



Уй-жой бозори умумий таҳлили

2025 йил учун

МУНДАРИЖА

1. Кириш	2
2. Ўзбекистонда уй-жой бозоридаги умумий ҳолат	3
3. Уй-жой нархларини мўътадиллаштирувчи фундаментал факторлар	12
4. Уй-жой бозорида талабни рағбатлантирувчи омиллар	17
5. Ипотека кредитлари суммасининг гаров қийматига нисбати	23
6. Ўзбекистон ва айрим давлатларининг уй-жой бозори таҳлили	27
7. Кўп хонадонли уй-жой қуриш учун пудрат ташкилотларини молиявий қўллаб-қувватлаш ҳолати	31

© 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

Тел: (71) 212 60 99 (ички-264-79)

I. Кириш

Самарали ва инклюзив ипотека бозори мамлакатда ижобий ижтимоий кайфиятни шакллантирувчи асосий чоралар сифатида нафақат аҳолининг уй-жойга бўлган талабининг ечими сифатида, балки қурилиш ва капитал бозорининг ривожланишига хизмат қилади ҳамда иқтисодий ўсишга мультипликатив таъсир кўрсатади.

Инсон ҳуқуқлари умумжаҳон декларацияси 25-моддасида аҳолининг қулай уй-жойга эга бўлиши бевосита унинг яшаш ҳуқуқининг ажралмас қисми сифатида эътироф этилган.

Ўзбекистонда аҳоли сонининг барқарор ўсиши, урбанизация жараёнларининг фаоллашуви ҳамда уй-жойга бўлган узоқ муддатли талабнинг ортиши ипотека кредитлаш тизимининг иқтисодиётдаги аҳамиятини янада кучайтирмоқда.

Шу нуқтаи назардан, сўнгги йилларда Ўзбекистон уй-жой бозорида давлатнинг бош ислохотчи сифатидаги фаол роли ипотека кредити орқали уй-жой сотиб олаётган фуқароларнинг кўламида ҳам ўзининг ижобий натижаларини кўрсатмоқда.

Хусусан, тижорат банклари томонидан 2017-2025 йилларда бирламчи ва иккиламчи уй-жой бозоридан хонадонлар сотиб олиш, яқка тартибдаги уй-жойлар қуриш, реконструкция қилиш ва таъмирлаш учун 548,4 минг нафар фуқароларга умумий қиймати 105,3 трлн. сўмдан кўпроқ ипотека кредитлари ажратилиб, 2026 йил 1 январь ҳолатига мазкур кредитлар қолдиғи 2017 йилга нисбатан 8,2 баробарга ошган ҳолда 79,4 трлн. сўмни ташкил этди.

Мазкур даврда таклиф омилини рағбатлантириш мақсадида тижорат банклари томонидан 280 минг хонадонли 6,4 мингта кўп қаватли уй-жойлар қурилишини молиялаштириш учун пудрат ташкилотларига жами 24,7 трлн. сўм миқдорида кредитлар ажратилган.

Давлат ва хусусий секторнинг уй-жой бозорида фаоллашуви натижасида жорий йил 1 январь ҳолатига ипотека кредитлари қолдиғининг ЯИМга нисбати 4,3 фоизни ташкил этиб, 2017 йил бошига нисбатан 1,7фоиз бандга ошган.

Ўтказилган мазкур таҳлиллар орқали яқин истиқболда кўчмас мулк бозорида ялпи талабни рағбатлантирувчи демографик ва ижтимоий омиллар сақланиб қолинишини, иқтисодий омиллар эса фаол ўсувчи трендда давом этишини прогноз қилиш мумкин.

Бу, ўз навбатида, келгусида аҳоли даромадларига монанд равишда уларни уй-жой билан таъминлашнинг замонавий инструментларини жорий этиш билан бир қаторда таклиф омилини ҳам инклюзив уй-жой бозори сари диверсификациялашни тақозо этади.

II. Ўзбекистонда уй-жой бозоридаги умумий ҳолат

2025 йилда Ўзбекистонда уй-жой бозори аҳоли даромадлари даражаси ва кўчмас мулкка бўлган талабнинг барқарор ошиши, ажратилган ипотека кредитлари ҳажмининг сезиларли ўсиши, шунингдек, таклиф омилининг давлат томонидан юқори қўллаб-қувватланиши фонида шаклланди.

Уй-жойга бўлган талабни молиявий қўллаб-қувватлаш мақсадида тижорат банклари томонидан 2025 йилда 21,2 трлн. сўм (2024 йилга нисбатан 4,1 трлн. сўм кўп ёки 24 фоиз) миқдорида ипотека кредитлари ажратилди.

Ҳисобот даврида ажратилган ипотека кредитлари ҳажмида бирламчи уй-жой бозоридан хонадонлар харид қилиш учун йўналтирилган кредитларнинг улуши 2024 йилга нисбатан 11 фоиз бандга ошиб, 72 фоизни ташкил этган бўлса, бу борада иккиламчи уй-жой бозорида пасайиш тенденцияси кузатилган.

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

Кўрсаткичлар	2023 йил	2024 йил	2025 йил
Ажратилган ипотека кредитлари	16 851	17 098	21 215
- бирламчи бозорда	9 773,7	10 449,4	15 376,9
- иккиламчи бозорда	7 077,3	6 648,1	5 838,2
Марказлашган маблағлар ҳисобидан ажратилган ипотека кредитлари*	9 557,4	9 543,4	13 610
- субсидия хабарномасига эга фуқароларга ажратилган ипотека кредитлари	3 928,5	4 144,6	6 192,4
Банкнинг ўз маблағлари ҳисобидан ажратилган ипотека кредитлари*	5 717,3	5 978,9	5363
ЎЗИҚМК шартлари доирасида ажратилган ипотека кредитлари	1 576,3	1 575,3	2 242,6
- яқка тартибдаги уйларни қуриш, реконструкция қилиш ва таъмирлаш учун	1190,7	364,1	351,5
Ипотека кредитлари қолдиғи	01.01.2024 й. 58 178,1	01.01.2025 й. 67 736,2	01.01.2026 й. 79 396,2

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

Бирламчи уй-жой бозорига йўналтирилган ипотека кредитлари ҳажмидаги ўсиш кўрсаткичлари асосан Иқтисодиёт ва молия вазирлиги маблағлари (3 184,6 млрд. сўмга ошган) ҳамда “Ўзбекистон ипотекани қайта молиялаштириш компанияси” АЖ (ЎЗИҚМК) шартлари доирасида ажратилган ипотека кредитлари (667 млрд. сўм) ҳисобидан шаклланди (1-жадвал).

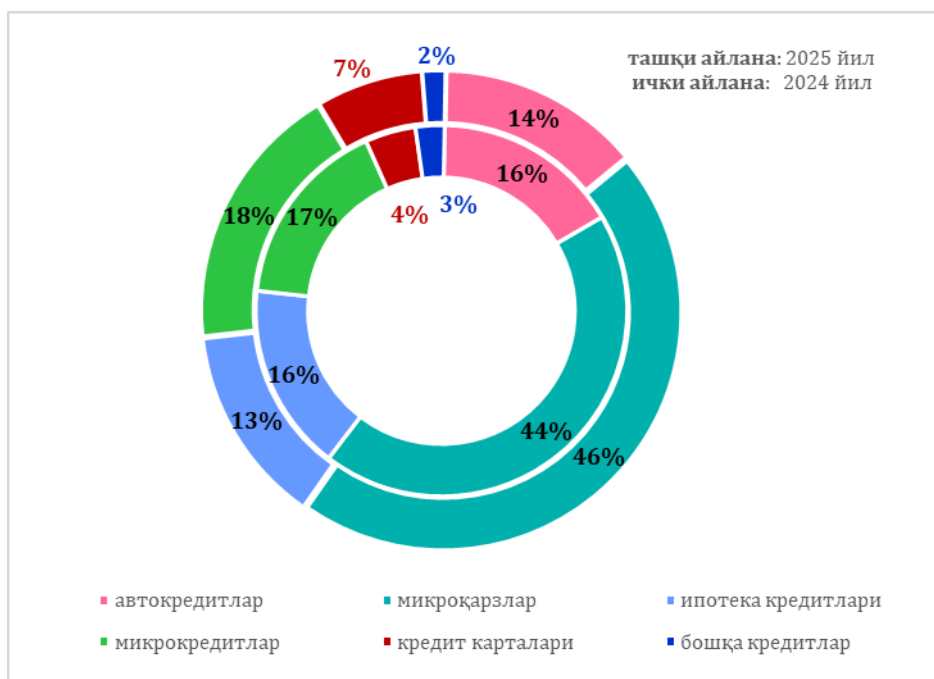
Натижада жорий йил 1 январь ҳолатига ажратилган ипотека кредитларининг қолдиғи 2025 йил бошига нисбатан 11,7 трлн. сўмга (17,3 фоизга) ошиб, 79,4 трлн сўмга етди.

Ҳисобот даврида тижорат банкларининг жами кредит портфели (604 трлн. сўм) таркибида ипотека кредитлари улуши 13,1 фоизни қайд этди.

Тижорат банклари томонидан ўтган йилда ажратилган жами 390 трлн. сўм миқдоридagi кредитларнинг 156,9 трлн. сўми (40 фоизи) жисмоний шахсларга йўналтирилган.

Жисмоний шахсларга ажратилган кредитлар таркибида кредит карталар (ўтган йилнинг мос даврига нисбатан 3 фоиз бандга), микроқарзлар (2 фоиз бандга) ва микрокредитларнинг (1 фоиз бандга) улушида сезиларли ўсиш кузатилган бўлса, ипотека кредитларининг улуши (ўтган йилда 2024 йилга нисбатан ажратилган ипотека кредитлари ҳажми 4,1 трлн сўмга ошган бўлса-да) 3 фоиз бандга камайган.

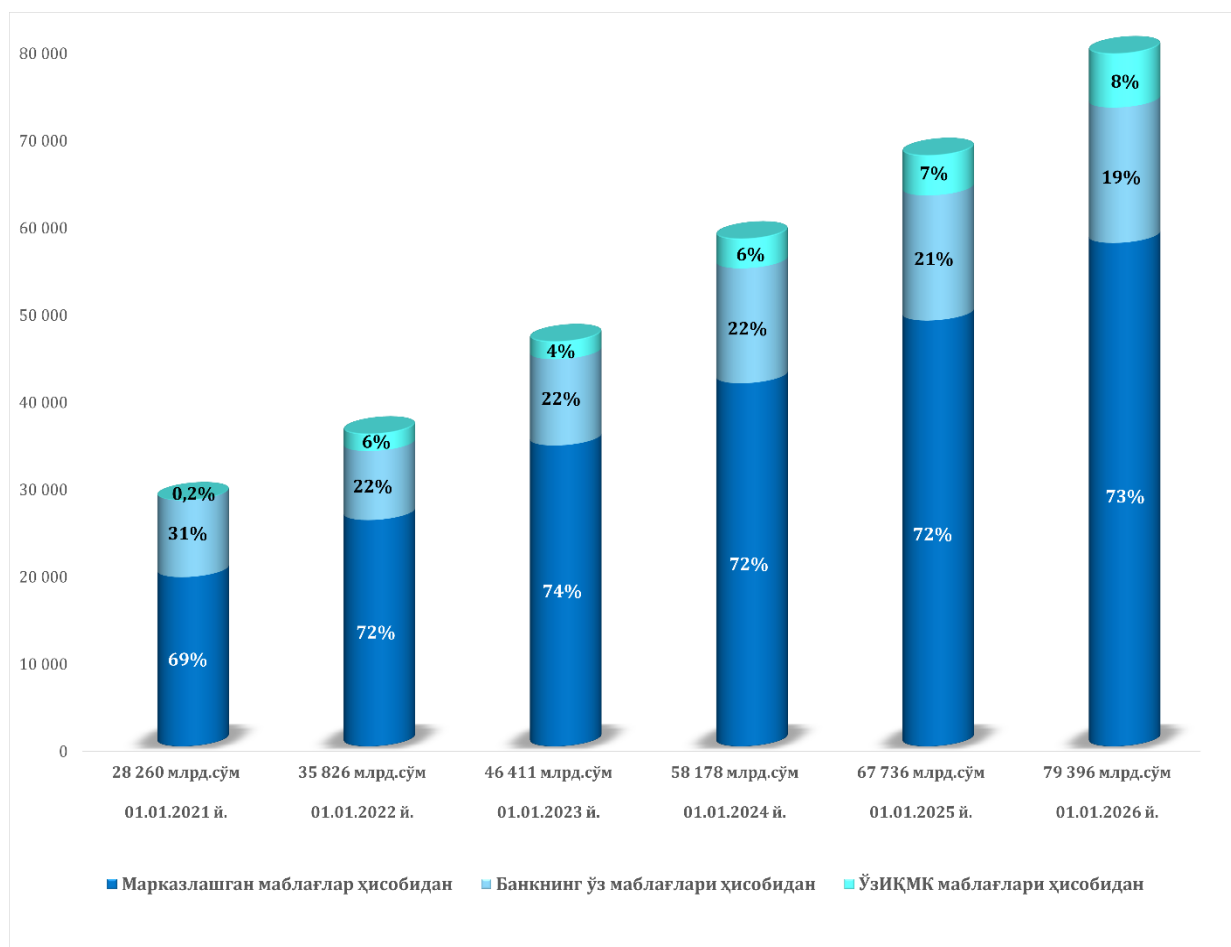
1-расм. 2024-2025 йилларда жисмоний шахсларга ажратилган кредитларнинг таркибий улуши, фоизда



Манба: Ўзбекистон Республикаси Марказий банки.

Мазкур пасайиш тенденцияси ҳисобот йилида 2024 йилга нисбатан жисмоний шахсларга ажратилган жами кредитлар (51 фоизга ошган) ипотека кредитларига қараганда (24 фоизга ошган) сезиларли даражада тезроқ ўсганлиги билан боғлиқ ҳисобланади (1-расм).

