



O'zbekiston Ipotekani Qayta  
Moliyalashtirish Kompaniyasi

# O'ZBEKISTONDA UY-JOY BOZORI VA IPOTEKA SHARHI

## 2025-YIL IV CHORAK

## Asosiy tahliliy xulosalar

### 1. Uy-joy narxlari dinamikasi:

- **Birlamchi bozor:** 2025-yilning 3-choragida kuzatilgan narxlar pasayishi (Jizzaxda **-8.7%**, Surxondaryoda **-8.3%**) 4-chorakka kelib o'zgardi va bozor narxlari **barqarorlashuv bosqichiga** o'tdi. Ayrim hududlarda, xususan Qoraqalpog'iston (**+10.4%**), Buxoro (**+9.4%**) va Namanganda (**+6.2%**) narxlar o'sishi qayd etildi.
- **Ikkilamchi bozor:** Toshkent shahrida narxlar pasayishi to'rtinchi chorakda (**1.6%**) uchinchi chorakka (**3.9%**) nisbatan **sekinlashdi**. Respublikaning aksariyat boshqa hududlarida (Qashqadaryo **+9.7%**, Xorazm **+6.4%**) umumiy o'sish dinamikasi kuzatildi.

### 2. Ipoteka bozori:

- **O'sish drayverlari:** 2025-yilda ipoteka kreditlari hajmi **24.1 foizga** o'sib, **21.2 trln.** so'mni tashkil etdi. Bu o'sishning asosiy omili Iqtisodiyot va moliya vazirligi shartlari asosida ajratilgan ipoteka kreditlarning qariyb **43%**ga (9.5 trln. so'mdan 13.6 trln. so'mga) ko'paygani bilan bog'liq.
- **Kreditlash ko'lami:** Jismoniy shaxslarga ajratilgan ipoteka kreditlar soni **70.4 mingtaga** yetib, o'tgan yilga nisbatan **19.6%**ga ko'paydi. Birlamchi bozorda kvartiralar sotib olish uchun ajratilgan ipoteka kreditlarining **89 foizi Iqtisodiyot va moliya vazirligi shartlari asosida** (shundan **40 foizi subsidiya orqali**) taqdim etilgan.
- **Bozordagi to'siqlar:** Ipoteka bilan to'yinish darajasi (**23-28%**) hali ham rivojlangan davlatlar ko'rsatkichidan (rivojlangan davlatlarda **50-60%**) pastroq. Bunga banklardagi nisbatan yuqori foiz stavkalari (**17-28%**), norasmiy daromadlarni o'rganishdagi murakkabliklar va **15-25 foizlik** boshlang'ich badalni shakllantirishdagi moliyaviy qiyinchiliklar sabab bo'lishi mumkin.

### 3. Iste'molchilar tanlovi tendensiyalari:

- **Uy-joy maydoni:** Aholi o'rtasida katta maydonli uylardan ko'ra, **kichikroq va arzonroq** (o'rtacha **33-38 m<sup>2</sup>**) yashash joylariga bo'lgan talab ortib bormoqda.
- **Kredit muddatlari:** Xaridorlar asosan uzoq muddatli majburiyatlarni afzal ko'rmoqda; 15-20 yil muddatli ipotekalar ulushi **77%**ga yetib, o'tgan davrga nisbatan **5%**ga oshgan.

### 4. Ijara bozori va investitsion rentabellik

- **Narxlar o'zgarishi:** 3-chorakdagi pasayishdan so'ng, yil yakunida Respublika bo'yicha ijara narxlari o'rtacha **3.7%**ga, Toshkent shahrida esa **3.4%**ga o'sdi.
- **Investitsion daromadlilik:** Yillik ijara rentabelligi bo'yicha Namangan (**10.5%**), Jizzax (**10.4%**), Farg'ona (**9.9%**) va Toshkent (**9.0%**) viloyatlari yetakchilik qilmoqda.

### 5. Umumiy bozor faolligi:

- **Oldi-sotdi bitimlari:** 2025-yil davomida ko'chmas mulk bozorida sezilarli jonlanish kuzatildi va yil yakuni bo'yicha jami **295 mingga yaqin** shartnoma (**15% o'sish**) rasmiylashtirildi.

# Mundarija

BIRLAMCHI UY-JOY BOZORI	2
IKKILAMCHI UY-JOY BOZORI	3
UY-JOY QURILISHI	3
UY-JOY INDEKSI	4
IJARA BOZORI	4
IJARA RENTABELLIGI	5
IPOTEKA BOZORI	6
YASHIL TA'MIR	8
IPOTEKA KREDITI MAHSULOTLARI BO'YICHA MA'LUMOT	9

## MAXSUS QISQARTMALAR

Kompaniya	- "O'zbekiston ipotekani qayta moliyalashtirish kompaniyasi" AJ
IMV	- Iqtisodiyot va moliya vazirligi
MB	- O'zbekiston Respublikasi Markaziy banki
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" AITB
HMKB	- "Hamkorbank" ATB
AGRO	- "Agrobank" ATB
IPTB	- "Ipoteka-bank" ATIB
Tenge	- "Tenge Bank" ATB
InFin	- "Invest Finance Bank" AJ
SQB	- "O'zsanoatqurilishbank" ATB

## BIRLAMCHI UY-JOY BOZORI

### Hududlar bo'yicha birlamchi uy-joy narxlari (mln. so'm/m<sup>2</sup>)

Hududlar	2025-Ch3	Δ Ch3/Ch2	2025-Ch4	Δ Ch4/Ch3*
Andijon	6.66	-2.1%	6.57	-1.4%
Buxoro	7.14	-4.9%	7.82	9.4%
Jizzax	5.33	-8.7%	5.29	-0.8%
Navoiy	6.82	-6.5%	7.06	3.5%
Namangan	5.67	3.9%	6.02	6.2%
Samarqand	10.81	-3.2%	11.30	4.5%
Sirdaryo	5.61	9.4%	5.68	1.1%
Surxondaryo	5.86	-8.3%	5.68	-3.2%
Toshkent viloyati	8.75	-2.2%	8.71	-0.5%
Toshkent shahri	13.66	-6.0%	13.59	-0.5%
Farg'ona	5.74	-2.7%	5.82	1.3%
Xorazm	6.09	-5.7%	6.37	4.6%
Qashqadaryo	6.47	4.3%	6.73	4.1%
Qoraqalpog'iston	5.45	7.3%	6.02	10.4%

\*2025-yil 3-chorakka nisbatan o'zgarish

#### 2025-yil 4-choragida O'zbekiston birlamchi uy-joy bozorida hududlar kesimida asosan narxlarning o'sishi kuzatildi.

- Joriy yilning 3-choragida pasayish qayd etilgan hududlarda 4-chorakka kelib biroz o'sish yuz berdi. Bu ayniqsa, **Qoraqalpog'iston Respublikasi (+10.4%), Buxoro (+9.4%) va Namangan (+6.2%) hududlari markazlarida** yaqqol namoyon bo'ldi.
- Bozordagi narxlar o'sishi fonida, ayrim hududlarda, aksincha, narxlarning biroz pasayishi ham kuzatildi. Eng yuqori narx pasayishi **Surxondaryo (-3.2%), Andijon (-1.4%) va Jizzax (-0.8%) viloyatlari** markazida qayd etildi.

