



Uy-joy bozori umumiy tahlili

2025-yil uchun

MUNDARIJA

1. Kirish	2
2. O'zbekistonda uy-joy bozoridagi umumiy holat	3
3. Uy-joy narxlarini mo'tadillashtiruvchi fundamental faktorlar	11
4. Uy-joy bozorida talabni rag'batlantiruvchi omillar	18
5. Ipoteka kreditlari summasining garov qiymatiga nisbati	23
6. O'zbekiston va ayrim davlatlarining uy-joy bozori tahlili	26
7. Ko'p xonadonli uy-joy qurish uchun pudrat tashkilotlarini moliyaviy qo'llab-quvvatlash holati	30

© O'zbekiston Respublikasi Markaziy banki

Hududlarni ijtimoiy-iqtisodiy rivojlantirish borasida tijorat banklari faoliyatini monitoring qilish departamenti tomonidan tayyorlangan.

Fikr va takliflaringiz uchun:

Elektron manzil: sxolmurodov@cbu.uz

Tel: (71) 212 60 99 (ichki-264-79)

I. Kirish

Samarali va inklyuziv ipoteka bozori mamlakatda ijobiy ijtimoiy kayfiyatni shakllantiruvchi asosiy choralari sifatida nafaqat aholining uy-joyga bo'lgan talabining yechimi sifatida, balki qurilish va kapital bozorining rivojlanishiga xizmat qiladi hamda iqtisodiy o'sishga multiplikativ ta'sir ko'rsatadi.

Inson huquqlari umumjahon deklaratsiyasi 25-moddasida aholining qulay uy-joyga ega bo'lishi bevosita uning yashash huquqining ajralmas qismi sifatida e'tirof etilgan.

O'zbekistonda aholi sonining barqaror o'sishi, urbanizatsiya jarayonlarining faollashuvi hamda uy-joyga bo'lgan uzoq muddatli talabning ortishi ipoteka kreditlash tizimining iqtisodiyotdagi ahamiyatini yanada kuchaytirmoqda.

Shu nuqtai nazardan, so'nggi yillarda O'zbekiston uy-joy bozorida davlatning bosh islohotchi sifatidagi faol roli ipoteka krediti orqali uy-joy sotib olayotgan fuqarolarning ko'lamida ham o'zining ijobiy natijalarini ko'rsatmoqda.

Xususan, tijorat banklari tomonidan 2017-2025-yillarda birlamchi va ikkilamchi uy-joy bozoridan xonadonlar sotib olish, yakka tartibdagi uy-joylar qurish, rekonstruksiya qilish va ta'mirlash uchun 548,4 ming nafar fuqarolarga umumiy qiymati 105,3 trln. so'mdan ko'proq ipoteka kreditlari ajratilib, 2026-yil 1-yanvar holatiga mazkur kreditlar qoldig'i 2017-yilga nisbatan 8,2 barobarga oshgan holda 79,4 trln. so'mni tashkil etdi.

Mazkur davrda taklif omilini rag'batlantirish maqsadida tijorat banklari tomonidan 280 ming xonadonli 6,4 mingta ko'p qavatli uy-joylar qurilishini moliyalashtirish uchun pudrat tashkilotlariga jami 24,7 trln. so'm miqdorida kreditlar ajratilgan.

Davlat va xususiy sektorning uy-joy bozorida faollashuvi natijasida joriy yil 1-yanvar holatiga ipoteka kreditlari qoldig'ining YaIMga nisbati 4,3 foizni tashkil etib, 2017-yil boshiga nisbatan 1,7 foiz bandga oshgan.

O'tkazilgan mazkur tahlillar orqali yaqin istiqbolda ko'chmas mulk bozorida yalpi talabni rag'batlantiruvchi demografik va ijtimoiy omillar saqlanib qolinishini, iqtisodiy omillar esa faol o'suvchi trendda davom etishini prognoz qilish mumkin.

Bu, o'z navbatida, kelgusida aholi daromadlariga monand ravishda ularni uy-joy bilan ta'minlashning zamonaviy instrumentlarini joriy etish bilan bir qatorda taklif omilini ham inklyuziv uy-joy bozori sari diversifikatsiyalashni taqozo etadi.

II. O'zbekistonda uy-joy bozoridagi umumiy holat.

2025-yilda O'zbekistonda uy-joy bozori aholi daromadlari darajasi va ko'chmas mulkka bo'lgan talabning barqaror oshishi, ajratilgan ipoteka kreditlari hajmining sezilarli o'sishi, shuningdek, taklif omilining davlat tomonidan yuqori qo'llab-quvvatlanishi fonida shakllandi.

Uy-joyga bo'lgan talabni moliyaviy qo'llab-quvvatlash maqsadida tijorat banklari tomonidan 2025-yilda 21,2 trln. so'm (2024-yilga nisbatan 4,1 trln. so'm ko'p yoki 24 foiz) miqdorida ipoteka kreditlari ajratildi.

Hisobot davrida ajratilgan ipoteka kreditlari hajmida birlamchi uy-joy bozorida xonadonlar xarid qilish uchun yo'naltirilgan kreditlarning ulushi 2024-yilga nisbatan 11 foiz bandga oshib, 72 foizni tashkil etgan bo'lsa, bu borada ikkilamchi uy-joy bozorida pasayish tendensiyasi kuzatilgan.

1-jadval. Ipoteka kreditlarining asosiy ko'rsatkichlari, mlrd. so'mda

Ko'rsatkichlar	2023-yil	2024-yil	2025-yil
Ajratilgan ipoteka kreditlari	16 851	17 098	21 215
- birlamchi bozorda	9 773,7	10 449,4	15 376,9
- ikkilamchi bozorda	7 077,3	6 648,1	5 838,2
Markazlashgan mablag'lar hisobidan ajratilgan ipoteka kreditlari*	9 557,4	9 543,4	13 610
- subsidiya xabarnomasiga ega fuqarolarga ajratilgan ipoteka kreditlari	3 928,5	4 144,6	6 192,4
Bankning o'z mablag'lari hisobidan ajratilgan ipoteka kreditlari*	5 717,3	5 978,9	5363
O'zIQMK shartlari doirasida ajratilgan ipoteka kreditlari	1 576,3	1 575,3	2 242,6
- yakka tartibdagi uylarni qurish, rekonstruksiya qilish va ta'mirlash uchun	1190,7	364,1	351,5
Ipoteka kreditlari qoldig'i	01.01.2024 y. 58 178,1	01.01.2025 y. 67 736,2	01.01.2026 y. 79 396,2

* Markazlashgan mablag'lar hisobidan ajratilgan ipoteka kreditlari sifatida Iqtisodiyot va moliya vazirligi tomonidan tijorat banklariga joylashtirilgan (qayta moliyalashtirilgan) resurslar hisobidan ajratilgan ipoteka kreditlari nazarda tutilgan.

Birlamchi uy-joy bozoriga yo'naltirilgan ipoteka kreditlari hajmidagi o'sish ko'rsatkichlari asosan Iqtisodiyot va moliya vazirligi mablag'lari (3 184,6 mlrd. so'mga oshgan) va "O'zbekiston ipotekani qayta moliyalashtirish kompaniyasi" AJ (O'zIQMK) shartlari doirasida ajratilgan ipoteka kreditlari (667 mlrd. so'm) hisobidan shakllandi (1-jadval).

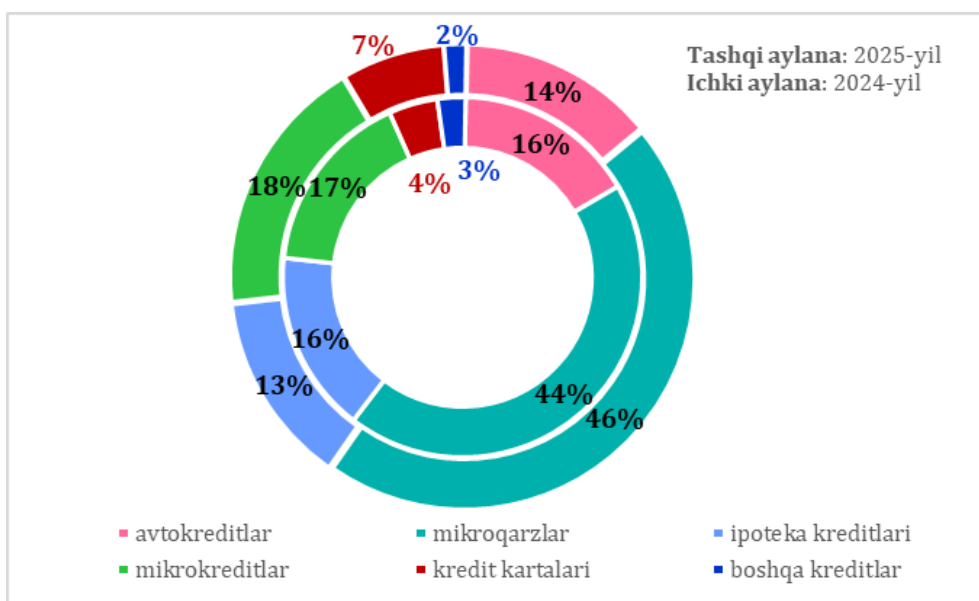
Natijada joriy yil 1-yanvar holatiga ajratilgan ipoteka kreditlarining qoldig'i 2025-yil boshiga nisbatan 11,7 trln. so'mga (17,3 foizga) oshib, 79,4 trln so'mga yetdi.

Hisobot davrida tijorat banklarining jami kredit portfeli (604 trln. so‘m) tarkibida ipoteka kreditlari ulushi 13,1 foizni qayd etdi.

Tijorat banklari tomonidan o‘tgan yilda ajratilgan jami 390 trln. so‘m miqdoridagi kreditlarning 156,9 trln. so‘mi (40 foizi) jismoniy shaxslarga yo‘naltirilgan.

Jismoniy shaxslarga ajratilgan kreditlar tarkibida kredit kartalar (o‘tgan yilning mos davriga nisbatan 3 foiz bandga), mikroqarzarlar (2 foiz bandga) va mikrokreditlarning (1 foiz bandga) ulushida sezilarli o‘sish kuzatilgan bo‘lsa, ipoteka kreditlarining ulushi (o‘tgan yilda 2024-yilga nisbatan ajratilgan ipoteka kreditlari hajmi 4,1 trln so‘mga oshgan bo‘lsa-da) 3 foiz bandga kamaygan.

1-rasm. 2024-2025 yillarda jismoniy shaxslarga ajratilgan kreditlarning tarkibiy ulushi, foizda



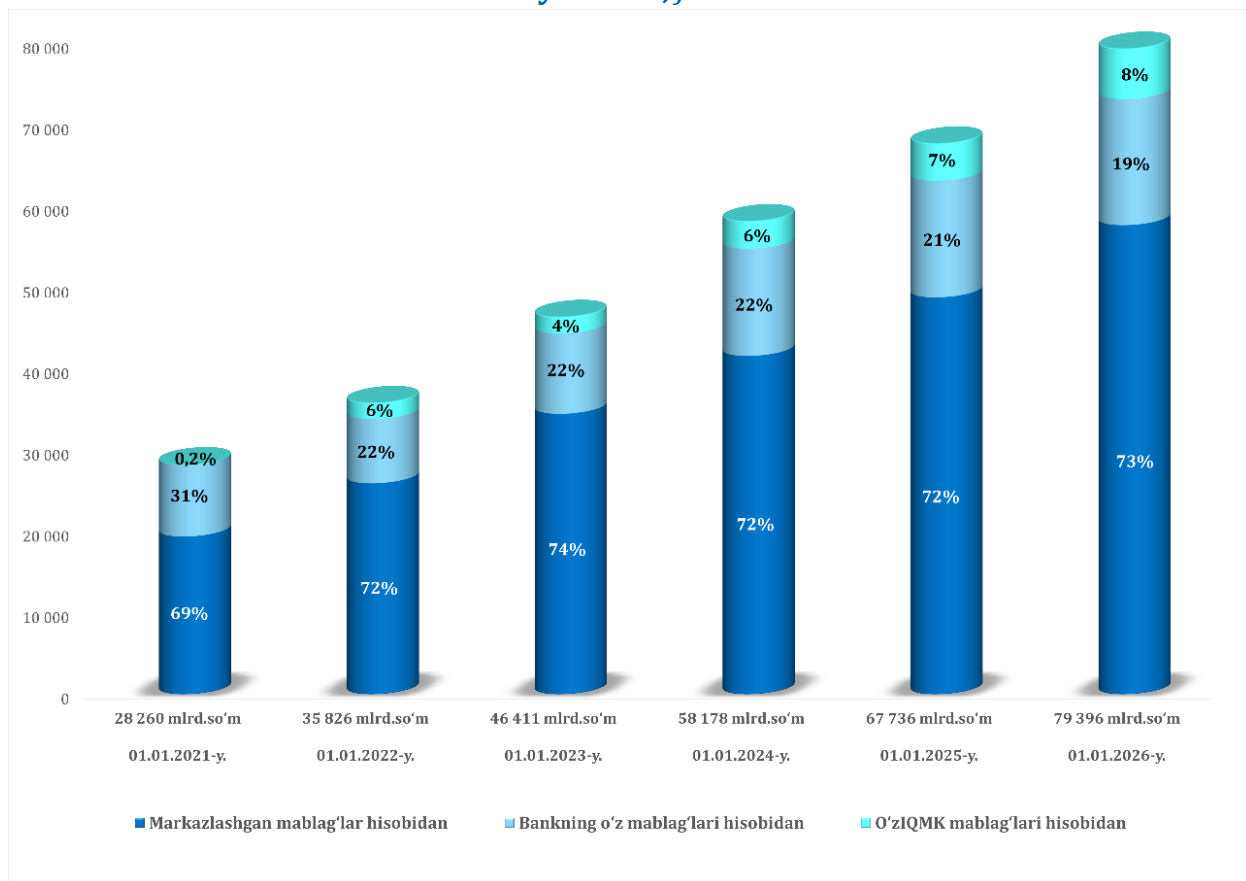
Manba: O‘zbekiston Respublikasi Markaziy banki.

Mazkur pasayish tendensiyasi hisobot yilida 2024-yilga nisbatan jismoniy shaxslarga ajratilgan jami kreditlar (51 foizga oshgan) ipoteka kreditlariga qaraganda (24 foizga oshgan) sezilarli darajada tezroq o‘sganligi bilan bog‘liq hisoblanadi (1-rasm).

Joriy yil 1-yanvar holatiga ajratilgan ipoteka kreditlari qoldig‘ining 73 foizi markazlashgan mablag‘lar hamda 8 foizi O‘zIQMK mablag‘lari hissasiga to‘g‘ri kelib, 2021-yil boshiga nisbatan mos ravishda 4 foiz band va 7,8 foiz bandga ortgan bo‘lsa, ushbu ko‘rsatkich bankning o‘z mablag‘lari bo‘yicha 12 foiz bandga pasaygan (2-rasm).

Ushbu pasayish markazlashgan hamda O‘zIQMK mablag‘lari hisobidan ajratiladigan ipoteka kreditlarining bozor stavkalari nisbatan pastroq darajada shakllanayotganligi bois, mazkur kreditlar uchun bankning o‘z mablag‘lari hisobidan ajratilayotgan ipoteka kreditlariga nisbatan yuqori talab yuzaga kelayotganligi bilan bog‘liq hisoblanadi.