2-расм. Ипотека кредитлари қолдиғининг ресурс манбалари бўйича таркибий улуши, фоизда



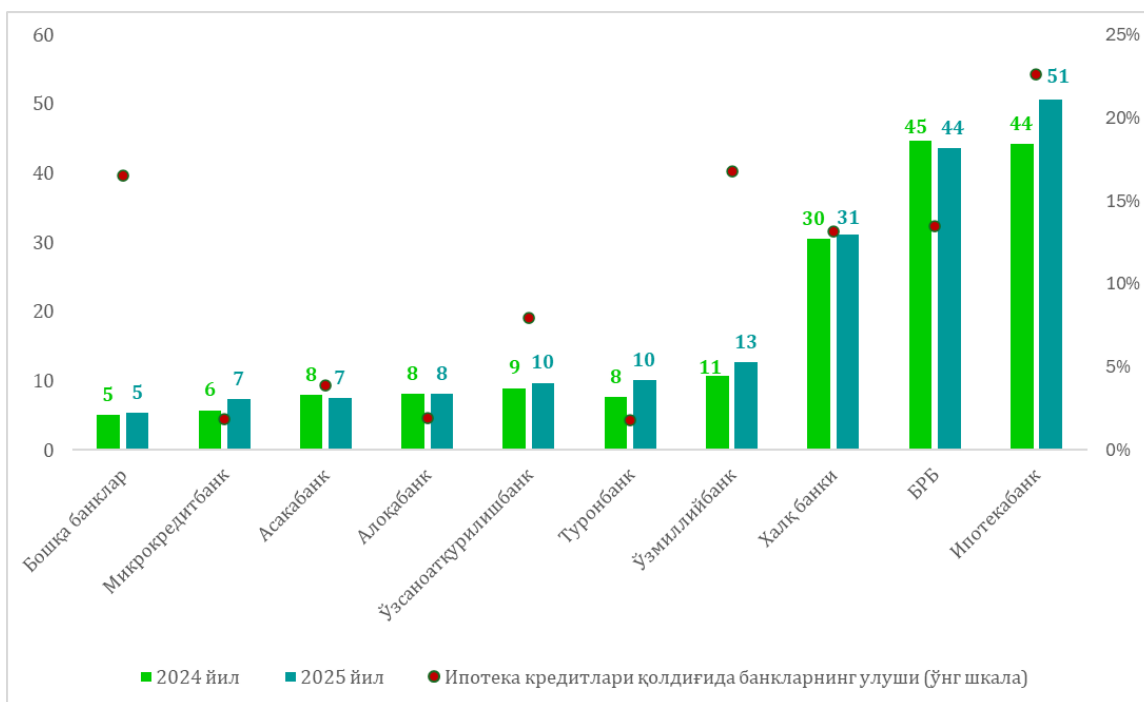
Манба: Ўзбекистон Республикаси Марказий банки.

Жорий йил 1 январь ҳолатига ажратилган ипотека кредитлари қолдиғининг 73 фоизи марказлашган маблағлар ҳамда 8 фоизи ЎЗИҚМК маблағлари ҳиссасига тўғри келиб, 2021 йил бошига нисбатан мос равишда 4 фоиз банд ва 7,8 фоиз бандга ортган бўлса, ушбу кўрсаткич банкнинг ўз маблағлари бўйича 12 фоиз бандга пасайган (2-расм).

Ушбу пасайиш марказлашган ҳамда ЎЗИҚМК маблағлари ҳисобидан ажратиладиган ипотека кредитларининг бозор ставкалари нисбатан пастроқ даражада шаклланаётганлиги боис, мазкур кредитлар учун банкнинг ўз маблағлари ҳисобидан ажратилаётган ипотека кредитларига нисбатан юқори талаб юзага келаётганлиги билан боғлиқ ҳисобланади.

Ипотека кредитлари қолдиғининг жами кредит портфелидаги улушининг юқори кўрсаткичлари Ипотекабанк ва Бизнесни ривожлантириш банкида кузатилган бўлса, нисбатан қуйи кўрсаткичлари Микрокредит ва Асакабанкда қайд этилган (3-расм).

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



Манба: Ўзбекистон Республикаси Марказий банки.

Таҳлилларга кўра, ўтган йилда ажратилган ипотека кредитларининг 64 фоизи марказлашган маблағлар, 25 фоизи тижорат банкларининг ўз маблағлари ҳисобидан ҳамда 11 фоизи ЎЗИҚМК шартлари доирасида берилган кредитлар ҳиссасига тўғри келади.

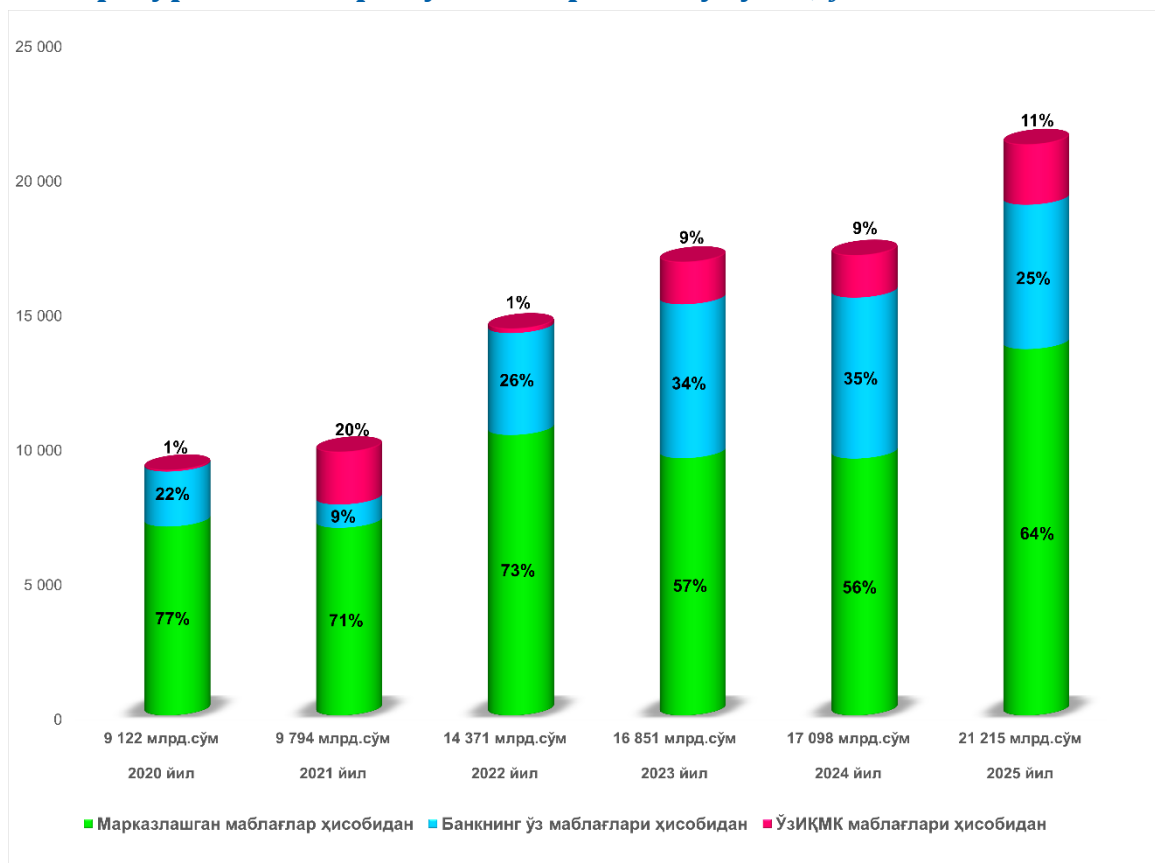
Марказлашган маблағлар ҳисобидан ажратилган ипотека кредитларининг йиллик ставкаси 18 фоизгача (*субсидия хабарномасига эга фуқароларга ажратилган ипотека кредитлари фоиз харажатлари 4 фоизи дастлабки 5 йилда давлат томонидан қопланади*) этиб белгиланганлиги аҳоли даромадлари ва кўчмас мулк бозорининг жорий конъюнктураси шароитида ушбу кредитларга бўлган талабни янада рағбатлантиради.

Натижада, ҳисобот даврида бирламчи бозордан хонадонлар сотиб олиш учун ажратилган ипотека кредитларининг 89 фоизи марказлашган маблағлар, 40 фоизи эса субсидия хабарномасига эга фуқароларга ажратилган.

Бу, ўз ўрнида, ўтган йилда банкларнинг ўз маблағлари ҳисобидан ажратилган ипотека кредитлари ҳажмининг жами ажратилган ипотека кредитларидаги улуши 2024 йилга нисбатан 10 фоиз бандга пасайиб, 25 фоиз даражада шаклланишига асос бўлди.

Шунингдек, бу борада сўнгги йилларда ЎЗИҚМК шартлари доирасида ажратилган ипотека кредитлари кўрсаткичларида барқарор ўсиш суръатлари кузатилмоқда (*4-расм*).

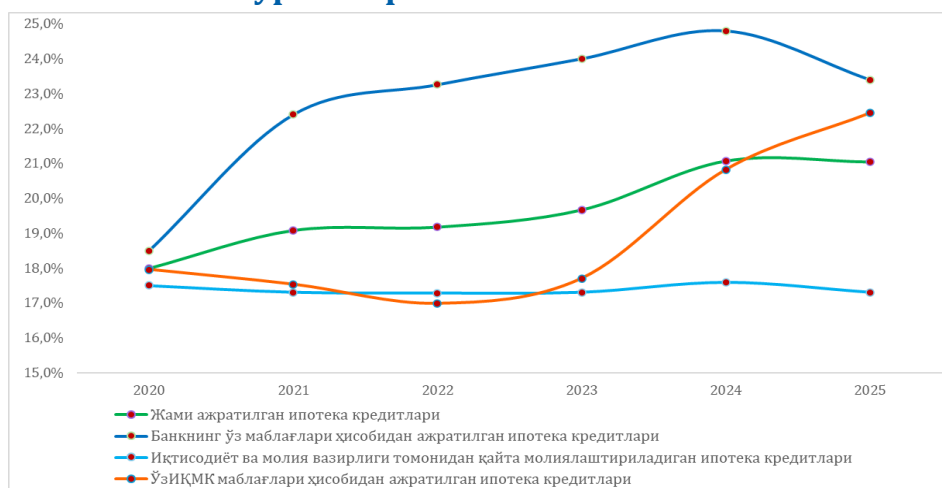
4-расм. 2020 - 2025 йилларда ажратилган ипотека кредитларининг ресурс манбалари бўйича таркибий улуши, фоизда



Манба: Ўзбекистон Республикаси Марказий банки.

Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2019 йил 29 ноябрдаги “Ипотека кредити механизмларини такомиллаштиришга оид қўшимча чора-тадбирлар тўғрисида”ги ПФ-5886-сон Фармони асосида аҳолига марказлашган маблағлар ҳисобидан ипотека кредити ажратиш тизими жорий этилгандан сўнг, тижорат банкларининг ўз маблағлари ҳисобидан бозор ставкаларида ажратиладиган ипотека кредитлари фоизи сезиларли даражада ошган.

5-расм. 2020 - 2025 йилларда ажратилган ипотека кредитларининг ўртача фоиз ставкasi



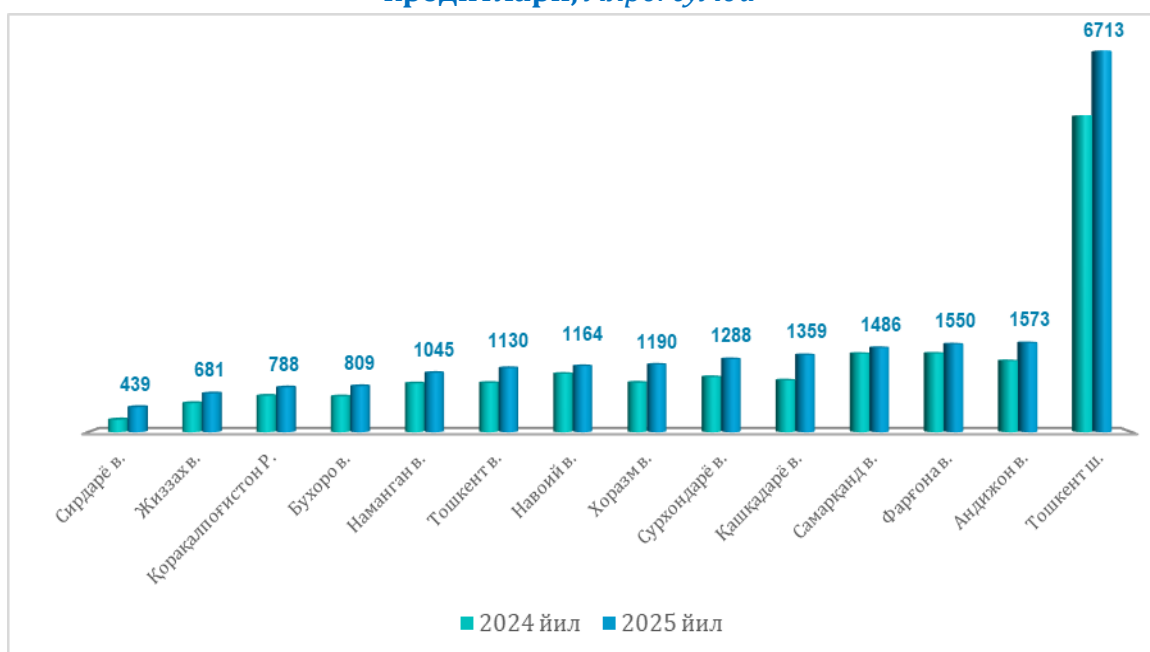
Манба: Ўзбекистон Республикаси Марказий банки.

Хусусан, банкларнинг ўз маблағлари ҳисобидан ажратилган ипотека кредитлари ўртача йиллик фоиз ставкаси 2020 йилдаги 18,5 фоиздан 2024 йилда 24,8 фоизгача ошган бўлса, сўнгги йилларда тижорат банклари ўртасида соғлом рақобат муҳити фаол шаклланиши натижасида йиллик ўртача фоиз ставкалари 2025 йилда 23,4 фоизгача пасайган.

Натижада, ажратилган ипотека кредитлари бўйича йиллик ўртача фоиз ставкаси 21 фоиз даражасида шаклланиб, 2024 йилга нисбатан 0,1 фоиз бандга пасайиш қайд этилди.

Худудлар кесимида ажратилган ипотека кредитларининг юқори улуши Тошкент шаҳри (32 фоиз), Андижон (7 фоиз), Фарғона (7 фоиз) вилоятлари, нисбатан кам улуши эса Сирдарё (2 фоиз) ва Жиззах (3 фоиз) вилоятлари ҳиссасига тўғри келмоқда (6-расм).

6-расм. 2024 - 2025 йилларда худудлар кесимида ажратилган ипотека кредитлари, млрд. сўмда

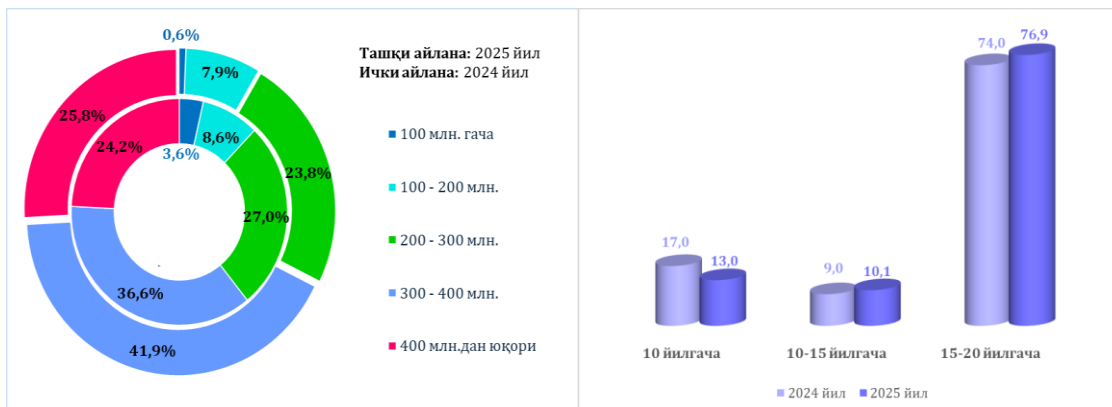


Манба: Ўзбекистон Республикаси Марказий банки.

