



O'zbekiston Ipotekani Qayta
Moliyalashtirish Kompaniyasi



2025 YIL II CHORAK O'ZBEKISTONDA UY-JOY BOZORI VA IPOTEKA SHARHI



Mundarija

2	BIRLAMCHI UY-JOY BOZORI
3	IKKILAMCHI UY-JOY BOZORI
3	UY-JOY QURILISHI
4	UY-JOY INDEKSI
4	IJARA BOZORI
5	IJARA RENTABELLIGI
6	IPOTEKA BOZORI
8	IPOTEKA KREDITI MAHSULOTLARI BO'YICHA MA'LUMOT
12	EKSPERTLAR FIKRI

MAXSUS QISQARTMALAR

Kompaniya	- "O'zbekiston ipotekani qayta moliyalashtirish kompaniyasi" AJ
IMV	- Iqtisodiyot va moliya vazirligi
OTB	- Osiyo taraqqiyot banki
IMRS	- Makroiqtisodiy va hududiy tadqiqotlar instituti
UNI	- Uy-joy narxlari indeksi
DTI	- Umumiy qarz yuki
LTV	- Kreditning uy-joy qiymatiga nisbati
IYB	- Ipak yo'li banki
HMKB	- Hamkorbank
AGRO	- Agrobank
IPTB	- Ipotekabank
SQBN	- O'zsanoatqurilishbank

BIRLAMCHI UY-JOY BOZORI

Hududlar bo'yicha birlamchi uy-joy narxlari (mln. so'm/m²)

- **2025-yil 2-choragida** Respublikada **birlamchi uy-joy** bozorida ko'plab hududlarda narxlar o'sishda davom etdi.

- Biroq **Toshkent shahri** va **Toshkent viloyatida** pasayish tendensiyasi davom etdi. Xususan, poytaxtda **(-8.2%)** va Toshkent viloyatida **(-5.7%)** ketma-ket ikkita chorakda narxlar **pasayishi** kuzatildi.

- Hisobot davrida eng yuqori narx o'sishi **Jizzaxda (+8.6%)**, **Xorazmda (+5.0%)** va **Surxondaryoda (+3.2%)** qayd etildi.

- Aksincha, **Farg'ona** va **Buxoro** viloyatlarida narxlar avvalgi chorakka nisbatan biroz **pasaydi**, qolgan hududlarda esa **o'zgarish** sur'atlari **1-2%** bo'lib qoldi.

Hududlar	2025-Ch1	Δ Ch4/Ch1*	2025-Ch2	Δ Ch2/Ch1
Andijon	6.78	0.0%	6.80	0,4%
Buxoro	7.68	4.3%	7.51	-2,2%
Jizzax	5.38	2.8%	5.84	8,6%
Navoiy	7.14	1.6%	7.29	2,1%
Namangan	5.49	3.6%	5.46	-0,5%
Samarqand	10.98	2.4%	11.17	1,8%
Sirdaryo	5.10	2.5%	5.13	0,6%
Surxondaryo	6.20	-0.1%	6.40	3,2%
Toshkent viloyati	9.49	-3.9%	8.95	-5,7%
Toshkent shahri	15.83	-6.5%	14.54	-8,2%
Farg'ona	6.10	1.5%	5.90	-3,2%
Xorazm	6.15	3.5%	6.46	5,0%
Qashqadaryo	6.24	0.7%	6.20	-0,7%
Qoraqalpog'iston	5.17	11.0%	5.08	-1,6%

*2024-yil 4-chorakka nisbatan o'zgarish

- Toshkent shahri va viloyatida kuzatilgan narxlarning qisman pasayishini 2020-2023-yillarda qayd etilgan yuqori o'sish sur'atlarining tabiiy tuzatilishi sifatida izohlash mumkin. Shu bilan birga, ayrim hududlarda uy-joy narxining o'sishi davom etmoqda. Bunday o'sish Respublikaning yirik markazlariga qaraganda uy-joy narxlari past bo'lgan hududlarda, xususan, Qoraqalpog'iston Respublikasi, Jizzax, Sirdaryo, Surxondaryo va Xorazm viloyatlarida kuzatilmoqda. E'tiborli jihati shundaki, O'zbekiston uy-joy bozoridagi e'lonlar odatda AQSH dollarida joylashtiriladi. Joriy yilning II choragi yakuniga ko'ra, milliy valyuta AQSH dollariga nisbatan I chorak yakuni bilan solishtirganda, **1,7%**ga mustahkamlandi. Bu jarayon, o'z navbatida, uy-joy narxlarining milliy valyutada biroz arzonlashishiga ham o'z ta'sirini ko'rsatgan.



Manba: Uy-joy va ijara narxlari olx.uz veb-saytiga joylashtirilgan e'lon narxlari asosida Kompaniya tahlilchilari tomonidan shakllantirildi. Ma'lumot uchun, olx.uz veb-sayti uy-joy va ijarasi uchun Respublikamizdagi eng katta platformalardan sanalib, har oyda uy-joy taklif va ijara narxlari "web-scraping" texnologiyasi orqali ushbu saytdan yig'ib boriladi. Choraklik shakllantirilgan median narxlar viloyatlar uchun 30 mingtadan ortiq va Toshkent shahri uchun 50 mingtadan ortiq uy-joy e'lonlarini o'z ichiga oladi. Narxlar chorak oxiridagi USD/UZS kurs bo'yicha so'mda hisoblangan (2025-ch1 uchun 12 913 so'm va 2025-ch2 uchun 12 695 so'm olingan).

Toshkent shahrida birlamchi uy-joy narxlari (mln. so'm/m²)

- **2025-yil 2-choragida** Toshkent shahridagi birlamchi uy-joy bozorida tumanlar kesimida pasayish tendensiyasi saqlanib qoldi.

- **Sergeli (-4.5%)**, **Olmazor (-4.4%)** va **Mirzo-Ulug'bek (-5.3%)** tumanlarida narxlar ikkinchi chorakda ham pasayishda davom etdi. Aksincha, **Mirobod (-0.8%)** va **Yashnobod (-0.4%)** tumanlarida nisbatan tushish kamroq bo'ldi. Narxlar bo'yicha eng arzon tuman **Bektemir (10.72 mln. so'm/m²)**, eng qimmat tumanlar **Mirobod (17.16 mln. so'm/m²)**, **Yakkasaroy (15.68 mln. so'm/m²)** va **Shayxontohur (16.24 mln. so'm/m²)** bo'lib qolmoqda.

Tumanlar	2025-Ch1	Δ Ch4/Ch1	2025-Ch2	Δ Ch2/Ch1
Bektemir	10.72	-5,0%	10.22	-4,7%
Chilonzor	14.59	-1,6%	14.03	-3,9%
Mirobod	17.29	-8,3%	17.16	-0,8%
Mirzo-Ulug'bek	16.40	-8,6%	15.53	-5,3%
Olmazor	14.20	-9,1%	13.58	-4,4%
Sergeli	11.57	-10,5%	11.04	-4,5%
Shayxontohur	16.25	-2,2%	16.24	0,0%
Uchtepa	14.01	-1,4%	13.71	-2,1%
Yakkasaroy	16.48	2,0%	15.68	-4,8%
Yashnobod	14.66	-2,2%	14.60	-0,4%
Yunusobod	14.72	-0,1%	14.35	-2,6%

Eslatma: Taklif narxlari yakuniy sotuv narxidan farq qilishi mumkin.