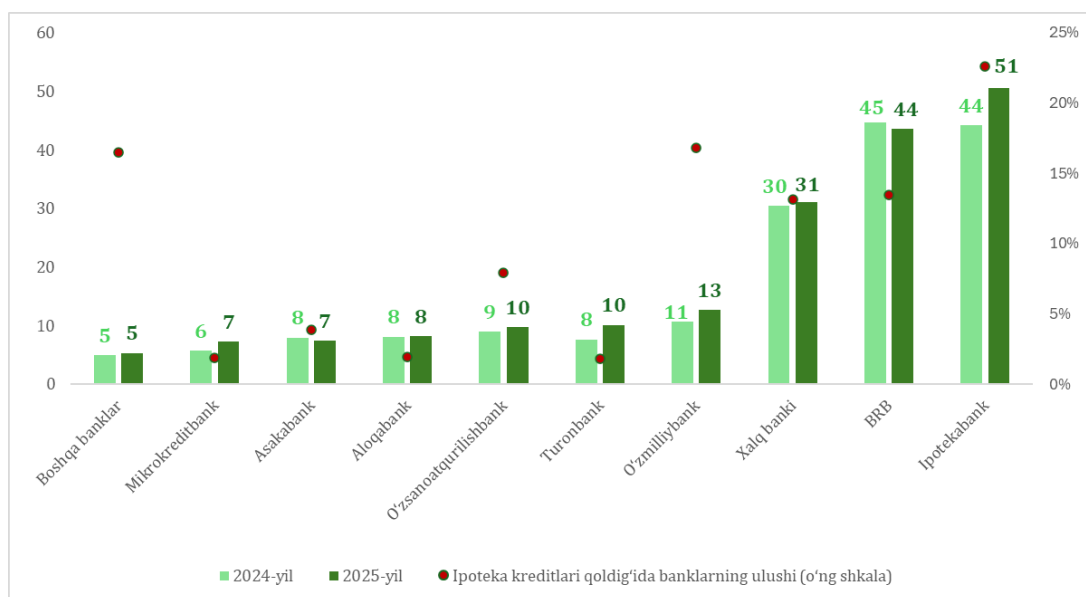
2-rasm. Ipoteka kreditlari qoldig'ining resurs manbalari bo'yicha tarkibiy ulushi, foizda



Manba: O'zbekiston Respublikasi Markaziy banki.

Ipoteka kreditlari qoldig'ining jami kredit portfelidagi ulushining yuqori ko'rsatkichlari Ipotekabank va Biznesni rivojlantirish bankida kuzatilgan bo'lsa, nisbatan quyi ko'rsatkichlari Mikro kredit va Asakabankda qayd etilgan (3-rasm).

3-rasm. Ipoteka kreditlari qoldig'ining tijorat banklari umumiy kredit portfelidagi ulushi, foizda



Manba: O'zbekiston Respublikasi Markaziy banki.

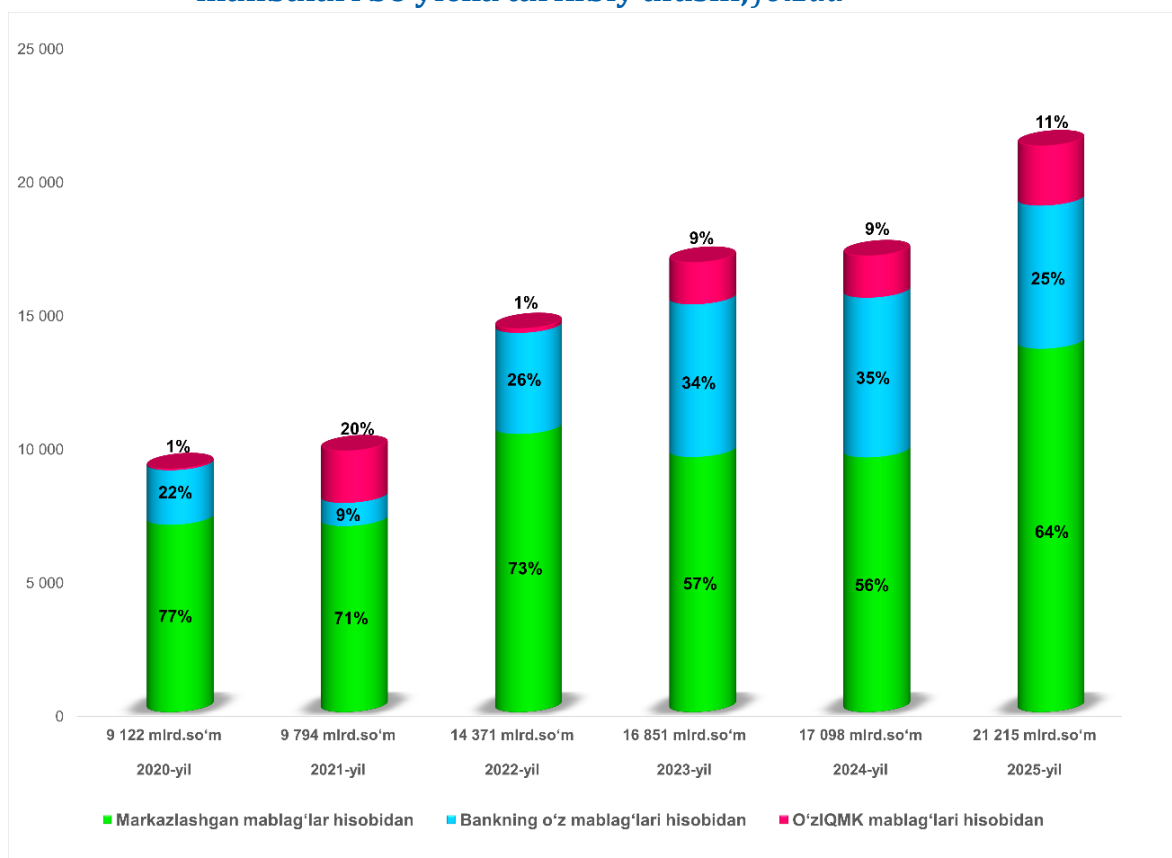
Tahlillarga ko'ra, o'tgan yilda ajratilgan ipoteka kreditlarining 64 foizi markazlashgan mablag'lar, 25 foizi tijorat banklarining o'z mablag'lari hisobidan hamda 11 foizi O'zIQMK shartlari doirasida berilgan kreditlar hissasiga to'g'ri keladi.

Markazlashgan mablag'lar hisobidan ajratiladigan ipoteka kreditlarining yillik stavkasi 18 foizgacha (*subsiyaga ega fuqarolarga ajratilgan ipoteka kreditlari foiz xarajatlari 4 foizi dastlabki 5 yilda davlat tomonidan qoplanadi*) etib belgilanganligi aholi daromadlari va ko'chmas mulk bozorining joriy konyunkturasi sharoitida ushbu kreditlarga bo'lgan talabni yanada rag'batlantiradi.

Natijada, hisobot davrida birlamchi bozordan xonadonlar sotib olish uchun ajratilgan ipoteka kreditlarining 89 foizi markazlashgan mablag'lar, 40 foizi esa subsiyaga ega fuqarolarga ajratilgan.

Bu, o'z o'rnida, o'tgan yilda banklarning o'z mablag'lari hisobidan ajratilgan ipoteka kreditlari hajmining jami ajratilgan ipoteka kreditlaridagi ulushi 2024-yilga nisbatan 10 foiz bandga pasayib, 25 foiz darajada shakllanishiga asos bo'ldi.

4-rasm. 2020 - 2025 yillarda ajratilgan ipoteka kreditlarining resurs manbalari bo'yicha tarkibiy ulushi, foizda

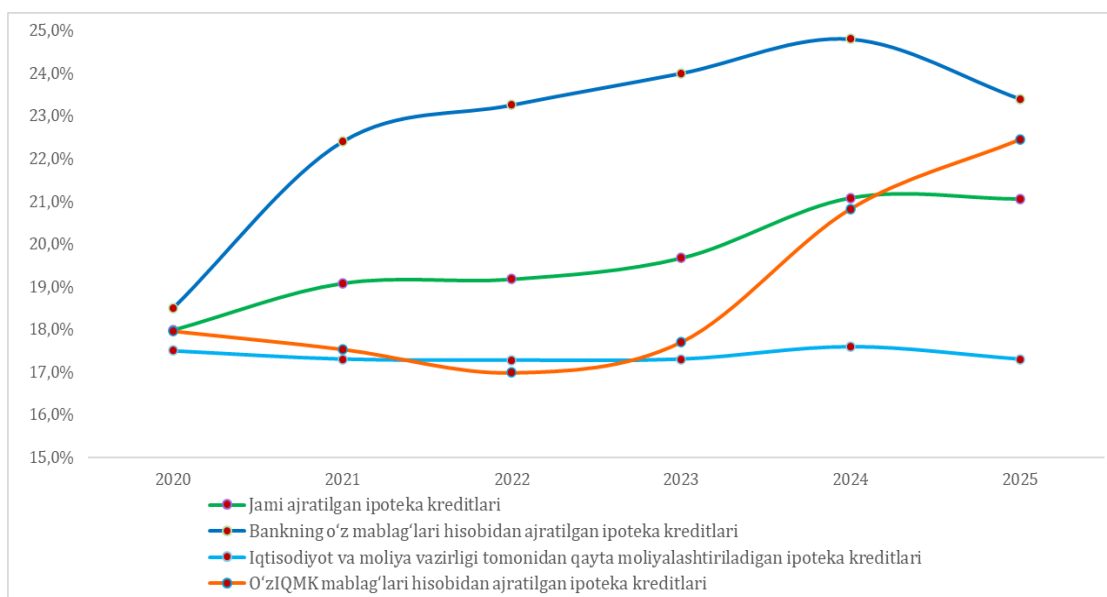


Manba: O'zbekiston Respublikasi Markaziy banki.

Shuningdek, bu borada so‘nggi yillarda O‘zIQMK shartlari doirasida ajratilgan ipoteka kreditlari ko‘rsatkichlarida barqaror o‘shish sur‘atlari kuzatilmoqda. (4-rasm).

O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining 2019-yil 29-noyabrdagi “Ipoteka krediti mexanizmlarini takomillashtirishga oid qo‘shimcha chora-tadbirlar to‘g‘risida”gi PF-5886-son Farmoni asosida aholiga markazlashgan mablag‘lar hisobidan ipoteka krediti ajratish tizimi joriy etilgandan so‘ng, tijorat banklarining o‘z mablag‘lari hisobidan bozor stavkalarida ajratilayotgan ipoteka kreditlari foizi sezilarli darajada oshgan.

5-rasm. 2020 - 2025 yillarda ajratilgan ipoteka kreditlarining o‘rtacha foiz stavkasi



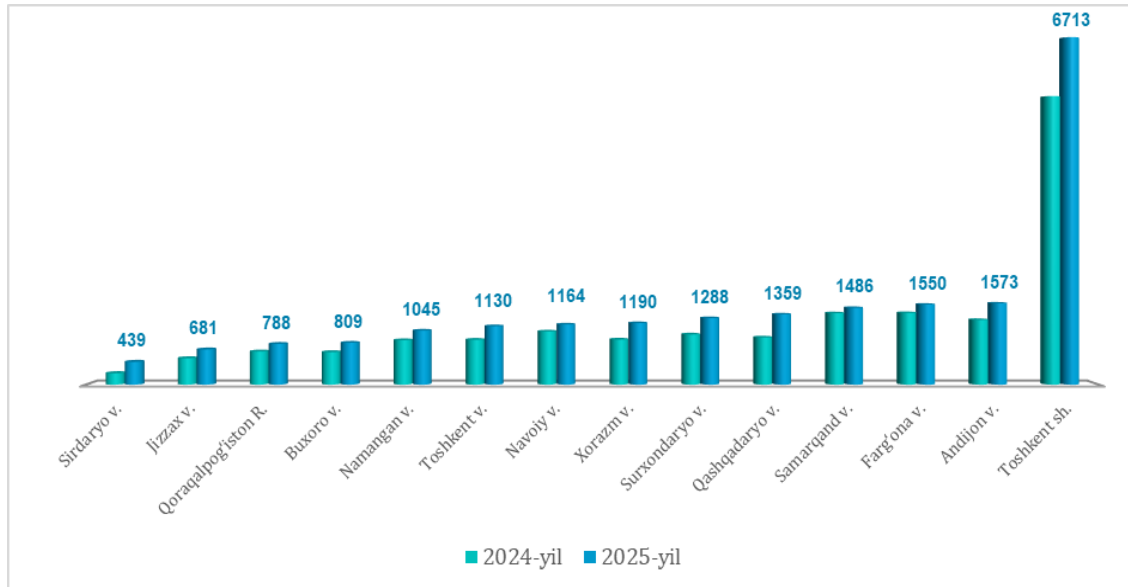
Manba: O‘zbekiston Respublikasi Markaziy banki.

Xususan, banklarning o‘z mablag‘lari hisobidan ajratilgan ipoteka kreditlari o‘rtacha yillik foiz stavkasi 2020-yildagi 18,5 foizdan 2024-yilda 24,8 foizgacha oshgan bo‘lsa, so‘nggi yillarda tijorat banklari o‘rtasida sog‘lom raqobat muhiti faol shakllanishi natijasida yillik o‘rtacha foiz stavkalari 2025-yilda 23,4 foizgacha pasaygan.

Natijada, ajratilgan ipoteka kreditlari bo‘yicha yillik o‘rtacha foiz stavkasi 21 foiz darajasida shakllanib, 2024-yilga nisbatan 0,1 foiz bandga pasayish qayd etildi (5-rasm).

Hududlar kesimida ajratilgan ipoteka kreditlarining yuqori ulushi Toshkent shahri (32 foiz), Andijon (7 foiz), Farg‘ona (7 foiz) viloyatlari, nisbatan kam ulushi esa Sirdaryo (2 foiz) va Jizzax (3 foiz) viloyatlari hissasiga to‘g‘ri kelmoqda (6-rasm).

6-rasm. 2024 - 2025 yillarda hududlar kesimida ajratilgan ipoteka kreditlari, mlrd. soʻmda

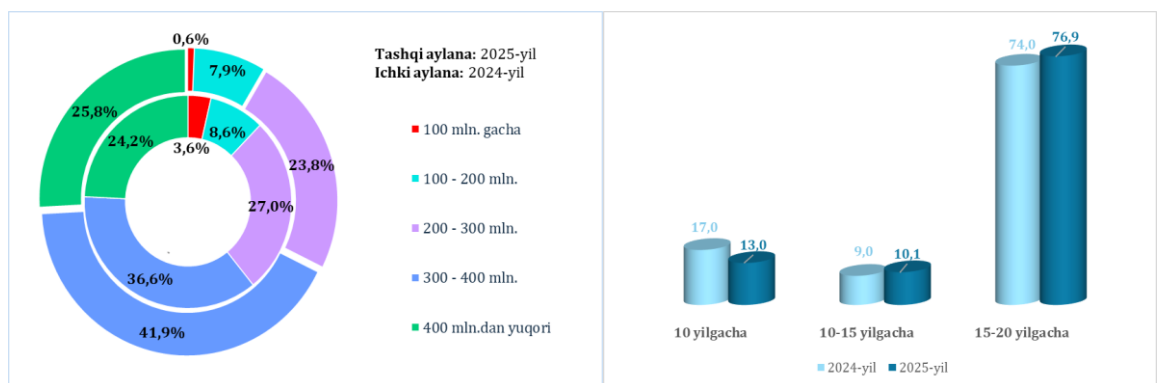


Manba: Oʻzbekiston Respublikasi Markaziy banki.

