



O'zbekiston Ipotekani Qayta
Moliyalashtirish Kompaniyasi

O'zbekiston UY-JOY VA IPOTEKA BOZORI



O'ZBEKISTON RESPUBLIKASI
IQTISODIYOT VA MOLIYA
VAZIRLIGI



O'zbekiston Respublikasi
Markaziy banki



Kirish soʻz



Murodjon Farmanov
*O'zbekiston ipotekani qayta
moliyalashtirish kompaniyasi
bosh ijrochi direktori*

Shaffof, barqaror va inklyuziv uy-joy bozorining rivojlanishi O'zbekistonning iqtisodiy va ijtimoiy transformatsiyasining asosiy ustunlaridan biridir. Arzon va barqaror moliyaviy sharoitlarda har bir oilaning sifatli uy-joyga ega bo'lishini ta'minlash "O'zbekiston-2030" strategiyasi doirasida hukumatimizning ustuvor vazifalaridan biri bo'lib qolmoqda.

So'nggi yillarda O'zbekiston hukumati uy-joy sohasini liberallashtirish, ipoteka kreditlashni kengaytirish hamda qurilish va shaharsozlik sohasiga uzoq muddatli investitsiyalarni jalb etish bo'yicha keng ko'lamli islohotlarni amalga oshirdi. Ushbu chora-tadbirlar uy-joylarning sonini oshirish, bozor institutlarini mustahkamlash va hududlararo muvozanatli rivojlanishni ta'minlashga qaratilgan.

Mazkur tadqiqotda uy-joy sohasidagi islohotlarni yanada takomillashtirish borasida tahliliy ma'lumotlar taqdim etilgan. O'zbekiston Respublikasi Iqtisodiyot va moliya vazirligi, O'zbekiston Respublikasi Markaziy banki, O'zbekiston Ipotekani qayta moliyalashtirish kompaniyasi hamda Makroiqtisodiy va hududiy tadqiqotlar instituti hamkorligida amalga oshirilgan tahlillar uy-joy sektorida taklif, talab, narxlar va moliyalashtirish dinamikasini chuqur tahlil qilish uchun noyob analitik asosni yaratdi.

Ishonchim komilki, ushbu hisobot natijalari kelgusidagi islohotlarni qo'llab-quvvatlaydi hamda davlat idoralari, moliya sektori va qurilish sanoati o'rtasidagi hamkorlikni yanada mustahkamlaydi. Ushbu muhim tashabbusga hissa qo'shgan barcha muassasalar va mutaxassislarga chin dildan minnatdorchilik bildiraman.



Muqaddima

Uy-joy va ipoteka bozorlari aholi farovonligi hamda milliy iqtisodiyot barqarorligi uchun muhim ahamiyatga ega. Ushbu bozorlardagi tendensiya va dinamikani to'liq anglash uchun iqtisodiy siyosat, moliyaviy nazorat va bozorni rivojlantirish uchun mas'ul institutlar o'rtasidagi yaqin hamkorlik talab etiladi.

Mazkur hisobotda O'zbekiston Respublikasi Markaziy banki, O'zbekiston Ipotekani qayta moliyalashtirish kompaniyasi, hamda Vazirlar Mahkamasi huzuridagi Makroiqtisodiy va hududiy tadqiqotlar instituti tomonidan O'zbekiston Respublikasi Iqtisodiyot va moliya vazirligi bilan hamkorlikda olib borilgan qo'shma tahlillar natijalari o'z aksini topgan. Hisobot turli idoralar tomonidan taqdim etilgan ma'lumotlar, tadqiqotlar va tahliliy qarashlarni birlashtirgan holda O'zbekistonning uy-joy va ipoteka bozori holati hamda rivojlanish tendensiyalari haqidagi to'liq ma'lumotlarni o'z ichiga oladi.

Hisobotda makroiqtisodiy va hududiy tahlil batafsil statistik va bozor ko'rsatkichlari bilan uyg'unlashtirilgan. Unda uy-joy taklifi va talabi, yer narxlari, uy-joyning arzonlik darajasi, shuningdek ipotekani moliyalashtirish tizimining rivojlanishi yoritilgan. Hisobotda, shuningdek, institutsional muhit, tartibga solish sohasidagi islohotlar hamda urbanizatsiya, demografik o'zgarishlar va barqarorlik talablariga oid yangi chaqiriqlar ham ko'rib chiqilgan.

Ushbu hisobot yuqorida ko'rsatilgan sohalarida islohotlarni yuritishda, investitsiya faoliyatini olib borishda, moliyalashtirish masalalarini hal qilishda va tadqiqot ishlarini olib borishda ishonchli manba sifatida xizmat qiladi degan umiddamiz. Hisobotning maqsadi – ochiqlikni oshirish, uy-joy va ipoteka sohalarida dalillarga asoslangan qarorlar qabul qilishni qo'llab-quvvatlash va bu boradagi islohotlarni yanada takomillashtirishdir.

Shu o'rinda, ma'lumot, tahlil va qimmatli ekspertlik hissasini qo'shgan barcha mutaxassislarga samimiy minnatdorchilik bildiramiz. Mazkur hisobot O'zbekistonning uy-joy va ipoteka bozorini muntazam monitoring qilish tizimini shakllantirish yo'lidagi muhim bosqich bo'lib, mamlakat kun tartibidagi dolzarb iqtisodiy islohotlarni qo'llab-quvvatlaydi.

T. Ishmetov

U. Abidxadjayev

S. Sadullayev

Minnatdorchilik

O'zbekiston uy-joy va ipoteka bozori hisoboti Xalilillo Xamidov boshchiligidagi Makroiqtisodiy va hududiy tadqiqotlar instituti (MHTI) hamda O'zbekiston Ipotekani qayta moliyalashtirish kompaniyasi (O'zIQMK) jamoasi tomonidan tayyorlangan.

Asosiy tarkibda Muhammad Babadjanov, Doston Jalilov, Zohidjon Mahmudov, Humoyun Usmonaliyev ishtirok etdilar. Ulug'bek Rahmatov, Sunnatillo Xolmurodov, Rasul Xamidov, Javohir Muhammedov, Isroil Saidov, Rustam Odilov, Shohrux Bobojonovlar turli bosqichlarda hisobotga o'z hissalarini qo'shdilar.

MHTI hamda O'zIQMK ushbu hisobotni tayyorlashga hissa qo'shgan barcha tashkilotlar va mutaxassislarga chuqur minnatdorchilik bildiradi.

MHTI va O'zIQMK O'zbekiston Respublikasi Iqtisodiyot va moliya vazirligi, Adliya vazirligi, Markaziy bank hamda Milliy statistika qo'mitasining samarali hamkorligi va tahliliy yordamini minnatdorchilik bilan e'tirof etadi. Ularning ma'lumotlari, tahlillari va metodologik hissalar ushbu keng qamrovli baholashni tayyorlashda hal qiluvchi ahamiyat kasb etdi.

Hududiy statistika boshqarmalari, ilmiy-tadqiqot sohasidagi ekspertlar va uy-joy bozori bo'yicha mutaxassislarga alohida minnatdorchilik bildiriladi – ularning hissasi hududiy tahlil va tendensiyalar talqinining mazmunini yanada oshirdi. Shuningdek, xalqaro hamjamiyat va rivojlanish bo'yicha hamkor tashkilotlar vakillarining foydali fikr-mulohazalari uchun ham minnatdorchilik bildiriladi. Ularning tajribasi hisobotni global analitik standartlarga moslashtirishga yordam berdi.

Ushbu hisobotda ifodalangan qarashlar mualliflarning shaxsiy fikrlarini aks ettiradi va ishtirokchi tashkilotlarning rasmiy pozitsiyasini ifodalamasligi mumkin.