IKKILAMCHI UY-JOY BOZORI

- Hisobot davrida, **ikkilamchi uy-joy bozorida** ayrim hududlarda narxlar avvalgi chorakka nisbatan biroz barqarorlashdi.
 - Eng katta narx o'sishi **Qoraqalpog'iston (+9.6%)**, **Xorazm (+4.2%)**, **Sirdaryo (+3.7%)** va **Surxondaryo (+2.9%)** viloyatlarida qayd etildi.
- Buxoro, Navoiy va Qashqadaryo**da narxlar deyarli **o'zgarmagan** bo'lsa, **Namangan** va **Toshkent** viloyatlarida esa **pasayish** kuzatildi. **Toshkent shahrida** ikkilamchi uy-joy narxlari ketma-ket ikkinchi chorakda ham **pasayishda** davom etib, bu safar **(-2.5%)** ga kamaydi.
- Narxning ko'tarilishini hududlarning iqtisodiy rivojlanishi, aholining daromad darajasi, demografiya, uy-joy siyosati va geografik sharoitlar kabi turli omillar bilan izohlash mumkin.

Hududlar bo'yicha ikkilamchi uy-joy narxlari (mln. so'm/m²)

Hududlar	2025-Ch1	Δ Ch4/Ch1*	2025-Ch2	Δ Ch2/Ch1
Andijon	6.94	-5,1%	7.02	1,2%
Buxoro	7.21	-0,1%	7.09	-1,6%
Jizzax	5.53	-3,1%	5.55	0,3%
Navoiy	7.87	0,4%	7.77	-1,3%
Namangan	6.41	-3,1%	6.29	-1,9%
Samarqand	10.19	4,8%	10.18	-0,2%
Sirdaryo	5.55	3,1%	5.76	3,7%
Surxondaryo	5.60	-0,1%	5.76	2,9%
Toshkent viloyati	9.22	2,0%	8.79	-4,7%
Toshkent shahri	14.36	-3,9%	14.00	-2,5%
Farg'ona	5.69	2,8%	5.78	1,5%
Xorazm	5.68	-1,7%	5.92	4,2%
Qashqadaryo	5.79	1,4%	5.73	-1,0%
Qoraqalpog'iston	4.32	-4,0%	4.74	9,6%

*2024-yil 4-chorakka nisbatan o'zgarish

Toshkent shahrida ikkilamchi uy-joy narxlari (mln. so'm/m²)

Tumanlar	2025-Ch1	Δ Ch4/Ch1	2025-Ch2	Δ Ch2/Ch1
Bektemir	11.92	-2,8%	11.20	-6,0%
Chilonzor	14.93	-0,2%	14.32	-4,1%
Mirobod	16.34	-1,5%	16.64	1,9%
Mirzo-Ulug'bek	14.58	-2,2%	13.96	-4,2%
Olmazor	13.19	-0,2%	12.69	-3,8%
Sergeli	11.62	-0,1%	11.07	-4,7%
Shayxontohur	15.24	-1,7%	14.81	-2,8%
Uchtepa	13.84	0,2%	13.25	-4,2%
Yakkasaroy	16.63	1,6%	15.87	-4,6%
Yashnobod	13.42	0,9%	12.91	-3,8%
Yunusobod	14.25	0,3%	13.93	-2,2%

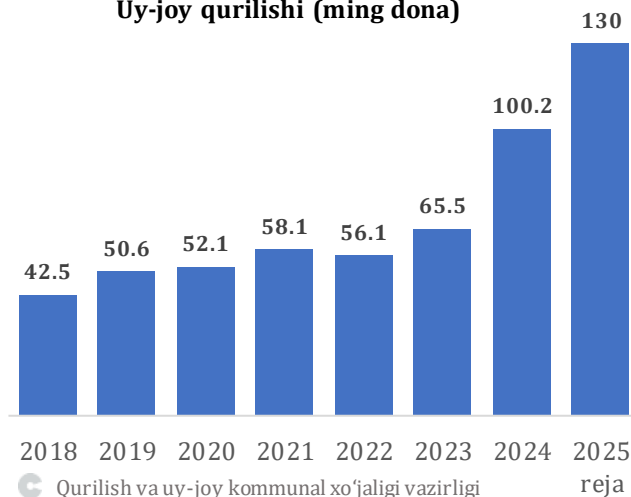
- Hisobot davrida **Toshkent shahri** tumanlar kesimida ikkilamchi uy-joy bozorida narxlar umumiy **pasayishi** 1-chorakka qaraganda biroz tezlashdi.

- Eng sezilarli pasayish **Bektemir (-6.0%)** va **Sergeli (-4.7%)** tumanlarida kuzatildi. Aksincha, faqatgina **Mirobod** tumanida **(+1.9%)** narxlar o'sishi qayd etildi. Boshqa tumanlarda, jumladan, **Chilonzor (-4.1%)**, **Mirzo-Ulug'bek (-4.2%)** va **Yakkasaroyda (-4.6%)** narxlar pasaydi.

UY-JOY QURILISHI

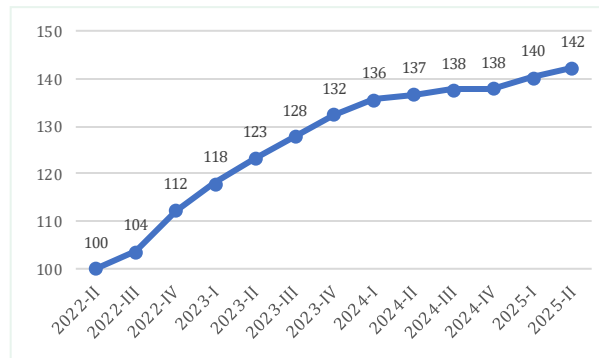
- 2018-yildan buyon Respublika bo'yicha **430 mingdan** ziyod yangi uylar foydalanishga topshirilgani, bu davrda uy-joy bilan ta'minlash aholi jon boshiga **18%** ga ko'paygani diqqatga sazovordir.
- 2024-yilda esa mamlakatda jami **40.5 mln** kvadrat metr bino va inshootlar qurilgan bo'lib, shundan **21.4 mln** kvadrat metr turar joy va **19.1 mln** kvadrat metr noturar obyektlarini tashkil qiladi. Jon boshiga uy-joy hajmi **19** kvadrat metrdan oshdi (2020-yilda **16** kvadrat metr bo'lgan).
- 2025-yilda esa 130 mingdan ko'proq ko'p qavatli uy-joylar foydalanishga topshirilishi reja qilingan. Bunga qo'shimcha 15 ming xonadon Yangi Toshkentda barpo qilinadi va bu uylarda "yashil" qurilish mollaridan foydalaniladi.

Uy-joy qurilishi (ming dona)



UY-JOY INDEKSI

- Respublikamizda, uy-joy indeksi oxirgi yillarda o'suvchi tendensiya qayd etmoqda. Xususan, indeks shuni ko'rsatmoqdaki, hisobot davrida 2022-yil 2-chorakka solishtirganda uy-joy narxlari **42%**ga oshgan. Ushbu tendensiya, 2020-2023-yillarda uy-joy narxlarining o'rtacha **70-80%**ga oshganini qayd etgan IMRSning 2024-yildagi tahliliy xulosalari bilan hamohangdir. Indeks 2024-yil davomida biroz o'sishda sekinlashdi, ammo 2025-yildan boshlab o'sish tendensiyasi yana davom etmoqda. Bunga sabab, davlat uy-joy dasturlari, aholi real daromadlarining o'sishi, urbanizatsiya tendensiyasining kuchayishi hamda yillik 2% demografik o'sish barcha hududlarda uy-joyga bo'lgan talabni oshirmoqda.



