

# Ипотека кредитлари шархи



2024 йил учун

## МУНДАРИЖА

1	Кириш.....	2
2	Ўзбекистон уй-жой бозоридаги умумий ҳолат.....	4
3	Кўчмас мулк нархларини мўътадиллаштирувчи ва келгусида уй-жойга бўлган талабни рағбатлантирувчи асосий омиллар.....	11
4	Ипотека кредитлари суммасининг гаровга қиймати нисбати.....	20
5	Ўзбекистон ва айрим ҳамкор давлатларининг уй-жой бозори таҳлили.....	23

© Ўзбекистон Республикаси Марказий банки

---

Ҳудудларни ижтимоий-иқтисодий ривожлантириш борасида тижорат банклари  
фаолиятини мониторинг қилиш департаменти томонидан тайёрланган.

Фикр ва таклифларингиз учун:

Электрон манзил: [sxolmurodov@cbu.uz](mailto:sxolmurodov@cbu.uz)

Тел: (71) 212 60 99 (ички-264-79)

## I. Кириш

Аҳолини сифатли ва ҳар томонлама қулай турар-жой билан таъминланиш даражаси уй-жой ислоҳотлари самарадорлигини баҳолашнинг асосий мезонларидан бири ҳисобланади.

Глобал пандемия натижасида юзага келган иқтисодий пасайиш ва нисбатан юқори инфляция даражасининг сақланиб қолиши кўпгина давлатларда уй-жой нархларини аҳоли даромадларига нисбатан тезроқ ўсишига олиб келди.

Ўтказилган тадқиқотлар натижалари глобал уй-жой бозоридаги ўртача нархлар динамикаси 2007-2008 йилларда молиявий инқироз келиб чиқишига сабаб бўлган нарх пуфагидан ҳам юқори кўрсаткичларни қайд этаётганлигини кўрсатмоқда<sup>1</sup>.

Натижада бугунги кунда нафақат ривожланаётган, балки кўпгина ривожланган, Америка Қўшма Штатлари, Буюк Британия, Канада, Германия, Австралия, Швейцария каби давлатларда ҳам уй-жойлар нархларининг аҳоли даромадларига нисбатан кўпроқ ошиши тенденцияси кузатилмоқда. Ушбу тенденциянинг туб моҳияти ялпи тақлиф ҳажмининг ялпи талабдан ортда қолиши билан бевосита боғлиқ ҳисобланади.

Халқаро жамоатчилик *(142 та давлатда 146 минг нафар фуқаролар)* фикрини ўрганиш натижаларига кўра, уй-хўжаликлари томонидан қулай уй-жойга эга бўлиш истаги соғлиқни сақлаш ва таълимдан муҳимроқ зарурият сифатида қайд этилган<sup>2</sup>.

Бирлашган Миллатлар Ташкилотининг таҳлилларига кўра, бугунги кунда жаҳон миқёсида ўртача 1,6 млрд. нафар аҳолини қўшимча уй-жой билан таъминлаш эҳтиёжи мавжуд бўлиб, 2030 йилга бориб бу кўрсаткич 3 млрд.га етиши прогноз қилинган<sup>3</sup>.

Қайд этиш жоизки, Ўзбекистонда давлатнинг уй-жой бозорини узоқ муддатли молиявий ресурс маблағлари билан қўллаб-қувватлаши сўнгги йилларда тижорат банклари ва хусусий секторнинг ушбу соҳадаги фаоллигини сезиларли даражада оширди.

---

<sup>1</sup> Igan, D. (2024). The housing affordability crunch. <https://www.imf.org/en/Publications/fandd/issues/2024/12/the-housing-affordability-crunch-deniz-igan>

<sup>2</sup> Romei, V., & Fleming, S. (2024). Concern over Housing Costs Hits Record High across Rich Nations. *Financial Times*. <https://www.ft.com/content/f206f6f1-1536-4b29-ad8d-2421fadfc64b>

<sup>3</sup> UN expert urges action to end global affordable housing crisis. <https://www.ohchr.org/en/press-releases/2023/10/un-expert-urges-action-end-global-affordable-housing-crisis>

Тижорат банклари томонидан 2017-2024 йилларда бирламчи ва иккиламчи уй-жой бозоридан квартиралар сотиб олиш, якка тартибдаги уй-жойлар қуриш (*реконструкция қилиш*) ва таъмирлаш учун 478,2 минг нафар фуқароларга умумий қиймати 84 трлн. сўмдан кўпроқ ипотека кредитлари ажратилиб, мазкур кредитлар қолдиғи 2017 йилга нисбатан 7 баробарга ошган ҳолда 67,7 трлн. сўмга етди.

Мазкур даврда таклиф омилини рағбатлантириш мақсадида тижорат банклари томонидан 266 минг квартирали 5,7 мингта кўп қаватли уй-жойлар қурилишини молиялаштириш учун пудрат ташкилотларига жами 19 трлн. сўм миқдоридан кредитлар ажратилган.

Давлат ва хусусий секторнинг уй-жой бозоридан фаоллашуви натижасида жорий йил 1 январь ҳолатига ипотека кредитлари қолдиғининг ЯИМга нисбати 4,8 фоизни ташкил этиб, 2017 йил бошига нисбатан 2,1 фоиз бандга ошди.

Мавжуд уй-жойларнинг уй-хўжаликларига нисбати ўсиш трендини шакллантириб, 2020 йилдаги 0,96 дан 1,01 гача ўсди.

Уй-жойга бўлган реал талабнинг шаклланишида оила бўғинининг муҳим аҳамиятини қайд этиб ўтиш лозим. Таҳлилларга кўра, мамлакатда мавжуд уй-жойларнинг оилалар сонига нисбати йил бошига 0,76 коэффициентни ташкил этиб, қолган 24 фоиз оилалар келгуси йилларда турар жойга бўлган талабни шакллантирувчи асосий омил ҳисобланади.

Ўзбекистон аҳолисининг табиий ўсиши, даромадлари ва уй-жойга бўлган талаби, урбанизация даражасининг жорий ўсиш тенденциясини ҳисобга олган ҳолда ўрта муддатли истиқболда уй-жойга бўлган ялпи талабнинг таклифга нисбатан юқорироқ бўлиши кутилмоқда.

Мазкур хулосалар, ўз навбатида, давлат ва хусусий сектор томонидан соҳага киритилаётган инвестициялар ҳажмини оширишга ҳамда турар-жойлар қурилишида аҳоли даромадлари ва уй-жой нархи ўртасидаги мутаносибликни таъминлашга, шунингдек, ипотека дастурлари сони ва кўламини кенгайтиришга эътибор қаратишни тақозо этади.

## II. Ўзбекистонда уй-жой бозоридаги умумий ҳолат

Ўтган йилда 2023 йилга нисбатан мамлакатда бажарилган қурилиш ишлари ҳажмининг ошиши, аҳоли жон бошига умумий даромадлар ва номинал иш ҳақи кўрсаткичларининг кўчмас мулк нархларига нисбатан юқори суръатларда ўсиши натижасида уй-жой бозорида умумий талаб ва таклиф мутаносиблиги яхшиланди.

Уй-жойга бўлган талабни молиявий қўллаб-қувватлаш мақсадида тижорат банклари томонидан 2024 йилда 17,1 трлн. сўм (2023 йилга нисбатан 247 млрд. сўм кўп) миқдорида ипотека кредитлари ажратилди.

Ҳисобот даврида ажратилган ипотека кредитлари ҳажмида бирламчи уй-жой бозоридан квартиралар харид қилиш учун йўналтирилган ипотека кредитларининг улуши 3 фоиз бандга ошиб, 61 фоизни ташкил этган бўлса, бу борада иккиламчи уй-жой бозорида пасайиш тенденцияси кузатилган.

Бирламчи уй-жой бозорига йўналтирилган ипотека кредитлари ҳажмидаги ўсиш кўрсаткичлари асосан банкнинг ўз маблағлари ҳисобидан ажратилган ипотека кредитлари (262 млрд. сўмга ошган) ҳамда субсидия хабарномасига эга фуқароларга ажратилган кредитлар (220 млрд. сўмга ошган) ҳисобидан шаклланди.

### 1-жадвал. Ипотека кредитларининг асосий кўрсаткичлари, млрд. сўмда

Кўрсаткичлар	2022 йил	2023 йил	2024 йил
Ажратилган ипотека кредитлари	14 371,2	16 851	17 098
- бирламчи бозорда	10 784,3	9 773,7	10 449,4
- иккиламчи бозорда	3 586,9	7 077,3	6 648,1
Марказлашган маблағлар ҳисобидан ажратилган ипотека кредитлари*	10 418,1	9 557	9 543
Банкнинг ўз маблағлари ҳисобидан ажратилган ипотека кредитлари	3 786,1	5 717,3	5 978,9
ЎЗИҚМК** шартлари доирасида ажратилган ипотека кредитлари	167	1 576,3	1 575,3
Ипотека кредитлари қолдиғи	01.01.2023 й. 46 411	01.01.2024 й. 58 178	01.01.2025 й. 67 736

\* Марказлашган маблағлар ҳисобидан ажратилган ипотека кредитлари сифатида Иқтисодиёт ва молия вазирлиги томонидан тижорат банкларига жойлаштирилган (қайта молиялаштирилган) ресурслар ҳисобидан ажратилган ипотека кредитлари назарда тутилган.

\*\* "Ўзбекистон ипотекани қайта молиялаштириш компанияси" АЖ.

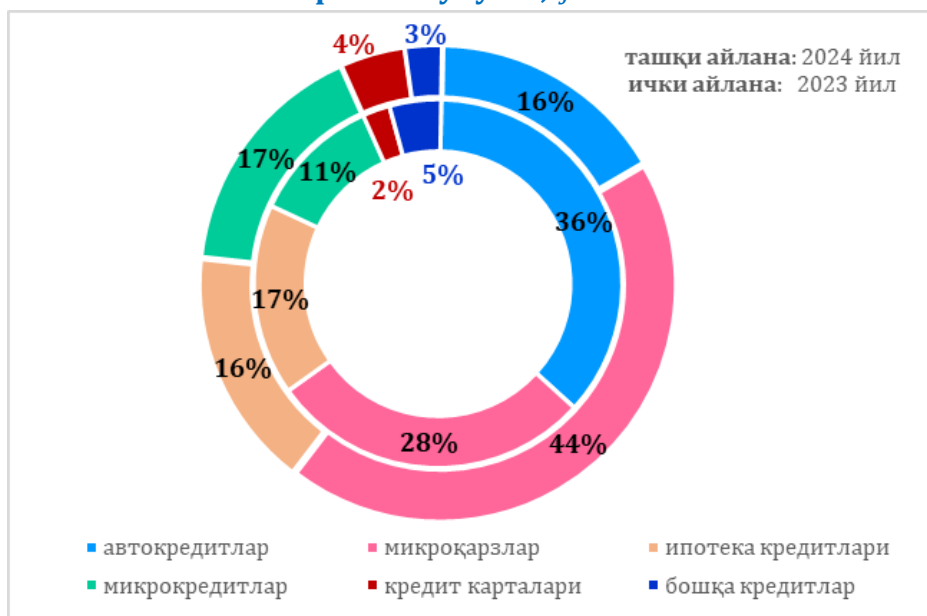
Натижада жорий йил 1 январь ҳолатига ажратилган ипотека кредитларининг қолдиғи 2024 йил бошига нисбатан 16 фоизга ёки 9,6 трлн. сўмга ошган.

2025 йил 1 январь ҳолатига тижорат банкларининг жами кредит портфели 533,1 трлн. сўмни ташкил этиб, унинг таркибида ипотека кредитлари улуши 12,7 фоизни қайд этди.

Ўтган йилда тижорат банклари томонидан ажратилган жами 287,2 трлн. сўм миқдоридagi кредитларнинг 104,7 трлн. сўми (36 фоизи) жисмоний шахсларга йўналтирилган.

