadida yoki kelajak avlodga meros qilib qoldirish maqsadida ko'chmas mulkka investitsiya kiritadi.

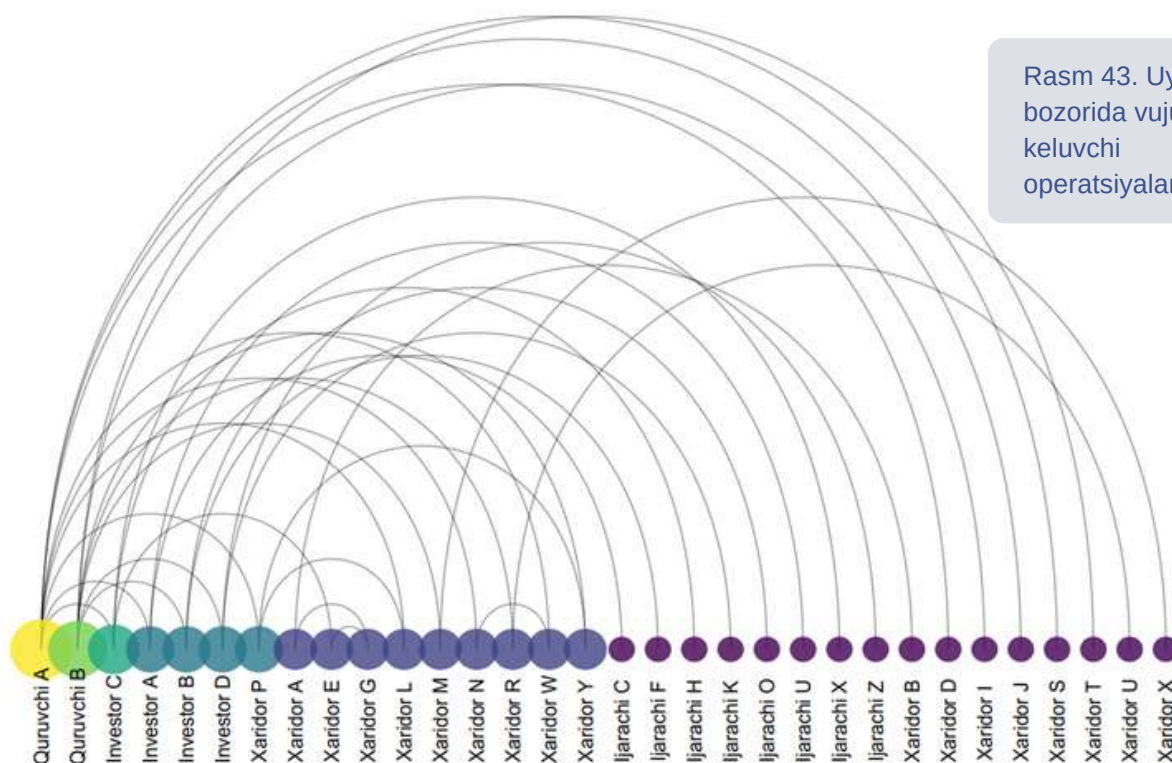
Quyidagi keltirilgan misollar uy-joy sotib olish va ijaraga olish bo'yicha keng tarqalgan holatlarni ifodalaydi:

1. Ota-onasi va 4 nafar farzandi bilan 3 xonali kvartirada yashayotgan "A" shaxs ko'chib o'tish uchun kattaroq uy qidirmoqda.
2. Yangi turmush qurgan "B" shaxs farzandli bo'lguncha yashash uchun kichikroq kvartira sotib olmoqchi.
3. Yaqinda turmushidan ajrashgan "C" shaxs 6 yoshli farzandi bilan yashash uchun bir xonali uy topishi kerak.
4. Topish-tutishi yaxshi "D" oila kelajakda farzandlariga meros qilib berish uchun ikkita kvartira qidirmoqda.
5. Shahar shovqinidan holi, yashil makon va tabiatga yaqinlik istab shahardan qishloqqa ko'chib o'tishni niyat qilgan "E" shaxs shahar markazidagi 2 xonali uyini sotib qishloqdan hovli sotib olmoqchi.
6. Yaqindagina oliy ta'lim muassasasiga o'qishga kirgan "F" talaba kursdoshlari bilan birga turish uchun institutiga yaqinroq hududdan ijaraga arzonroq uy qidirmoqda.
7. Uch qizini turmushga uzatgan nafaqaxo'r "G" shaxs shahardagi katta hovlisini sotib, uning o'rniga shahardan shinamgina kvartira sotib olish niyatida.
8. Karyera o'sishiga e'tibor qaratgan "H" shaxs hozircha ish joyiga yaqin va kichikroq bo'lgan ijaraga uy qidirmoqda.
9. Samarqanddan Toshkent shahriga ish joyini ko'chirib kelayotgan "I" shaxs poytaxtdan 5 kishilik oilasi uchun yangi qurilgan 3 xonali uy qidirmoqda.
10. Daromadi yuqori bo'lmagan va uy-joy sharoitlarini yaxshilashga muhtoj bo'lgan "J" shaxs yangi 3 xonali uyni ipoteka krediti asosida sotib olishda dastlabki badalni bir qismini qoplash uchun subsidiya xabarnomasini oldi va hozirda yangi qurilgan uylardan qidiryapti.
11. Bemor farzandini davolatish uchun poytaxtga olib kelgan "K" ismli ona vaqtincha yashab turish uchun ijaraga 1 xonali xonadon qidirmoqda.

Mazkur sharoitda uy-joy bozorida quyidagi 12 ta oldi-sotdi va 4 ta ijara operatsiyalari amalga oshishi mumkin:

- Kengroq uy qidirayotgan "A" xaridor 3 xonali kvartirasini yangi turmush qurgan "B" xaridorga sotib, "G" xaridorning shahardagi hovlisini sotib olishi mumkin.

- O'z navbatida "G" xaridor "E" xaridorning shahar markazidagi 2 xonali uyini sotib olishi mumkin. "E" xaridor esa shahar chetida yangi qurilgan shinamgina hovlini "C" investordan xarid qilishi mumkin.
- "A" quruvchidan ijaraga berib daromad olish maqsadida 1 va 3 xonali uy sotib olgan "A" investor 1 xonali uyini "C" ijarachiga berishi mumkin.
- Farzandlariga meros qilib qoldirishni niyat qilgan "D" oila "A" quruvchi kompaniya bilan 2 ta 3 xonali xonadon sotib olish uchun shartnoma imzolashi mumkin.
- Yaqindagina "B" quruvchi kompaniyadan 2 ta uy xarid qilgan "B" investor "F" ijarachiga bir uyini ijaraga berishi mumkin.
- "C" investor shahar markazidagi o'rtacha ta'mirlangan uyini "H" ijarachiga ijaraga berishi mumkin.
- Samarqanddan poytaxtga ko'chib kelayotgan "I" xaridor "B" quruvchidan foydalanishga tayyor 3 xonali xonadon sotib olishi mumkin.
- Ipoteka kreditining dastlabki badalining bir qismini qoplash uchun subsidiya olgan "J" xaridor "A" quruvchidan oldi-sotdi shartnomasini olishi mumkin.
- "D" investor metroga yaqin joylashgan 1 xonali uyini "K" ijarachiga qisqa muddatga ijaraga berishi mumkin.



Rasm 43. Uy bozorida vujudga keluvchi operatsiyalar

Yil davomida Respublika bo'yicha uy-joy bozorida yuqorida keltirilgan misollar singari bir necha minglab oldi-sotdi operatsiyalari amalga oshiriladi. 2020 yilda jami 198,4 mingta (oyiga o'rtacha 16,5 mingta) uy-joy oldi shartnomalari rasmiylashtirilgan bo'lsa, ushbu ko'rsatkich 2021 yilda 228 mingtaga (19 mingta), 2022 yilda 250.3 mingtaga (20,9 mingta) yetdi. 2023 yilning 9 oyida 200,3 mingta uy-joylar oldi-sotdisi amalga oshirilib, 2022 yilning mos davriga (181,3 mingta) nisbatan 10,5% ga ko'paydi.

Jami yillik uy-joy oldi-sotdisining yarmi Toshkent shahri va Farg'ona vodiysi viloyatlariga to'g'ri keldi

30%
Toshkent shahri

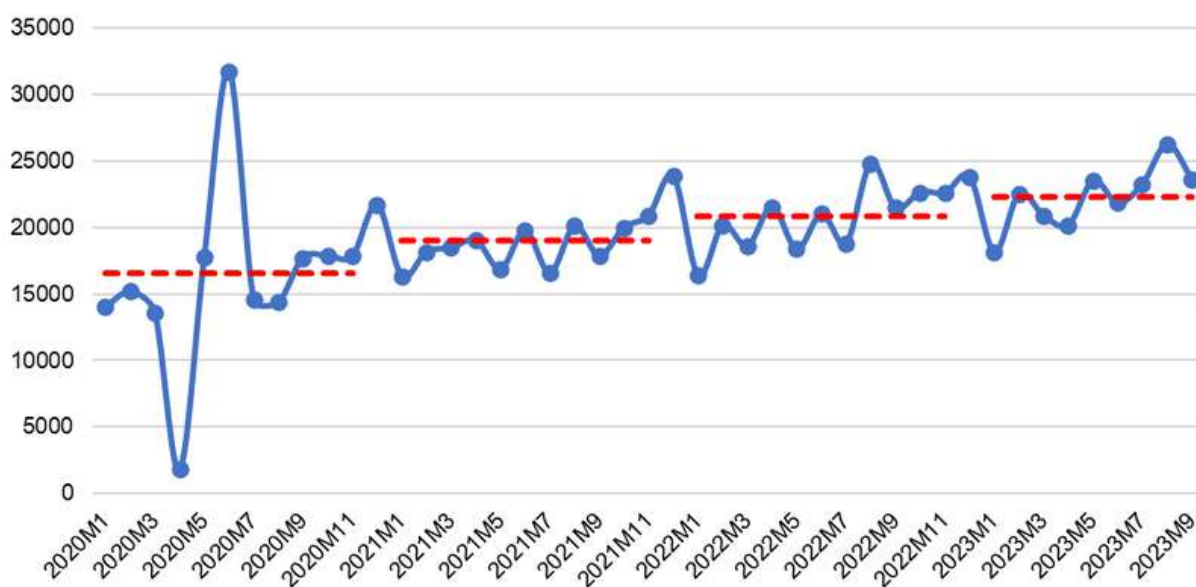
20%
Farg'ona vodiysi

200 ming

2023 yilning 9 oyida shuncha uy-joylar oldi-sotdisi amalga oshirilib, 2022 yilning mos davriga (181,3 mingta) nisbatan 10,5% ga ko'paydi.

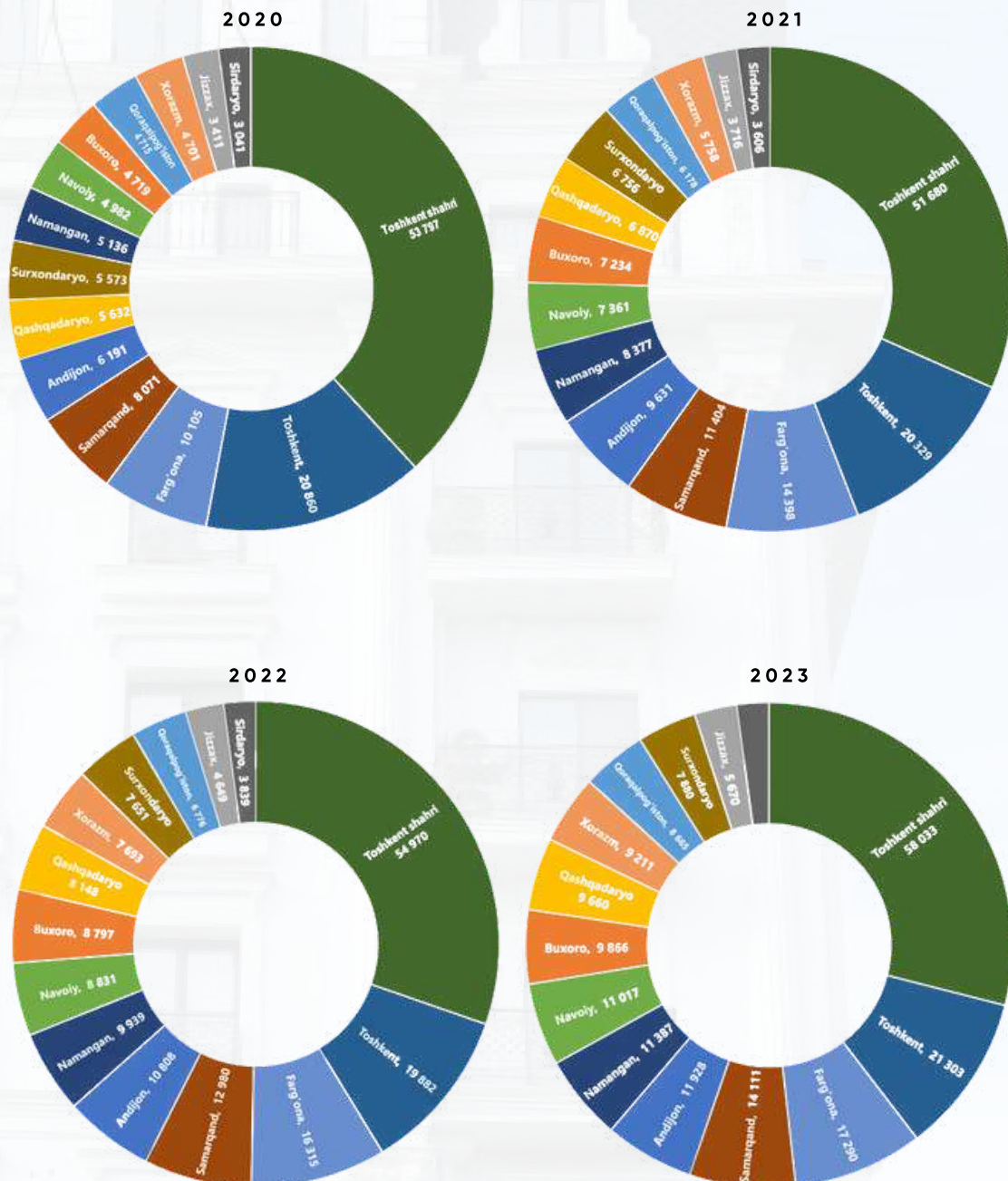
Rasm 44.

RESPUBLIKA BO'YICHA JAMI UY-JOY OLDI-SOTDI SHARTNOMALARI SONI



Rasm 45.

HUDUDLAR KESIMIDA UY-JOY OLDI-SOTDI SHARTNOMALARI SONI

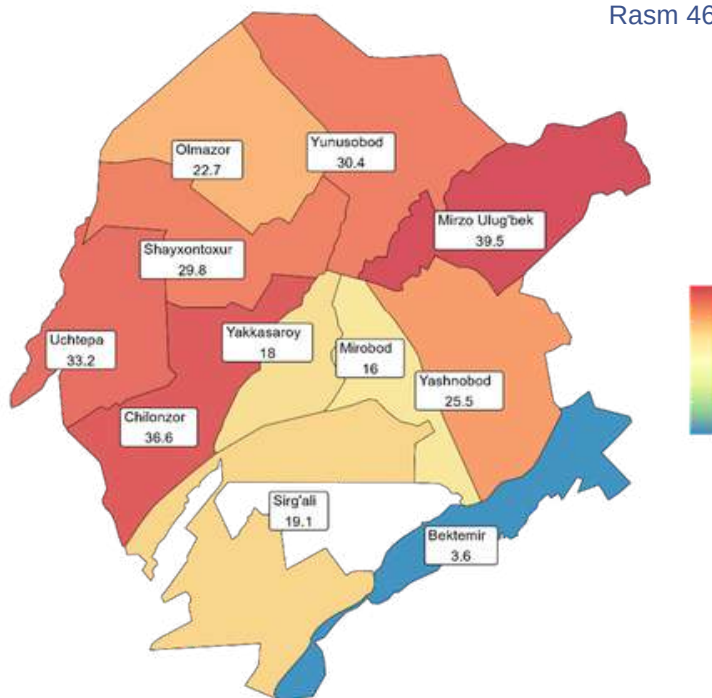


2020 YIL YANVARDAN 2023 YIL SENTYABRGACHA BO'LGAN DAVRDA UY-JOY OLDI-SOTDI OPERATSIYALARI SONI

Toshkent shahar

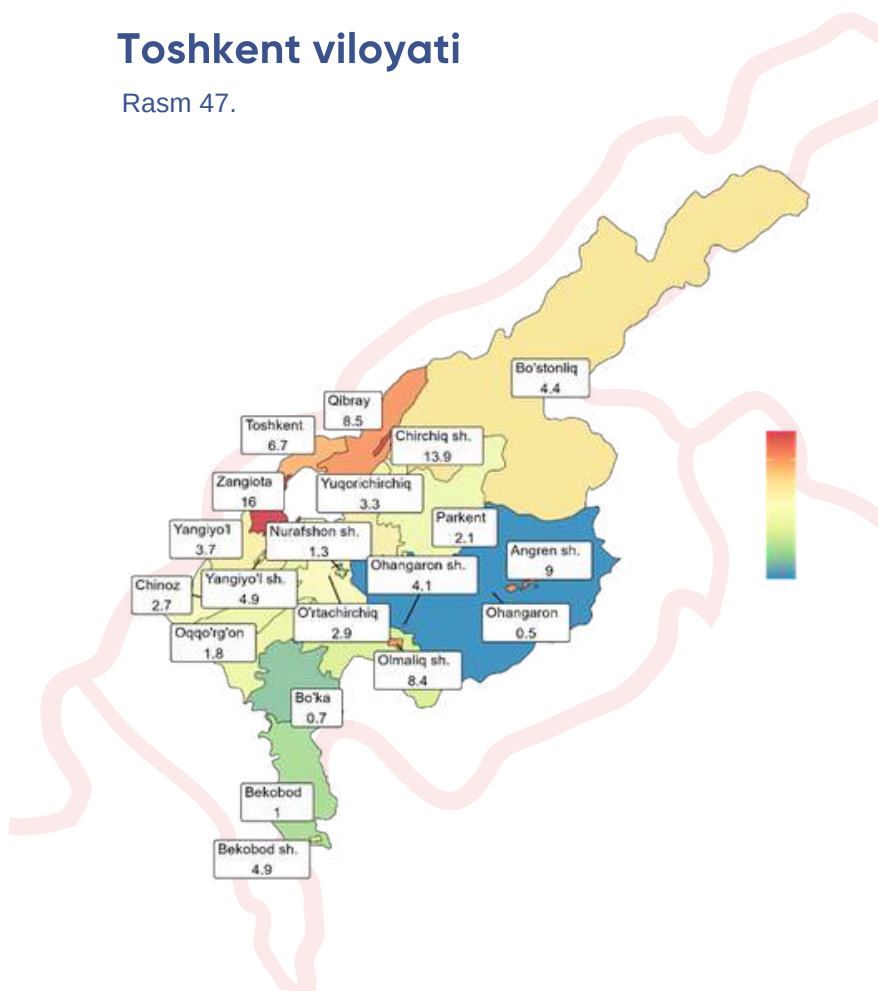
Rasm 46.

O'tgan salkam 4 yilda Mirzo Ulug'bek tumani (139,5 ming) uy-joy sotib olish uchun poyaxtning eng jozibador yashash hududi sifatida namoyon bo'lgan bo'lsa, Bektemir (3,6 ming) va Mirobod (16 ming) kabi tumanlarda uy-joy oldi-sotdisi nisbatan kamroq amalga oshirilgan.



Toshkent viloyati

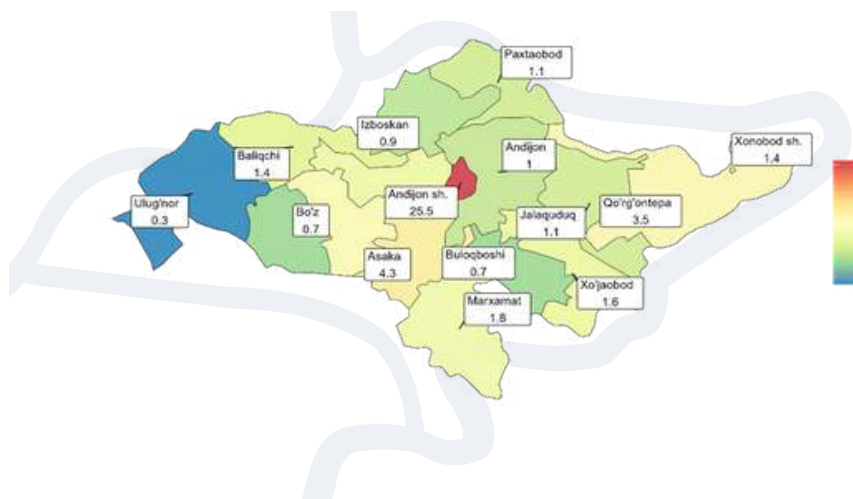
Rasm 47.



Toshkent shahriga yaqin hududlar, xususan Zangiota (16 ming), Qibray (8,5 ming) va Toshkent (6,7 ming) tumanlarida amalga oshirilgan uy-joy oldi-sotdisi operatsiyalaridagi tendensiya poytaxtga yaqinlikning uy-joyga bo'lgan talabda muhim omil ekanligini ko'rsatib berdi. Shahar infratuzilmasi, transport ulanishlari va ijtimoiy-kommunal xizmatlarning yaxshiligi kabi omillar ushbu hududlarning aholisi va investorlar uchun yanada jozibador qilmoqda. Shu bilan birga, poytaxtga yaqin bo'lgan bu hududlarda yashash, ishlash va ta'lim olish imkoniyatlari yuqori bo'lib, bu esa uy-joy bozorida talabni yanada oshiradi.

Andijon viloyati

Rasm 48.

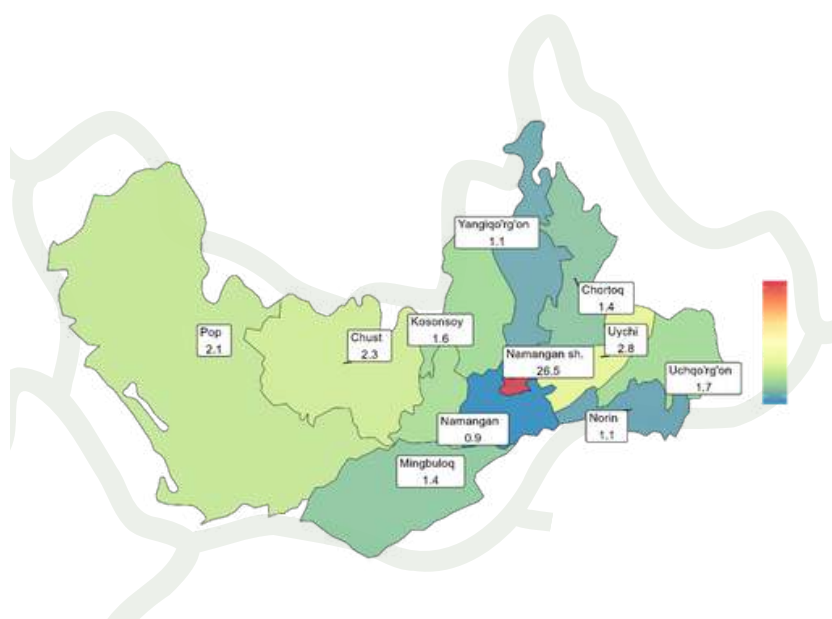


Andijon viloyatining yirik sanoat markazlaridan biri bo'lgan Asaka tumanida (4,3 ming) uy-joy bozoridagi faollik Asaka tumanining iqtisodiyotidagi o'sish dinamikasi va aholining turmush darajasining yaxshilanishini ko'rsatadi.

Asaka tumanida ko'chmas mulkka bo'lgan talabning yuqoriligi tumanda sanoat ishlab chiqarishining mavjudligi, ish o'rinlarining ko'pligi va yaxshilangan infratuzilma bilan izohlanishi mumkin.

Namangan viloyati

Rasm 49.

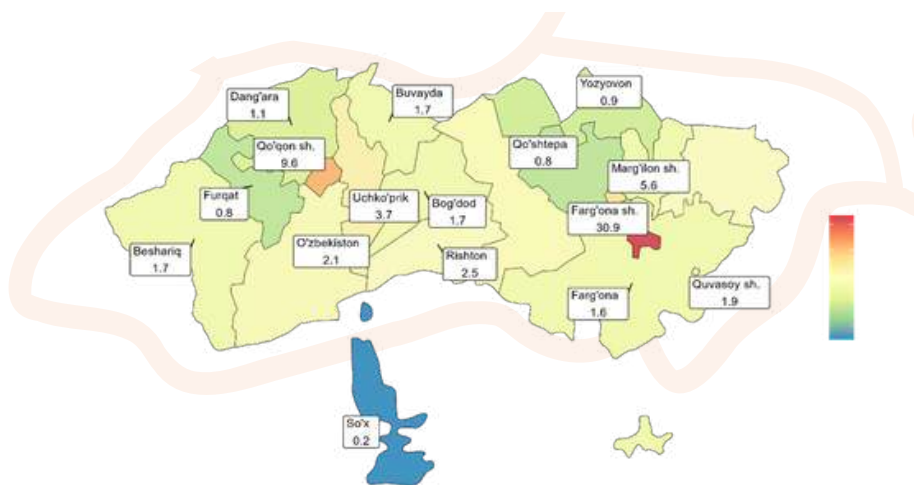


Uychi tumanida (2,8 ming) uy-joyga talabning nisbatan yuqoriligi ushbu tumanda viloyatning boshqa qismlariga qaraganda ko'chmas mulk bozorining jonlanishini ko'rsatadi.

Aksincha, Namangan viloyatining chekka hududlari bo'lgan Mingbuloq (1,4 ming) va Norin (1,1 ming) kabi tumanlarida uy-joy oldi-sotdi operatsiyalar sonining ancha kamligi tumanlarning aholi zichligi, iqtisodiy faoliyatining darajasiga bog'liq bo'lishi mumkin. Bu esa ushbu hududlarda infrastruktura va ijtimoiy xizmatlar rivojlanishining sekinligidan dalolat beradi.

Farg'ona viloyati

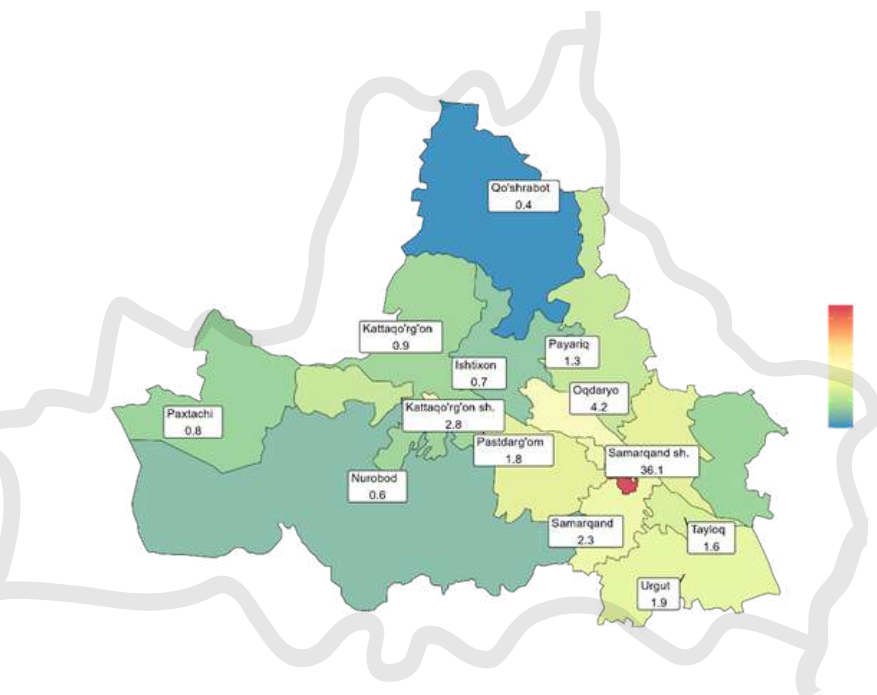
Rasm 50.