■ Kompaniya xisob-kitoblari

- 2024-yil** davomida kuzatilgan narx o'sishining sekinlashuvi - 2020-2023-yillarda Respublikada ko'chmas mulkning yuqori investitsiyaviy jozibadorligi tufayli shakllangan talab va narxlarning keyinchalik tabiiy muvozanatga kelish fonida yuz berdi.

UNI ikkilamchi bozordagi takliflar asosida shakllantirilgan bo'lib, 2022-yilning II choragi bazaviy davr (indeks=100) sifatida qabul qilingan. Indeksni hisoblash jarayoni ikki bosqichdan iborat: Dastlab har bir hudud uchun narx o'zgarishlarini bazaviy davrga nisbatan ko'rsatuvchi alohida hududiy indekslar hisoblanadi. So'ngra, ushbu hududiy indekslarning aholi soniga mutanosib o'rtacha qiymatini olish orqali Respublika bo'yicha indeks (UNI) keltirib chiqariladi. Uy-joy narxlari dinamikasi bo'yicha ma'lumotlar bazasini yig'ish 2022-yilning II choragidan boshlangan.

IJARA BOZORI

- Hisobot davrida O'zbekiston ijara bozorida narxlar o'rtacha **3.1%**ga pasaydi. Eng yuqori ijara narxlari **Toshkent shahri (101.5 ming so'm/m²)**, **Toshkent viloyati (71.7 ming so'm/m²)** va **Samarqand (64.6 ming so'm/m²)** hududlarida bo'lib, bu hududlarda ham narxlar biroz pasaygan.

- Eng katta pasayish **Andijon (-10.3%)** va **Navoiy (-9.2%)** viloyatlarida qayd etilgan bo'lsa, **Surxondaryo (+7.2%)**, **Qashqadaryo (+1.4%)** va **Farg'ona (+0.7%)** viloyatlarida ijara narxlari o'sishi kuzatilgan.

- Andijonda qayd etilgan narxlarning pasayishi, o'tgan davrda yuqori talab natijasida shakllangan narxlarning bozor tomonidan tabiiy korreksiya qilinishi bilan izohlash mumkin. Surxondaryo va Qashqadaryodagi o'sish esa, aksincha, nisbatan pastroq narxlar tufayli iqtisodiy faollikning jonlanishi natijasida boshqa hududlar bilan narx tafovutining qisqarayotgani bo'lishi mumkin.

- Toshkent shahri tumanlar kesimida ijara bozorida narxlar aksariyat tumanlarda biroz o'sgan bo'lsada, **umumiy pasayish tendensiyani** ko'rsatdi.

- Eng sezilarli pasayish **Bektemir (-8.1%)** va **Shayxontohur (-6.2%)** tumanlarida qayd etildi.
- Aksincha, **Olmazor (+3.2%)**, **Yakkasaroy (+1.8%)** va **Mirobod (+1.5%)** tumanlarida ijara narxlari oshdi.

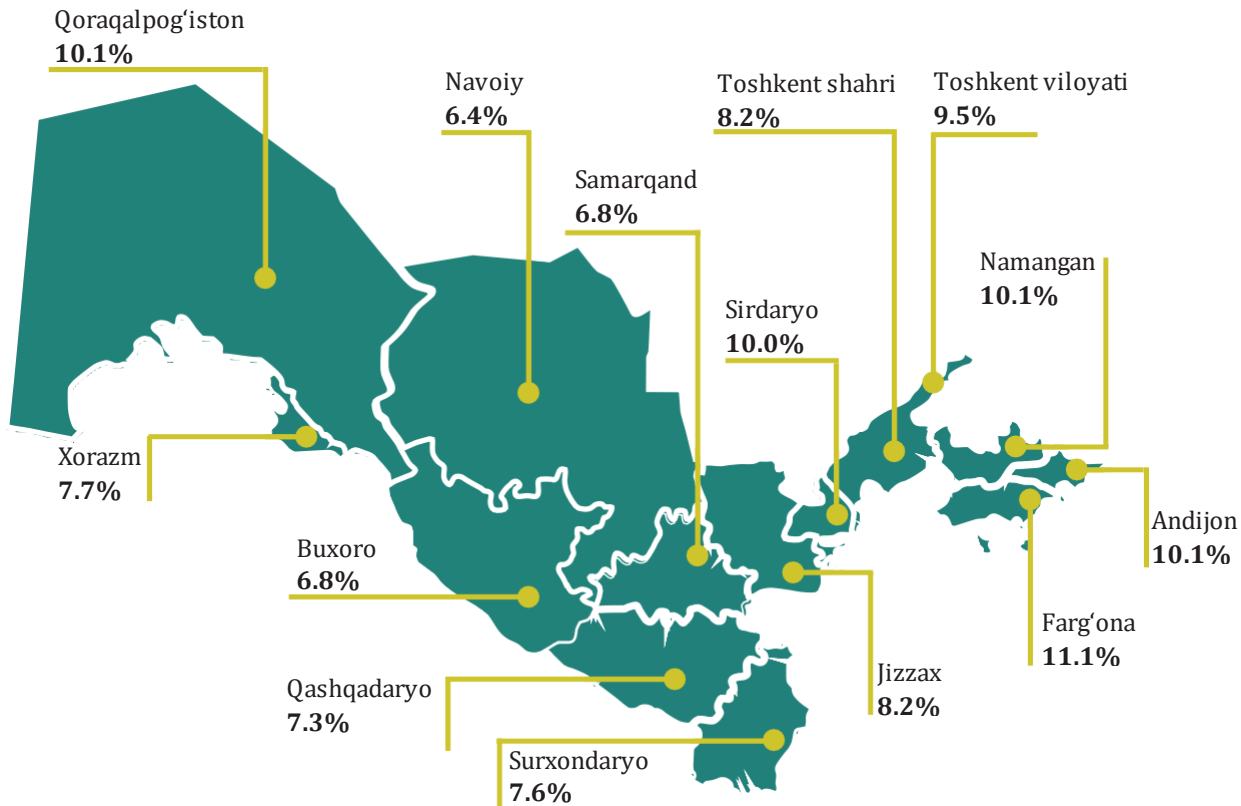
Hududlar bo'yicha ijara narxlari (ming. so'm/m²)

Hududlar	2025-Ch1	Δ Ch4/Ch1	2025-Ch2	Δ Ch2/Ch1
Andijon	63.69	-1,5%	58.11	-10,3%
Buxoro	46.14	1,3%	43.04	-8,2%
Jizzax	42.21	6,9%	40.75	-5,1%
Navoiy	43.07	-2,0%	39.75	-9,2%
Namangan	55.56	2,3%	55.34	-2,0%
Samarqand	64.60	-3,6%	64.57	-1,7%
Sirdaryo	43.93	-0,1%	43.68	-2,2%
Surxondaryo	38.01	1,4%	41.41	7,2%
Toshkent viloyati	73.83	2,1%	71.74	-4,4%
Toshkent shahri	103.36	-4,1%	101.46	-3,4%
Farg'ona	54.27	3,5%	55.53	0,7%
Xorazm	42.64	-4,5%	42.45	-2,1%
Qashqadaryo	37.40	8,1%	38.55	1,4%
Qoraqalpog'iston	45.03	-2,2%	43.66	-4,6%