2025 йилда жами ажратилган ипотека кредитлари таркибида 300 млн. сўмгача бўлган ипотека кредитлари улуши пасайган бўлса, 300 – 400 млн. сўмгача ва 400 млн. сўмдан юқори миқдорда ажратилган ипотека кредитлари улушида мос равишда 5,3 фоиз банд ва 1,6 фоиз бандга ўсиш қайд этилган.

Шунингдек, 2025 йилда 10 йилгача ажратилган ипотека кредитларининг жами ажратилган ипотека кредитларидаги улуши 4 фоиз бандга пасайиб, 13 фоизни ташкил этган бўлса, 10-15 йилгача ва 15-20 йилгача ажратилган ипотека кредитларида мос равишда 1,1 фоиз ва 2,9 фоиз бандга ошган (7-расм).

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

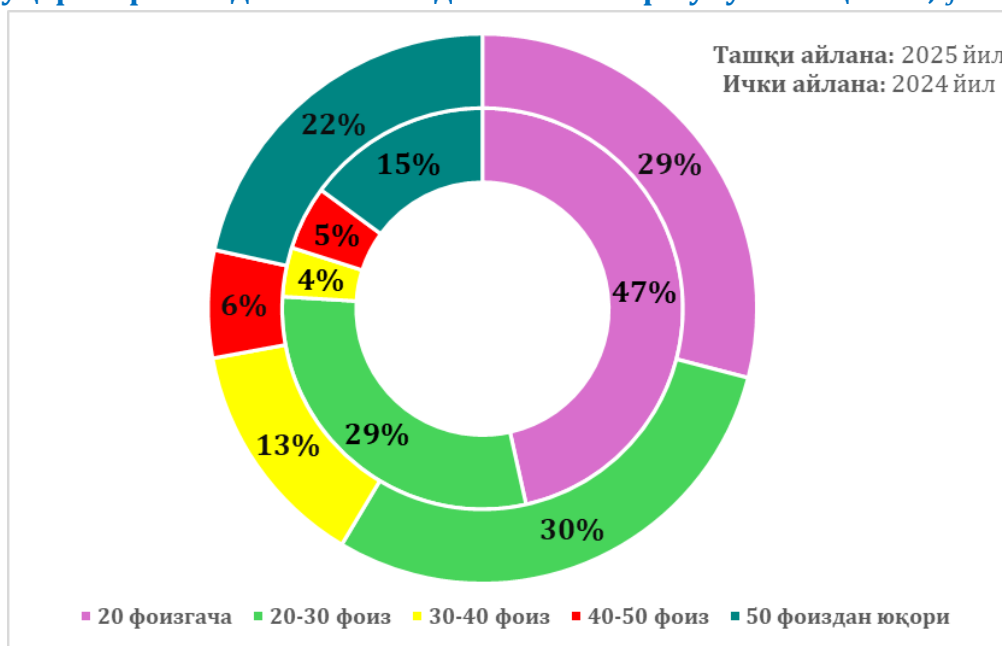


Манба: Ўзбекистон Республикаси Марказий банки

Сўнгги йилларда ходимларга ҳисобланган ойлик номинал ўртача иш ҳақи ва аҳоли умумий даромадларининг йиллик ўртача ўсиш кўрсаткичларини уй-жой нархларининг ўртача йиллик ўзгаришига нисбатан юқори даражада шаклланиши ипотека кредити ажратиш жараёнида фуқароларнинг кўпроқ миқдордаги дастлабки бадал маблағлари билан иштирок этиш тенденцияси ўсишига ижобий таъсир этган.

Хусусан, ипотека кредити ажратиш жараёнида 50 фоиздан юқори миқдордаги дастлабки бадал маблағлари билан иштирок этувчи қарз олувчилар категориясининг жами ипотека кредити олувчилардаги улуши 7 фоиз бандга ошиб, 22 фоизга етган бўлса, аксинча 20 фоизгача дастлабки бадал маблағлари билан иштирок этувчилар улуши 18 фоиз бандга камайиб, 29 фоизни ташкил этган (8-расм).

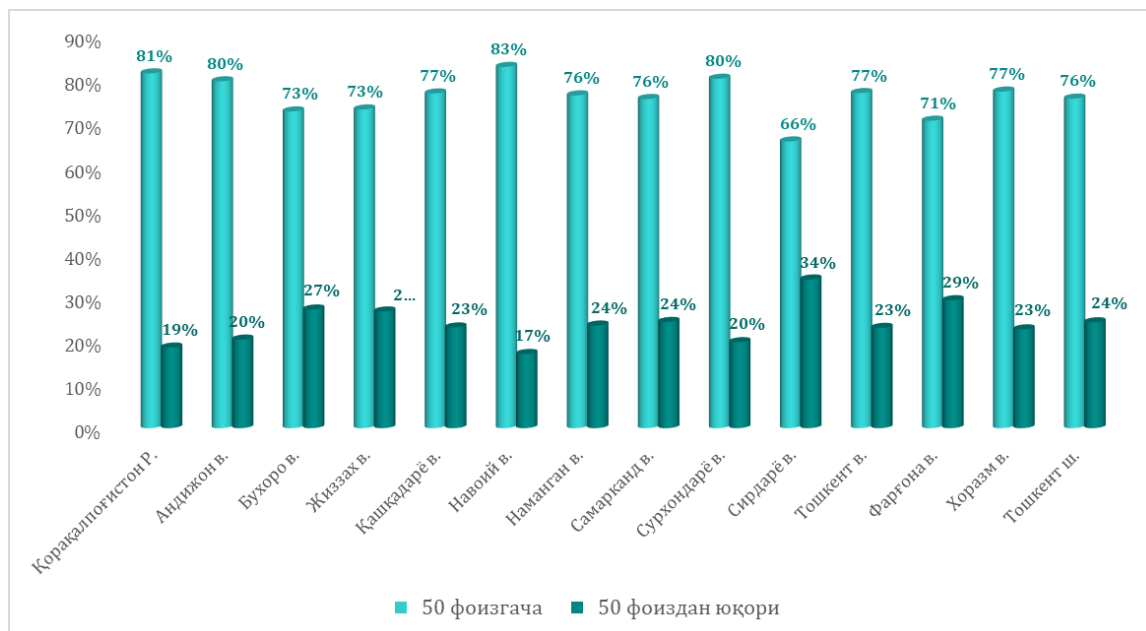
8-расм. 2024-2025 йилларда ажратилган ипотека кредитларида фуқароларнинг дастлабки бадал маблағлари улуши таҳлили, фоизда



Манба: Ўзбекистон Республикаси Марказий банки.

Худудлар кесимида 50 фоиздан юқори миқдордаги дастлабки бадал маблағлари билан иштирок этиш фаоллиги Сирдарё вилояти (34 фоиз), Фарғона вилояти (29 фоиз) ҳамда Жиззах (27 фоиз) ва Бухоро (27 фоиз) вилоятларида кузатилди (9-расм).

9-расм. 2025 йилда ажратилган ипотека кредитларида фуқароларнинг дастлабки бадал маблағларини худудлар кесимидаги таҳлили, фоизда



Манба: Ўзбекистон Республикаси Марказий банки

Шунингдек, 2025 йилда субсидия хабарномасига эга 20,5 минг нафар уй-жой шароитларини яхшилашга муҳтож бўлган фуқароларга умумий қиймати 6,2 трлн. сўм миқдорида ипотека кредитлари ажратилиб, уларнинг жами ажратилган ипотека кредитларидаги улуши 2024 йилга нисбатан 5 фоиз бандга ошган ҳолда 29 фоизга етди.

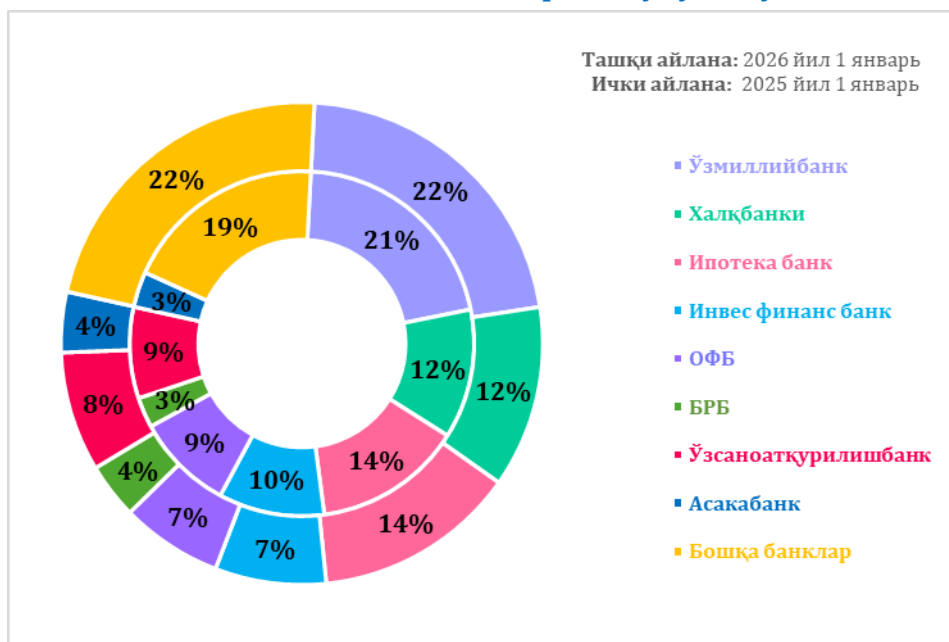
Ўтган йилда субсидия хабарномаси асосида ажратилган (6,2 трлн. сўм) ипотека кредитлари таркибида юқори улушлар Андижон (13 фоиз), Самарқанд (12 фоиз) ва Фарғона (12 фоиз) вилоятлари ҳиссасига тўғри келмоқда.

Шу билан бирга, ўтган йилда тижорат банклари томонидан ўз маблағлари ҳисобидан фуқароларга 5,4 трлн. сўм миқдоридаги ипотека кредитлари ажратилиб, 2024 йилга нисбатан пасайиш кўрсаткичи (616 млрд. сўмга) қайд этилган.

Мазкур пасайишни ўтган йилда 2024 йилга нисбатан марказлашган маблағлар ҳамда ЎЗИҚМК маблағлари ҳисобидан ажратиладиган ипотека кредитлари мос равишда 4 675 млрд. сўм ва 667,3 млрд сўм ошиши ҳамда марказлашган ресурс маблағлари ҳисобидан ажратиладиган ипотека кредитлари асосан бирламчи бозордан уй-жойлар сотиб олишга йўналтирилиши билан изоҳлаш мумкин.

Банкнинг ўз маблағлари ҳисобидан ажратилган ипотека кредитларининг 68 фоизи (3654,1 млрд. сўм) иккиламчи бозордан, 32 фоизи эса (1708,8 млрд. сўм) бирламчи бозордан хонадонлар сотиб олиш йўналтирилган.

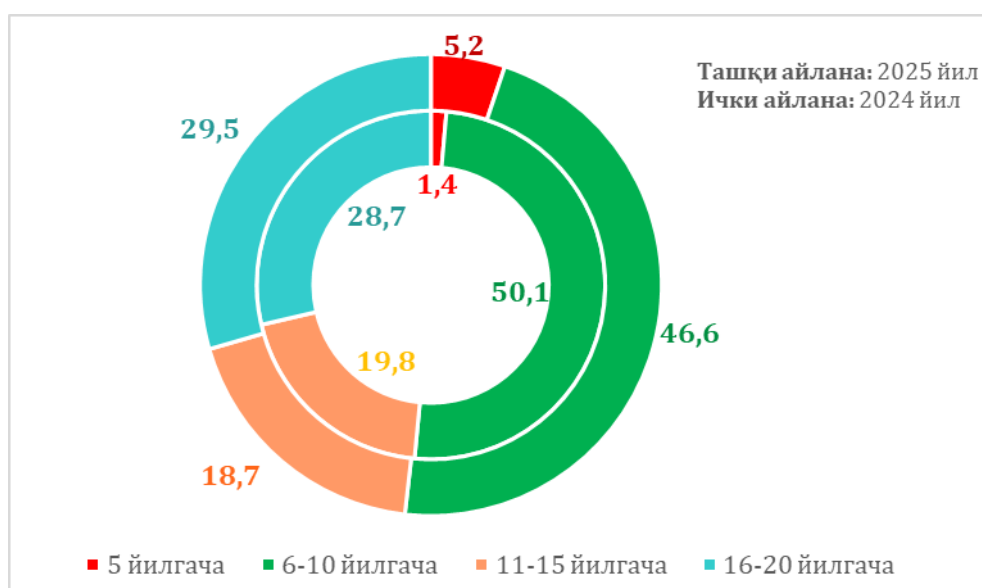
10-расм. Ўз маблағлари ҳисобидан ажратилган ипотека кредитлари қолдиғида банкларнинг улуши, фоизда



Манба: Ўзбекистон Республикаси Марказий банки

Мазкур ипотека кредитлари қолдиғи жорий йил 1 январь ҳолатига 15,5 трлн. сўмни ташкил этиб, 2025 йил 1 январь кўрсаткичларига нисбатан 8 фоизга ўсган. Ушбу ипотека кредитларининг банклар кесимида юқори улуши Ўзмилийбанк (22 фоиз), Ипотека банк (14 фоиз) ва Халқ банкларининг (12 фоиз) ҳиссасига тўғри келади (10-расм)

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



Манба: Ўзбекистон Республикаси Марказий банки

Тижорат банклари ўз маблағлари ҳисобидан ажратилган ипотека кредитларининг 5,2 фоизи 5 йилгача муддатга, 46,6 фоизи 6 – 10 йилгача муддатга, 18,7 фоизи 11 – 15 йилгача муддатга ҳамда 29,5 фоизи 16 – 20 йилгача муддатга тақдим этилган (11-расм).