Farg'ona (30,9 ming) va Qo'qon (9,6 ming) shaharlarida aholining yuqori zichligi, rivojlangan infratuzilma hamda keng ko'lamli sanoat va xizmatlar sohasining rivojlanganligi atrofdagi tumanlarda (Uchko'prik, Rishton, O'zbekiston) uy-joyga bo'lgan talabning sezilarli darajada ortishiga sabab bo'ldi. Viloyatning eng chekka hududlari So'x (0,2 ming), Furqat (0,8 ming), Qo'shtepa (0,8 ming) va Yozyovon (0,9 ming) kabi tumanlaridagi oldi-sotdi shartnomalari soni uy-joy bozorining nisbatan sekin rivojlanayotganini ko'rsatadi.

Samarqand viloyati

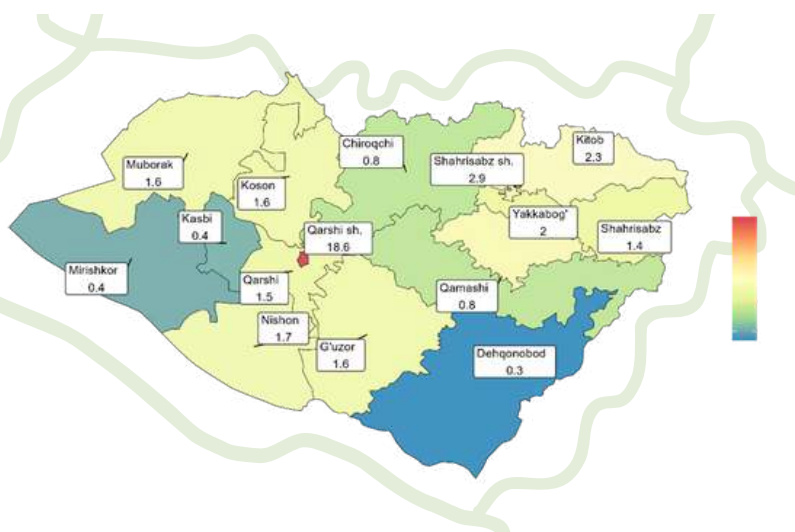
Rasm 51.



Samarqand viloyatida uy-joyga bo'lgan talabning asosan viloyat markazi va unga yaqin tumanlarda yuqori ekanligi uy-joy bozorini rivojlantirish uchun diqqatni markazdan chekka hududlarga ham yo'naltirish zaruratini ko'rsatadi. Shu bilan birga chekka tumanlarda uy-joyga bo'lgan talabning kamligi mazkur hududlarda ijtimoiy-iqtisodiy imkoniyatlarning cheklanganligi bilan ham izohlanishi mumkin. Misol uchun Qo'shrabot (0,4 ming), Nurobod (0,6 ming) va Paxtachi (0,8 ming) tumanlarida boshqa tumanlarga nisbatan ancha kam oldi-sotdi operatsiyalari amalga oshirilgan.

Qashqadaryo viloyati

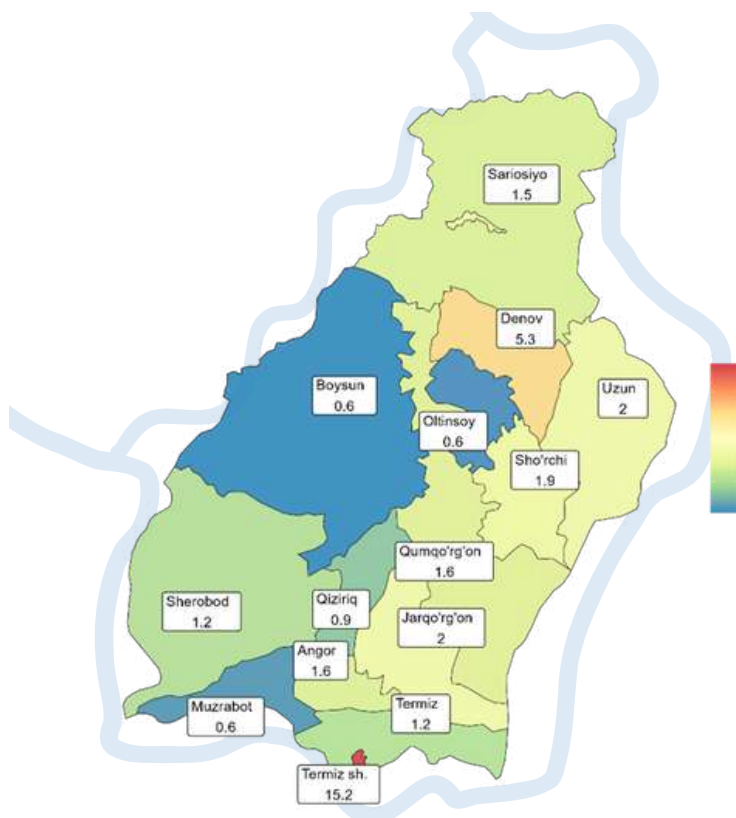
Rasm 52.



Qarshi shahridan (18,6 ming) boshqa hududlar – Shahrisabz shahri (2,9 ming) va Kitob (2,3 ming) tumanida ham uy-joy sotilishida yuqori ko'rsatkichlar ushbu hududlarda aholining yashash sifati va iqtisodiy faoliyatning yuqoriligi bilan izohlanishi mumkin. Biroq, viloyatda Mirishkor (0,4 ming), Kasbi (0,4 ming) va Dehqonobod (0,3 ming) tumanlarida ko'chmas mulkka bo'lgan talabning kamligi mazkur hududlarda iqtisodiyotning sekin rivojlanayotganidan dalolat berishi mumkin.

Surxondaryo viloyati

Rasm 53.

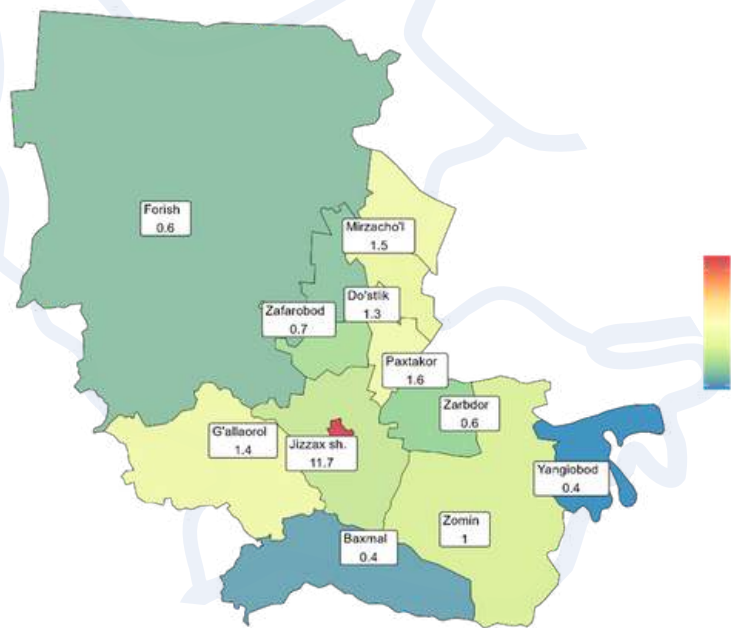


Denov (5,3 ming) va Uzun (2 ming) tumanlarida uy-joy sotilishida nisbatan yuqori ko'rsatkichlar ushbu tumanlar viloyatda iqtisodiy faoliyat rivojlanib borayotgan hududlardan ekanligini ko'rsatadi.

Lekin, Boysun (0,6 ming), Oltinsoy (0,6 ming), va Muzrabot (0,6 ming) kabi tumanlarda uy-joy sotilishi nisbatan past ko'rsatkichlarga ega, bu aholi soni va iqtisodiy faoliyatning past darajasi bilan bog'liq bo'lishi mumkin.

Jizzax viloyati

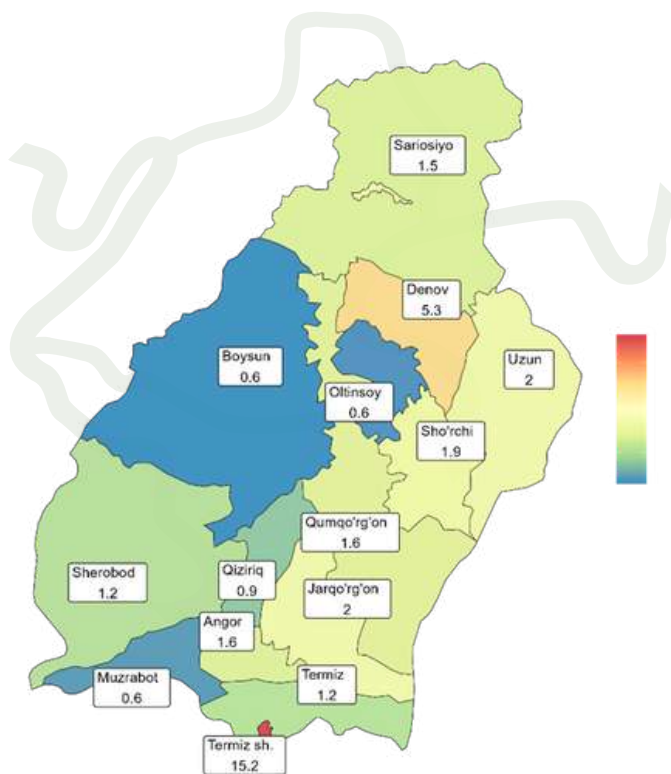
Rasm 54.



Jizzax viloyatida markaziy hududlar (Jizzax shahri va unga yaqin tumanlar) yuqori sotuv hajmiga ega bo'lib, viloyatning chekka hududlarida esa bu raqamlar ancha past. Bu shaharlashtirish va urbanizatsiya jarayonlarining ta'siridan dalolat beradi.

Sirdaryo viloyati

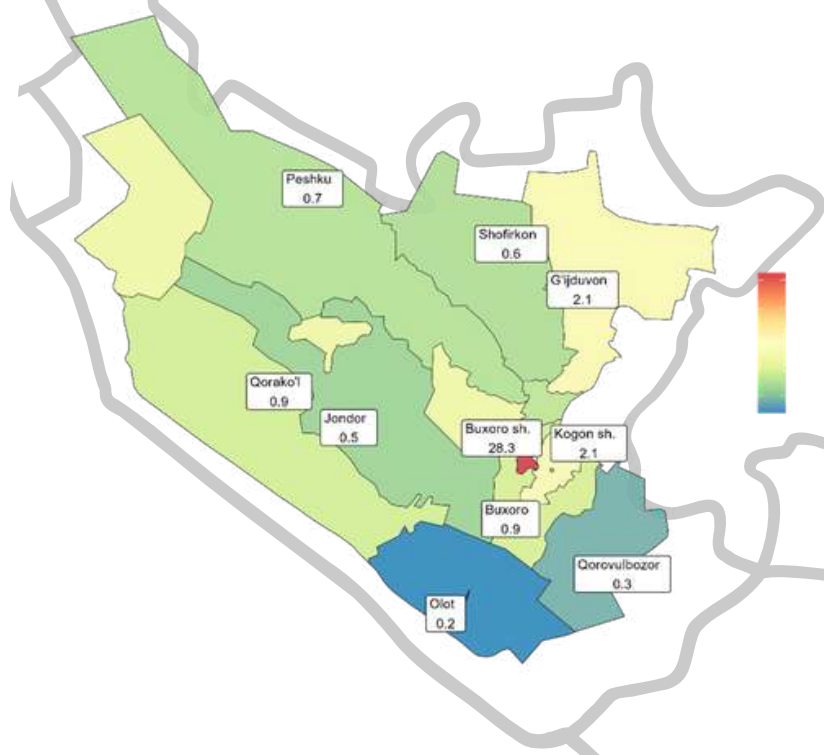
Rasm 55.



Sirdaryo tumani va Yangiyer shahrida uy-joy oldi-sotdisi bo'yicha nisbatan yuqori ko'rsatkichlar ushbu hududlarning strategik joylashuvi, so'nggi yillarda infrastrukturaning yaxshilanishi hamda ijtimoiy-iqtisodiy rivojlanish dasturlari doirasida jalb qilingan aholi va investitsiyalar bilan izohlanishi mumkin.

Buxoro viloyati

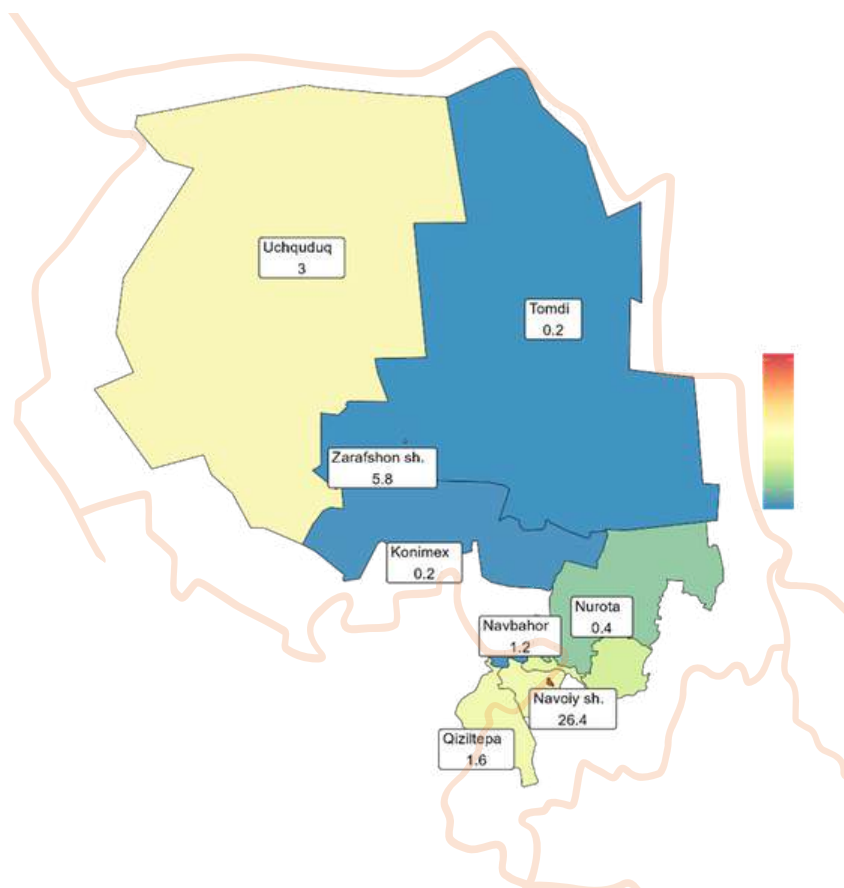
Rasm 56.



Buxoro va Kogon shaharlari hamda G'ijduvon tumanida iqtisodiy omillar yoki so'nggi yillarda uy-joy qurilishlari sonining ortishi natijasida uy-joy bozorida faol tendensiya kuzatilgan bo'lsa, chekka hududlar bo'lgan Olot va Qorovulbozor tumanlarida talabning kamligi ushbu hududlardagi aholi soni, mavjud uylarning kamligi, iqtisodiy o'sish sur'atlari bilan izohlanishi mumkin.

Navoiy viloyati

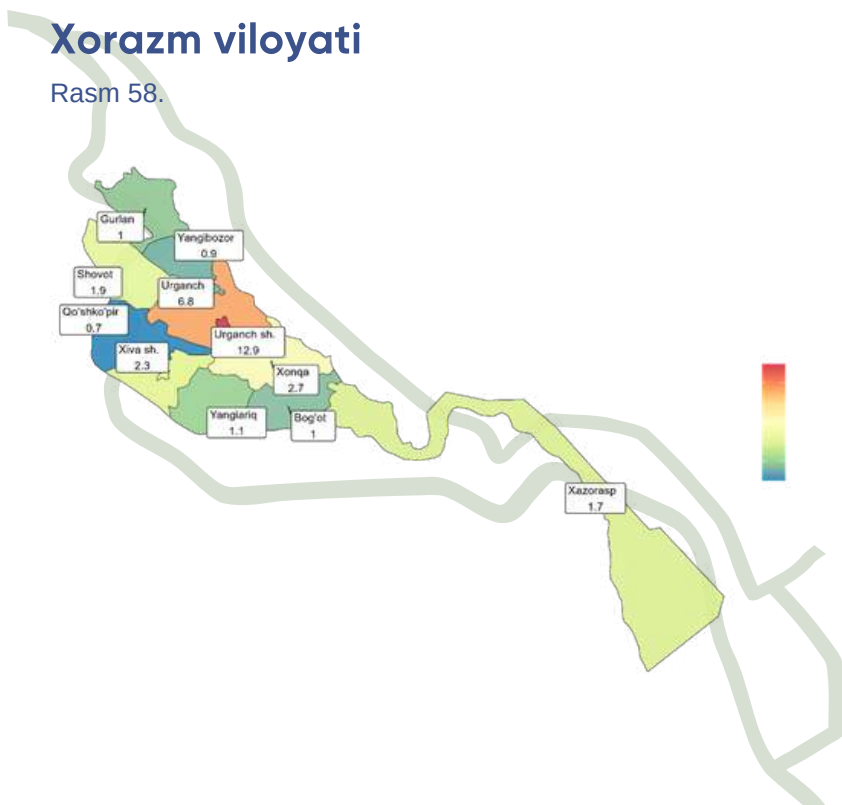
Rasm 57.



Navoiy viloyatida uy-joy bozorining asosiy tendensiyalari iqtisodiy faollik bilan bevosita bog'liq ekanligini yaqqol namoyon qiladi. Viloyatning ikki markazi – Navoiy (26,4 ming) va Zarafshon (5,8 ming) shaharlarida yuqori ko'rsatkichlar ushbu shaharlarda yashash va ishlash uchun zarur infratuzilma, transport vositalari va ijtimoiy ob'yektlarning mavjudligini ko'rsatsa, "sahrodagi bo'ston" deb ta'riflanadigan Uchquduq tumanida tog'-kon sanoati rivojlanganligi sababli ko'chmas mulk bozorida yuqori faollik kuzatilgan.

Xorazm viloyati

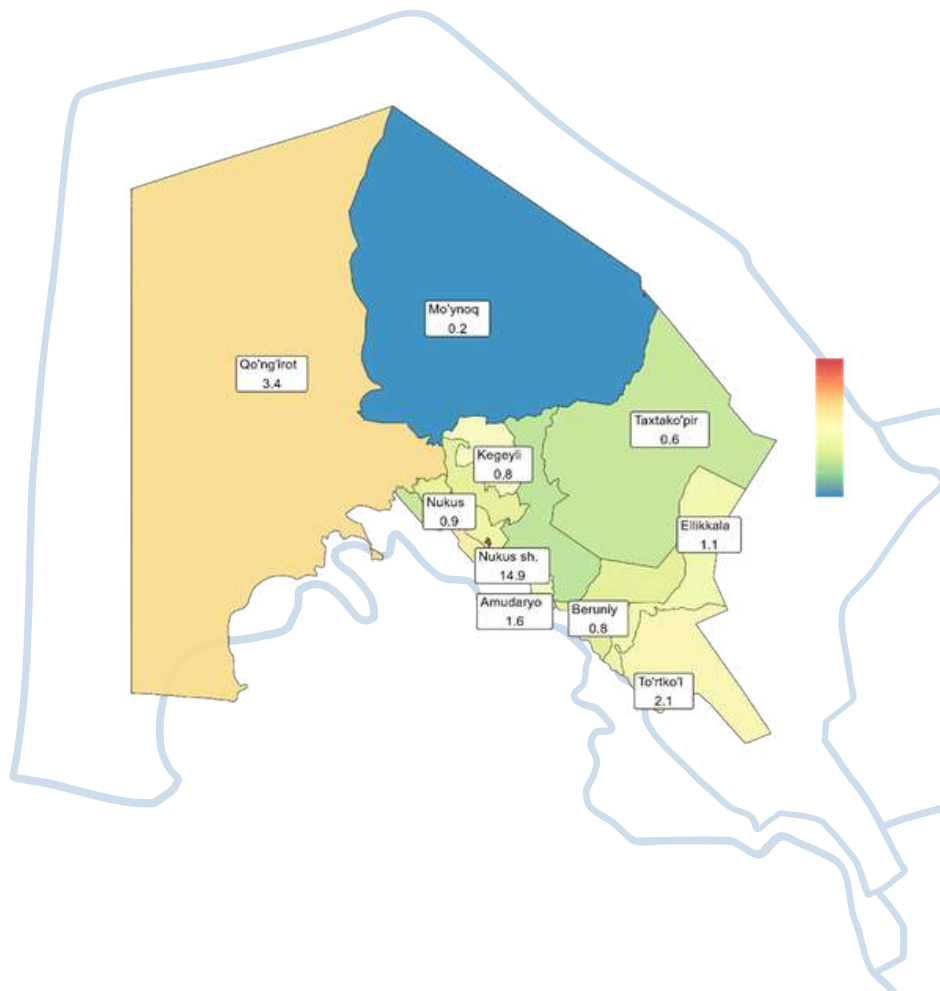
Rasm 58.



Xorazm viloyatida uy-joy bozorining asosiy tendensiyalari shahar va iqtisodiyoti nisbatan rivojlangan tumanlarda (Urganch, Xiva, Xonqa) yuqori sotuvlar soni bilan ajralib tursa, boshqa kamroq rivojlangan yoki aholi soni va zichligi kamroq bo'lgan hududlarda uy-joy bozorida pastroq faollik kuzatilgan.

Qoraqalpog'iston Respublikasi

Rasm 59.



Qo'ng'iro't tumanida sanoat zonalarida ("Uz-Kor Gas Chemical", "Qo'ng'iro't soda zavodi") ish o'rinlarining yaratilishi, iqtisodiy faollikning oshishi natijasida tumanda uy-joy oldi-sotdilari soni ko'paygan bo'lsa, Amudaryo bo'yida joylashgan hududlarda (To'rtko'l va Amudaryo tumanlari) qishloq xo'jaligi va baliqchilik kabi sohalar uchun qulay sharoitlar aholini ushbu hududlarda joylashishiga hissa qo'shgan.

Mamlakatimiz ko'chmas mulk bozoriga qo'shimcha investitsiyalarni jalb etish maqsadida 2022 yilning 1-may kundan boshlab, Vazirlar Mahkamasi tomonidan tasdiqlanadigan xorijiy mamlakatlar 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'lmagan ko'chmas mulk obyektlari;

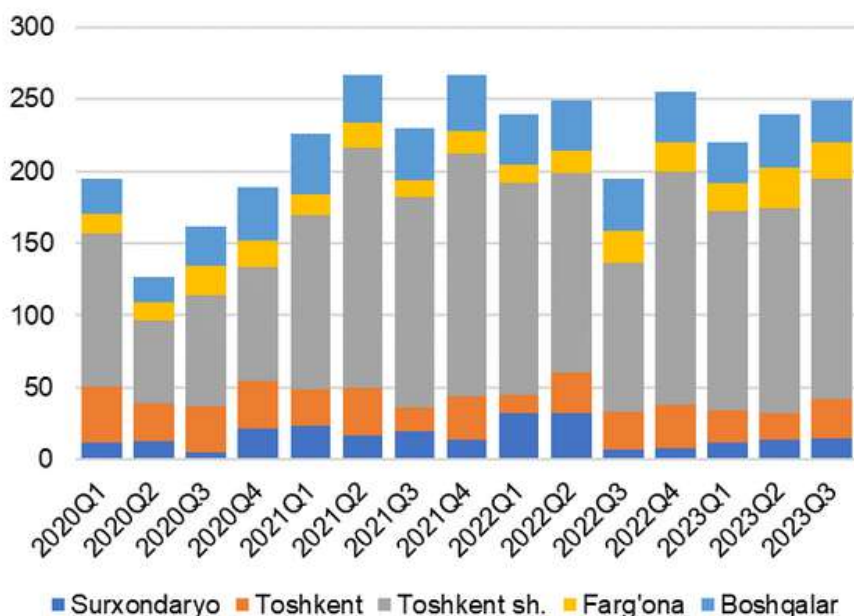
boshqa hududlarda — qurilish davrida tuzilgan shartnomalarga asosan qiymati \$70 000 ekvivalentidan, foydalanishga qabul qilingan ko'chmas mulk obyektlarida qiymati \$85 000 ekvivalentidan kam bo'lmagan

ko'chmas mulk obyektlari.

Bundan tashqari, 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.

O'zbekistonda norezidentlar tomonidan sotib olingan uy-joylar bo'yicha ma'lumotlar tahlili shuni ko'rsatmoqdaki, mazkur o'zgarishlar hali uy-joy bozoriga katta ta'sir ko'rsatmagan.

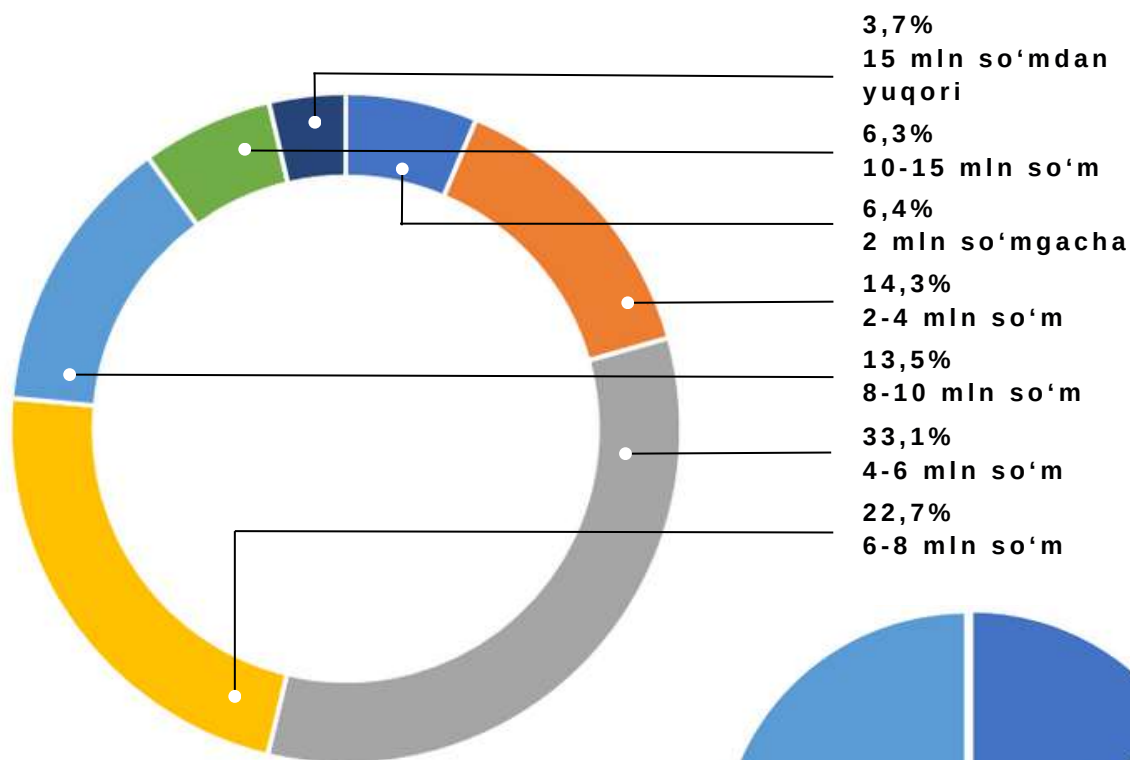
2022 yilning 9 oyida norezidentlar tomonidan jami 684 ta uy-joy oldi-sotdi shartnomalari rasmiylashtirilgan bo'lsa, 2023 yilning 9 oyida ushbu ko'rsatkich 709 tani tashkil etdi. Norezidentlar tomonidan sotib olingan uy-joylarning o'rtacha 60% ga yaqini Toshkent shahri hissasiga to'g'ri keladi.



