

O'ZBEKISTONDA UY-JOY BOZORI BOG'LIQ SODIR ETILGAN JINOIYATLAR VA ULARNING OLDINI OLISH CHOTALARI

Muallif: **Xudoyberdiyev Asror Komilovich**
Sergeli tumani bo'yicha IIO FMB xodimi

Annotatsiya

O'zbekiston uy-joy bozori 2025-yilda jadal o'sish va barqarorlash bosqichida: savdo hajmi 10.7% ga o'sib, 177,500 ta tranzaksiya qayd etildi, narxlar esa so'mda 4.9% ga pasaydi. Maqola bozordagi joriy holatni, mintaqaviy farqlarni, ipoteka rolini va kelajak prognozlarini tahlil qiladi. Shuningdek, bozor bilan bog'liq jinoiyatlar (firibgarlik, aldov) va ularning oldini olish choralari ko'rib chiqiladi. Tahlil rasmiy statistika va huquqiy choralalar asosida amalga oshirilgan bo'lib, bozorni rivojlantirish va xavfsizligini ta'minlash bo'yicha takliflar beriladi.

Kalit So'zlar: Uy-joy bozori, savdo hajmi, narx o'zgarishi, mintaqaviy farqlar, ipoteka, firibgarlik, aldov, oldini olish choralari, O'zbekiston iqtisodiyoti, qurilish investitsiyalari.

Kirish

O'zbekiston uy-joy bozori so'nggi yillarda jadal rivojlanib, iqtisodiy o'sish, aholining daromadlari ortishi va qurilish sohasidagi investitsiyalar tufayli muhim o'zgarishlarga duch keldi. 2025-yilning birinchi yarmida bozor faolligi yuqori darajada saqlanib, savdo-sotiq hajmi o'sdi, biroq narxlar barqarorlashdi yoki hatto pasayish tendensiyasini ko'rsatdi. Ushbu maqolada bozordagi joriy holat, mintaqaviy farqlar, ipotekaning roli va kelajak prognozlari tahlil qilinadi. Tahlil asosan Markaziy bank va boshqa rasmiy manbalar ma'lumotlariga asoslangan.

Bozordagi joriy holat: savdo hajmi va narxlar o'zgarishi

2025-yilning birinchi yarmida O'zbekistonda ko'chmas mulk savdosi 10.6% ga o'sib, 136,500 ta uy-joy sotildi. Iyun oyida savdo-sotiq soni 21,000 taga yetdi, bu o'tgan yilning shu oyiga nisbatan 3.7% ga yuqori. Ikkinchi chorakda savdo hajmi 88,100 taga yetib, yillik o'sish 9.9% ni tashkil etdi, birinchi yarim yillikda esa 177,500 ta savdo qayd etildi (10.7% o'sish). Ushbu o'sish aholining real daromadlari 9.5% ga ko'tarilishi va qurilish hajmining 10.7% ga o'sishi bilan bog'liq.

Narxlar bo'yicha vaziyat murakkab: birinchi yarim yillikda uy-joy narxlari so'mda 4.9% ga, xorijiy valyutada esa 6.2% ga pasaydi. Ikkinchi bozorda narxlar 4.8% ga, yangi qurilishlarda esa 1.6% ga tushdi.

Biroq, ba'zi hisobotlarda ikkinchi chorakda birlamchi bozorda narxlar so'mda 2.6% ga, ikkinchi bozorda 2.5% ga o'sgani qayd etilgan. Bu farqlar valyuta kursi o'zgarishi va nominal o'sish bilan izohlanadi. Umuman, narxlar real bozor qiymatlariga

yaqinlashmoqda: fundamental va bozor qiymatlari orasidagi farq 2024-yildagi 17% dan 2025-yil ikkinchi choragida 4% ga qisqardi.

Bu taklifning ortishi (qurilish hajmi 137.6 trillion so'mga yetdi, 72% o'sish) va spekulyativ talabning pasayishi natijasidir.

Ijaraga berish narxlari esa mamlakat bo'yicha 0.3% ga o'sgan bo'lsa-da, Toshkentda 6.1% ga tushdi. Qurilish materiallari narxi 5% ga ko'tarildi, bu kelajakda narxlarga ta'sir qilishi mumkin.

Mintaqaviy farqlar

Bozor faolligi va narx o'zgarishlari mintaqalarga qarab farq qiladi. Yuqori narxli hududlarda (Toshkent shahri, Toshkent viloyati, Samarqand, Navoiy) narx o'sishi barqaror yoki biroz pasaygan. Masalan, Toshkent shahrida ikkinchi bozorda kvadrat metr narxi 15,193 ming so'mga (o'tgan yildagi 15,709 dan pasaygan), Toshkent viloyatida 8,282 ming so'mga yetdi. Boshqa viloyatlarda narxlar dinamikroq o'smoqda: Samarqandda 9,836 ming so'm (+2.3%), Farg'onada 5,911 ming so'm (+4.7%), Sirdaryoda 5,408 ming so'm (+4.9%). Savdo o'sishi Jizzax (29.9%), Navoiy (18.3%) va Surxondaryo (17.7%) viloyatlarida yuqori, Toshkent viloyatida esa 2.6% ga pasaygan.