III. Уй-жой нархларини мўтадиллаштирувчи фундаментал факторлар

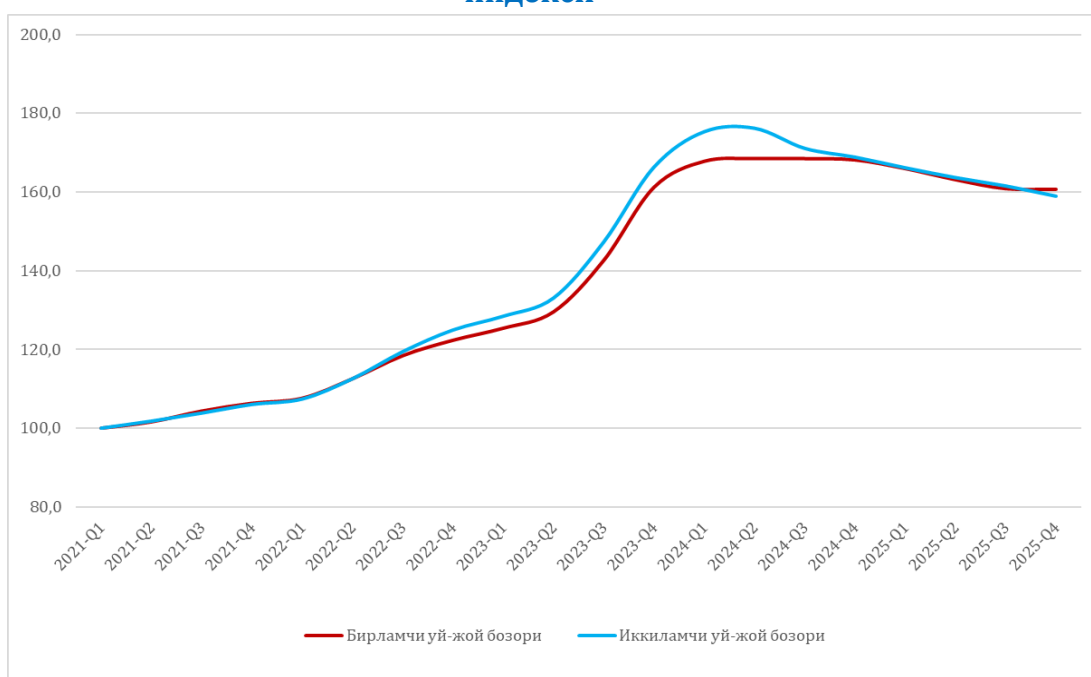
Ўзбекистон уй-жой бозоридаги нархлар индекси ҳар икки сегментда ҳам нархлар индекси ўзининг юқори нуқтасига етиб, сўнгги икки йил давомида кўчмас мулк таклифининг ошиши фонида нархлар ўзининг нисбатан барқарор фазасига ўтаётганлигини кўрсатмоқда.

Кўчмас мулк бозорида талаб ва таклиф ўртасидаги мутаносиблик яхшиланиши фонида 2025 йил IV чорагида III чоракка нисбатан бирламчи ва иккиламчи бозорда йиллик ўзгариш мос равишда -1,3 ва 0,7 фоизни ташкил этди¹.

Шунингдек, сўнгги йиллар давомида уй-жой таклифи ҳажмининг сезиларли ошиши фонида уй-жойларнинг нархлари индекси ўтган йил якуни бўйича 2024 йилга нисбатан бирламчи бозорда 4,4 фоизга, иккиламчи бозорда эса 5,9 фоизга пасайган (12-расм).

Кўчмас мулк нархлари ўсиш динамикасининг барқарор босқичига ўтиши асосан қуйидаги фундаментал омиллар билан боғлиқ бўлиши мумкин.

12-расм. Бирламчи ва иккиламчи бозорда уй-жойлар нархи индекси



Манба: Ўзбекистон Республикаси Миллий статистика қўмитаси

¹ Кўчмас мулк бозори таҳлили. 2025 йил IV чорак.

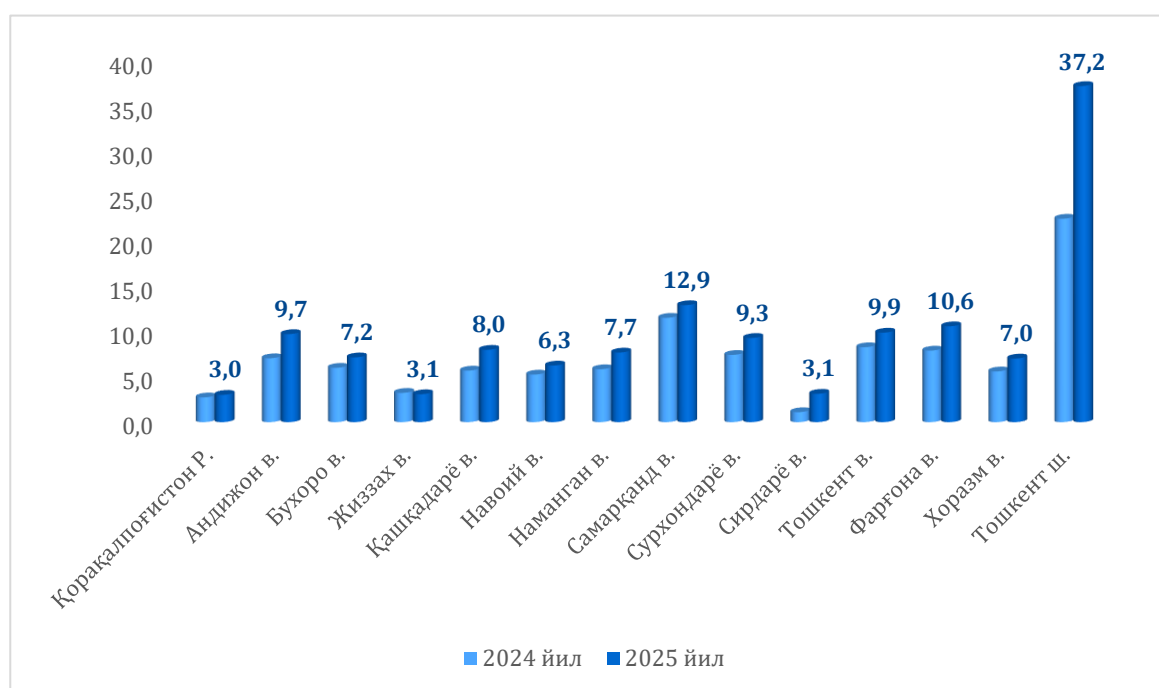
https://cbu.uz/upload/iblock/fb8/03i95bk4b4j5wd2nysp6vkj2qy3wr2k7/Ku_chmas_mulk_bozori_2025_4_chorak_Kiril_merged.pdf

Уй-жой таклифининг сезиларли ўсиши аҳолининг танлов имкониятларини оширган.

Кўчмас мулк нархларига асосий таъсир қилувчи омиллардан бири йиллик таклиф ҳажми ҳисобланади.

Ўтган йилда уй-жой таклифи ҳажми 2024 йилга нисбатан 35 мингтага ошган ҳолда йиллик қуриб битказилган хонадонлар сони 135 мингтага етиб, мазкур кўрсаткич Тошкент шаҳрида 37,2 мингтани (*2024 йил нисбатан 14,7 мингтага кўп*), Самарқандда 12,9 мингтани (+ 1,4 мингта), Фарғонада 10,6 мингтани (+ 2,7 мингта) ташкил этган (13-расм).

13-расм. 2024-2025 йилларда ҳудудларда қуриб битказилган кўп хонадонли уйлардаги хонадонлар сони²



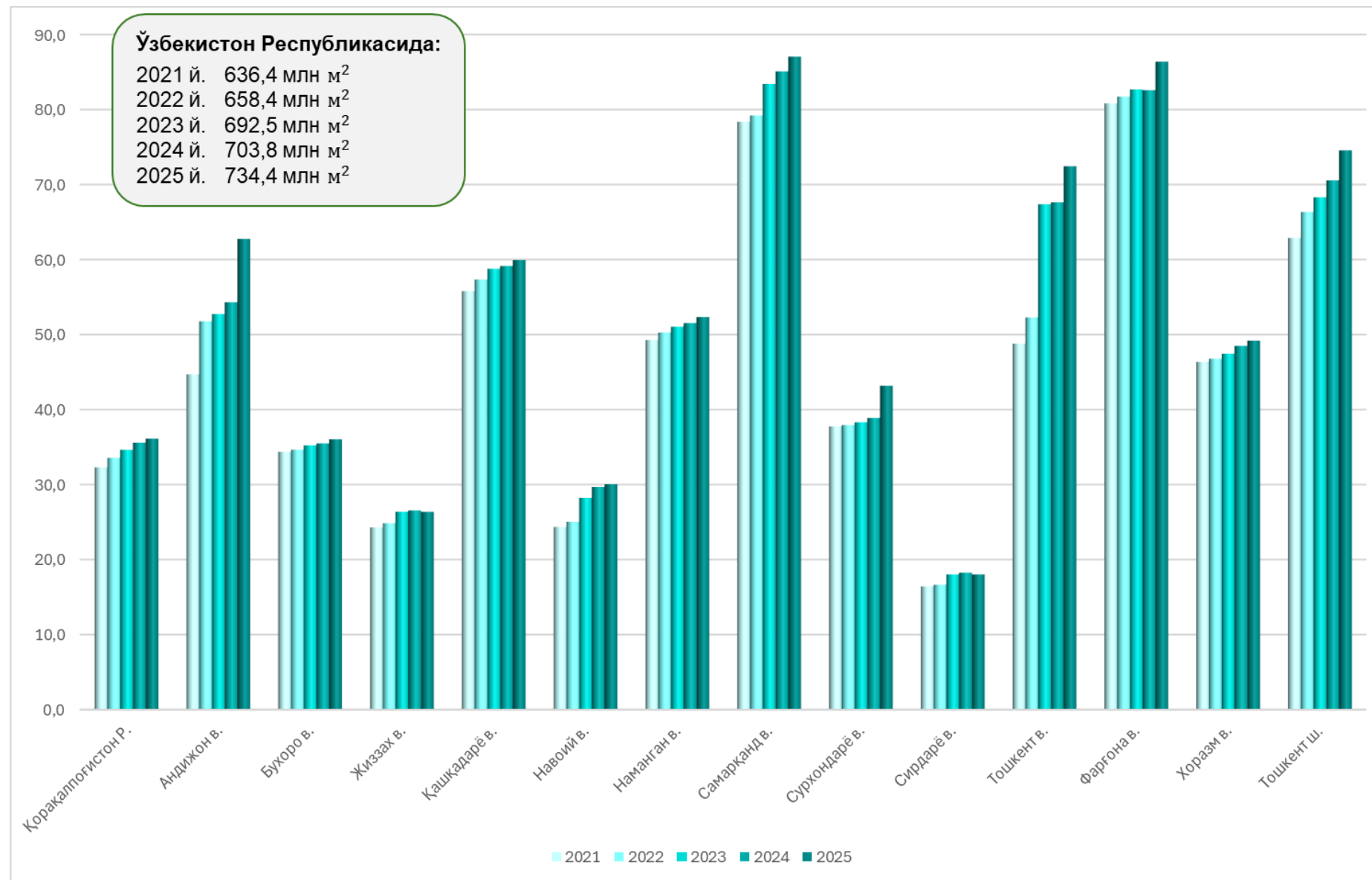
Манба: Қурилиш ва уй-жой коммунал хўжалиги вазирлиги

Натижада, 2026 йил 1 январь ҳолатига республикада уй-жой фондининг умумий майдони 734,4 млн. м² ни ташкил этиб, 2025 йил 1 январь кўрсаткичларига нисбатан 4 фоизга (30,6 млн. м²га) ошди. Уй-жой фондининг умумий майдони бўйича юқори кўрсаткичлари Самарқандда 87 млн. м² ни, Фарғонада 86,4 млн. м² ни ҳамда Тошкент шаҳрида эса 74,5 млн. м² ни ташкил этмоқда (14-расм).

Натижада, жорий йилда аҳолининг ўртача уй-жой билан таъминланиш даражаси 2017 йилдаги 15,7 м² дан 19,2 м² гача ўсган.

² Сўнги йилларда аҳоли томонидан ипотека кредитлари орқали қурилиш даврида хонадонларни сотиб олиш тенденцияси ортиб бораётганлиги сабабли, ушбу таҳлилда ҳудудларда 2025 йилда қуриб битказилган хонадонлар сонидан фойдаланилган. Ҳисобот даврида қуриб битказилган 135 мингта хонадонлар 106 мингтасига кадастр ҳужжатлари расмийлаштирилган.

14-расм. Худудларда уй-жой фондинг умумий майдони, млн. м²



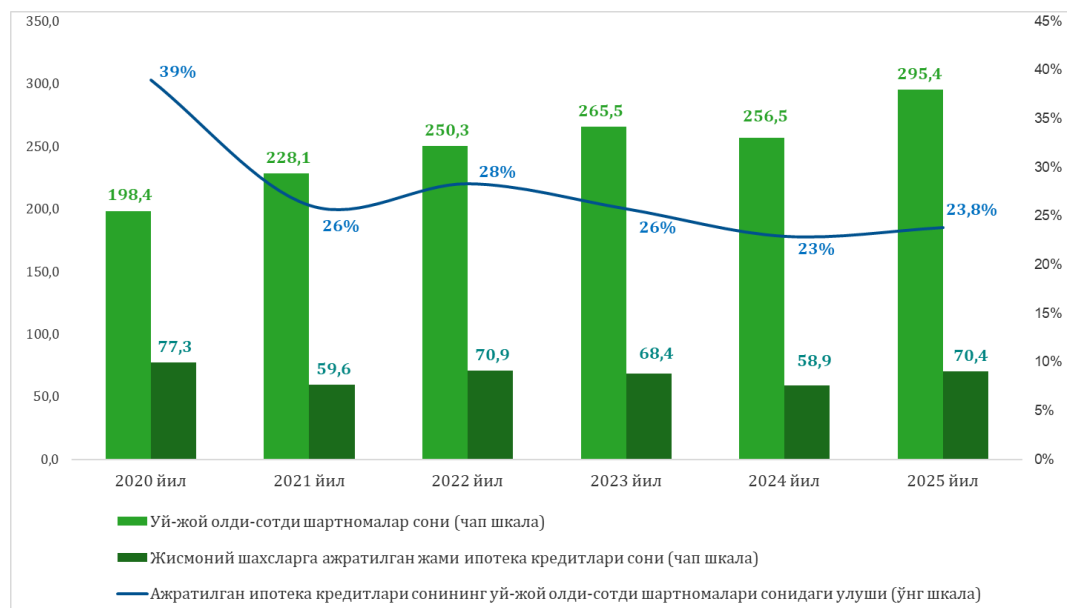
Юқорида қайд этилган таҳлиллар уй-жой нархлари ўсишининг мўътадиллашуви бевосита фойдаланишга топширилган хонадонлар сонининг 2024 йилга нисбатан ошиши натижасида умумий талаб ва таклиф ўртасидаги мувозанатнинг барқарорлашуви билан боғлиқлигини кўрсатади.

Уй-жой таклифининг ошиши бевосита уй-жой олди-сотди шартномалари сонининг ўсишига ҳам ижобий таъсир этган.

Ҳисобот йилида уй-жой олди-сотди шартномалари сони 295,4 мингта³ ташкил этиб, 2024 йил кўрсаткичларига нисбатан 15,2 фоизга (38,9 мингта) ошган. Эътиборлиси, уй-жой олди-сотди шартномалари умумий сонидан ипотека кредитлари орқали сотиб олинган уй-жой олди-сотди шартномаларининг улуши 23,8 фоизни ташкил этиб, 2024 йилга нисбатан 0,8 фоиз бандга ўсган (15-расм).