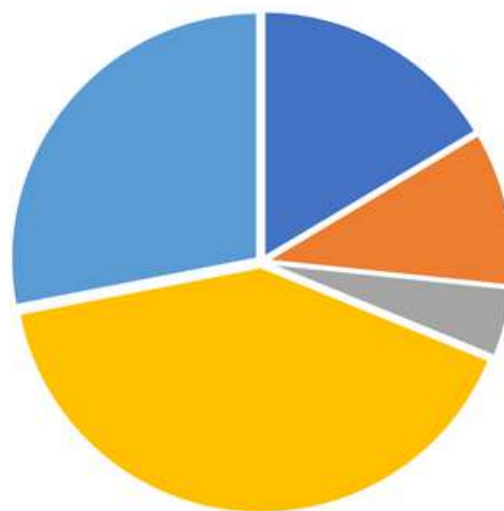
Rasm 60.
Norezidentlar
tomonidan
sotib olingan
uy-joylar soni

3.3 UY XO'JALIKLARI SO'ROVI

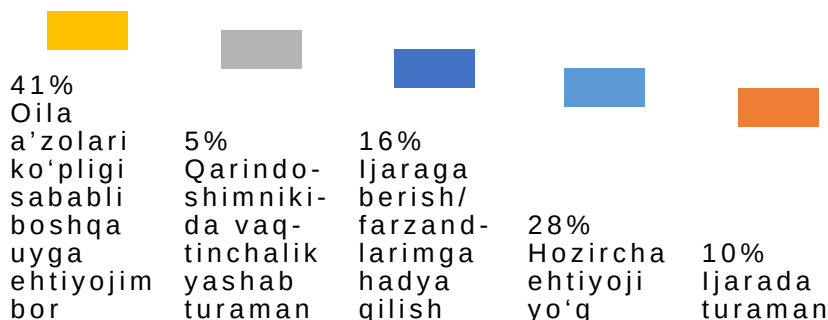
Aholining uy-joyga bo'lgan ehtiyojini baholash maqsadida respublikaning barcha hududlarida aholi orasida so'rov o'tkazildi. Mazkur so'rovda 5455 nafar kishi ishtirok etdi. So'rovda ishtirok etganlarning aksariyat qismining (56%) oylik oilaviy daromadlari 4-8 mln so'mni tashkil etadi. Faqatgina salkam 4% respondentlarning jami oilaviy daromadlari 15 mln so'mdan oshadi.



Rasm 61. Respublika bo'yicha aholining oylik oilaviy daromadlari



Rasm 62. Aholining yangi uy-joyga bo'lgan ehtiyojining asosiy sabablari



Aholining uy-joyga bo'lgan ehtiyojini baholash maqsadida respublikaning barcha hududlarida aholi orasida so'rov o'tkazildi. Mazkur so'rovda 5455 nafar kishi ishtirok etdi. So'rovda ishtirok etganlarning aksariyat qismining (56%) oylik oilaviy daromadlari 4-8 mln so'mni tashkil etadi. Faqatgina salkam 4% respondentlarning jami oilaviy daromadlari 15 mln so'mdan oshadi.

56%

4-8
mln

4%

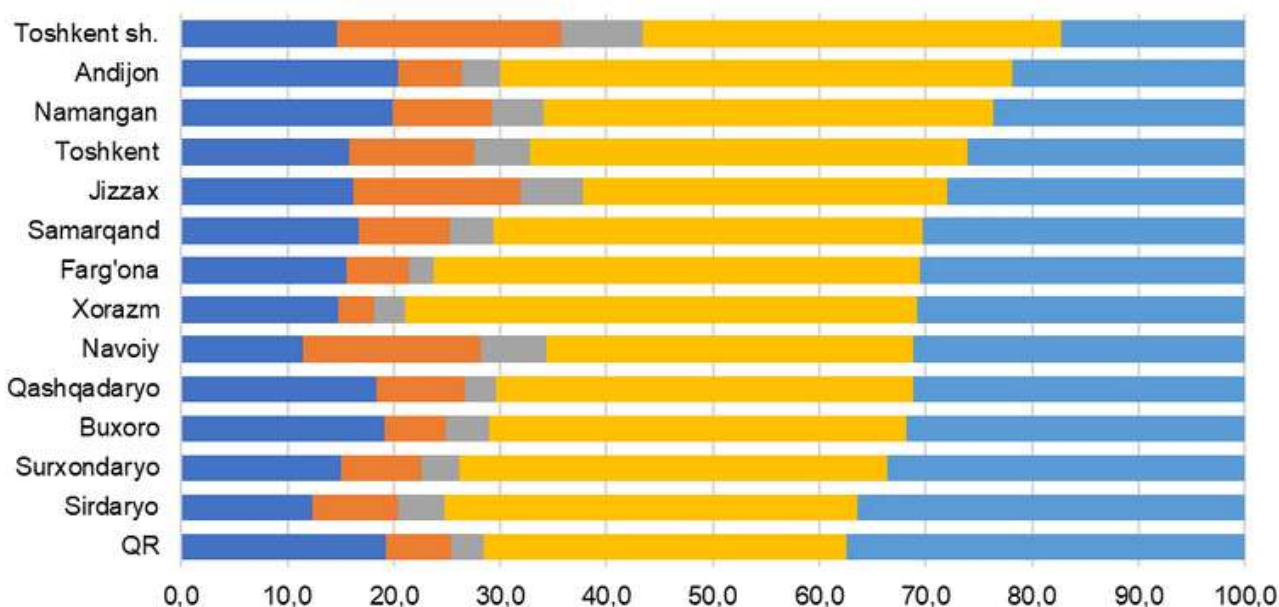
15+
mln

Aksariyat uy xo'jaliklarida oila a'zolari sonining ko'pligi sababli yangi uy-joyga ehtiyoji mavjud

Yangi uy-joyga ehtiyoji mavjud respondentlarning 57% uy-joy sotib olishga sabab sifatida oila a'zolari sonining ko'pligini keltirib o'tishgan. Ushbu ko'rsatkich aholi zichligi yuqori bo'lgan hududlar – Xorazm (70%), Farg'ona (66%) va Andijon (62%) viloyatlarida ancha yuqori bo'lsa,

Navoiy (50%), Jizzax (48%) viloyatlari va Toshkent shahrida (48%) nisbatan pastroq hisoblanadi.

Yaqin kelajakda uy-joy sotib olish niyatidagi respondentlarning 23% ijaraga berib daromad olish yoki farzandlariga hadya qilish niyatida ekanligini bildirishgan bo'lsa, 14% respondentlar hozirda ijarada turganligi sababli o'z uyiga ega bo'lish uchun harakat qilishayotganini aytib o'tishgan.



- Ijaraga berish/ kelajakda foydalanish/ farzandlarimga hadya qilish
- Ijarada turaman
- Qarindoshimnikida vaqtinchalik yashab turibman
- Oilamiz a'zolari ko'pligi sababli boshqa uyga ehtiyojimiz bor
- Hozircha ehtiyojim yo'q

Rasm 63. Aholining yangi uy-joyga bo'lgan ehtiyojining asosiy sabablari (Hududlar kesimida)

Ishtirokchilarning 54% uy-joy sotib olish uchun o'zlarining qaysidir mulklarini sotishlari kerakligini bildirishgan

Hududlar kesimida ushbu ko'rsatkich Andijon (57%), Farg'ona (50%) va Namangan (48%) viloyatlari hamda Toshkent shahrida (50%) boshqa hududlarga nisbatan yuqori hisoblanadi.

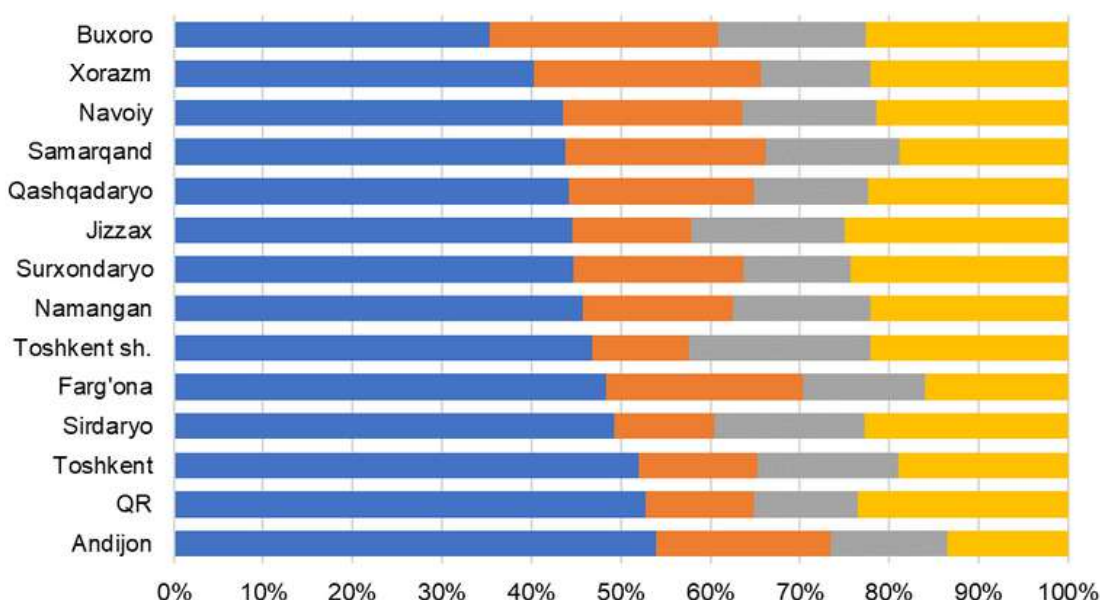
Surxondaryo (38%), Jizzax (39%) va Samarqand (39%) viloyatlarida uy-joy sotib olishda biror bir mulkini sotishga majbur bo'ladigan respondentlar ulushi nisbatan kamroq ekanligi aniqlandi.

Ipoteka va subsidiyalar olish imkoniyatlarining kengayishi aksariyat aholining uy-joy sotib olishiga katta yordam beradi

So'rovda ishtirok etganlarning 72% uy-joy sotib olishda ipoteka va subsidiya, 19% bo'lib to'lash usulini afzal ko'rishlarini bildirishgan bo'lsa, faqatgina 9% respondentlar birdaniga to'lash imkoniyatiga ega ekanliklarini aytishgan. Xususan, ipoteka kreditlaridan to'lov turi sifatida foydalanish istagidagi ishtirokchilar ulushi Surxondaryo (81%), Namangan (78%), Samarqand (77%) va

Andijon (76,7%) viloyatlarida yuqori bo'lsa, bir martalik to'lov yoki bo'lib to'lash imkoniyatiga ega bo'lganlar ulushi Toshkent (mos ravishda 12% va 21%) va Sirdaryo (13% va 24%) viloyatlarida hamda Toshkent shahrida (14% va 25%) ko'proq hisoblanadi

Ipoteka keditining asosiy muammosi sifatida 46% ishtirokchilar boshlang'ich badal to'lovlarini shakllantirishda, 20% ishtirokchilar kreditning oylik to'lovlarini to'lashda qiynalishlarini aytib o'tishgan. 15% ishtirokchilar ipoteka kreditidan foydalanishni istamasliklarini bildirishgan.



Rasm 64.
Ipoteka kreditidan foydalanishning asosiy muammolari sifatida aholi nimani ko'radi?

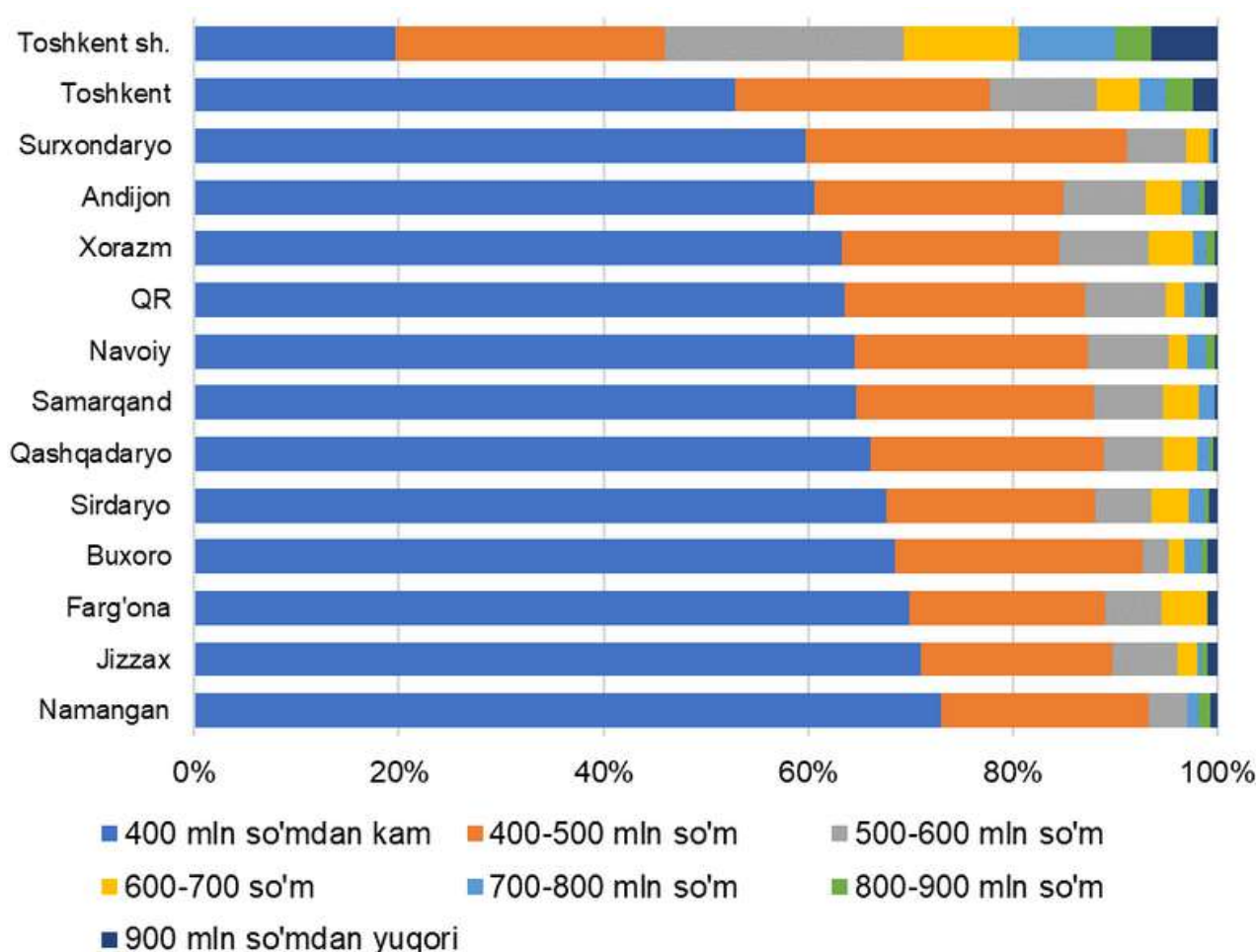
Uy-joy narxlarining 500 mln so'mdan oshishi aholining 80% dan ortig'ining uy sotib olish imkoniyatlarini pasaytirib yuboradi

So'rovda ishtirok etganlarning 58% narxi 400 mln. so'mdan kam bo'lgan uy-joy sotib olish istagi borligini bildirishgan bo'lsa, 23% ishtirokchilar 400-500 mln. so'm oralig'idagi uy-joy sotib olish imko-

niyatiga ega. Respondentlarning faqatgina 5% 700 mln. so'm yoki undan yuqori qiymatdagi uy-joy sotib olishni rejalashtirishmoqda.

400 mln. so'mdan kam miqdorda bo'lgan uylarga talab Namangan (73%), Jizzax (71%), Farg'ona (70%), Buxoro (69%), Sirdaryo (68%) va Qashqadaryo (66%) viloyatlarida yuqori ekanligi aniqlandi.

Toshkent shahrida respondentlarning 20% 700 mln so'm yoki undan qimmatroq uy-joy sotib olish istagi borligini bildirgan bo'lsa, ushbu ko'rsatkich qolgan hududlarda o'rtacha 3% ni tashkil qiladi.



Rasm 65. Hududlarda turli narx kategoriyalaridagi uylarga bo'lgan talab

Aholining aksariyat qismi ipoteka krediti yoki bo'lib to'lash uchun oyiga 4 mln so'mgacha to'lash qobiliyatiga ega

Respondentlarning 35% ipoteka kreditlarni qaytarish yoki uy-joy uchun bo'lib to'lashda oyiga 1-2 mln. so'm oralig'ida, 29%i 2-3 mln. so'm oralig'ida, 13%i 3-4 mln. so'm oralig'ida to'lovlarni amalga oshirish imkoniyati borligini bildirishgan. Faqatgina 9% respondentlar oyiga 4 mln so'mdan ko'proq miqdorda to'lovlarni amalga oshirishlari mumkinligini ta'kidlashgan.

Hozirgi kunda imtiyozli (foiz stavkasi 17%) ipoteka kreditining maksimal miqdori 416 mln so'mni, kredit muddati 20 yilni tashkil etadi. Ushbu shartlarda ipoteka krediti olingan taqdirda oylik to'lovlar 6,1 mln. so'mni tashkil qiladi. Respondentlarning faqatgina 2,6% har oyda uy-joy sotib olishda 6 mln. so'm yoki undan yuqori to'lovlarni amalga oshirishlari mumkinligini bildirishgan.

Uy-joy tanlashda eng muhim omillar uy-joy narxi, joylashgan joyi hamda xizmatlarga yaqinligi hisoblanadi

Respondentlarning 71% uy-joy tanlashda birinchi navbatga narxini hisobga olishsa, 17%i uchun joylashgan joyi muhim ahamiyatga ega ekanligini ta'kidlangan. 3% respondentlar esa uy-joyning ijtimoiy

xizmatlarga yaqinligini hisobga olishlarini aytishgan. Faqatgina 2% ishtirokchilar uying texnik xavfsizligiga (*zilzila bardoshliligi, lift va boshqalar*) e'tibor berishlarini bildirishgan.

Respondentlarning 94% kelgusida uy-joylar narxlari oshishi kutishmoqda

So'rovda ishtirok etganlarning 75% kelgusida uy-joylar narxlari sezilarli darajada oshishini kutayotganliklarini bildirishgan bo'lsa, 19% ishtirokchilar narxlarning qisman ko'tarilishini taxmin qilishgan. Faqatgina 3,2% respondentlar narxlar tushishi bo'yicha kutilmalari

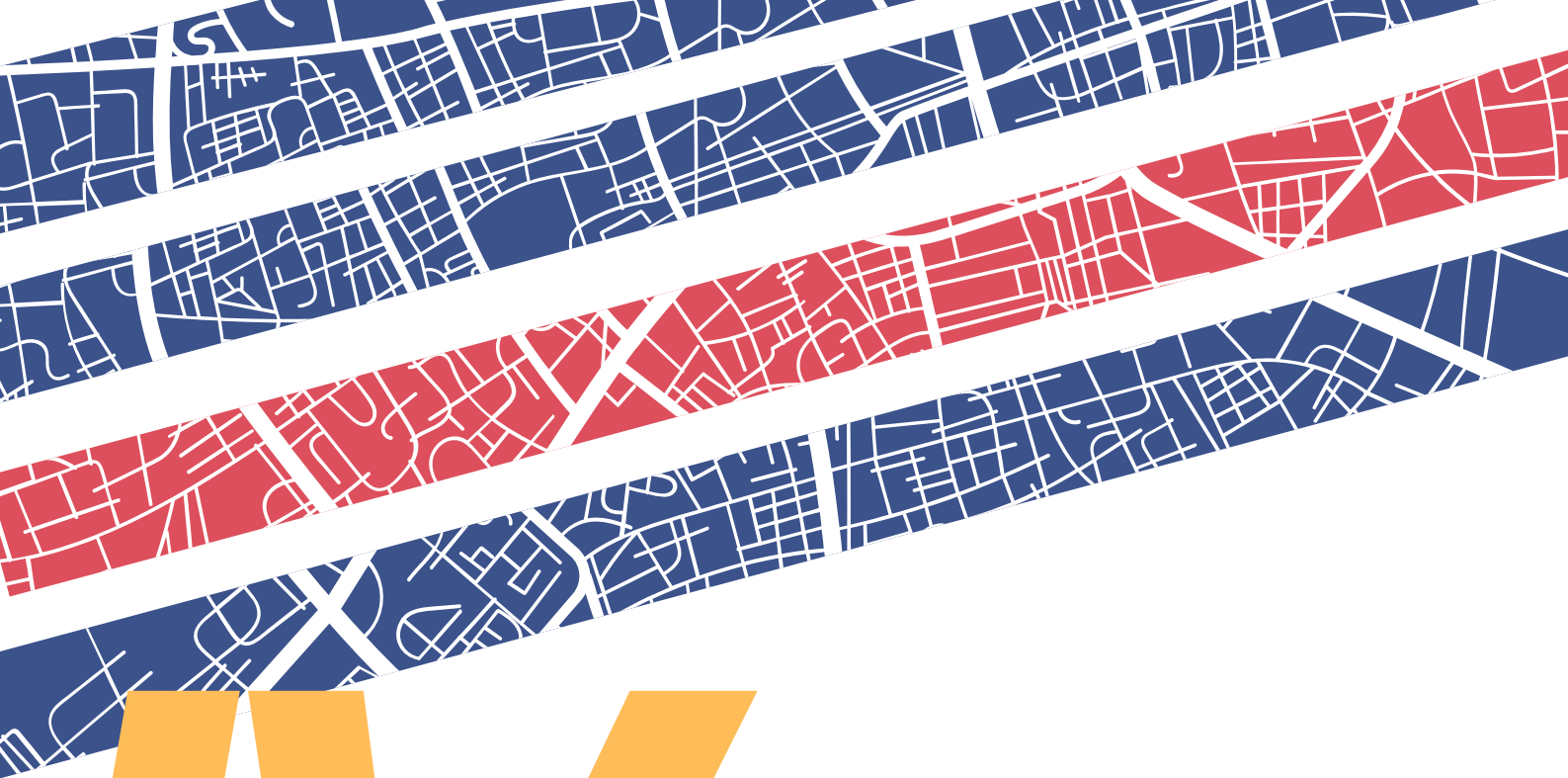
borligini aytib o'tishgan. Uy narxlarining oshishi bo'yicha kutilmalar Navoiy (97%), Namangan (96%), Xorazm (95,6%) va Toshkent (95%) viloyatlari hamda Qoraqalpog'iston Respublikasida (95,5%) yuqori ekanligi aniqlandi.

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.

Ipoteka krediti foiz stavkalarini tushirish Sirdayo (49%), Qoraqalpog'iston Respublikasi (45%), Surxondaryo (40%)

hamda Toshkent (37%) viloyatlarida ko'p ishtirokchilar tomonidan taklif qilingan. Imtiyozli kreditlarini ko'paytirish Samarqand (40%), Xorazm (37%), Farg'ona (36%) hamda Buxoro (32%) viloyatlarida ishtirokchilarning ko'p qismi tomonidan taklif qilingan. Uy-joy narxlarini tushirish esa Buxoro (27%), Jizzax (26%) viloyatlarida, Toshkent shahri (22%) hamda Qoraqalpog'iston Respublikasidagi (18%) ishtirokchilar tomonidan ilgari surilgan.



M

UY-JOY TAKLIFI TAHLILI

4.1. Qurilish kompaniyalari so'rovi

4.2. Yer narxlari

**4.3. Qurilish va qurilish
materiallari bozori**



2017–2020 yillarda davlat dasturlari doirasida yiliga o‘rtacha 35 ming uy–joylar qurilgan.



Tahlillar jami aholining salkam $\frac{1}{4}$ qismi yashaydigan Samarqand va Farg‘ona viloyatlarida ko‘proq uy–joy qurilishi zarurligini ko‘rsatmoqda.

O'zbekistonda 2017-2019 yillarda jadal sur'atlar bilan boshlangan qurilish ishlari 2020-2022 yillarda uy-joy taklifining sezilarli darajada oshishiga olib keldi.

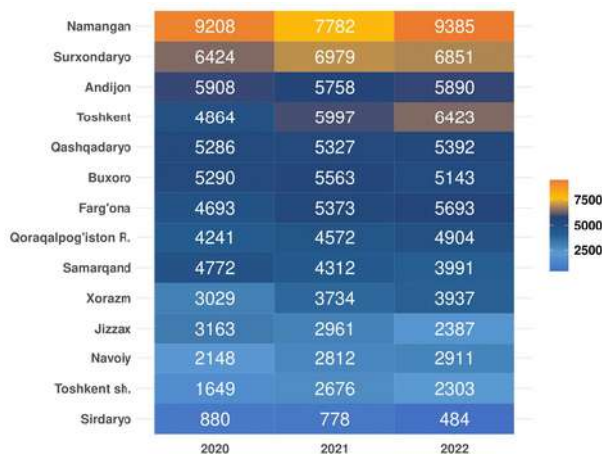
- O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2016 yil 21 oktyabrdagi «2017–2021 yillarda qishloq joylarda yangilangan namunaviy loyihalar bo'yicha arzon uy-joylar qurish dasturi to'g'risida»gi Qarori;
- 2016 yil 22 noyabrda O'zbekiston Respublikasi Prezidentining «2017–2020 yillarda shaharlarda arzon ko'p kvartirali uylarni qurish va rekonstruksiya qilish dasturini amalga oshirish chora-tadbirlari to'g'risida»gi Qarori qabul qilindi.

2017 yilda hukumat dasturlari orqali qariyb 29 ming yangi uy-joylar, shundan 20,3 mingi qishloqlarda va 8,5 mingi shaharlarda qurilgan. Bundan tashqari, ushbu yilda xususiy sektor tomonidan 16 mingdan ortiq xonadonlarni o'z ichiga olgan uylar bunyod etilgan. Umumiy hisobda, uy-joy qurilishi uchun 6,2 trln so'm mablag' sarflanib, jami 45 mingga yaqin uy-joy fondi shakllantirilgan.