Жисмоний шахсларга ажратилган кредитлар таркибида автокредитлар (ўтган йилнинг мос даврига нисбатан 20 фоиз бандга), микроқарзлар (15,4 фоиз бандга) ва микрокредитларнинг (5 фоиз бандга) улушида сезиларли даражада ўсиши ҳисобига мазкур кўрсаткич ипотека кредитлари улушида 1 фоиз бандга пасайган (1-расм).

**1-расм. 2023-2024 йилларда жисмоний шахсларга ажратилган кредитларнинг таркибий улуши, фоизда**

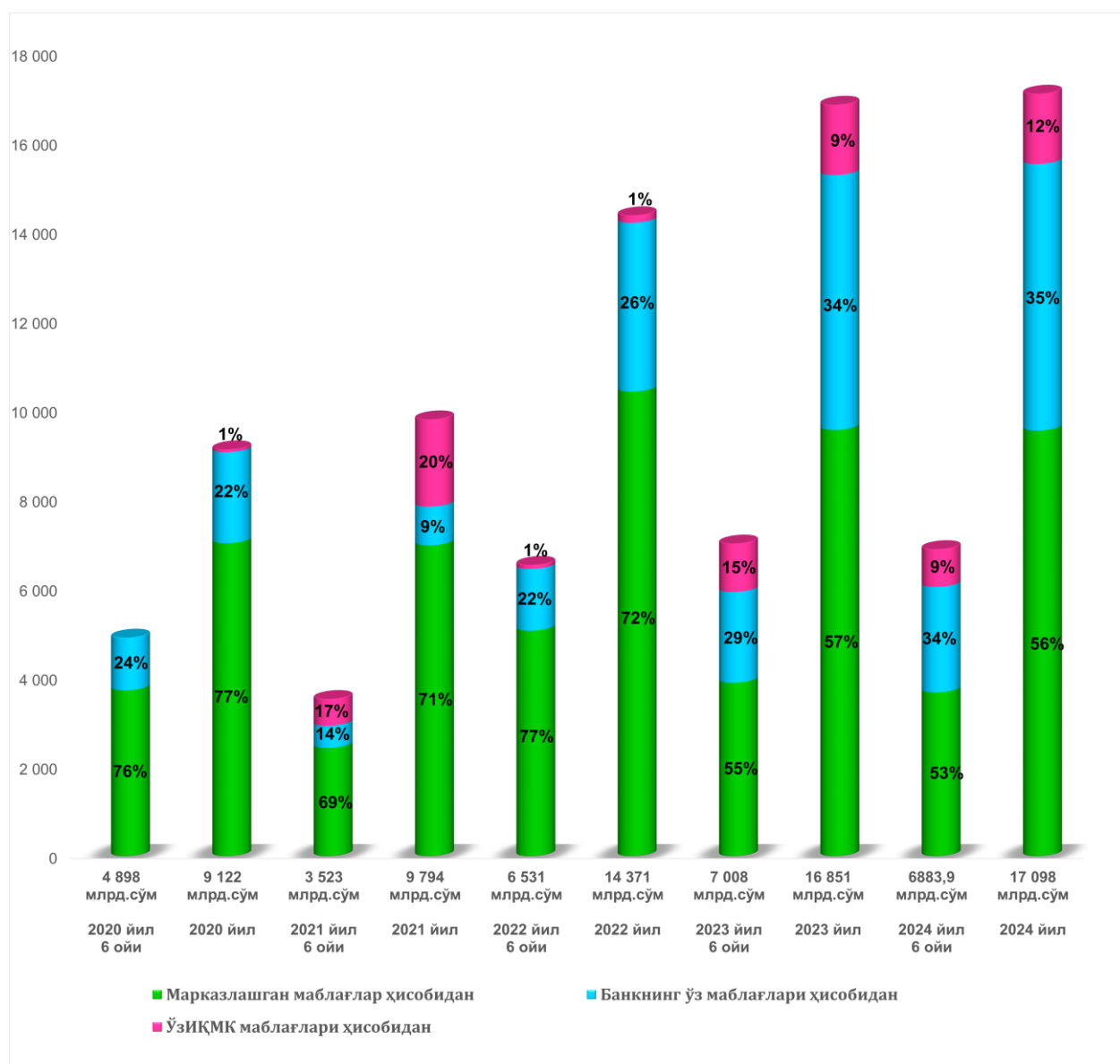


**Манба:** Ўзбекистон Республикаси Марказий банки.

2024 йилда ажратилган ипотека кредитлари ресурс манбалари бўйича таҳлил қилинганда, уларнинг 56 фоизи марказлашган маблағлар, 35 фоизи тижорат банкларининг ўз маблағлари ҳисобидан ҳамда 9 фоизи ЎЗИҚМК шартлари доирасида берилганлигини кўришимиз мумкин.

Ўтган йилда марказлашган маблағлар ҳисобидан ажратилган ипотека кредитларининг жами ажратилган ипотека кредитларидаги улуши 2020 йилдаги 77 фоиздан 56 фоизгача пасайган бўлса, мазкур даврда тижорат банкларининг ўз маблағлари ҳисобидан ажратилган ипотека кредитлари улуши 22 фоиздан 35 фоизгача ошган (2-расм).

**2-расм. 2020 - 2024 йилларда ажратилган ипотека кредитларининг ресурс манбалари бўйича таркибий улуши, фоизда**

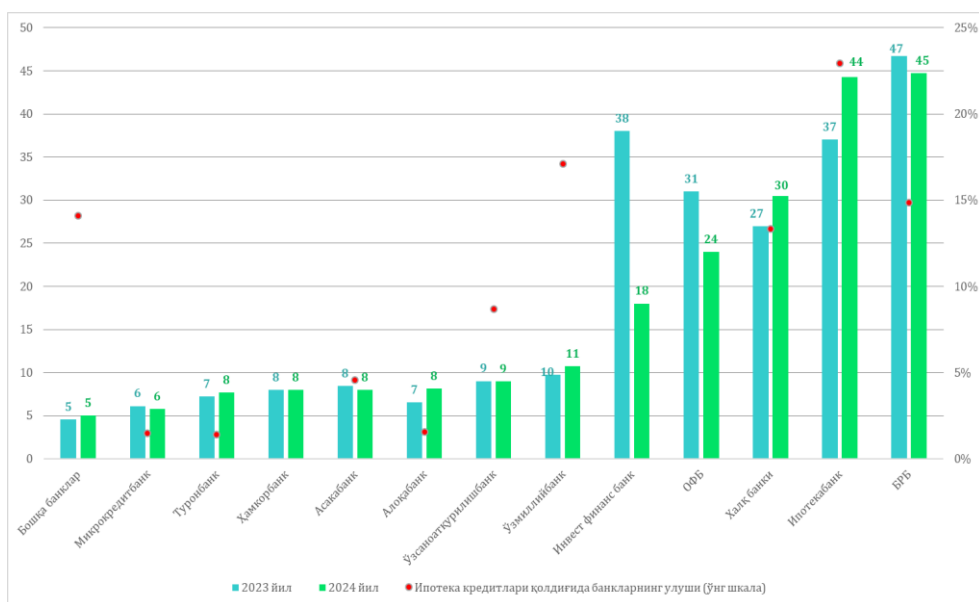


**Манба:** Ўзбекистон Республикаси Марказий банки.

Ушбу таркибий ўзгариш тенденциясини сўнгги йилларда аҳолини ипотека кредитлари орқали уй-жой сотиб олишда босқичма-босқич молиялаштиришнинг бозор механизмларига устуворлик берилаётганлиги ҳамда қайта молиялаштириш тизимининг жорий этилганлиги билан изоҳлаш мумкин.

Ҳисобот даврида ипотека кредитлари қолдиғининг жами кредит портфелидаги улуши Халқ банки (3 фоиз банд) ва Ипотека банкда (7 фоиз банд) ўсган бўлса, Бизнесни ривожлантириш банкида 2 фоиз банд камайишига қарамасдан, бу борада юқори улушни сақлаиб қолмоқда (3-расм).

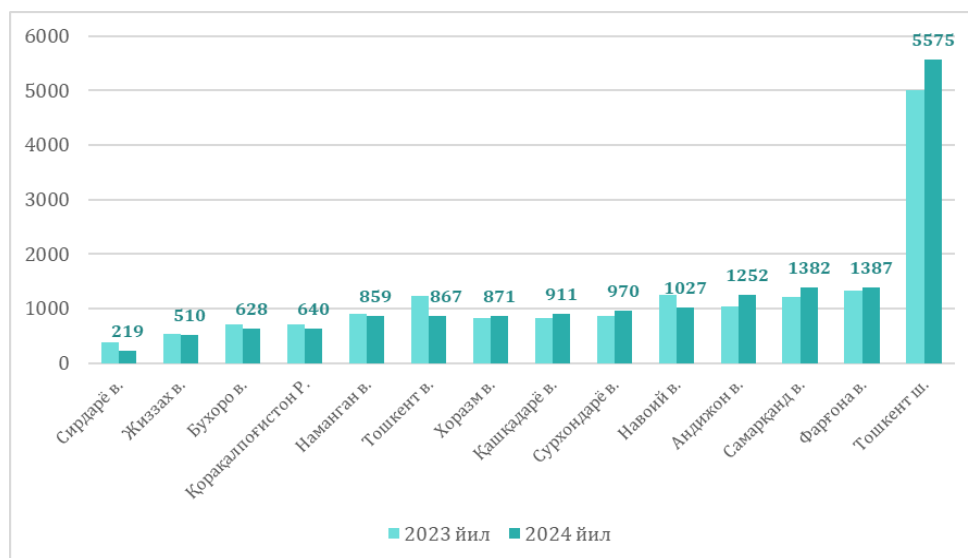
### 3-расм. Ипотека кредитлари қолдигининг тижорат банклари умумий кредит портфелидаги улуши, фоизда



**Манба:** Ўзбекистон Республикаси Марказий банки.

Худудлар кесимида ажратилган ипотека кредитларининг юқори улуши Тошкент шаҳри (33 фоиз), Самарқанд (8 фоиз), Фарғона (8 фоиз) вилоятлари, нисбатан кам улуш эса Жиззах (3 фоиз) ва Сирдарё (1 фоиз) вилоятлари ҳиссасига тўғри келмоқда (4-расм).

### 4-расм. 2023 - 2024 йилларда ҳудудлар кесимида ажратилган ипотека кредитлари, млрд. сўмда



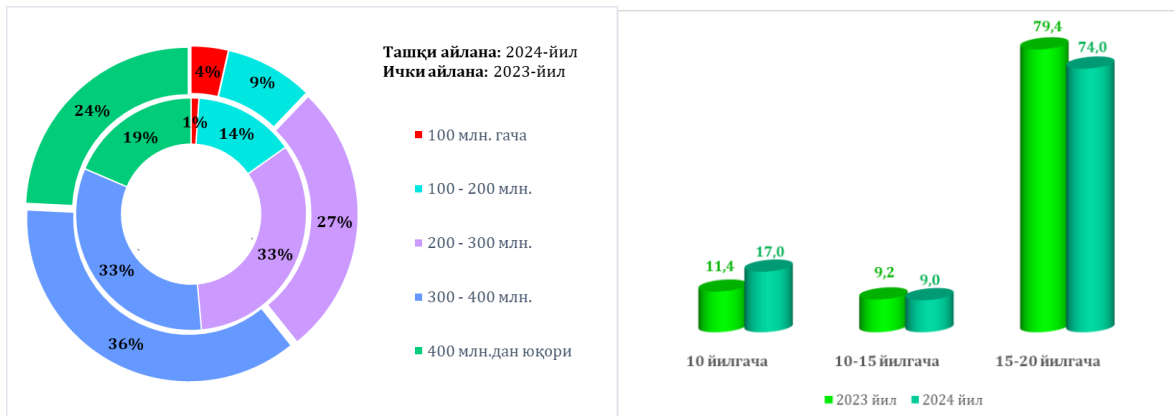
**Манба:** Ўзбекистон Республикаси Марказий банки.