Toshkent shahrida narxlar tushishi rayonlarga qarab farq qiladi: Mirzo Ulug'bekda -7.6%, Yashnobodda -7.3%, Chilanzorda -6.9%. Bu infratuzilma rivoji va past bazali viloyatlardagi talab o'sishi bilan bog'liq.

Ipoteka va moliyaviy omillar

Ipoteka bozori jadal rivojlanmoqda: ikkinchi chorakda ipotekalar 36% ga o'sdi, savdo-sotiqdagi ulushi 21.3% ga (2024-yildagi 19.9% dan). Birlamchi bozorda ipotekaning ulushi 74% ga ko'tarildi. Aholining daromadlari o'sishi (17% ga) va ipoteka muddatlarining uzaytirilishi, foiz stavkalarining pasayishi tufayli uy-joy sotib olish imkoniyati indeksi 121% ga yetdi. Ipoteka oluvchilar soni 7% ga o'sib, 1000 nafar mehnatga layoqatli aholiga 19 taga yetdi.

Boshqa omillar: aholining o'sishi 2% ga sekinlashdi (37.9 million kishi), qurilish xarajatlari 6.3% ga o'sdi, ijaraga berish narxlari 12% ga ko'tarildi. Bu spekulyativ talabni pasaytirib, bozorni barqarorlashtirmoqda.

Kelajak Prognozi

Kelajakda bozor faolligi saqlanib qoladi: savdo hajmi va ipotekalar o'sishi, taklifning kengayishi (investitsiyalar 7.9% ga yetdi) tufayli narxlar mo'tadil o'sadi yoki barqarorlashadi.

Biroq, qurilish materiallari narxining o'sishi va global iqtisodiy omillar (valyuta kursi) ta'sirida narxlar bosimi kuchayishi mumkin. Umumiy rivojlanish muvozanatli bo'lib, aholining daromadlari o'sishi va ipoteka dasturlari tufayli sotib olish imkoniyati yaxshilanadi.

Bozor rivojlanishi bilan birga, ko'chmas mulk savdosi sohasida jinoiy holatlar ham ortib bormoqda. Bozorning salbiy tomonlariga – firibgarlik, aldov va boshqa jinoiyatlarga – e'tibor qaratadi. 2025-yilda O'zbekistonda ko'chmas mulk bilan bog'liq firibgarlik holatlari ko'paygan bo'lib, bu aholining moliyaviy yo'qotishlariga va bozorga ishonchsizlikka olib kelmoqda.

Uy-joy savdosi bilan bog'liq jinoiyatlarning joriy holati

O'zbekistonda ko'chmas mulk bozoridagi jinoiyatlar asosan firibgarlik shaklida namoyon bo'lmoqda. Masalan, yer savdosi bilan bog'liq aldov holatlari tez-tez uchraydi: firibgarlar soxta hujjatlar yordamida yer uchastkalarini sotishni taklif qilishadi yoki chet elda ish va'yda qilib, ko'chmas mulk savdosini ishlatishadi.

Global Organized Crime Index ma'lumotlariga ko'ra, mamlakatda moliyaviy firibgarliklar ko'p, ularda ko'chmas mulk sotib olish yoki sotish bilan bog'liq holatlar ustunlik qiladi.

2025-yilda huquq-tartibot organlari tomonidan yer savdosi firibgarliklarining bir necha holati fosh etilgan, jumladan, Toshkent va boshqa viloyatlarda.

Yangi qurilishdagi uylarni sotib olishda ham xatarlar yuqori: firibgarlar onlayn platformalarda soxta mulklar haqida e'lonlar joylashtirib, oldindan to'lovlarni olishadi.

Masalan, yangi binolarda kvartira sotib olishda hujjatlarni tekshirmasdan to'lov qilish ko'pincha yo'qotishlarga olib keladi. Kiberjinoiyatlar ham ko'paymoqda – axborot tizimlarini buzish yoki soxta veb-saytlar orqali aldov.

Umumiy hisobda, 2025-yilning birinchi yarmida ko'chmas mulk bilan bog'liq jinoiyatlar soni o'tgan yilga nisbatan 15-20% ga o'sgan, bu bozor faolligining o'sishi bilan bog'liq.

Boshqa jinoiyat turlari: korrupsiya (rasmiy shaxslar tomonidan mulkni noqonuniy o'tkazish), pul yuvish (jinoiyat daromadlarini ko'chmas mulk orqali legallashtirish) va hatto odam savdosi bilan bog'liq holatlar. Bu holatlar iqtisodiy jinoyatlarning bir qismi bo'lib, mamlakat iqtisodiyotiga zarar yetkazmoqda.

Jinoiyatlarning sabablari va ta'siri

Jinoiyatlarning asosiy sabablari: bozordagi shaffoflikning yetishmasligi, hujjatlarning soxtalashtirilishi va aholining huquqiy savodsizligi. Qurilish kompaniyalari va rieltorlar orasida ishonchsizlik mavjud, bu esa spekulyativ firibgarliklarga yo'l ochadi.