Ипотека кредитлари орқали уй-жой сотиб олишнинг юқори улуши Сурхондарёда 37,8 фоизга (2024 йилга нисбатан 5,1 фоиз бандга ошган), Навоийда 35,3 фоизга (0,6 фоиз бандга камайган) ҳамда Қашқадарёда 33,3 фоизга (5,6 фоиз бандга ошган) тенг даражада шаклланган.

15-расм. Жами уй-жой олди-сотди шартномалари ва ажратилган ипотека кредитлари сони, мингта



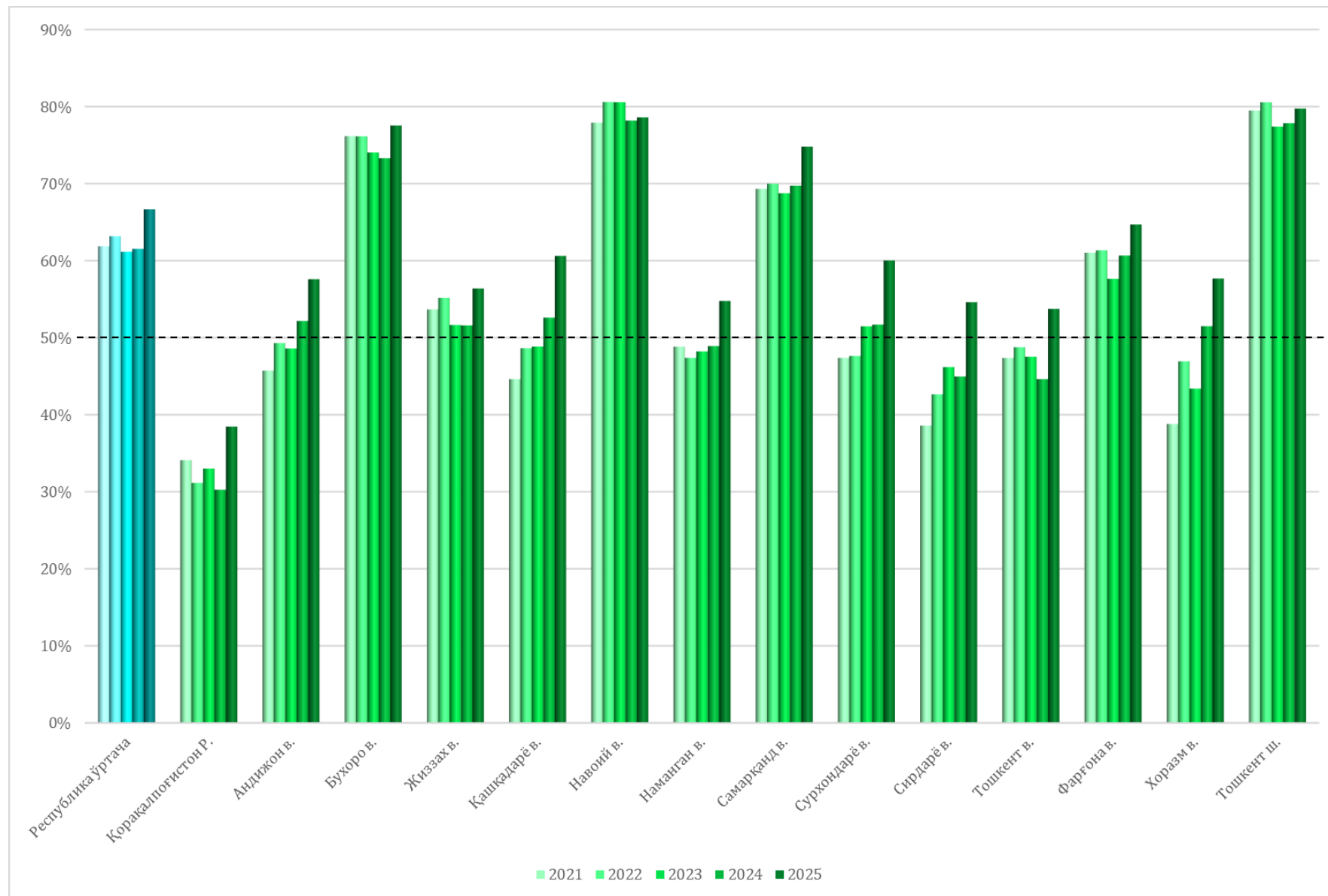
Манба: Ўзбекистон Республикаси Адлия вазирлиги.

2025 йилда уй-жой олди-сотди шартномалари сонидан яқка тартибда уй-жойларнинг улуши 2024 йилга нисбатан 5 фоиз бандга пасайиб, 33 фоизни ташкил этган.

Умумий уй-жой олди-сотди шартномалари сонидан кўп қаватли уй-жойлардаги хонадонларнинг юқори улуши Тошкент шаҳри (80 фоиз), Навоий (79 фоиз), Бухоро (78 фоиз) ва Самарқанд (75 фоиз) вилоятларида қайд этилган (16-расм).

³ Марказий банкнинг 2025 йил IV чорақ якуни бўйича “Кўчмас мулк бозори таҳлили”да олди-сотди шартномалари сони 319,5 мингта кўрсатилиб, бундан нотурар жой объектлари ҳам инобатга олинган.

16-расм. Жами олди-сотди шартномалар таркибида хонадонларнинг олди-сотдиси улуши, фоизда



Манба: Ўзбекистон Республикаси Адлия вазирлиги

Барқарор иқтисодий ўсиш цикли уй-жой бозорида инвестиция муҳитини яхшилаш билан бирга аҳолининг тўловга лаёқати ошишида ҳам муҳим аҳамият касб этади.

Ўтган йилда республика бўйича қурилиш ишларини амалга ошириш мақсадида жами 313,9 трлн. сўм маблағлари йўналтирилиб, 2024 йилга нисбатан 14,2 фоизга ошди⁴.

Шунингдек, Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2025 йил 2 февралдаги ПФ-26-сон Фармони ижросини таъминлаш мақсадида ўтган йилда тижорат банклари томонидан 43,6 минг хонадонли 687 та қўп хонадонли уй-жойлар қурилиши учун пудрат ташкилотларига умумий қиймати 4,4 трлн. сўм миқдоридаги кредитлар ажратилган.

“Янги Ўзбекистон” массивларида қурилган уй-жойларнинг ижтимоий инфратузилмаси ва ташқи коммуникация тармоқлари учун бюджет маблағлари ҳисобидан 1,3 трлн. сўм миқдоридаги маблағлар йўналтирилган.

Бундан ташқари, Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2025 йил 19 ноябрдаги ПФ-219-сон Фармонига 2040 йилга қадар ҳар йили қурилаётган уй-жойлар сонини икки бараварга ошириб, 421 мингтага етказиш вазифаси белгиланган.

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

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

IV. Уй-жой бозорида талабни рағбатлантирувчи омиллар

2025 йилда Ўзбекистон уй-жой бозорида кузатилган юқори талаб асосан қуйидаги фундаментал ижтимоий-иқтисодий омиллар фониди шаклланди.

Демографик ўсиш туфайли уй-жойга бўлган талаб динамикаси барқарор ошиш трендида давом этмоқда.

Жорий йил 1 январь ҳолатига доимий аҳоли сони 38,2 млн. кишини ташкил этиб, ўтган йилга нисбатан 1,8 фоизга ёки 693,5 минг нафарга ошган. Худудлар кесимида аҳолининг юқори ўсиш кўрсаткичлари Тошкент шаҳрида (2,1 фоиз), Сурхондарё (2,2 фоиз) ва Қашқадарё (2,1 фоиз) вилоятларида қайд этилган.

⁴ Ўзбекистон Республикаси Миллий статистика қўмитаси.

Халқаро валюта фондининг таҳлилларига кўра **2027** йил якунига қадар Ўзбекистонда доимий аҳоли сони **39,7** млн. нафарга етиши кутилмоқда⁵.

Уй-жойга бўлган ялпи талабни шакллантирувчи яна бир муҳим ижтимоий омиллардан бири янги ташкил этилаётган оилалар сони ҳисобланади. 2017-2025 йилларда янги ташкил этилган оилалар сони (*2 665 мингта*) мазкур даврда қуриб битказилган хонадонлар (*886 мингта*) сонига нисбатан 3 баробар юқори миқдорни ташкил этиб, келгусида уй-жойга нисбатан реал талабни янада рағбатлантиради.

Сўнгги йилларда сақланиб қолаётган ижобий демографик ўсиш фонидида ўтган йилда мамлакатда мавжуд уй-жойларнинг оилалар сонига нисбати йил бошига 0,73 коэффицентни ташкил этиб, 2024 йил кўрсаткичларига нисбатан бироз пасайган (*2-жадвал*).

Эътиборлиси, ўтган йилда уй-жой таклифи ҳажмининг муттасил ошиб бориши таъсирида қуриб битказилган хонадонларнинг тузилган никоҳлар сонига нисбатининг юқори кўрсаткичи (0,5 коэффицент) қайд этилди.

Шунингдек, ҳисобот даврида уй-жойларнинг уй-хўжаликларига нисбатининг республика ўртача кўрсаткичлари 2024 йилга нисбатан ўзгаришсиз, 1,01 коэффицентга тенг даражада шаклланган.

Худудлар кесимида юқори барқарор кўрсаткич Тошкент вилоятида қайд этилган бўлса, сўнгги 3 йилда Тошкент шаҳрида юқори ўсиш коэффицентлари сақланиб қолмоқда.

Демографик ва аҳоли даромадларининг уй-жой нархларига нисбатан юқори суръатларда ўсиши ҳамда йиллар давомида мавжуд қопланмаган умумий талаб ҳажми ўрта муддатли истиқболда уй-жойга бўлган ялпи талабнинг таклифга нисбатан юқори даражада сақланиб қолишига иқтисодий-ижтимоий асос бўлиб хизмат қилади.

⁵ International Monetary Fund. Uzbekistan: Staff Concluding Statement of the 2026 Article IV Mission

2-жадвал. 2020-2025 йилларда уй хўжаликлари ва оилаларнинг уй-жой билан таъминланганлик даражаси

Худудлар	2021 йил		2022 йил		2023 йил		2024 йил		2025 йил	
	уй-жойларни оилалар сонига нисбати	уй-жойларни уй хўжалиги сонига нисбати	уй-жойларни оилалар сонига нисбати	уй-жойларни уй хўжалиги сонига нисбати	уй-жойларни оилалар сонига нисбати	уй-жойларни уй хўжалиги сонига нисбати	уй-жойларни оилалар сонига нисбати	уй-жойларни уй хўжалиги сонига нисбати	уй-жойларни оилалар сонига нисбати	уй-жойларни уй хўжалиги сонига нисбати
Республика бўйича ўртача кўрсаткич	0,76	1,02	0,75	1,02	0,76	1,03	0,79	1,01	0,73	1,01
Қорақалпоғистон Р.	0,83	0,93	0,82	0,94	0,83	0,96	0,91	0,98	0,78	0,97
Андижон в.	0,71	0,95	0,72	0,99	0,79	0,99	0,74	0,96	0,69	0,96
Бухоро в.	0,80	1,08	0,78	1,07	0,79	1,07	0,87	1,08	0,76	1,09
Жиззах в.	0,77	0,97	0,75	0,95	0,75	1,00	0,80	0,91	0,72	0,92
Қашқадарё в.	0,81	1,00	0,81	1,00	0,80	1,01	0,85	0,98	0,77	0,97
Навоий в.	0,81	1,02	0,83	1,03	0,85	1,00	0,52	1,02	0,80	0,99
Наманган в.	0,71	0,94	0,70	0,95	0,70	0,93	0,70	0,92	0,67	0,93
Самарқанд в.	0,78	1,01	0,78	1,02	0,77	1,07	0,82	1,05	0,76	1,01
Сурхондарё в.	0,74	0,98	0,71	0,96	0,71	0,95	0,78	0,92	0,67	0,94
Сирдарё в.	0,75	1,01	0,74	1,01	0,72	1,06	0,77	1,01	0,70	0,97
Тошкент в.	0,81	1,25	0,78	1,23	0,80	1,23	0,87	1,19	0,79	1,19
Фарғона в.	0,72	1,04	0,71	1,02	0,63	1,00	0,78	0,97	0,67	0,94
Хоразм в.	0,70	1,03	0,69	1,05	0,72	1,08	0,77	1,07	0,70	1,09
Тошкент ш.	0,73	1,03	0,74	1,07	0,78	1,05	0,82	1,08	0,76	1,11

Шахсий уй-жойга эга бўлган уй-хўжаликлари улуши нисбатан ўзгаришсиз қолмоқда.

2025 йил якуни бўйича шахсий уй-жойга эга бўлган уй-хўжаликларининг жами уй-хўжаликлари сонигаги улуши 98,4 фоизни ташкил этиб, 2024 йилга нисбатан 0,5 фоиз бандга ошган.

Ўтган йилда Тошкент шаҳрида уй-жойларнинг уй-хўжаликлари сонига нисбати 1,11 коэффициентни ташкил этган бўлса-да, шахсий уй-жойга эга оилаларнинг улуши 92,2 фоизни ташкил этмоқда.

Шунингдек, пойтахтда мазкур кўрсаткич 2025 йилда 2024 йилга нисбатан сезиларли даражада ошишига қарамасдан, 2017 йил кўрсаткичларига қараганда 2,9 фоиз бандга пасайган.

Мазкур таҳлиллар, ўтган йиллар давомида Тошкент шаҳрида ижара бозори фаол ривожланаётгани ҳамда инклюзив ва аҳоли даромадларига монанд ижара уйларига бўлган талаб ортиб бораётганлиги хусусида хулосаларни шакллантиради (3-жадвал).