Mundarija

Kirish soʻzi	1
Muqaddima	3
Minnatdorchilik	4
Asosiy xulosalar	7
I. KIRISH	11
II. Uy-joy va ijara narxlari	13
1. Kirish	14
2. Uy-joy narxlari: tuzilishi, omillar va dinamika	16
3. Narxlar va uy-joyning arzonlik darajasi	21
4. Uy-joy ijarasi va uning daromadliligi	26
III. Ipoteka bozori	33
1. Ipoteka bozorining joriy holati va rivojlanishi	34
2. Ipotekani moliyalashtirish manbalari	36
3. Ipoteka krediti foiz stavkalari va shartlari	48
IV. Davlat uy-joy siyosati va moliyalashtirish dasturlari	51
1. Bozor tamoyillariga asoslangan ipoteka tizimi	52
2. Ajratilgan subsidiyalar hajmi va tendensiyasi	52
3. Hududiy taqsimot va keng qamrovlilik	53
V. Uy-joyga boʻlgan talab	55
1. Talab omillari	56
2. Uy-joy bozorida talab	66
3. Uy-joyga boʻlgan talab va ipoteka/subsidiya dasturlari oʻrtasidagi bogʻliqlik	71
VI. Uy-joy taklifi	78
1. Uy-joy qurilishi	79
2. Yer narxlari va yer oldi-sotdi bozori xususiyatlari	84
3. Qurilish materiallari bozori	91
VII. Xalqaro tajriba	98
VII. Xulosa va tavsiyalar	119
ILOVA	125



Asosiy xulosalar

1. Umumiy holat va kontekst

O'zbekistonning uy-joy sektori milliy iqtisodiyotning eng tez o'zgarayotgan tarkibiy qismlaridan biriga aylandi. 2017-yildan buyon hukumat tomonidan amalga oshirilgan bozor tamoyillariga asoslangan islohotlar uy-joy moliyalashtirish ekotizimini tubdan o'zgartirib, ma'muriy tarzda boshqariladigan uy-joy taqsimotidan ochiq, talabga asoslangan va institutsional jihatdan mustahkam bozorga o'tishni ta'minladi. Bugungi kunda uy-joy sohasi nafaqat ijtimoiy farovonlikka, balki makro-moliyaviy barqarorlikka ham hissa qo'shib, investitsiyalar va aholi boyligini shakllantirishdagi ulushini izchil oshirib bormoqda.

Uy-joy va ipoteka bozorlari 2020-yildan 2025-yil o'rtalarigacha bo'lgan davrda uchta bosqichda rivojlandi:

- 2020–2021-yillar – Tiklanish va rag'batlantirish asosidagi kengayish: pandemiyadan keyingi tiklanish fiskal transferlar, imtiyozli ipotekalar va rekord darajadagi pul o'tkazmalari hisobidan qo'llab-quvvatlandi.
- 2022–2023-yillar – Tashqi omillar ta'sirida narxlar oshishi va spekulativ o'sish: bu davrda ishlab chiqarish xarajatlarining oshishi va migratsiyaga bog'liq talab narxlarini vaqtincha keskin ko'tarib yubordi.
- 2024–2025-yillar – Moliyaviy sharoitlarning qat'iylashuvi sharoitida barqarorlashuv va moslashuv davri: bu davrda real daromad o'sishining sekinlashuvi, kredit shartlarining qat'iylashuvi va aholi qarzdorligining ortishi natijasida narxlar hamda ijara stavkalarining pasayishi yuz berdi.

Ushbu davrlar islohotlar orqali rag'batlantirilgan o'sish bosqichidan bozor tamoyillariga asoslangan muvozanat holatiga o'tish jarayonini aks ettiradi.

2. Asosiy rivojlanish tendensiyalari

Uy-joy va ijara narxlari

Uy-joy nominal narxlari 2020–2023-yillarda keskin oshib, 2024-yilning ikkinchi choragida eng yuqori darajaga yetdi. 2025-yilning uchinchi choragiga kelib narxlar o'z cho'qqisiga nisbatan birlamchi bozorda 4,5% ga, ikkilamchi bozorda esa 8,3% ga pasaydi. Real (inflyatsiya ta'sirisiz) narxlar ko'pchilik hududlarda manfiy qiymatga o'tdi, bu esa 2018-yildan buyon birinchi marta mamlakat miqyosida uy-joy bozorida kuzatilgan narxlarning umumiy sovish holatini ifodalaydi.

Hududlararo tafovutlar keskinligicha qolmoqda. Toshkent shahri narxlarning ham o'sishida, ham pasayishida yetakchi bo'ldi, Samarqand, Andijon va Namangan viloyatlarida esa o'sish kuchli bo'lgan bo'lsa-da, mo'tadillashuv nisbatan yumshoq kechdi. Jizzax va Xorazm kabi viloyatlarda o'zgarishlar chegaralangan bo'lib, bu ipoteka kreditlarining past darajada foydalanilayotganini aks ettiradi.

Ijara bozorlari ham ushbu dinamikani takrorladi. Toshkentda bir va ikki xonali kvartiralar uchun o'rtacha (mediana) oylik ijara haqlari 2023-yilning to'rtinchi choragidan 2025-yilning uchinchi choragigacha 10–20% ga pasaydi. Migratsiya oqimlarining normallashuvi, talabning mavsumiy talabalar oqimi bilan bog'liq o'zgarishi hamda investitsiya maqsadida sotib olingan kvartiralar sonining ortishi avvalgi bosimlarni yumshatdi.

Uy-joyning arzonlik darajasi

Hududlar kesimida o'rtacha narx–daromad nisbati (PIR — Price-to-Income Ratio) 4,7 ni tashkil etmoqda; bu ko'rsatkich Samarqandda 7,7, Namanganda 6,5, Toshkent shahrida esa atigi 2,9 ni tashkil etdi.

Imtiyozli (17–18% foiz stavkali) ipoteka dasturi doirasida ipoteka to'lovi–daromad nisbati (MPIR — Mortgage Payment-to-Income Ratio) o'rtacha 62,5% darajasida shakllandi,

bu esa bozor stavkasi bo'yicha (25%) beriladigan kreditlardagi deyarli 90% ko'rsatkichdan ancha pastdir. Davlat qo'llovidan tashqari holatda, uy-joy egaligiga erishish o'rta daromadli aholining aksariyati uchun hanuz imkonsiz bo'lib qolgan bo'lardi.

Past daromadli qatlamlar keskin kredit cheklovlariga duch kelmoqda: 2024-yilda birinchi kvintil bo'yicha MPIR 138% ga yetgan bo'lsa, beshinchi kvintilda u 30% dan past bo'ldi. Bu esa uy-joy moliyalashtirish tizimining qatlamliligi va ijtimoiy tabaqalanishini ko'rsatadi.

Ipoteka bozorining rivojlanishi

Yillik ipoteka kreditlash hajmlari 2020-yildagi 9,1 trillion so'mdan 2024-yilda 17,1 trillion so'mga ikki baravar oshdi. Natijada ipotekani YalMga nisbati 4,7% ga yetib, Qozog'iston (4,6%), Qirg'iziston (2,4%) va Ozarbayjon (3,4%) ko'rsatkichlaridan yuqori bo'ldi.

Moliyalashtirish manbalari tarkibi asta-sekin o'zgarib bormoqda: davlat resurslari ulushi 2020-yildagi 77% dan 2024-yilda 56% gacha qisqardi, banklarning o'z mablag'lari ulushi 35% gacha oshdi, O'zIQMK ulushi esa 9% ga yetdi. Ikkilamchi bozor uchun berilgan ipoteka kreditlari ulushi 2020-yildagi 3% dan 2024-yilda 39% gacha oshdi, bu esa bozorning kengayayotganini va likvidligining ortib borayotganini ko'rsatadi.