Toshkent shahrida ijara narxlari (ming. so'm/m²)

Tumanlar	2025-Ch1	Δ Ch4/Ch1	2025-Ch2	Δ Ch2/Ch1
Bektemir	11.92	-0,1%	11.20	-8,1%
Chilonzor	14.93	-3,9%	14.32	-3,2%
Mirobod	16.34	-2,2%	16.64	1,5%
Mirzo-Ulug'bek	14.58	-1,3%	13.96	-5,2%
Olmazor	13.19	-3,6%	12.69	3,2%
Sergeli	11.62	-0,1%	11.07	-1,8%
Shayxontohur	15.24	-0,1%	14.81	-7,8%
Uchtepa	13.84	-0,1%	13.25	-6,2%
Yakkasaroy	16.63	-3,4%	15.87	1,8%
Yashnobod	13.42	-2,8%	12.91	-5,2%
Yunusobod	14.25	-5,1%	13.93	-3,5%

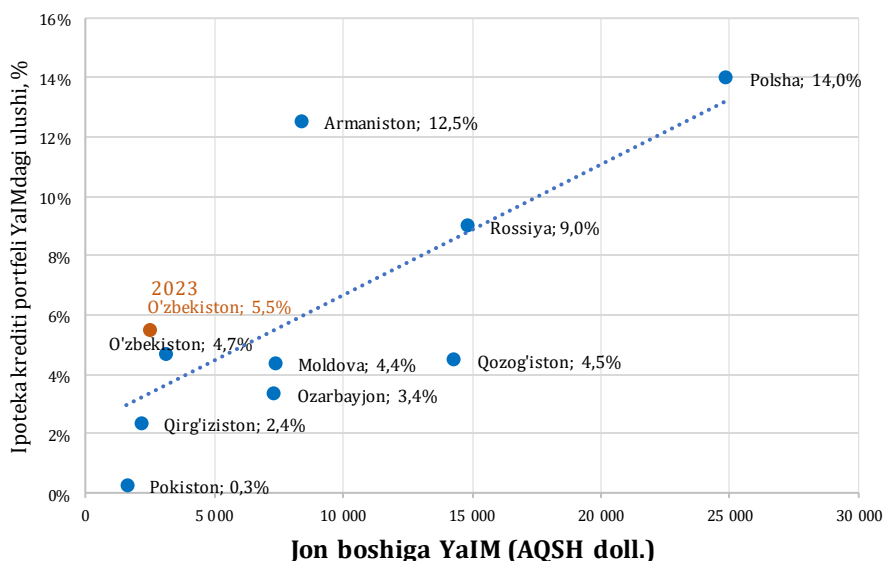
IJARA RENTABELLIGI



- Hududlar kesimida ijara rentabelligi biroz bir-biridan farq qiladi. Eng yuqori yillik rentabellik **Namangan (12.0%)**, **Farg'ona (11.1%)**, **Andijon (10.1%)**, **Qoraqalpog'iston (10.1%)** va **Sirdaryo (10.0%)** viloyatlari kuzatiladi. Rentabellik nisbatan pastroq bo'lgan hududlar esa **Navoiy (6.4%)**, **Buxoro (6.8%)** va **Samarqand (6.8%)** viloyatlari bo'ldi. **Toshkent shahri** va **Jizzax** viloyatlarida bu ko'rsatkich **8.2%** ni tashkil etdi.

Ijara rentabelligi ko'chmas mulkdan olinadigan yillik ijara daromadini uning joriy bozor qiymatiga bo'lish orqali hisoblanadi. Ushbu ko'rsatkich investitsiyaning yillik daromadlilikini foizda ifodalaydi va uning jozibadorligini baholash mezonini sanaladi.

2024-yil holatiga ayrim davlatlarda ipoteka kreditlari qoldig'i va aholi jon boshiga YaIM

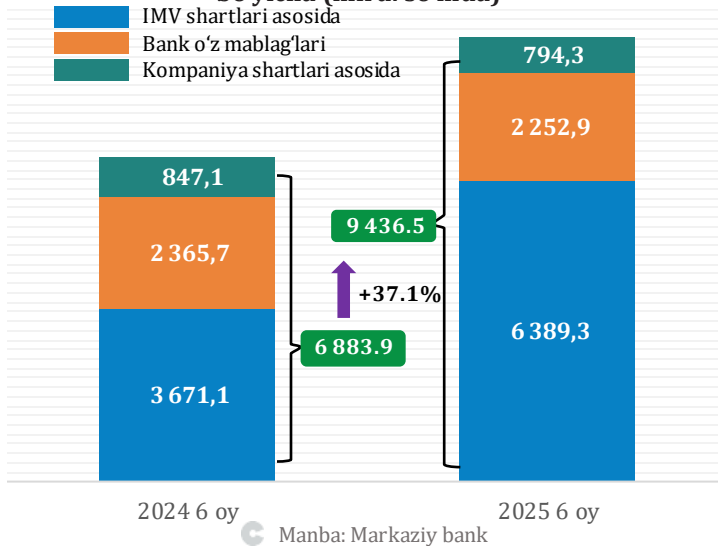


- O'zbekistonda aholini uy-joy bilan ta'minlanishini yaxshilash maqsadida davlat tomonidan ipoteka dasturlari keng miqyosda amalga oshirilmoqda. Natijada, mamlakatda ipoteka bilan to'yinganlik darajasi yuqori bo'lib, jon boshiga YaIM hisobida bu ko'rsatkich Qozog'iston, Ozarbayjon va Moldova kabi ayrim mamlakatlarga nisbatan yuqoriroq. Ma'lumot uchun, 2023-yilda O'zbekistonda ipoteka portfelinin YaIMga nisbati **5.5%** ni tashkil etgan bo'lsa, 2024-yilda bu ko'rsatkich **4.7%** ga tushdi. Buni aholi jon boshiga YaIM hajmining ipoteka kreditlari hajmining o'sish sur'atidan ko'ra tezroq o'sgani bilan izohlash mumkin. Shu bilan birgalikda, aholining kredit to'lov qobiliyati ham oshib bormoqda.

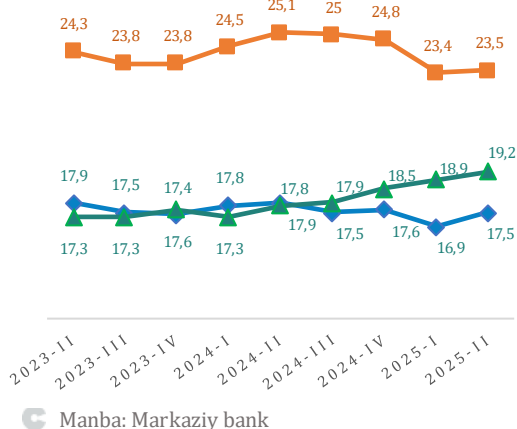
IPOTEKA BOZORI

- 2025-yilning birinchi yarmida ipoteka kreditlari uchun ajratilgan umumiy mablag'lar hajmi o'tgan yilning mos davriga nisbatan **37.1%** ga o'sib, **9 436.5 mlrd. so'mni** tashkil etdi. Bu o'sishning asosiy omili IMV shartlari asosida ajratilgan mablag'larning qariyb ikki barobarga ko'paygani hisoblanadi (3 671.1 mlrd. so'mdan 6 389.3 mlrd. so'mga).
- 2025-yilning birinchi yarmida ipoteka kreditlari soni o'tgan yilning mos davriga nisbatan **20.6%** ga o'sib, **31 589** taga yetgan. Bu o'sishning asosiy qismi birlamchi bozordagi ipotekalar hisobiga to'g'ri keladi.