- Toshkent shahri va viloyatida kuzatilayotgan narxlarning qisman pasayishini 2020-2023-yillarda qayd etilgan yuqori o'sish sur'atlarining "tabiiy korreksiya"si sifatida izohlash mumkin. Shu bilan birga, ayrim hududlarda uy-joy narxlarining o'sishi davom etmoqda. Bu o'sish Respublikaning yirik markazlariga qaraganda uy-joy narxlari past bo'lgan hududlarda, xususan, Qoraqalpog'iston Respublikasi, Buxoro va Namangan viloyatlarida kuzatilmoqda. E'tiborli jihati shundaki, yurtimizda uy-joy bozorida e'lonlar odatda AQSH dollarida joylashtiriladi. Joriy yilning 3-choragi yakuniga ko'ra, milliy valyuta AQSH dollariga nisbatan 2-chorak yakuni bilan solishtirganda, **4,9%**ga, 4-chorak yakuniga ko'ra esa o'tgan chorakka nisbatan **0.3%**ga mustahkamlandi. Bu jarayon, o'z navbatida, uy-joy narxlarining dollar qiymatida 3-4 choraklarda oshishiga qaramasdan, milliy valyutada biroz arzonlashiga o'z ta'sirini ko'rsatgan.



**Manba:** Uy-joy va ijara narxlari [olx.uz](http://olx.uz) veb-saytiga joylashtirilgan e'lon narxlari asosida Kompaniya tahlilchilari tomonidan shakllantirildi. Ma'lumot uchun, [olx.uz](http://olx.uz) veb-sayti uy-joy va ijara uchun Respublikamizdagi eng katta va ommabop e'lonlar platformasi sanalib, oylik 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 so'ngidagi Markaziy bankning USD/UZS kursi bo'yicha so'mda hisoblangan: (2025 - yil: 1- chorak: 12 913 so'm; 2-chorak: 12 695 so'm; 3-chorak: 12 068 so'm 4-chorak: 12 025 so'm).

### Toshkent shahrida birlamchi uy-joy narxlari (mln. so'm/m<sup>2</sup>)

Tumanlar	2025-Ch3	Δ Ch3/Ch2	2025-Ch4	Δ Ch4/Ch3
Bektemir	10.52	3.0%	10.32	-2.0%
Chilonzor	12.56	-10.4%	12.58	0.1%
Mirobod	17.32	0.9%	17.20	-0.7%
Mirzo Ulug'bek	15.59	0.4%	15.40	-1.2%
Olmazor	13.05	-4.0%	12.58	-3.6%
Sergeli	10.93	-1.0%	10.58	-3.2%
Shayxontohur	16.27	0.2%	16.63	2.2%
Uchtepa	12.03	-12.2%	12.09	0.4%
Yakkasaroy	15.13	-3.5%	14.71	-2.8%
Yashnobod	13.07	-10.5%	13.12	0.4%
Yunusobod	13.82	-3.7%	14.31	3.6%

#### 2025-yil 4-choragida Toshkent shahridagi birlamchi uy-joy bozorida tumanlar kesimida asosan pasayish tendensiyasi saqlanib qoldi.

- Olmazor (-3.6%), Sergeli (-3.2%) va Yakkasaroy (-2.8%) tumanlarida** narxlar uchinchi chorakda ham pasayishda davom etdi. Aksincha, **Yunusobod (+3.6%), Shayxontohur (+2.2%), Yashnobod (+0.4%) va Uchtepa (+0.2%) tumanlarida** nisbatan narxlar barqaror saqlanib qoldi. Narxlar bo'yicha eng arzon tuman **Bektemir (10.32 mln. so'm/m<sup>2</sup>)**, eng qimmat tumanlar **Mirobod (17.20 mln. so'm/m<sup>2</sup>)**, **Shayxontohur (16.63 mln. so'm/m<sup>2</sup>)** va **Mirzo Ulug'bek (15.40 mln. so'm/m<sup>2</sup>)** bo'lib qolmoqda.

**Eslatma:** Taklif narxlari yakuniy sotuv narxidan farq qilishi mumkin.

## IKKILAMCHI UY-JOY BOZORI

- Hisobot davrida, **ikkilamchi uy-joy bozorida** narxlar umumiy **o'sish tendensiyasini** qayd etdi.
  - Eng katta narx o'sishi **Qashqadaryo (+9.7%)**, **Xorazm (+6.4%)**, **Namangan (+6.1%)** va **Samarqand (+5.4%)** viloyatlarida qayd etildi.
  - Andijon, Jizzax va Toshkent viloyatlarida** uy-joy narxlari o'rtacha **7%** gacha pasayishni qayd etgan bo'lsa, poytaxtda yil boshidan buyon davom etayotgan tushish sur'ati to'rtinchi chorakka kelib biroz sekinlashdi.
- So'nggi yillarda, xususan, poytaxt va yirik shaharlarda amalga oshirilgan keng ko'lamli qurilish ishlari natijasida bozor yangi uy-joylar bilan to'yinishda davom etmoqda. Bu o'z navbatida, ikkilamchi bozorga ham ta'sir ko'rsatib, taklif hajmini oshirmoqda. Hozirgi sharoitda esa taklifning ortib borayotgani narxlarning barqarorlashuviga va xaridor uchun maqbulroq sharoitlar paydo bo'lishiga zamin yaratmoqda.

### Hududlar bo'yicha ikkilamchi uy-joy narxlari (mln. so'm/m<sup>2</sup>)

Hududlar	2025-Ch3	Δ Ch3/Ch2	2025-Ch4	Δ Ch4/Ch3*
Andijon	7.04	0.3%	6.54	-7.0%
Buxoro	7.12	-0.1%	7.43	4.4%
Jizzax	5.48	-3.1%	5.10	-6.9%
Navoiy	7.57	0.4%	7.60	0.4%
Namangan	6.69	-3.1%	7.09	6.1%
Samarqand	9.98	4.8%	10.52	5.4%
Sirdaryo	5.58	3.1%	5.86	5.0%
Surxondaryo	5.96	-0.1%	6.05	1.5%
Toshkent viloyati	8.45	2.0%	7.88	-6.8%
Toshkent shahri	12.83	-3.9%	12.63	-1.6%
Farg'ona	5.62	2.8%	5.89	4.8%
Xorazm	6.24	-1.7%	6.64	6.4%
Qashqadaryo	5.60	1.4%	6.14	9.7%
Qoraqalpog'iston	4.69	-4.0%	4.85	3.2%

\*2025-yil 3-chorakka nisbatan o'zgarish

### Toshkent shahrida ikkilamchi uy-joy narxlari (mln. so'm/m<sup>2</sup>)

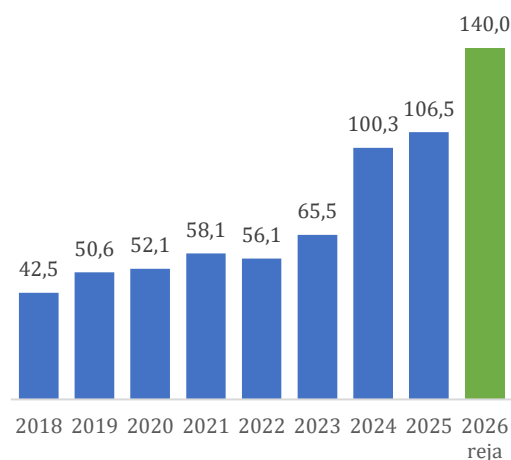
Tumanlar	2025-Ch3	Δ Ch3/Ch2	2025-Ch4	Δ Ch4/Ch3
Bektemir	10.28	-8.2%	9.86	-4.1%
Chilonzor	12.89	-10.0%	12.85	-0.3%
Mirobod	15.40	-7.5%	14.84	-3.6%
Mirzo Ulug'bek	14.19	1.6%	13.56	-4.4%
Olmazor	12.32	-2.9%	12.28	-0.4%
Sergeli	9.88	-10.7%	9.82	-0.6%
Shayxontohur	14.47	-2.3%	14.36	-0.8%
Uchtepa	12.24	-7.7%	12.21	-0.3%
Yakkasaroy	14.98	-5.6%	14.87	-0.7%
Yashnobod	12.09	-6.3%	12.03	-0.6%
Yunusobod	13.93	-2.2%	12.35	-11.4%

- Hisobot davrida **Toshkent shahri** tumanlar kesimida ikkilamchi uy-joy bozorida narxlar umumiy **pasayishi** 3-chorakka qaraganda biroz sekinlashdi va o'rtacha **1.6%**ni tashkil qildi.
  - Bektemir, Mirobod va Mirzo Ulug'bek** tumanlarida narxlar qariyb **4%**ga arzonlashdi. Boshqa tumanlarda esa pasayish sur'ati **1%**dan pastroq bo'ldi.