Nominal foiz stavkalari yuqori bo'lib qolmoqda va moliyalashtirish manbalariga qarab farqlanadi: bank mablag'lari hisobidan berilgan kreditlar – 21,7%, O'zIQMK tomonidan qayta moliyalashtirilgan kreditlar – 19%, Iqtisodiyot va moliya vazirligi mablag'lari hisobidan berilgan kreditlar – 17%. Pul-kredit siyosati stavkasi 14% bo'lishiga qaramay, real foiz marjalari yuqori darajada saqlanib qolmoqda, bu esa kredit narxlarining yuqoriligi va pul-kredit siyosati ta'sir mexanizmining cheklanganligini ko'rsatadi.

Uy-joy taklifi va yer bozori

2017–2024-yillar oralig'ida mamlakatdagi umumiy uy-joy fondi 28% ga kengayib, 7,6 million dona turar-joy birligiga yetdi. 2020–2024-yillar mobaynida ko'p qavatli uy-joylarda 351 mingdan ortiq kvartiralar foydalanishga topshirildi, bu esa yillik qurilish hajmini deyarli ikki baravar oshirib, 100 ming dona darajasiga chiqardi. Shunga qaramay, taklif demografik o'sishdan orqada qolmoqda: mamlakat bo'yicha uy-joy taqchilligi 900 ming donadan ortiq, 2030-yilgacha bo'lgan prognozga ko'ra esa 1,5 millionta yangi kvartira (har yili 250–300 ming dona) qurilishi zarur.

E-Auksion elektron platformasi orqali o'tkazilgan yer auksionlari 2022–2024-yillarda besh baravar oshdi. Bu jarayon shaffoflikni kuchaytirdi, biroq hududlar o'rtasidagi narx tafovutlarini keskin namoyon etdi – Toshkent shahrida 1 m² yer maydoni o'rtacha narxi 4,5 million so'mni, kichik hududlarda esa atigi 50–150 ming so'mni tashkil qildi.

Qurilish materiallari

Sement va po'lat narxlari global sikllar ortidan harakatlanib keldi, biroq ichki ishlab chiqarishning kengayishi hisobiga barqarorlashdi. 2024-yilda mamlakatda 37 ta sement zavodi (32,7 million tonna quvvat) faoliyat yuritdi hamda po'lat ishlab chiqarish hajmi ortib bordi. Bu esa importga qaramlikni kamaytirib, narx tebranishlarini yumshatdi.

Islohotlar va subsidiyalash dasturlari

2020-yildan beri 79 400 dan ortiq oila umumiy qiymati 4,9 trillion so'mlik ipoteka subsidiyalarini oldi. Ushbu yordam tarkibiga boshlang'ich badalning bir qismini qoplash uchun 32 million so'm miqdoridagi subsidiya va 5 yillik foiz stavkasi kompensatsiyasi (10 foiz bandidan ortiq qoplama) kiradi. Yillik foydalanuvchilar soni 2020-yildagi 2,4 ming nafardan 2024-yilda qariyb 16 ming nafarga yetdi. my.gov.uz portali orqali raqamlashtirilgan ariza topshirish tizimi shaffoflikni ta'minlashga va ijtimoiy reyting asosida manzillilikni kuchaytirishga hissa qo'shdi.

3. Hududiy va ijtimoiy tafovutlar

Toshkent shahri mamlakatdagi umumiy ipoteka hajmining 31% dan ortig'i va birlamchi bozor kreditlarining 26% ni tashkil etadi, bu esa daromad va taklifning yuqori kontsentratsiyasini aks ettiradi. Farg'ona, Andijon, Samarqand va Navoiy viloyatlari qurilish hajmi hamda kreditga kirish imkoniyatlari kengayib borayotgan ikkilamchi o'sish markazlari sifatida shakllanmoqda. Past daromadli va chekka hududlar – Qoraqalpog'iston Respublikasi, Jizzax va Sirdaryo viloyatlari – hali yetarli darajada qamrab olinmagan bo'lib, bu yerda moliyaviy qamrov darajasini yaxshilash hamda infratuzilma investitsiyalarini oshirish zarur. Uy-joy arzonligi bo'yicha sezilarli tafovutlar tez urbanizatsiyalashayotgan hududlarda kuzatilmoqda, bu yerda narxlar daromad o'sishidan tezroq oshmoqda. Ushbu holat hududlararo muvozanatli uy-joy siyosatini amalga oshirish zaruratini yana bir bor tasdiqlaydi.

4. Xalqaro tajriba

Mintaqadagi davlatlar turlicha siyosiy yondashuvlarni namoyish etmoqda:

- **Qozog'iston:** Ipoteka bozori chuqur rivojlangan bo'lsa-da, unda davlatning boshqaruvdagi roli katta. Ushbu segment YalMning 4,6% ni tashkil etadi. Davlat Otbasy Bank orqali 7–10% stavkali subsidiyalangan ipoteka kreditlarini taqdim etadi. So'nggi yillarda mamlakat asta-sekin xavfga asoslangan tartibga solish tizimi (risk-based regulation) tomon o'tmoqda, bu esa bozorning barqaror rivojlanishiga xizmat qilmoqda.
- **Gruziya:** Ipoteka bozori yanada chuqurroq bo'lib, uning hajmi YalMning 13% ga teng. Bunda qat'iy qarz oluvchi asosidagi cheklovlar va dollarlashuvni kamaytirish siyosati muhim rol o'ynaydi. Shu bilan birga, hukumatning fiskal ishtiroki nisbatan cheklangan bo'lib, bozor mexanizmlarining o'zi asosiy harakatlantiruvchi kuch sifatida ishlaydi.
- **Ozarbayjon:** Ijtimoiy yo'naltirilgan siyosat ustuvorlik qiladi. Bu yerda fuqarolarga 4%li "ijtimoiy ipoteka" kreditlari va ijaradan egalikka o'tish (rent-to-own) dasturlari taklif etiladi. Ushbu dasturlar Ipoteka va Kredit Kafolat Jamg'armasi tomonidan moliyalashtiriladi, bu esa davlat kafolati ostida uzoq muddatli uy-joy egaligini kengaytirish imkonini beradi.
- **Rossiya Federatsiyasi:** Ipoteka bozorini rag'batlantirish keng ko'lamda olib borilgan. 6–8% stavkali imtiyozli ipoteka dasturlari yangi berilayotgan kreditlarning 70% dan ortig'ini qamrab olgan. Shu bilan birga, ushbu kengayish yuqori fiskal xarajatlar bilan bog'liq bo'lib, so'nggi davrda hukumat muvozanatni tiklash maqsadida dasturlar shartlarini biroz qat'iyalashtirdi.
- **Qirg'iziston:** Ipoteka bozori hajmi nisbatan kichik, biroq u ham davlat qo'llovida faol rivojlanmoqda. Asosan davlat xizmatchilari uchun mo'ljallangan 4–8% li subsidiyalangan ipoteka dasturlari amalga oshirilmoqda. Shu bilan birga, mamlakatda yangi ijaradan egalikka o'tish modeli (rent-to-own) shakllanib bormoqda, bu esa uzoq muddatda aholining turar-joy egaligini kengaytirishga xizmat qilishi kutilmoqda.

Umuman olganda, O'zbekistonning ipoteka siyosati mintaqadagi davlatlar bilan uyg'unlikda bo'lib, imtiyozli kreditlash, qayta moliyalashtirish va raqamli xizmat ko'rsatish mexanizmlarini o'zida mujassam etgan. Shu bilan birga, endilikda fiskal barqarorlikni ta'minlash va xususiy sektor ishtirokini chuqurlashtirish yo'nalishiga e'tibor qaratish maqsadga muvofiq.