2025 - yilda jami ajratilgan ipoteka kreditlari tarkibida 300 mln. soʻmgacha boʻlgan ipoteka kreditlari ulushi pasaygan boʻlsa, 300 – 400 mln. soʻmgacha va 400 mln. soʻmdan yuqori miqdorda ajratilgan ipoteka kreditlari ulushida mos ravishda 5,3 foiz band va 1,6 foiz bandga oʻsish qayd etilgan.

Shuningdek, 2025 yilda 10 yilgacha ajratilgan ipoteka kreditlarining jami ajratilgan ipoteka kreditlaridagi ulushi 4 foiz bandga pasayib, 13 foizni tashkil etgan boʻlsa, 10-15 yilgacha va 15-20 yilgacha ajratilgan ipoteka kreditlarida mos ravishda 1,1 foiz va 2,9 foiz bandga oshgan (7-rasm).

7-rasm. Ajratilgan ipoteka kreditlarining miqdorlari (chapda) va muddatlari (oʻngda) boʻyicha tahlili, foizda

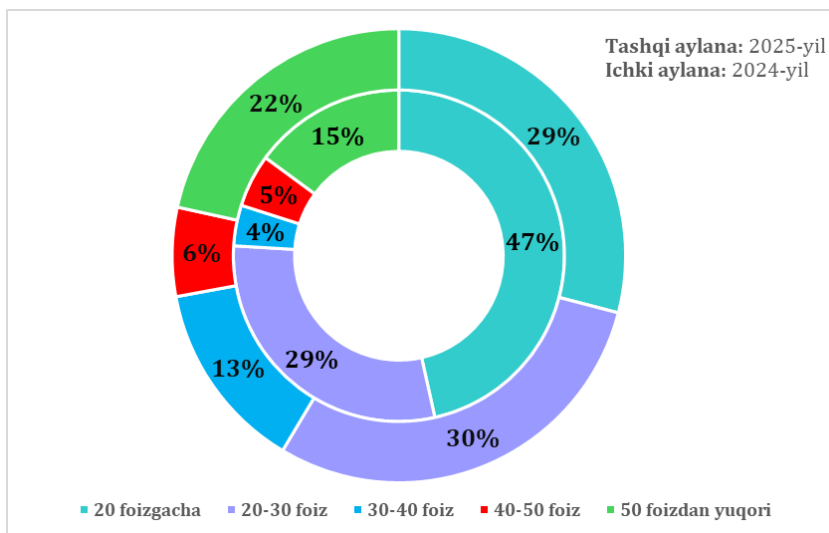


Manba: Oʻzbekiston Respublikasi Markaziy banki

Soʻnggi yillarda xodimlarga hisoblangan oylik nominal oʻrtacha ish haqi va aholi umumiy daromadlarining yillik oʻrtacha oʻsish koʻrsatkichlarini uy-joy narxlarining oʻrtacha yillik oʻzgarishiga nisbatan yuqori darajada shakllanishi ipoteka krediti ajratish jarayonida fuqarolarning koʻproq miqdordagi dastlabki badal mablagʻlari bilan ishtirok etish tendensiyasi oʻsishiga ijobiy taʼsir etgan.

Xususan, ipoteka krediti ajratish jarayonida 50 foizdan yuqori miqdordagi dastlabki badal mablag'lari bilan ishtirok etuvchi qarz oluvchilar kategoriyasining jami ipoteka krediti oluvchilardagi ulushi 7 foiz bandga oshib, 22 foizga yetgan bo'lsa, aksincha 20 foizgacha dastlabki badal mablag'lari bilan ishtirok etuvchilar ulushi 18 foiz bandga kamayib, 29 foizni tashkil etgan (8-rasm).

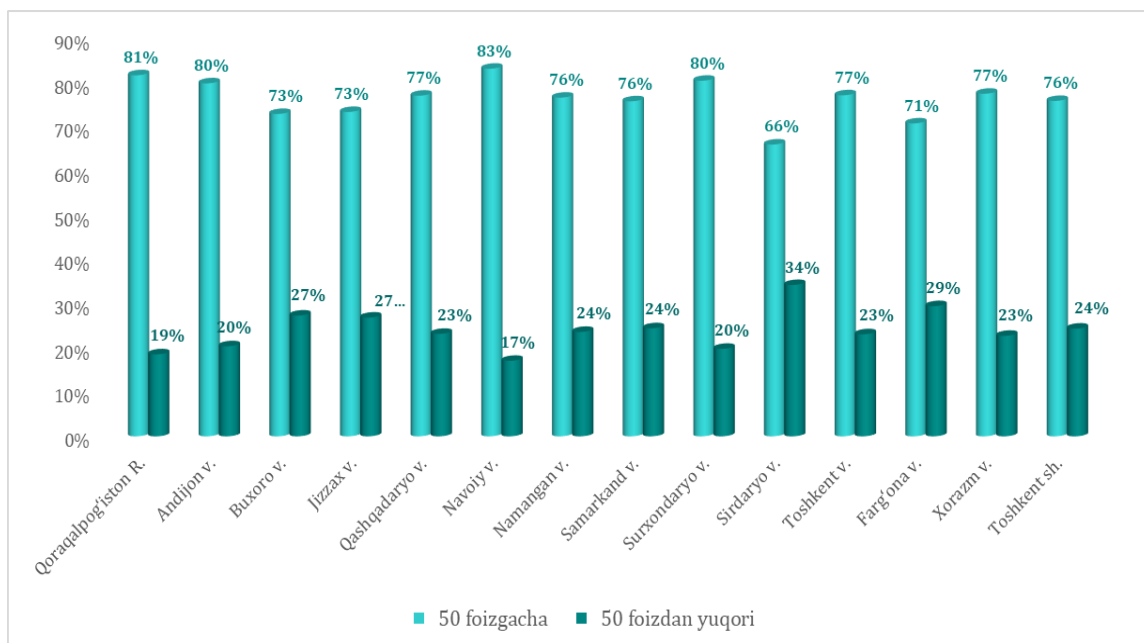
8-rasm. 2024-2025 yillarda ajratilgan ipoteka kreditlarida fuqarolarning dastlabki badal mablag'lari ulushi tahlili, foizda



Manba: O'zbekiston Respublikasi Markaziy banki.

Hududlar kyesimida 50 foizdan yuqori miqdordagi dastlabki badal mablag'lari bilan ishtirok etish faolligi Sirdaryo viloyati (34 foiz), Farg'ona viloyati (29 foiz) hamda Jizzax (27 foiz) va Buxoro (27 foiz) viloyatlarida kuzatildi (9-rasm).

9-rasm. 2025-yilda ajratilgan ipoteka kreditlarida fuqarolarning dastlabki badal mablag'larini hududlar kesimidagi tahlili, foizda



Manba: O'zbekiston Respublikasi Markaziy banki

Shuningdek, 2025-yilda subsidiya xabarnomasiga ega 20,5 ming nafar uy-joy sharoitlarini yaxshilashga muhtoj bo'lgan fuqarolarga umumiy qiymati 6,2 trln. so'm miqdorida ipoteka kreditlari ajratilib, ularning jami ajratilgan ipoteka kreditlaridagi ulushi 2024-yilga nisbatan 5 foiz bandga oshgan holda 29 foizga yetdi.

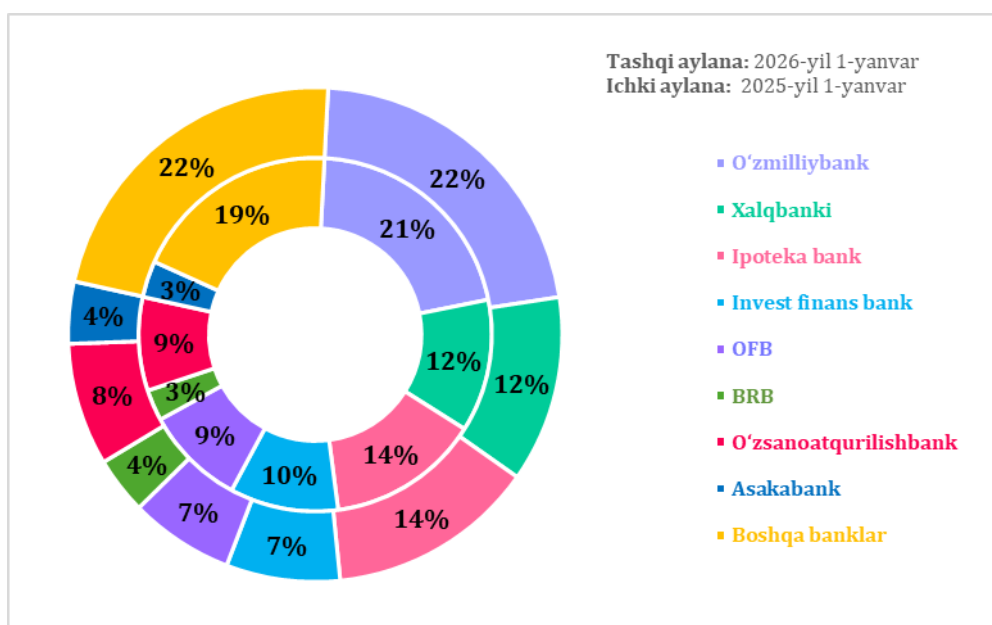
O'tgan yilda subsidiya xabarnomasi asosida ajratilgan (6,2 trln. so'm) ipoteka kreditlari tarkibida yuqori ulushlar Andijon (13 foiz), Samarqand (12 foiz) va Farg'ona (12 foiz) viloyatlari hissasiga to'g'ri kelmoqda.

Shu bilan birga, o'tgan yilda tijorat banklari tomonidan o'z mablag'lari hisobidan fuqarolarga 5,4 trln. so'm miqdoridagi ipoteka kreditlari ajratilib, 2024-yilga nisbatan pasayish ko'rsatkichi (616 mlrd. so'mga) qayd etilgan.

Mazkur pasayishni o'tgan yilda 2024-yilga nisbatan markazlashgan mablag'lar hamda O'zIQMK mablag'lari hisobidan ajratiladigan ipoteka kreditlari mos ravishda 4 675 mlrd. so'm va 667,3 mlrd. so'm oshishi hamda markazlashgan resurs mablag'lari hisobidan ajratiladigan ipoteka kreditlari asosan birlamchi bozordan uy-joylar sotib olishga yo'naltirilishi bilan izohlash mumkin.

Bankning o'z mablag'lari hisobidan ajratilgan ipoteka kreditlarining 68 foizi (3654,1 mlrd. so'm) ikkilamchi bozordan, 32 foizi esa (1 708,8 mlrd. so'm) birlamchi bozordan xonadonlar sotib olish yo'naltirilgan.

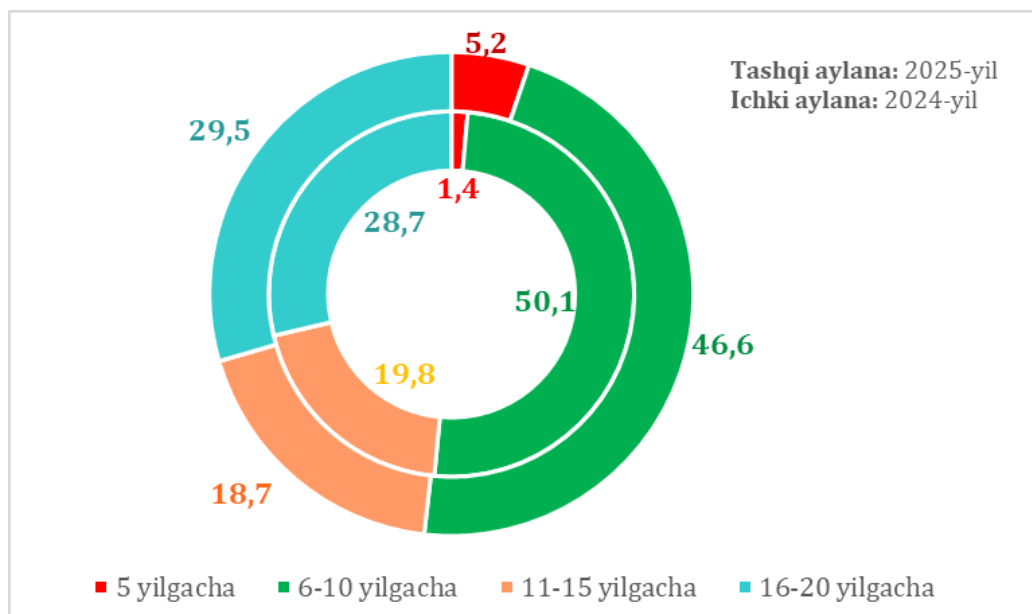
10-rasm. O'z mablag'lari hisobidan ajratilgan ipoteka kreditlari qoldig'ida banklarning ulushi, foizda



Manba: O'zbekiston Respublikasi Markaziy banki

Mazkur ipoteka kreditlari qoldig'i joriy yil 1 yanvar holatiga 15,5 trln. so'mni tashkil etib, 2025 yil 1-yanvar ko'rsatkichlariga nisbatan 8 foizga o'sgan. Ushbu ipoteka kreditlarining banklar kesimida yuqori ulushi O'zmilliybank (22 foiz), Ipoteka bank (14 foiz) va Xalq banklarining (12 foiz) hissasiga to'g'ri keladi (10-rasm).

11-rasm. Banklar o'z mablag'lari hisobidan ajratilgan ipoteka kreditlarining muddatlari tahlili, foizda



Manba: O'zbekiston Respublikasi Markaziy banki

Tijorat banklari o'z mablag'lari hisobidan ajratilgan ipoteka kreditlarining 5,2 foizi 5 yilgacha muddatga, 46,6 foizi 6 – 10 yilgacha muddatga, 18,7 foizi 11 – 15 yilgacha muddatga hamda 29,5 foizi 16 – 20 yilgacha muddatga taqdim etilgan (11-rasm).

III. Uy-joy narxlarini mo'tadillashtiruvchi fundamental faktorlar

O'zbekiston uy-joy bozoridagi narxlar indeksi har ikki segmentda ham narxlar indeksi o'zining yuqori nuqtasiga yetib, so'nggi ikki yil davomida ko'chmas mulk taklifining oshishi fonida narxlar o'zining nisbatan barqaror fazasiga o'tayotganligini ko'rsatmoqda.

Ko'chmas mulk bozorida talab va taklif o'rtasidagi mutanosiblik yaxshilanishi fonida 2025-yil IV choragida III chorakka nisbatan birlamchi va ikkilamchi bozorda yillik o'zgarish mos ravishda -1,3 va 0,7 foizni tashkil etdi¹.