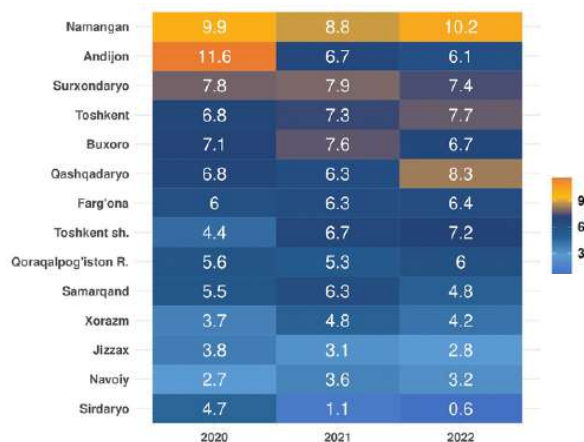
2018 yilda uy-joy qurilishi hajmi yanada ortgan. Xususan, davlat dasturlari doirasida 42,2 mingta uy-joylar (*shundan 25,3 mingta qishloqlarda va 17 mingga yaqin shaharlarda*), tadbirkorlar tomonidan esa 19,7 ming xonadonli uylar barpo etilgan. Natijada, salkam 62 mingta uy-joylar qurilib, buning uchun 12 trln 130 mlrd so'm xarajat qilingan.

2017-2020 yillarda davlat dasturlari doirasida yiliga o'rtacha 35 ming uy-joylar qurilgan. Bu esa avvalgi yillarda qurilgan uy-joylar sonidan 4-5 barobar ko'proq hisoblanadi.

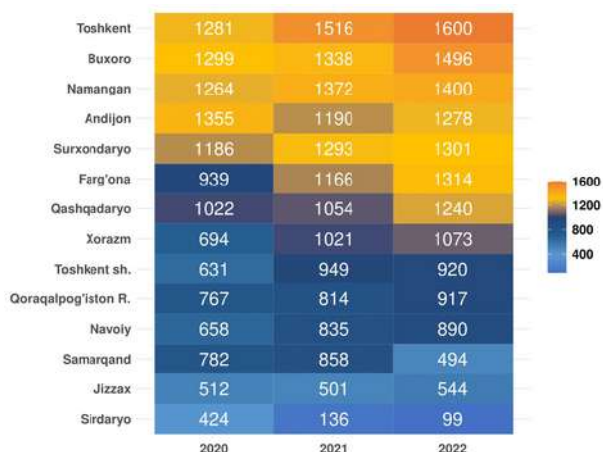
2020-2022 yillarda foydalanishga topshirilgan uy-joylar soni tahlili shuni ko'rsatmoqdaki, Namangan, Surxondaryo va Andijon viloyatlarida eng ko'p uy-joylar qurilgan bo'lsa, aholi soni kamroq bo'lgan hududlar Jizzax, Navoiy va Sirdaryo viloyatlarida nisbatan kamroq uy-joy barpo etilgan.



Jadval 9.
Foydalanishga topshirilgan uy-joylar soni

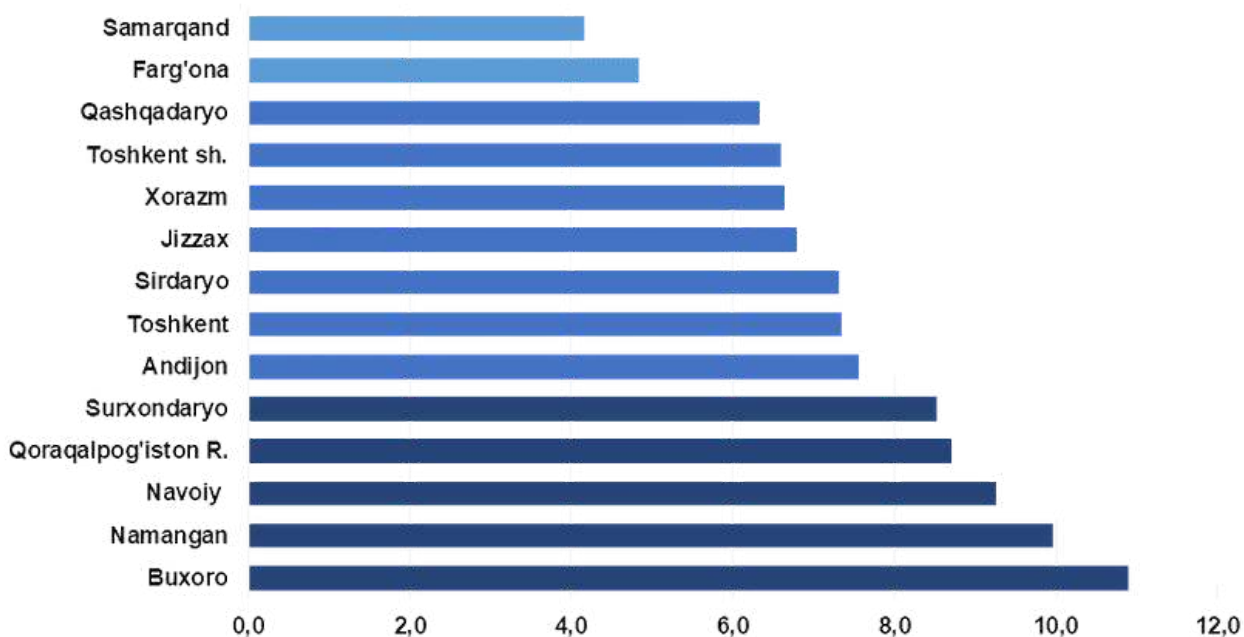


Jadval 10.
Foydalanishga topshirilgan xonadonlar soni (ming birlikda)



Jadval 11.
Foydalanishga topshirilgan uy-joylar umumiy maydoni (ming metr kvadratda)

2020-2022 yillarda foydalanishga topshirilgan jami xonadonlar sonining doimiy aholi soniga nisbati O'zbekiston



Rasm 66.
Har 1000 kishiga to'g'ri keluvchi 2020-2022 yillarda foydalanishga topshirilgan xonadonlar soni

aholisining salkam $\frac{1}{4}$ qismi yashaydigan Samarqand va Farg'ona viloyatlarida ko'proq uy-joy qurilishi zarurligini ko'rsatmoqda.

Shuningdek, Qoraqalpog'iston Respublikasi hamda Surxondaryo, Navoiy, Namangan va Buxoro viloyatlarida ushbu ko'rsatkich nisbatan yuqori ekanligi so'nggi yillarda mazkur hududlarda aholining uy-joyga bo'lgan ehtiyojlarini qondirish maqsadida amalga oshirilgan loyihalar samaradorligini ko'rsatadi. Hududlar o'rtasidagi uy-joy qurilishi muvozanatini ta'minlash hamda aholining turar joyga bo'lgan talablarini aniqlash va ushbu ehtiyojlarni qondirish uchun qurilish loyihalarini rejalashtirishda bu kabi statistik ma'lumotlar muhim ahamiyatga ega.

4.1

QURILISH KOMPANIYALARI SO'ROVI

Taklif tomonidan uy-joy narxlari shakllanishi, uy-joy qurilishi sohasidagi muammo va kamchiliklarni o'rganish maqsadida respublikaning 9 ta hududida 141 ta qurilish kompaniyalari orasida so'rov o'tkazildi. So'rov natijasida quyidagilar aniqlandi.

Uy-joy narxlari

Hozirgi kunda qurilish kompaniyalari tomonidan uy-joylar uchun ikki xil narx taklif etilmoqda: 1) kadastr hujjatlari chuqqunga qadar bo'lgan narx; 2) 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% ga qimmatlashishi aniqlandi. Poytaxtda esa mazkur ko'rsatkich 35-39% ni tashkil qilmoqda. Hududlar kesimida uy-joy narxlari o'rtasida katta tafovut mavjud. Masalan, Toshkent shahrida kadastr

hujjatlarini rasmiylashtirishdan oldingi o'rtacha minimum narx Buxoro viloyatidagi o'rtacha minimum narxdan 2,2 barobar, Surxondaryo viloyatidagi o'rtacha minimum narxdan 2 barobar, Toshkent viloyatidagi o'rtacha minimum narxdan esa 1,5 barobar yuqori hisoblanadi. Shuningdek, poytaxtdagi kadastr hujjatlarini olgandan keyingi o'rtacha maksimum narx Buxoro viloyatidagi o'rtacha maksimum narxdan 2,6 barobar, Surxondaryo viloyatidagi o'rtacha maksimum narxdan 3,6 barobar, Toshkent viloyatidagi o'rtacha maksimum narxdan esa 2,4 barobar yuqori ekanligi aniqlandi.

№	Hududlar	1 kv. m uyning o'rtacha narxi (AQSh dollari ekvivalentida)			
		Kadastr olishdan oldin minimum o'rtacha narx	Kadastr olishdan oldin maksimum o'rtacha narx	Kadastr olishdan so'ng minimum o'rtacha narx	Kadastr olishdan son'g maksimum o'rtacha narx
1	Andijon viloyati	460	450	511	500
2	Buxoro viloyati	342	462	509	698
3	Farg'ona viloyati	445	482	511	542
4	Namangan viloyati	383	447	452	535
5	Qoraqalpog'iston Respublikasi	434	437	488	498
6	Samarqand viloyati	408	481	562	664
7	Surxondaryo viloyati	363	412	445	498
8	Toshkent viloyati	491	593	647	747
9	Toshkent shahri	744	1086	1150	1793

Jadval 12. Qurilish kompaniyalari tomonidan taklif etilayotgan narxlar

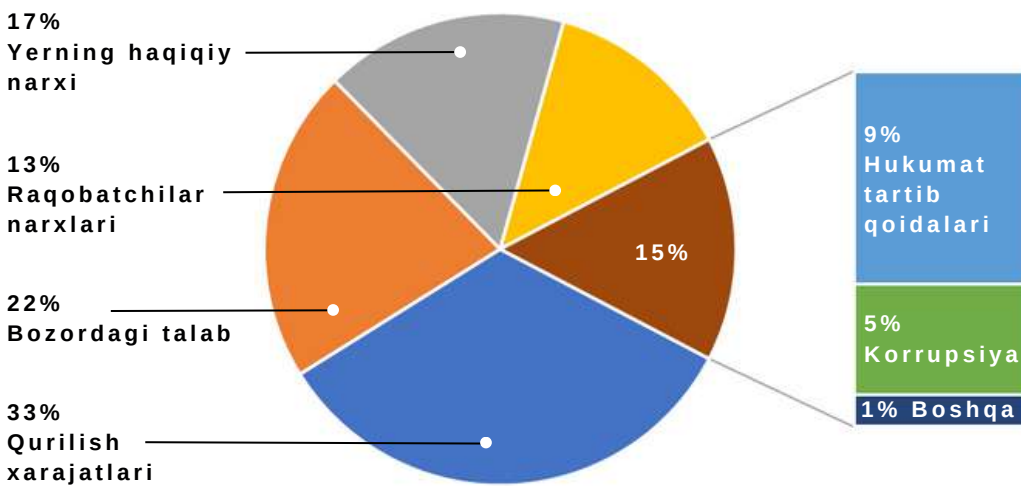
Qurilish korxonalar nuqtai nazaridan hozirda uy-joylar qurish imkoniyatlari yuqori bo'lgan TOP-5 hududlar:

1	28%	Toshkent shahri
2	17%	Toshkent viloyati
3	15%	Samarqand viloyati
4	8%	Farg'ona viloyati
5	7%	Andijon viloyati Namangan viloyati



Qurilish loyihalarining narxini belgilashga eng katta ta'sir ko'rsatuvchi omillar bozor bilan bog'liq omillar, xususan qurilish xarajatlari, bozordagi talab, yerning haqiqiy narxi, raqobatchilar narxlari hisoblanadi (jami 85%). Qurilish sohani davlat tomonidan tartibga solish (9%) hamda korrupsiya (5%) kabi omillarning ta'siri nisbatan kam ekanligi ma'lum bo'ldi. Taklif tomonidan uy-joy narxlari asosan

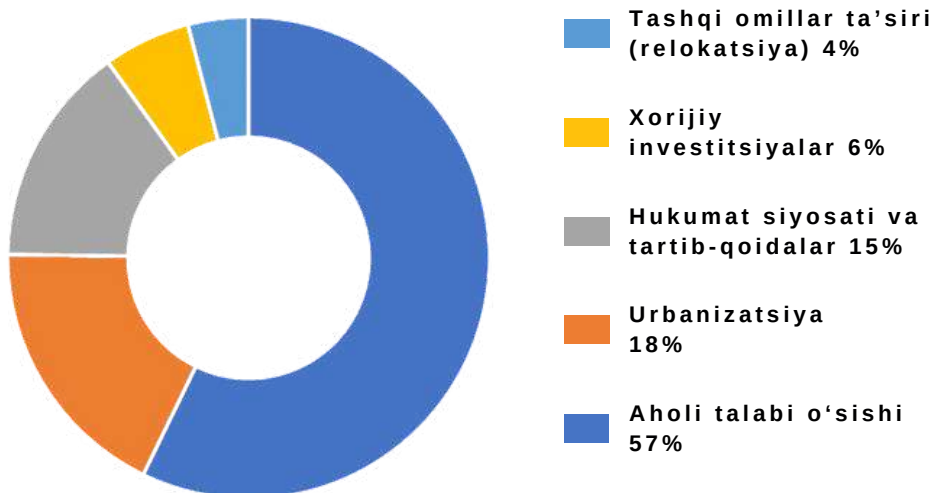
bozor tamoyillariga asosan shakllanayotgan bir paytda, narxlarning yuqoriligi aholining o'tgan yillar mobaynida "to'planib kelgan" yuqori talabi, aholini yashash joyi bo'yicha doimiy ro'yxatga olish tartibining takomillashtirilishi hamda mahalliy investorlar uchun ko'chmas mulk jozibadorligining ortganligi bilan izohlanishi mumkin.



Rasm 67. Qurilish loyihalarining narxini belgilashga eng katta ta'sir ko'rsatuvchi omillar

Qurilish kompaniyalari aksariyat qismi (96%) so'nggi 1 yilda qurilish materiallari xarajatlari (o'rtacha sotib olish narxlari) oshganligini ta'kidlashgan

Asosiy rivojlanish omillari



Rasm 68. O'zbekiston uy-joy bozori rivojlanishining asosiy omillari

Qurilish kompaniyalarining fikricha, so'nggi yillarda O'zbekiston uy-joy bozori rivojlanishining asosiy omillari aholi talabining o'sishi (57%), urbanizatsiya (18%) hamda hukumat uy-joy siyosati va tartib qoidalari (15%) bo'ldi

Asosiy cheklovchi omillar

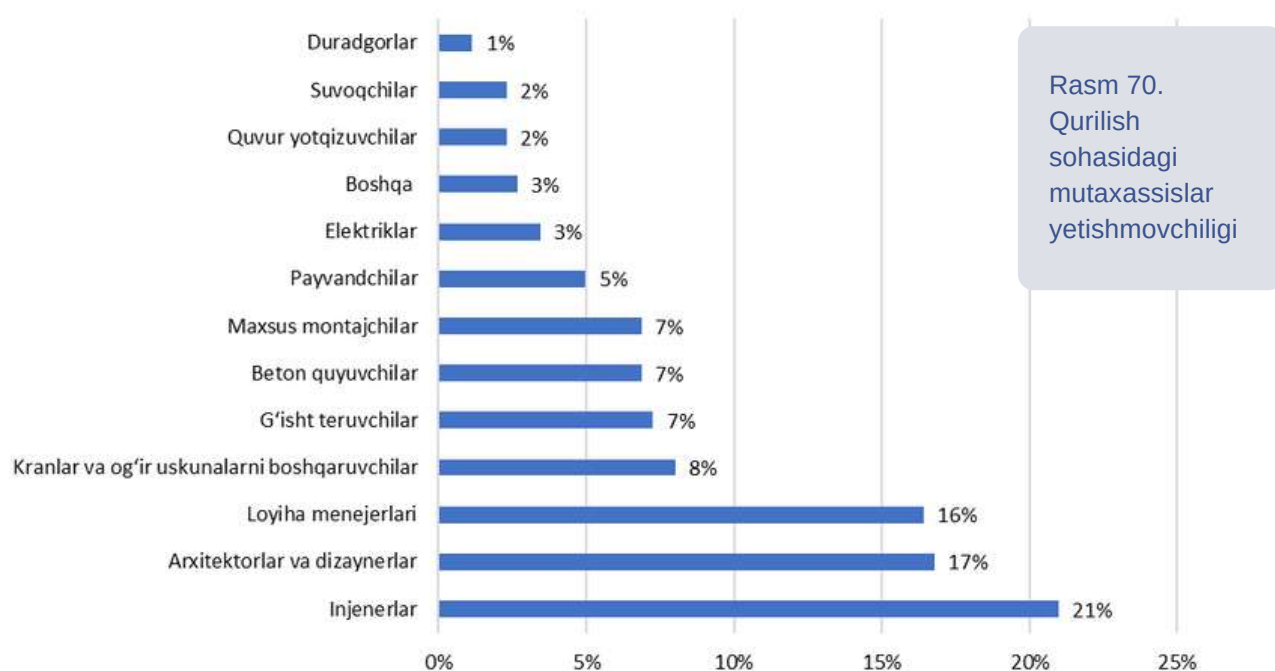
Qurilish uchun kredit olish, yer olishdagi muammolar hamda soliq, qurilish va mahalliy hokimiyat tomonidan tartibga solishdagi masalalar uy-joy qurilishi faoliyatini cheklovchi asosiy omillar ekanligi aniqlandi. Mahalliy bozorlarda qurilish materiallarining yetishmasligi esa juda kam holatlardagina muammolar qatorida ta'kidlandi.



Rasm 69.
O'zbekiston
uy-joy bozori
rivojlanishining
asosiy omillari

Qurilish sohasidagi mutaxassislar yetishmovchiligi

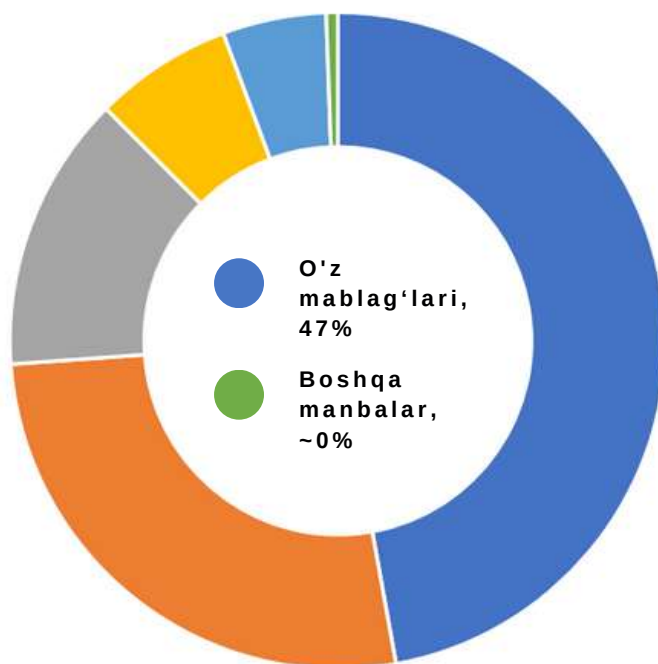
Uy-joy qurilishi loyihalaridagi mutaxassislar yetishmovchiligi masalasi tahlil qilinganda, loyihalarga asosan oliy ma'lumotli va yuqori malaka talab qiladigan kadrlarga, jumladan, injenerlarga (21%), arxitektor va dizaynerlarga (17%) hamda loyiha menejerlariga (16%) talab yuqori ekanligi aniqlandi.



Rasm 70.
Qurilish
sohasidagi
mutaxassislar
yetishmovchiligi

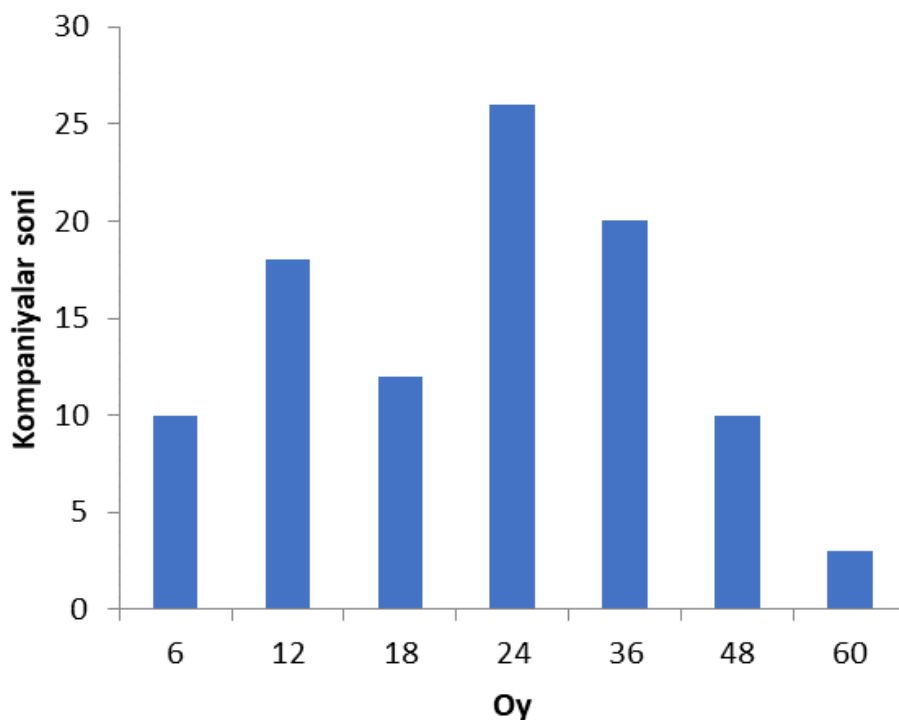
Loyihalari uchun mablag'lar manbalari

Qurilish kompaniyalari o'z loyihalarini moliyalashtirishda asosan o'z mablag'lari (47%), bank kreditlari (27%) va xaridorlar ulushidan (14%) foydalanayotganligi ma'lum bo'ldi. Qurilish kompaniyalari tomonidan aksariyat holatlarda (75%) uy-joylarni sotib olishda bo'lib to'lash rejalarini taklif qilinmoqda.



Qurilish kompaniyalari va bo'lib to'lash muddatlari

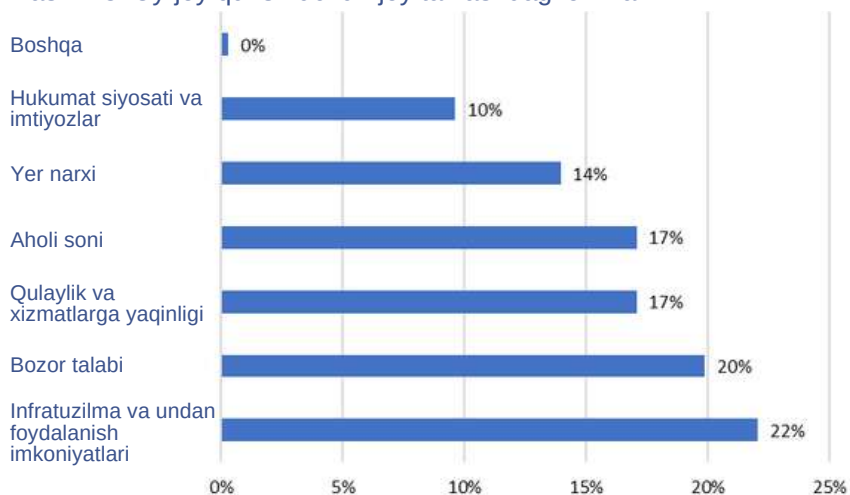
Qurilish kompaniyalarining 18% tomonidan uy-joylar narxini 24 oyga bo'lib to'lash rejalarini taklif qilayotgan bo'lsa, faqatgina 9% kompaniyalar 48-60 oyga bo'lib to'lash imkoniyatini taklif qilmoqda.



Rasm 72. Qurilish kompaniyalari tomonidan taklif etilayotgan bo'lib to'lash muddatlari

Loyihalari uchun joy tanlash

Rasm 73. Uy-joy qurish uchun joy tanlashdagi omillar



Qurilish kompaniyalari uy-joy loyihalari uchun joy tanlashda asosan hududdagi infratuzilma va undan foydalanish imkoniyatlari (22%), bozor talabi (20%), qulaylik va xizmatlarga yaqinligi (17%), aholi soni (17%) va yer narxi (14%) kabi omillarga e'tibor qaratadi.

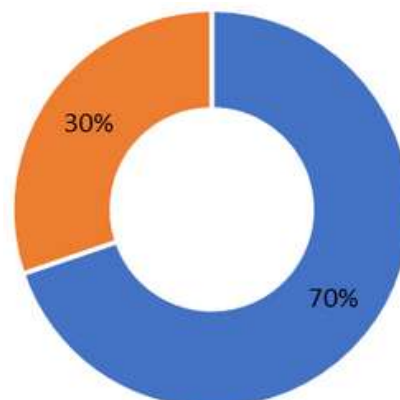
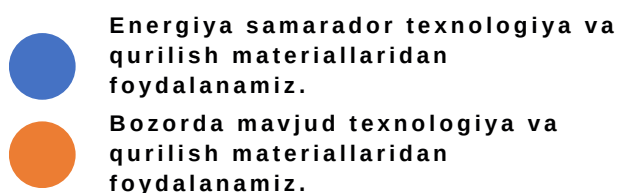
Qonunchilikni takomillashtirishga ehtiyoj

So'rovda ishtirok etgan qurilish kompaniyalarining aksariyati (58%) qurilish loyihalarida huquqiy nizolar yoki shartnomaviy muammolarga duch kelishgan. Bu holat qurilish sohasida shartnomalarning aniqligi, shaffofligi va adolatli ijrosi borasida muammolar mavjudligidan dalolat beradi. Shuningdek, mazkur muammoli holatlar qonunchilikni takomillashtirish va shartnomalarni tuzish hamda bajarish bo'yicha aniq standartlar va namunaviy shartnomalar ishlab chiqish zarurligini taqozo qiladi. Mazkur takliflarning amalga oshirilishi qurilish sektorida huquqiy nizolar sonini kamaytirishga va umuman soha samaradorligini oshirishga yordam berishi mumkin.