5. O'rta muddatli istiqbol (2026–2030-yillar)

Uy-joy taklifi bo'yicha mavjud tafovutni bartaraf etish va arzonlik darajasini saqlab qolish uchun har yili 250–300 ming dona yangi uy-joy qurish, xususiy investitsiyalarni kengaytirish va fiskal intizomni mustahkamlash talab etiladi.

“O'zbekiston–2030” strategiyasi doirasida 1 millionta yangi kvartira, 100 ta “Yangi O'zbekiston” turar-joy majmualari hamda 140 mingta ijtimoiy uy-joy qurish vazifasi belgilangan bo'lib, bu mamlakatning uy-joy siyosatida ulkan, biroq amalga oshirish mumkin bo'lgan aniq strategik yo'nalishni ifodalaydi.

Uy-joy sektori O'zbekistonda davom etayotgan ipoteka bozorini chuqurlashtirish islohotlari, yer bozorining shaffoqligini kuchaytirish hamda raqamli boshqaruv tizimining takomillashuvi sharoitida, inklyuziv iqtisodiy o'sish, moliya tizimining kengayishi va rivojlanishi va aholining turmush darajasini yaxshilashning asosiy harakatlantiruvchi kuchlaridan biri bo'lib qolishi mumkin.

I. Kirish



Uy-joy sektori O'zbekistonning iqtisodiy va ijtimoiy transformatsiyasining markaziy tayanch ustunlaridan biridir. U makroiqtisodiy barqarorlik, moliya sektorining rivojlanishi va aholi farovonligini o'zaro bog'lab turadi hamda investitsiyalar va bandlik uchun eng muhim kanallardan biri sifatida xizmat qiladi. Milliy valyuta bozori va tashqi savdoni liberallashtirish, bozor narxlari shakllanishini joriy etish va institutsional modernizatsiya jarayonlari kabi 2017-yildan boshlab amalga oshirilayotgan hukumat islohotlari natijasida uy-joy bozori ma'muriy boshqariladigan tizimdan bozor mexanizmlari, shaffof moliyalashtirish va xususiy tashabbus asosida faoliyat yuritadigan tizimga aylandi.

Ushbu hisobotda mamlakat uy-joy va ipoteka sektoriga oid kompleks tahlillar taqdim etiladi. Hisobot turli milliy institutlardan olingan statistik va boshqa turdagi ma'lumotlarni birlashtirib, bozor tendensiyalari, tarkibiy o'zgarishlar va yangi paydo bo'layotgan chaqiriqlar bo'yicha holatning yaxlit tahlilini taqdim etadi. Tahlil uy-joy bozorining talab va taklif tomonlarini qamrab olib, demografik bosimlar, daromadlar o'sishi va moliya tizimining kengayishi qanday qilib qurilish faolligi, yer ajratilishi va davlat uy-joy dasturlari bilan o'zaro muvofiqlashgan holda rivojlanayotganini ko'rsatadi.

Tadqiqot 2020–2025-yillar oralig'ini qamrab oladi, bu davr uy-joy bozorining transformatsion bosqichi bo'lib, u uchta asosiy evolyutsion fazani o'z ichiga oladi:

- (i) 2020–2021-yillar - Pandemiya dan keyingi tiklanish va rag'batlantirish asosidagi kengayish;
- (ii) 2022–2023-yillar - Tashqi omillar ta'sirida narxlar oshishi va spekulativ o'sish;
- (iii) 2024–2025-yillar - Moliyaviy sharoitlarning qat'iylashuvi sharoitida barqarorlashuv va moslashuv davri.

Ushbu o'zgarishlar mamlakat uy-joy bozori tez, davlat siyosati bilan qo'llab-quvvatlangan o'sish bosqichidan asta-sekin barqaror va bozor qonuniyatlariga asoslangan rivojlanish bosqichiga o'tayotganini ko'rsatadi.

Hisobot quyidagi to'rtta asosiy maqsadni ko'zda tutadi:

1. **Bozor dinamikasini tahlil qilish** – uy-joy narxlari tendensiyalari, ijara shartlari, arzonlik darajasi va investitsiya daromadlarini baholab, mintaqalar bo'yicha davriy va tarkibiy xususiyatlarni aniqlash.
2. **Ipoteka tizimining rivojlanishini o'rganish** – moliyalashtirish manbalari, institutsional diversifikatsiya va uzoq muddatli uy-joy moliyalashtirishni qo'llab-quvvatlashda mavjud mexanizmlarning rolini baholash.
3. **Mavjud vositalar va subsidiyalash dasturlarini baholash** – ularning dizayni, manzilliligi hamda fiskal barqarorligini inklyuziv uy-joy imkoniyatlari kontekstida tahlil qilish.
4. **Uy-joy ta'minotiga ta'sir ko'rsatuvchi cheklovlar va imkoniyatlarni baholash** – yer bozori islohotlari, qurilish quvvatlari, qurilish materiallari narxlari hamda hududlar o'rtasidagi uy-joy ta'minotidagi tafovutlarni tahlil qilish.

Bundan tashqari, hisobot O'zbekiston va mintaqadagi davlatlarning uy-joy va ipoteka bozoridagi ko'rsatkichlarining qiyosiy taqqoslamasi, ushbu mamlakatlarning ipoteka bozori rivoji, tartibga solish tizimlari va arzon uy-joy dasturlaridan olingan tajribalarni o'z ichiga oladi. Ushbu tahlillar O'zbekiston uy-joy sektori islohotlarining keyingi bosqichi uchun tegishli tavsiyalarni shakllantirishda muhim asos bo'lib xizmat qiladi.

Umuman olganda, hisobot siyosat yurituvchilar, moliyaviy institutlar va investorlar uchun qarorlar qabul qilish jarayonida foydalanish mumkin bo'lgan tahliliy asosni taqdim etadi. Shu orqali u "O'zbekiston–2030" strategiyasining kengroq maqsadlariga – barqaror urbanizatsiyani ta'minlash, uy-joy arzonligini oshirish hamda inklyuziv o'sishni qo'llab-quvvatlay oladigan mustahkam uy-joy moliyalashtirish tizimini yaratish yo'nalishida hissa qo'shadi.



II. Uy-joy va ijara narxлари



1. Kirish

2020–2025-yillar orasida O'zbekistonda uy-joy narxlari va ijara bozoridagi o'zgarishlar mamlakatdagi umumiy iqtisodiy holat va islohotlardagi o'zgarishlarni aks ettirdi. Dastlab uy-joy bozori tez o'sish bosqichida bo'lgan bo'lsa, keyinchalik tashqi omillar ta'sirida sekinlashdi va astasekin barqarorlashuv davriga o'tdi. Shu besh yil ichida bozor davlatning qo'llab-quvvatlovi tufayli tez rivojlangan bosqichdan aholining moliyaviy imkoniyatlari nisbatan qisqarib, investitsiya qarorlari biroz ehtiyotkorlik bilan qabul qilinadigan bosqichga o'tdi.

Birinchi bosqich (2020–2021-yillar) kengaytirilgan davlat xarajatlari siyosati, aholining daromadlarining tez o'sishi va COVID-19 pandemiyasi davrida iqtisodiy faollikni saqlab qolish uchun keng ko'lami ipoteka hamda subsidiya dasturlari joriy etilishi bilan tavsiflandi. Ushbu chora-tadbirlar uy-joyga bo'lgan talabni kuchaytirdi va pandemiyadan keyingi davrda birlamchi hamda ikkilamchi bozorlarda narxlarning oshishiga olib keldi. Daromadlarni qo'llab-quvvatlash, imtiyozli ipoteka kreditlari va pul o'tkazmalarining ko'payishi natijasida qurilish va ko'chmas mulkka sarmoya kiritish jarayoni tezlashdi. Bu ayniqsa Toshkent, Samarqand va Namangan kabi yirik shaharlarda yaqqol sezildi.

