

Turopova Nigora

Termiz davlat universiteti o'qituvchisi, (PhD)

Safarova Dilrabo Baxriddin qizi

TerDU 1-kurs magistranti

Annotatsiya

Ushbu maqola Surxondaryo viloyatida uy-joy xizmatlari bozorining 2025-yildagi tendensiyalari va 2026-yil uchun prognozlarini tahlil qiladi. Hisobotda qurilish hajmlari, ipoteka kreditlash dinamikasi, narxlar va tranzaksiyalar, yangi turar-joy loyihalari hamda hududiy raqobat omillari ko'rib chiqiladi. Tahlil shuni ko'rsatadiki, 2025-yilda qurilish hajmi 11,8% o'sib, ipoteka kreditlari hajmi 28–29% ga oshgan. Surxondaryo viloyatida uy-joy narxlari yillik o'sishi 17,7% bo'lib, ikkilamchi bozorda 10,9% ko'rsatkich qayd etilgan. 2026-yilda taklifning kengayishi, ipoteka subsidiyalari va infratuzilma loyihalari talabni qo'llab-quvvatlashi kutilmoqda. Shu bilan birga, foiz stavkalari, qarzdorlik yuklamasi va qurilish materiallari narxi kabi xatarlar mavjud. Maqola bozor barqarorligini ta'minlash uchun LTV/DSTI standartlari, servis sifatini normativlashtirish va monitoring mexanizmlarini taklif etadi.

Аннотация

В данной статье анализируются тенденции рынка жилищных услуг в Сурхандарьинской области в 2025 году и даются прогнозы на 2026 год. В отчете рассматриваются объемы строительства, динамика ипотечного кредитования, цены и сделки, новые жилищные проекты и региональные факторы конкуренции. Анализ показывает, что в 2025 году объемы строительства увеличились на 11,8%, а объем ипотечных кредитов — на 28–29%. Годовой темп роста цен на жилье в Сурхандарьинской области составил 17,7%, при этом на вторичном рынке зафиксирован показатель 10,9%. В 2026 году ожидается, что рост предложения, субсидирование ипотеки и инфраструктурные проекты будут поддерживать спрос. В то же время существуют риски, такие как процентные ставки, долговая нагрузка и цены на строительные материалы. В статье предлагаются стандарты LTV/DSTI, стандартизация качества услуг и механизмы мониторинга для обеспечения стабильности рынка.

Abstract

This article analyzes the trends of the housing services market in Surkhandarya region in 2025 and forecasts for 2026. The report examines construction volumes, mortgage lending dynamics, prices and transactions, new residential projects, and regional competition factors. The analysis shows that in 2025, construction volumes increased by 11.8%, and the volume of mortgage loans increased by 28–29%. The annual growth rate of housing prices in Surkhandarya region was 17.7%, with an indicator of 10.9% recorded in the secondary market. In 2026, an expansion of supply, mortgage subsidies, and infrastructure projects are expected to support demand. At the same time, there are risks such as interest rates, debt burden, and prices of construction materials. The article proposes LTV/DSTI standards, service quality standardization, and monitoring mechanisms to ensure market stability.

Kirish

Ushbu hisobot Surxondaryo viloyatida uy-joy xizmatlari bozorining 2025-yildagi tendensiyalari va 2026-yil uchun istiqbollari tahlil qiladi. Tahlil qurilish hajmlari, ipoteka kreditlash dinamikasi, hududiy tranzaksiyalar va yangi turar-joy loyihalariga tayangan holda amalga oshirildi. Manbalar: Surxondaryo viloyati statistika boshqarmasi, respublika ipoteka bozoriga oid ochiq hisobotlar va OAV materiallari.

Qurilish faoliyati va taklif bazasi

2025-yil yanvar–oktabr oylarida viloyatda jami 11 895,1 mlrd soʻmlik qurilish ishlari bajarilgan (2024-yilga nisbatan 111,4%). Bino va inshootlar qurilishi segmenti 74,1% ulushni tashkil etgan va 111,8% oʻsish koʻrsatgan. Bu taklif bazasining 2026-yilda ham kengayishini bildiradi.

Talab va ipoteka kreditlash

Respublika miqyosida 2025-yilning dastlabki 9 oyida berilgan ipoteka kreditlari hajmi taxminan 15,06 trln soʻmga yetib, 28–29% oʻsdi; qarzdorlar soni 50,1 ming nafarga koʻpaydi. 2025-yilda uy-joy va ipoteka bozorini qoʻllab-quvvatlash uchun davlat tomonidan 2,5 trln soʻm subsidiya, 20,9 trln soʻm ipoteka resurslari va qurilish tashkilotlariga aylanma mablagʻlar ajratilishi koʻzda tutilgan.