## UY-JOY QURILISHI

- O'zbekiston uy-joy fondi 2018–2024-yillarda **430 mingdan** ortiq yangi uylar hisobiga kengayib, aholi ta'minoti **18 foizga** o'sdi. Bugungi kunda Respublika fondi **7.6 mln** xonadonni (725.2 mln. m<sup>2</sup>) tashkil etib, jon boshiga yashash maydoni 2020-yildagi 16 m<sup>2</sup> dan 19 m<sup>2</sup> ga yetdi. 2024-yilda esa mamlakatda jami 40.5 mln. m<sup>2</sup> bino va inshootlar qurilgan bo'lib, shundan **21.4 mln. m<sup>2</sup>** turar joy va 19.1 mln. m<sup>2</sup> noturar obyektlarini tashkil qildi. 2025-yil yakunlariga ko'ra esa umumiy ko'rsatkich **106.5 mingta** uy-joyni tashkil etdi. Demografik o'sish, ya'ni yiliga **200 mingta** yangi oila shakllanayotgani bois kamida **95 ming** uy-joy qurish zaruriyati saqlanib qolmoqda, shu sababli **2026-yilda 140 ming** xonadon qurish rejalashtirilgan. Yangi Toshkentdagi **15 ming** xonadonda "yashil" standartlar joriy etilishi soha sifatini yangi bosqichga ko'taradi. Strategik maqsad - 2040-yilga borib yillik qurilishni **280 mingtaga** (renovatsiya hisobiga 60%) va jon boshiga maydonni **23 m<sup>2</sup>** ga yetkazishdan iborat. Ushbu izchil dinamika aholining uy-joyga bo'lgan ehtiyojini qondirish va barqaror iqtisodiy o'sishni ta'minlashda hal qiluvchi ahamiyatga ega.

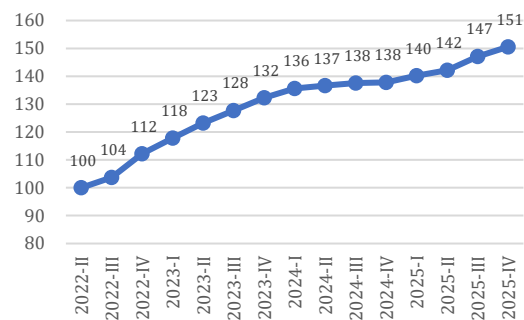
### Uy-joy qurilishi (ming dona)



Urbanizatsiya va uy-joy bozorini barqaror rivojlantirish milliy qo'mitasi

## UY-JOY INDEKSI

- Respublikamizda, **uy-joy indeksi** oxirgi yillarda o'sish tendensiyasini qayd etmoqda. Xususan, indeks shuni ko'rsatmoqdaki, hisobot davrida 2022-yil 2-chorakka solishtirganda uy-joy narxlari **51%**ga oshgan. IMRS tomonidan 2024-yilda taqdim etilgan tahliliy xulosalarda ham 2020-2023-yillarda uy-joy narxlari o'rtacha 70-80 foizga qimmatlashgani qayd etilgan edi. 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

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 indeksning 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

- O'tgan chorakdagi narxlar pasayishidan keyin joriy hisobot davrida O'zbekiston ijara bozorida narxlar o'rtacha **3.7%** ga o'sdi. Eng yuqori ijara narxlari kutilganidek Toshkent shahri (**99.8 ming so'm/m<sup>2</sup>**), Toshkent viloyati (**67.3 ming so'm/m<sup>2</sup>**) va Samarqand (**62.5 ming so'm/m<sup>2</sup>**) hududlarida kuzatildi.

- Narxlar tushishi ushbu davrda faqatgina Surxondaryo (**-3.4%**) va Toshkent viloyatida (**-2.1%**) qayd etilgan bo'lsa, barcha qolgan hududlarda ijara narxlari oshdi; jumladan, Buxoro va Jizzaxda **8.2%**, Qoraqalpog'istonda **6.3%** va Qashqadaryoda **5.9%** lik eng yuqori o'sish ko'rsatkichlari qayd etildi.

- Joriy chorakdagi umumiy o'sishni o'tgan davrdagi pasayishdan so'ng bozorning qayta tiklanishi va muvozanatlashuvi bilan izohlash mumkin. Buxoro, Jizzax va Qashqadaryodagi yuqori sur'atlar boshqa hududlar bilan narx tafovutining qisqarayotganidan dalolat bersa, Surxondaryo va Toshkent viloyatidagi pasayish talabning vaqtinchalik to'yingani natijasidagi korreksiya bo'lishi mumkin.

- Toshkent shahar tumanlari kesimida ijara bozorida narxlar o'tgan chorakdan farqli o'laroq **umumiy o'sish tendensiyani** ko'rsatmoqda.
  - Eng sezilarli o'sish **Yashnobod (+7.1%)**, **Sergeli (+4.3%)** va **Bektemir (+3.2%)** tumanlarida qayd etildi. Qolgan tumanlarda esa ijara narxlar o'sishi **1-3%** atrofida bo'ldi.

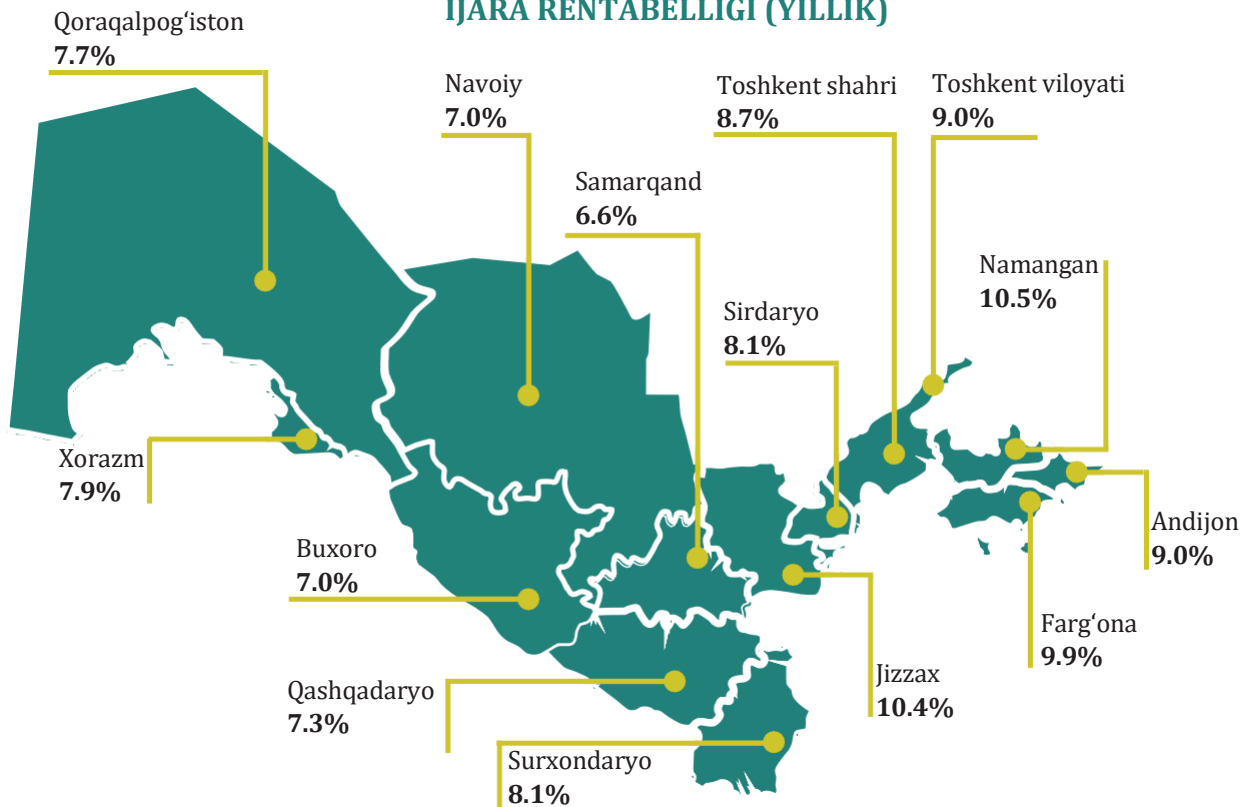
### Hududlar bo'yicha ijara narxlari (ming. so'm/m<sup>2</sup>)