Ikkinchi bosqich (2022–2023-yillar) uy-joy bozorida keskin o'zgarishlar davri bo'ldi. Tashqi omillar ichki talab shartlariga ta'sir qilib, uni o'zgarishiga sabab bo'ldi. Rossiya-Ukraina mojarosi kuchaygani sababli Rossiya hamda qo'shni mamlakatlardan O'zbekistonga

migratsiya oqimlari kuchaydi. Bu esa vaqtincha uy-joyga, ayniqsa yirik shaharlarning ijara bozorida talabni kuchaytirdi. Bu jarayon, pul o'tkazmalarining ko'payishi va ko'chmas mulkdan yuqori daromad kutayotgan investorlarning faol harakatlari bilan birga, bozordagi spekulativ sarmoyalarni kamaytirish o'rniga, aksincha, ularni davom ettirdi. Shu bilan birga, qurilish xarajatlari ham keskin oshdi, bunga butun dunyoda ta'minot zanjirlarining buzilishi va import qilinadigan materiallar narxining ko'tarilishi sabab bo'ldi. Natijada uy-joy narxlari bosimi yanada kuchaydi. Hududlar o'rtasidagi tafovutlar kengaydi: talab eng yuqori bo'lgan Toshkent shahri, Toshkent va Samarqand viloyatlarida narxlar tezroq o'sdi, g'arbiy va aholisi kamroq hududlarda esa narxlar barqarorlashdi.

Uchinchi bosqichga (2024–2025-yillar) kelib, uy-joy bozori sekinlashish va sovish davriga o'tdi. Aholi daromadlarining o'sish sur'ati pasaydi, qarzdorlik esa biroz oshdi. Natijada uy-joyga bo'lgan talab ham, uni sotib olish imkoniyati ham kamaydi. Spekulativ talab sustlashdi, ko'chmas mulkka kiritilgan sarmoyalarning daromadliligi ham pasaydi. Bunga, bir tomondan, kredit olish xarajatlarining ortishi, ikkinchi tomondan esa davlat xarajatlarining qisqarishi ta'sir qildi. Bu jarayonlarning barchasi birgalikda uy-joy narxlarining nisbiy pasayishiga olib keldi. Shu bilan birga, ijara bozori nisbatan barqarorlashdi, endi u asosan aholining to'lov qobiliyatini aks ettirmoqda, spekulativ narxlar esa asta-sekin kamaydi.

Umuman olganda, bu uch bosqich 2020–2025-yillar davomida O‘zbekiston uy-joy bozorining islohotlar asosida rag‘batlantirilgan tez o‘shish davridan bozor qonunlariga asoslangan barqaror holatga o‘tganini ko‘rsatadi. Keyingi bo‘limlarda ushbu jarayonlar batafsil tahlil qilinadi, unda hududlar bo‘yicha va turli bozor segmentlaridagi narx o‘zgarishlari, ijara bozori dinamikasidagi yangiliklar, shuningdek, uy-joyning arzonlik darajasi, kreditlar ko‘laminig ortishi va mamlakatning makroiqtisodiy holati o‘rtasidagi bog‘liqliklar yoritiladi.



2. Uy-joy narxlari: tuzilishi, omillar va dinamika

2020–2025-yillar oralig'ida O'zbekistonda uy-joy narxlari keskin o'sish va keyinchalik sovish davrini boshdan kechirdi. Bu jarayon uy-joyga bo'lgan tez o'sayotgan talab, taklifdagi cheklovlar va hukumatning maqsadli amaliy choralari o'zaro ta'sir etgani natijasida yuz berdi. Bozordagi davriy o'zgarishlarga tashqi omillar va pul-kredit siyosatidagi o'zgarishlar ham ta'sir ko'rsatdi. Ammo umumiy holat mamlakatda kuchli talab bilan uy-joy taklifi cheklanganligi o'rtasida muvozanat yetishmayotganligini ko'rsatmoqda. Bunday nomuvofiqliklar asosan shaharlarning tez kengayishi, yer va qurilish xarajatlarining oshishi hamda ipoteka orqali uy sotib olishning ustunligi bilan bog'liq. Ushbu omillar birgalikda mamlakatning turli hududlarida birlamchi va ikkilamchi bozorlarda uy-joy narxlarining shakllanishiga ta'sir ko'rsatdi.

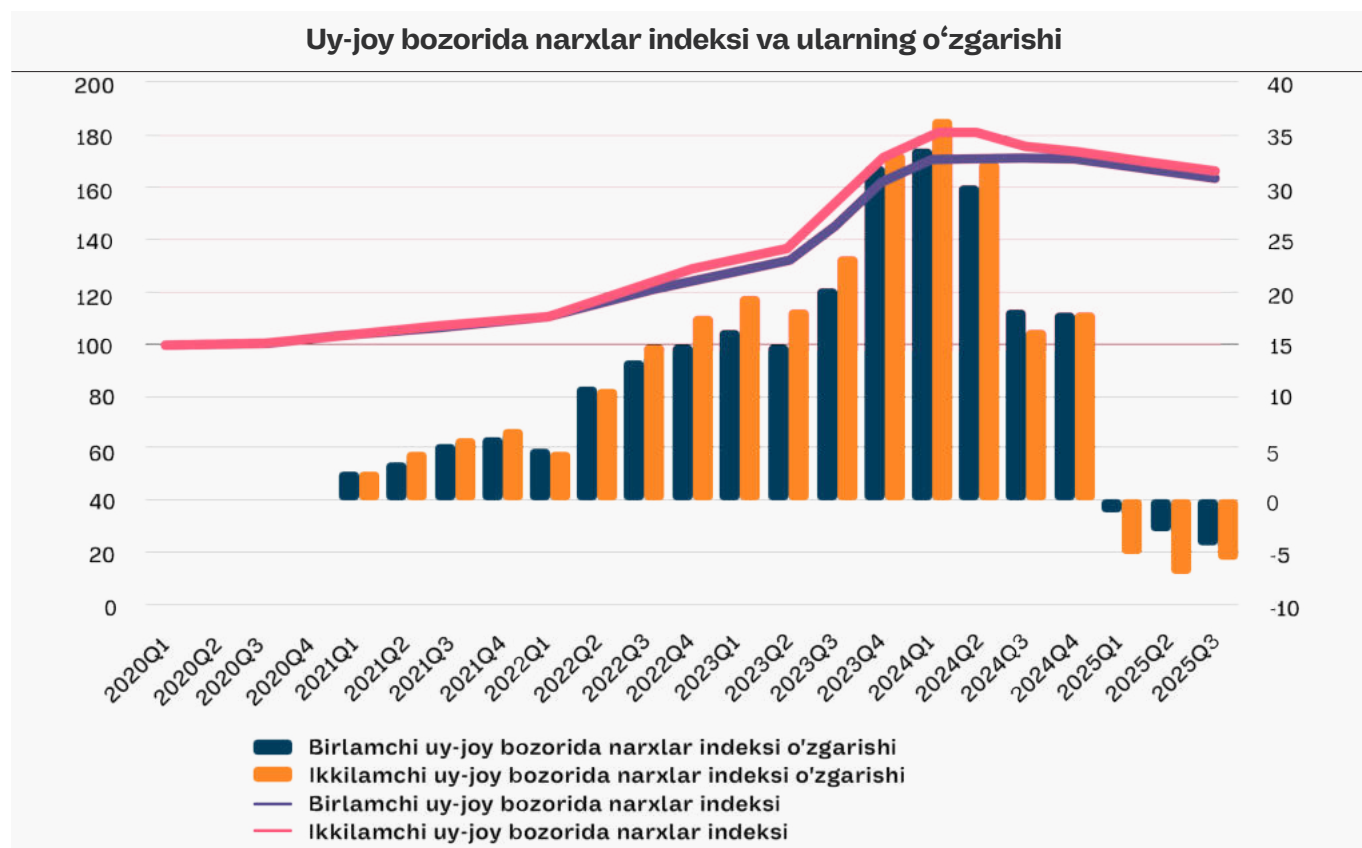
2.1. Rag'batlantiruvchi choralar sharoitida talabning o'sishi (2020–2021-yillar)