Energiya samaradorligi va zilzilaga bardoshlilikni ta'minlash

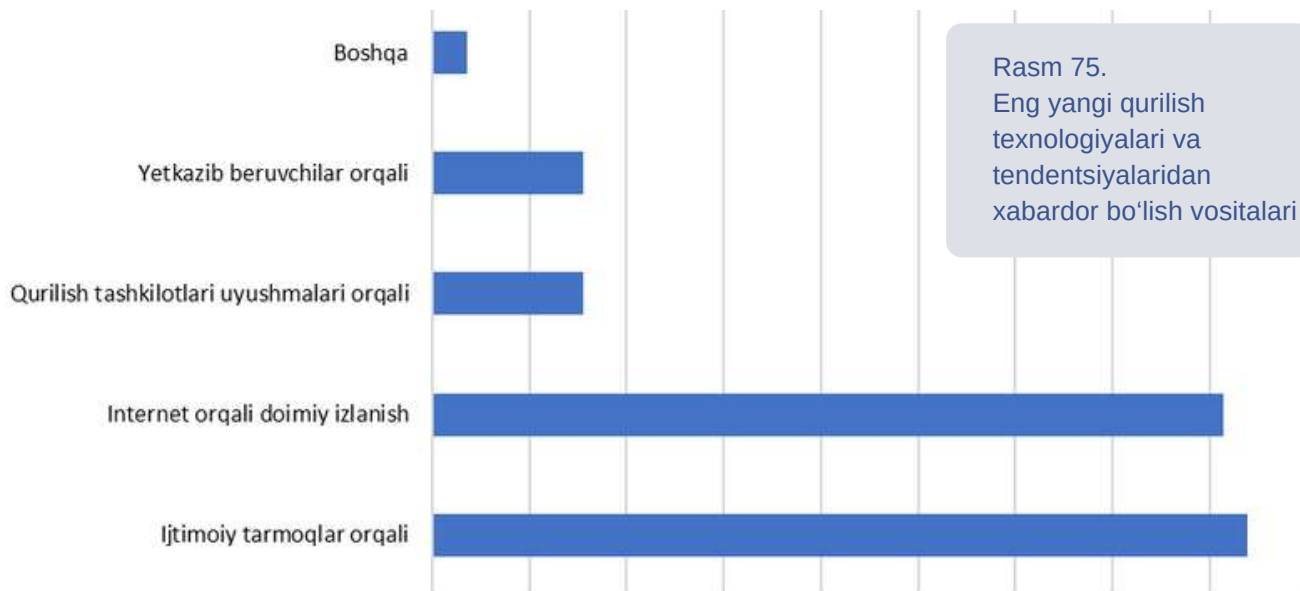
Qurilish loyihalarining energiya samaradorligi va zilzilaga bardoshlilikini ta'minlashda texnologiyalardan foydalanish tahlili shuni ko'rsatmoqdaki, aksariyat qurilish kompaniyalari (70%) energiya samarador texnologiya va qurilish materiallaridan foydalanishini ta'kidlashgan bo'lsa, 30% kompaniyalar bozorda mavjud texnologiya va qurilish materiallaridan foydalanishlarini bildirishgan. Bu esa yangi qurilayotgan uy-joylarni energiya samaradorligi va zilzilaga bardoshlilikini ta'minlaydigan texnologiyalardan foydalangan holda qurilganlik darajasi bo'yicha klassifikatsiya qilish bo'yicha alohida tartib ishlab chiqish ehtiyojini ko'rsatadi.

Rasm 74. Qurilish loyihalarining energiya samaradorligi va zilzilaga bardoshlilikini ta'minlashda texnologiyalardan foydalanish



Yangi texnologiyalar va tendensiyalar

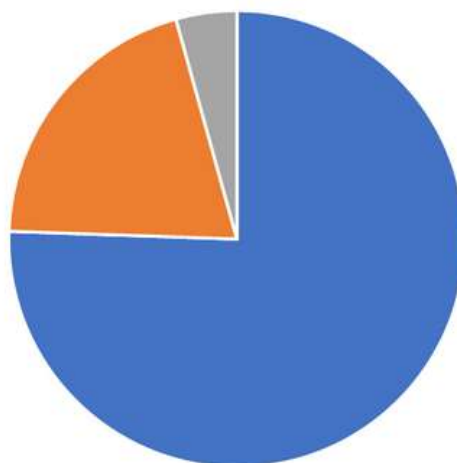
Qurilish kompaniyalarining ko'pchiligi ijtimoiy tarmoqlar (42%) va internetda doimiy izlanish olib borish orqali (41%) eng yangi qurilish texnologiyalari va qurilish sohasidagi tendensiyalaridan xabardor bo'lib borishadi. Bu borada qurilish tashkilotlari uyushmalari orqali xabardor bo'lish darajasining (8%) pastligi qurilish kompaniyalari qurilish sohasidagi yangi texnologiyalar to'g'risidagi bilimlarni konsentratsiyalangan yoki jamoaviy tarzda emas, balki tartibsiz yoki tarqoq tarzda qabul qilishayotganini ko'rsatadi.



Rasm 75.
Eng yangi qurilish texnologiyalari va tendensiyalaridan xabardor bo'lish vositalari

Yangi texnologiyalarni joriy etish

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%) aytib o'tishgan bo'lsa, 20% respondentlar hozirda zamonaviy dasturlardan foydalanishga ehtiyoj yo'qligini bildirishgan.



Rasm 76.
Qurilish axborotini modellashtirish (Building Information Modeling - BIM) yoki avtomatlashtirish kabi texnologiyalarni joriy etishdagi tendensiyalar holati

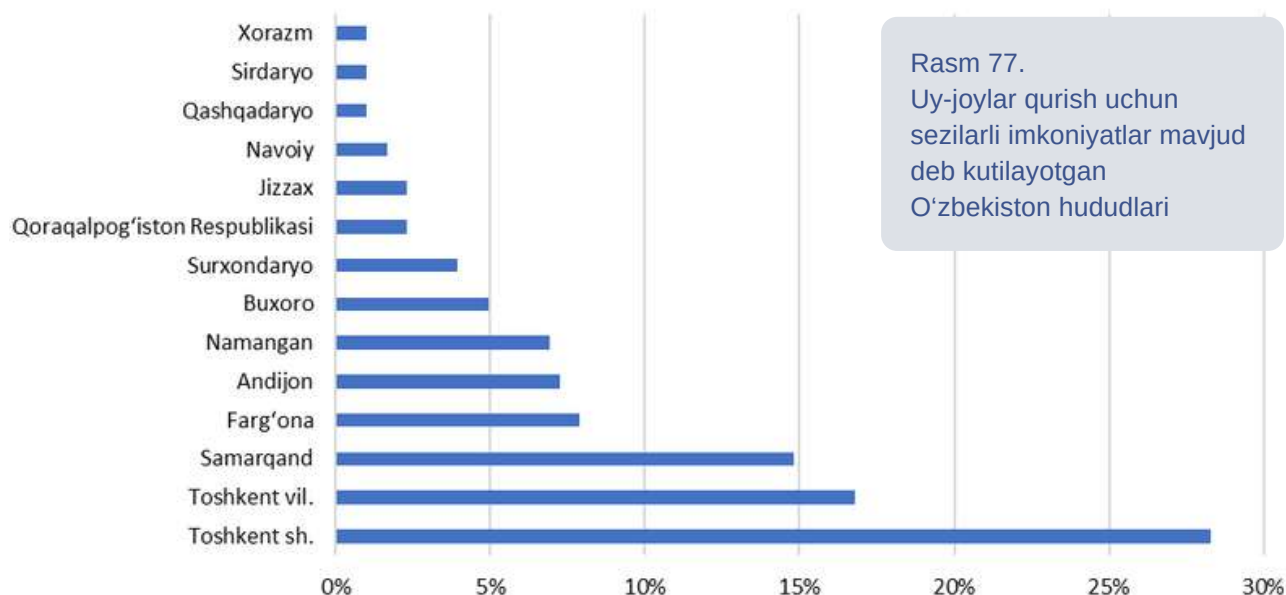
76% Zamonaviy dasturlardan foydalanish darajasi ortmoqda

20% Zamonaviy dasturlardan foydalanishga ehtiyoj yo'q

4% Bilmayman, xabarim yo'q

Imkoniyatlar katta hududlar

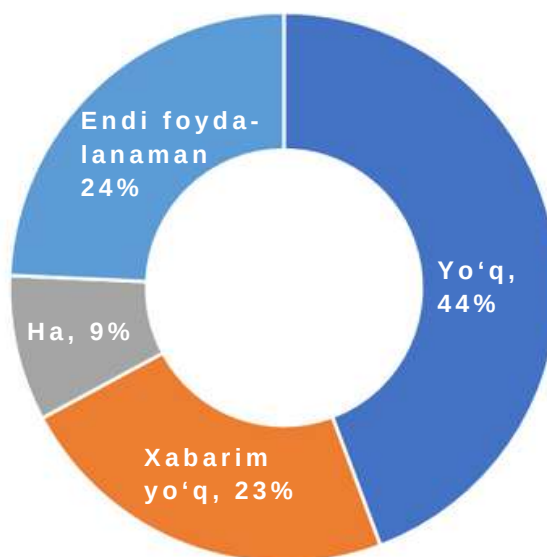
Qurilish korxonalar nuqtai nazaridan hozirda uy-joylar qurish imkoniyatlari yuqori bo'lgan hududlar Toshkent shahri (28%), Toshkent, Samarqand va Farg'ona vodiysi viloyatlari hisoblanadi. Shuningdek, Sirdaryo (1%), Xorazm (1%) va Qashqadaryo (1%) viloyalarida uy-joy qurish uchun imkoniyatlar past darajada baholagan.



Rasm 77.
Uy-joylar qurish uchun sezilarli imkoniyatlar mavjud deb kutilayotgan O'zbekiston hududlari

Texnika import qilishdagi imtiyozlardan foydalanish

O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2021 yil 9-dekabrda PF-33-sonli Farmoniga asosan 2024 yil 1-yanvargacha qadar importida bojxona boji va utilitatsiya yig'imining nol stavkasi qo'llaniladigan 27 turdagi yangi qurilish va maxsus texnikalar hamda yuk tashish transport vositalari ro'yxati tasdiqlangan. Uy-joy qurilishi kompaniyalari orasida o'tkazilgan so'rovnoma natijalariga ko'ra, qurilish korxonalarining salkam yarmi (44%) mazkur imtiyozlardan foydalanmagan bo'lsa, qariyb 1/4 qismi xabardor emasligini bildirgan. Faqatgina 9% qurilish tashkilotlari mazkur imtiyozlardan foydalanganligini ta'kidlagan. Bu esa uy-joy qurilishi loyihalari tannarxini tushirish maqsadida hukumat tomonidan taqdim etib kelinayotgan imtiyozlardan foydalanish imkoniyatlarini qurilish kompaniyalari orasida yanada kengroq targ'ib qilish lozimligini ko'rsatadi.



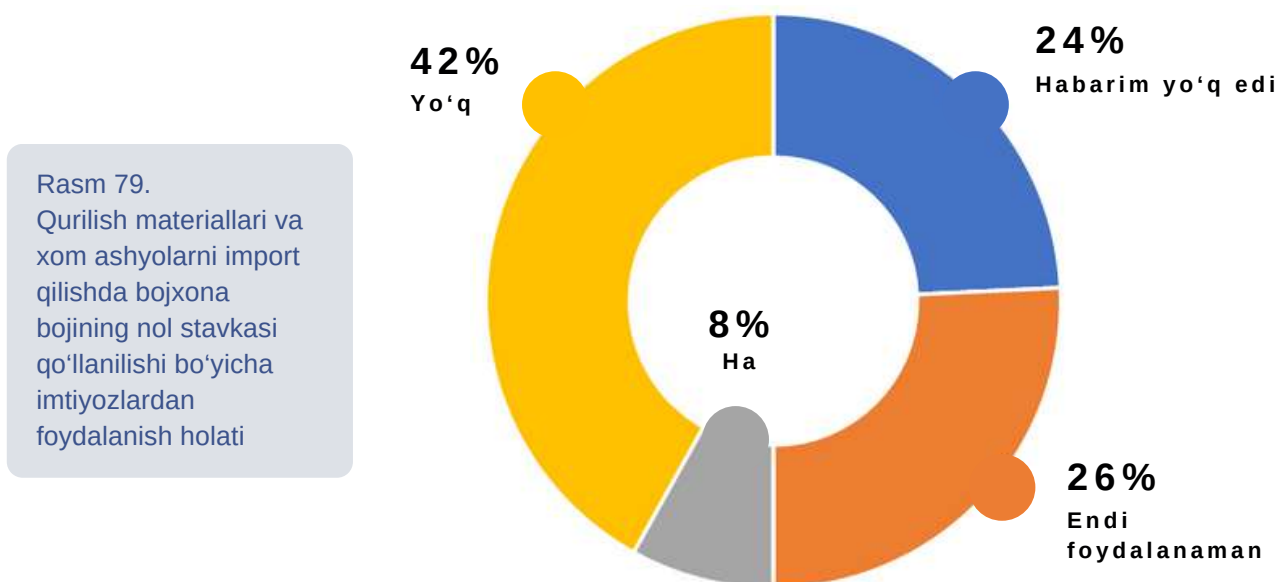
Rasm 78.
Qurilish korxonalarining maxsus texnika va transport vositalari importi bo'yicha imtiyozlardan foydalanish holati

Qurilish materiallari va xom ashyolarni import qilish

O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 13.04.2023 yildagi PF-51-sonli "2023 yilda bozor tamoyillariga asoslangan ipoteka kreditlari orqali aholini uy-joy bilan ta'minlash dasturini amalga oshirish chora-tadbirlari to'g'risida"gi Farmoniga asosan 2023-yil 1-maydan boshlab 2025-yil 1-yanvarga qadar 10 ta turdagi qurilish materiallari va xomashyolarni import qilishda bojxona bojining nol stavkasi qo'llanilishi belgilangan.

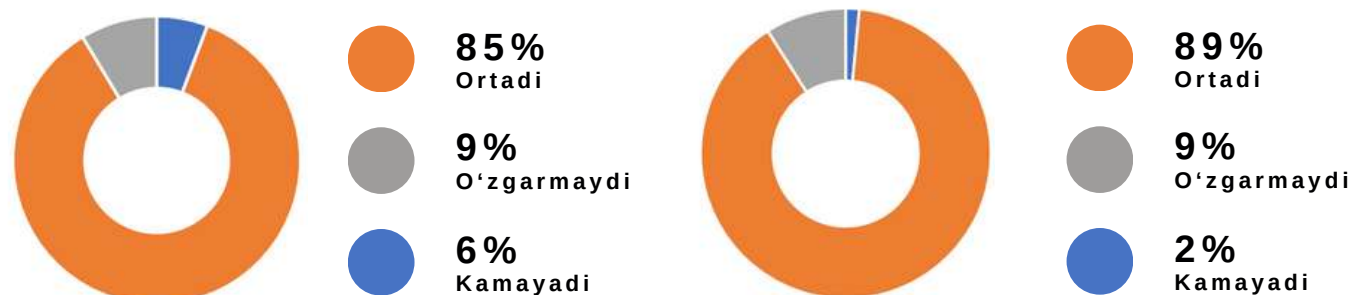
So'rovda ishtirok etgan qurilish kompani-

ylarining salkam yarmi (42%) mazkur imtiyozlardan foydalanmaganligini, qariyb 1/4 qismi xabari yo'qligini (24%) va 1/4 qismi (26%) endi foydalanishini bildirgan bo'lsa, hozirga qadar faqatgina 8% kompaniyalar ushbu imtiyozlardan foydalangan. Shuningdek, qurilish kompaniyalarining 1/3 qismining fikricha mazkur imtiyozlar uy-joy qurilishi tannarxini tushirishga yordam bermoqda.



Uy-joy qurilishidagi kutilmalar

Qurilish kompaniyalarining katta qismi kelgusi 5 yilda O'zbekistonda uy-joy qurilishi hajmi (85%) va uy-joy narxlari (89%) oshishini kutishmoqda.

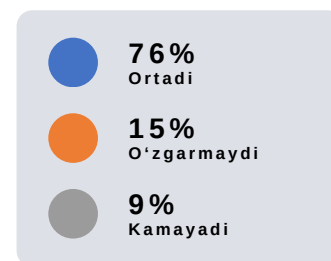
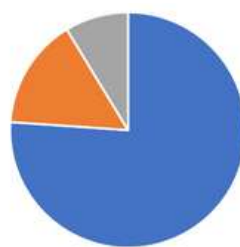


Rasm 80.
Kelgusi besh yilda O'zbekistonda uy-joy qurilishi hajmi bo'yicha kutilmalar

Rasm 81.
Kelgusi besh yilda O'zbekistonda uy-joy narxi bo'yicha kutilmalar

Investitsiyaviy kutilmalar

Ushbu kutilmalar natijasida qurilish kompaniyalarining 3/4 qismi (76%) joriy yil qurilishga jami investitsiyalarining 2022 yilga nisbatan ko'payishini, 15% o'zgarishsiz qolishini, 9% esa kamayishini bildirib o'tishgan.



Rasm 82.

Bu yil qurilishga jami investitsiyalarning o'tgan yilga nisbatan ko'payishi yoki kamayishi bo'yicha kutilmalar

So'rov ishtirokchilarining takliflari

So'rov doirasida qurilish kompaniyalari tomonidan O'zbekistonda uy-joy qurilishini rivojlantirish bo'yicha takliflar berilgan. Quyida eng asosiy takliflar keltirib o'tilgan:

1. Qurilish sohasida kadrlarning malakasini oshirish va oliy ta'limni rivojlantirish.
2. Shaffof qurilish platformasini takomillashtirish va soddalashtirish.
3. Qurilish tashkilotlari reyting ko'rsatkichlari yangilanishini tezlashtirish.
4. Qurilish sohasida taqdim qilinayotgan imtiyozli kreditlar samaradorligini tekshirish mexanizmlarini yo'lga qo'yish.
5. Ijtimoiy ob'yektlarni quruvchi tashkilotlarni tanlashda shaffoflikni oshirish.
6. Qurilish statistikasi bo'yicha ma'lumot olishni osonlashtirish.
7. Loyiha tashkilotlari faoliyatida yo'l qo'yiladigan kamchiliklar tufayli quruvchi tashkilotlar faoliyatida muammolar kelib chiqishini oldini olish maqsadida qurilish sohasida loyihalashtirishni nazoratga olish.
8. Qurilishga ruxsatnoma berishni soddalashtirish va muddatini qisqartirish.
9. Qoraqalpog'iston Respublikasida uy-joylarga bo'lgan talabning pastligi sababli ajratiladigan kreditlarning foizini kamaytirish.
10. Aniqlangan kamchiliklar uchun qurilish korxonalarini jazolash uslubidan kamchiliklarni oldini oladigan tizimga o'tish.
11. Quruvchi tashkilotlar faoliyatining qonuniyligini ta'minlash maqsadida hujjatlar bilan ishlashda amaliy yordam ko'rsatish tizimini yo'lga qo'yish.
12. Shaharsozlik qoidalariga rioya qilish ustidan nazoratni kuchaytirish.
13. Uy-joylarni qurishni ko'p yillik samarali ish tajribasiga ega tashkilotlarga topshirish.
14. Ko'p qavatli binolarning sifatini ta'minlash hamda qurilish loyihasiga mosligini nazorat qilish uchun Qurilish vazirligi tomonidan hay'at tashkil etib, har oyda bir marta joyiga chiqqan holda tekshiruv ishlarini olib borish.
15. Toshkent shahrining bosh rejasini ishlab chiqishni jadallashtirish.
16. BIM texnologiyalarini qo'llaganda loyihani bosqichma-bosqich ekspertizadan o'tkazilishini yo'lga qo'yish.
17. Qurilish sohasida byurokratik to'siqlarni kamaytirish.
18. Qurilish sohasiga xokimiyat aralashuvini kamaytirish.
19. Auksionda shaffoflikni oshirish.
20. Snos masalasini tizimlashtirish.

4.2 YER NARXLARI

Uy-joy qurishning birinchi bosqichi yer sotib olish va unga egalik qilishni talab qiladi. Shu bois, yer sotib olish xarajatlari uy-joy tannarxining tarkibiy qismi sifatida uy narxlariga ta'sir ko'rsatadi. Uy-joy qurish uchun yer taklifi tanqisligi, yerning joylashuvi, qurilishning ruxsat etilgan balandligi va boshqa bir qator omillar yer narxi ko'tarilishiga sabab bo'ladi. O'z navbatida, yer narxining oshishi uy-joy narxining qimmatlashishiga hissa qo'shadi.

- 2021 yil 1 avgustdan boshlab qishloq xo'jaligiga mo'ljallanmagan yerlar mulk huquqi va ijara huquqi asosida elektron onlayn-auksion orqali realizatsiya qilinishi belgilandi.⁴
- 2021 yil 10 dekabrda qishloq joylarida ko'p qavatli uy-joylarning qurilish yer osti yer uchastkalari tadbirkorlik sub'yektlariga 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.⁵
- 2022 yildan "Yangi O'zbekiston" massivlarida ko'p qavatli uy-joylarning qurilish osti yer uchastkalari tadbirkorlik sub'yektlariga elektron onlayn-auksion orqali ijara huquqi asosida realizatsiya qilinishi belgilandi.⁶

2022 yil 1 yanvardan 2023 yil 30 sentyabrgacha bo'lgan davrda respublika bo'yicha e-auksion orqali uy-joy qurilishi uchun jami 247 gektar yer maydoni sotildi, shundan 119 gektari ko'p qavatli uy-joy qurish uchun, 96 gektari yakka tartibdagi uy-joy qurish uchun va 31 gektari "Yangi O'zbekiston" massivlarida ko'p qavatli uy-joy qurish uchun mo'ljallangan yerlar hisoblanadi. Ushbu davrda ko'p qavatli uy-joy qurish uchun sotilgan yer uchastkalari maydoni sezilarli darajada kamayib bordi. "Yangi O'zbekiston" massivlarida ko'p qavatli uy-joylarni qurish uchun yer uchastkalari 2022 yilning 3-choragidan boshlab sotila boshladi va 2023 yilning 3-choragida ushbu maqsadlar uchun auksionga chiqarilgan yer uchastkalari savdosida jonlanish kuzatildi.

Respublikaning g'arbiy tomonlarida (Qoraqalpog'iston Respublikasi, Xorazm va Navoiy viloyatlari) yakka tartibdagi uy-joy qurish uchun yer maydonlarining mavjudligi ko'plab oilalarga keng uy-joy qurish imkonini bermoqda.

"O'zbekiston – 2030" Strategiyasida urbanizatsiya darajasini 2022 yildagi 51% dan 2030 yilga borib 60% ga 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

⁴ O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 08.06.2021 yildagi PF-6243-sonli Farmoni

⁵ O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 09.12.2021 yildagi PF-33-sonli Farmoni

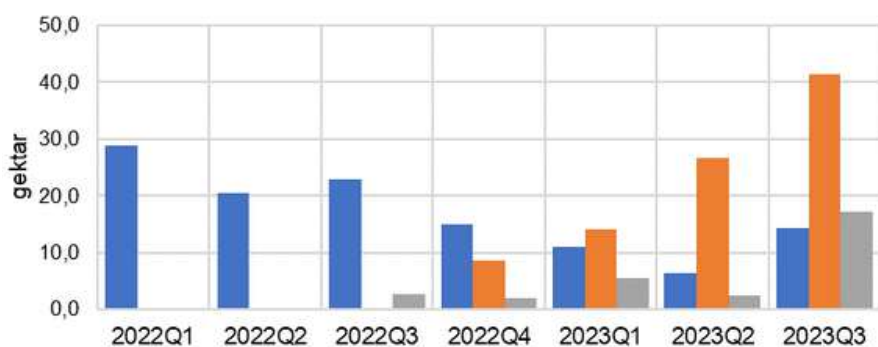
⁶ O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 09.12.2021 yildagi PF-32-sonli Farmoni

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.

Strategiyada belgilangan ushbu maqsadlarga erishish uchun Toshkent,

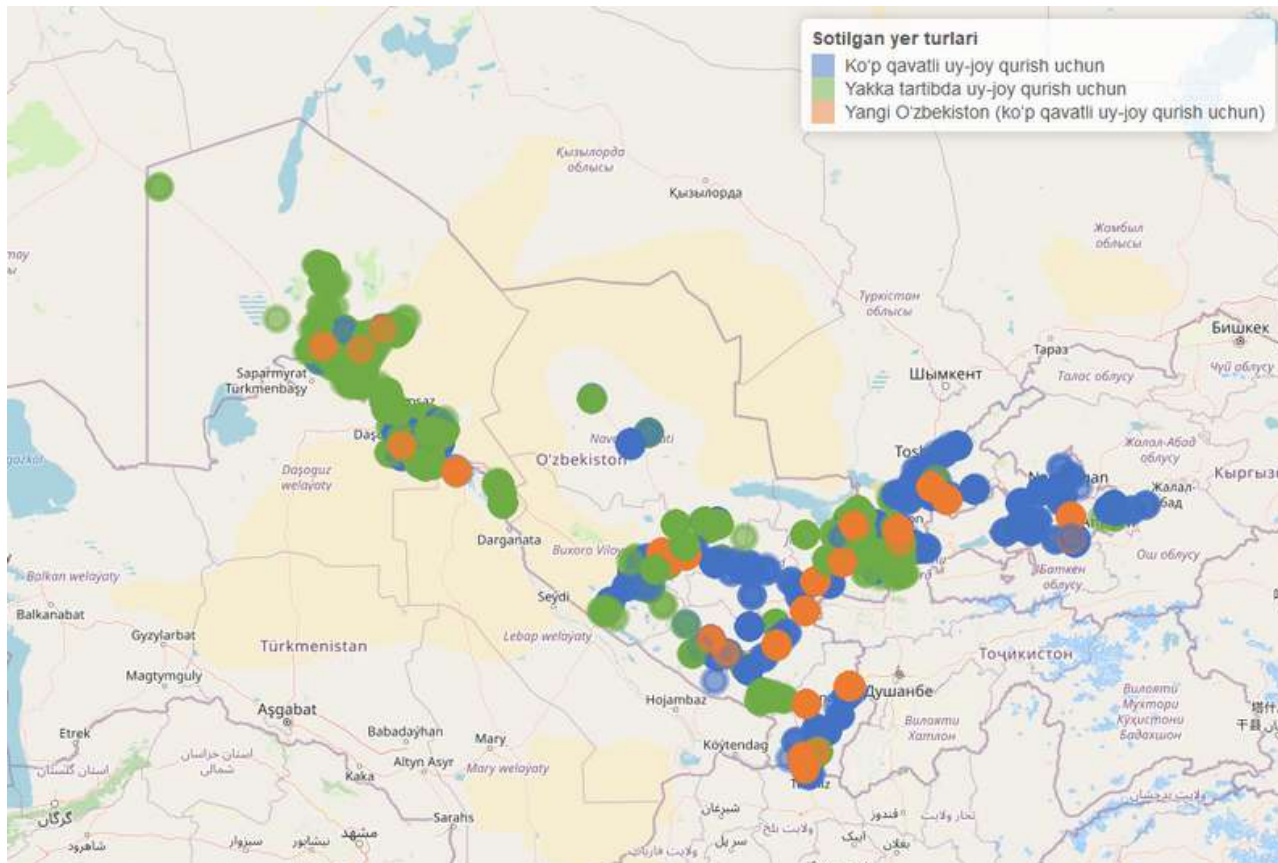
Andijon, Namangan, Farg‘ona, Samarqand viloyatlarida jadal urbanizatsiya jarayonlari ketmoqda. Mazkur hududlarda uy-joy qurish uchun auksionga chiqarilgan yer uchastkalari faqatgina ko‘p qavatli uy-joy qurish uchun mo‘ljallangan. Shuningdek, Buxoro, Surxondaryo, Qashqadaryo viloyatlarida uy-joy qurish uchun ajratilgan yer uchastkalarining aksariyat qismi ko‘p qavatli uy-joy qurish maqsadida sotilgan.