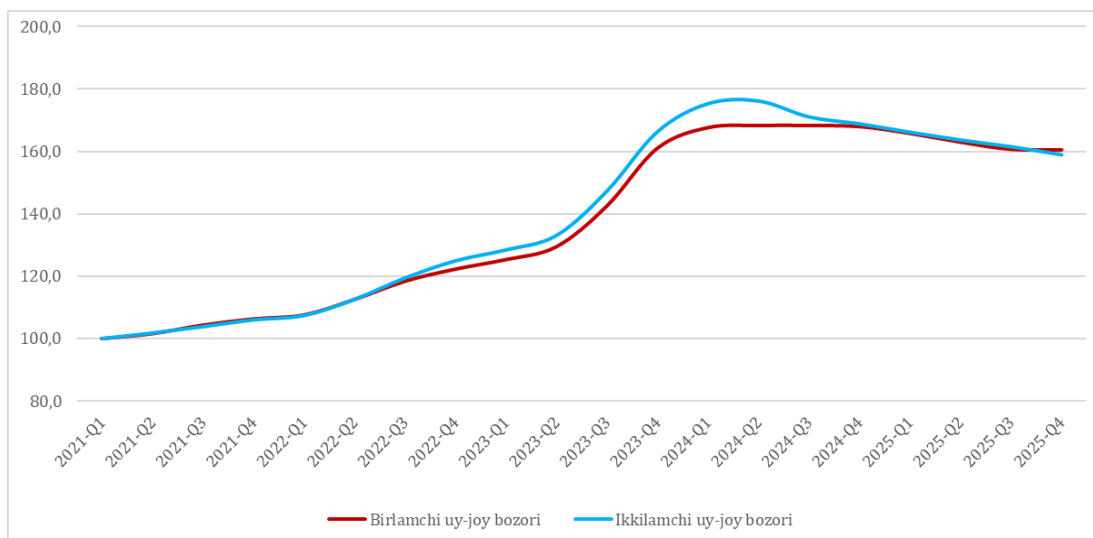
Shuningdek, so'nggi yillar davomida uy-joy taklifi hajmining sezilarli oshishi fonida uy-joylarning narxlar indeksi o'tgan yil yakuni bo'yicha 2024-yilga nisbatan birlamchi bozorda 4,4 foizga, ikkilamchi bozorda esa 5,9 foizga pasaygan (12-rasm).

Ko'chmas mulk narxlarini o'sish dinamikasining barqaror bosqichiga o'tishi asosan quyidagi fundamental omillar bilan bog'liq bo'lishi mumkin.

¹ Ko'chmas mulk bozori tahlili. 2025-yil IV chorak.

https://cbu.uz/upload/iblock/fb8/03i95bk4b4i5wd2nysp6vkj2qy3wr2k7/Kuchmas_mulk_bozori_2025_4_chorak_Kiril_merged.pdf

12-rasm. Birlamchi va ikkilamchi bozorda uy-joylar narxi indeksi



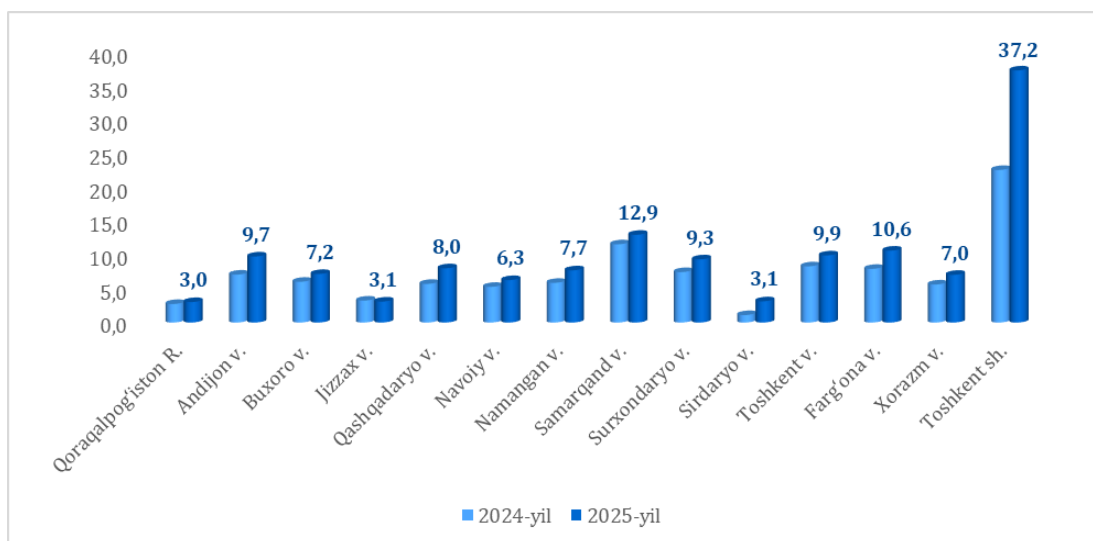
Manba: O'zbekiston Respublikasi Milliy statistika qo'mitasi

Uy-joy taklifining sezilarli o'sishi aholining tanlov imkoniyatlarini oshirgan.

Ko'chmas mulk narxlariga asosiy ta'sir qiluvchi omillardan biri yillik taklif hajmi hisoblanadi.

O'tgan yilda uy-joy taklifi hajmi 2024-yilga nisbatan 35 mingtaga oshgan holda yillik qurib bitkazilgan xonadonlar soni 135 mingtaga yetib, mazkur ko'rsatkich Toshkent shahrida 37,2 mingtani (2024-yil nisbatan 14,7 mingtaga ko'p), Samarqandda 12,9 mingtani (+ 1,4 mingta), Farg'onada 10,6 mingtani (+ 2,7 mingta) tashkil etgan (13-rasm).

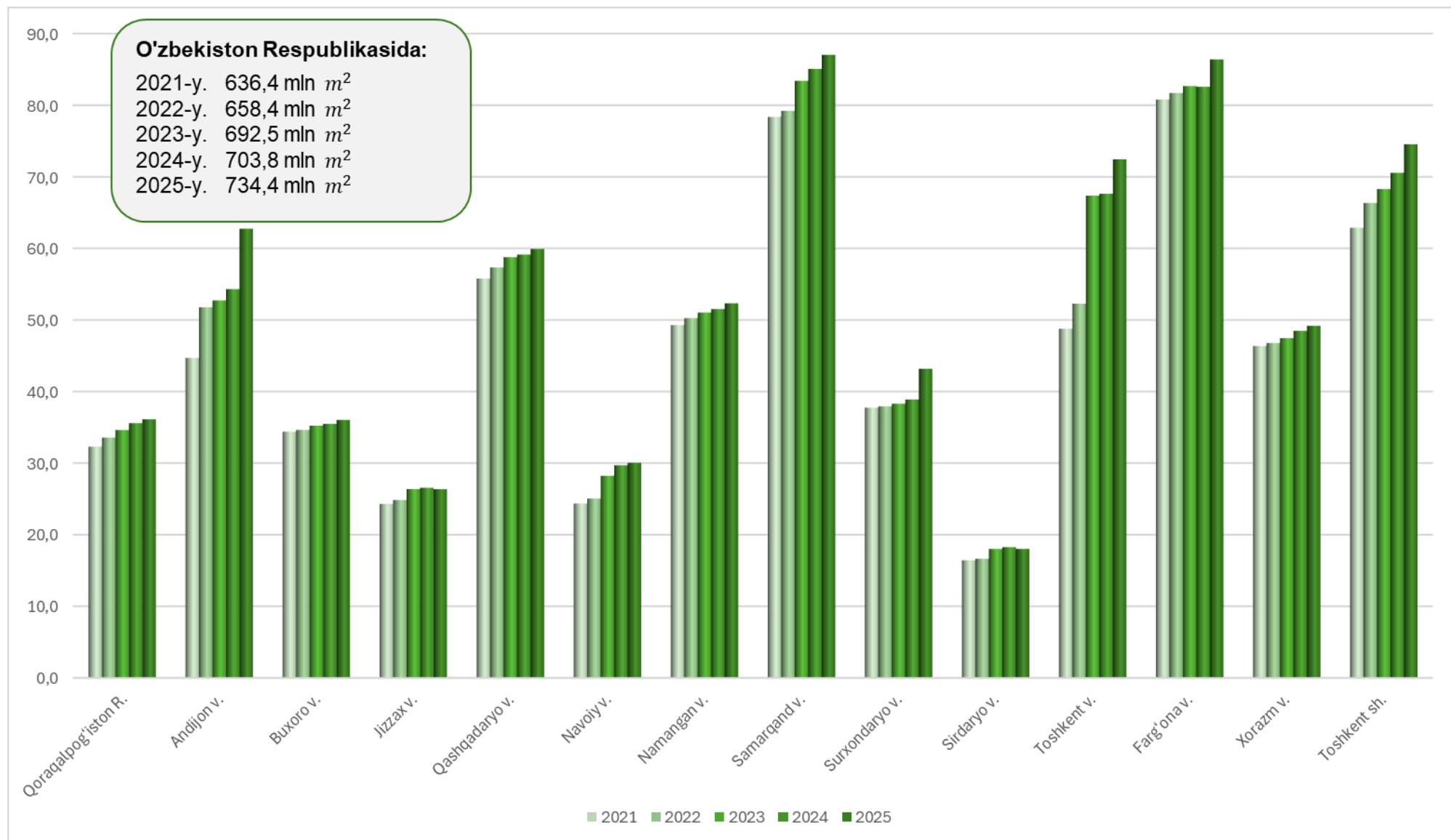
13-rasm. 2024-2025-yillarda hududlarda qurib bitkazilgan ko'p xonadonli uylardagi xonadonlar soni²



Manba: Qurilish va uy-joy kommunal xo'jaligi vazirligi

² So'nngi yillarda aholi tomonidan ipoteka kreditlari orqali qurilish davrida xonadonlarni sotib olish tendensiyasi ortib borayotganligi sababli, ushbu tahlilda hududlarda 2025-yilda qurib bitkazilgan xonadonlar sonidan foydalanilgan. Hisobot davrida qurib bitkazilgan 135 mingta xonadonlar 106 mingtasiga kadastr hujjatlari rasmiylashtirilgan.

14-rasm. Hududlarda uy-joy fondining umumiy maydoni, mln. m²



Manba: O'zbekiston Respublikasi Milliy statistika qo'mitasi

Natijada, 2026-yil 1-yanvar holatiga respublikada uy-joy fondining umumiy maydoni 734,4 mln. m² ni tashkil etib, 2025-yil 1-yanvar ko'rsatkichlariga nisbatan 4 foizga (30,6 mln. m² ga) oshdi. Uy-joy fondining umumiy maydoni bo'yicha yuqori ko'rsatkichlari Samarqandda 87 mln. m² ni, Farg'onada 86,4 mln. m² ni hamda Toshkent shahrida esa 74,5 mln. m² ni tashkil etmoqda (14-rasm). Shuningdek, joriy yilda aholining o'rtacha uy-joy bilan ta'minlanish darajasi 2017-yildagi 15,7 m² dan 19,2 m² gacha o'sgan.

Yuqorida qayd etilgan tahlillar uy-joy narxlari o'sishining mo'tadillashuvi bevosita foydalanishga topshirilgan xonadonlar sonining 2024-yilga nisbatan oshishi natijasida umumiy talab va taklif o'rtasidagi muvozanatning barqarorlashuvi bilan bog'liqligini ko'rsatadi.

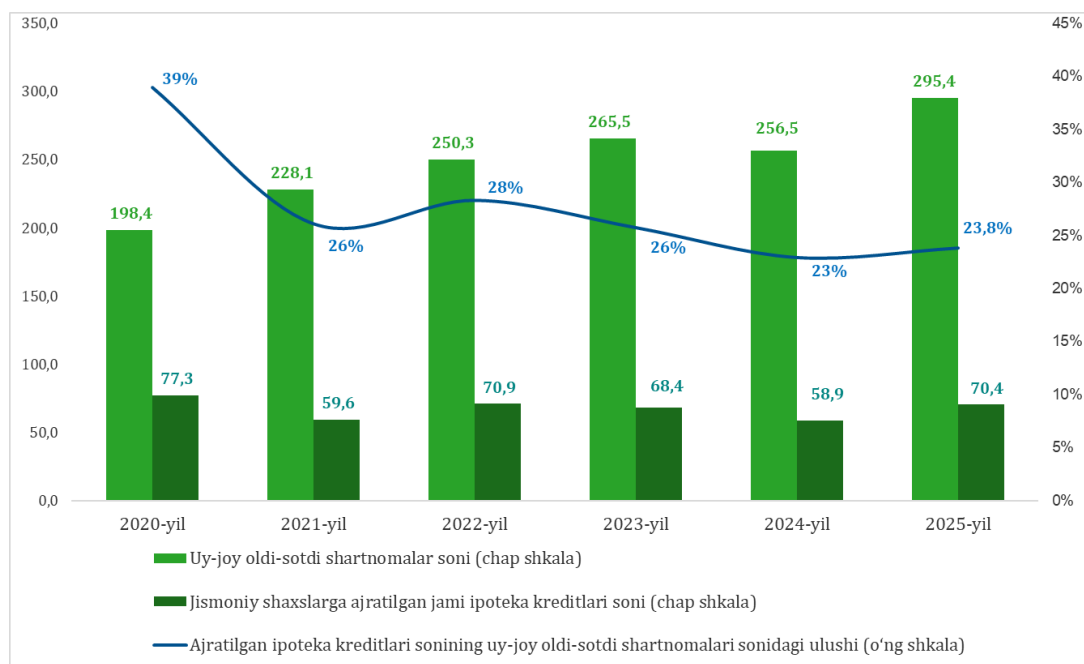
Uy-joy taklifining oshishi bevosita uy-joy oldi-sotdi shartnomalari sonining o'sishiga ham ijobiy ta'sir etgan.

Hisobot yilida uy-joy oldi-sotdi shartnomalari soni 295,4 mingtani³ tashkil etib, 2024-yil ko'rsatkichlariga nisbatan 15,2 foizga (38,9 mingta) oshgan.

E'tiborlisi, uy-joy oldi-sotdi shartnomalari umumiy sonida ipoteka kreditlari orqali sotib olingan uy-joy oldi-sotdi shartnomalarining ulushi 23,8 foizni tashkil etib, 2024-yilga nisbatan 0,8 foiz bandga o'sgan (15-rasm).

Ipoteka kreditlari orqali uy-joy sotib olishning yuqori ulushi Surxondaryoda 37,8 foizga (2024-yilga nisbatan 5,1 foiz bandga oshgan), Navoiyda 35,3 foizga (0,6 foiz bandga kamaygan) hamda Qashqadaryoda 33,3 foizga (5,6 foiz bandga oshgan) teng darajada shakllangan.