3-жадвал. Шахсий уй-жойга эга бўлган уй-хўжаликлари улуши, фоизда

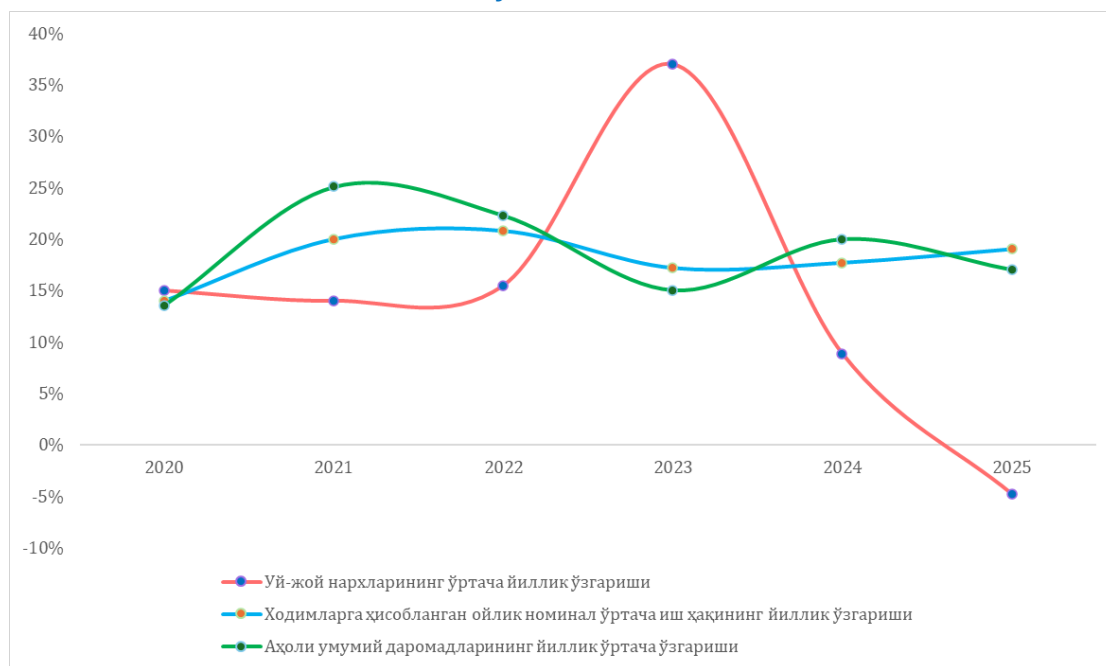
Худудлар	2017 й.	2018 й.	2019 й.	2020 й.	2021 й.	2022 й.	2023 й.	2024 й.	2025 й.
Ўзбекистон Республикаси	97,9	98,0	98,1	97,3	97,7	97,5	96,9	97,9	98,4
Қорақалпоғистон Р.	98,4	99,4	100,0	98,3	98,3	97,9	98,1	96,5	98,5
Андижон в.	98,1	99,8	98,6	99,5	97,8	98,5	98,7	98,8	99,6
Бухоро в.	99,1	99,7	100,0	98,0	97,4	97,6	97,8	97,9	98,7
Жиззах в.	97,0	99,1	99,4	98,8	97,9	97,1	97,1	98,0	99,1
Қашқадарё в.	98,6	99,6	98,5	98,9	98,9	99,5	99,7	99,9	99,4
Навоий в.	94,7	96,9	96,7	95,6	98,5	95,8	94,7	97,1	97,2
Наманган в.	98,4	98,7	100,0	98,2	99,5	99,5	97,1	99,5	99,1
Самарқанд в.	98,5	97,8	98,5	98,4	99,9	99,8	98,9	97,5	99,6
Сурхондарё в.	97,9	97,6	97,0	95,3	98,9	99,1	99,0	98,6	98,4
Сирдарё в.	97,9	99,3	99,0	98,1	97,8	95,0	96,0	97,6	99,2
Тошкент в.	95,9	97,3	98,3	98,3	97,6	95,6	97,1	97,2	96,0
Фарғона в.	99,7	99,6	99,6	98,9	99,7	99,7	98,7	99,4	99,7
Хоразм в.	99,0	99,6	98,8	98,1	99,4	99,6	99,7	99,7	100,0
Тошкент шаҳри	95,1	91,7	92,3	90,9	85,4	85,5	81,5	91,3	92,2

Манба: Ўзбекистон Республикаси Миллий статистика қўмитаси.

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

Ўтган йилда 2024 йилга нисбатан ўртача ҳисобланган ойлик иш ҳақи (19 фоизга) ҳамда аҳоли жон бошига умумий даромадларнинг (16,6 фоизга) уй-жой нархларига нисбатан юқорироқ ўсиши аҳолининг харид қобилиятига сезиларли даражада ижобий таъсир кўрсатган (17-расм).

17-расм. Аҳоли даромадлари ва уй-жой нархлари ўзгариши динамикаси, фоизда



Манба: Ўзбекистон Республикаси Марказий банки

Эътиборлиси, ўтган йилда республиканинг барча ҳудудларида 1 м² уй-жой нархларининг ўртача ҳисобланган ойлик иш ҳақиға, аҳоли жон бошиға умумий даромадларға ва аҳоли жон бошиға номинал ҳудудий ички маҳсулотға нисбати камайиб, аҳолининг уй-жой сотиб олиш имконияти ортган.

2025 йилда **Тошкент шаҳрида** 1 м² уй-жойлар ўртача нархининг (14,9 млн. сўм) ўртача ҳисобланган ойлик иш ҳақиға (10,7 млн. сўм) нисбати 2024 йилдаги 1,77 коэффициентдан 1,38 коэффициентгача тушиб, сезиларли даражада яхшиланган (4-жадвал).

Ўзбекистон иқтисодиётининг жорий ривожланиш конъюнктураси асосида яқин истиқболда аҳоли даромадлари ўсишининг уй-жой нархлари ўсишиға нисбатан юқори даражада шаклланишини кутиш мумкин.

Бу, ўз навбатида, келгусида кўчмас-мулк бозорида уй-жой сотиб олишға бўлган талабнинг барқарор юқори даражада сақланиб қолишға хизмат қилади.

Аҳолини ипотека кредитлари орқали уй-жой билан таъминлашдаги давлатнинг фаол роли кўчмас мулкка бўлган эҳтиёжни реал талабға айлантириш имконини беради.

Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2025 йил 19 ноябрдаги “Ўзбекистон Республикасида уй-жой ва ипотека бозорини барқарор ривожлантириш чора-тадбирлар тўғрисида”ги ПФ-219-сон Фармони билан соҳани 2040 йилгача стратегик ривожлантиришда қатор мақсадли кўрсаткичлар тасдиқланди. Хусусан:

4-жадвал. Уй-жой нархларининг аҳоли харид қобилиятига нисбати

Худудлар номи	1 метр квадрат уй-жой нархининг аҳоли жон бошига номинал ЯИМдаги нисбати		1 метр квадрат уй-жой нархининг аҳоли жон бошига умумий даромадлардаги нисбати		1 метр квадрат уй-жой нархининг ўртача ҳисобланган ойлик иш ҳақидаги нисбати	
	2024 йил	2025 йил	2024 йил	2025 йил	2024 йил	2025 йил
Қорақалпоғистон Р.	0,24	0,17	0,29	0,22	1,24	0,92
Андижон в.	0,25	0,24	0,28	0,28	1,46	1,41
Бухоро в.	0,22	0,17	0,25	0,20	1,73	1,41
Жиззах в.	0,20	0,17	0,28	0,25	1,39	1,18
Қашқадарё в.	0,29	0,21	0,33	0,24	1,72	1,28
Навоий в.	0,07	0,05	0,20	0,18	1,11	1,05
Наманган в.	0,29	0,24	0,35	0,30	1,69	1,35
Самарканд в.	0,47	0,36	0,52	0,41	2,73	2,13
Сурхондарё в.	0,36	0,28	0,35	0,28	1,77	1,40
Сирдарё в.	0,19	0,15	0,28	0,24	1,33	1,08
Тошкент в.	0,19	0,14	0,35	0,27	1,79	1,37
Фарғона в.	0,26	0,22	0,30	0,24	1,47	1,25
Хоразм в.	0,22	0,20	0,22	0,19	1,34	1,19
Тошкент ш.	0,18	0,13	0,26	0,20	1,77	1,38

Манба: Ўзбекистон Республикаси Марказий банки

аҳолига ажратиладиган ипотека кредити портфелини 10 баравардан ортиқ кўпайтирган ҳолда 56,7 млрд АҚШ долларига етказиш;

аҳоли жон бошига тўғри келадиган уй-жой майдони билан таъминланганлик даражасини 18,9 м² дан 23 м² га етказиш;

ипотека қимматли қоғозлари портфелини 4 млрд АҚШ долларига етказиш ва бошқа бир қатор муҳим кўрсаткичлар ҳамда вазифалар белгиланган.

Давлатнинг бош ислохотчи сифатида уй-жой бозорини барқарор ривожлантиришдаги фаол роли келгусида нафақат таклиф ҳажмини, реал талабни шу билан бирга соҳада инвестицион муҳитни янада ошишида муҳим аҳамият касб этади.

Мамлакатнинг барқарор иқтисодий ривожланиш тенденцияси кўчмас мулк бозорида инвестиция муҳитини яхшилаш билан бирга аҳолининг тўловга лаёқатини оширишда ҳам муҳим аҳамиятга эга.

Ўзбекистонда ЯИМ миқдори 2025 йилда 7,7 фоизга ошган бўлса, асосий капиталга инвестициялар ҳажми 10,5 фоизга, бажарилган қурилиш ишлар ҳажми эса 14,2 фоизга ўсган.

Мамлакатнинг жорий иқтисодий конъюнктураси шароитида ЯИМнинг реал ўсиш суръатлари 2026-2027 йилларда мос равишда 6,5 – 7 фоизни ташкил этиб, барқарор кўрсаткичлар яқин истиқболда ҳам сақланиб қолиши кутилмоқда⁶.

⁶ Ўзбекистон Республикаси Марказий банки. Пул-кредит сиёсати шарҳи. 2025 йил IV чорак.

Халқаро валюта фонди экспертлари томонидан ўтказилган таҳлилларида иқтисодийни модернизациялаш борасида олиб борилаётган қатъий ислохотлар натижасида 2027 йил якунида мамлакатнинг **номинал** ЯИМ миқдори **2 465** трлн сўмга, аҳоли жон бошига ЯИМ миқдори эса **4 957** АҚШ доллари эквивалентига етиши прогноз қилинган⁷

Эътиборлиси, 2025 йилда Ўзбекистоннинг **номинал** ЯИМ миқдори прогноз кўрсаткичлардан (*1505 трлн. сўм*) **23** фоизга ошиб, **1 849,6** трлн. сўмни ташкил этган бўлса, аҳоли жон бошига ЯИМ миқдори 2024 йилга нисбатан **18** фоизга ошиб, **48,8** млн. сўмга етган⁸.

Яқин истиқболда реал иқтисодиётда таркибий ислохотларнинг давом эттирилиши уй-жой бозорида талаб ва таклифни барқарор ўсишига хизмат қилади.

V. Ипотека кредитлари суммасининг гаров қийматига нисбати

Амалдаги қонунчиликка мувофиқ банкларнинг ўз маблағлари ҳисобидан ажратиладиган ипотека кредитлари бўйича кредитнинг гаровга нисбати 80 фоиз, Иқтисодиёт ва молия вазирлиги маблағлари ҳисобидан қайта молиялаштириладиган ипотека кредитлари бўйича эса 85 фоиздан ошмаслиги лозимлиги белгиланган⁹.

Кредитнинг гаров суммасига нисбати (loan-to-value) қуйидаги қатор хатарларни олди олишда халқаро амалиётда кенг қўлланилади:

Кредит rischi. Паст LTV даражаси банклар учун қарз олувчининг тўловга қобилиятсизлиги натижасида банк балансига ўтказилган гаров объектини сотиш ҳисобидан мавжуд кредит қолдиғини сўндириш имкониятини оширади ва аксинча.

Уй-жой нархларининг пасайиш rischi. Юқори LTV даражаси нархларнинг кескин пасайиши фонида кўчмас мулкнинг жорий бозор қийматини гаров қийматидан ҳам пасайиш хатарини оширса, аксинча ушбу кўрсаткичнинг пастроқ даражаси кўчмас мулкнинг фундаментал ва бозор қиймати ўртасида юқори тафовут шаклланган шароитда нархларнинг кескин тебранишига нисбатан барқарор позицияни шакллантиради.

Қарз олувчининг молиявий интизоми (moral hazard) rischi. LTV га нисбатан қатъий (пастроқ) регулятив талаблар ипотека кредити ажратиш жараёнида қарз олувчидан кўпроқ дастлабки бадал маблағлари билан иштирок этишни тақозо этади ва бу, ўз навбатида, ажратилган

⁷ International Monetary Fund. Uzbekistan: Staff Concluding Statement of the 2026 Article IV Mission

⁸ International Monetary Fund. (July, 2024). Republic of Uzbekistan: 2024 Article IV Consultation-Press Release; and Staff Report. Page 27. <https://www.imf.org/en/Publications/CR/Issues/2024/07/11/Republic-of-Uzbekistan-2024-Article-IV-Consultation-Press-Release-and-Staff-Report-551710>

⁹ Марказий банкнинг “Банкларга ўрнатиладиган макропруденциал нормативлар ҳамда улар томонидан берилладиган кредитлар (*микроқарзлар*) бўйича тўловларнинг энг юқори қийматларига доир талаблар тўғрисида”ги Низомига мувофиқ (*рўйхат рақами 3618, 2025 йил 22 апрель*)

ипотека кредитларини ўз вақтида қайтаришга бўлган рағбатни оширади.

Тижорат банклари томонидан LTV кўрсаткичидан асосан ипотека кредити ажратиш жараёнида (*ажратиладиган кредит суммасининг гаровга нисбати сифатида*) регулятив талаб сифатида фойдаланилсада, умумий ипотека кредити портфелидаги риск даражасини баҳолашда **кредит қолдиғидан** фойдаланиш жорий реал ҳолатни баҳолашда аниқроқ ҳулосани шакллантиради.

Бунда, жами портфель ҳажмида ипотека кредитини муддатидан олдин сўндирилган ва белгиланган графикка нисбатан кўпроқ ойлик тўловлар амалга оширилган ҳолатларнинг умумий рискка таъсири яққолроқ намоён бўлади.

2026 йил 1 январь ҳолатига ипотека кредити портфели бўйича ўртача LTV кўрсаткичи 2026 йил 1 январга нисбатан 2 фоиз бандга пасайиб, 61 фоизни ташкил этиб, ресурс манбалари кесимида банкнинг ўз маблағлари ҳисобидан ажратилган ипотека кредитларида 60 фоизга (*2024 йилда 59 фоиз*), ЎЗИҚМК шартлари асосида берилган ипотека кредитларида 59 фоизга (*64 фоиз*) ҳамда марказлашган маблағлар ҳисобидан ажратилган ипотека кредитларида 64 фоизга (*66 фоиз*) тенг бўлган (*18-расм*).

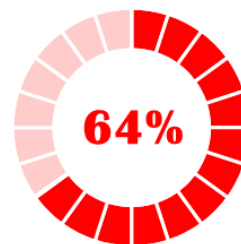
18-расм. Ипотека кредити портфелининг ресурс манбалари бўйича LTV кўрсаткичи, фоизда



Ўз маблағлари



ЎЗИҚМК



Марказлашган маблағлар

Манба: Ўзбекистон Республикаси Марказий банки ҳисоб-китоби

LTV кўрсаткичи таҳлиллар орқали ўтган йилда ЎЗИҚМК шартлари доирасида ажратилган ипотека кредитларида мавжуд жорий хатарлар сезиларли даражада пасайганлигини кузатишимиз мумкин.