Ta'siri: aholining moliyaviy yo'qotishlari (o'rtacha 50-100 million so'mgacha), bozorga ishonchsizlik va iqtisodiy o'sishning sekinlashishi. Masalan, firibgarlik holatlari tufayli investorlar chet eldan kelishi kamayishi mumkin.

Oldini olish choralari va takliflar

Oldini olishda asosiy rol huquqiy bazani kuchaytirishda: 2025-yilda O'zbekistonda ko'chmas mulk xaridorlarini himoya qilish bo'yicha yangi qonuniy choralar joriy etilgan, ularda tranzaksiyalarning shaffofligi ta'minlanadi.

Rieltorlar uchun ishonchli boshqaruv qoidalari kiritilgan bo'lib, bu mulk egalarini aldovdan himoya qiladi va rieltorlarni mas'uliyatga tortadi.

Amaliy maslahatlar:

- Hujjatlarni tekshirish: Kvartira sotib olishda notarius va davlat reyestrndan mulkning qonuniyligini tasdiqlang. Yangi binolarda qurilish ruxsatnomasi va kompaniya litsenziyasini tekshiring.

- Onlayn xatarlardan himoya: Soxta e'lonlarni aniqlash uchun rasmiy platformalardan foydalaning, oldindan to'lov qilishdan oldin mulkni ko'ring.

- Huquqiy savodlik: Aholiga o'qitish dasturlari orqali firibgarlik belgilari haqida ma'lumot berish. Huquq-tartibot organlari tomonidan "Raqamli prokuror" tizimi joriy etilmoqda, bu firibgarliklarni tezroq fosh etishga yordam beradi.

- Korruptsiyaga qarshi choralar: Qonunchilikni korruptsiyaga qarshi tekshirishning yangi tartibi joriy etilgan, bu mulk savdosidagi noqonuniy holatlarni kamaytiradi.

Davlat darajasida: Jinoyat kodeksiga o'zgartirishlar kiritish (masalan, firibgarlik uchun jazo kuchaytirish), kiberxavfsizlikni yaxshilash va xalqaro tajribani (masalan, Group-IB kabi kompaniyalar maslahatlari) qo'llash.

Xulosa

2025-yilda O'zbekiston uy-joy bozori o'sish va barqarorlash bosqichida: savdo hajmi o'smoqda, narxlar real qiymatlarga yaqinlashmoqda, ipotekaning roli kuchaymoqda. Mintaqaviy farqlar va moliyaviy omillar bozorni shakllantirib, aholiga ko'proq imkoniyatlar yaratmoqda. Kelajakda infratuzilma rivoji va iqtisodiy o'sish bozorni yanada jozibador qiladi, ammo narxlar bosimini nazorat qilish zarur.

Uy-joy bozori rivojlanishi bilan birga, jinoiyatlar xavfi ham ortmoqda, ammo yangi qonuniy choralar va aholining ehtiyotkorligi bu muammoni hal qilishi mumkin. Oldini olish choralari bozorni barqarorlashtirib, investorlar ishonchini oshiradi. Kelajakda raqamli tizimlar va huquqiy ta'lim orqali firibgarliklarni minimal darajaga tushirish realdir, bu esa O'zbekiston iqtisodiyotiga ijobiy ta'sir ko'rsatadi.

Foydalanilgan adabiyotlar ro'yxati

1. Uy narxlariga ta'sir qiluvchi asosiy omillar — 2025-yilgi bozor tahlili. Manba: uysot.uz. (2025-yilgi narx pasayishi va aholining o'sishi statistikasi).
2. Shaharlardagi uy xo'jaliklarining 22,1 foizi ko'p kvartirali uylarda yashaydi. Manba: stat.uz. (2025-yil yanvar-sentabr statistikasi, savdo hajmi va mintaqaviy farqlar).

3. “Rivojlanayotgan mamlakatlarda uy-joy bozorida...”. Manba: phoenixpublication.net. (Moliyaviy pufak xavfi va bozor tahlili).
4. Фирибгарнинг кирдикорлари фош этилди. Manba: yuz.uz. (Firibgarlik holatlari va yer savdosi aldovi), (Korrupsiya va noqonuniy mulk o'tkazish).
5. Dunyo mamlakatlari 2025-yilga borib kiberjinoyatlardan 10,5 trln dollar zarar ko'rishi mumkin. Manba: uzreport.news. (Kiberjinoyatlar va axborot tizimlarini buzish), (Global Organized Crime Index va firibgarlik statistikasi).
6. World Report 2025: Ўзбекистон | Human Rights Watch. Manba: hrw.org. (Huquqiy islohotlar va jinoyatlar).
7. Uy-joy bozori jonlandi: bitimlar soni bir oyda 12 foizga ko'paydi. Manba: kun.uz.
8. Ko'chmas mulk bozori (PDF). Manba: cbu.uz.
9. O'zbekistonda inflyatsiya va uning uy-joy bozoriga ta'siri. Manba: realting.uz.