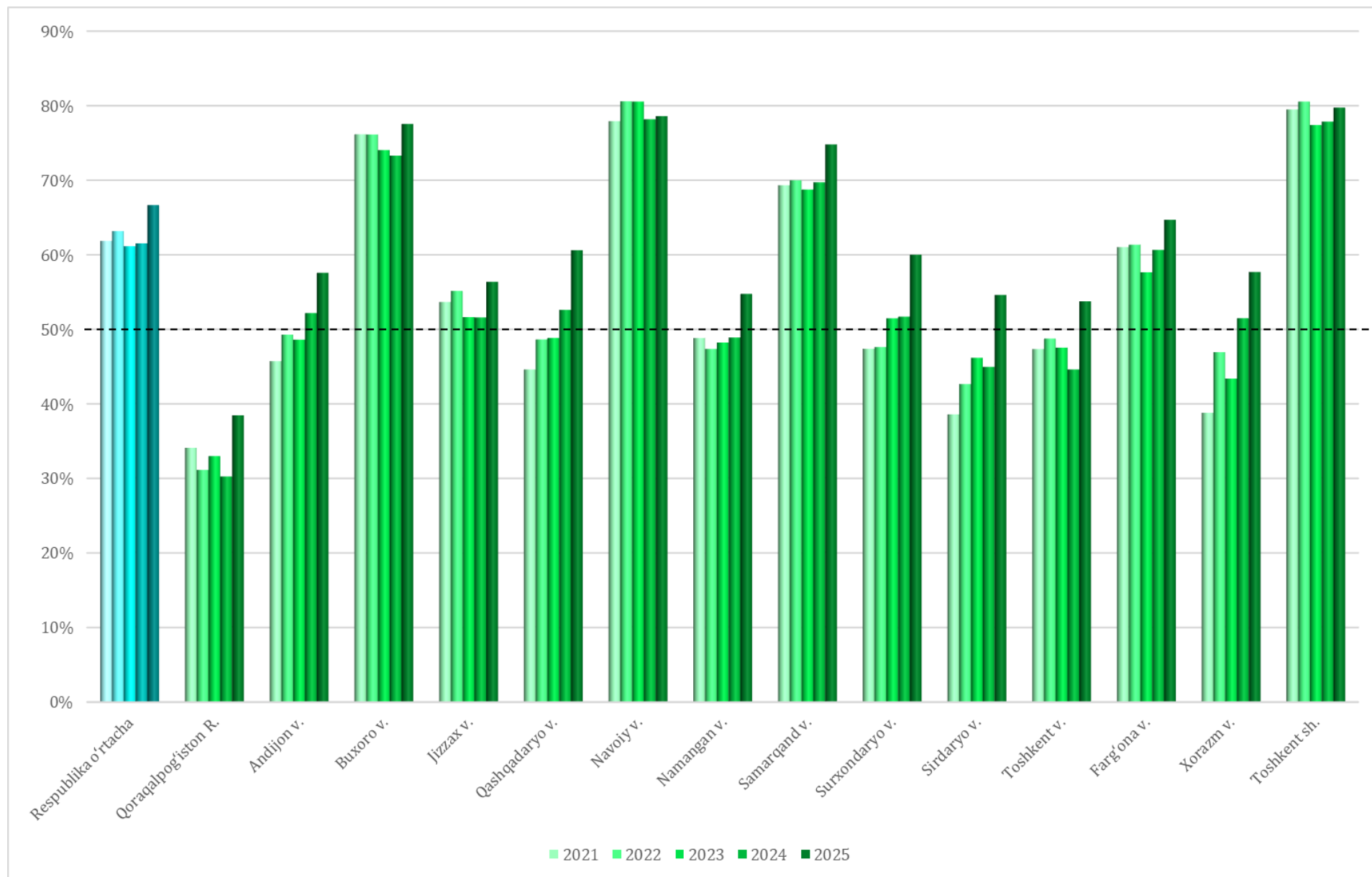
15-rasm. Jami uy-joy oldi-sotdi shartnomalari va ajratilgan ipoteka kreditlari soni, mingta



Manba: O'zbekiston Respublikasi Adliya vazirligi.

³ Markaziy bankning 2025-yil IV chorak yakuni bo'yicha "Ko'chmas mulk bozori tahlili" da oldi-sotdi shartnomalari soni 319,5 mingta ko'rsatilib, bunda noturar joy obyektlari ham inobatga olingan.

16-rasm. Jami oldi-sotdi shartnomalar tarkibida xonadonlarning oldi-sotdisi ulushi, foizda



Manba: O'zbekiston Respublikasi Adliya vazirligi

2025-yilda uy-joy oldi-sotdi shartnomalari sonida yakka tartibda uy-joylarning ulushi 2024 yilga nisbatan 5 foiz bandga pasayib, 33 foizni tashkil etgan.

Umumiy uy-joy oldi-sotdi shartnomalari sonida ko'p qavatli uy-joylardagi xonadonlarning yuqori ulushi Toshkent shahri (80 foiz), Navoiy (79 foiz), Buxoro (78 foiz) va Samarqand (75 foiz) viloyatlarida qayd etilgan (16-rasm).

Barqaror iqtisodiy o'sish sikli uy-joy bozorida investisiya muhitini yaxshilash bilan birga aholining to'lovga layoqati oshishida ham muhim ahamiyat kasb etadi.

O'tgan yilda respublika bo'yicha qurilish ishlarini amalga oshirish maqsadida jami 313,9 trln. so'm mablag'lari yo'naltirilib, 2024-yilga nisbatan 14,2 foizga oshdi⁴.

Shuningdek, O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2025-yil 2-fevraldagi PF-26-son Farmoni ijrosini ta'minlash maqsadida o'tgan yilda tijorat banklari tomonidan 43,6 ming xonadonli 687 ta ko'p xonadonli uy-joylar qurilishi uchun pudrat tashkilotlariga umumiy qiymati 4,4 trln. so'm miqdoridagi kreditlar ajratilgan.

"Yangi O'zbekiston" massivlarida qurilgan uy-joylarning ijtimoiy infratuzilmasi va tashqi kommunikatsiya tarmoqlari uchun budjet mablag'lari hisobidan 1,3 trln. so'm miqdoridagi mablag'lar yo'naltirilgan.

Bundan tashqari, O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2025-yil 19-noyabrdagi PF-219-son Farmoniga 2040-yilga qadar har yili qurilayotgan uy-joylar sonini ikki baravarga oshirib, 421 mingtaga yetkazish vazifasi belgilangan.

Ko'chmas mulk bozorining joriy konyunkturasi sharoitida uy-joy qurilishi hajmini oshirish kelgusida umumiy talab va taklif o'rtasidagi barqaror muvozanatni ta'minlashning asosiy iqtisodiy shartlaridan biri hisoblanadi.

Kelgusi yillarda real iqtisodiyotda tarkibiy islohotlarning davom ettirilishi uy-joy bozorida taklif potensialini kengaytirish bilan bir qatorda, aholining xarid qobiliyatini oshirishga xizmat qiladi.

⁴ O'zbekiston Respublikasi Milliy statistika qo'mitasi.

IV. Uy-joy bozorida talabni rag'batlantiruvchi omillar

2025-yilda O'zbekiston uy-joy bozorida kuzatilgan yuqori talab asosan quyidagi fundamental ijtimoiy-iqtisodiy omillar fonida shakllandi.

Demografik o'sish tufayli uy-joyga bo'lgan talab dinamikasi barqaror oshish trendida davom etmoqda.

Joriy yil 1-yanvar holatiga doimiy aholi soni 38,2 mln. kishini tashkil etib, o'tgan yilga nisbatan 1,8 foizga yoki 693,5 ming nafarga oshgan. Hududlar kesimida aholining yuqori o'sish ko'rsatkichlari Toshkent shahrida (2,1 foiz), Surxondaryo (2,2 foiz) va Qashqadaryo (2,1 foiz) viloyatlarida qayd etilgan.

Xalqaro valyuta fondining tahlillariga ko'ra **2027-yil** yakuniga qadar O'zbekistonda doimiy aholi soni **39,7** mln. nafarga yetishi kutilmoqda⁵.

Uy-joyga bo'lgan yalpi talabni shakllantiruvchi yana bir muhim ijtimoiy omillardan biri yangi tashkil etilayotgan oilalar soni hisoblanadi. 2017-2025 yillarda yangi tashkil etilgan oilalar soni (2 665 *mingta*) mazkur davrda qurib bitkazilgan xonadonlar (886 *mingta*) soniga nisbatan 3 barobar yuqori miqdorni tashkil etib, kelgusida uy-joyga nisbatan real talabni yanada rag'batlantiradi.

So'nggi yillarda saqlanib qolayotgan ijobiy demografik o'sish fonida o'tgan yilda mamlakatda mavjud uy-joylarning oilalar soniga nisbati yil boshiga 0,73 koeffitsiyentni tashkil etib, 2024-yil ko'rsatkichlariga nisbatan biroz pasaygan (2-jadval).

E'tiborlisi, o'tgan yilda uy-joy taklifi hajmining muttasil oshib borishi ta'sirida qurib bitkazilgan xonadonlarning tuzilgan nikohlar soniga nisbatining yuqori ko'rsatkichi (0,5 koeffitsiyent) qayd etildi.

Shuningdek, hisobot davrida uy-joylarning uy-xo'jaliklariga nisbatining respublika o'rtacha ko'rsatkichlari 2024-yilga nisbatan o'zgarishsiz, 1,01 koeffitsiyentga teng darajada shakllangan.

Hududlar kesimida yuqori barqaror ko'rsatkich Toshkent viloyatida qayd etilgan bo'lsa, so'nggi 3 yilda Toshkent shahrida yuqori o'sish koeffitsiyentlari saqlanib qolmoqda.

Demografik va aholi daromadlarining uy-joy narxlariga nisbatan yuqori sur'atlarda o'sishi hamda yillar davomida mavjud qoplanmagan umumiy talab hajmi o'rta muddatli istiqbolda uy-joyga bo'lgan yalpi talabning taklifga nisbatan yuqori darajada saqlanib qolishiga iqtisodiy-ijtimoiy asos bo'lib xizmat qiladi.

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

2-jadval. 2020-2025 yillarda uy xo'jaliklari va oilalarning uy-joy bilan ta'minlanganlik darajasi

Hududlar	2021-yil		2022-yil		2023-yil		2024-yil		2025-yil	
	uy-joylarni oilalar soniga nisbati	uy-joylarni uy xo'jaligi soniga nisbati	uy-joylarni oilalar soniga nisbati	uy-joylarni uy xo'jaligi soniga nisbati	uy-joylarni oilalar soniga nisbati	uy-joylarni uy xo'jaligi soniga nisbati	uy-joylarni oilalar soniga nisbati	uy-joylarni uy xo'jaligi soniga nisbati	uy-joylarni oilalar soniga nisbati	uy-joylarni uy xo'jaligi soniga nisbati
Respublika bo'yicha o'rtacha ko'rsatkich	0,76	1,02	0,75	1,02	0,76	1,03	0,79	1,01	0,73	1,01
Qoraqalpog'iston R.	0,83	0,93	0,82	0,94	0,83	0,96	0,91	0,98	0,78	0,97
Andijon v.	0,71	0,95	0,72	0,99	0,79	0,99	0,74	0,96	0,69	0,96
Buxoro v.	0,80	1,08	0,78	1,07	0,79	1,07	0,87	1,08	0,76	1,09
Jizzax v.	0,77	0,97	0,75	0,95	0,75	1,00	0,80	0,91	0,72	0,92
Qashqadaryo v.	0,81	1,00	0,81	1,00	0,80	1,01	0,85	0,98	0,77	0,97
Navoiy v.	0,81	1,02	0,83	1,03	0,85	1,00	0,52	1,02	0,80	0,99
Namangan v.	0,71	0,94	0,70	0,95	0,70	0,93	0,70	0,92	0,67	0,93
Samarqand v.	0,78	1,01	0,78	1,02	0,77	1,07	0,82	1,05	0,76	1,01
Surxondaryo v.	0,74	0,98	0,71	0,96	0,71	0,95	0,78	0,92	0,67	0,94
Sirdaryo v.	0,75	1,01	0,74	1,01	0,72	1,06	0,77	1,01	0,70	0,97
Toshkent v.	0,81	1,25	0,78	1,23	0,80	1,23	0,87	1,19	0,79	1,19
Farg'ona v.	0,72	1,04	0,71	1,02	0,63	1,00	0,78	0,97	0,67	0,94
Xorazm v.	0,70	1,03	0,69	1,05	0,72	1,08	0,77	1,07	0,70	1,09
Toshkent sh.	0,73	1,03	0,74	1,07	0,78	1,05	0,82	1,08	0,76	1,11

Shaxsiy uy-joyga ega bo'lgan uy-xo'jaliklari ulushi nisbatan o'zgarishsiz qolmoqda.

2025-yil yakuni bo'yicha shaxsiy uy-joyga ega bo'lgan uy-xo'jaliklarining jami uy-xo'jaliklari sonidagi ulushi 98,4 foizni tashkil etib, 2024-yilga nisbatan 0,5 foiz bandga oshgan.

O'tgan yilda Toshkent shahrida uy-joylarning uy-xo'jaliklari soniga nisbati 1,11 koeffitsientni tashkil etgan bo'lsa-da, shaxsiy uy-joyga ega oilalarning ulushi 92,2 foizni tashkil etmoqda.

Shuningdek, poytaxtda mazkur ko'rsatkich 2025-yilda 2024-yilga nisbatan sezilarli darajada oshishiga qaramasdan, 2017-yil ko'rsatkichlariga qaraganda 2,9 foiz bandga pasaygan.

Mazkur tahlillar, o'tgan yillar davomida Toshkent shahrida ijara bozori faol rivojlanayotgani hamda inklyuziv va aholi daromadlariga monand ijara uylariga bo'lgan talab ortib borayotganligi xususida xulosalarni shakllantiradi (3-jadval).

3-jadval. Shaxsiy uy-joyga ega bo'lgan uy-xo'jaliklari ulushi, foizda

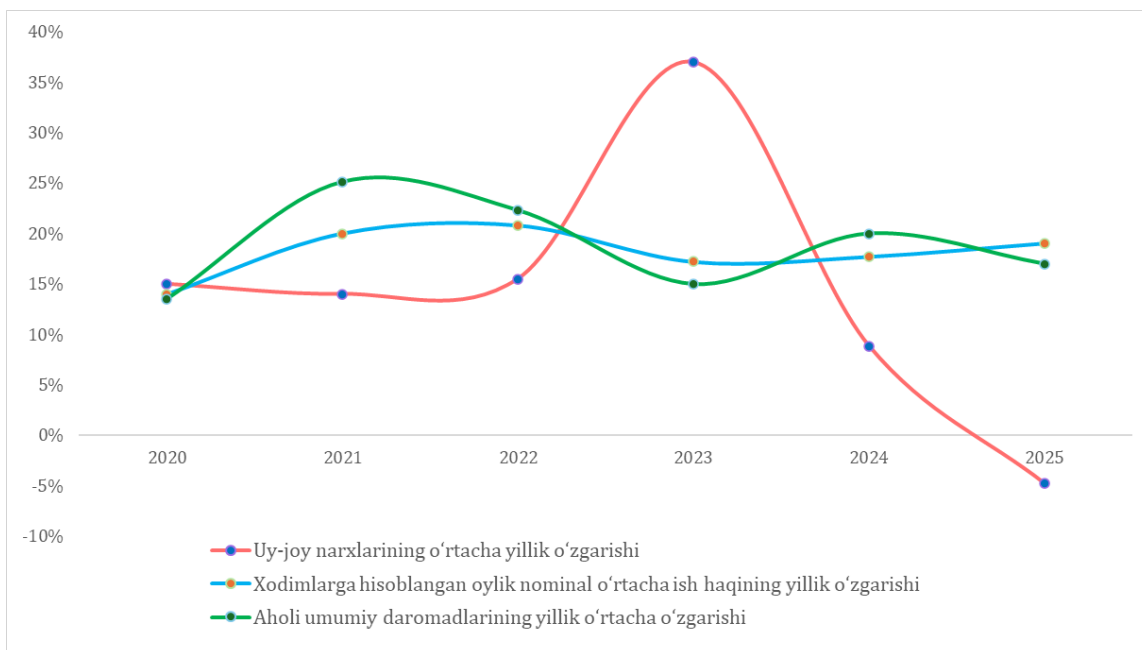
Hududlar	2017-y.	2018-y.	2019-y.	2020-y.	2021-y.	2022-y.	2023-y.	2024-y.	2025-y.
O'zbekiston Respublikasi	97,9	98,0	98,1	97,3	97,7	97,5	96,9	97,9	98,4
Qoraqalpog'iston R.	98,4	99,4	100,0	98,3	98,3	97,9	98,1	96,5	98,5
Andijon v.	98,1	99,8	98,6	99,5	97,8	98,5	98,7	98,8	99,6
Buxoro v.	99,1	99,7	100,0	98,0	97,4	97,6	97,8	97,9	98,7
Jizzax v.	97,0	99,1	99,4	98,8	97,9	97,1	97,1	98,0	99,1
Qashqadaryo v.	98,6	99,6	98,5	98,9	98,9	99,5	99,7	99,9	99,4
Navoiy v.	94,7	96,9	96,7	95,6	98,5	95,8	94,7	97,1	97,2
Namangan v.	98,4	98,7	100,0	98,2	99,5	99,5	97,1	99,5	99,1
Samarqand v.	98,5	97,8	98,5	98,4	99,9	99,8	98,9	97,5	99,6
Surxondaryo v.	97,9	97,6	97,0	95,3	98,9	99,1	99,0	98,6	98,4
Sirdaryo v.	97,9	99,3	99,0	98,1	97,8	95,0	96,0	97,6	99,2
Toshkent v.	95,9	97,3	98,3	98,3	97,6	95,6	97,1	97,2	96,0
Farg'ona v.	99,7	99,6	99,6	98,9	99,7	99,7	98,7	99,4	99,7
Xorazm v.	99,0	99,6	98,8	98,1	99,4	99,6	99,7	99,7	100,0
Toshkent shahri	95,1	91,7	92,3	90,9	85,4	85,5	81,5	91,3	92,2

Manba: O'zbekiston Respublikasi Milliy statistika qo'mitasi.