Халқаро ипотека амалиётида LTV кўрсаткичида пасайиш тенденцияси қарз олувчига мавжуд гаров объекти қиймати доирасида банкдан навбатдаги ипотека кредитини олиш имкониятини тақдим этиш билан бир қаторда, тижорат банкларини ипотека билан таъминланган облигациялар эмиссиясини (Residential mortgage-backed securities) ошириш имкониятини тақдим этади.

Қайд этиш жоизки, Ўзбекистон ипотека амалиётда амалдаги қонунчиликка мувофиқ тижорат банкларида якка тартибдаги уй-жойларни сотиб олиш учун ажратилган ипотека кредитлари бўйича кўчмас мулкни навбатдаги гаров объекти сифатида қабул қилиш орқали қарз олувчига кейинги ипотека кредити (масалан, қурилаётган кўп квартирالي уй-жойлардан хонадонлар сотиб олиш учун, якка тартибдаги уй-жойларни қуриш, реконструкция қилиш ва таъмирлаш учун) ажратиш имконияти мавжуд.

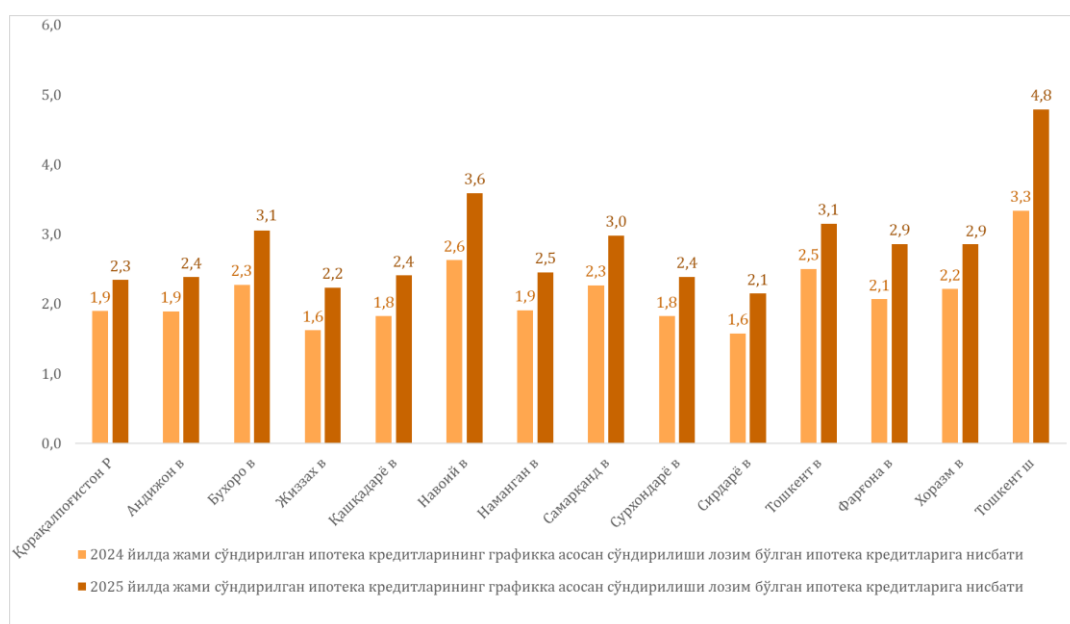
Ҳисобот даврида ўртача LTV кўрсаткичидаги пасайиш тенденциясини бевосита қуйидаги фундаментал асослар билан боғлаш мумкин.

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 22 фоизни ташкил этиб, 2024 йилга нисбатан сезиларли даражада ўсган.

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

Ҳисобот даврида қарз олувчилар томонидан ойлик тўловларни қайтариш графигига нисбатан 3,2 баробар кўп миқдорда (9,4 трлн. сўм) ипотека кредити қарздорликлари сўндирилган.

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



Манба: Ўзбекистон Республикаси Марказий банки

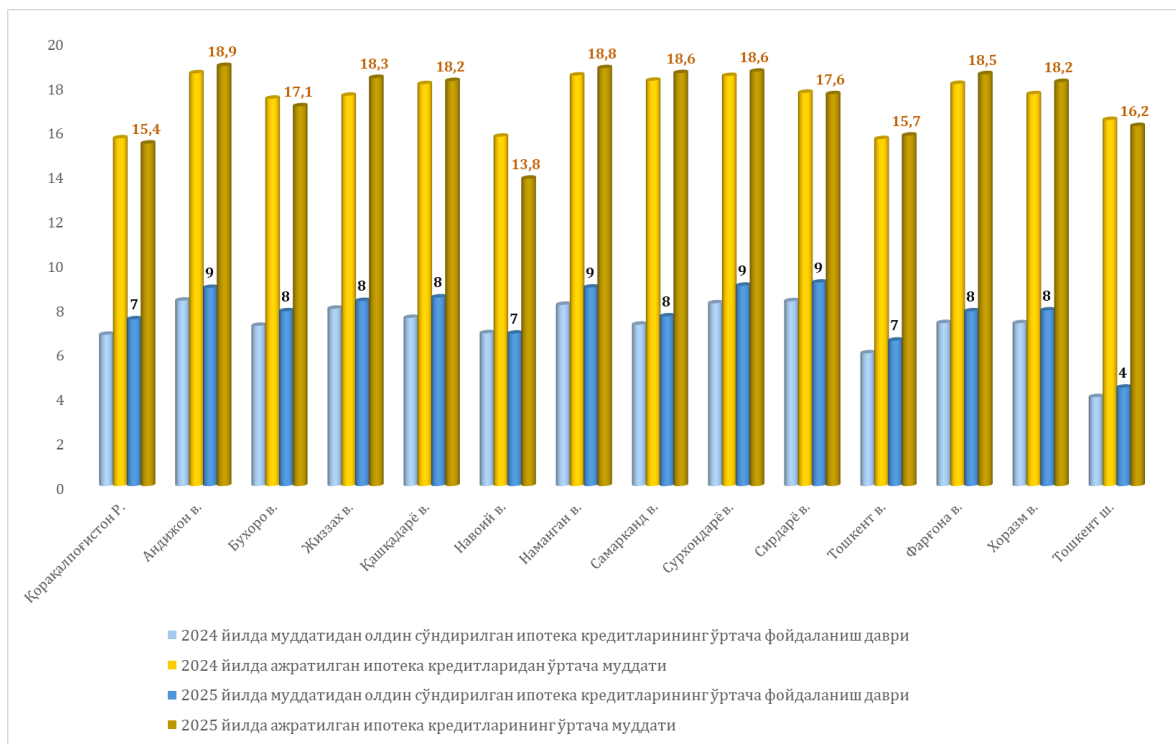
Ажратилган ипотека кредити бўйича ойлик тўловларни қайтариш графигига нисбатан Тошкент шаҳрида 4,8 ва Навоий вилоятида 3,6 баробар кўп миқдорда кредитлар сўндирилган (19-расм).

Учинчидан, ўтган йилда муддатидан олдин тўлиқ сўндирилган ипотека кредитлари сони 33,4 мингтани (3 983,5 млрд. сўм) ташкил этиб, ушбу тенденция 2024 йилга (23,7 мингта ёки 2 718,1 млрд. сўм) нисбатан сезиларли даражада яхшиланган.

Худудлар кесимида муддатидан олдин тўлиқ сўндирилган ипотека кредитлари сонининг асосий қисми аҳоли даромадлари юқори шаклланган худудлар, Тошкент шаҳри (23 фоиз) ва Самарқанд вилояти (8 фоиз) ҳиссасига тўғри келмоқда.

Эътиборлиси, 2025 йилда ажратилган ипотека кредитларининг ўртача муддати (17,4 йил) ҳамда муддатидан олдин тўлиқ сўндирилган ипотека кредитларидан ўртача фойдаланиш даври (7,2 йил) 2024 йил кўрсаткичлари билан бир хил даражада шаклланган.

20-расм. 2024-2025 йилларда ажратилган ипотека кредитлари ва сўндирилган ипотека кредитларининг ўртача фойдаланиш муддати



Манба: Ўзбекистон Республикаси Марказий банки

Ипотека кредитларини муддатидан ва белгиланган графикдан олдин сўндиришга бўлган рағбатнинг ошиб бориши уй-жойга бўлган реал талабни ўсиши фонида мавжуд хатарларни камайтириб, тижорат банкларининг янги ипотека маҳсулотларини жорий этиш имкониятларини оширади.

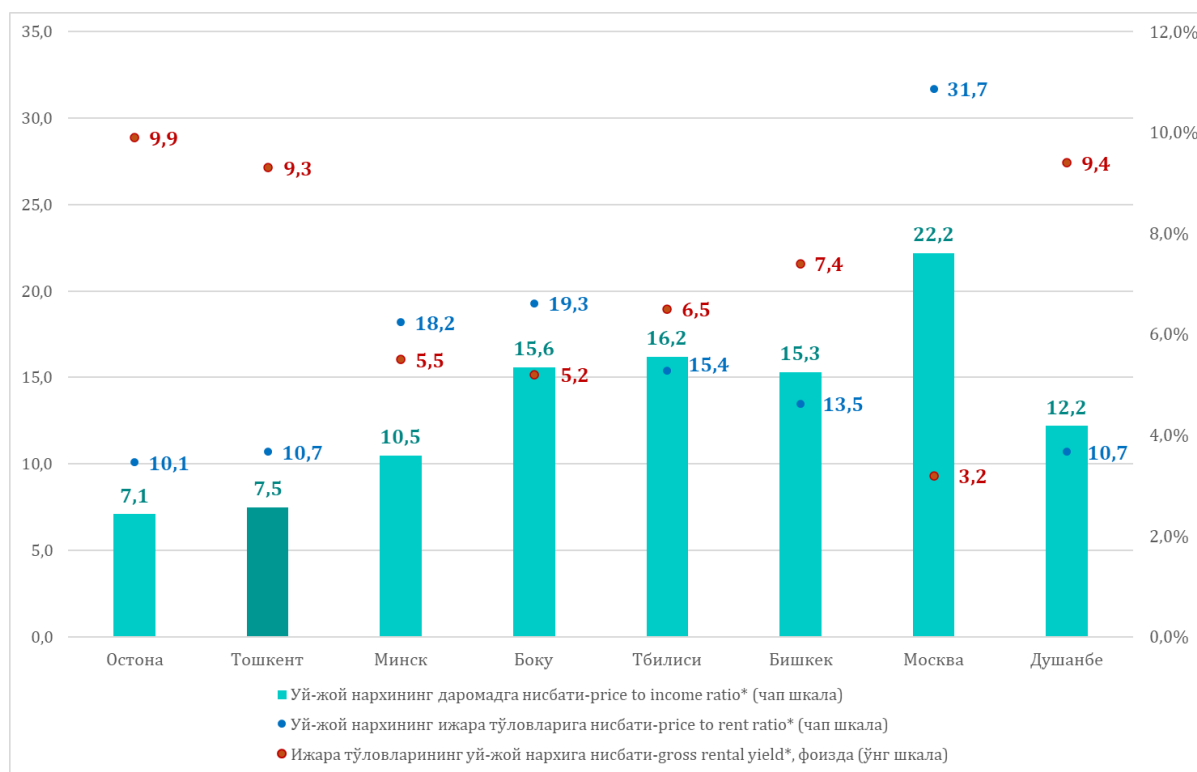
VI. Ўзбекистон ва айрим давлатларининг уй-жой бозори таҳлили

Сўнгги йилларда глобал уй-жой бозорида нархларнинг муттасил ошиб бориши фонида кўчмас мулк харажатларини аҳолининг даромадлари ва жамғармаларига таъсири ошиб бормоқда.

Илгари кўчмас мулк иқтисодий ўсишнинг иккиламчи маҳсули ёки фоиз ставкаларига боғлиқ ўзгарувчи сифатида қаралган бўлса, сўнгги йилларда глобал миқёсда нархлар даражаси, иш ҳақлари, аҳолининг ижтимоий кайфиятини шакллантирувчи макроиқтисодий омил сифатида қаралмоқда.

Таҳлиллар давомида уй-жой бозорининг самарадорлиги, уй-жой нархларининг аҳоли даромадларига монандлиги, шунингдек, ижара бозорининг жорий конъюнктурасини ўрганиш мақсадида айрим давлатларнинг пойтахтларида халқаро ипотека амалиётида кенг қўлланиладиган қатор муҳим кўрсаткичлар ўрганилди.

21-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: 2026 йил 1 январь ҳолатига Тошкент шаҳрида 1 м² квадрат уй-жой ижара тўлови 89,7 минг сўмни (бир ой учун) ташкил этмоқда. Ижара тўловларининг уй-жой нархига нисбати (GRY) ва уй-жой нархининг ижара тўловларига нисбати (PTR) таҳлилларида 65 м² хонадонларнинг ижара тўловларидан фойдаланилди.

* Уй-жой нархининг даромадга нисбати (house price-to-income ratio) ҳисоб-китобида аҳолининг ўртача даромади сифатида 2025 йилда Тошкент шаҳрида ходимларга ҳисобланган ўртача номинал иш ҳақи (10 753,8 млн. сўм) ва уй-жой нархи сифатида 2026 йил 1 январь ҳолатига 65 м² хонадонлар ўртача нархи (1 м² учун ўртача 14,9 млн. сўм) кўрсаткичларидан фойдаланилган.

Иқтисодий тадқиқотлар ва ислохотлар 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.

2025 йил якуни бўйича *ижара тўловларининг уй-жой нархига нисбати*¹⁰ (*gross rental yield*) Тошкент шаҳрида 9,3 фоизга тенг бўлиб, 2024 йил кўрсаткичларига (*8,8 фоиз*) нисбатан сезиларли даражада ошган.

Мазкур кўрсаткичнинг нисбатан юқори қийматлари Остона ва Душанбе шаҳарларида қайд этилган бўлса, қуйи кўрсаткичлар Москва шаҳрида кузатилди.

Уй-жой нархининг ижара тўловларига нисбати (*price-to-rent ratio*) аҳолини уй-жой билан таъминлаш ислоҳотлари самарадорлигини ифодалаб, ижарадан олинган йиллик даромад орқали уй-жойнинг номинал қийматини неча йилда қоплаш мумкинлигини билдиради.

Ҳисобот даврида мазкур индикаторнинг юқори кўрсаткичи Москвада 31,7, Бокуда 19,3 ва Минскда 18,2 га тенг бўлган бўлса, Тошкент шаҳрида 10,7 коэффицентни ташкил этиб, 2024 йил кўрсаткичига нисбатан (*11,4 коэффицент*) ижобий ўзгаришни кўриш мумкин (*21-расм*).

Мазкур таҳлиллар орқали пойтахт ижара бозори хусусида бир қатор муҳим хулосалар шаклланади:

ижара даромадлари даражаси уй-жой нархларига нисбатан барқарорлашмоқда;

Тошкент шаҳри уй-жой бозорида ижара сегменти талаб омили туфайли нисбатан тезроқ ривожланиб, инвесторлар учун барқарор даромад манбаи ва шаклланаётган бозор сифатида юқори потенциал мавжудлигини кўрсатмоқда;

ижарадан олинадиган даромадлар, аҳоли даромадлари, ялпи талаб ва тақлиф каби фундаментал омиллардан келиб чиқиб, келгусида пойтахтда кўчмас мулк нархлари ошиши эҳтимолини юзага келтиради;

келгусида ипотека бозорининг кенгайиши ва инвестицион талабнинг ошиши натижасида *уй-жой нархининг ижара тўловларига нисбатининг ўсиш* эҳтимоли мавжудлигини кўрсатади.