2024 йилда жами ажратилган ипотека кредитлари таркибида 100 – 200 млн. сўм ва 200 – 300 млн. сўмгача ажратилган ипотека кредитлари улушида пасайиш қайд этилган бўлса, 300 – 400 млн. сўмгача ва 400 млн. сўмдан юқори миқдорда ажратилган ипотека кредитлари улушида мос равишда 3 фоиз банд ва 5 фоиз бандга ўсиш кузатилган.



Шунингдек, 2024 йилда 10 йилгача ажратилган ипотека кредитларининг жами ажратилган ипотека кредитларидаги улуши 5,6 фоиз бандга ошиб, 17 фоизни ташкил этган бўлса, ушбу кўрсаткич 10-15 йилгача ва 15-20 йилгача ажратилган ипотека кредитларида мос равишда 0,2 фоиз ва 5,4 фоиз бандга камайган (5-расм).

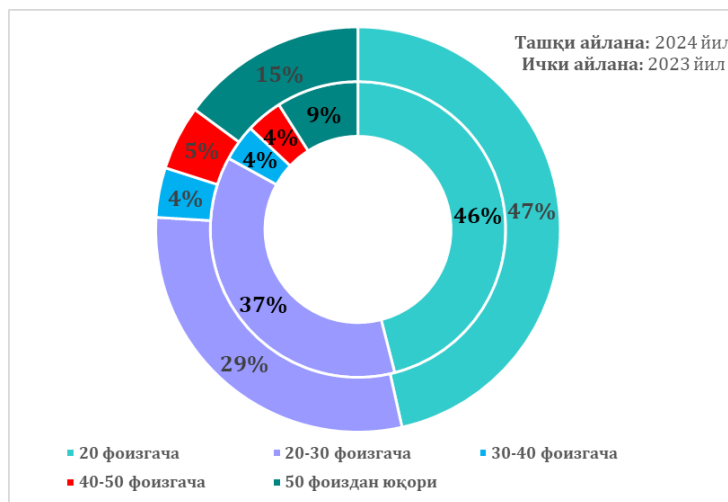
**5-расм. Ажратилган ипотека кредитларининг миқдорлари (чапда) ва муддатлари (ўнгда) бўйича таҳлили, фоизда**



*Манба: Ўзбекистон Республикаси Марказий банки*

Шу билан бирга, ўтган йилда ипотека кредитлари ажратилиши жараёнида фуқароларнинг юқори улушдаги дастлабки бадал маблағлари билан иштирок этиш тенденцияси ўсган.

**6-расм. 2023-2024 йилларда ажратилган ипотека кредитларида фуқароларнинг дастлабки бадал маблағлари улуши таҳлили, фоизда**

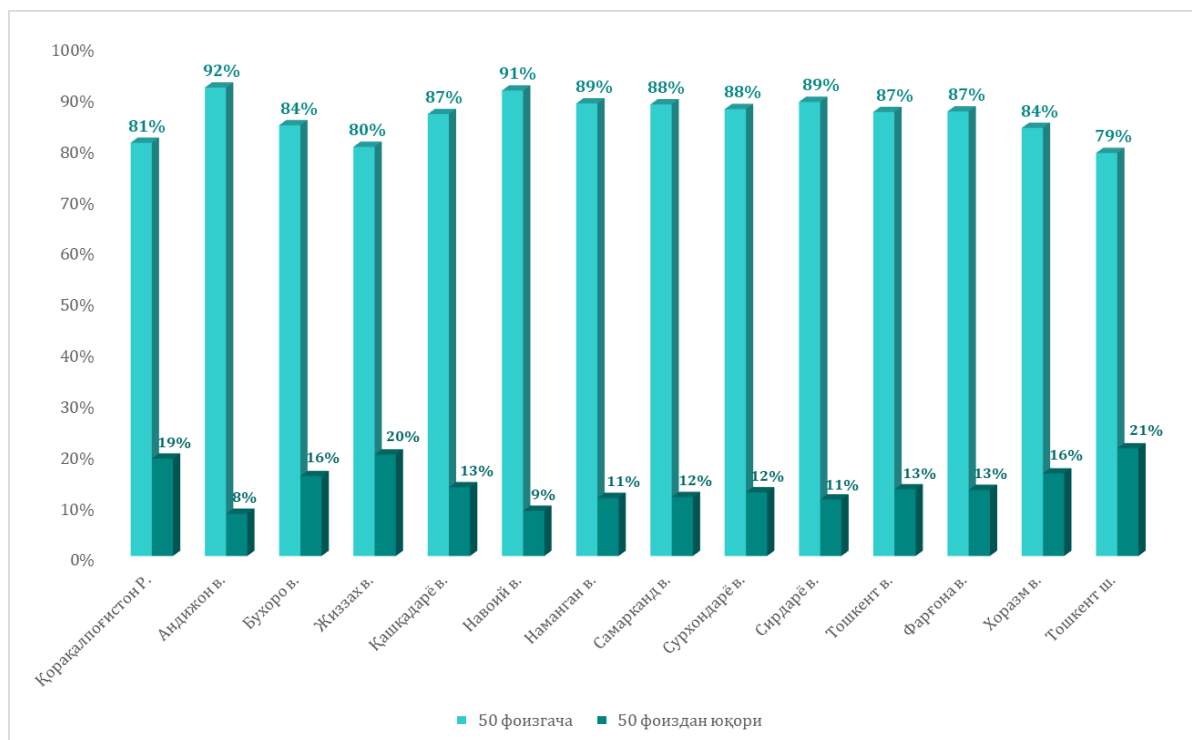


*Манба: Ўзбекистон Республикаси Марказий банки.*

Хусусан, ипотека кредити ажратиш жараёнида 50 фоиздан юқори миқдордаги дастлабки бадал маблағлари билан иштирок этувчи қарз олувчилар категориясининг жами ипотека кредити олувчилардаги улуши 6 фоиз бандга ошиб, 15 фоизга етган бўлса, аксинча 20-30 фоизгача дастлабки бадал маблағлари билан иштирок этувчилар улуши 8 фоиз бандга камайиб, 29 фоизни ташкил этган (6-расм).

Худудлар кесимида 50 фоиздан юқори миқдордаги дастлабки бадал маблағлари билан иштирок этиш фаоллиги Тошкент шаҳри (21 фоиз), Жиззах вилояти (20 фоиз) ва Қорақалпоғистон Республикасида (19 фоиз) қайд этилди (7-расм).

**7-расм. 2024 йилда ажратилган ипотека кредитларида фуқароларнинг дастлабки бадал маблағларини худудлар кесимидаги таҳлили, фоизда**



**Манба:** Ўзбекистон Республикаси Марказий банки.

Шунингдек, 2024 йилда субсидия хабарномасига эга 14 минг нафар уй-жой шароитларини яхшилашга муҳтож бўлган фуқароларга умумий қиймати 4,1 трлн. сўм миқдоридида ипотека кредитлари ажратилиб, уларнинг жами ажратилган ипотека кредитларидаги улуши 2023 йилга нисбатан 1 фоиз бандга ошган ҳолда 24 фоизга етди.

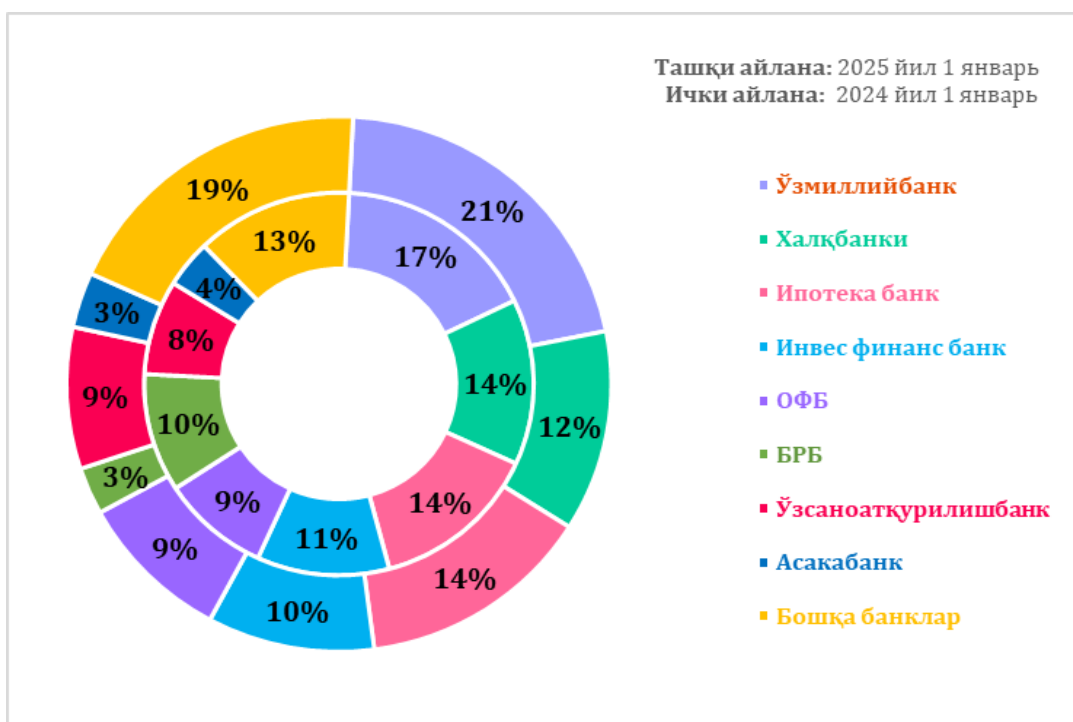
Ўтган йилда субсидия хабарномаси асосида ажратилган (4,1 трлн. сўм) ипотека кредитлари таркибида юқори улушлар Андижон (14 фоиз), Самарқанд (14 фоиз) ва Фарғона (12 фоиз) вилоятлари ҳиссасига тўғри келмоқда.

Шу билан бирга, ўтган йилда тижорат банклари томонидан ўз маблағлари ҳисобидан фуқароларга қарийб 6 трлн. сўм миқдоридидаги ипотека кредитлари ажратилиб, 2023 йилга нисбатан ўсиш кўрсаткичи (262 млрд. сўмга) қайд этилган.

Жорий йил 1 январь ҳолатига ушбу ипотека кредитларнинг умумий қолдиғи 14,3 трлн. сўмни ташкил этиб, 2024 йил кўрсаткичларига нисбатан 9 фоизга ўсган. Банклар кесимида ўз маблағлари ҳисобидан ажратилган ипотека кредитлари қолдиғи бўйича юқори улуш Ўзмиллийбанк (21 фоиз), Ипотека банк (14 фоиз) ва Халқ банкларининг (12 фоиз) ҳиссасига тўғри келади (8-расм).

Иккиламчи бозордан уй-жойлар сотиб олишда банкнинг ўз маблағлари ҳисобидан ажратилган ипотека кредитларига бўлган талаб ҳажми йил сайин ортиб бормоқда.

**8-расм. Ўз маблағлари ҳисобидан ажратилган ипотека кредитлари қолдиғида банкларнинг улуши, фоизда**

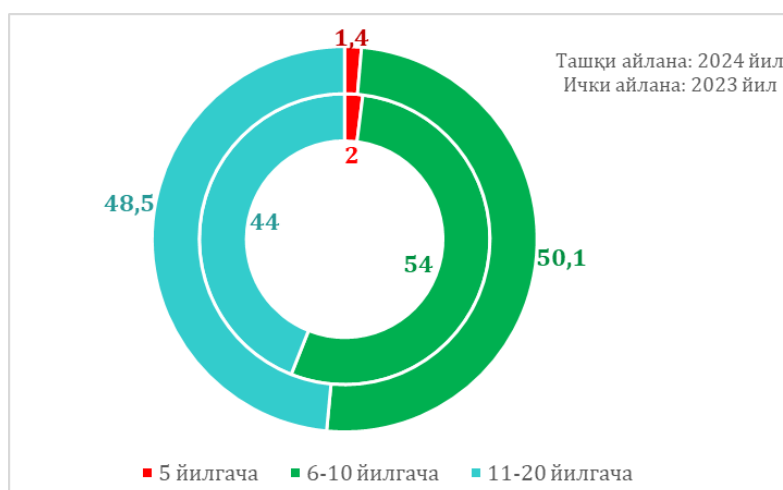


**Манба:** Ўзбекистон Республикаси Марказий банки

Мазкур тенденция давлат дастурига мувофиқ ресурс маблағлари ҳисобидан ажратиладиган ипотека кредитларини бирламчи бозордан уй-жойлар сотиб олишга йўналтирилиши билан изоҳлаш мумкин.