Aholi xarid qobiliyatining oshishi fonida uy-joy sotib olish imkoniyatlari yaxshilangan.

O'tgan yilda 2024-yilga nisbatan o'rtacha hisoblangan oylik ish haqi (19 foizga) hamda aholi jon boshiga umumiy daromadlarning (16,6 foizga) uy-joy narxlariga nisbatan yuqoriroq o'sishi aholining xarid qobiliyatiga sezilarli darajada ijobiy ta'sir ko'rsatgan (17-rasm).

17-rasm. Aholi daromadlari va uy-joy narxlari o'zgarishi dinamikasi, foizda



Manba: O'zbekiston Respublikasi Markaziy banki

E'tiborlisi, o'tgan yilda respublikaning barcha hududlarida 1 m² uy-joy narxlarining o'rtacha hisoblangan oylik ish haqiga, aholi jon boshiga umumiy daromadlarga va aholi jon boshiga nominal hududiy ichki mahsulotga nisbati kamayib, aholining uy-joy sotib olish imkoniyati ortgan.

2025-yilda **Toshkent shahrida** 1 m² uy-joylar o'rtacha narxining (14,9 mln. so'm) o'rtacha hisoblangan oylik ish haqiga (10,7 mln. so'm) nisbati 2024-yildagi 1,77 koeffitsiyentdan 1,38 koeffitsientgacha tushib, sezilarli darajada yaxshilangan (4-jadval).

O'zbekiston iqtisodiyotining joriy rivojlanish konyunkturasi asosida yaqin istiqbolda aholi daromadlari o'sishining uy-joy narxlari o'sishiga nisbatan yuqori darajada shakllanishini kutish mumkin.

Bu, o'z navbatida, kelgusida ko'chmas-mulk bozorida uy-joy sotib olishga bo'lgan talabning barqaror yuqori darajada saqlanib qolishga xizmat qiladi.

Aholini ipoteka kreditlari orqali uy-joy bilan ta'minlashdagi davlatning faol roli ko'chmas mulkka bo'lgan ehtiyojni real talabga aylantirish imkonini beradi.

O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2025-yil 19-noyabrdagi "O'zbekiston Respublikasida uy-joy va ipoteka bozorini barqaror rivojlantirish chora-tadbirlar to'g'risida"gi PF-219-son Farmoni bilan sohani 2040-yilgacha strategik rivojlantirishda qator maqsadli ko'rsatkichlar tasdiqlandi. Xususan:

aholiga ajratiladigan ipoteka krediti portfelini 10 baravardan ortiq ko'paytirgan holda 56,7 mlrd AQSH dollariga yetkazish;

4-jadval. Uy-joy narxlarining aholi xarid qobiliyatiga nisbati

Hududlar nomi	1 metr kvadrat uy-joy narxining aholi jon boshiga nominal YaIMdagi nisbati		1 metr kvadrat uy-joy narxining aholi jon boshiga umumiy daromadlardagi nisbati		1 metr kvadrat uy-joy narxining o'rtacha hisoblangan oylik ish haqidagi nisbati	
	2024-yil	2025-yil	2024-yil	2025-yil	2024-yil	2025-yil
Qoraqalpog'iston R.	0,24	0,17	0,29	0,22	1,24	0,92
Andijon v.	0,25	0,24	0,28	0,28	1,46	1,41
Buxoro v.	0,22	0,17	0,25	0,20	1,73	1,41
Jizzax v.	0,20	0,17	0,28	0,25	1,39	1,18
Qashqadaryo v.	0,29	0,21	0,33	0,24	1,72	1,28
Navoiy v.	0,07	0,05	0,20	0,18	1,11	1,05
Namangan v.	0,29	0,24	0,35	0,30	1,69	1,35
Samarkand v.	0,47	0,36	0,52	0,41	2,73	2,13
Surxondaryo v.	0,36	0,28	0,35	0,28	1,77	1,40
Sirdaryo v.	0,19	0,15	0,28	0,24	1,33	1,08
Toshkent v.	0,19	0,14	0,35	0,27	1,79	1,37
Farg'ona v.	0,26	0,22	0,30	0,24	1,47	1,25
Xorazm v.	0,22	0,20	0,22	0,19	1,34	1,19
Toshkent sh.	0,18	0,13	0,26	0,20	1,77	1,38

Manba: O'zbekiston Respublikasi Markaziy banki

aholi jon boshiga to'g'ri keladigan uy-joy maydoni bilan ta'minlanganlik darajasini 18,9 m² dan 23 m² ga yetkazish;

ipoteka qimmatli qog'ozlari portfelini 4 mlrd AQSH dollariga yetkazish va boshqa bir qator muhim ko'rsatkichlar hamda vazifalar belgilangan.

Davlatning bosh islohotchi sifatida uy-joy bozorini barqaror rivojlantirishdagi faol roli kelgusida nafaqat taklif hajmini, real talabni shu bilan birga sohada investitsion muhitni yanada oshishida muhim ahamiyat kasb etadi.

Mamlakatning barqaror iqtisodiy rivojlanish tendensiyasi ko'chmas mulk bozorida investisiya muhitini yaxshilash bilan birga aholining to'lovga layoqatini oshirishda ham muhim ahamiyatga ega.

O'zbekistonda YaIM miqdori 2025-yilda 7,7 foizga oshgan bo'lsa, asosiy kapitalga investitsiyalar hajmi 10,5 foizga, bajarilgan qurilish ishlar hajmi esa 14,2 foizga o'sgan.

Mamlakatning joriy iqtisodiy konyunkturasi sharoitida YaIMning real o'sish sur'atlari 2026-2027-yillarda mos ravishda 6,5 – 7 foizni tashkil etib, barqaror ko'rsatkichlar yaqin istiqbolda ham saqlanib qolishi kutilmoqda⁶.

Xalqaro valyuta fondi ekspertlari tomonidan o'tkazilgan tahlillarida iqtisodiyotni modernizatsiyalash borasida olib borilayotgan qat'iy islohotlar natijasida 2027-yil yakunida mamlakatning **nominal** YaIM miqdori **2 465** trln. so'mga, aholi jon boshiga YaIM miqdori esa **4 957** AQSH dollari ekvivalentiga yetishi prognoz qilingan⁷.

⁶ O'zbekiston Respublikasi Markaziy banki. Pul-kredit siyosati sharhi. 2025-yil IV chorak.

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

E'tiborlisi, 2025-yilda O'zbekistonning **nominal** YaIM miqdori prognoz ko'rsatkichlardan (*1 505 trln. so'm*) **23** foizga oshib, **1 849,6** trln. so'mni tashkil etgan bo'lsa, aholi jon boshiga YAIM miqdori 2024-yilga nisbatan **18** foizga oshib, **48,8** mln. so'mga yetgan⁸.

Yaqin istiqbolda real iqtisodiyotda tarkibiy islohotlarning davom ettirilishi uy-joy bozorida talab va taklifni barqaror o'sishiga xizmat qiladi.

V. Ipoteka kreditlari summasining garov qiymatiga nisbati

Amaldagi qonunchilikka muvofiq banklarning o'z mablag'lari hisobidan ajratiladigan ipoteka kreditlari bo'yicha kreditning garovga nisbati 80 foiz, Iqtisodiyot va moliya vazirligi mablag'lari hisobidan qayta moliyalashtiriladigan ipoteka kreditlari bo'yicha esa 85 foizdan oshmasligi lozimligi belgilangan⁹.

Kreditning garov summasiga nisbati (loan-to-value) quyidagi qator xatarlarni oldi olishda xalqaro amaliyotda keng qo'llaniladi:

Kredit riski. Past LTV darajasi banklar uchun qarz oluvchining to'lovga qobiliyatsizligi natijasida bank balansiga o'tkazilgan garov obyektni sotish hisobidan mavjud kredit qoldig'ini so'ndirish imkoniyatini oshiradi va aksincha.

Uy-joy narxlarining pasayish riski. Yuqori LTV darajasi narxlarning keskin pasayishi fonida ko'chmas mulkning joriy bozor qiymatini garov qiymatidan ham pasayish xatarini oshirsa, aksincha ushbu ko'rsatkichning pastroq darajasi ko'chmas mulkning fundamental va bozor qiymati o'rtasida yuqori tafovut shakllangan sharoitda narxlarning keskin tebranishiga nisbatan barqaror pozitsiyani shakllantiradi.

Qarz oluvchining moliyaviy intizomi (moral hazard) riski. LTV ga nisbatan qat'iy (pastroq) regulyativ talablar ipoteka krediti ajratish jarayonida qarz oluvchidan ko'proq dastlabki badal mablag'lari bilan ishtirok etishni taqozo etadi va bu, o'z navbatida, ajratilgan ipoteka kreditlarini o'z vaqtida qaytarishga bo'lgan rag'batni oshiradi.

Tijorat banklari tomonidan LTV ko'rsatkichidan asosan ipoteka krediti ajratish jarayonida (*ajratiladigan kredit summasining garovga nisbati sifatida*) regulyativ talab sifatida foydalanilsada, umumiy ipoteka krediti portfelidagi risk darajasini baholashda **kredit qoldig'idan** foydalanish joriy real holatni baholashda aniqroq xulosani shakllantiradi.

Bunda, jami portfel hajmida ipoteka kreditini muddatidan oldin so'ndirilgan va belgilangan grafikka nisbatan ko'proq oylik to'lovlar amalga oshirilgan holatlarning umumiy riskka ta'siri yaqqolroq namoyon bo'ladi.

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 Markaziy bankning "Banklarga o'rnatiladigan makroprudensial normativlar hamda ular tomonidan beriladigan kreditlar (*mikroqarzlar*) bo'yicha to'lovlarning eng yuqori qiymatlariga doir talablar to'g'risida"gi Nizomiga muvofiq (*ro'yxat raqami 3618, 2025-yil 22-aprel*)

2026-yil 1-yanvar holatiga ipoteka krediti portfeli bo'yicha o'rtacha LTV ko'rsatkichi 2026-yil 1-yanvarga nisbatan 2 foiz bandga pasayib, 61 foizni tashkil etib, resurs manbalari kesimida bankning o'z mablag'lari hisobidan ajratilgan ipoteka kreditlarida 60 foizga (2024-yilda 59 foiz), O'zIQMK shartlari asosida berilgan ipoteka kreditlarida 59 foizga (64 foiz) hamda markazlashgan mablag'lar hisobidan ajratilgan ipoteka kreditlarida 64 foizga (66 foiz) teng bo'lgan (18-rasm).

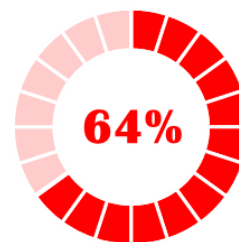
18-rasm. Ipoteka krediti portfelining resurs manbalari bo'yicha LTV ko'rsatkichi, foizda



O'z mablag'lari



O'zIQMK



Markazlashgan mablag'lar

Manba: O'zbekiston Respublikasi Markaziy banki hisob-kitobi

LTV ko'rsatkichi tahlillar orqali o'tgan yilda O'zIQMK shartlari doirasida ajratilgan ipoteka kreditlarida mavjud joriy xatarlar sezilarli darajada pasayganligini kuzatishimiz mumkin.

Xalqaro ipoteka amaliyotida LTV ko'rsatkichida pasayish tendensiyasi qarz oluvchiga mavjud garov obyekti qiymati doirasida bankdan navbatdagi ipoteka kreditini olish imkoniyatini taqdim etish bilan bir qatorda, tijorat banklarini ipoteka bilan ta'minlangan obligatsiyalar emissiyasini (Residential mortgage-backed securities) oshirish imkoniyatini taqdim etadi.

Qayd etish joizki, O'zbekiston ipoteka amaliyotida amaldagi qonunchilikka muvofiq tijorat banklarida yakka tartibdagi uy-joylarni sotib olish uchun ajratilgan ipoteka kreditlari bo'yicha ko'chmas mulkni navbatdagi garov obyekti sifatida qabul qilish orqali qarz oluvchiga keyingi ipoteka krediti (masalan, qurilayotgan ko'p kvartirali uy-joylardan xonadonlar sotib olish uchun, yakka tartibdagi uy-joylarni qurish, rekonstruksiya qilish va ta'mirlash uchun) ajratish imkoniyati mavjud.

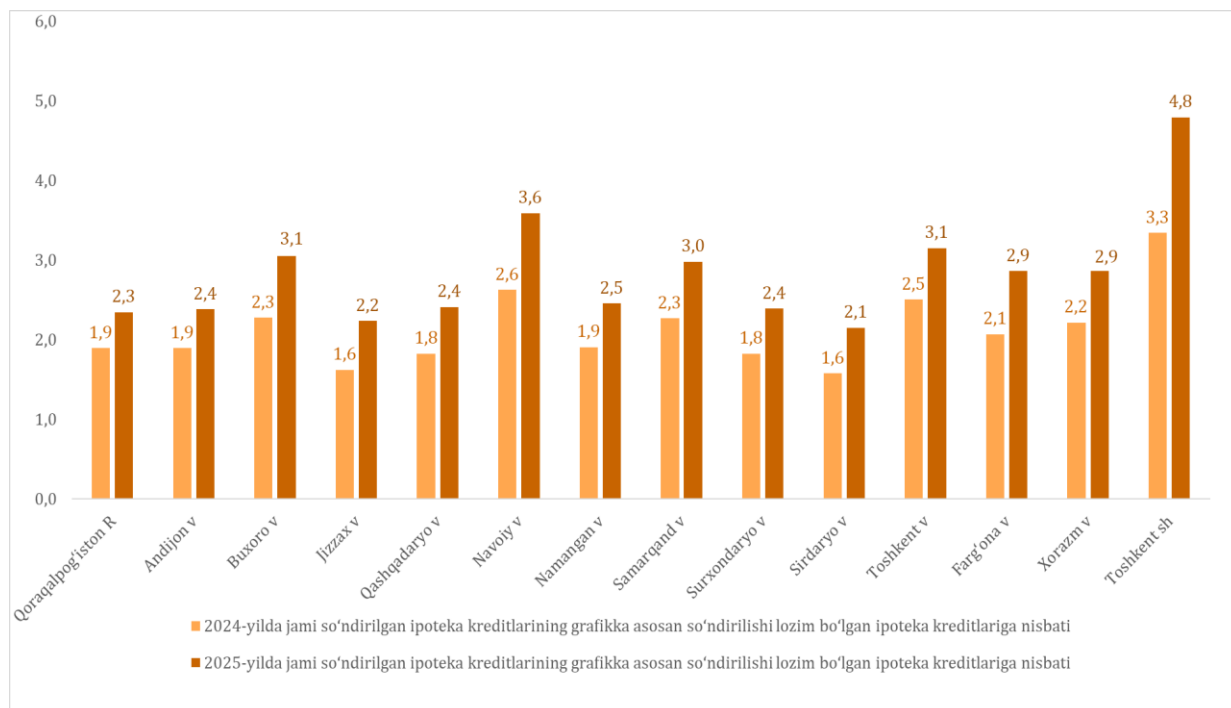
Hisobot davrida o'rtacha LTV ko'rsatkichidagi pasayish tendensiyasini bevosita quyidagi fundamental asoslar bilan bog'lash mumkin.