Ajratilgan mablag'lar manbalari bo'yicha (mlrd. so'mda)

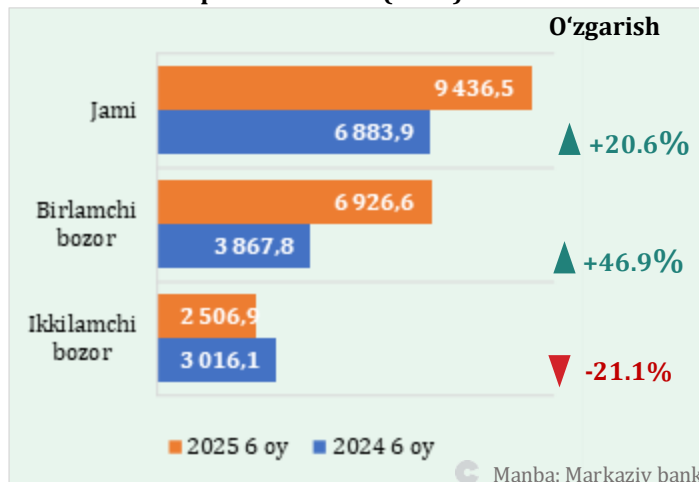


Ajratilgan ipoteka kreditlarining o'rtacha foiz stavkasi

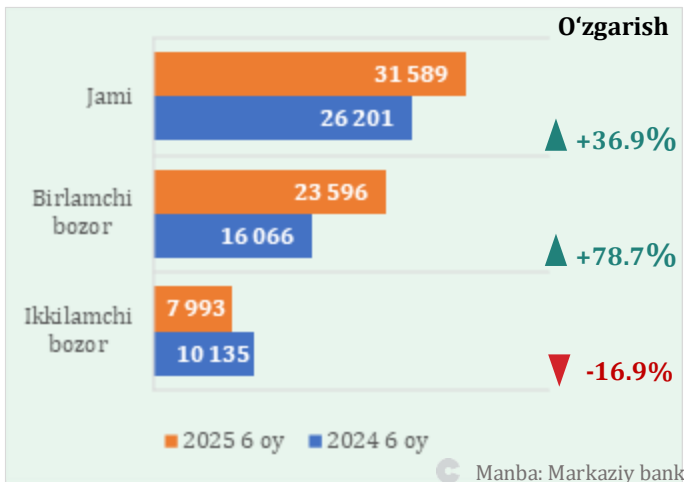


- Ipoteka kreditlari bo'yicha o'rtacha tortilgan foiz stavkalari 2024-yilning mos davriga nisbatan pasaydi. Bu holat ipoteka bozorida foiz stavkalarining nisbatan arzonlashganini ko'rsatadi.
- Xususan, IMV shartlari asosidagi kreditlarning o'rtacha foiz stavkasi **17.9%** dan **17.5%** ga, banklarning o'z mablag'lari hisobidan ajratilgan kreditlar stavkasi **25.1%** dan **23.5%** ga tushgan. Kompaniya tomonidan qayta moliyalashtirilgan ipoteka kreditlari o'rtacha stavkasi **17.8%** dan **19.2%** ga ortganiga qaramasdan, Kompaniya kredit stavkalari bozor taklif qilayotgan ipoteka kredit stavkalariga nisbatan past. Bu o'sish Kompaniya tomonidan tijoriy shartlar (birlamchi bozor – 20%, ikkilamchi bozor – 22%) asosida qayta moliyalashtirayotgan ipoteka kreditlari fonida yuz berdi.

Ipotekalar soni (dona)

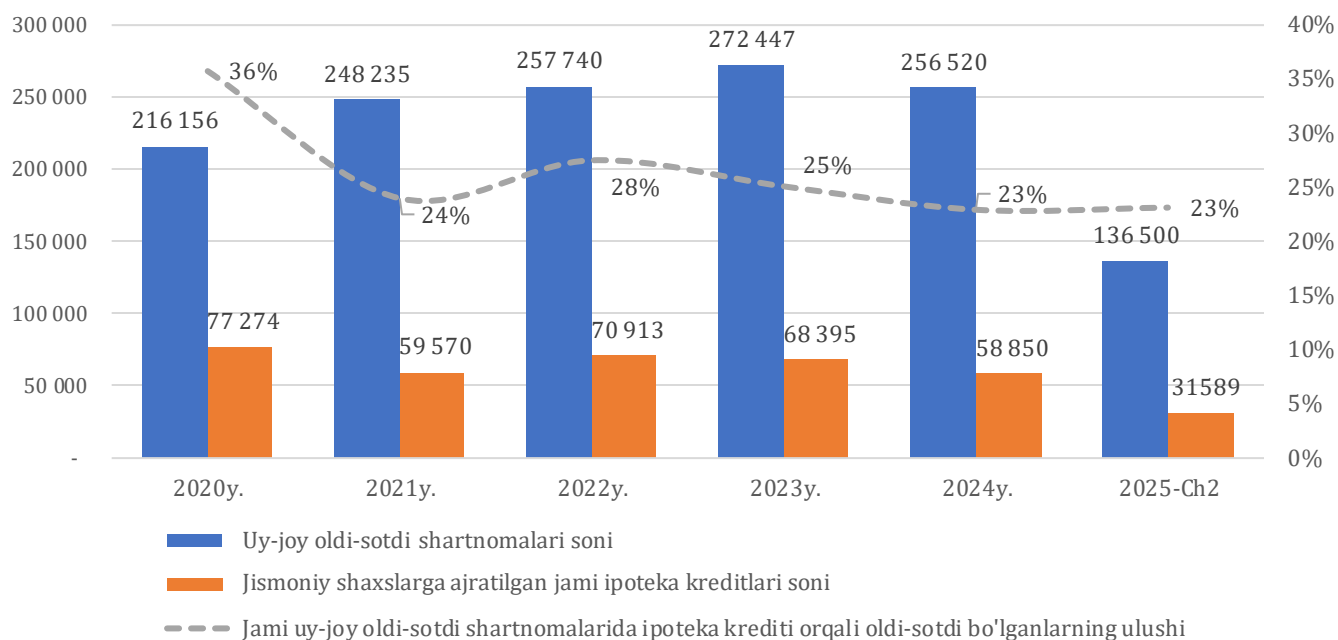


Ipotekalar hajmi (mlrd. so'm)



- Xususan, birlamchi bozorda ipoteka kreditlari soni **46.9%** ga sezilarli darajada oshgan bo'lsa, ikkilamchi bozorda esa aksincha, **21.1%** ga kamaygan. Bu holat, aholining asosan yangi qurilayotgan uylarni davlat ipoteka dasturlari orqali sotib olishga bo'lgan qiziqishi ortganini ko'rsatadi.
- 2025-yilning birinchi yarmida ipoteka kreditlarining umumiy hajmi o'tgan yilga nisbatan **36.9%** o'sib, **9 433.5 mlrd. so'mni** tashkil etdi. Bu o'sishning asosiy sababi birlamchi bozordagi ipoteka hajmining **78.7%**ga sezilarli ortganidir. Ayni paytda, ikkilamchi bozordagi ipoteka hajmi **16.9%**ga qisqargan.