2024 йилда банкнинг ўз маблағлари ҳисобидан ажратилган ипотека кредитлари таркибида иккиламчи бозордан уй-жойлар сотиб олиш учун йўналтирилган ипотека кредитларининг улуши 2020 йил кўрсаткичларига нисбатан 71 фоиз бандга ошиб, 82 фоизга (4,9 трлн. сўм) етди.

### 9-расм. Банклар ўз маблағлари ҳисобидан ажратилган ипотека кредитларининг муддатлари таҳлили, фоизда



**Манба:** Ўзбекистон Республикаси Марказий банки

Банклар ўз маблағлари ҳисобидан ажратган ипотека кредитларининг 1,4 фоизи 5 йилгача муддатга, 50,1 фоизи 6 йилдан 10 йилгача муддатга ва 48,5 фоизи 11 йилдан 20 йилгача бўлган муддатга ажратилган (9-расм).

### III. Кўчмас мулк нархларини мўътадиллаштирувчи ва келгусида уй-жойга бўлган талабни рағбатлантирувчи асосий омиллар

2024 йилда уй-жой бозорида талаб ва таклиф ўртасидаги мутаносиблик яхшиланиши фонида уй-жой нархларининг ошиши бирламчи бозорда 11,4 фоизни (2023 йилда йиллик ўсиш 39,6 фоиз), иккиламчи бозорда 6,3 фоизни (35,1 фоиз) ташкил этиб, ўсиш суръатларининг секинлашуви қайд этилди<sup>4</sup>.

Қуйидагилар билан кўчмас мулк нархлари ўсишининг мўътадиллашиш тенденциясини изоҳлаш мумкин.

**Уй-жой олди-сотди шартномалари сонида кичик пасайиш қайд этилди.**

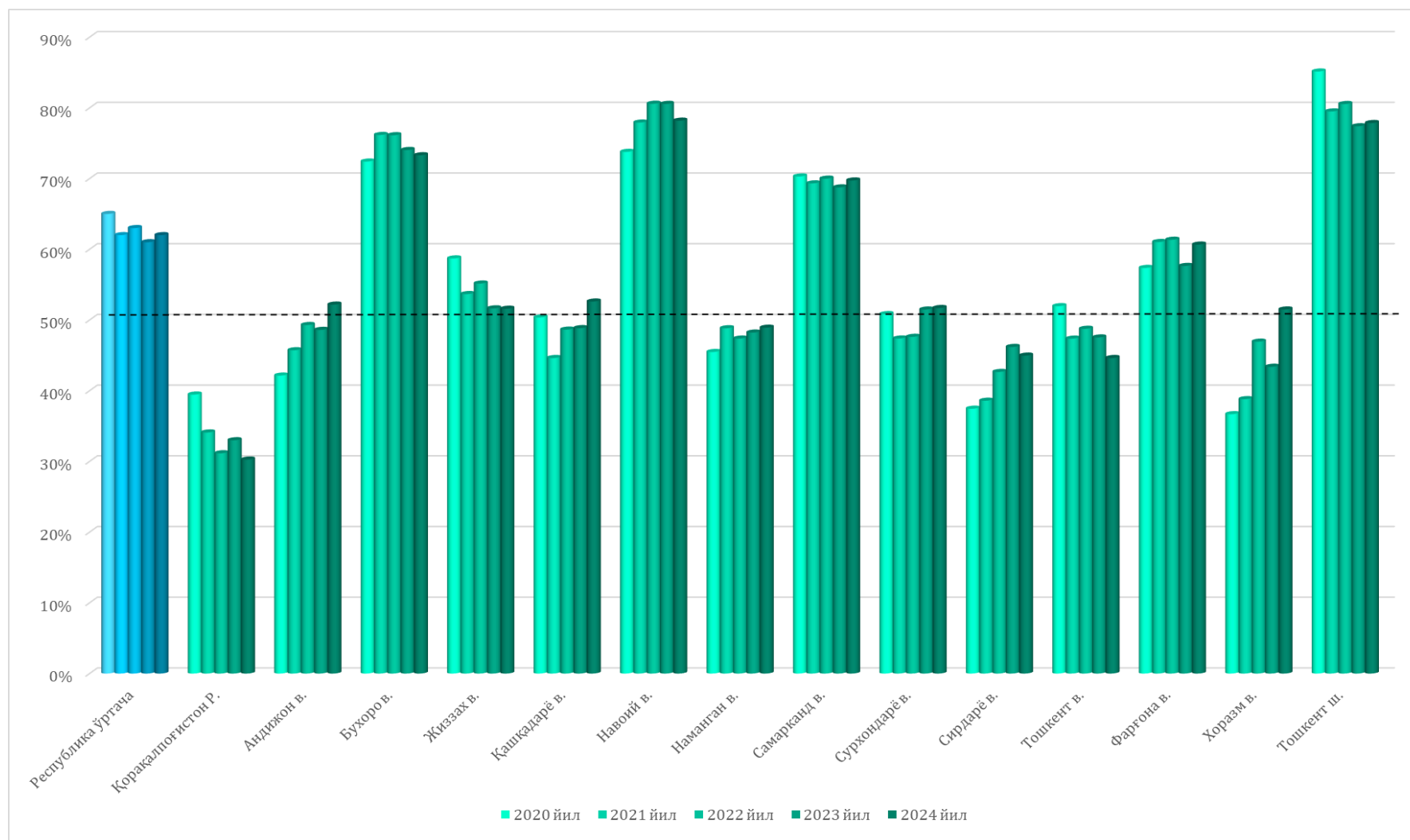
Ҳисобот даврида уй-жой олди-сотди шартномалари сони 256,5 мингтани ташкил этиб, ўтган йилнинг мос даврига нисбатан 3 фоизга<sup>5</sup> камайган.

Умумий уй-жой олди-сотди шартномалари сонида кўп қаватли уй-жойлардаги квартираларнинг юқори улуши Тошкент шаҳри (78 фоиз), Навоий (78 фоиз), Бухоро (73 фоиз) ва Самарқанд (70 фоиз) вилоятларида қайд этилган (10-расм).

<sup>4</sup> Ўзбекистон Республикаси Марказий банки. Кўчмас мулк бозори таҳлили. IV чорак 2024 й.

<sup>5</sup> Иқтисодий тадқиқотлар ва ислохотлар маркази томонидан эълон қилинган **Уй-жой бозори шарҳида** (2024 йил) ушбу қиймат 5,8 фоиз сифатида кўрсатилиб, бунда 2023 йил (май, июнь, июль, август) кўрсаткичларида нотурар уй-жой олди-сотди шартномалари сони ҳам инобатга олинган.

10-расм. Жами олди-сотди шартномалар таркибида квартиралар олди-сотдиси улуши, фоизда



Манба: Ўзбекистон Республикаси Адлия вазирлиги.

2024 йилда уй-жой олди-сотди шартномалари сонига якка тартибда уй-жойларнинг улуши 2020 йилга нисбатан 3 фоиз бандга ошиб, 38 фоизга етган.

**Давлат ва хусусий секторнинг кўчмас мулк бозоридаги фаоллиги натижасида уй-жой таклифининг ошиши.**

Ўтган йилда республика бўйича қурилиш ишларини амалга ошириш мақсадида жами 234 трлн. сўм маблағлари йўналтирилиб, 2023 йилга нисбатан 8,8 фоизга ошди<sup>6</sup>.

Хусусан, Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2024 йил 30 апрелдаги ПФ-70-сонли Фармони ижросини таъминлаш доирасида уй-жой бозорига умумий қиймати 21 трлн. сўм миқдоридаги молиявий ресурс маблағлари ажратилди.

Мазкур маблағларнинг 17,1 трлн. сўми ипотека кредити сифатида уй-жой сотиб олиш учун, 3 трлн. сўми пудрат ташкилотларига кўп қаватли уй-жойлар қуриш учун ҳамда 972,4 млрд. сўми “Янги Ўзбекистон” массивларида қурилган уй-жойларнинг ижтимоий инфратузилмаси ва ташқи коммуникация тармоқлари учун йўналтирилган.

Уй-жой қурувчи тадбиркорлар томонидан фойдаланишга топширилган жами квартиралар сони 2023 йилга нисбатан 29 фоизга ортиб, 100,3 мингта ташкил этди. Фойдаланишга топширилган квартираларнинг асосий қисми Тошкент шаҳри (22,4 фоиз), Самарқанд (11,5 фоиз) ва Тошкент вилоятлари (8,3 фоизи) ҳиссасига тўғри келади.

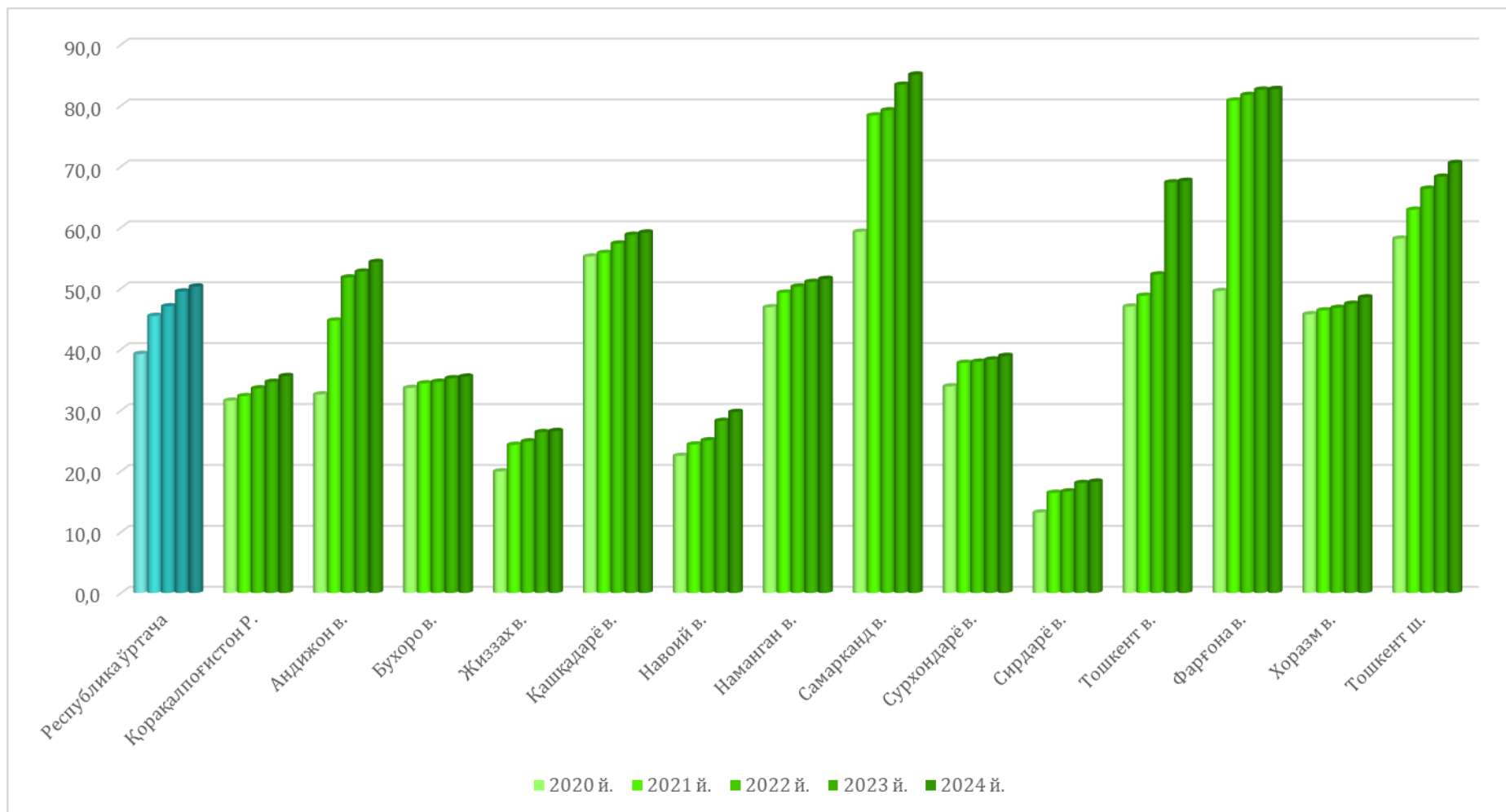
2025 йил бошига республикада уй-жой фондининг умумий майдони 703,4 млн. м<sup>2</sup> ни ташкил этиб, ўтган йил кўрсаткичларига нисбатан 2 фоизга (11,3 млн. м<sup>2</sup>) ошди. Уй-жой фондининг умумий майдони бўйича юқори кўрсаткичлари Самарқандда 85,1 млн. м<sup>2</sup> ни, Фарғонада 82,6 млн. м<sup>2</sup> ни ҳамда Тошкент шаҳрида 70,6 млн. м<sup>2</sup> ни ташкил этмоқда (11-расм). Натижада, 2024 йилда аҳолининг ўртача уй-жой билан таъминланиш даражаси 2017 йилдаги 15,7 м<sup>2</sup> дан 18,9 м<sup>2</sup> гача ўсган.