Hududlar	2025-Ch3	Δ Ch3/Ch2	2025-Ch4	Δ Ch4/Ch3
Andijon	48.3	<b>-15.5%</b>	49.3	<b>2.1%</b>
Buxoro	42.2	<b>-0.2%</b>	45.7	<b>8.2%</b>
Jizzax	42.2	<b>5.4%</b>	45.7	<b>8.2%</b>
Navoiy	39.8	<b>1.9%</b>	40.9	<b>2.7%</b>
Namangan	50.7	<b>-6.8%</b>	52.9	<b>4.4%</b>
Samarqand	60.3	<b>-4.9%</b>	62.5	<b>3.6%</b>
Sirdaryo	43.4	<b>1.2%</b>	45.7	<b>5.2%</b>
Surxondaryo	39.8	<b>-2.2%</b>	38.5	<b>-3.4%</b>
Toshkent viloyati	68.8	<b>-2.5%</b>	67.3	<b>-2.1%</b>
Toshkent shahri	96.5	<b>-3.2%</b>	99.8	<b>3.4%</b>
Farg'ona	45.9	<b>-16.0%</b>	48.1	<b>4.9%</b>
Xorazm	41.0	<b>-1.7%</b>	42.1	<b>2.6%</b>
Qashqadaryo	38.6	<b>1.9%</b>	40.9	<b>5.9%</b>
Qoraqalpog'iston	36.2	<b>-15.7%</b>	38.5	<b>6.3%</b>

### Toshkent shahrida ijara narxlari (ming. so'm/m<sup>2</sup>)

Tumanlar	2025-Ch3	Δ Ch3/Ch2	2025-Ch4	Δ Ch4/Ch3
Bektemir	67.6	<b>-2.4%</b>	69.7	<b>3.2%</b>
Chilonzor	94.1	<b>-2.1%</b>	96.2	<b>2.2%</b>
Mirobod	130.3	<b>-4.7%</b>	131.1	<b>0.6%</b>
Mirzo Ulug'bek	103.8	<b>-4.6%</b>	104.6	<b>0.8%</b>
Olmazor	88.1	<b>-7.5%</b>	90.2	<b>2.4%</b>
Sergeli	77.2	<b>-2.5%</b>	80.6	<b>4.3%</b>
Shayxontohur	111.0	<b>-6.7%</b>	114.2	<b>2.9%</b>
Uchtepa	85.7	<b>-1.0%</b>	89.0	<b>3.9%</b>
Yakkasaroy	117.1	<b>-7.8%</b>	120.3	<b>2.7%</b>
Yashnobod	96.5	<b>1.4%</b>	103.4	<b>7.1%</b>
Yunusobod	96.5	<b>-2.1%</b>	101.0	<b>4.6%</b>

## IJARA RENTABELLIGI (YILLIK)



- Hududlar kesimida ijara rentabelligi ko'rsatkichlari bir-biridan 4%gacha farq qilmoqda. Eng yuqori yillik rentabellik **Namangan (10.5%), Jizzax (10.4%), Farg'ona (9.9%)** va **Toshkent (9.0%)** viloyatlarida kuzatiladi. Rentabellik nisbatan pastroq bo'lgan hududlar esa **Buxoro (7.0%) Navoiy (7.0%)** va **Samarqand (6.6%)** viloyatlari bo'ldi. **Toshkent shahrida** bu ko'rsatkich **8.7%** 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.

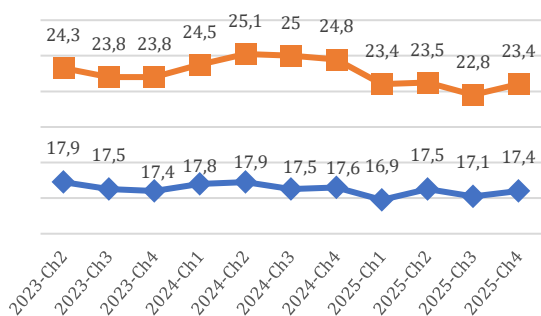
- Uy-joy bozoridagi bugungi dinamika poytaxt va hududlar o'rtasidagi iqtisodiy hamohanglik hamda bozorning umumiy sog'lomlashuv jarayoni yaqqol ifodasi bo'lmoqda.
  - **Poytaxt — hududlar uchun narx lokomotivi:** Toshkent shahri ko'chmas mulk bozori viloyatlar uchun o'ziga xos yo'naltiruvchi (benchmark) vazifasini o'tamoqda. 2020–2024-yillarda poytaxtda kuzatilgan keskin narx o'sishi va undan keyin yuzaga kelgan korreksiya bosqichi hozirda hududlarda ham o'z iqtisodiy rivojlanish darajasi va aholi daromadlari bilan hamohang ravishda takrorlanmoqda. **Toshkentda narxlar pasayishining sekinlashishi bozor o'z real muvozanat nuqtasini topayotganidan dalolat bersa**, viloyatlardagi narxlarning o'sishda davom etishi ularning iqtisodiy faolligi poytaxt ssenariysi asosida rivojlanayotganini ko'rsatadi.
  - **Taklif kengayishi:** Poytaxt va yirik shaharlarda qurilish hajmining jadal sur'atlarda o'sishi bozordagi taklifni sezilarli darajada oshirdi. Natijada, talab va taklif o'rtasidagi muvozanat tiklanib, bozor "tabiiy korreksiya" orqali o'zini sog'lomlashtirmoqda. Bu holat xaridorlar uchun tanlov imkoniyatini kengaytirib, uy-joy bozorida raqobatdosh muhitni yanada mustahkamlamoqda.
  - **Barqarorlashuv bosqichi:** 2021–2024-yillardagi yuqori o'sish sur'atlaridan so'ng joriy narxlarning mo'tadillashishi bozorning me'yorlashuv holati bo'lib, kelajakda kutilmagan iqtisodiy silkinishlar yoki "narx pufagi" hosil bo'lishining oldini olishda muhim rol o'ynaydi. Narxlarning real iqtisodiy holatga moslashishi uy-joyga muhtoj aholi qatlami, ayniqsa, yosh oilalar uchun xarid imkoniyatlarini oshirib, bozorni barqaror rivojlanish bosqichiga olib chiqmoqda.