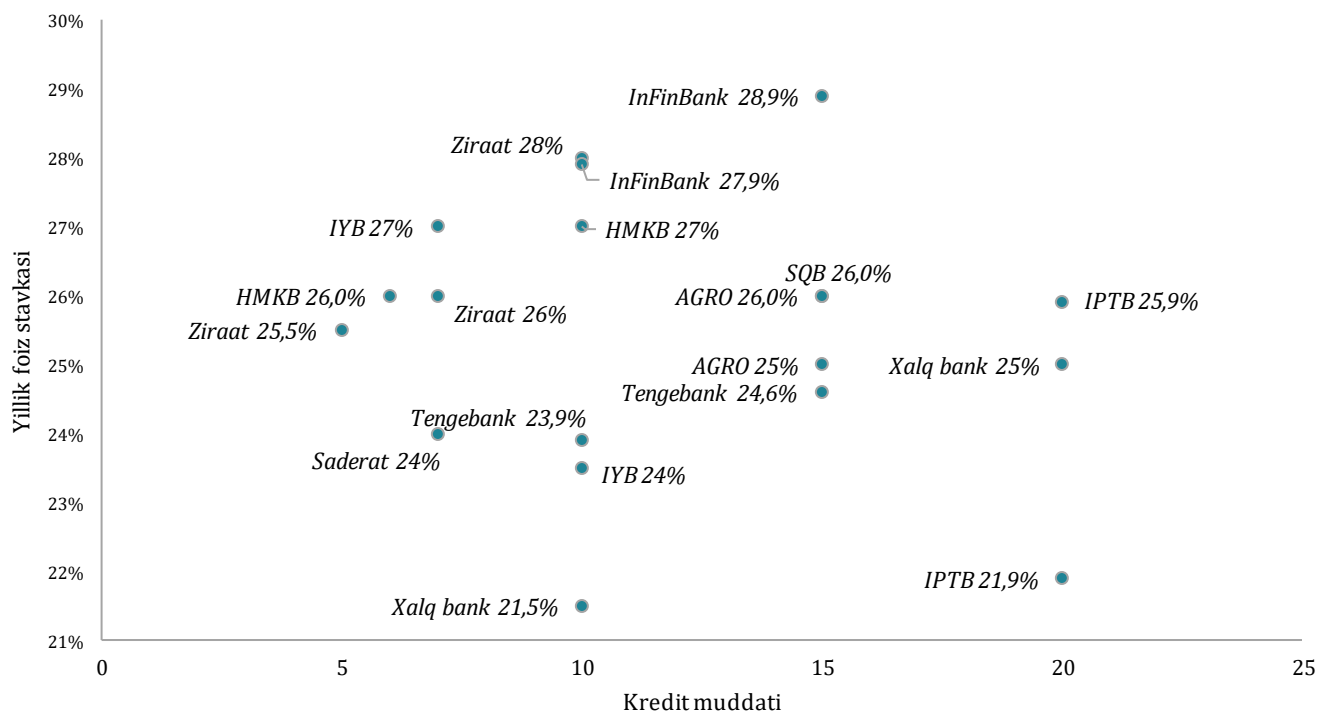
Jami uy-joy oldi-sotdi shartnomalari soni va ajratilgan ipoteka kreditlari soni



Manba: Markaziy bank, Iqtisodiy tadqiqotlar va islohotlar markazi

- Uy-joy bozorining ipoteka bilan to'yinganlik darajasi 2020-yilda eng yuqori cho'qqiga chiqib, **36%** ni tashkil etdi. Bu shuni anglatadiki, har uchta savdo bitimidan kamida bittasi ipoteka krediti hisobiga amalga oshirilgan. Keyingi yillarda esa bozorning ipoteka bilan to'yinish darajasi biroz pasayib, **23-28%** oralig'ida saqlanib qoldi. 2024-yilda uy-joy oldi-sotdi shartnomalari soni 2023-yilga nisbatan pasaygan bo'lsada, 2025-yilning ikkinchi choragidan boshlab bozorda jonlanish kuzatildi va bu davrda **136,5** mingta shartnoma qayd etildi. Agar joriy o'sish sur'ati yil oxirigacha saqlanib qolsa, 2025-yil yakunida umumiy shartnomalar soni o'tgan yilgidan sezilarli darajada oshishi kutilmoqda.

Tijoriy ipoteka kreditlarining foiz stavkalari va muddatlari (2025-yil II chorak holatiga)



- Bozorda tijoriy shartlar asosida ajratilayotgan ipoteka kreditlari **5-20** yil muddatli bo'lib, foiz stavkasi yillik **21,5%-28,9%** tashkil etmoqda.

Mavjud ipoteka krediti mahsulotlari bo'yicha ma'lumot (2025-yil II chorak holatiga)

Kredit shartlari	IMV	Kompaniya	Bank sektori
Ipoteka krediti maqsadi	Birlamchi bozorda uy-joy xaridi uchun	Birlamchi va ikkilamchi bozorda uy-joy xaridi uchun	Birlamchi va ikkilamchi bozorda uy-joy xaridi uchun
Maqbul qarz oluvchilar	Rasmiy va norasmiy* daromadga ega O'zbekiston Respublikasi fuqarolari va rezidentlari.		
Ipoteka kreditining yuqori miqdori	Toshkent shahri uchun 420 million so'mgacha; Qoraqolpog'iston Respublikasi va viloyatlar uchun 330 million so'mgacha	Toshkent shahri uchun 800 million so'mgacha; Qoraqolpog'iston Respublikasi va viloyatlar uchun 500 million so'mgacha	2 mlrd. so'mgacha
Ipoteka krediti muddati	≤ 20 yil		
Foiz stavkasi	**17.5%	Birlamchi - ** (14%) + 6% Ikkilamchi - 22%	24.5% dan boshlab
Boshlang'ich to'lov	≥15%	≥25%	≥15%
LTV	≤ 85%	≤ 75%	≤ 85% gacha
DTI	≤ 50%		
Kredit qaytarish jadvali	Har oylik to'lov annuitet yoki differensial shaklda.		
Ipoteka kreditining garovi	Ipoteka krediti hisobiga sotib olingangan turar-joy mulki		Garov summasi kreditning 125%idan kam bo'lmasligi kerak
Qarz oluvchi yoshi	18-60 yosh		
Turar joy sug'urtasi	Sug'urta talab qilinmaydi	Turar-joyning 100% qayta tiklash qiymati	Turar-joyning 100% qayta tiklash qiymati
Foydalanish cheklovi	2024-yil 1-maydan keyin birinchi marotaba foydalanayotgan bo'lishi	Qayta foydalanish imkoniyati mavjud	Qayta foydalanish imkoniyati mavjud
Qaysi banklardan olish mumkin:			

*** O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2024-yil 30-apreldagi PF-70-sonli Farmoniga binoan**, qarz oluvchi rasmiy ish haqi ko'rinishidagi daromadga ega bo'lmasa, quyidagi ko'rinishdagi daromadlarga ega bo'lishi lozim:

1. Mol-mulkini ijaraga berishdan olingan daromadlar;
2. Bank kartasi aylanmasi;
3. Xorijda vaqtincha mehnat faoliyatini amalga oshirayotgan jismoniy shaxs bo'lgan taqdirda, uzluksiz kamida olti oy davomida O'zbekiston Respublikasi hududiga xalqaro pul o'kazish tizimlari orqali pul o'kazmalarini yuborgan bo'lishi;
4. Ijara, kommunal va qonunchilik hujjatlarida ta'qiqlanmagan boshqa xarajatlari.