Eng avvalo, ipoteka kreditlari olish jarayonida fuqarolarning dastlabki badal mablag'lari sifatida o'z ulushi bilan ishtirok etish faolligi oshgan. Xususan, o'tgan yilda 50 foizdan yuqori miqdordagi dastlabki badal mablag'lar orqali ipoteka krediti olgan fuqarolarning jami qarz oluvchilardagi ulushi 22 foizni tashkil etib, 2024-yilga nisbatan sezilarli darajada o'sgan.

Ikkinchidan, aholi daromadlarining uy-joy narxlariga nisbatan yuqoriroq oshishi qarz oluvchilarning ipoteka kreditlari bo'yicha oylik to'lovlarni qaytarish grafigiga nisbatan ko'proq miqdorda so'ndirishga bo'lgan moyilligini oshiradi.

Hisobot davrida qarz oluvchilar tomonidan oylik to'lovlarni qaytarish grafigiga nisbatan 3,2 barobar ko'p miqdorda (9,4 trln. so'm) ipoteka krediti qarzdorliklari so'ndirilgan.

19-rasm. So'ndirilgan ipoteka qarzdorliklarini oylik to'lovlarni qaytarish grafigiga asosan so'ndirilishi lozim bo'lgan ipoteka kreditlariga nisbati



Manba: O'zbekiston Respublikasi Markaziy banki

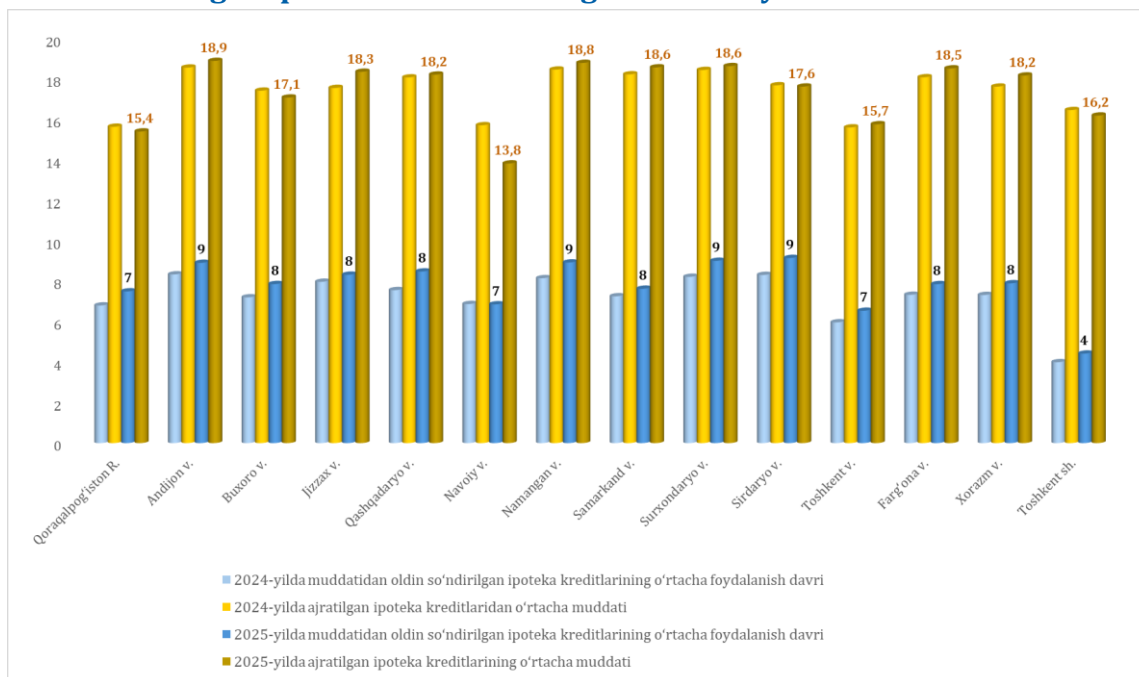
Ajratilgan ipoteka krediti bo'yicha oylik to'lovlarni qaytarish grafigiga nisbatan Toshkent shahrida 4,8 va Navoiy viloyatida 3,6 barobar ko'p miqdorda kreditlar so'ndirilgan (19-rasm).

Uchinchidan, o'tgan yilda muddatidan oldin to'liq so'ndirilgan ipoteka kreditlari soni 33,4 mingtani (3 983,5 mlrd. so'm) tashkil etib, ushbu tendensiya 2024-yilga (23,7 mingta yoki 2 718,1 mlrd. so'm) nisbatan sezilarli darajada yaxshilangan.

Hududlar kesimida muddatidan oldin to'liq so'ndirilgan ipoteka kreditlari sonining asosiy qismi aholi daromadlari yuqori shakllangan hududlar, Toshkent shahri (23 foiz) va Samarqand viloyati (8 foiz) hissasiga to'g'ri kelmoqda.

E'tiborlisi, 2025-yilda ajratilgan ipoteka kreditlarining o'rtacha muddati (17,4 yil) hamda muddatidan oldin to'liq so'ndirilgan ipoteka kreditlaridan o'rtacha foydalanish davri (7,2 yil) 2024-yil ko'rsatkichlari bilan bir xil darajada shakllangan.

20-rasm. 2024-2025-yillarda ajratilgan ipoteka kreditlari va so'ndirilgan ipoteka kreditlarining o'rtacha foydalanish muddati



Manba: O'zbekiston Respublikasi Markaziy banki

Ipoteka kreditlarini muddatidan va belgilangan grafikdan oldin so'ndirishga bo'lgan rag'batning oshib borishi uy-joyga bo'lgan real talabni o'sishi fonida mavjud xatarlarni kamaytirib, tijorat banklarining yangi ipoteka mahsulotlarini joriy etish imkoniyatlarini oshiradi.

VI. O'zbekiston va ayrim davlatlarining uy-joy bozori tahlili

So'nggi yillarda global uy-joy bozorida narxlarning muttasil oshib borishi fonida ko'chmas mulk xarajatlarini aholining daromadlari va jamg'armalariga ta'siri oshib bormoqda.

Ilgari ko'chmas mulk iqtisodiy o'sishning ikkilamchi mahsuli yoki foiz stavkalariga bog'liq o'zgaruvchi sifatida qaralgan bo'lsa, so'nggi yillarda global miqyosda narxlar darajasi, ish haqlari, aholining ijtimoiy kayfiyatini shakllantiruvchi makroiqtisodiy omil sifatida qaralmoqda.

Tahlillar davomida uy-joy bozorining samaradorligi, uy-joy narxlarining aholi daromadlariga monandligi, shuningdek, ijara bozorining joriy konyunkturasini o'rganish maqsadida ayrim davlatlarning poytaxtlarida xalqaro ipoteka amaliyotida keng qo'llaniladigan qator muhim ko'rsatkichlar o'rganildi.

2025-yil yakuni bo'yicha *ijara to'lovlarining uy-joy narxiga nisbati*¹⁰ (*gross rental yield*) Toshkent shahrida 9,3 foizga teng bo'lib, 2024-yil ko'rsatkichlariga (8,8 foiz) nisbatan sezilarli darajada oshgan.

¹⁰ Ijara to'lovlarining uy-joy narxiga nisbati, uy-joy narxining ijara to'lovlariga nisbati hamda uy-joy narxini daromadga nisbatining hisoblash metodikasi 2023-yil 9 oyi yakunlar bo'yicha Markaziy bankning **Ipoteka kreditlari sharhi**da batafsil keltirilgan.

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

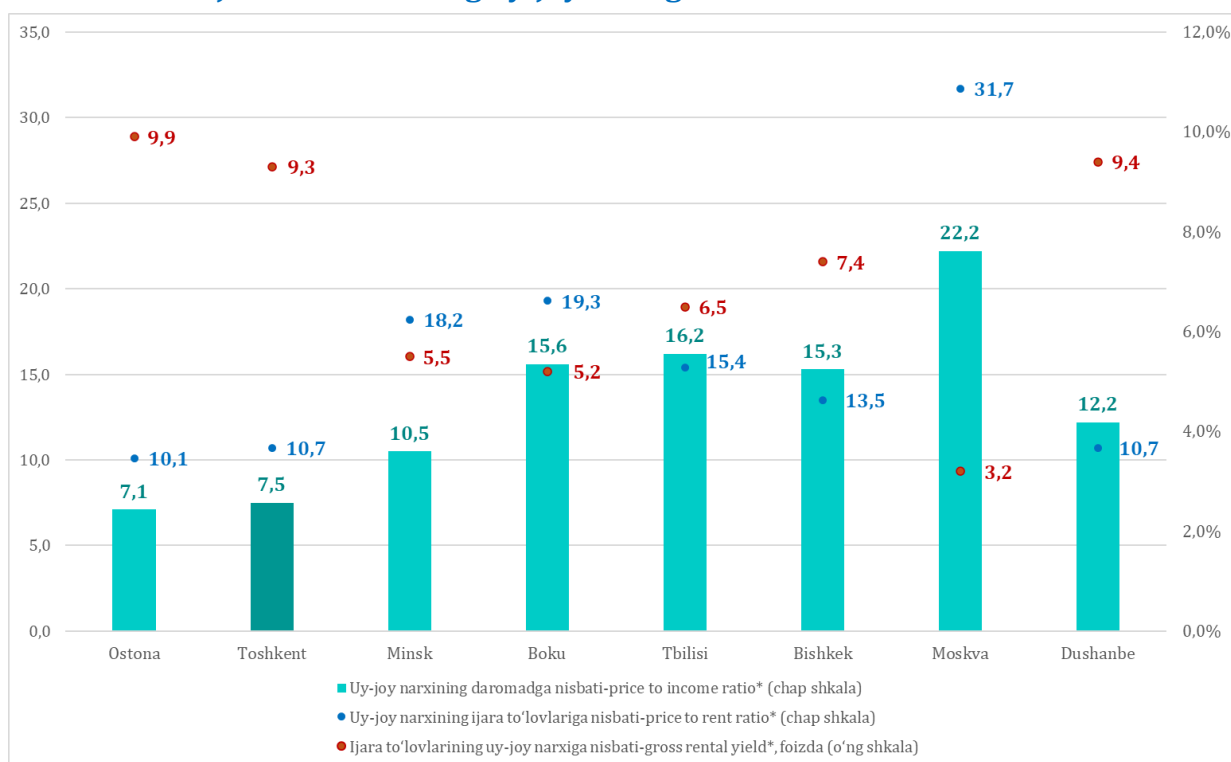
Mazkur ko'rsatkichning nisbatan yuqori qiymatlari Ostona va Dushanbe shaharlarida qayd etilgan bo'lsa, quyi ko'rsatkichlar Moskva shahrida kuzatildi.

Uy-joy narxining ijara to'lovlariga nisbati (price-to-rent ratio) aholini uy-joy bilan ta'minlash islohotlari samaradorligini ifodalab, ijaradan olingan yillik daromad orqali uy-joyning nominal qiymatini necha yilda qoplash mumkinligini bildiradi.

Hisobot davrida mazkur indikatorning yuqori ko'rsatkichi Moskvada 31,7, Bokuda 19,3 va Minskda 18,2 ga tyeng bo'lgan bo'lsa, Toshkent shahrida 10,7 koeffitsientni tashkil etib, 2024-yil ko'rsatkichiga nisbatan (*11,4 koeffitsient*) ijobiy o'zgarishni ko'rish mumkin (*21-rasm*).

Mazkur tahlillar orqali poytaxt ijara bozori xususida bir qator muhim xulosalar shakllanadi:

21-rasm. Uy-joy narxining daromad va ijara to'lovlariga nisbati hamda yillik ijara to'lovlarining uy-joy narxiga nisbati ko'rsatkichlari



Manba: Markaziy bank hisob-kitobi va ochiq internet ma'lumotlari.

Izoh: 2026-yil 1-yanvar holatiga Toshkent shahrida 1 m² kvadrat uy-joy ijara to'lovi **89,7** ming so'mni (bir oy uchun) tashkil etmoqda. Ijara to'lovlarining uy-joy narxiga nisbati (GRY) va uy-joy narxining ijara to'lovlariga nisbati (PTR) tahlillarida 65 m² xonadonlarning ijara to'lovlaridan foydalanildi.

* Uy-joy narxining daromadga nisbati (house price-to-income ratio) hisob-kitobida aholining o'rtacha daromadi sifatida 2025-yilda Toshkent shahrida xodimlarga hisoblangan o'rtacha nominal ish haqi (10 753,8 mln. so'm) va uy-joy narxi sifatida 2026-yil 1-yanvar holatiga 65 m² xonadonlar o'rtacha narxi (1 m² uchun o'rtacha 14,9 mln. so'm) ko'rsatkichlaridan foydalanilgan.

Iqtisodiy tadqiqotlar va islohotlar markazi tomonidan e'lon qilingan **Uy-joy bozori sharhida** (2024-yil) Toshkent shahrida ushbu ko'rsatkich 14,9 ni tashkil etib, bunda aholining o'rtacha daromadlari ijtimoiy so'rov natijalari asosida aniqlangan.

ijara daromadlari darajasi uy-joy narxlariga nisbatan barqarorlashmoqda;

Toshkent shahri uy-joy bozorida ijara segmenti talab omili tufayli nisbatan tezroq rivojlanib, investorlar uchun barqaror daromad manbai va shakllanayotgan bozor sifatida yuqori potensial mavjudligini ko'rsatmoqda;

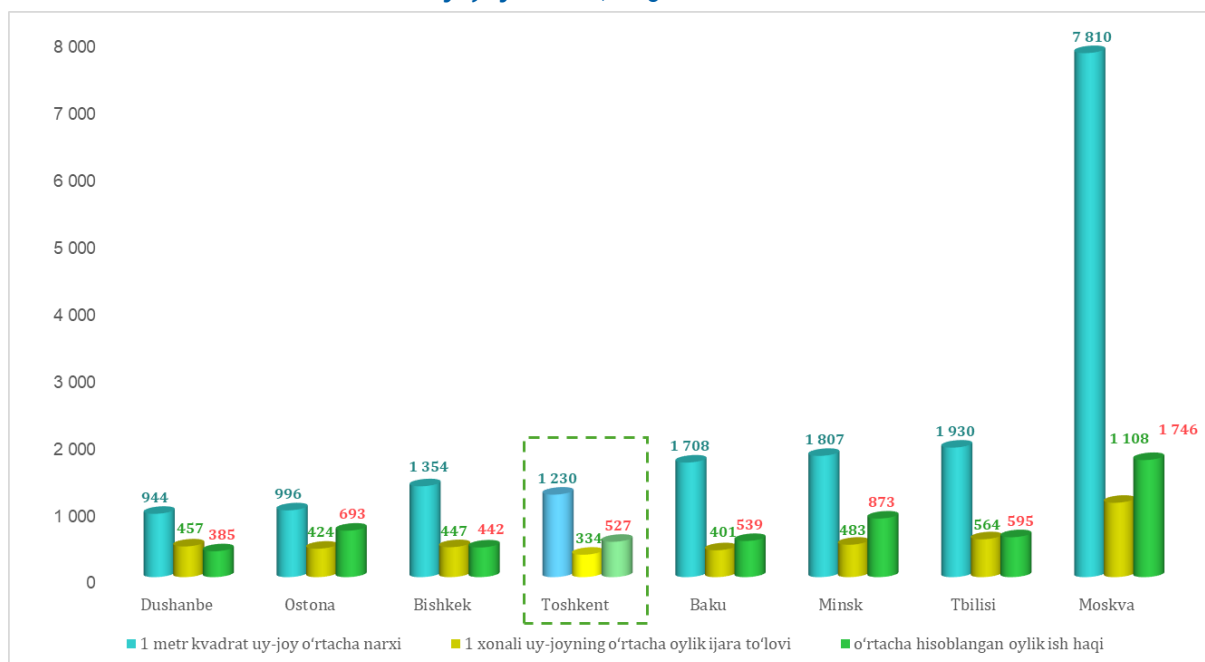
ijaradan olinadigan daromadlar, aholi daromadlari, yalpi talab va taklif kabi fundamental omillardan kelib chiqib, kelgusida poytaxtda ko'chmas mulk narxlari oshishi ehtimolini yuzaga keltiradi;

kelgusida ipoteka bozorining kengayishi va investitsion talabning oshishi natijasida *uy-joy narxining ijara to'lovlariga nisbatining o'sish ehtimoli* mavjudligini ko'rsatadi.