2025-yil O'zbekiston uy-joy bozori uchun "qizish" davridan keyingi sog'lomlashuv va barqarorlashuv bosqichiga o'tish davri bo'lmoqda. Taklifning ortishi, milliy valyutaning mustahkamlanishi va bozordagi spekulativ talabning pasayishi natijasida narxlar, ayniqsa yirik shaharlarda, real iqtisodiy holatga moslasha boshladi. **Bu jarayon uy-joy bozorining uzoq muddatli barqaror rivojlanishi va aholining uy-joyga bo'lgan ehtiyojini qondirish uchun qulay zamin yaratmoqda.**

## IPOTEKA BOZORI

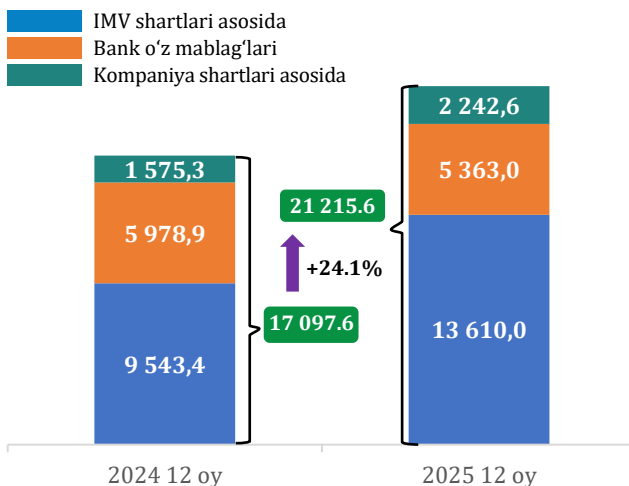
- 2025-yil davomida ipoteka kreditlari uchun ajratilgan umumiy mablag'lar hajmi o'tgan yilning mos davriga nisbatan **24.1%** ga o'sib, **21.2 trln. so'mni** tashkil etdi. Bu o'sishning asosiy omili IMV shartlari asosida ajratilgan ipoteka kreditlarining qariyb **43%**ga ko'paygani hisoblanadi (9.5 trln. so'mdan 13.6 trln. so'mga). Bu esa jami o'sishning **98%**dan ortig'iga to'g'ri kelmoqda. O'z navbatida Kompaniya shartlari asosida ajratilgan kreditlar hajmi ham **42%** o'sishni ko'rsatgan.

### Ajratilgan ipoteka kreditlarining o'rtacha foiz stavkasi



Manba: MB

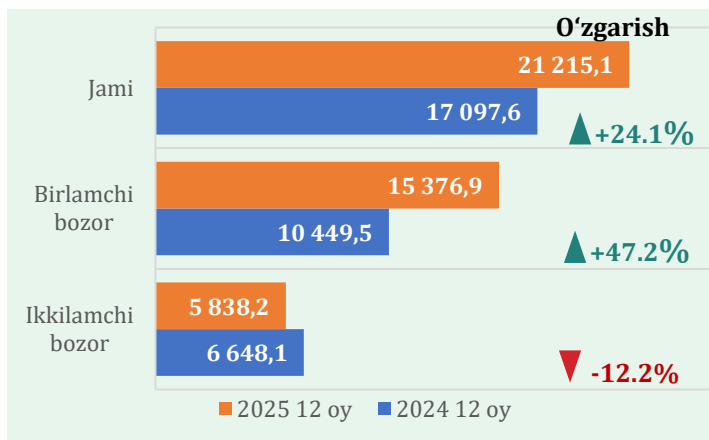
### Ajratilgan mablag'lar manbalari bo'yicha (mlrd. so'mda)



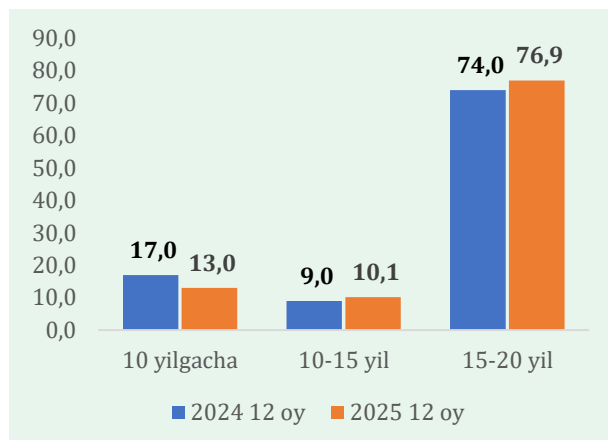
Manba: MB

- Ipoteka kreditlari bo'yicha o'rtacha tortilgan foiz stavkalari 2024-yilning mos davriga nisbatan pasaygan. Bu holat ipoteka bozoridagi resurs xarajatlari kamayishi yoki raqobat o'sishi natijasida bank marjalarining pasayishi bilan izohlanishi mumkin.
  - Xususan, hisobot davrida IMV shartlari asosida ajratilgan kreditlarning o'rtacha foiz stavkasi o'tgan yilga nisbatan **17.6%** dan **17.4%** ga, banklarning o'z mablag'lari hisobidan ajratilgan kreditlar stavkasi **24.8%**dan **23.4%**ga tushgan.

### Ipotekalar hajmi (mlrd. so'm)



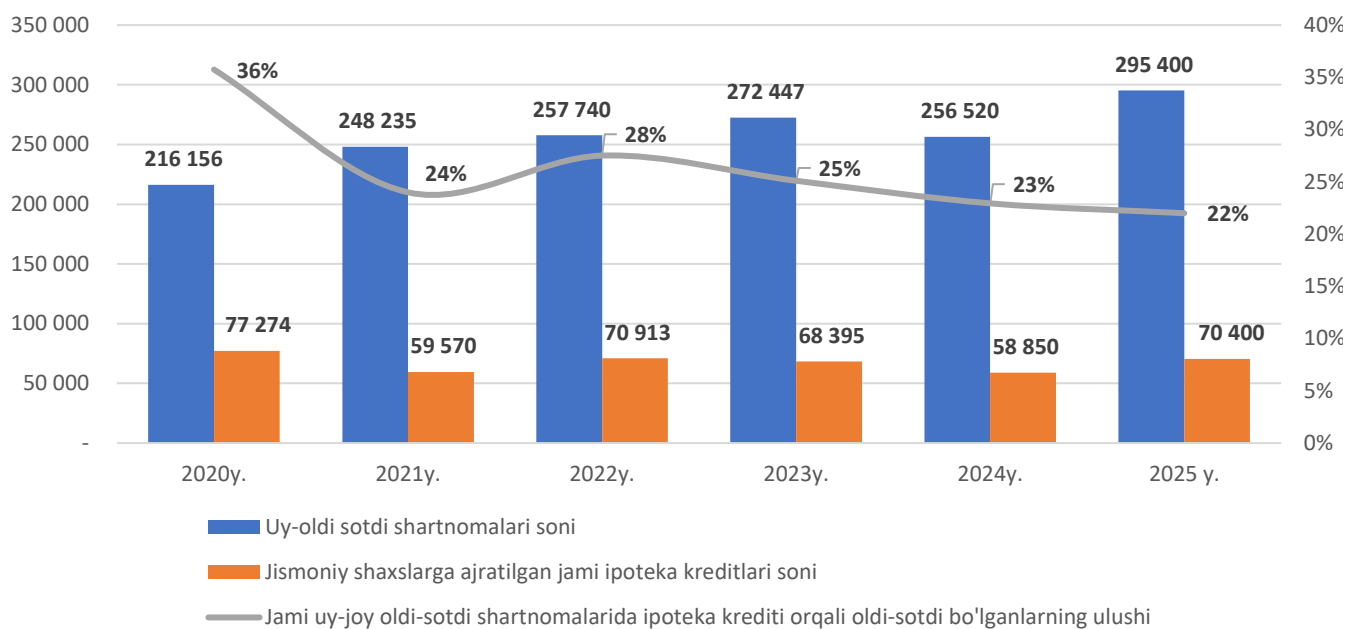
### Ipoteka muddatlari (foizda)