****** Foiz stavkasi O'zbekiston Respublikasi Markaziy bankining asosiy stavkasi pasaytirilgan taqdirda, mutanosib ravishda kamayadi, oshirilgan taqdirda esa o'zgarishsiz qoladi.

**Kompaniya shartlari asosida taqdim qilinayotgan amaldagi ipoteka mahsulotlari
(manbalar bo'yicha)**

Resurs manbalari	Tijoriy resurslar	IMV	Yashil ta'mir (OTB resurslari)	Yashil ta'mir (tijoriy resurslar)
Maqsad:	1. Birlamchi va Ikkilamchi uy bozoridagi (kadastr mavjud) yangi qurilgan uy-joyni sotib olish uchun; 2. Turar-joyni ta'mirlash. Tarkibiy o'zgartirishlar (rekonstruksiya) bunga kirmaydi.	Birlamchi uy-joy bozoridagi (kadastr mavjud), yangi qurilgan uy-joyni sotib olish uchun;	Qarz oluvchi yashab turgan xonadonni qayta ta'mirlash uchun. Tarkibiy o'zgartirishlar (rekonstruksiya) bunga kirmaydi.	
Kreditlashga muvofiq turar-joy turi:	Yakka tartibda qurilgan uy-joylar, yoki ko'p qavatli uydagi xonadonlar.	Ko'p qavatli uydagi xonadonlar.	Qarz oluvchi ro'yxatan o'tgan yakka tartibda qurilgan uy- joylar (hovli), yoki ko'p qavatli xonadonlarni qayta ta'mirlash uchun.	
Maqbul qarz oluvchilar:	Daromad manbalariga ega bo'lgan O'zbekiston Respublikasi fuqarolari va rezidentlari.			
Ipoteka krediti limiti: (So'mda)	Turar-joyni sotib olish uchun: Toshkent shahri: - 800 milliongacha Qoraqalpog'iston Respublikasi va viloyatlar uchun: - 500 milliongacha. Turar-joy ta'miri: - 170 milliongacha	Toshkent shahri uchun: - 800 million so'm. Viloyatlar va Qoraqalpog'iston Res. uchun: - 500 million so'm.	Turar-joy ta'miri uchun: - 140 million so'mgacha.	Turar-joy ta'miri uchun: - 170 million so'mgacha.
Ipoteka kreditining muddati:	Sotib olish va ta'mirlash uchun: - Kamida 10 yil.	≤ 20 yil	≤ 10 yil	≤ 10 yil
Foiz stavkasi:	Cheklov yo'q (banklar bo'yicha foiz stavkasi o'zgarishi mumkin)	≤ Markaziy bank stavkasi + 6%	Tijoriy shartlarda (banklar bo'yicha foiz stavkasi o'zgarishi mumkin)	Cheklov yo'q (banklar bo'yicha foiz stavkasi o'zgarishi mumkin)
Oldindan to'lov:	Sotib olish uchun: Uy-joy narxining kamida 25%. Ta'mirlash uchun: Talab qilinmaydi.	≥ 25%		
Kredit miqdorining uy qiymatiga nisbati (LTV)	LTV ≤ 75%.			
Qarz oluvchining (daromadi yetmagan taqdirda birgalikda qarz oluvchi daromadi bilan jamlangan) maksimal oylik sof daromadi:			17 million so'm. (Qarz oluvchining oylik sof daromadi yetmagan taqdirda, qo'shimcha qarzдор qilib faqat birgalikda yashovchi xo'jalik a'zolarini jalb qilinishi mumkin)	

Resurs manbalari	Tijoriy resurslar	IMV	Yashil ta'mir (OTB)	Yashil ta'mir (tijoriy resurslar)
DTI:	DTI ≤ 50% (Qarzdor va birgalikda qarz oluvchilarning jami joriy kredit to'lovlarini hisobga olgan holda sof daromadidan)			
Kredit qaytarish jadvali:	Har oylik to'lov, annuitet yoki differensial shaklida, imtiyozli davrsiz bo'lishi kerak.	Har oylik to'lov, annuitet yoki differensial shaklida, imtiyozli davrsiz bo'lishi kerak.	Har oylik to'lov, annuitet shaklida, imtiyozli davrsiz bo'lishi kerak.	Har oylik to'lov, annuitet yoki differensial shaklida, imtiyozli davrsiz bo'lishi kerak.
Ipoteka kreditining garovi:	Ipoteka krediti ostidagi (sotib olinadigan yoki ta'mirlanadigan) uy-joy.	Ipoteka krediti hisobiga sotib olingan turar joy mulki	Ta'mirlanadigan uy-joy.	Ta'mirlanadigan uy-joy.
Qarz oluvchi yoshi:	18-60 yosh			
Turar joyning geografik joylashuvi:	Mamlakat bo'ylab			
Kreditning qayta moliyalashtirish paytidagi holati:	Muddati o'tgan qarzdorligi bo'lmasligi kerak.			
Turar-joy sug'urtasi:	Turar-joyning 100% qayta tiklash qiymati.			
Turar-joy mulkini baholash:	Maxsus litsenziyaga ega mustaqil baholovchi tomonidan baholanishi kerak.		Maxsus litsenziyaga ega mustaqil baholovchi tomonidan baholanishi kerak.	
Ikkinchi ipoteka krediti:	Mumkin.		Mumkin emas.	Mumkin.
Qaysi banklardan olish mumkin:				

Kompaniya shartlari asosida taqdim qilinayotgan ipoteka mahsulotlari quyidagi manbalar turiga qarab farqlanadi:

Tijoriy resurslar. Kompaniya o'zining kapital bozoridagi vositalari, jumladan, korporativ obligatsiyalar chiqarish orqali ham mablag' jalb qiladi. Bu resurslar banklarga tijoriy shartlardagi ipoteka kreditlarini qayta moliyalashtirish uchun ajratiladi va ipoteka bozorini rivojlantirishga xizmat qiladi.

IMV resurslari. Bu davlat tomonidan ajratilgan imtiyozli mablag'lar bo'lib, ular aholini uy-joy bilan ta'minlashga qaratilgan resurslar hisoblanadi.

Yashil ta'mir (OTB resurslari). OTB kabi xalqaro moliya tashkilotlari O'zbekistonda "yashil" iqtisodiyotni rivojlantirishga qaratilgan loyihalarni qo'llab-quvvatlaydi. Bu mablag'lar uy-joylarni energiya samaradorligini oshirish maqsadida ta'mirlash uchun ajratilmoqda.

Yashil ta'mir (tijoriy resurslar). Kompaniya "yashil" ta'mir loyihalari uchun nafaqat xalqaro tashkilotlardan balki Kompaniyaning "yashil" korporativ obligatsiyalar hisobidan mablag' jalb qiladi. Bu ham aholiga energiya tejaydigan texnologiyalarni uyga joriy etishga imkon beradi.