Pandemiya tas'siridan so'ng uy-joy bozori tezda tiklana boshladi. Hukumat tomonidan berilgan iqtisodiy rag'batlantirish choralari va imtiyozli ipoteka kreditlari aholining uy-joyga bo'lgan talabini qayta jonlantirdi. Past foiz stavkalari, davlat tomonidan berilgan moliyaviy yordam (fiskal transferlar) va xoriждан kelayotgan pul o'tkazmalari aholi qo'lida ko'proq mablag' paydo bo'lishiga

sabab bo'ldi. Shu bilan birga, qurilish sohasidagi cheklovlar yangi uylar qurilishining tezligini kamaytirdi. 2021-yilga kelib, uy-joy narxlarining choraklik o'sishi o'tgan yildagi mos davrga nisbatan o'rtacha 4–5% ni tashkil etdi. Bu esa birlamchi va ikkilamchi bozor narxlarini pandemiyadan oldingi davrga nisbatan 8–9% ga oshirdi. Narxlarining oshishi deyarli barcha hududlarda va turli daromad guruhlarida kuzatildi. Bu holat tiklanish jarayoni asosan talabning kuchayishi bilan bog'liq bo'lganini, taklifdan ko'ra xaridorlar faolligi bozorni harakatga keltirganini ko'rsatadi. Shuningdek, shu davrda uy-joy aholining asosiy jamg'arma vositasiga aylandi. Iqtisodiy noaniqlik kuchaygan bir paytda odamlar o'z mablag'larini uy-joyga kiritishni xavfsizroq deb bildilar. Bu esa bozorda spekulativ va ehtiyotkor talabning yanada ortishiga olib keldi.

2.2. Xarajatlarning oshishi va spekulativ talabning kuchayishi (2022–2023-yillar)

2022–2023-yillarda uy-joy bozori eng keskin narx o'sishi davriga kirdi. Bunga qurilish xarajatlarining oshishi, spekulativ sarmoyalar va davlat tomonidan davom etayotgan moliyaviy qo'llab-quvvatlash sabab bo'ldi. Birlamchi bozor indeksi 2022-yilning birinchi choragida 110 darajadan 2023-yilning to'rtinchi



choragiga ga yetdi. Ikkilamchi bozor indeksi esa 111 dan 171 gacha oshdi. Bu ikki yilga ham yetmagan davrda narxlarning 50–55% ga oshganini anglatadi. Uy-joy narxlari yillik o'rtacha 15–18% ga o'sdi. Bu o'sish ham ishlab chiqarish xarajatlarining ko'tarilishi, ham talabning kuchayishi bilan bog'liq bo'ldi. Jahon bozorida qurilish materiallari narxining oshishi va shahar yerlarining qimmatlashuvi uy-joy narxlarining oshishiga olib keldi. Shu bilan birga, Toshkent va boshqa yirik viloyat markazlarida ichki bozorda moliyaviy resurslarning yetarliligi va hukumatning rag'batlantiruvchi siyosati spekulativ harakatlarni yanada kuchaytirdi. Bu davr butun dunyoda siyosiy tanglik va geosiyosiy beqarorlik kuchaygan vaqtga to'g'ri keldi. Natijada import qilinadigan tovarlar, xususan qurilish materiallari narxi oshdi. Shunga qaramay, mamlakat ichida iqtisodiy siyosat hanuz kengaytiruvchi yo'nalishda davom etdi. Buning natijasida bozorda "o'z-o'zini rag'batlantiruvchi" muhit paydo bo'ldi: aholi va investorlar ko'chmas mulkni inflyatsiya va valyuta tebranishidan himoya vositasi sifatida ko'ra boshladilar. Bu kutilmalar narxlarning yanada ko'tarilishiga turtki bo'ldi.

2.3. Bozor barqarorlashuvi (2024–2025-yillar)

Bir necha yil davom etgan tez narx o'sishidan so'ng, 2024–2025-yillarda O'zbekistonning uy-joy bozori asta-sekin pasayish bosqichiga o'ta boshladi. Kredit olish shartlarining qiyinlashishi, ipoteka foiz stavkalarining oshishi va aholining qarzдорligi ko'paygani sababli, birlamchi va ikkilamchi bozorlarda narxlar bir vaqtning o'zida pasaya boshladi. Bozor o'z cho'qqisiga 2024-yilning ikkinchi choragida yetdi: o'sha paytda birlamchi bozor indeksi 172, ikkilamchi bozor indeksi esa 182 darajaga chiqdi. Shundan so'ng bozor pasayish bosqichiga kirdi. 2025-yilning uchinchi choragiga kelib, narxlar 2024-yilning eng yuqori darajasiga nisbatan birlamchi bozorda 4,5%, ikkilamchi bozorda esa 8,3% ga kamaydi. Bu ikki segmentda bir vaqtning o'zida pasayish boshlanganini anglatadi. Narxlarning pasayishi bir nechta omillar bilan bog'liq bo'ldi: kredit shartlarining qat'iylashuvi, ipoteka kreditlari bo'yicha foizlarning oshishi va aholining qarzдорligi ortgani tufayli yangi kredit olish imkoniyatlari cheklangan, talab esa kamaygan. Quruvchilar yangi kvartiralarini sotish muddati uzayganini bildirishdi, ikkilamchi bozordagi investorlar esa xarajatlar va risklarning oshishi sababli o'z uylarini sotishga kirishdi.

Ikkilamchi bozor bu o'zgarishlarga nisbatan sezgirroq bo'ldi, chunki u asosan spekulativ sarmoyalar va qarz hisobidan amalga oshirilgan bitimlarga tayanadi. 2024-yilning to'rtinchi choragida narxlar o'tgan yilga nisbatan hali ham biroz yuqori edi (birlamchi bozorda +4,3%, ikkilamchi bozorda +1,5%), biroq 2025-yilning uchinchi choragiga kelib, har ikkala segmentda ham yillik ko'rsatkichlar manfiyga o'tdi – birlamchi bozorda 4,5%, ikkilamchi bozorda 5,6% pasayish qayd etildi. Bu esa narxlarning umumiy pasayish jarayoni boshlanganini tasdiqladi.

Bozorning sovishi nafaqat pul-kredit siyosatining normallashuvi bilan, balki so'nggi yillarda yuz bergan tez o'sishdan keyingi bozor muvozanatining asta-sekin tiklana boshlagani bilan ham izohlanadi.