Manba: MB

- Hisobot davrida ipoteka kreditlarining umumiy hajmi o'tgan yilga nisbatan **24.1%**ga o'sishni qayd etdi. Bu o'sishning asosiy sababi birlamchi bozordagi ipoteka hajmining **47.2%**ga sezilarli ortganidir. Ayni paytda, ikkilamchi bozordagi ipoteka hajmi **12.2%**ga qisqargan. Birlamchi bozordagi ipoteka hajmining bunday sezilarli o'sishini, asosan, imtiyozli kredit shartlari va xaridorlarning yangi, zamonaviy uy-joyga bo'lgan talabi ortib borayotgani bilan izohlash mumkin. Ta'kidlash joizki, birlamchi bozorda kvartiralar xarid qilish uchun ajratilgan ipoteka kreditlarining **89 foizi** IMV shartlari asosida (*40% subsidiya orqali*) ajratilgan. Bundan xulosa qilish mumkinki, Bank o'z mablag'lari hisobidan va Kompaniya shartlari asosida ajratilayotgan ipoteka kreditlari asosan ikkilamchi bozorga yo'naltirilmoqda.
- Ajratilgan ipoteka kreditlari muddati bo'yicha tahlil qiladigan bo'lsak, xaridorlar asosan uzoq muddatli kreditlarni afzal ko'rmoqda. Hisobot davrida, 15-20 yil muddatli ipotekalar ulushi qariyb **77%** ni tashkil qilib, o'tgan davrga nisbatan **5%**ga oshgan. Ajratilgan kreditlarning **10 foizi** 10-15 yil muddatda, **13 foizi** esa 10 yildan kam muddatga to'g'ri keladi. Moliyaviy hisob-kitoblarga ko'ra, kredit muddatini 20 yildan 10 yilga qisqartirish oylik to'lov miqdorining **16%**ga oshishiga, biroq umumiy to'lov davrining **2 barobarga** kamayishiga olib keladi.

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

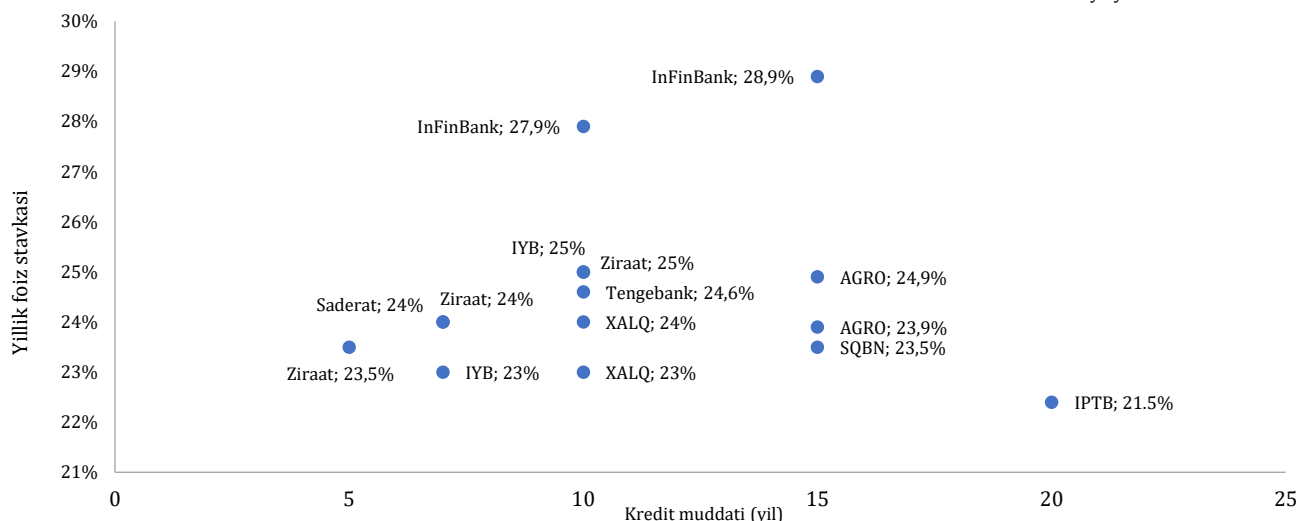


Manba: MB, Iqtisodiy tadqiqotlar va islohotlar markazi

- Uy-joy bozorining ipoteka bilan to'yinganlik darajasi 2020-yilda eng yuqori cho'qqiga chiqib (asosan, davlat tomonidan qo'llab-quvvatlangan subsidiyalar va imtiyozli dasturlar hisobiga), **36%** ni tashkil etdi. 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-yil davomida bozorda jonlanish kuzatildi va yil davomida **295** mingdan ortiq shartnoma qayd etildi. Joriy hisobot davrida jismoniy shaxslarga ajratilgan ipoteka kreditlari soni esa **70.4** mingtaga yetib, o'tgan yilga nisbatan **19.6%** o'sishni qayt etdi. Ushbu ijobiy dinamikaga qaramay, respublikamizda uy-joy bozorining ipoteka bilan to'yinish darajasi rivojlangan davlatlardagi o'rtacha ko'rsatkichlardan (**50-60%**) biroz pastligicha qolmoqda. Tahlillar shuni ko'rsatadiki, mazkur tafovut bir qator makroiqtisodiy va tarkibiy omillar bilan izohlanishi mumkin. Xususan, tijorat banklarida foiz stavkalarining nisbatan yuqoriligi (**17-28%**), aholi qatlamida norasmiy daromadlarni o'rganish bilan bog'liq murakkabliklar hamda so'nggi yillarda uy-joy narxlarini o'sishi fonida 15-25 foizlik boshlang'ich badalni shakllantirishdagi moliyaviy to'siqlar shular jumlasidandir. Shuningdek, aholida uy-joy xaridini uzoq muddatli qarz yuklamasiz, to'g'ridan-to'g'ri o'z jamg'armalari va xorijiy pul o'tkazmalari hisobiga amalga oshirish amaliyotining keng tarqalgani ham bozorning to'yinish darajasiga o'z ta'sirini ko'rsatmoqda. Shu bilan bir qatorda, aholi tomonidan katta maydonli uylardan ko'ra, kichikroq va arzonroq yashash joylariga (45-47 m<sup>2</sup> dan 33-38 m<sup>2</sup>ga tushgan) bo'lgan ehtiyoj ortib bormoqda.

## Tijoriy ipoteka kreditlarining foiz stavkalari va muddatlari

\*Ma'lumotlar 2025 yil yakuni holati uchun faol.



- Bozorda tijoriy shartlar asosida ajratilayotgan ipoteka kreditlari **20** yil muddatgacha bo'lib, foiz stavkasi yillik **22.4%-28.9%** tashkil etmoqda.

## YASHIL TA'MIR

Kompaniya tomonidan aholi uchun energiya resurslarini tejashga va yashash sharoitini yaxshilashga qaratilgan “Yashil ta'mir” imtiyozli ipoteka dasturi taqdim etilmoqda.

“Yashil ta'mir” – bu mamlakatimizdagi ko'p qavatli kvartiralar va xonadonlarning energiya samaradorligini oshiruvchi zamonaviy materiallar va jihozlar yordamida ta'mirlash uchun ajratiladigan maxsus kredit dasturidir. Bugungi kunda ishtirokchi tijorat banklari tomonidan ushbu dastur doirasida **170 mln** so'mgacha bo'lgan miqdorda, yillik **19-23%** gacha bo'lgan stavkalarda kreditlar taklif qilinmoqda.