Toshkent shahrida ijara bozorini muvozanatli rivojlantirishda ko'chmas mulk taklifini kengaytirish hamda mazkur bozorni institutsionallashtirish muhim ahamiyat kasb etadi.

Shu bilan birga, 2025-yil yakunlari bo'yicha uy-joy narxini aholi yillik daromadiga nisbatining yuqori ko'rsatkichlari Moskvada 22,2 koeffitsientga teng bo'lgan bo'lsa, Toshkent shahrida mazkur koeffitsient 7,5 ni tashkil etib, 2024-yil yakuni (*9,5 koeffitsient*) ko'rsatkichiga nisbatan sezilarli darajada yaxshilangan (*21-rasm*).

22-rasm. Ayrim davlatlar poytaxtlarida o'rtacha oylik ish haqi, ijara to'lovlari va uy-joy narxi, AQSH dollarida



Manba: Markaziy bank hisob-kitobi va ochiq internet ma'lumotlari.

Izoh: Ijara to'lovi sifatida poytaxtlarda 35 m²li 1-xonali uy-joylarning oylik o'rtacha ijara to'lovlari olingan.

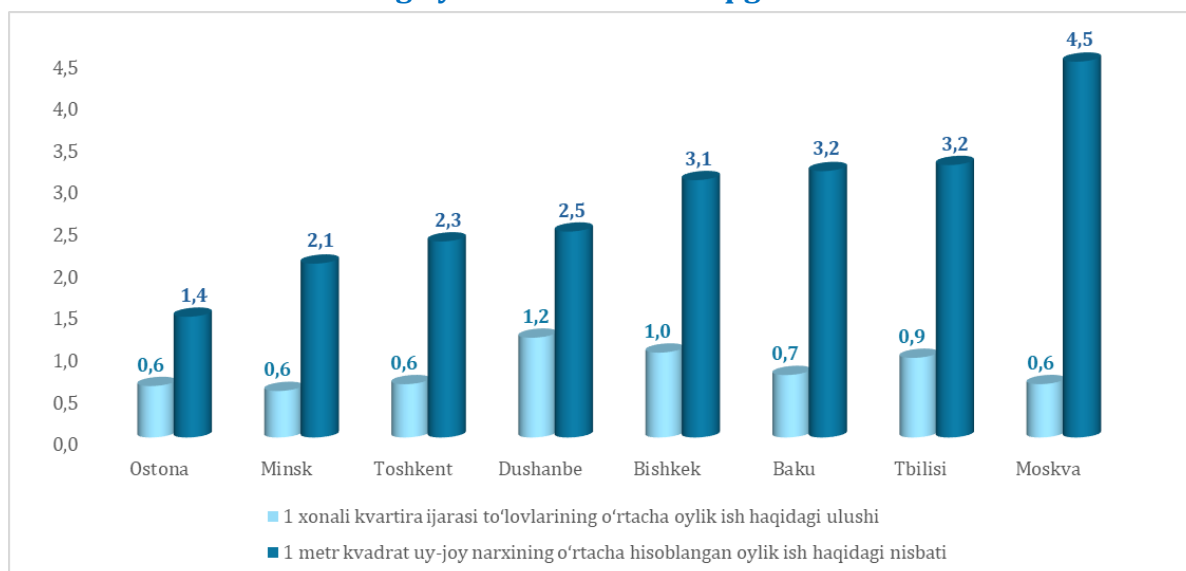
Poytaxtlar kesimida 1 xonali xonadonlarning oylik o'rtacha ijara narxi Toshkentda 334 AQSH dollariga teng bo'lib, ayrim davlatlarning poytaxtlari Ostona (*424 AQSH dollari*), Minsk (*483 AQSh dollari*) va Bokuga (*401 AQSH dollari*) nisbatan ijobiy ko'rsatkichni qayd etdi (*22-rasm*).

Shuningdek, 1 m² uy-joy narxining o‘rtacha hisoblangan oylik ish haqiga nisbatini yuqori qiymatlari Moskva (4,5), Tbilisi (4,5) va Bakuda (4,5) qayd etildi (23-rasm).

Tahlillardan ko‘rish mumkinki, samarali uy-joy islohotlari nafaqat mamlakatning iqtisodiy o‘sish ko‘rsatkichlariga, balki sohadagi chuqur individual yondashuvlarga bog‘liq.

Uy-joy bo‘lgan talab omillarining yaqin istiqbolda oshib borishi, shuningdek, ko‘chmas mulk va ijara bozoridagi asosiy faollik Toshkent shahrida kuzatilayotganligini inobatga olib, kelgusida uy-joy qurilishi va ipoteka islohotlarida **quyidagilarga** ustuvorlik qaratish sohani yangi rivojlanish bosqichiga olib chiqish muhim ahamiyat kasb etadi:

23-rasm. 2026-yil 1-yanvar holatiga ijara to‘lovlari va 1 m² uy-joy narxining oylik o‘rtacha ish haqiga nisbati



Manba: Markaziy bank hisob-kitobi va ochiq internyet ma'lumotlari.

uy-joy narxini aholining yillik daromadiga nisbati inklyuziv ipoteka bozorining yakuniy indikatorlaridan biri ekanligidan kelib chiqib, mazkur ko‘rsatkichni hisoblashning yagona metodika asosida hududlar kesimida e‘lon qilib borish hamda uning asosiy “KPI” ko‘rsatkichlarini belgilash;

“standart” toifadagi uy-joylarning aniq mezonlarni belgilash hamda budjet mablag‘lari hisobidan ajratiladigan ipoteka kreditlari hajmini bosqichma-bosqich mazkur toifadagi xonadonlarni sotib olish uchun oshirib borish;

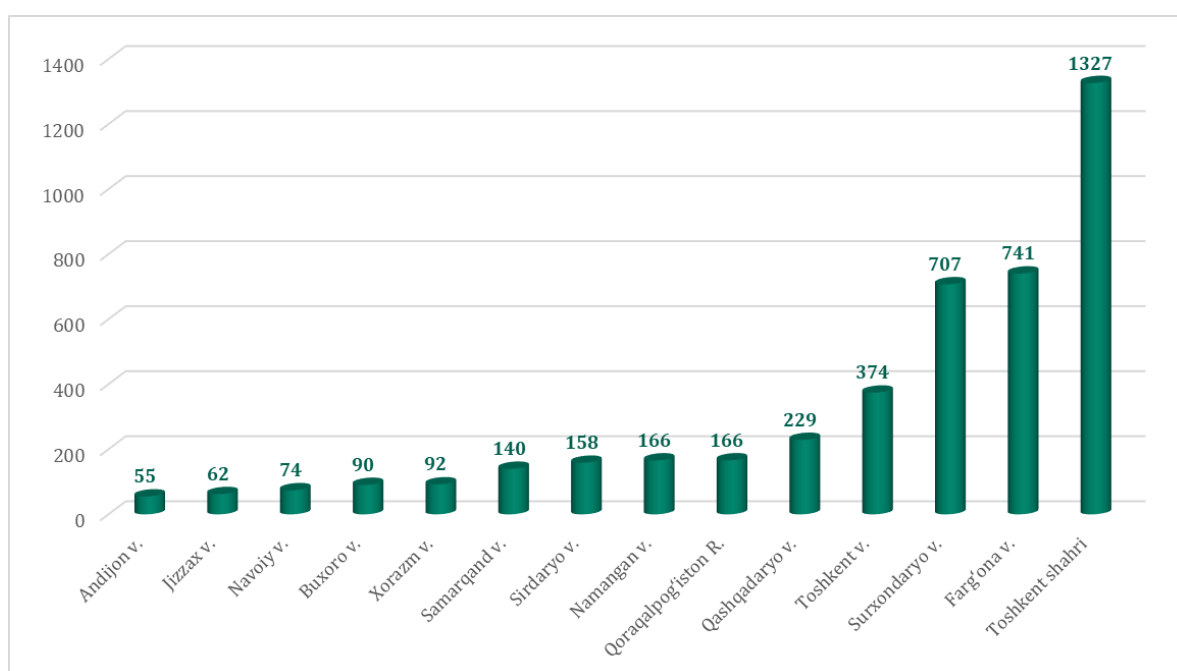
Uy-joy ijarasi tizimi uy-joy sotib olishda jamg‘arish uchun muhim oraliq va o‘tish bosqichi ekanligini olib, “standart” toifasidagi xonadonlar uchun institutsional ijara bozorini shakllantirish kelgusi islohotlarning yangi yo‘nalishlaridan biri bo‘lishi lozim.

VII. Ko'p xonadonli uy-joy qurish uchun pudrat tashkilotlarini moliyaviy qo'llab-quvvatlash holati

Tijorat banklari tomonidan pudrat tashkilotlariga **43,6** ming xonadonli ko'p xonadonli uy-joylar qurilishi uchun 2025-yilda **4 380** mlrd.so'm (2024-yilda **3 053** mlrd. so'm) miqdoridagi kreditlar ajratilib, 2026-yil 1-yanvar holatiga ularning qoldig'i **6 172** mlrd. so'mni tashkil etdi.

Ajratilgan kreditlarning **30,3** foizi (**1 326,5** mlrd. so'm) **Toshkent** shahri, **16,9** foizi (**740,5** mlrd. so'm) **Farg'ona** viloyati va **16,2** foizi (**707,4** mlrd. so'm) **Surxondaryo** viloyati hissasiga to'g'ri keladi (24-rasm).

24-rasm. 2025-yilda ko'p xonadonli uy-joy qurish uchun pudrat tashkilotlariga ajratilgan kreditlar miqdori

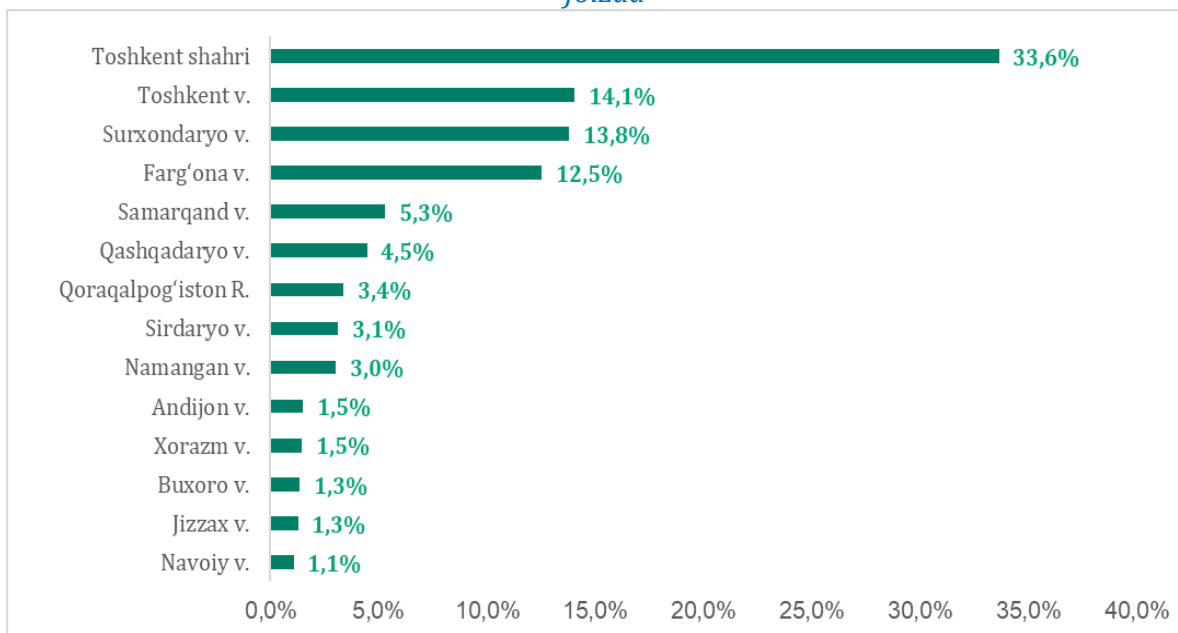


Manba: O'zbekiston Respublikasi Markaziy banki

Ajratilgan kreditlarning **40** foizi (**1 764** mlrd.so'mi) "Yangi O'zbekiston" massivlarida **16,7** ming xonadonli **304** ta uy-joylar qurilishini moliyalashtirish uchun yo'naltirilgan.

2025-yil yakuni bo'yicha pudrat tashkilotlariga ajratilgan kreditlar qoldig'ining hududlar kesimidagi asosiy qismi **Toshkent** shahri (**33,6** foiz), **Toshkent** (**14,1** foiz), **Surxondaryo** (**13,8** foiz) viloyatlari, banklar kesimida esa **O'zsanoatqurilishbank** (**19,9** foiz), **Milliybank** (**17,6** foiz) va **Agrobank** (**16** foiz) hissasiga to'g'ri kelmoqda (25, 26-rasmlar).

25-rasm. Pudrat tashkilotlariga ajratilgan kreditlar qoldig'ida hududlarning ulushi, foizda



Manba: O'zbekiston Respublikasi Markaziy banki

Mazkur kreditlar qoldig'ini muddatlar kesimida tahlil qilganda ularning **2 foizi** 2020-2021-yillarda, **9 foizi** 2022-2023-yillarda hamda **89 foizi** 2024-2025-yillarda ajratilganligini ko'rish mumkin.

Shuningdek, ushbu kredit qoldiqlarining **34 foizi** 2026-yil, **36 foizi** 2027-yil, **19 foizi** 2028-yil hamda **11 foizi** 2029-2031-yillar yakuniga qadar shartnomada belgilangan grafikka asosan yopilishi kutilmoqda.

26-rasm. Pudrat tashkilotlariga ko'p qavatli uy-joylar qurish uchun ajratilgan kreditlar qoldig'ida banklarning ulushi, foizda