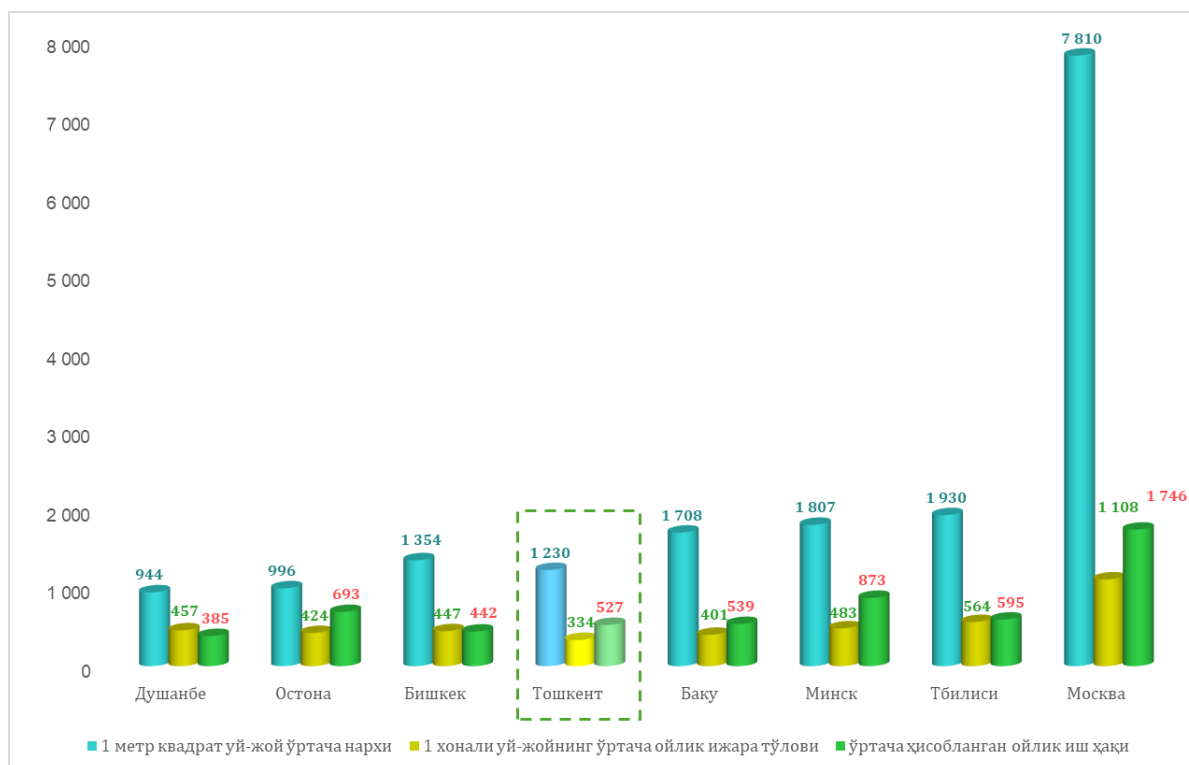
Тошкент шаҳрида ижара бозорини мувозанатли ривожлантиришда кўчмас мулк тақлифини кенгайтириш ҳамда мазкур бозорни институционаллаштириш муҳим аҳамият касб этади.

Шу билан бирга, 2025 йил якунлари бўйича уй-жой нархини аҳоли йиллик даромадига нисбатининг юқори кўрсаткичлари Москвада 22,2 коэффицентга тенг бўлган бўлса, Тошкент шаҳрида мазкур коэффицент 7,5 ни ташкил этиб, 2024 йил якуни (*9,5 коэффицент*) кўрсаткичига нисбатан сезиларли даражада яхшиланган (*21-расм*).

¹⁰ Ижара тўловларининг уй-жой нархига нисбати, уй-жой нархининг ижара тўловларига нисбати ҳамда уй-жой нархини даромадга нисбатининг ҳисоблаш методикаси 2023 йил 9 ойи якунлар бўйича Марказий банкнинг **Ипотека кредитлари шарҳи**да батафсил келтирилган.

<https://cbu.uz/upload/iblock/52d/dvf7h3rfxyb0z002hbvyee05yizdshj3/Mortgage-report.pdf>

22-расм. Айрим давлатлар пойтахтларида ўртача ойлик иш ҳақи, ижара тўловлари ва уй-жой нархи, АҚШ долларарида



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

Изоҳ: Ижара тўлови сифатида пойтахтларда 35 м²ли 1-хонали уй-жойларнинг ойлик ўртача ижара тўловлари олинган.

Пойтахтлар кесимида 1 хонали хонадонларнинг ойлик ўртача ижара нархи Тошкентда 334 АҚШ долларига тенг бўлиб, айрим давлатларнинг пойтахтлари Остона (424 АҚШ доллари), Минск (483 АҚШ доллари) ва Бокуга (401 АҚШ доллари) нисбатан ижобий кўрсаткични қайд этди (22-расм).

Шунингдек, 1-хонали уй-жой ижараси тўловлари ўртача ойлик иш ҳақидаги улушининг нисбатан ижобий кўрсаткичлари Минск (0,6), Москва (0,6), Баку (0,7) ва Тошкент (0,8) шаҳарларида кузатилган.

Шунингдек, 1 м² уй-жой нархининг ўртача ҳисобланган ойлик иш ҳақига нисбатини юқори қийматлари Москвада (4,5), Тбилиси (4,5) ва Баку(4,5) қайд этилди (23-расм).

Таҳлиллардан кўриш мумкинки, самарали уй-жой ислоҳотлари нафақат мамлакатнинг иқтисодий ўсиш кўрсаткичларига, балки соҳадаги чуқур индивидуал ёндашувларга боғлиқ.

Уй-жой бўлган талаб омилларининг яқин истиқболда ошиб бориши, шунингдек, кўчмас мулк ва ижара бозоридаги асосий фаоллик Тошкент шаҳрида кузатилаётганлигини инобатга олиб, келгусида уй-жой қурилиши ва ипотека ислоҳотларида **қуйидагиларга** устуворлик қаратиш соҳани янги ривожланиш босқичига олиб чиқиш муҳим аҳамият касб этади:

23-расм. 2026 йил 1 январь ҳолатига ижара тўловлари ва 1 м² уй-жой нархининг ойлик ўртача иш ҳақига нисбати



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

уй-жой нархини аҳолининг йиллик даромадига нисбати инклюзив ипотека бозорининг якуний индикаторларидан бири эканлигидан келиб чиқиб, мазкур кўрсаткични ҳисоблашнинг ягона методика асосида ҳудудлар кесимида эълон қилиб бориш ҳамда унинг асосий “КРІ” кўрсаткичларини белгилаш;

“стандарт” тоифадаги уй-жойларнинг аниқ мезонларни белгилаш ҳамда бюджет маблағлари ҳисобидан ажратиладиган ипотека кредитлари ҳажмини босқичма-босқич мазкур тоифадаги хонадонларни сотиб олиш учун ошириб бориш;

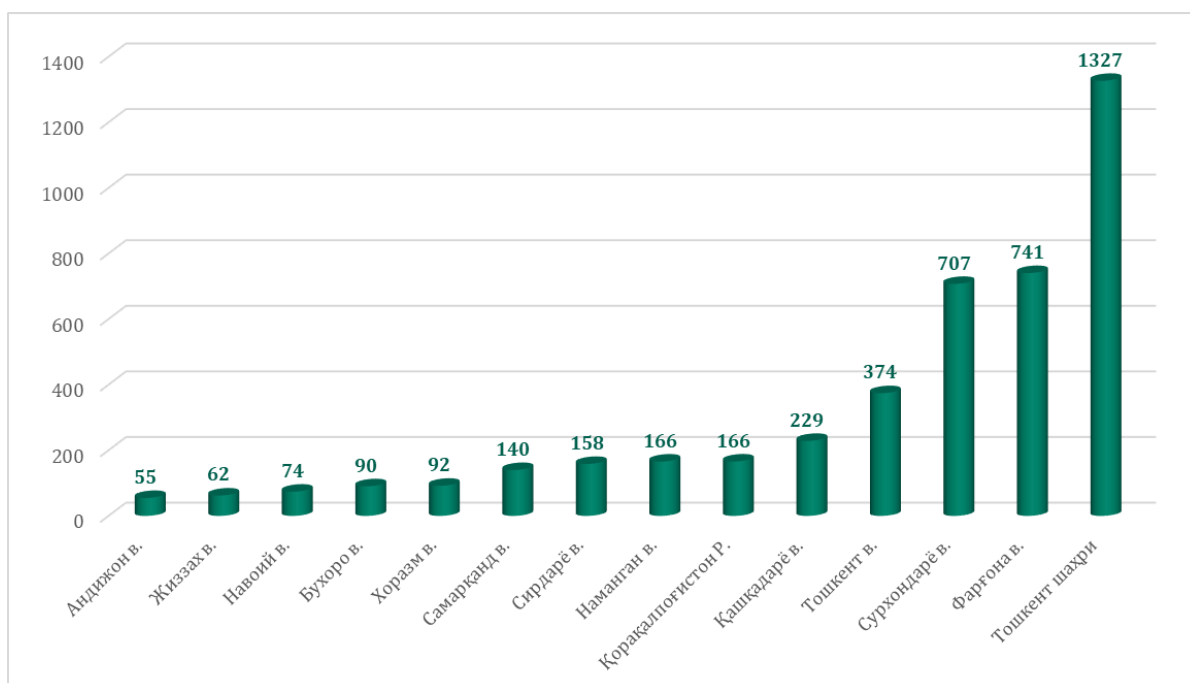
Уй-жой ижараси тизими уй-жой сотиб олишда жамғариш учун муҳим оралиқ ва ўтиш босқичи эканлигини олиб, “стандарт” тоифасидаги хонадонлар учун институционал ижара бозорини шакллантириш келгуси ислоҳотларнинг янги йўналишларидан бири бўлиши лозим.

VII. Кўп хонадонли уй-жой қуриш учун пудрат ташкилотларини молиявий қўллаб-қувватлаш ҳолати

Тижорат банклари томонидан пудрат ташкилотларига **43,6** минг хонадонли кўп хонадонли уй-жойлар қурилиши учун 2025 йилда **4 380** млрд.сўм (2024 йилда **3 053** млрд. сўм) миқдоридаги кредитлар ажратилиб, 2026 йил 1 январь ҳолатига уларнинг қолдиғи **6 172** млрд. сўмни ташкил этди.

Ажратилган кредитларнинг **30,3** фоизи (**1 326,5** млрд. сўм) **Тошкент** шаҳри, **16,9** фоизи (**740,5** млрд. сўм) **Фарғона** вилояти ва **16,2** фоизи (**707,4** млрд. сўм) **Сурхондарё** вилояти ҳиссасига тўғри келади (24-расм).

24-расм. 2025 йилда кўп хонадонли уй-жой қуриш учун пудрат ташкилотларига ажратилган кредитлар миқдори

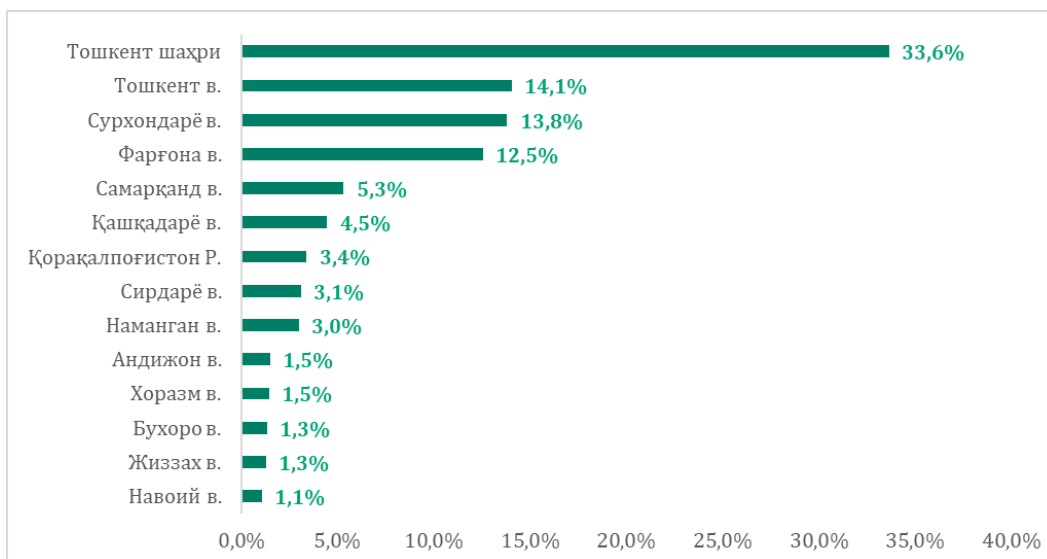


Манба: Ўзбекистон Республикаси Марказий банки

Ажратилган кредитларнинг **40** фоизи (**1 764** млрд.сўми) “Янги Ўзбекистон” массивларида **16,7** минг хонадонли **304** та уй-жойлар қурилишини молиялаштириш учун йўналтирилган.

2025 йил якуни бўйича пудрат ташкилотларига ажратилган кредитлар қолдиғининг ҳудудлар кесимидаги асосий қисми **Тошкент** шаҳри (**33,6** фоиз), **Тошкент** (**14,1** фоиз), **Сурхондарё** (**13,8** фоиз) вилоятлари, банклар кесимида эса **Ўзсаноатқурилишбанк** (**19,9** фоиз), **Миллийбанк** (**17,6** фоиз) ва **Агробанк** (**16** фоиз) ҳиссасига тўғри келмоқда (25, 26-расмлар).

25-расм. Пудрат ташкилотларига ажратилган кредитлар қолдиғида ҳудудларнинг улуши, фоизда



Манба: Ўзбекистон Республикаси Марказий банки

Мазкур кредитлар қолдиғини муддатлар кесимида таҳлил қилганда уларнинг **2** фоизи 2020-2021 йилларда, **9** фоизи 2022-2023 йилларда ҳамда **89** фоизи 2024-2025 йилларда ажратилганлигини кўриш мумкин.

Шунингдек, ушбу кредит қолдиқларининг **34** фоизи 2026 йил, **36** фоизи 2027 йил, **19** фоизи 2028 йил ҳамда **11** фоизи 2029-2031 йиллар якунига қадар шартномада белгиланган графикка асосан ёпилиши кутилмоқда.

26-расм. Пудрат ташкилотларига кўп қаватли уй-жойлар қуриш учун ажратилган кредитлар қолдиғида банкларнинг улуши, фоизда