Кўчмас мулк бозорида таклиф потенциалини сезиларли ошиши уй-жой сотиб олишда аҳолининг танлов имкониятларини кенгайтиши ҳамда нархлар ўсишининг секинлашишида ўз аксини топмоқда.

Юқорида қайд этилган таҳлиллар уй-жой нархлари ўсишининг мўътадиллашуви бевосита фойдаланишга топширилган квартиралар сонининг 2023 йилга нисбатан ошиши натижасида умумий талаб ва таклиф ўртасидаги мувозанатнинг барқарорлашуви билан боғлиқлигини кўрсатади.

<sup>6</sup> Ўзбекистон Республикаси Миллий статистика қўмитаси.

11-расм. Худудларда уй-жой фондининг умумий майдони, млн. м<sup>2</sup>



Манба: Ўзбекистон Республикаси Миллий статистика қўмитаси.

Шу билан бирга, амалга оширилган таҳлиллар келгуси йилларда мамлакатдаги демографик ва иқтисодий ўсиш кўрсаткичларининг сақланиб қолиши ҳамда ўрта муддатда кўчмас мулк бозорида кутилаётган ислохотлар уй-жой бозори истиқболларини белгилаб беришини кўрсатмоқда. Хусусан:

**Мамлакатдаги юқори ва мутассил демографик ўсиш даражаси уй-жойларга бўлган талабни оширади.**

Жорий йил 1 январь ҳолатига Ўзбекистонда доимий аҳоли сони 37,5 млн. кишини ташкил этиб, ўтган йилга нисбатан 2 фоизга ёки 743,4 минг нафарга ошган. Худудлар кесимида аҳолининг юқори ўсиш кўрсаткичлари 2024 йилда Тошкент шаҳрида (2,4 фоиз), Сурхондарё (2,4 фоиз) ва Қашқадарё (2,2 фоиз) вилоятларида қайд этилган.

Ўзбекистонда 2017-2024 йилларда тузилган никоҳлар сони мазкур даврда фойдаланишга топширилган квартиралар сонидан ўртача 3,2 баробар юқори миқдорни ташкил этмоқда. Ўтган йилда тузилган никоҳлар сони (272 мингта) фойдаланишга топширилган квартираларга нисбатан 2,7 баробар кўп миқдорга тенг бўлиб, 2020 йил кўрсаткичи (3,7) билан таққослаганда сезиларли даражада яхшиланган.

Ўтган йил якуни бўйича Ўзбекистонда мавжуд якка тартибдаги уй-жойлар ва кўп қаватли уйлардаги квартираларнинг оилалар сонига нисбати 0,76 коэффицентни ташкил этиб, қўшимча талабни шакллантирувчи асосий омиллардан бири бўлиши мумкин (2-жадвал).

Шунингдек, 2017-2024 йилларда фойдаланишга топширилган квартираларнинг умумий сони 751 мингтани (йиллик ўртача 94 минг) ташкил этиб, умумий талаб ҳажмининг таклиф потенциалидан юқори даражада шаклланиши сақланиб қолган<sup>7</sup>.

Доимий демографик ўсиш тенденцияси ҳамда йиллар давомида сақланиб қолган қопланмаган умумий талаб даражаси келгуси йилларда кўчмас мулк бозори фаоллигининг янги ўсиш цикли шаклланишига олиб келади.

Кўчмас мулк бозорининг жорий конъюнктураси шароитида уй-жой қурилиши ҳажмини ошириш умумий талаб ва таклиф ўртасидаги барқарор мувозанатни таъминлашнинг асосий иқтисодий шартларидан бири ҳисобланади.

---

<sup>7</sup> Ўзбекистон Республикаси Миллий статистика қўмитаси. <https://siat.stat.uz/reports-filed/1903/table-data>



## 2-жадвал. 2020-2024 йилларда хўжаликлар ва оилаларнинг уй-жой билан таъминланганлик даражаси

Худудлар	2020 йил		2021 йил		2022 йил		2023 йил		2024 йил	
	уй-жойларнинг оилалар сонига нисбати	уй-жойларнинг уй хўжаликлари сонига нисбати	уй-жойларнинг оилалар сонига нисбати	уй-жойларнинг уй хўжаликлари сонига нисбати	уй-жойларнинг оилалар сонига нисбати	уй-жойларнинг уй хўжаликлари сонига нисбати	уй-жойларнинг оилалар сонига нисбати	уй-жойларнинг уй хўжаликлари сонига нисбати	уй-жойларнинг оилалар сонига нисбати	уй-жойларнинг уй хўжаликлари сонига нисбати
Республика бўйича ўртача кўрсаткич	0,74	0,96	0,76	1,02	0,75	1,02	0,76	1,03	0,76	1,01
Қорақалпоғистон Р.	0,87	0,90	0,83	0,93	0,82	0,94	0,83	0,96	0,86	0,98
Андижон в.	0,69	0,91	0,71	0,95	0,72	0,99	0,79	0,99	0,73	0,96
Бухоро в.	0,83	1,09	0,80	1,08	0,78	1,07	0,79	1,07	0,80	1,08
Жиззах в.	0,69	0,84	0,77	0,97	0,75	0,95	0,75	1,00	0,77	0,91
Қашқадарё в.	0,86	1,01	0,81	1,00	0,81	1,00	0,80	1,01	0,80	0,98
Навоий в.	0,78	0,96	0,81	1,02	0,83	1,03	0,85	1,00	0,49	1,02
Наманган в.	0,71	0,90	0,71	0,94	0,70	0,95	0,70	0,93	0,70	0,92
Самарқанд в.	0,67	0,83	0,78	1,01	0,78	1,02	0,77	1,07	0,82	1,05
Сурхондарё в.	0,70	0,91	0,74	0,98	0,71	0,96	0,71	0,95	0,70	0,92
Сирдарё в.	0,73	0,95	0,75	1,01	0,74	1,01	0,72	1,06	0,77	1,01
Тошкент в.	0,82	1,14	0,81	1,25	0,78	1,23	0,80	1,23	0,84	1,19
Фарғона в.	0,65	0,89	0,72	1,04	0,71	1,02	0,63	1,00	0,75	0,97
Хоразм в.	0,71	1,02	0,70	1,03	0,69	1,05	0,72	1,08	0,73	1,07
Тошкент ш.	0,79	1,06	0,73	1,03	0,74	1,07	0,78	1,05	0,82	1,08

**Манба:** Ўзбекистон Республикаси Миллий статистика қўмитаси ва Кадастр агентлиги.

**Мамлакатнинг барқарор иқтисодий ривожланиш тенденцияси кўчмас мулк бозорида инвестиция муҳитини яхшилаш билан бирга аҳолининг тўловга лаёқатини оширишда муҳим аҳамият касб этади.**

Ўзбекистонда ЯИМ миқдори ўтган йилда 2023 йилга нисбатан 6,5 фоизга ошган бўлса, асосий капиталга инвестициялар ҳажми 27,6 фоизга, бажарилган қурилиш ишлар ҳажми эса 8,8 фоизга ўсган.

Мамлакатнинг жорий иқтисодий конъюнктураси шароитида ЯИМнинг реал ўсиш суръатлари 2025-2026 йилларда мос равишда 5,5 - 6,5 фоизни ташкил этиб, барқарор кўрсаткичлар яқин истиқболда ҳам сақланиб қолиши кутилмоқда<sup>8</sup>.

Келгуси йилларда реал иқтисодиётда таркибий ислохотларнинг давом эттирилиши уй-жой бозорида таклиф потенциални кенгайтириш билан бир қаторда, аҳолининг харид қобилиятини оширишга хизмат қилади.

**Аҳоли харид қобилиятининг ошиши фонида уй-жой сотиб олиш имкониятлари яхшиланган.**

Республиканинг кўпгина ҳудудларида 1 м<sup>2</sup> уй-жой нархларининг ўртача ҳисобланган ойлик иш ҳақиға, аҳоли жон бошиға умумий даромадларига ва аҳоли жон бошиға номинал ҳудудий ички маҳсулотға нисбати камайиб, аҳолининг уй-жой сотиб олиш имконияти ортган.

Хусусан, 2024 йилда **Тошкент шаҳрида** 1 м<sup>2</sup> уй-жойлар ўртача нархининг (*бирламчи бозорда 16,1 млн. сўм*) ўртача ҳисобланган ойлик иш ҳақиға (*9,1 млн. сўм*) нисбати 2023 йилдаги 1,98 коэффициентдан 1,77 коэффициентгача тушиб, сезиларли даражада яхшиланган. (*3-жадвал*).

Мазкур тенденцияни 2023 йилға нисбатан ўртача ҳисобланган ойлик иш ҳақининг (*18 фоизға*) ҳамда аҳоли жон бошиға умумий даромадларнинг (*20,4 фоизға*) уй-жой нархларига (*ўртача 9 фоиз*) нисбатан юқорироқ ўсиши билан ҳам изоҳлаш мумкин.

Ушбу иқтисодий асослар келгусида кўчмас-мулк бозорида уй-жой сотиб олишға бўлган талабни рағбатлантирувчи асосий омиллардан бири ҳисобланади.

---

<sup>8</sup> Ўзбекистон Республикаси Марказий банки. Пул-кредит сиёсати шарҳи. 2024йил IV чорак.