### Mijozlar fikrlari:



*Yashil ta'mir loyihasi bizga juda ma'qul keldi, ayniqsa 10 yilga 19 foizli kredit stavkasi oilaviy sharoitimiz uchun juda qulay ekan. Oyiga 1 600 000 so'm to'lov qilyapmiz, bu bizning byudjetimizga og'irlik qilmaydi, aksincha, uyimizni zamonaviy isitish tizimlari va konditsioner bilan jihozlab oldik. #Samarqand viloyati*

*Ushbu kredit hisobiga uyimizni to'liq zamonaviy va energiya tejamkor jihozlar bilan to'ldirdik: ikki konturli qozon, radiatorlar va sifatli konditsionerlar o'rnatdik. Platforma orqali ariza topshirish ancha oson ekan, eng asosiysi — endi elektr va gaz xarajatlarimiz sezilarli darajada tejaladi. #Toshkent shahri*

*O'ttiz yildan beri qarovsiz yotgan hovlimizni epaqaga keltirish uchun ushbu dasturni tanladik. Oldinlari boshqa kreditlar bilan foizi balandligi va muddati qisqaligi uchun ancha qiynalgan edik, bu dasturda esa to'lov muddati uzoq, foizlari kam ekan, oilamizga hech qanday og'irlik sezilmayapti. #Namangan viloyati*

*Sakkizta xonamizning hammasiga isitish tizimi o'rnatib, mehmonxonaning izolyatsiyasigacha hammasini shu kredit yordamida bitirdik. To'lovlarimizni plastik kartamiz orqali amalga oshiramiz, bu bizga ancha qulaylik yaratyapti. Uy qurganingizni birov bilsa, birov bilmay qoladi — ishlar shunchalik tez bitdi. #Farg'ona viloyati*






*Oylik ish haqi bilan birdaniga shuncha ishni bitirib bo'lmasdi, “Yashil ta'mir” kredit mahsuloti esa uyimizni chiroyli ta'mirlashga katta yordam berdi. Chang va sovuq o'tkazmaydigan zamonaviy romlar, yangi eshiklar o'rnatdik. Bankdagi boshqa mikroqarzlar bilan solishtirganda, bu kreditning oylik to'lovi ancha hamyonbop. #Navoiy viloyati*

**Ishtirokchi Banklar:** NBU, BRB, OFB, SQB, Turon bank, Xalq Banki, Hamkorbank, Agrobank, InfinBank.

**“Yashil ta'mir” – bu kelajakka kiritilgan aqlli sarmoya! Xonadoningizni yangilang, xarajatlarni tejang va tabiatga g'amxo'rlik qiling!**

## Ipoteka krediti mahsulotlari va shartlari bo'yicha ma'lumot (2025-yil yakuni holatiga)

Me'zonlar	IMV	Kompaniya	Bank sektori
Ipoteka krediti maqsadi	Birlamchi bozorda uy-joy xaridi uchun	Birlamchi va ikkilamchi bozorda uy-joy xaridi uchun <b>Uy-joy ta'miri uchun</b>	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 <b>420 mln</b> so'mgacha; Qoraqalpog'iston Respublikasi va viloyatlar uchun <b>330 mln</b> so'mgacha	Toshkent shahrida xarid qilish uchun <b>800 mln</b> so'mgacha; Qoraqalpog'iston Respublikasi va viloyatlar uchun <b>500 mln</b> so'mgacha <b>Turar-joy ta'miri uchun:</b> - 170 mln so'mgacha.	2 mlrd so'mgacha
Ipoteka krediti muddati	≤ 20 yil		
Foiz stavkasi	**17.5%	<b>Birlamchi</b> – MB qayta moliyalash stavkasi** + <b>6%</b> <b>Ikkilamchi</b> - <b>22%</b>	24.5% dan boshlab
Boshlang'ich to'lov	≥15%	≥25%	≥15%
LTV	≤ 85%	≤ 75%	≤ 85% gacha
DTI	≤ <b>50%</b>		
Kredit qaytarish jadvali	Har oylik to'lov annuitet yoki differensial shaklda.		
Ipoteka kreditining garovi	Ipoteka krediti hisobiga sotib olingan turar-joy mulki		≥125%
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 1-marotaba foydalanayotgan bo'lishi	Qayta foydalanish imkoniyati mavjud	
Qaysi banklardan olish mumkin:			

\* **21.04.2025-yildagi PF-70-sonli FARMONGA 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 xarajatlar.

\*\* Foiz stavkasi MBning asosiy stavkasi pasaytirilgan taqdirda, mutanosib ravishda kamayadi, oshirilgan taqdirda esa o'zgarishsiz qoladi.

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

Me'zonlari	Tijoriy resurslar	IMV	Yashil ta'mir (tijoriy resurslar)	Yashil ta'mir (OTB resurslari)
<b>Maqsad:</b>	<b>1. Birlamchi va Ikkilamchi</b> uy bozoridagi (kadastr mavjud) yangi qurilgan uy-joyni sotib olish uchun; <b>2. Turar-joyni ta'mirlash.</b> Tarkibiy o'zgartirishlar (rekonstruksiya) bunga kirmaydi.	<b>Birlamchi</b> uy-joy bozoridagi (kadastr mavjud), yangi qurilgan uy-joyni sotib olish uchun.	Qarz oluvchi yashab turgan xonadonni qayta ta'mirlash uchun. <i>Tarkibiy o'zgartirishlar (rekonstruksiya) bunga kirmaydi.</i>	
<b>Kreditlashga muvofiq turar-joy turi:</b>	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.	
<b>Maqbul qarz oluvchilar:</b>	Daromad manbalariga ega bo'lgan O'zbekiston Respublikasi fuqarolari va rezidentlari.			
<b>Ipoteka krediti limiti: (So'mda)</b>	<b>Turar-joyni sotib olish uchun:</b> Toshkent shahri: - 800 mln so'mgacha Qoraqalpog'iston Respublikasi va viloyatlar uchun: - 500 mln so'mgacha. <b>Turar-joy ta'miri:</b> - 170 mln so'mgacha	<b>Toshkent shahri uchun:</b> - 800 mln so'mgacha <b>Viloyatlar va Qoraqalpog'iston Res. uchun:</b> - 500 mln so'mgacha	<b>Turar-joy ta'miri uchun:</b> - 170 mln so'mgacha	<b>Turar-joy ta'miri uchun:</b> - 140 mln so'mgacha
<b>Ipoteka kreditining muddati:</b>	<b>Sotib olish va ta'mirlash uchun:</b> - Kamida 10 yil.	≤ 20 yil	≤ 10 yil	
<b>Foiz stavkasi:</b>	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)	
<b>Oldindan to'lov:</b>	<b>Sotib olish uchun:</b> Uy-joy narxining kamida 25%. <b>Ta'mirlash uchun:</b> Talab qilinmaydi.	≥ 25%		
<b>Kredit miqdorining uy qiymatiga nisbati (LTV)</b>	LTV ≤ 75%.			
<b>DTI:</b>	DTI ≤ 50% (Qarzdor va birgalikda qarz oluvchilarning jami joriy kredit to'lovlarini hisobga olgan holda sof daromadidan)			
<b>Kredit qaytarish jadvali:</b>	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.
<b>Ipoteka kreditining garovi:</b>	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.
<b>Qarz oluvchi yoshi:</b>	18-60 yosh			

Me'zonlari	Tijoriy resurslar	IMV	Yashil ta'mir (tijoriy resurslar)	Yashil ta'mir (OTB resurslari)
Qarz oluvchi yoshi:		18-60 yosh		
Turar-joyning geografik joylashuvi:		Mamlakat bo'ylab		
Kreditning qayta moliyalashtirish paytidagi holati:		Muddati o'tgan qarzдорligi 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.		
Ikkinchi ipoteka krediti:	Mumkin.		Mumkin.	Mumkin emas.
Qaysi banklardan olish mumkin:				

**Qarz oluvchining (daromadi yetmagan taqdirda birgalikda qarz oluvchi daromadi bilan jamlangan) maksimal oylik sof daromadi:** 17 mln so'm. (Qo'shimcha qarzдор qilib faqat birgalikda yashovchi xo'jalik a'zolarini jalb qilinishi mumkin)

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

**Tijoriy resurslar.** Kompaniya o'zining kapital bozorida 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 uy-joyga joriy etishga imkon beradi.