2.4. Narxlar tendensiyalarining hududlar bo'yicha farqlanishi

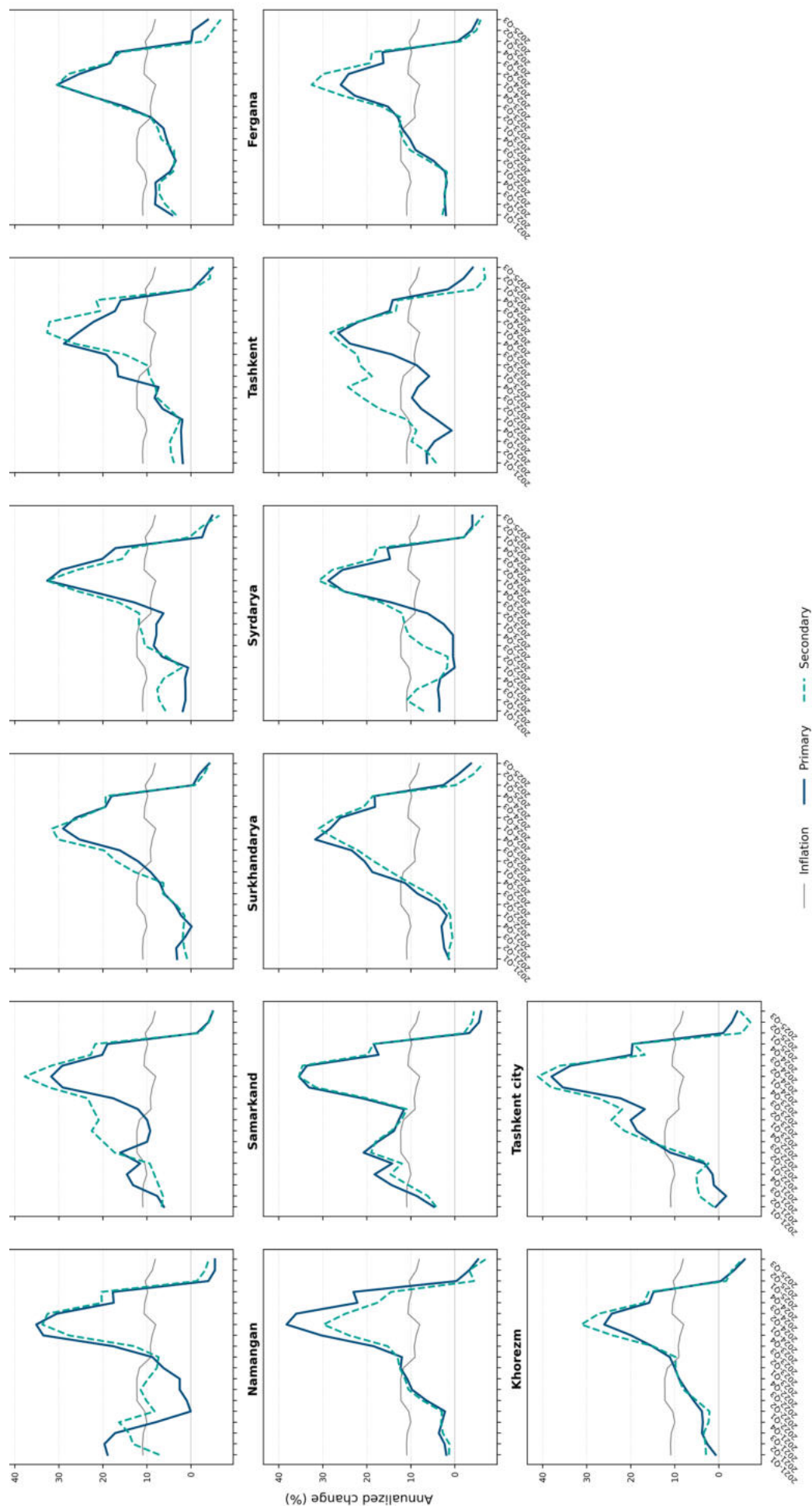
O'zbekistonda uy-joy narxlarining o'zgarishi hududlar kesimida katta tafovutlarga ega.

Bunga shaharlarning rivojlanish darajasi, qurilish faolligi va ipoteka kreditlaridan foydalanish imkoniyatlari sabab bo'lib hisoblanadi. 2020–2025-yillarda uy-joy bozori mamlakat bo'ylab umumiy bir yo'nalishda harakat qilgan bo'lsa-da, narxlarning o'sish darajasi va vaqti hududlarga qarab ancha farq qilgan. Tez o'sish davri asosan yirik shahar markazlarida kuzatildi, keyingi pasayish esa avval eng ko'p qimmatlashgan hududlarda kuchliroq bo'ldi.

2022–2023-yillarda uy-joy narxlari butun O'zbekiston bo'ylab keskin oshdi. Eng katta o'sish Toshkent shahrida kuzatildi, bu yerda o'rtacha nominal narxlar ikki yil ichida birlamchi bozorda 60,7%, ikkilamchi bozorda esa 67,5% ga oshdi. Shu tariqa Toshkent mamlakatdagi uy-joy narxlari bo'yicha asosiy hududga aylandi. Bunday keskin narx o'sishiga spekulativ sarmoyalar, migratsiya sababli talabning ko'payishi, hamda poytaxtda yer tanqisligi sabab bo'ldi. Bundan tashqari, subsidiyalangan ipoteka dasturlari va narxlar yana oshadi degan investorlar kutilmalari ipoteka kreditlari orqali uy xaridlarini tez ko'paytirishga turtki berdi.

Toshkent shahridan keyin Samarqand, Andijon va Namangan viloyatlarida ham uy-joy narxlari 2022–2023-yillar orasida 40–45% ga oshdi. Bu o'sish demografik ko'payish, infratuzilma loyihalarining rivojlanishi va qurilish faolligining ortishi bilan bog'liq bo'ldi. Shu tariqa bu hududlar yangi uy-joyga bo'lgan talab taklifdan

Hududlar bo'yicha uy-joy yillik narxlari va inflyatsiya o'zgarishi (2021-Ch1-2025-Ch3)



oshib ketayotgan “ikkinchi darajali o’sish markazlari”ga aylandi. Ikkilamchi bozor bo’yicha esa Andijon (62%) va Toshkent viloyati (56,4%) eng katta nominal o’sishni qayd etdi. Andijondagi o’sish aholining yuqori zichligi bilan, Toshkent viloyatidagi o’sish esa poytaxtdan kelayotgan qo’shimcha talab bilan izohlanadi.

Shunday bo’lishiga qaramasdan, Xorazm, Jizzax va Qoraqalpog’istonda uy-joy narxlari o’sishi ancha sekin kechdi, bu davrda yillik o’sish o’rtacha 10–15% atrofida bo’ldi. Bunga asosan aholining pul mablag’lari kamligi, ipoteka kreditlarining kam tarqalganligi va shahar aholisi sonining nisbatan kamligi sabab bo’lgan. Mazkur omillar narxlarning tez ko’tarilishiga to’sqinlik qildi. Ushbu hududlarda uy-joy bozori asosan aholining o’zi quradigan uylar bilan tavsiflanadi. E-Auksion elektron savdo platformasi ma’lumotlariga ko’ra, aynan shu uchta hududda sotilgan yer uchastkalarining 75% dan ortig’i ko’p qavatli uylar qurish uchun emas, balki xususiy (bir qavatli) uy-joy qurilishi uchun ajratilgan. Bu esa yangi uylarning katta qismi aholining o’z mablag’lari hisobidan, mustaqil tarzda barpo etilayotganini ko’rsatadi, ya’ni rivojlanish kompaniyalari yoki ipoteka orqali moliyalashtirilgan loyihalarga qaraganda, oddiy fuqarolar tashabbusi ustun. Shu sababli mazkur hududlardagi bozorlar milliy darajadagi pul-kredit siyosati, foiz stavkalarining o’zgarishi

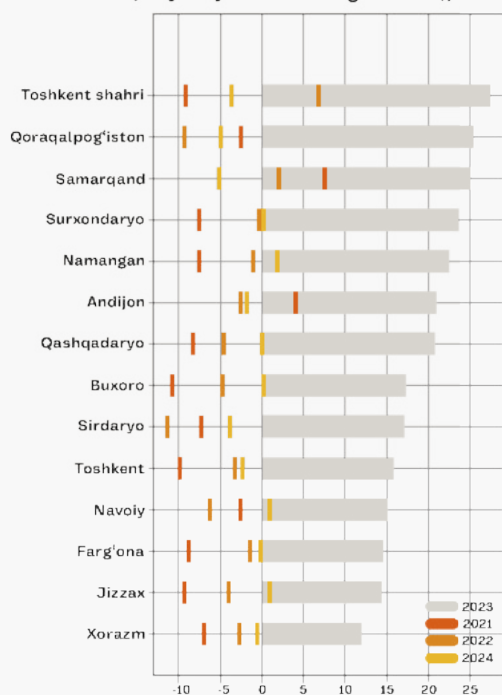
yoki ipoteka subsidiyalari dasturlariga kamroq ta’sirchan. Chunki bu omillar asosan rasmiy uy-joy bozori segmentlariga ta’sir qiladi.