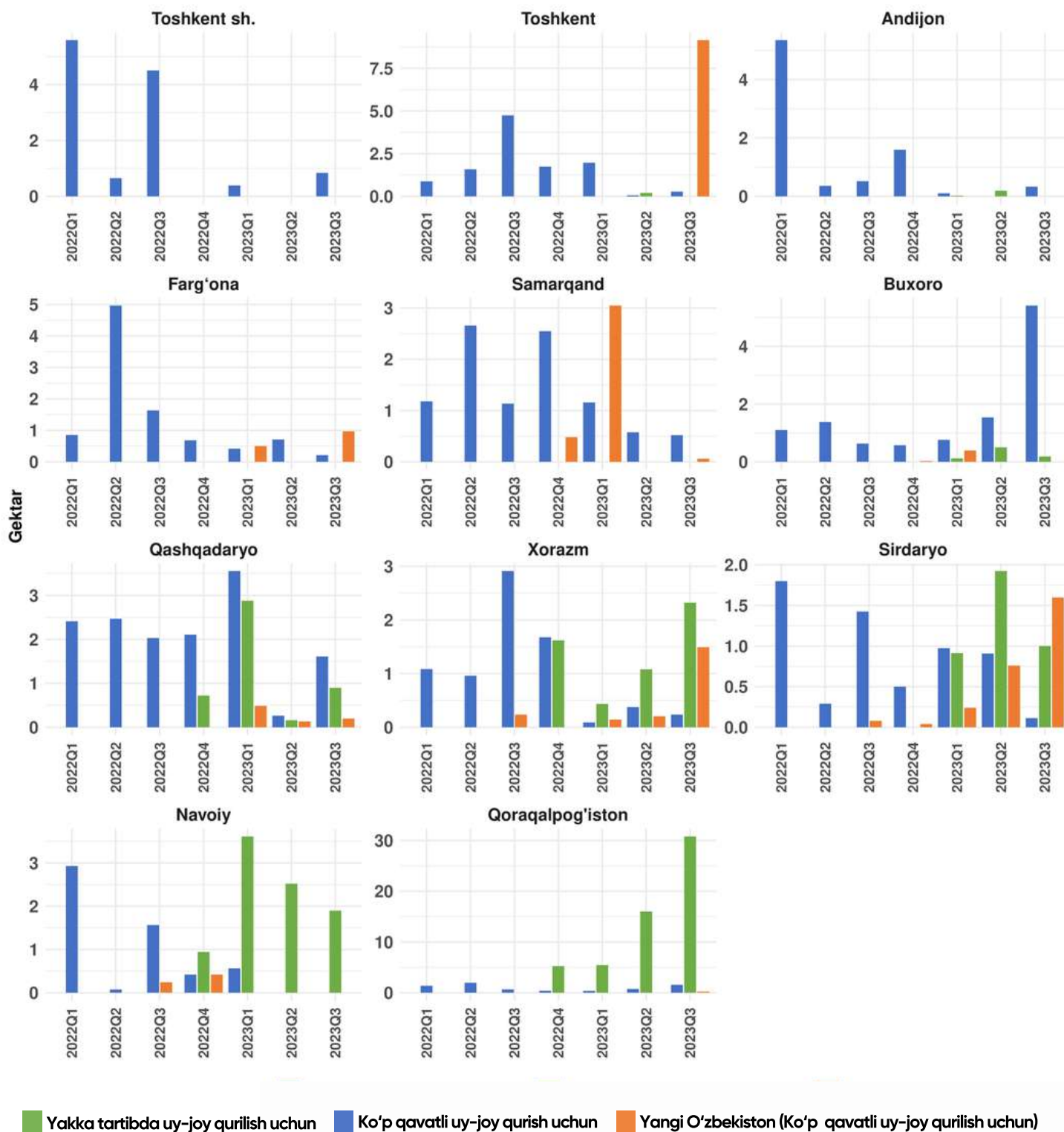
Rasm 83. Uy-joy qurish uchun sotilgan yer maydoni

- ▶ Ko‘p qavatli uy-joy qurish uchun
- ▶ Yakka tartibda uy-joy qurish uchun
- ▶ Yangi O‘zbekiston (ko‘p qavatli uy-joy qurish uchun)

Rasm 84. Hududlar bo‘yicha sotilgan yer turlari



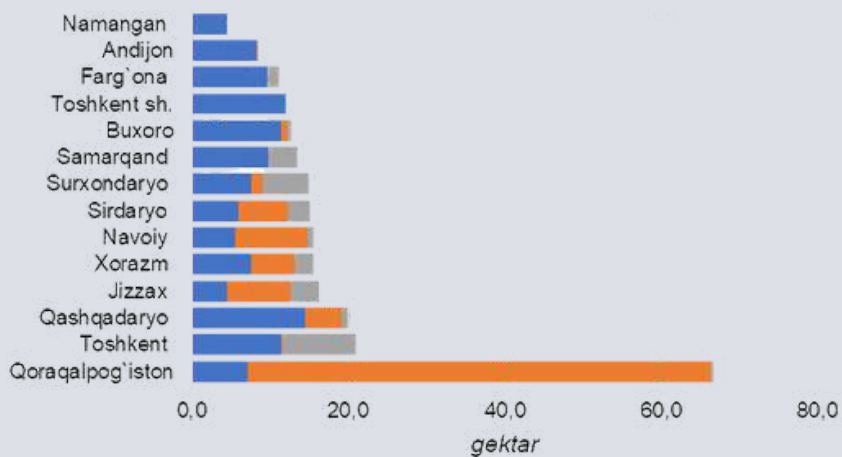
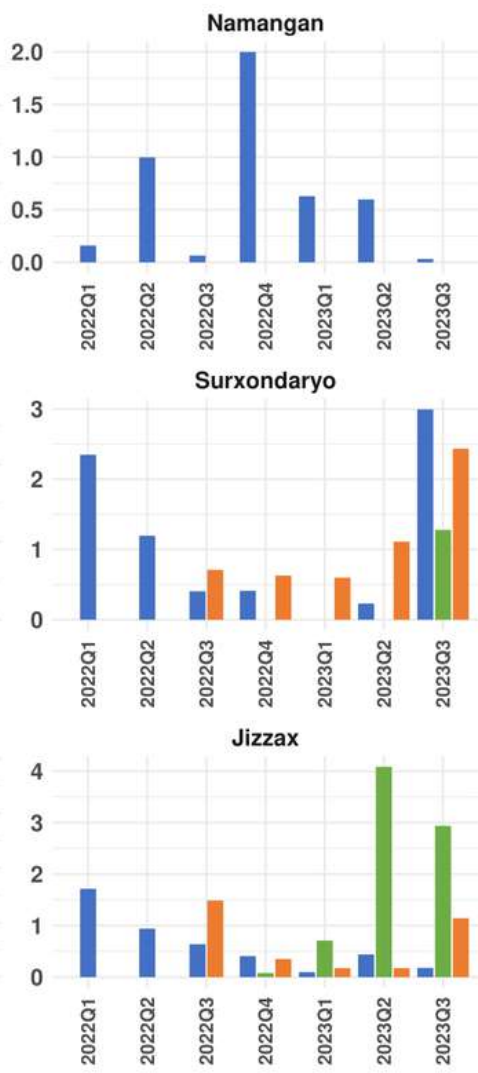
Batafsil ma‘lumot olish uchun respublika bo‘yicha e-auksion orqali uy-joy qurish uchun sotilgan yer uchastkalarining interaktiv xaritasiga qarang: imrs.shinyapps.io/landmap/



Rasm 85.

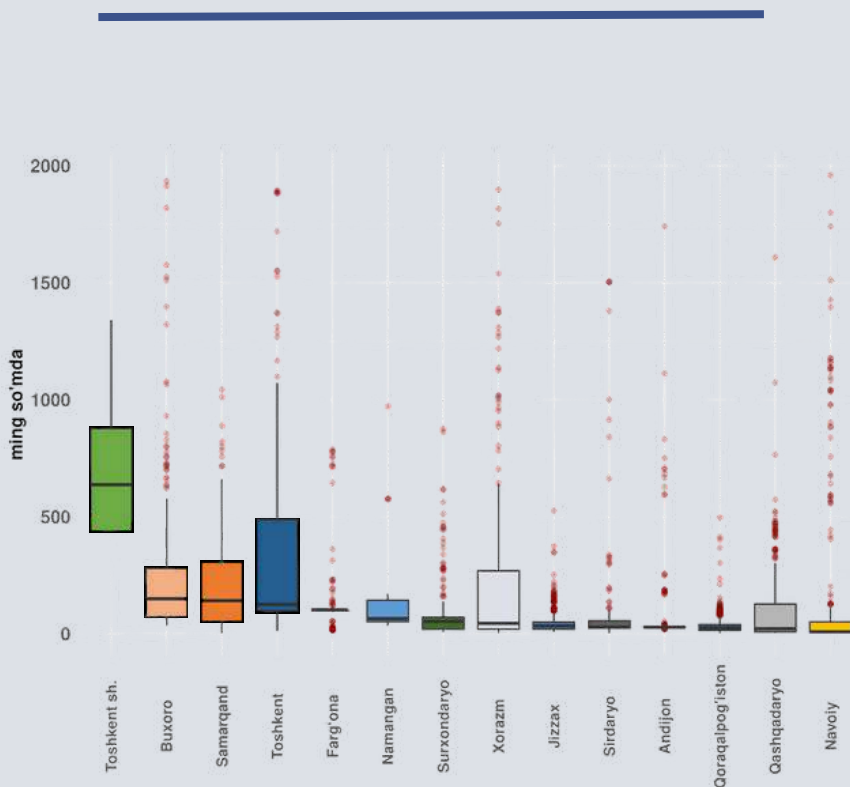
E-auksion orqali hududlar bo'yicha uy-joy qurish uchun sotilgan yer uchastkalari maydoni

2022-2023 yillarda e-auksion orqali uy-joy qurish maqsadida sotilgan yer uchastkalarining 1 kv.m. uchun narxlari tahlili shuni ko'rsatmoqdaki, Toshkent shahri, Buxoro, Samarqand va Toshkent viloyatlarida yer narxlari yuqori ekanligi aniqlandi. Shu bilan birga, Qoraqalpog'iston Respublikasi, Qashqadaryo va Navoiy viloyatlarida yer uchastkalari boshqa hududlarga nisbatan arzonroq sotilgan.



Rasm 86. E-auksion orqali uy-joy qurish uchun sotilgan yer uchastkalari maydoni

- ▶ Ko'p qavatli uy-joy qurish uchun
- ▶ Yakka tartibda uy-joy qurish uchun
- ▶ Yangi O'zbekiston (ko'p qavatli uy-joy qurish uchun)



Rasm 87. E-auksion orqali sotilgan yer uchastkalarining 1 kv.m. uchun narxi

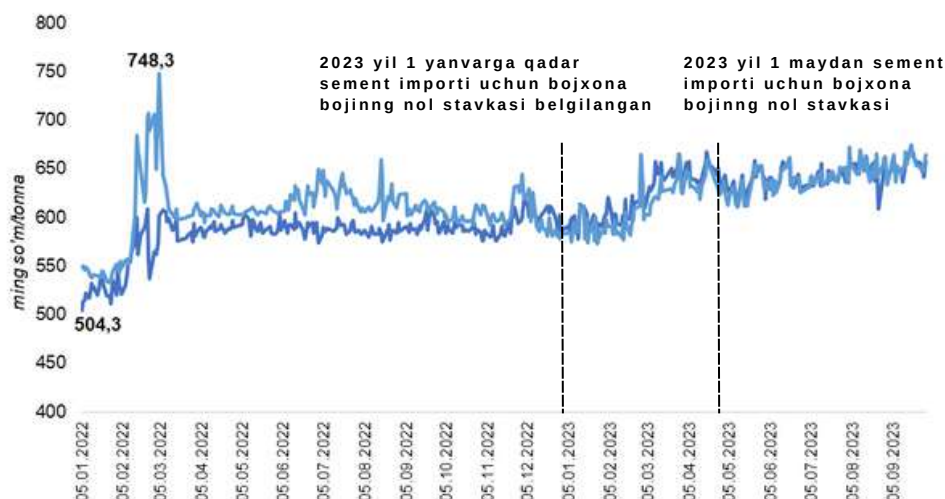
4.3 QURILISH MATERIALLARI BOZORI

Qurilish tannarxi va qurilish materiallari narxining oshishi ko'chmas mulk narxiga sezilarli ta'sir ko'rsatadi. Yog'och, sement, po'lat kabi qurilish materiallari narxi hamda boshqa qurilish texnikasi va asbob-uskunalar uchun xarajatlar o'zgarganda, yangi binolar yoki uylar qurish narxlari ham o'zgaradi. Bu oxir-oqibatda ko'chmas mulkka bo'lgan talab va uning narxiga ta'sir ko'rsatadi.

O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2021 yil 11-martdagi PF-6186-sonli Farmoniga asosan 2021 yil 1-oktyabrga qadar sement mahsulotini (TIF TN kodi 2523) import qilishda bojxona bojining nol stavkasi qo'llanishi belgilandi. Mazkur imtiyozni qo'llash muddati tugagandan so'ng sement narxlarining sezilarli darajada ko'tarilishi kuzatildi. Shu bois, O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2021 yil 9-dekabrda PF-33-sonli Farmoniga asosan ushbu imtiyozni

qo'llash muddati 2023 yil 1-yanvarga qadar uzaytirildi. Bu esa Respublika Tovar-xom ashyo birjasida sement ulgurji narxlari tushishiga va barqarorlashishiga olib keldi.

2023 yil boshiga kelib sement import bo'yicha imtiyoz muddatining tugashi natijasida sement ulgurji narxlarida yana oshish tendensiyasi kuzatila boshlandi. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2023 yil 13-apreldagi PF-51-sonli Farmoniga muvofiq 2023 yil 1-maydan boshlab 2025 yil 1-yanvarga qadar 10 turdagi qurilish materiallari, shu jumladan sement importi bo'yicha bojxona bojining nol stavkasi qo'llanilishi belgilandi. Asosiy qurilish materiallariga nisbatan bojxona imtiyozlari qo'llanilishi mahalliy qurilish materiallari bozorida narxlarni barqarorlashtirish bilan birga aholini arzon uy-joylar bilan ta'minlash bo'yicha davlat siyosatining samarali amalga oshirilishiga xizmat qilmoqda.



Rasm 88.
Respublika
Tovar-xom ashyo
birjasida sement
ulgurji narxlari

▶ O'rtacha narx
▶ Portland-
sement
(II/A-II 32,5H)

T/r	Nomi	TIF TN kodi	Import boji stavkasi *
1	Portlandsement, glinozsement, shlakli seMENT, supersulfatli seMENT yoki o'xshash gidravlik seMENTlar, bo'yalmagan yoki bo'yalgan seMENT, tayyor yoki klinker shaklidagi seMENT	2523	30
2	Yog'och materiallar	4407 19 98 00	0
3	Yog'och-qirindili plitkalar	4410 11 10 00 4411 13 90 00	10 10
4	Elimlangan fanera, faneralangan panellar va analogik qatlamli yog'och	4412 39 00 00	10
5	Beton quyish uchun qoliplar	4418 40 00 00	15
6	Energiya tejamkor bazalt qoplamalari	6806 10 00 08	10
7	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

Jadval 13. 2025 yil 1-yanvarga qadar import qilishda bojxona bojining nol stavkasi qo'llaniladigan qurilish materiallari va xomashyolar

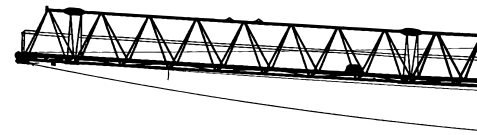
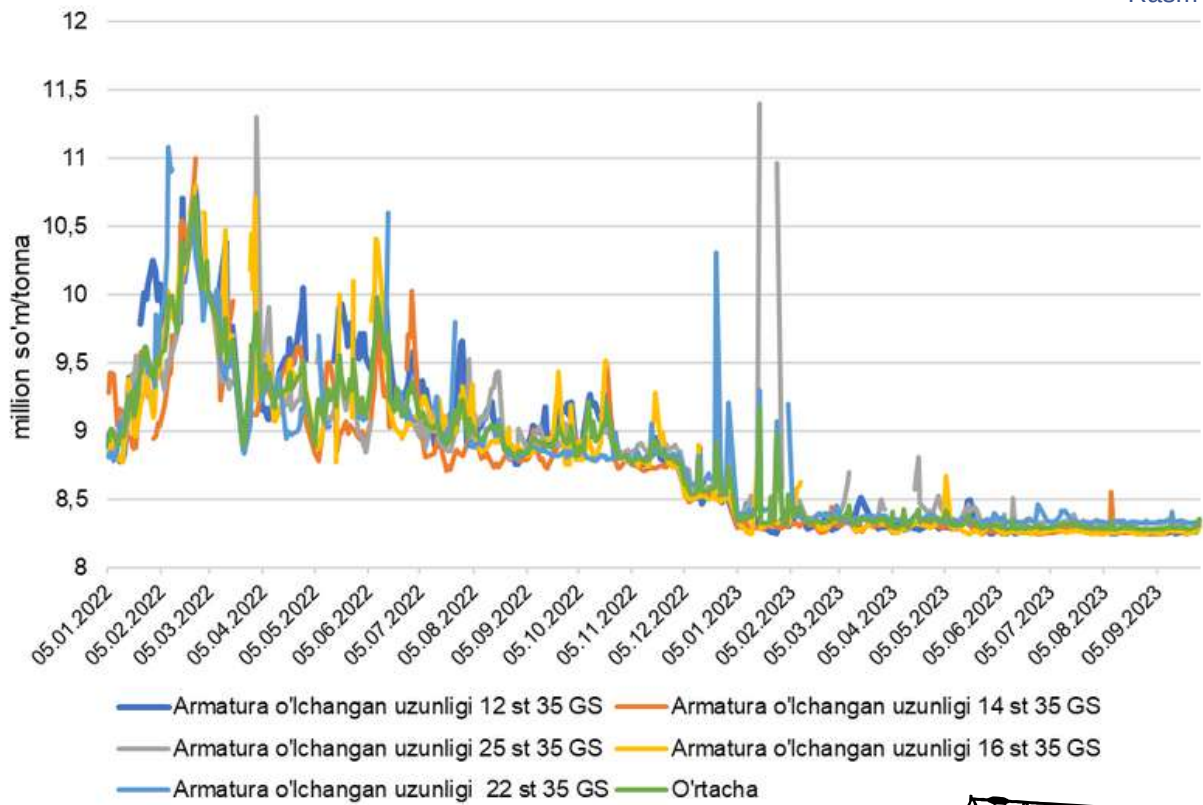
Asosiy qurilish materiallaridan yana biri bo'lgan armatura narxlari tushib bormoqda. Respublika Tovar-xom ashyo birjasida armatura ulgurji narxlari 2022 yilning fevral oyidan 2023 yil fevral oyigacha sezilarli darajada tushib, 2023 yil mart-sentyabr oylarida tonnasiga 8,3 mln so'm atrofida barqarorlashdi. Bunga asosan so'nggi yillarda respublika bo'ylab qurilish materiallari, xususan armatura ishlab chiqaruvchi korxonalar sonining sezilarli darajada ko'paygani, armatura importining oshgani hamda mahalliy bozorda metallom narxlarining tushgani sabab bo'ldi. 2022 yil fevral oyida Ukraina-Rossiya mojarosining boshlanishi bilan g'arb davlatlari tomonidan Rossiyadan po'lat va temir importiga nisbatan sanksiyalar qo'llanilishi natijasida rossiyalik po'lat ishlab chiqaruvchilar uchun Markaziy Osiyo davlatlari muhim ahamiyat kasb eta boshladi. Shuningdek, uy-joy qurilishi va qurilish materiallari sanoatini davlat tomonidan qo'llab-quvvatlash maqsadida

respublikada:

- xom-ashyoni qazib olishdan uni qayta ishlash, laboratoriya tekshiruvdan o'tkazish, tayyor qurilish va pardozbop materiallar ishlab chiqarishgacha qo'shilgan qiymat zanjirini yaratuvchi klasterlar tashkil etildi;
- sanoat kooperatsiyasini tashkil qilish orqali qurilish materiallari ishlab chiqarish yo'lga qo'yildi;
- qurilish materiallarini ishlab chiqarishdan qurilish ob'ektlarini loyihalashtirish va tayyor ko'p qavatli uy-joylar qurishgacha qo'shilgan qiymat zanjirini yaratuvchi uy-joy qurilishi klasterlari tashkil etildi;
- hududlarning ishlab chiqarish salohiyatidan kelib chiqib qurilish materiallarini ishlab chiqarishga ixtisoslashtirildi.

Qurilish materiallari ishlab chiqarishdagi mazkur islohotlar mahalliy bozorlarda qurilish materiallari hajmini ko'paytirib, narxlar barqarorligini ta'minlashga xizmat qilmoqda.

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



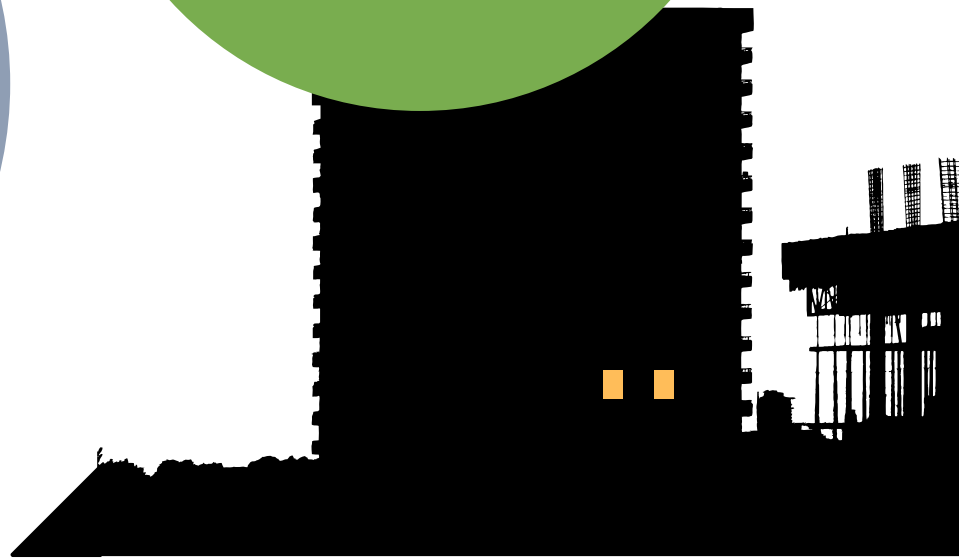
**8,3 mln
so'm**

2023 yil mart-
sentyabr oylarida bir
tonna armatura

2023 yil
1-maydan 2025 yil
1-yanvargacha

10

turdagi qurilish
materiallari uchun
bojxona bojining nol
stavkasi qo'llanila
boshlandi



Hududlarning ishlab
chiqarish salohiyatidan
kelib chiqib qurilish
materiallarini ishlab
chiqarishga
ixtisoslashtirildi

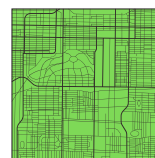
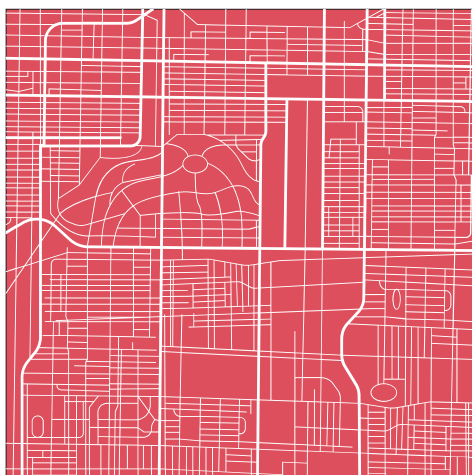
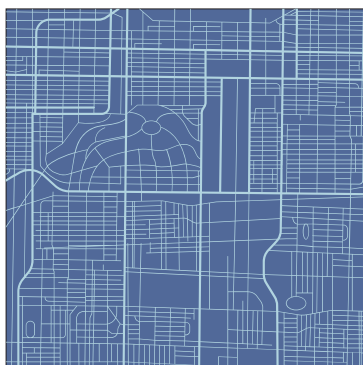
Qo'shilgan qiymat
zanjirini yaratuvchi

klasterlar

tashkil etildi

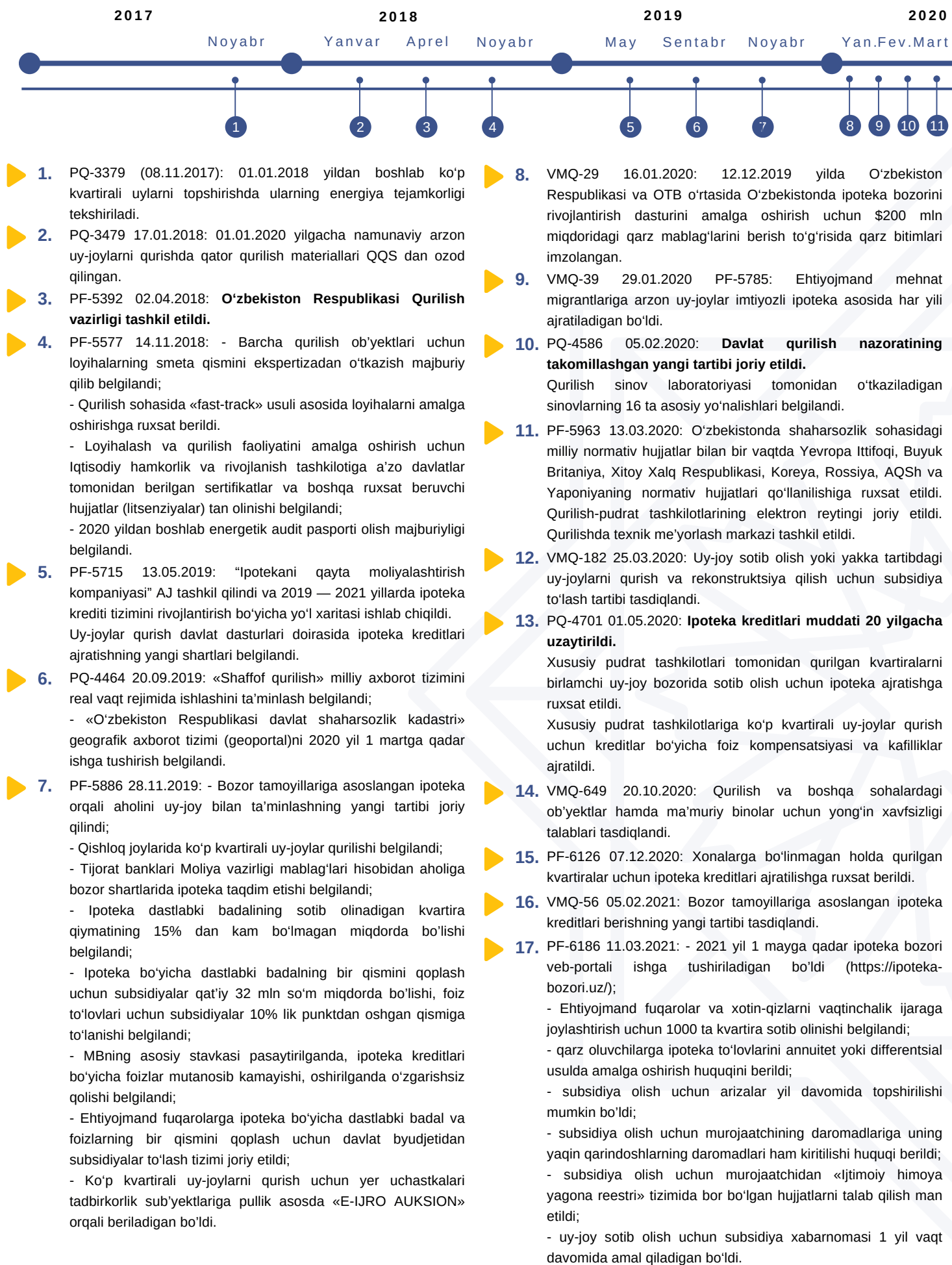


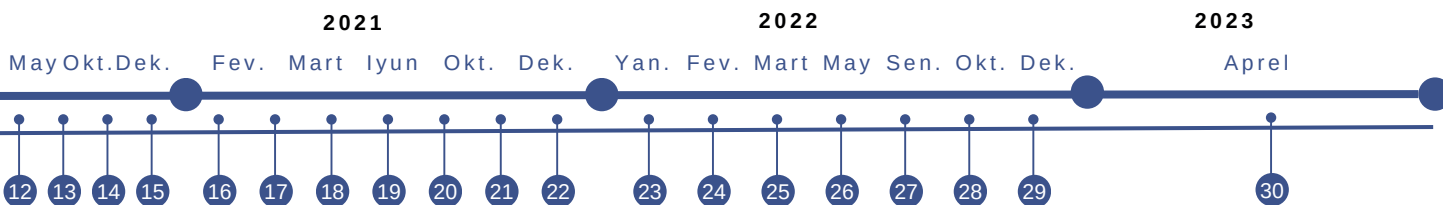
V HUQUQIY VA ME'YORIIY MUHIT





**2017 YILDAN
HOZIRGACHA
ME'YORIY-HUQUQIY
HUJJATLARGA
KIRITILGAN ASOSIY
O'ZGARISHLAR**





- ▶ **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 qurgan yoshlarning yakka tartibdagi xonadonida qo'shimcha uy-joy qurish uchun garovsiz kredit ajratish tartibi tasdiqlandi
- ▶ **20.** VMQ-656 25.10.2021: Yetim bolalar va ota-ona 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'lmagan boshqa shaxslarni ham jalb qilish huquqi berildi.
- ▶ **23.** PF-60 28.01.2022: - Renovatsiya va uy-joylar dasturlari asosida shaharlarda eskirgan uylar o'rniga 19 mln kv.m.dan ortiq yangi uylarni quriladi;
- 275 mingdan ziyod oilaning yangi massivlarga ko'chib o'tishi uchun sharoit yaratiladi.
- ▶ **24.** PQ-139 21.02.2022: - Sement va qurilish oynasini cheklovlarsiz 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 shaharlarida 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 muhtoj bo'lgan xotin-qizlar uchun vaqtincha ijaraga kvartiralar beriladi.
- ▶ **26.** 0022-22-son SanQvaN 17.05.2022: Qurilish ishlarini tashkil qilish bo'yicha sanitariya qoidalari, normalari va gigiena normativlari tasdiqlandi.
- ▶ **27.** 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 kvartiralarini sotib olish uchun ipoteka bo'yicha foizlarni qoplash uchun subsidiya to'lashga ruxsat berildi;
- ▶ **28.** VMQ-601 14.10.2022: - Subsidiya ajratish komissiyasi tarkibi maqbullashtirildi;
- Subsidiya olish uchun ma'lumotlar «subsidiya.idm.uz» portalida avtomatik tarzda shakllantiriladigan bo'ldi
- ▶ **29.** 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'naltirildi.
- ▶ **30.** PF-51 13.04.2023:
- rasmiy daromadsiz shaxslarga ipoteka kreditini ajratishda skoring tizimi yo'lga qo'yildi;
- subsidiyasiz ipoteka kreditlari bo'yicha tabaqalashtirilgan foiz stavkalarini o'rnatish huquqi berildi;
- 01.01.2025 yilgacha 10 turdagi qurilish materiallari importi uchun bojxona bojining nol stavkasi qo'llaniladi.