**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.

Banklar ipoteka kreditlarini aholiga to'g'ridan-to'g'ri taqdim qiladi. Ular mijozning to'lov qobiliyatini baholaydi, kredit shartnomalarini rasmiylashtiradi va kredit xizmatini to'liq boshqaradi. Ya'ni, fuqarolar ipoteka krediti olish uchun bevosita IMV yoki Kompaniyaga emas, balki muayyan bir bankka murojaat qilishi kerak bo'ladi.

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

## Ekspertlar fikri



**Abdullayeva  
Zumradxon  
Pulatovna**  
Sotuvlar bo'yicha  
direktor



☞ So'nggi yillarda uy-joy bozorida xaridorlar xulq-atvorida jiddiy o'zgarishlar kuzatildi. Uy-joyni shunchaki investitsiya va olib-sotarlik maqsadida xarid qilish pasayib, xaridorlar bitimning xavfsizligi va amaliy foydaliligiga ko'proq e'tibor qaratmoqda. Qolaversa, narx va sifat o'rtasidagi optimal balans, ya'ni xonadonlarning zamonaviy rejalashtirilganligi va infratuzilma qulayliklari sababli bozordagi talab markazi asosan biznes toifasidagi loyihalar atrofida shakllanmoqda. E'tiborli jihati, talab o'sishi poytaxtdan ko'ra ko'proq hududlarga ko'chmoqda; xususan, Buxoro, Sirdaryo va Samarqand viloyatlarida savdo dinamikasi tezroq o'sgan.

Bozordagi eng muhim ijobiy o'zgarishlardan biri — tijorat banklari tomonidan qurilish bosqichidagi uylarga ham ipoteka ajratish amaliyotining joriy etilishidir. Ilgari ipoteka faqat qurib bitkazilgan va kadastrga ega tayyor uylarga berilgan bo'lsa, endilikda xaridorlar ishonchli loyihalarni dastlabki bosqichdayoq kredit orqali xarid qilishi mumkin. Ushbu xalqaro model potensial xaridorlar qamrovini kengaytirib, uylarning sotilishini tezlashtiradi hamda developerlarning moliyaviy barqarorligini ta'minlashga xizmat qiladi.

O'zbekiston bozoriga yangi xorijiy va mahalliy kompaniyalarning kirib kelishi hisobiga raqobat keskin kuchaydi. Natijada turar-joy majmualarida infratuzilma sifati oshdi va kompaniyalar xaridorlarga moslashuvchan to'lov shartlarini (muddatli to'lov, chegirmalar) taqdim etishga o'tdi. Ayni paytda xaridorlar tajribasiz quruvchilardan ko'ra, yirik va obro'li kompaniyalarni afzal ko'rayotgani sababli bozor konsolidatsiyalashmoqda. 2025-yilda uy-joy narxlari mamlakat bo'yicha o'rtacha 7–8% ga oshdi. Bu asosan sement, metall kabi materiallar va ishchi kuchi tannarxining ko'tarilishi bilan bog'liq bo'lsa-da, avvalgi yillardagi keskin sakrashlarga nisbatan bu o'sish ancha mo'tadil va barqaror kechmoqda. Umumiy hisobda 2025-yilda bozorda 100 mingdan ortiq yangi kvartira foydalanishga topshirilib, so'nggi yillardagi eng yuqori ko'rsatkich qayd etildi.

Misol uchun, "Murad Buildings" kompaniyasi iste'molchilarni qo'llab-quvvatlash maqsadida banklar bilan hamkorlikda boshlang'ich 15% to'lov hamda yillik 15.5–26% stavka asosida 2 yildan 20 yilgacha bo'lgan muddatga qulay ipoteka dasturlarini taqdim etmoqda. Mutaxassislar xulosasiga ko'ra, 2026-yilga borib Toshkent ko'chmas mulk bozori miqdoriy o'sishdan sifat va ekologik barqarorlik bosqichiga o'tadi. Narxlar dinamikasi barqarorlashib, uy-joy xaridi jarayonida xaridorlarning byudjetni to'g'ri taqsimlashi hamda ishonchli developerlarni tanlashi eng muhim omilga aylanadi.



**Djulibekov Jasur  
Nurmatovich**  
*Ipoteka boshqarmasi  
boshlig'i*



*Aholining uy-joyga bo'lgan barqaror yuqori talabi bugungi kunda moliya bozori oldiga resurslardan samarali foydalanish va maxsus segmentlarga moslashgan mahsulotlar turini kengaytirish vazifasini qo'ymoqda. Ushbu obyektiv bozor ehtiyojidan kelib chiqib, «O'zmilliybank» AJ 2026-yilda o'zining uzoq muddatli resurslar bazasini asosan O'zbekiston ipotekani qayta moliyalashtirish kompaniyasi (O'zIQMK) va nufuzli xalqaro moliya institutlari mablag'lari hisobiga kengaytirishni strategik maqsad qilib olgan. Jalb qilinayotgan yangi resurslar faqatgina an'anaviy kreditlashga emas, balki bozorda shakllanayotgan zamonaviy trendlarga javob beruvchi instrumentlarni, xususan, energiya tejankor uylar uchun mo'ljallangan "yashil ipoteka", ta'mirlash va rekonstruksiya ishlarini moliyalashtirish hamda ikkilamchi bozor kreditlarini joriy etishga bevosita yo'naltiriladi. Shu bilan birga, bank operatsion xarajatlarni optimallashtirish va mijozlar yuklamasini kamaytirish maqsadida raqamli transformatsiyani jadallashtirmoqda. Ipoteka arizalarini qabul qilishdan tortib, anderrayting (kredit layoqatini baholash) va rasmiylashtirishgacha bo'lgan barcha bosqichlarning to'liq onlayn formatga o'tkazilishi xizmat ko'rsatish tezligini oshiribgina qolmay, tizim shaffofligini mutlaqo yangi darajaga olib chiqishi kutilmoqda."*



**Ro'zimurodov G'olibjon  
Shahobiddin o'g'li**  
*Chakana bank xizmatlari  
blok rahbari*



*Ipoteka bozoridagi ijobiy dinamika, shuningdek, taklif o'sishi fonida kuchayib borayotgan sog'lom raqobat ishtirokchilardan xaridorlarga yanada moslashuvchan, arzon va moliyaviy jihatdan qulay shartlar taklif etishni qat'iy talab qilmoqda. Ushbu tendensiyaga javoban, "Mikrokreditbank" ATB o'zining kredit siyosatida asosiy e'tiborni ipoteka muddatlari va to'lov jadvallari o'rta daromadli qatlamning real moliyaviy imkoniyatlariga uzviy moslashtirishga qaratmoqda. Bozorda uy-joylarning hamyonbopligini ta'minlash yo'lidagi eng yirik va amaliy qadamlardan biri sifatida bank va O'zIQMK o'rtasida 2025-yil 22-dekabrda imzolangan "Bosh qayta moliyalashtirish kelishuvi"ni alohida qayd etish lozim. Mazkur shartnoma asosida ochilayotgan yangi va barqaror kredit liniyalari nafaqat bankning bozordagi ipoteka portfelini tizimli ravishda o'stirishga xizmat qiladi, balki moliya bozoriga qo'shimcha arzon likvidlikni olib kiradi. Natijada, kelgusi yilda mijozlarga ajratiladigan tijorat ipoteka kreditlari bo'yicha o'rtacha tortilgan foiz stavkalarining sezilarli darajada pasayishiga erishiladi, bu esa bevosita aholining keng qatlamlari uchun xarid qobiliyatining oshishiga va bozor faolligining uzluksiz ta'minlanishiga olib keladi."*