Banklar o'z mablag'lari hisobidan taklif qilinayotgan amaldagi tijoriy ipoteka kreditlari

Mezonlar	SQBN	Ziraat			Saderat	InfinBank	Tengebank
Qarz oluvchining yoshi	18≤60	21≤60			18≤60	18+	21≤60
Bozor	Birlamchi va ikkilamchi						
Maqsad	Uy-joy sotib olish						
DTI, %	≤70	≤60			≤70	≤50	≤70
LTV, %	≤80	≤75			≤70	≤74	≤50
Kredit muddati, yil	≤15	≤5	≤7	≤10	≤7	10-15	10-15
Foiz yillik, %	26	25.5	26	28	24	27.9 - 28.9	23.9 - 24.6
Imtiyozli davr, oy	Mavjud emas						
Maksimal miqdori, mln. soʻm	≤1 500	≤ 1 853			≤ 900	≤ 1 012	≤ 820
Toʻlov usuli	Differentsial/ Annuitet						

Mezonlar	XALQ BANKI	Ipak Yo'li Bank	IPTB	AGRO	HMKB
Qarz oluvchining yoshi	18≤60	18≤60	21≤60	18+	18≤60
Bozor	Birlamchi va Ikkilamchi				
Maqsad	Uy-joy sotib olish				
DTI, %	≤70	≤60	≤50	≤50	≤70
LTV, %	≤65	≤75	≤74	≤75	≤74
Kredit muddati, yil	10-20	7-10	≤20	≤15	7-10
Foiz yillik, %	21.5-25	23.5-27	21.9-25.9	25-26.5	26-27
Imtiyozli davr, oy	6	Mavjud emas	12	24	Mavjud emas
Maksimal miqdori, mln. so'm	≤800	≤ 2 000	≤ 1 700	≤ 850	≤ 600
To'lov usuli	Differentsial/ Annuitet	Differentsial	Differentsial	Differentsial/ Annuitet	Differentsial/ Annuitet

Manbaa: bank.uz

Eslatma: IMV va Kompaniya qayta moliyalashtiruvchi tashkilotlar hisoblanadi. Ular to'g'ridan-to'g'ri aholiga kredit ajratishda ishtirok etmaydi.

Bu tashkilotlar banklarni ipoteka kreditlari uchun resurslar bilan ta'minlaydi. Bu mablag'lar odatda past foizli stavkalarda ajratiladi. Shuningdek, banklar o'z mablag'laridan ham foydalanib, ipoteka kreditlari ajratishadi.

Banklarning asosiy vazifasi – ipoteka kreditlarini aholiga to'g'ridan-to'g'ri taqdim qilish hisoblanadi. Ya'ni, fuqarolar ipoteka krediti olish uchun bevosita IMV yoki Kompaniyaga emas, balki muayyan bir bankka murojaat qilishi kerak bo'ladi.

Bu mexanizmning asosiy mohiyati shundaki, banklar ipoteka kreditlarini ajratish bo'yicha maxsus vakolatga ega. Ular mijozning to'lov qobiliyatini baholaydi, kredit shartnomalarini rasmiylashtiradi va kredit xizmatini to'liq boshqaradi.

Fuqaro bankka murojaat qilganda, IMV hamda Kompaniya tomonidan moliyalashtirilayotgan ipoteka kreditlari shartlari bilan tanishish imkoniyatlari mavjud.



Dilmurod Isxakov

*Ipoteka kreditlash
departamenti
direktori*



☞ Yurtimizda ipoteka bozori so'nggi yillarda katta o'zgarishlarga yuz tutib, jadal rivojlanmoqda. Bu, avvalo, davlatimiz tomonidan qabul qilinayotgan dasturlar, xalqaro moliyaviy institutlarning ko'magi va tijorat banklarining faol ishtiroki natijasidir. Maqsadimiz — barcha fuqarolarimiz uchun uy-joy sotib olish imkoniyatini yaratishdan iborat. Bugungi kunda ipoteka bozorida barqaror o'sish kuzatilmoqda. Bu shuni ko'rsatadiki, aholining uy-joyga bo'lgan talabi yuqori va kredit mahsulotlariga bo'lgan qiziqish kundan kunga ortib bormoqda. Banklar va tegishli tashkilotlarimiz birgalikda aholini qo'llab-quvvatlash bo'yicha sa'y-harakatlarni davom ettirmoqda. Hozirda mamlakatimizda ipoteka kreditlarining bir nechta turi faoliyat ko'rsatmoqda: **Davlat dasturlari bo'yicha ipoteka** – bu belgilangan mezonlarga mos keladigan fuqarolarimiz uchun imtiyozli shartlarda beriladigan kreditlardir. **Tijorat ipotekasi** – banklar o'z mablag'laridan foydalanib, bozor shartlarida taklif etadigan kreditlardir. **Qayta moliyalashtirilgan ipoteka** – "O'zbekiston ipotekani qayta moliyalashtirish kompaniyasi" orqali past foizlarda taklif qilinayotgan maxsus kredit mahsulotlari. Ipoteka bozoridagi ijobiy o'zgarishlar orasida quyidagilarni alohida ta'kidlash joiz: **Foiz stavkalarining pasayishi** – bir qator ipoteka mahsulotlari bo'yicha foiz stavkalari qayta ko'rib chiqilib, aholi uchun yanada qulay sharoitlar yaratilmoqda. **Raqamli xizmatlar** – bugun banklar ipoteka arizalarini onlayn qabul qilish va masofadan turib xizmat ko'rsatishni keng joriy etmoqda. Jumladan, ATIB "Ipoteka-bank" ushbu yo'nalishda katta rejalarni oldiga maqsad qilgan bo'lib, bu orqali qisqa muddat ichida o'zining ipoteka bozoridagi o'rni va ulushini yanada mustahkamlashni oldiga asosiy maqsad qilib qo'ygandir. **Xulosa qilib aytganda**, ipoteka bozori sohasidagi islohotlarimiz davom etadi. Bu islohotlar xalqimizning uy-joyga

☞ 2025-yilning ikkinchi choragida O'zbekiston ko'chmas mulk bozorida yuqori faollik kuzatilganini aytishimiz mumkin. Bitimlar soni o'tgan yilga nisbatan qariyb 10% ga oshdi, ipoteka kreditlari hajmi esa 36%ga ko'paydi. Bu natijalar aholi daromadlarining o'sishi va qurilishga yo'naltirilgan investitsiyalar uy-joy bozorini qo'llab-quvvatlayotganidan dalolat beradi. Bunda ayniqsa katta hajmda uy-joy qurilishining davomiyligi **narxlarning mo'tadil darajada** saqlanib qolishida asosiy ro'l o'ynashi kutiladi. Aholiga taklif etiladigan ipoteka **instrumentlarining rivojlanishi** va **ommabopligi** esa barqaror o'sishini ta'minlashda tayanch qadam bo'lib hisoblanadi. Shuningdek, ipoteka bozorida yangi moliyaviy mahsulotlarning joriy etilishi, masalan, uzoq muddatli va past foizli kreditlar, subsidiyalangan dasturlar, yosh oilalar va ijtimoiy ehtiyojmand qatlamlar uchun maxsus shartlar, ushbu yo'nalishda **ijobiy siljishlarga** olib kelmoqda. Raqamli texnologiyalar asosida ipoteka rasmiylashtirish jarayonlarining soddalashtirilishi esa kredit oluvchilar uchun qulaylik yaratib, talabning ortishiga xizmat qilmoqda. Ma'lumot o'rnida "Turonbank" ATB 2025-yilda aholiga 400 mlrd. so'mdan ortiq ipoteka kreditlarini ajratish orqali ipoteka bozoriga o'z hissasini qo'shishni rejalashtirgan."



**Talipov Alisher
Kuchkorovich**

*Chakana biznes
departamenti
direktori*





**O'zbekiston, Toshkent, Amir Temur shoh ko'chasi 107B,
Xalqaro Hamkorlik Markazi, 14A blok**
info@uzmrc.uz
+998 78 148-30-00