V XULOSA



Ko'chmas mulk va ipoteka bozori O'zbekistonning iqtisodiy taraqqiyoti va kelajakdagi o'sishining muhim ko'rsatkichidir. Ushbu hisobotda uy-joy bozori dinamikasiga ta'sir qiluvchi asosiy omillar, jumladan, talab va taklif, uy-joy va ijara narxlari, davlat tomonidan qo'llab-quvvatlash tizimlari va turli omillarning uy-joy qurilishi xarajatlariga ta'siri tahlil qilindi

So'nggi yillarda O'zbekiston uy-joy bozorida sezilarli o'sish kuzatildi. Ijtimoiy-iqtisodiy islohotlar doirasida aholini arzon uy-joy bilan ta'minlash bo'yicha amalga oshirilgan davlat dasturlari uy-joy bozorini rivojlanishida asosiy omil bo'ldi. Hukumatning ushbu ko'magi rivojlanayotgan ko'chmas mulk sektori uchun zarur bo'lgan infratuzilma va me'yoriy-huquqiy bazani rivojlantirishda muhim rol o'ynadi. Davlat tashabbuslari aholining keng qatlamlari uchun uy-joy mulkdori bo'lish imkoniyatlarini yanada qulayroq qilib, yangi uy-joylar qurilishini osonlashtirdi. Bu sa'y-harakatlar uy-joy bozorini barqarorlashtirish va rag'batlantirish, kelajakdagi o'sish uchun mustahkam poydevor yaratishda muhim rol o'ynadi.

2023 yilga kelib qurilish ishlari o'sish sur'atlari asta-sekin sekinlasha boshlayotgan bir paytda uy-joy bozorida davlatning roli to'g'ridan-to'g'ri hissa qo'shuvchidan yordam beruvchiga o'tayotgani, xususiy investorlar va ishlab chiqaruvchilarga yetakchilik qilish uchun imkoniyatlar yaratmoqda. Ushbu siljish barqaror o'sish va innovatsiyalar uchun xususiy sektorning ishtiroki muhim bo'lgan yetuk ko'chmas mulk bozoridan dalolat beradi. Ta'kidlash kerakki, iqtisodiyotda keng ko'lamlı islohotlarni davom ettirish uchun moliyaviy resurslarning cheklanganligi sharoitida uy-joy bozoriga xususiy investitsiyalarning jalb qilinishi davlatning qarz yukini yengillashtirib, asosiy e'tiborni yanada ustuvor ijtimoiy-iqtisodiy sohalarga qaratishga imkon beradi.

Shuningdek, uy-joy bozorini yanada rivojlantirish uchun xususiy investitsiyalarga tayanish bozor talablari va iste'molchilarning xohish-istaklaridan kelib chiqqan holda yanada xilma-xil va innovatsion uy-joy loyihalari uchun eshiklarni ochadi. Xususiy investorlar bozorning turli segmentlariga mos keladigan raqobatbardosh narxlarni, yuqori sifat standartlarini va turli xil uy-joy variantlarini joriy etishlari mumkin. Rivojlanayotgan bozor sharoitida adolatli raqobat, sifat nazorati va iste'molchilar huquqlarini himoya qilish uchun me'yoriy-huquqiy bazani takomillashtirish talab qilinadi.

Uy-joy bozorini rivojlantirish bo'yicha islohotlarning amalga oshirilishi bilan birgalikda o'z yechimini kutayotgan dolzarb masalar ham mavjud.

1. Arzon uy-joylarning yetishmasligi. O'tgan davrlarda aholining uy-joyga bo'lgan talabining yetarli darajada qondirilmaganligi hamda hozirda yangi uy-joylar qurilishi aholi sonining o'sish sur'atlariga to'g'ri kelmagani arzon uy-joylar yetishmasligiga sabab bo'ldi.

2. Uy-joy narxining yuqoriligi. So'nggi yillarda uy-joy narxlari tez o'sib, real daromadlar o'sishidan oshib bordi. Bu esa ko'pchilik aholining uy sotib olish imkoniyatini qiyinlashtirdi. O'tkazilgan so'rov natijalariga ko'ra, uy-joy sotib olmoqchi bo'lgan fuqarolarning 66%i kredit bo'yicha dastlabki to'lov va foizlarni to'lashda qiyinchiliklarga duch kelishmoqda. Uy-joy narxlarining 500 mln so'mdan oshishi aholining 80%dan ortig'ining uy sotib olish imkoniyatlarini pasaytirib yuboradi.

3. Uy-joy bozorida shaffoflikning yetishmasligi. Xaridorlar va sotuvchilar uchun uy-joy narxlari va mavjudligi haqida ma'lumotlar topish imkoniyatlari cheklangan. Uy-joylar qurilishini amalga oshiruvchi tadbirkorlik sub'yektlari, ular tomonidan qurilayotgan ko'p kvartirali uy-joylar, ulardagi kvartiralar soni, maydoni, qiymati va joylashuvi, ipoteka kreditlari va subsidiyalar kabi ma'lumotlarni taqdim etuvchi "ipoteka-bozori.uz" veb-portali to'liq ishlamayapti.

4. Uy-joy narxlari "pufagi xavfi". O'zbekistonning uy-joy bozori, ayniqsa Toshkent shahridagi vaziyat bir qator muhim tendensiyalarni ko'rsatmoqda. Toshkent shahrida ko'chmas mulk narxlari sezilarli darajada oshib bormoqda, bu esa "pufak xavfi" yuzaga kelayotganidan

dalolat berishi mumkin. Toshkent shahrida uy-joy oldi-sotdi operatsiyalarning katta qismi xaridorlarning o'z mablag'lari hisobiga moliyashtirilayotganligi sababli "pufak xavfi"ning moliyaviy sektor barqarorligiga katta ta'sir ko'rsatish ehtimolligi past bo'lsa-da, narxlarning yuqoriligi uy-joy sharoitlarini yaxshilashga muhtoj aholining imkoniyatlarini kamaytiradi. Shu bilan birga, Toshkent va Samarqand kabi viloyatlarda narxlarning sekin-asta oshib borayotgani Toshkent viloyatining poytaxtga yaqin hududlarida hamda Samarqand viloyati markazlariga yaqin hududlarda yuqori narxlarning "ko'chib o'tish" xavfini keltirib chiqarmoqda, ya'ni uy-joy narxlari ushbu hududlarda ham oshib borishi mumkin.

Ushbu tendensiyalardan kelib chiqib, quyidagi strategik tavsiyalar taklif etiladi:

1. Uy-joy narxlari o'sishini nazorat qilish. Mahalliy hokimiyat organlari va tegishli idoralar tomonidan qurilishni rag'batlantirish orqali uy-joy taklifini oshirish, xususiyl investorlarga keng imkoniyatlar yaratib berish hamda bozor tamoyillariga asoslangan boshqa rag'batlantiruvchi choralar orqali narxlarni o'sishini nazorat ostida ushlab turish lozim.

2. Investitsiya xavfsizligini ta'minlash. "Pufak xavfi"ni oldini olish uchun investitsiya xavfsizligini ta'minlash muhimdir. Bu, investitsiyalarni turli sohalarga taqsimlash va qonuniy choralarni kuchaytirish orqali amalga oshirilishi mumkin.

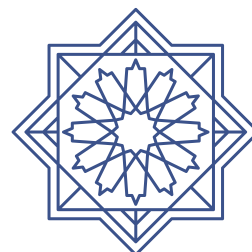
3. Infrastrukturaning rivojlantirish. Poytaxtga yaqin hududlarda va viloyat markazlariga tutash hududlarda uy-joy narxlarining yanada o'sishini oldini olish maqsadida markazdan uzoqroq hududlarda infratuzilma va ijtimoiy xizmatlarni rivojlantirish zarur.

4. Iqtisodiy diversifikatsiya. Narxlar barqarorligini ta'minlash va "ko'chib o'tish" xavfini kamaytirish uchun iqtisodiyotni diversifikatsiya qilish va yangi ish o'rinlarini yaratish muhim ahamiyat kasb etadi.

5. Ipoteka va moliyaviy mahsulotlarni yanada rivojlantirish. Aholining uy-joyga bo'lgan talabini qondirish va narxlarni o'sishini nazorat qilish uchun daromadi yuqori bo'lmagan va uy-joy sharoitlarini yaxshilashga muhtoj bo'lgan aholi qatlamlari uchun ipoteka va moliyaviy mahsulotlarni taqdim etish ko'lamini kengaytirish maqsadga muvofiq hisoblanadi.

6. Uy-joy bozoridagi demografik o'zgarishlarni tahlil qilish. Aholining demografik xususiyatlari, masalan, yosh tarkibi, daromad darajasi va oilaviy holati, talab tomonidan uy-joy bozoridagi vaziyatga ta'sir ko'rsatadi. Shu sababli, kelgusida bozor talabini prognoz qilishda ushbu omillarni hisobga olish muhimdir.

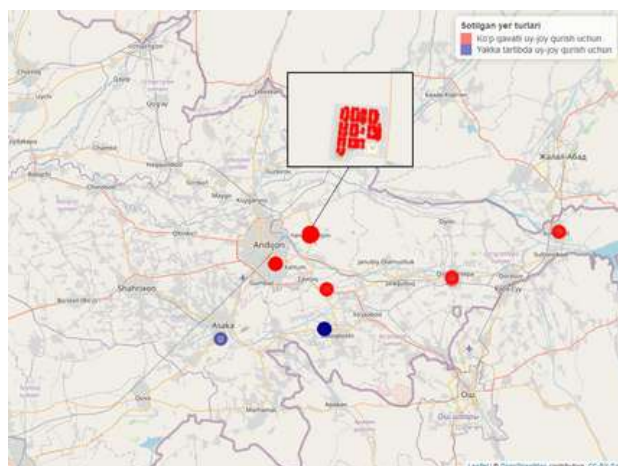
7. Bozor shaffofligini oshirish. Uy-joy bozoridagi ma'lumotlar shaffofligi va ishonchliligini oshirish, xususan narxlar, takliflar va sotish shartlari haqidagi aniq ma'lumotlarni taqdim etish, investorlar va xaridorlarning qaror qabul qilish jarayonini yaxshilaydi.



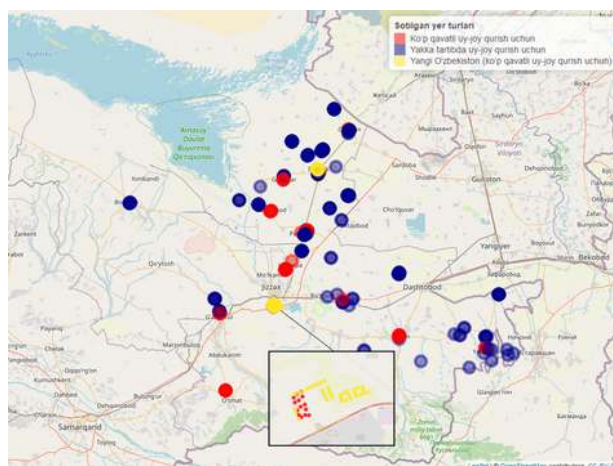
ILOVA

1. E-AUKSION ORQALI UY-JOY QURISH UCHUN SOTILGAN YER UCHASTKALARI

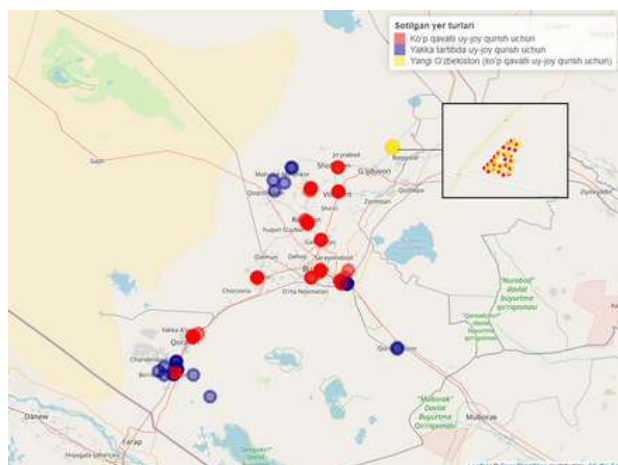
ANDIJON



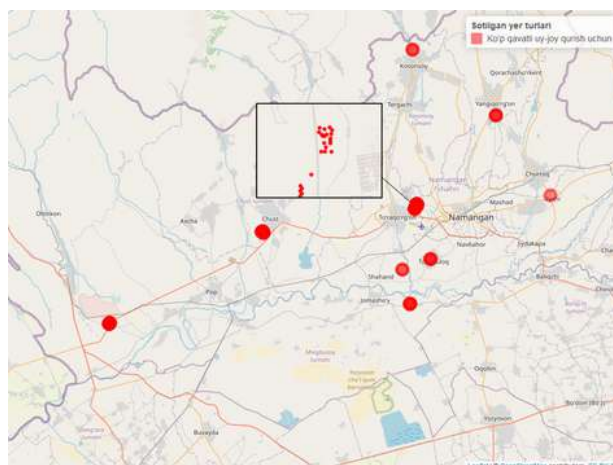
JIZZAX



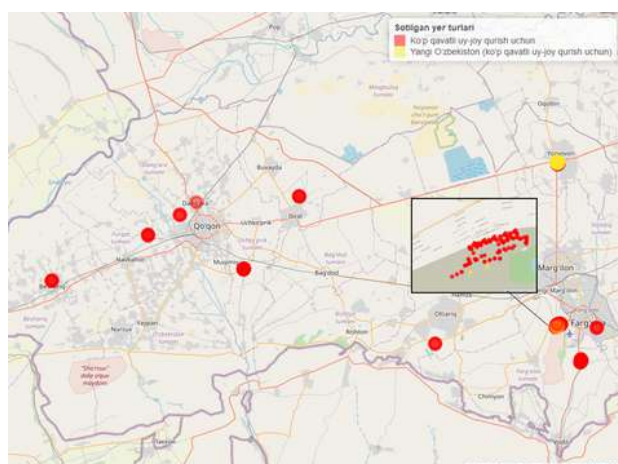
BUXORO



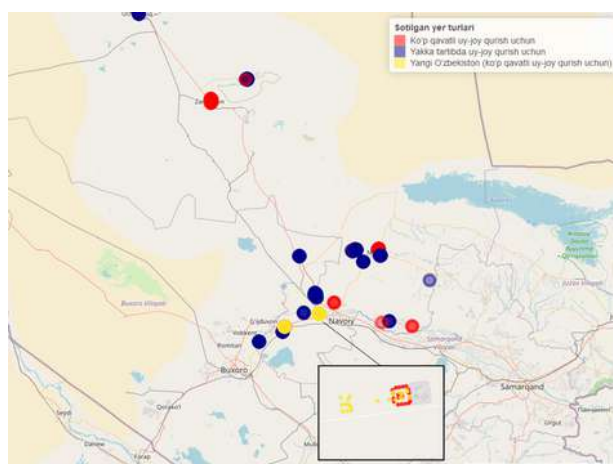
NAMANGAN



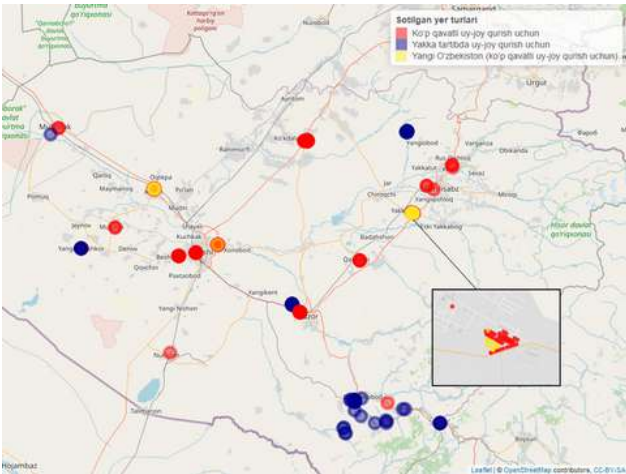
FARG'ONA



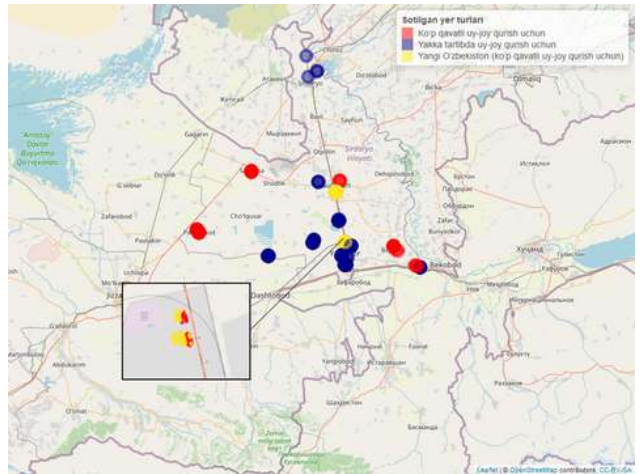
NAVOIY



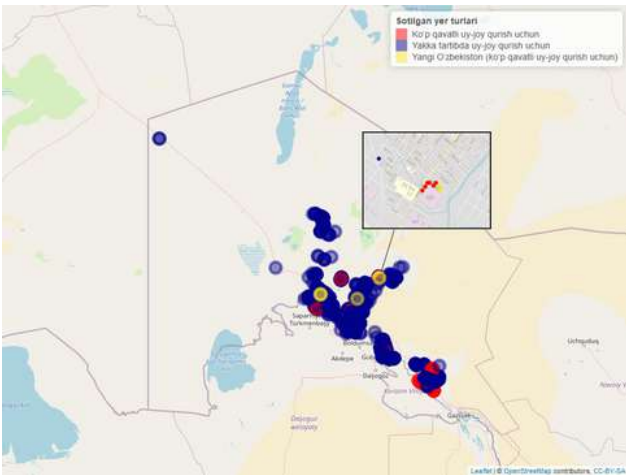
QASHQADARYO



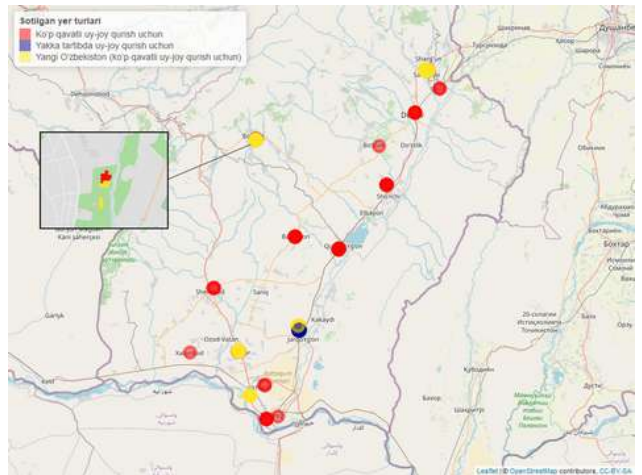
SIRDARYO



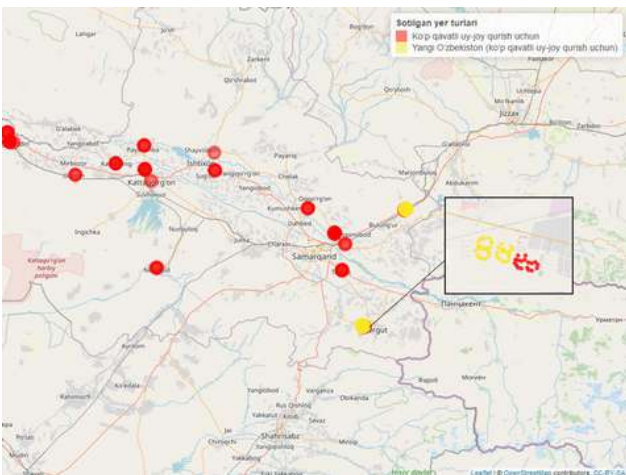
QORAQALPOG'ISTON RESPUBLIKASI



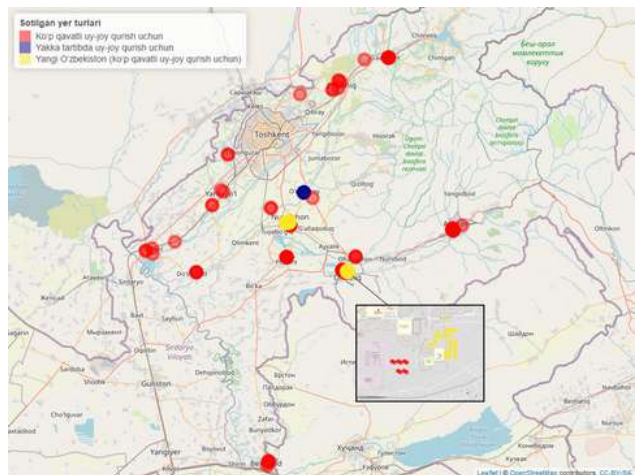
SURXONDARYO



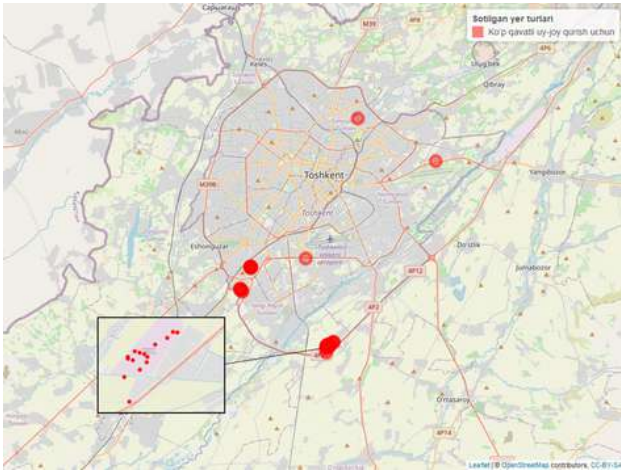
SAMARQAND



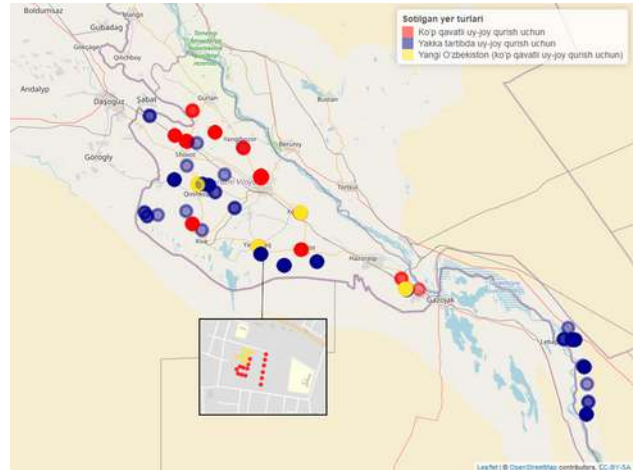
TOSHKENT



TOSHKENT SHAHRI

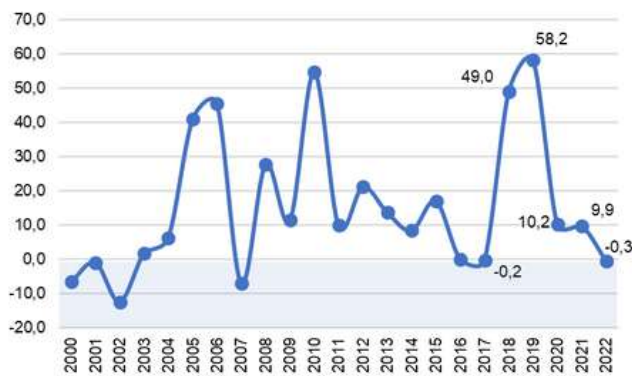
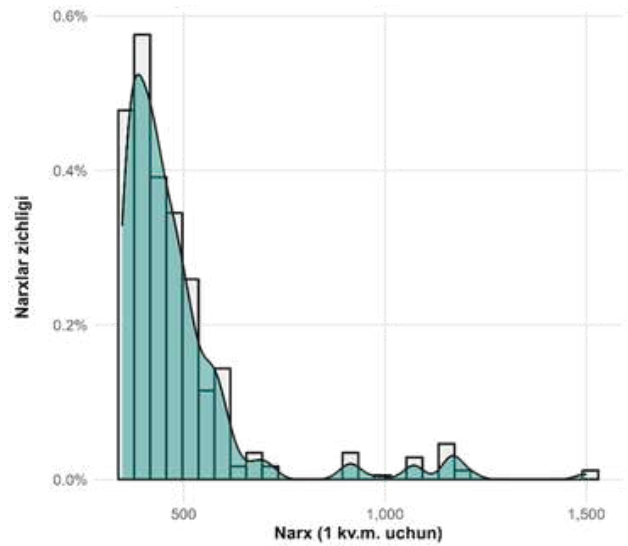
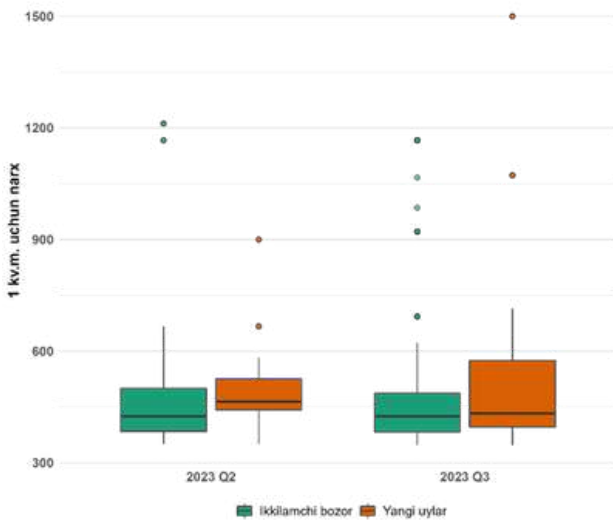