### 3-жадвал. Уй-жой нархларининг аҳоли харид қобилиятига нисбати

Худудлар номи	1 метр квадрат уй-жой нархининг аҳоли жон бошига номинал ҳудудий ялпи ички маҳсулотга нисбати		1 метр квадрат уй-жой нархининг аҳоли жон бошига умумий даромадларга нисбати		1 метр квадрат уй-жой нархининг ўртача ҳисобланган ойлик иш ҳақига нисбати	
	2023 йил	2024 йил	2023 йил	2024 йил	2023 йил	2024 йил
Қорақалпоғистон Р.	0,33	0,24	0,37	0,32	1,42	1,24
Андижон в.	0,29	0,25	0,32	0,31	1,49	1,46
Бухоро в.	0,24	0,22	0,27	0,27	1,64	1,73
Жиззах в.	0,20	0,20	0,26	0,28	1,29	1,39
Қашқадарё в.	0,35	0,29	0,36	0,35	1,72	1,72
Навоий в.	0,09	0,07	0,22	0,20	1,19	1,11
Наманган в.	0,36	0,29	0,38	0,39	1,71	1,69
Самарқанд в.	0,55	0,47	0,58	0,57	2,90	2,73
Сурхондарё в.	0,40	0,36	0,37	0,38	1,72	1,77
Сирдарё в.	0,20	0,19	0,29	0,30	1,33	1,33
Тошкент в.	0,23	0,19	0,40	0,36	1,82	1,79
Фарғона в.	0,32	0,26	0,34	0,31	1,54	1,47
Хоразм в.	0,27	0,22	0,25	0,24	1,34	1,34
Тошкент ш.	0,24	0,18	0,33	0,27	1,98	1,77

*Манбалар: Ўзбекистон Республикаси Миллий статистика қўмитаси.*

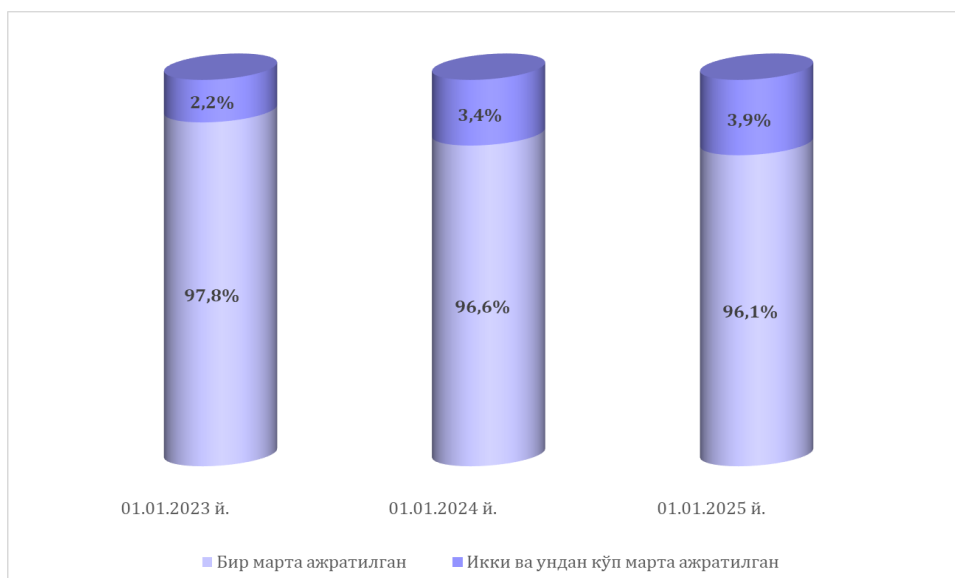
**Уй-жойларни инвестиция мақсадлари учун сотиб олишга бўлган мойилликнинг ошиб бориши кўчмас мулк бозорини янада фаоллаштиради.**

Таҳлилларга кўра, 2025 йил 1 январь ҳолатига ипотека кредити портфелида икки ва ундан кўп марта уй-жой сотиб олган фуқароларнинг улуши 3,9 фоизга тенг бўлиб, 2023 йил бошига нисбатан 1,7 фоиз бандга ошган (12-расм). Мазкур тенденция асосан банкнинг ўз маблағлари ҳисобидан ажратиладиган ипотека кредитлари ҳисобига юзага келмоқда.

Қайд этиш жоизки, Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2024 йил 30 апрелдаги ПФ-70-сонли “2024 йилда ипотека кредитлари ажратиш механизмларини такомиллаштириш ва аҳолининг уй-жой шароитларини яхшилашга оид қўшимча чора-тадбирлар тўғрисида”ги Фармониға мувофиқ, 2024 йил 1 майдан бошлаб республика бюджети маблағлари ҳисобидан ажратиладиган ипотека кредитлари аввал мазкур турдаги ипотека кредитларидан фойдаланмаган шахсларга ажратилиши тартиби йўлга қўйилди.

Ушбу тартибнинг жорий этилиши бюджет маблағлари ҳисобидан қайта молиялаштирилладиган ипотека кредитларини устувор равишда уй-жой сотиб олишга эҳтиёжманд бўлган аҳоли қатламига йўналтириш учун ҳуқуқий асос бўлиб хизмат қилади.

**12-расм. Ипотека кредитлари портфелида икки ва ундан ортиқ ипотека кредитлари олган фуқароларнинг улуши, фоизда**



*Манба: Ўзбекистон Республикаси Марказий банки.*

Ипотека кредити орқали такроран уй-жой сотиб олиш кўламининг кенгайиши уй-жой нархларини сўнгги йилларда мутассил ўсиб бориши натижасида уларнинг инвестицион жозибадорлигини ошириши билан боғлиқ бўлиши мумкин.

Кўчмас мулкдан олинган ижара нархларининг ўсиш тенденцияси ҳам такрорий ипотека кредитлари орқали уй-жой сотиб олиш кўламини рағбатлантиради.

**Давлатнинг умумий талаб ва таклифларни рағбатлантиришга қаратилган ислохотлари уй-жой бозорида фаолликни ошириши мумкин.**

Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2023 йил 11 сентябрдаги “Ўзбекистон – 2030” стратегияси тўғрисида”ги ПФ-158-сонли Фармонига мувофиқ, 2030 йилгача мамлакат уй-жой бозори билан боғлиқ қатор ислохотлар амалга оширилиши белгиланган. Жумладан:

Республикада урбанизация даражасини 51 фоиздан 60 фоизга етказиш;  
Самарқанд ва Наманган шаҳарларини “миллионлик шаҳарлар”га айлантириш;

300 минг нафардан кўп аҳоли истиқомат қилувчи шаҳар ва туманлар сонини 28 тага етказиш;

худудларда 1 млн. квартирали уй-жойлар қуриш;

“Янги Ўзбекистон” массивлари сонини 100 тага етказиб, 140 минг оилага мўлжалланган ижтимоий уйларни барпо этиш вазифалари белгиланган.

Шунингдек, Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2025 йил 21 февралдаги “Уй-жой ва ипотека бозорини янада ривожлантиришга оид қўшимча чора-тадбирлар тўғрисида”ги ПФ-26-сонли Фармонига мувофиқ жорий йилда:

ҳудудларда 8,1 млн. м<sup>2</sup> дан иборат 135 минг квартирали уй-жойлар қуриш;

уй-жой ва ипотека бозорини молиявий ресурслар билан таъминлаш учун 20,9 трлн. сўм миқдоридаги ипотека кредитлари ажратилиши қайд этилган.

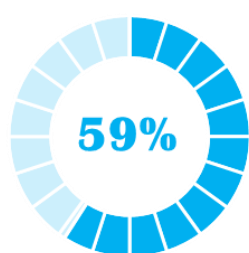
Юқорида келтирилган умумий талабни шакллантирувчи асосларга мос равишда ислоҳатлар олиб борилиши келгуси йилларда уй-жойга бўлган умумий талаб ва таклиф ўртасида сақланиб қолаётган номутаносибликни қисқартиришга ёрдам беради.

#### IV. Ипотека кредитлари суммасининг гаров қийматига нисбати

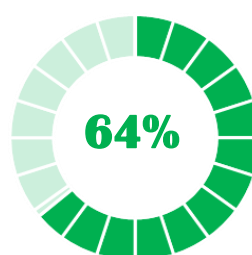
Халқаро ипотека амалиётида мавжуд хатарларнинг олдини олиш учун кредит суммасининг гаров суммасига нисбати (LTV) кўрсаткичи муҳим воситалардан бири ҳисобланади.

Юқори миқдордаги LTV кўрсаткичи бир тарафдан ипотека кредити ажратиш жараёнида қарз олувчига кам миқдордаги бошланғич бадал маблағлари билан иштирок этиш имкониятини тақдим этса, бошқа тарафдан тижорат банклари учун кредит хатарини ошишига олиб келади.

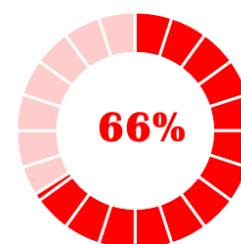
##### 13-расм. Ипотека кредити портфелининг ресурс манбалари бўйича LTV кўрсаткичи, фоизда



Ўз маблағлари



ЎЗИҚМК



Марказлашган маблағлар

*Манба: Ўзбекистон Республикаси Марказий банки ҳисоб-китоби*

Жорий йил 1 январь ҳолатига ипотека кредити портфели бўйича ўртача LTV кўрсаткичи 63 фоизни ташкил этиб, ресурс манбалари кесимида банкнинг ўз маблағлари ҳисобидан ажратилган ипотека кредитларида 59 фоизга, ЎЗИҚМК шартлари асосида берилган ипотека кредитларида 64 фоизга ҳамда марказлашган маблағлар ҳисобидан ажратилган ипотека кредитларида 66 фоизга тенг бўлган (13-расм).

Ҳисобот даврида LTV кўрсаткичи ўтган йилга нисбатан сезиларли даражада пасайиб, ушбу пасайиш тенденцияси бевосита қўйидаги омиллар билан боғлиқ ҳисобланади.

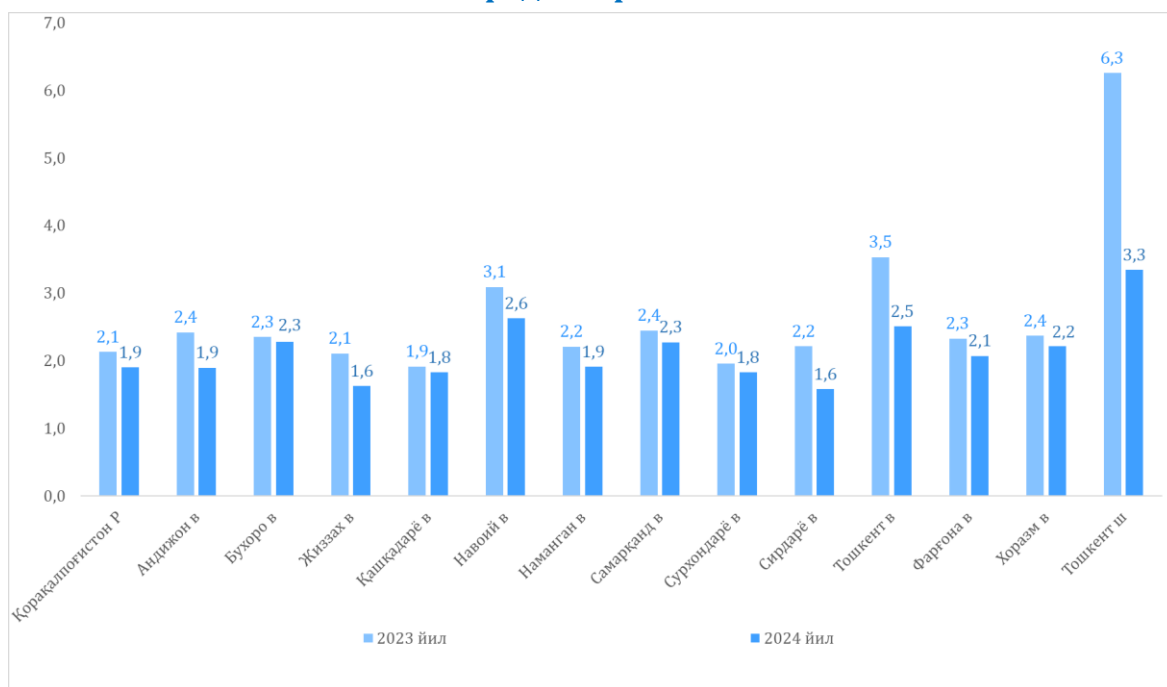
Энг аввало, ипотека кредитлари олиш жараёнида фуқароларнинг дастлабки бадал маблағлари сифатида ўз улуши билан иштирок этиш фаоллиги ошган. Хусусан, ўтган йилда 50 фоиздан юқори миқдордаги дастлабки бадал маблағлар орқали ипотека кредити олган фуқароларнинг жами қарз олувчилардаги улуши 15 фоизни ташкил этиб, 2023 йилга нисбатан сезиларли даражада ўсган (*батафил 6-расмда*).