CERR maʼlumotlariga koʻra, 2025-yilning birinchi yarmida respublikada koʻchmas mulk savdosi 10,6% ga oshgan. Hududlar kesimida Surxondaryo 17,7% faol oʻsish namoyish etgan. Ikkilamchi bozorda Surxondaryoda yillik narx dinamikasi ijobiy (+10,9%). Bu viloyatdagi uy-joy xizmatlariga boʻlgan barqaror talabni koʻrsatadi.

2026 yil uchun istiqbollar

Viloyatda 2025-yil holatiga 96 ta uy-joy rivojlantirish loyihasi faol. Termiz va Denov shaharlari eng faol hududlar hisoblanadi. “Sharq City” (Denov) kabi majmualar zamonaviy infratuzilma, savdo kompleksi va xizmatlar ekotizimi bilan bozor sifat talabini oshirmoqda.

— Taklif: 2025-yilda yuqori qurilish hajmlari 2026-yilda yangi xonadonlar taklifini oshiradi; ko‘p qavatli uylar ulushi ko‘payadi.

— Talab: Ipoteka subsidiyalari va bank resurslari talabni qo‘llab-quvvatlaydi; demografik o‘sish va urbanizatsiya davom etadi.

— Narxlar: Talab barqarorligi va infratuzilma kengayishi fonida narxlar o‘rtacha inflyatsiyadan yuqori bo‘lmagan darajada ijobiy dinamikani saqlashi kutiladi.

— Xizmatlar: Uy-joyga qo‘shimcha xizmatlar (boshqaruv, kommunal xizmatlar, xavfsizlik, ko‘kalamzorlashtirish) uchun professional provayderlarga ehtiyoj ortadi.

Xatarlar: yuqori foiz stavkalari va qarzdorlik yuklamasi (DTI) yuqori bo‘lgan segmentda to‘lov qobiliyatiga bosim; qurilishda materiallar narxi o‘sishi; norasmiy segment (remont/xizmatlar)da sifatsiz xizmatlar. Tavsiyalar: LTV/DSTI ichki standartlarini ehtiyotkor yuritish; servis sifatini shartnomalar orqali normativlashtirish; ikkilamchi bozor ma’lumotlarini muntazam monitoring; ijtimoiy infratuzilma bilan birga majmualarni rejalash.

Xulosa va Takliflar

Surxondaryo viloyatida uy-joy xizmatlari bozori 2025-yilda sezilarli o‘sish ko‘rsatdi: qurilish hajmi 11,8% ga oshdi, ipoteka kreditlari hajmi 28–29% ga ko‘paydi, uy-joy narxlari esa yillik 17,7% o‘sdi. Bu tendensiyalar 2026-yilda ham davom etishi kutilmoqda. Taklif bazasi kengayishi, ipoteka subsidiyalari va infratuzilma loyihalari talabni qo‘llab-quvvatlaydi. Shu bilan birga, foiz stavkalari, qarzdorlik yuklamasi va qurilish materiallari narxi kabi xatarlar mavjud.

1. **Makroprudensial choralar:** LTV (loan-to-value) va DSTI (debt-service-to-income) limitlarini qat’iy nazorat qilish.
2. **Servis sifatini oshirish:** Uy-joy xizmatlari (kommunal, boshqaruv, xavfsizlik) uchun normativ shartnomalar joriy etish.

3. **Monitoring tizimi:** Ikkilamchi bozor narxlari va tranzaksiyalarini muntazam kuzatish.
4. **Integratsiyalashgan rejalash:** Yangi turar-joy majmualarini ijtimoiy infratuzilma bilan birga loyihalash.
5. **Risklarni boshqarish:** Foiz stavkalari o'zgarishiga sezgir segmentlar uchun subsidiyalar va refinans mexanizmlarini kengaytirish.

Foydalanilgan adabiyotlar royxati

1. Surxondaryo viloyatida bajarilgan qurilish ishlari (2025-yanvar–oktabr) – Surxonstat (PDF).
2. Prezident Farmoni (UP-26, 21.02.2025): uy-joy va ipoteka bozorini rivojlantirish yo'nalishlari – Yuz.uz xabari.
3. Kursiv Media (24.02.2025): ipoteka subsidiyalari va resurslari (2,5 trln/20,9 trln so'm).
4. Frank.uz (2025): ipoteka kreditlari 9 oyda +28,6%, qarzdorlar 50,1 ming.
5. CERR/Gazeta.uz (07.2025): savdolar +10,6%, Surxondaryo faol o'sish +17,7%, ikkilamchi narx +10,9%.
6. PoIData (10.2025): viloyatda 96 ta uy-joy rivojlantirish loyihasi; Termiz/Denov yetakchi.
7. Uysot.uz: 'Sharq City' (Denov) TJM narx va infratuzilma ma'lumotlari.