XORAZM



2. NARXLAR VA IJARA

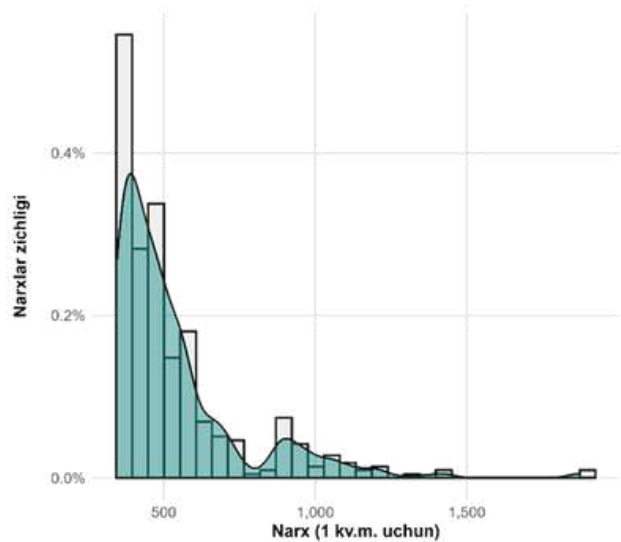
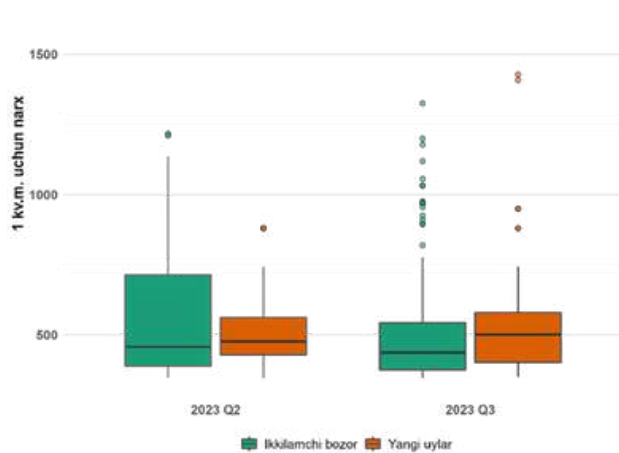
Sirdaryo viloyati



Rasm. 2000-2022 yillarda Sirdaryo viloyatida qurilish ishlari o'sish sur'atlari

Rasm. 2021-2023 yillarda Sirdaryo viloyatida qurilish ishlari o'sish sur'atlari (o'tgan yilning mos davriga nisbatan)

Jizzax viloyati



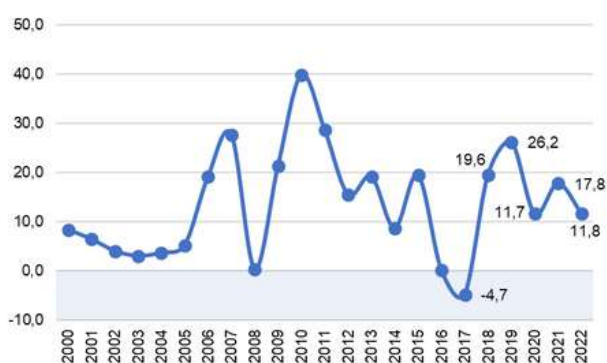
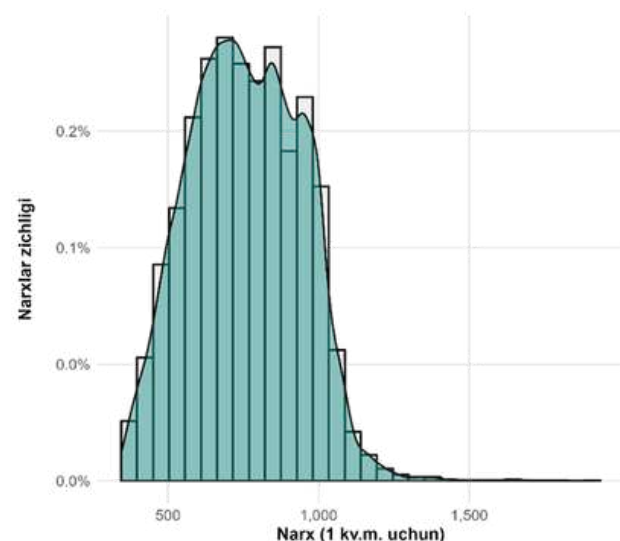
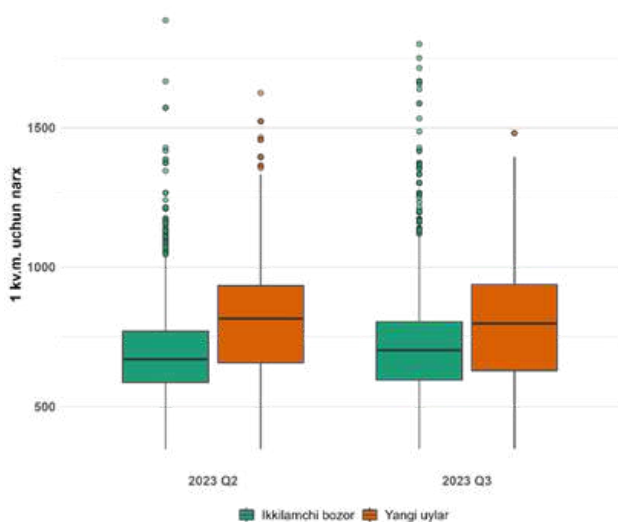


Rasm. 2000-2022 yillarda Jizzax viloyatida qurilish ishlari o'sish sur'atlari

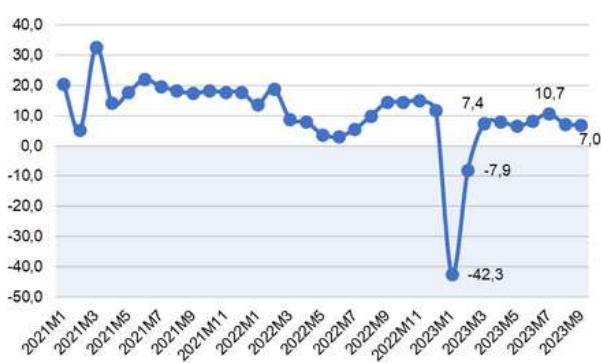


Rasm. 2021-2023 yillarda Jizzax viloyatida qurilish ishlari o'sish sur'atlari (o'tgan yilning mos davriga nisbatan)

Samarqand viloyati

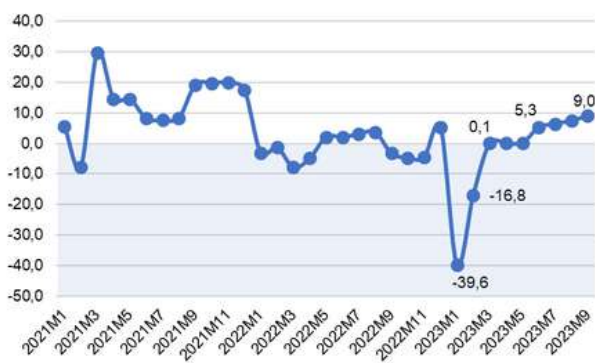
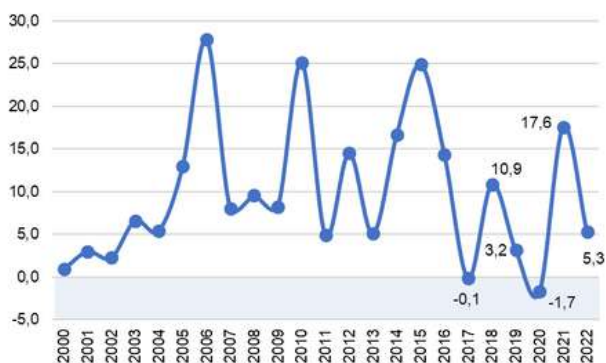
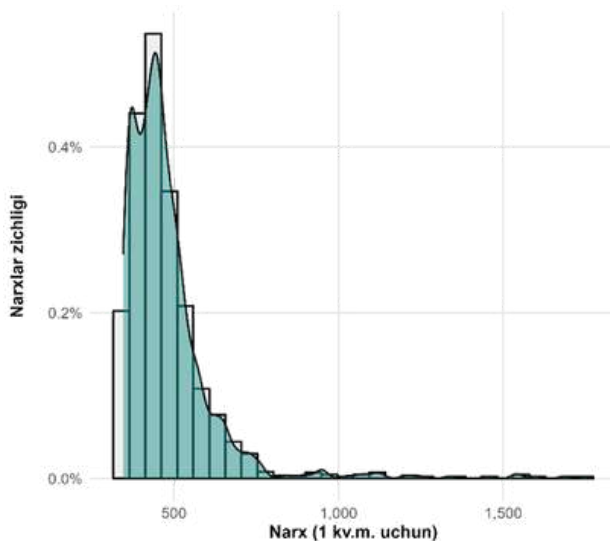
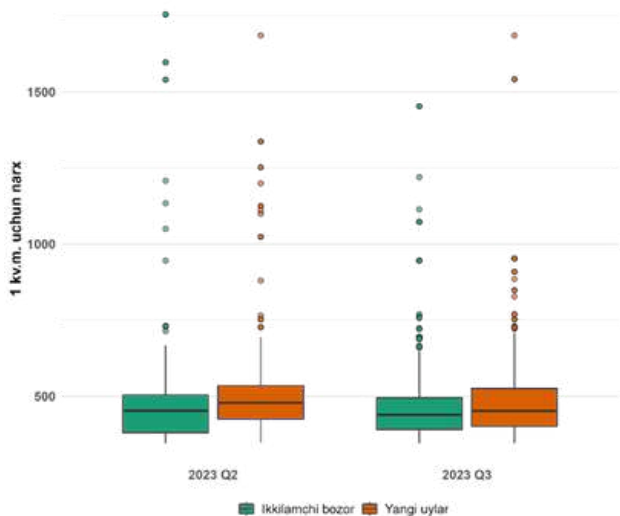


Rasm. 2000-2022 yillarda Samarqand viloyatida qurilish ishlari o'sish sur'atlari



Rasm. 2021-2023 yillarda Samarqand viloyatida qurilish ishlari o'sish sur'atlari (o'tgan yilning mos davriga nisbatan)

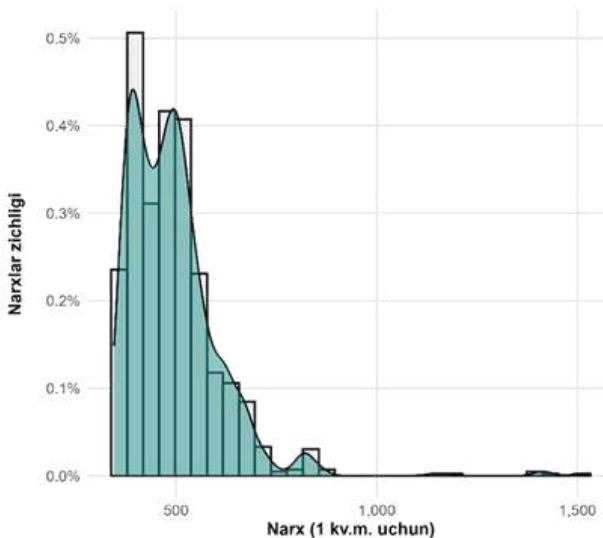
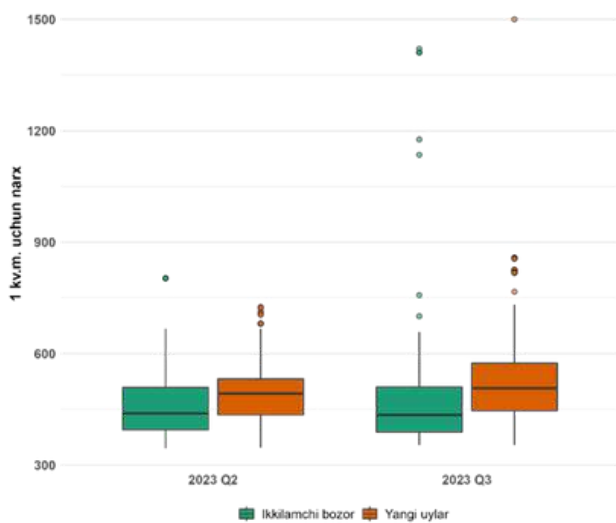
Qashqadaryo viloyati

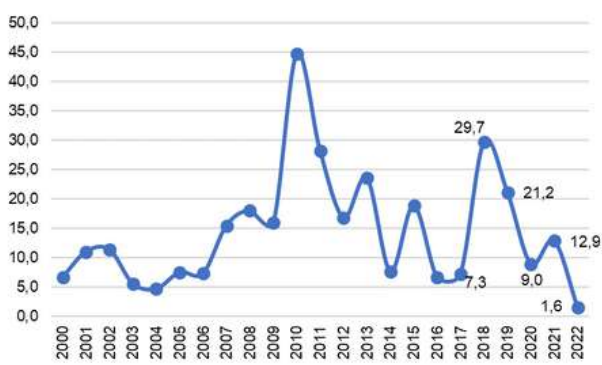


Rasm. 2000-2022 yillarda Qashqadaryo viloyatida qurilish ishlari o'sish sur'atlari

Rasm. 2021-2023 yillarda Qashqadaryo viloyatida qurilish ishlari o'sish sur'atlari (o'tgan yilning mos davriga nisbatan)

Surxondaryo viloyati



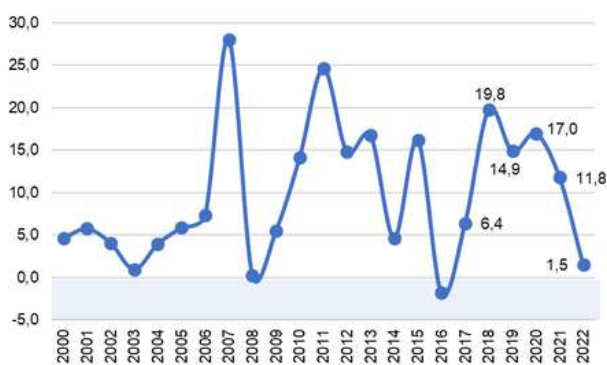
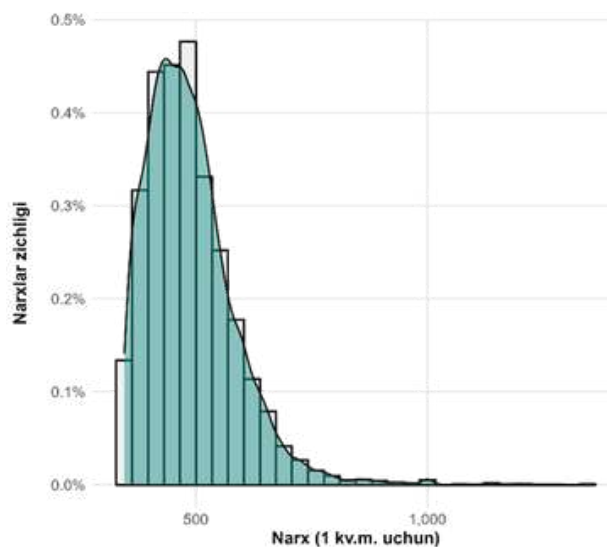
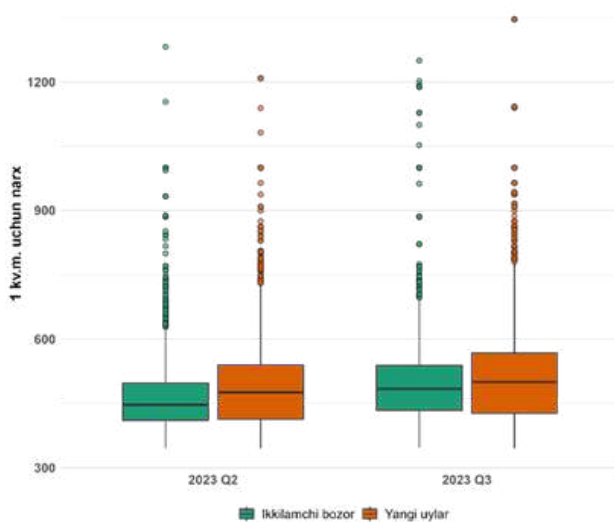


Rasm. 2000-2022 yillarda Surxondaryo viloyatida qurilish ishlari o'sish sur'atlari



Rasm. 2021-2023 yillarda Surxondaryo viloyatida qurilish ishlari o'sish sur'atlari (o'tgan yilning mos davriga nisbatan)

Buxoro viloyati

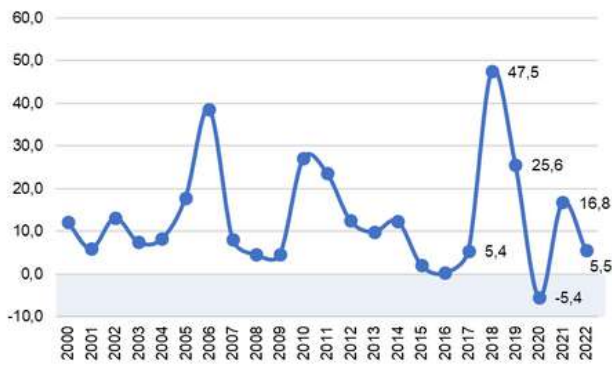
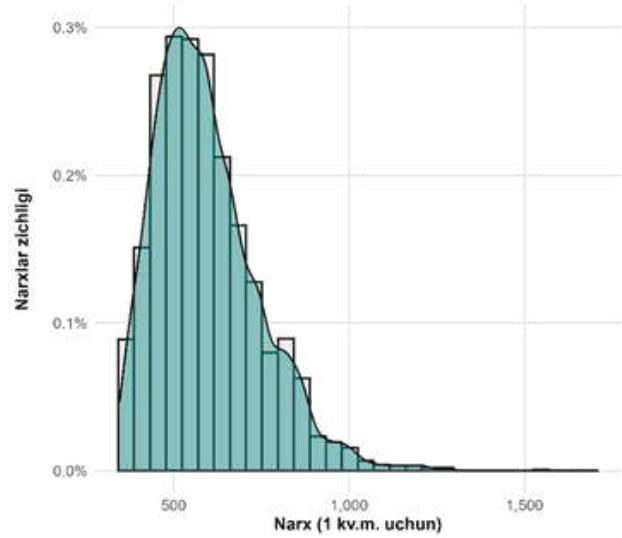
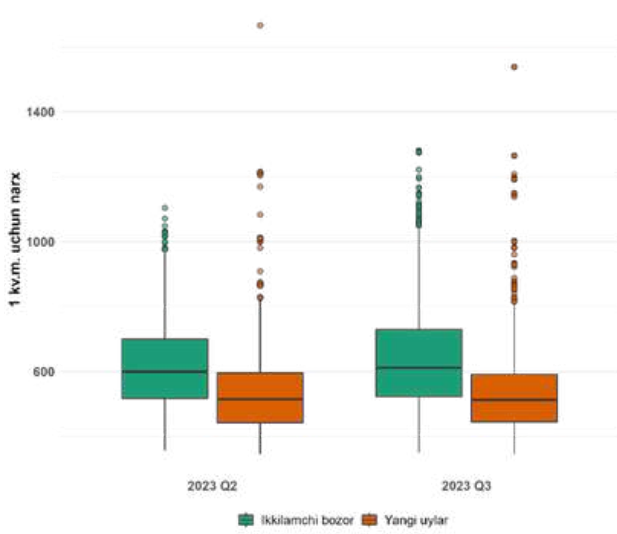


Rasm. 2000-2022 yillarda Buxoro viloyatida qurilish ishlari o'sish sur'atlari



Rasm. 2021-2023 yillarda Buxoro viloyatida qurilish ishlari o'sish sur'atlari (o'tgan yilning mos davriga nisbatan)

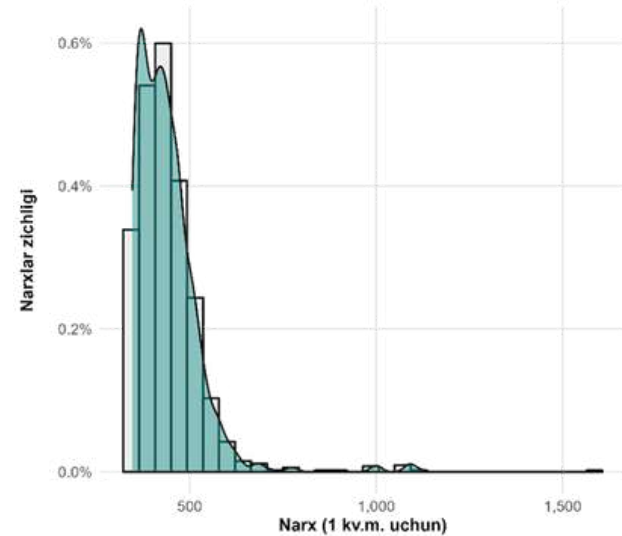
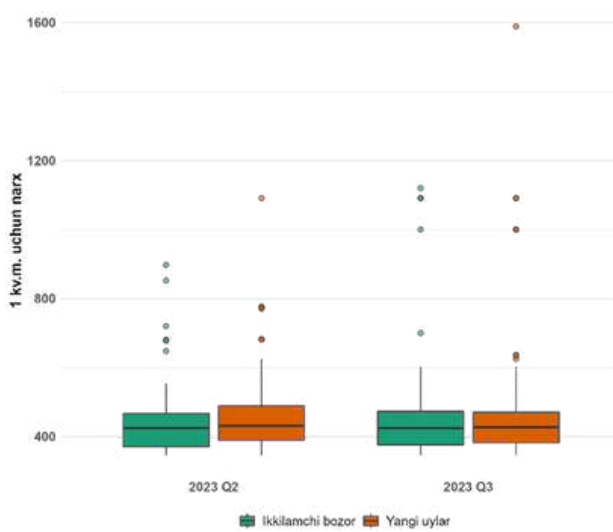
Navoiy viloyati

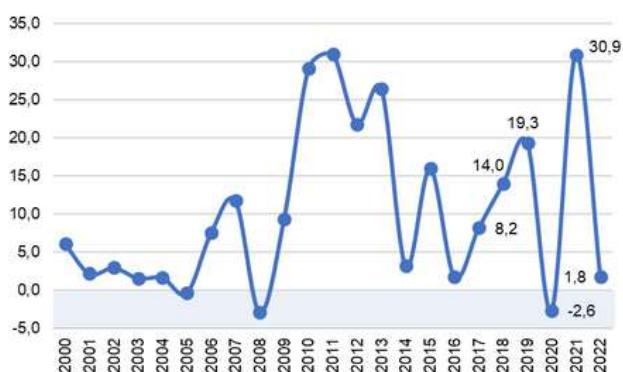


Rasm. 2000-2022 yillarda Navoiy viloyatida qurilish ishlari o'sish sur'atlari

Rasm. 2021-2023 yillarda Navoiy viloyatida qurilish ishlari o'sish sur'atlari (o'tgan yilning mos davriga nisbatan)

Xorazm viloyati



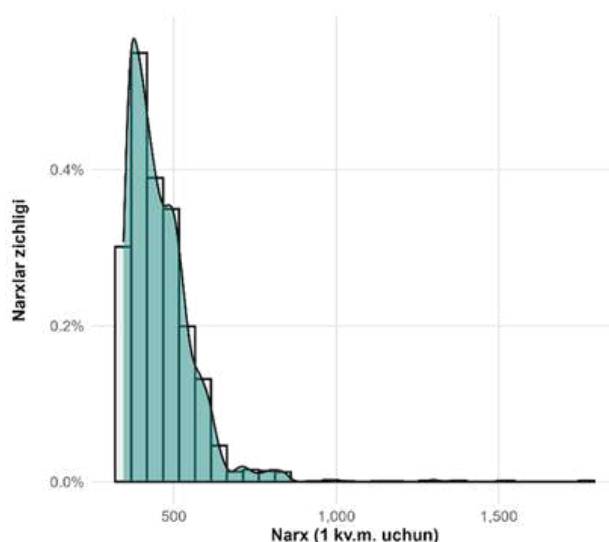
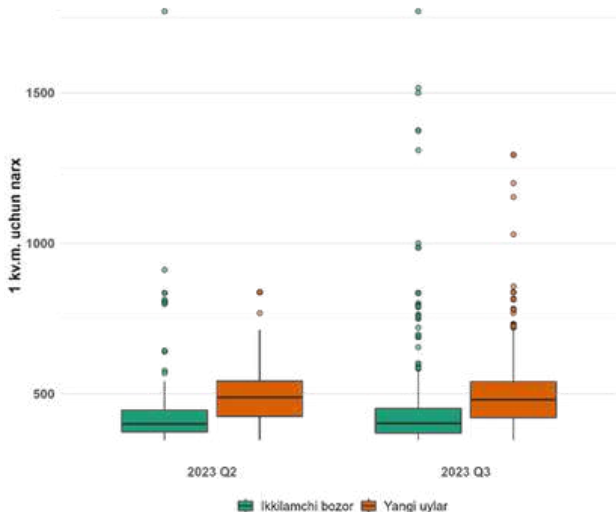


Rasm. 2000-2022 yillarda Xorazm viloyatida qurilish ishlari o'sish sur'atlari



Rasm. 2021-2023 yillarda Xorazm viloyatida qurilish ishlari o'sish sur'atlari (o'tgan yilning mos davriga nisbatan)

Qoraqalpog'iston Respublikasi



Rasm. 2000-2022 yillarda Qoraqalpog'iston Respublikasida qurilish ishlari o'sish sur'atlari



Rasm. 2021-2023 yillarda Qoraqalpog'iston Respublikasida qurilish ishlari o'sish sur'atlari (o'tgan yilning mos davriga nisbatan)

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-8707.03.2022. <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 "Aholiga 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-ona 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 qurgan 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.
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 rekonstruksiya 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.









Institute for Macroeconomic
and Regional Studies



Biznesni
Rivojlantirish
Banki



Design by  Link Data