Шунингдек, аҳоли даромадларининг уй-жой нархларига нисбатан юқорироқ ошиши қарз олувчиларнинг ипотека кредитлари бўйича ойлик тўловларни қайтариш графигига нисбатан кўпроқ миқдорда сўндиришга бўлган мойиллигини оширади.

2024 йилда фуқаролар томонидан ойлик тўловларни қайтариш графигига нисбатан 2,4 баробар кўп миқдорда (*6,8 трлн. сўм*) ипотека кредити қарздорликлари сўндирилган.

Ажратилган ипотека кредити бўйича ойлик тўловларни қайтариш графигига нисбатан Тошкент шаҳрида 3,3 ва Навоий вилоятида 2,6 баробар кўп миқдорда кредитлар сўндирилган (*14-расм*).

**14-расм. Сўндирилган ипотека қарздорликларини ойлик тўловларни қайтариш графигига асосан сўндирилиши лозим бўлган ипотека кредитларига нисбати**



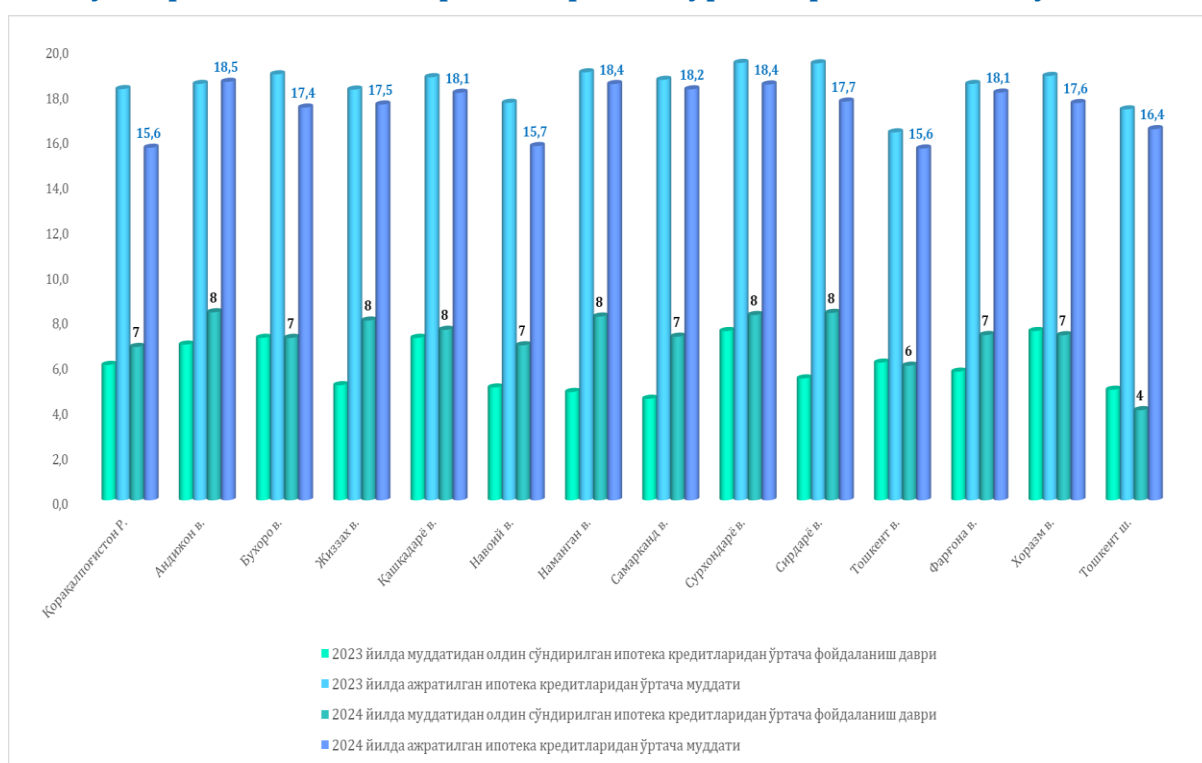
**Манба:** Ўзбекистон Республикаси Марказий банки

Шу билан бирга, 2023 йилда жами 23,1 мингта ипотека кредитлари муддатидан олдин тўлиқ сўндирилган бўлса, 2024 йилда мазкур кўрсаткич бироз ошиб, 23,7 мингтани ташкил этган.

Худудлар кесимида муддатидан олдин тўлиқ сўндирилган ипотека кредитлари сонининг асосий қисми аҳоли даромадлари юқори шаклланган худудлар, Тошкент шаҳри (26 фоиз) ва Самарқанд вилояти (8 фоиз) ҳиссасига тўғри келмоқда.

2024 йилда ажратилган ипотека кредитларининг ўртача муддати 2023 йилга нисбатан 1 йилга камайган ҳолда 17,4 йилни, муддатидан олдин тўлиқ сўндирилган ипотека кредитларидан ўртача фойдаланиш даври эса 7,2 йилга (2023 йилда 6 йил) тенг бўлмоқда.

**15-расм. 2023-2024 йилларда ажратилган ипотека кредитлари ва сўндирилган ипотека кредитларининг ўртача фойдаланиш муддати**



**Манба:** Ўзбекистон Республикаси Марказий банки

Уй-жой нархларнинг мутассил ошиш ва ипотека кредитлари ажратиш жараёнида аҳолининг юқори миқдордаги бошланғич бадал маблағлари билан иштирок этиш тенденциясининг ўсиш траекторияси келгусида LTV кўрсаткичини пасайишига, пировардида ипотека кредитлари бўйича банк хатарларининг камайишига хизмат қилади.

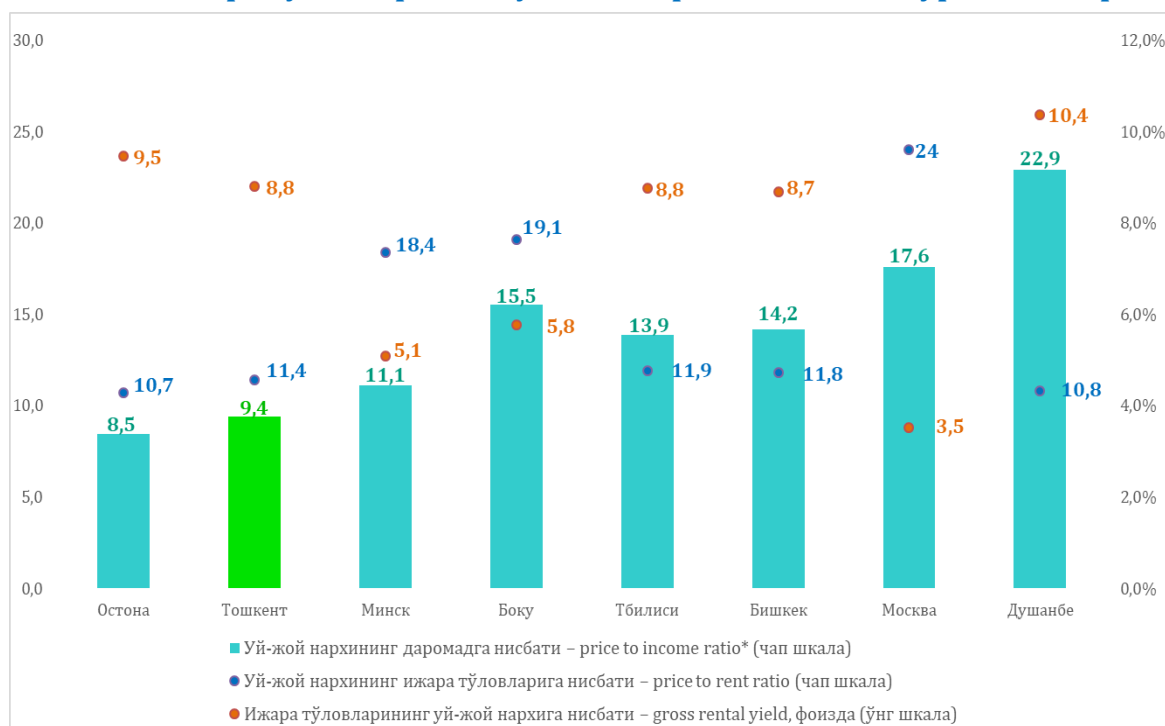
## V. Ўзбекистон ва айрим ҳамкор давлатларнинг уй-жой бозори таҳлили

Аҳоли даромадларига монанд равишда уларни уй-жой билан таъминлаш нафақат Ўзбекистон, балки кўпгина давлатлар ижтимоий-иқтисодий сиёсатининг устувор йўналишларидан бири ҳисобланади.

Қайд этиш жоизки, сўнгги йилларда уй-жой бозорини ривожлантиришда давлатнинг асосий ислоҳотчи сифатидаги роли қонунчилик базасини такомиллаштиришда, аҳолига ипотека кредити ажратиш учун тижорат банкларини узоқ муддатли ресурслар билан таъминлашда, хусусий секторнинг роли эса асосан сотиш мақсадлари учун турар жойлар қуришда кўринмоқда.

Таҳлиллар, айрим ҳамкор давлатларнинг пойтахтига нисбатан Тошкент шаҳрида уй-жой ижараси фаолиятини йўлга қўйиш ва ривожлантириш бўйича хусусий секторда юқори имкониятлар мавжудлигини кўрсатмоқда.

**16-расм. Уй-жой нархининг даромад ва ижара тўловларига нисбати ҳамда йиллик ижара тўловларининг уй-жой нархига нисбати кўрсаткичлари**



**Манба:** Марказий банк ҳисоб-китоби ва очиқ интернет маълумотлари.

**Изоҳ:** 2025 йил 1 январь ҳолатига Тошкент шаҳрида 1 м<sup>2</sup> квадрат уй-жой ижара тўлови **115,7** минг сўмни (бир ой учун) ташкил этмоқда. Ижара тўловларининг уй-жой нархига нисбати (GRY) ва уй-жой нархининг ижара тўловларига нисбати (PTR) таҳлилларида 65 м<sup>2</sup> квартираларнинг ижара тўловларидан фойдаланилди.

\* Уй-жой нархининг даромадга нисбати (house price-to-income ratio) ҳисоб-китобида аҳолининг ўртача даромади сифатида 2024 йилда Тошкент шаҳрида ходимларга ҳисобланган ўртача номинал иш ҳақи (9 072,4 млн. сўм) ва уй-жой нархи сифатида 2025 йил 1 январь ҳолатига 65 м<sup>2</sup> квартиралар ўртача нархи (1 м<sup>2</sup> учун ўртача 15,7 млн. сўм) кўрсаткичларидан фойдаланилган.

Иқтисодий тадқиқотлар ва ислоҳотлар маркази томонидан эълон қилинган **Уй-жой бозори шарҳида** (2024 йил) Тошкент шаҳрида ушбу кўрсаткич 14,9 ни ташкил этиб, бунда аҳолининг ўртача даромадлари ижтимоий сўров натижалари асосида аниқланган.



*Ижара тўловларининг уй-жой нархига нисбати (gross rental yield)* халқаро ипотека амалиётида инвесторлар учун уй-жой ижарасининг рентабеллигини ҳисоблашда асосий кўрсаткичлардан бири бўлиб, ижарадан олинган йиллик даромаднинг уй-жой нархига нисбати орқали аниқланади. Мазкур қийматнинг юқори кўрсаткичлари квартира сотиб олиш учун йўналтирилган маблағларни ижара бизнеси орқали қисқароқ муддатда қопланишини билдиради.

Халқаро амалиётида мазкур нисбатнинг меъёрий кўрсаткичлари 5 фоизни ташкил этиб, ушбу нисбатнинг меъёрий кўрсаткичлардан юқори шаклланиши инвесторлар учун уй-жой бозорида қулай инвестиция муҳити шаклланишини билдиради.

2024 йил якунлари бўйича ижара тўловларининг уй-жой нархига нисбати Тошкент шаҳрида 8,8 фоизга тенг бўлиб, аҳоли жон бошига ЯИМ ҳажми сезиларли юқорироқ шаклланиган бошқа ҳамкор давлатларнинг пойтахтлари Москва (3,5 фоиз) ва Бокуга (5,8 фоиз) нисбатан ижобий кўрсаткични қайд этди (16-расм).

Таҳлиллар Тошкент шаҳрида турар жойларни хусусий сектор томонидан кичикроқ ҳажмда ижара мақсадлари учун қурилиши юқори рентабелли ва кам рискли бизнес фаолияти сифатида етарлича иқтисодий потенциал мавжудлигини кўрсатади.

Шунингдек, халқаро амалиётда *уй-жой нархининг ижара тўловларига нисбати (price-to-rent)* аҳолини уй-жой билан таъминлаш ислохотлари самарадорлигини ифодаловчи муҳим кўрсаткичлардан бири ҳисобланади.

Ушбу кўрсаткич уй-жой нархини йиллик ижара тўловларига нисбати орқали аниқланиб, ижарадан олинган даромадлар орқали неча йилда уй-жойнинг номинал қийматини қоплаш мумкинлигини билдиради.

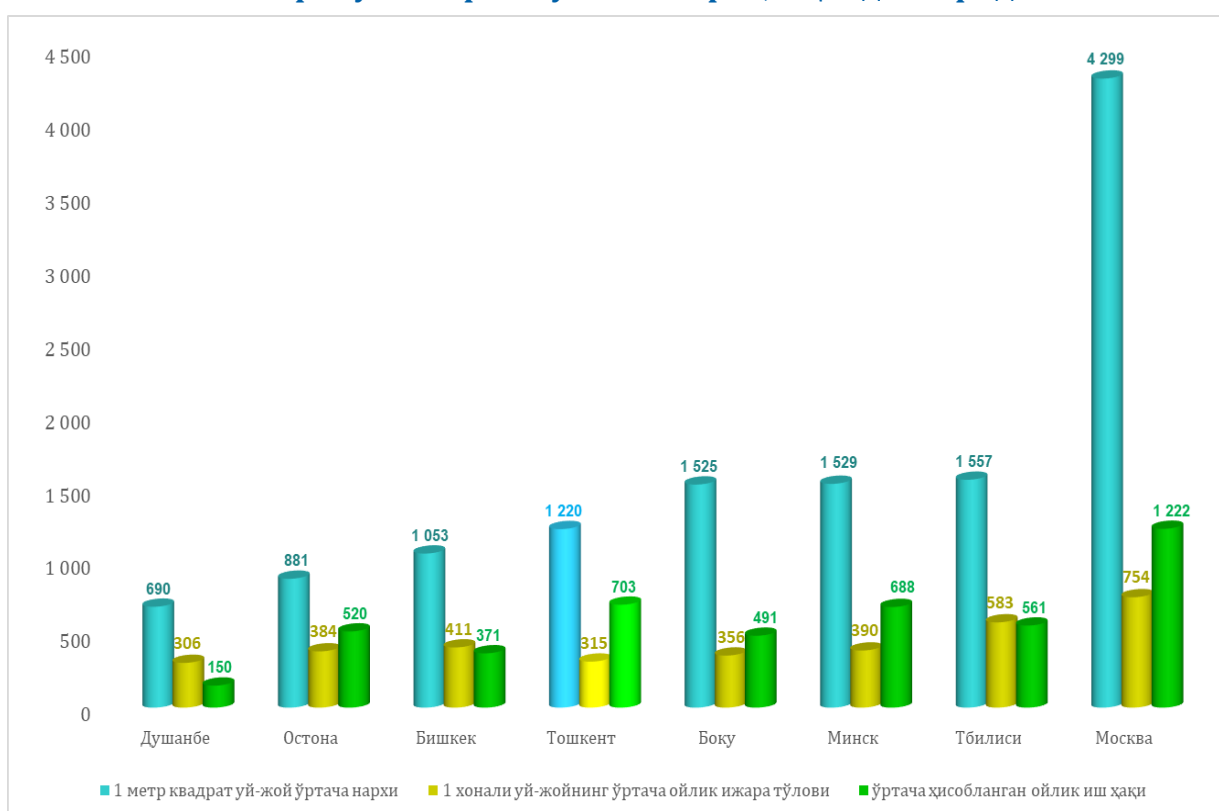
Мазкур кўрсаткичнинг юқори бўлиши уй-жойни ижарага олиш қулайроқ эканлигини кўрсатади. Индикаторнинг юқори кўрсаткичлари Москвада 24, Бокуда 19,1 ва Минскда 18,4 га тенг бўлган бўлса, Тошкент шаҳрида 11,4 коэффицентга тенг даражада шаклланиган.

Шу билан бирга, *уй-жой нархини даромадга нисбати (house price-to-income ratio)* кўрсаткичи сотиб олинган уй-жойларнинг нархини аҳолининг йиллик даромадига нисбати орқали аниқланиб, уй-жойларни йиллик даромад орқали қанча муддатда сотиб олиш мумкинлиги ифодалайди.

2024 йил якунлари бўйича уй-жой нархини аҳоли йиллик даромадига нисбатини юқори кўрсаткичлари Душанбеда 22,9, Москвада 17,6 коэффициентга тенг бўлган бўлса, Тошкент шаҳрида мазкур коэффициент 9,4 ни ташкил этиб, уй-жой сотиб олиш учун нисбатан камроқ муддат талаб этилишини кўрсатмоқда (16-расм).

Пойтахтлар кесимида 1 хонали квартираларнинг ойлик ўртача ижара нархи Тошкентда 315 АҚШ долларига тенг бўлиб, айрим ҳамкор давлатларнинг пойтахтлари Остона (384 АҚШ доллари), Минск (390 АҚШ доллари) ва Бокуга (356 АҚШ доллари) нисбатан ижобий кўрсаткични қайд этди (17-расм).

**17-расм. Айрим ҳамкор давлатлар пойтахтларида ўртача ойлик иш ҳақи, ижара тўловлари ва уй-жой нархи, АҚШ долларисида**



**Манба:** Марказий банк ҳисоб-китоби ва очиқ интернет маълумотлари.

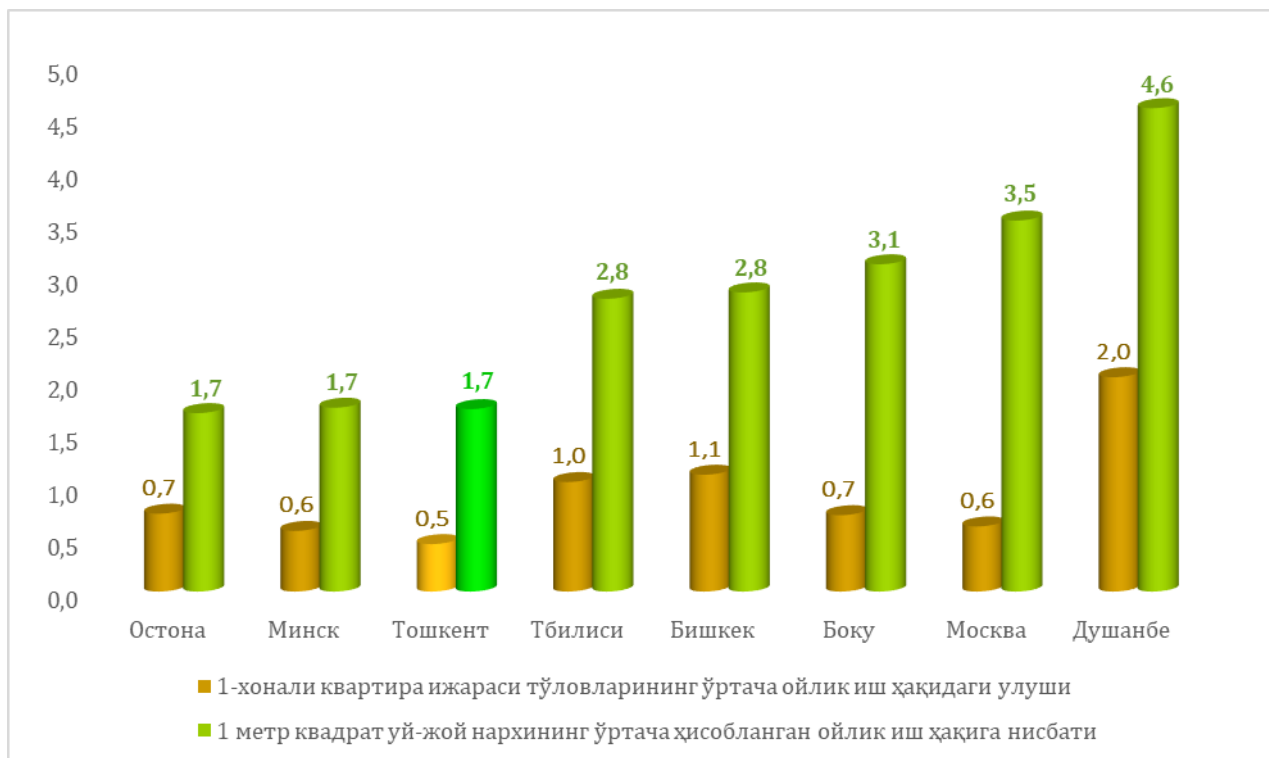
**Изоҳ:** Ижара тўлови сифатида пойтахтларда 35 м<sup>2</sup>ли 1-хонали уй-жойларнинг ойлик ўртача ижара тўловлари олинган.

Аҳолининг реал харид қобилиятини баҳолаш мақсадида пойтахтларда 1-хонали уй-жой ижараси тўловларининг ўртача ойлик иш ҳақидаги улуши ҳамда 1 м<sup>2</sup> уй-жой нархининг ўртача ҳисобланган ойлик иш ҳақидаги нисбати ўрганилди.

1-хонали уй-жой ижараси тўловлари ўртача ойлик иш ҳақидаги улушининг нисбатан ижобий кўрсаткичлари Тошкент (0,5), Минск (0,6) ва Москва (0,6) шаҳарларида кузатилган.

Шунингдек, 1 м<sup>2</sup> уй-жой нархининг ўртача ҳисобланган ойлик иш ҳақиға нисбатини юқори қийматлари Душанбе (4,6) ва Москвада (3,5) қайд этилди (18-расм).

**18-расм. 2025 йил 1 январь ҳолатига ижара тўловлари ва 1 м<sup>2</sup> уй-жой нархининг ойлик ўртача иш ҳақиға нисбати**



*Манба: Марказий банк ҳисоб-китоби ва очиқ интернет маълумотлари.*

Юқорида қайд этилган таҳлиллардан кўриш мумкинки, самарали уй-жой ислоҳотларини олиб бориш фақатгина мамлакатнинг иқтисодий ўсиш кўрсаткичларига боғлиқ эмас.

Айрим ҳамкор давлатларда аҳоли жон бошига ЯИМ кўрсаткичи глобал ўртача кўрсаткичлар атрофида шаклланган бўлса-да, аҳолининг йиллик даромадлари асосида уй-жой сотиб олиш нисбатан узоқроқ муддатни талаб этади.

Мамлакатимизда кўчмас мулк бозори фаоллигининг асосий тенденцияси Тошкент шаҳри ҳиссасига тўғри келиши пойтахтда ижара тизимини ривожлантиришни ҳамда уй-жойлар қурилишини устувор равишда аҳоли зич жойлашган шаҳар ва туманлар марказларига яқин ҳудудларда амалга оширишни тақозо этади.

**Турар-жойлар ижараси** нафақат хусусий сектор учун барқарор рентабелли бизнес фаолияти сифатида, балки давлат учун уй-жой сотиб олиш имкониятига эга бўлмаган аҳоли қатламига **қўшимча жамғариш муддатини тақдим этиш воситаси** сифатида келгуси ислоҳотларнинг янги йўналишларидан бири бўлиши лозим.