2024–2025-yillardagi pasayish bosqichi oldingi o’sish davridagi holatni takrorladi. Toshkent shahri yana oldinda bo’lib, 2025-yilning uchinchi choragida ikkilamchi bozordagi narxlar 2024-yilning ikkinchi choragiga nisbatan taxminan 8% ga pasaydi. Samarqand, Andijon, Namangan va Farg’ona viloyatlarida esa narxlar 5–7% atrofida kamaydi. Kichikroq hududiy bozorlarda, masalan Sirdaryo va Jizzax viloyatlarida narxlar nisbatan barqaror bo’lib qoldi. Bu esa u yerlarda spekulativ faoliyatning pastligi va makroiqtisodiy o’zgarishlar ta’sirining sekin yetib borishini ko’rsatadi. Umuman olganda, ma’lumotlar shuni ko’rsatadiki, 2022–2023-yillarda narxlar eng tez o’sgan hududlarda 2024-yildan keyin eng katta pasayishlar kuzatildi. Bu holat boshqa rivojlanayotgan mamlakatlardagi bozor tsikllariga o’xshash. Poytaxt va yirik viloyat markazlari mamlakat bo’yicha kredit va talabdagi o’zgarishlarni tezda qabul qilib, narxlar faol o’zgargan hududlar bo’lib qoldi. Chekka hududlar esa bu jarayonlarga sustroq javob berdi, shu bilan birga ular milliy uy-joy moliyalashtirish tizimiga nisbatan kamroq integratsiyalashgan hisoblanadi.

Uy-joy narxalari o’sishi, inflyatsiyadan tozalangan holda (%)

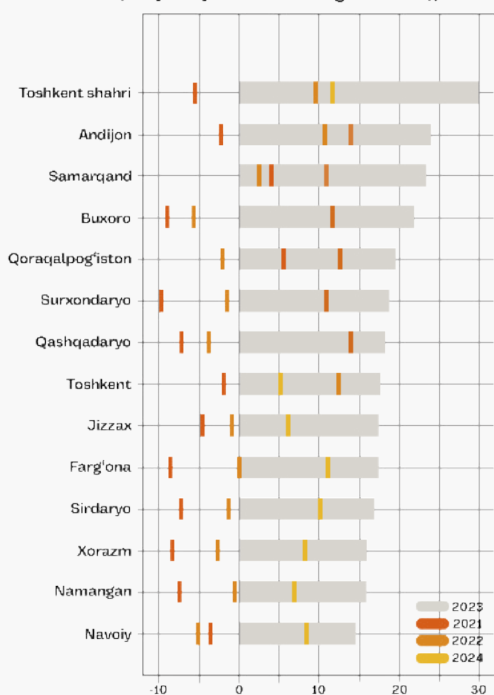
Birlamchi bozor

Birlamchi bozorda uy-joy narxlarining o’sishi (inflyatsiyadan tozalangan holda), % da



Ikkilamchi bozor

Ikkilamchi bozorda uy-joy narxlarining o’sishi (inflyatsiyadan tozalangan holda), % da



Inflyatsiya ta'siri hisobga olinganda, 2024-yilda uy-joy bozorining o'sishi ancha sekinlashgani yaqqol ko'rinadi. Birlamchi bozorda real (inflyatsiyadan tozalangan) narxlar faqat bir nechta hududlarda ijobiy bo'ldi: Buxoro (+0,2%), Jizzax (+0,9%) va Navoiy (+0,4%) viloyatlarida biroz o'sish kuzatildi. Boshqa ko'pchilik hududlarda esa real narxlar biroz pasaydi: Toshkent shahrida -3,7%, Andijonda -1,8%, Qoraqalpog'istonda esa -5,0% ga tushdi. Bu shuni ko'rsatadiki, 2023-yilda kuzatilgan keskin o'sishdan so'ng o'sha paytda Toshkent shahri, Namangan va Samarqandda haqiqiy narxlar 25-30% gacha oshgan, bozor 2024-yilda pasayish bosqichiga o'tgan.

Ikkilamchi bozorda ham shunga o'xshash holat kuzatildi. 2023-yildagi kuchli o'sishdan so'ng, 2024-yilda real o'sish keskin sekinlashdi. Shunga qaramay, ayrim hududlarda real narxlar oshishda davom etdi: Qoraqalpog'iston

(+12,7%), Andijon (+14,1%) va Qashqadaryoda (+13,9%) sezilarli o'sish bo'ldi. Jizzax (+6,1%) va Buxoroda (+11,7%) ham o'sish biroz sust bo'lsa-da, davom etdi. Aksincha, Namangan va Sirdaryo kabi ayrim markaziy viloyatlarda real o'sish deyarli kuzatilmadi, bu hududlarda inflyatsiya nominal narxlarning oshishi ta'sirini deyarli minimallashtirganini bildiradi.

Umuman olganda, 2024-yil va 2025-yilning birinchi yarmi uy-joy bozorida real qiymat jihatidan sovish davri bo'ldi. Inflyatsiya avvalgi yillardagi narx o'sish sur'atlarini ancha pasaytirdi. Biroq ayrim hududlarda, ayniqsa urbanizatsiya (shaharlar kengayishi) va sarmoya faol davom etayotgan joylarda, real o'sish saqlanib qoldi. Umuman olganda mamlakat miqyosida bozor spekulyativ o'sish bosqichidan barqarorlashuv va muvozanat bosqichiga o'tdi.



3. Narxlar va uy-joyning arzonlik darajasi

Narx va daromad nisbati (Price-to-income ratio – PIR)

O'zbekistonda uy-joy narxlari hanuz ko'pchilik hududlarda aholining daromadiga nisbatan yuqori darajada. 2024-yilda mamlakat bo'yicha narx-daromad nisbati (PIR) o'rtacha 4,7 ni tashkil etdi (mediana ham 4,7). Ammo bu ko'rsatkich hududlar bo'yicha keskin farq qiladi: eng yuqori ko'rsatkich Samarqandda (7,70), undan keyin Namangan (6,47) va Sirdaryo (5,30) viloyatlarida qayd etilgan. Eng past ko'rsatkichlar esa Toshkent shahrida (2,85) va Navoiy viloyatida (2,96) kuzatilgan. Bu farqlar turli hududlardagi ish haqi darajasi, uy-joy narxlari va taklif sharoitlaridagi tafovutlarni aks ettiradi. Umuman olganda, PIR 5–6 dan yuqori bo'lgan hududlarda 60 kvadrat metrli o'rtacha uy sotib olish uchun besh-sakkiz yillik oila daromadi kerak bo'ladi. Bu esa yuqori daromadli bir nechta hududdan tashqari, aholining aksariyati uchun uy-joy sotib olish hanuz qiyinligini ko'rsatadi.

Ipoteka to'lovi va daromad nisbati (Mortgage payment-to-income ratio – MPIR)

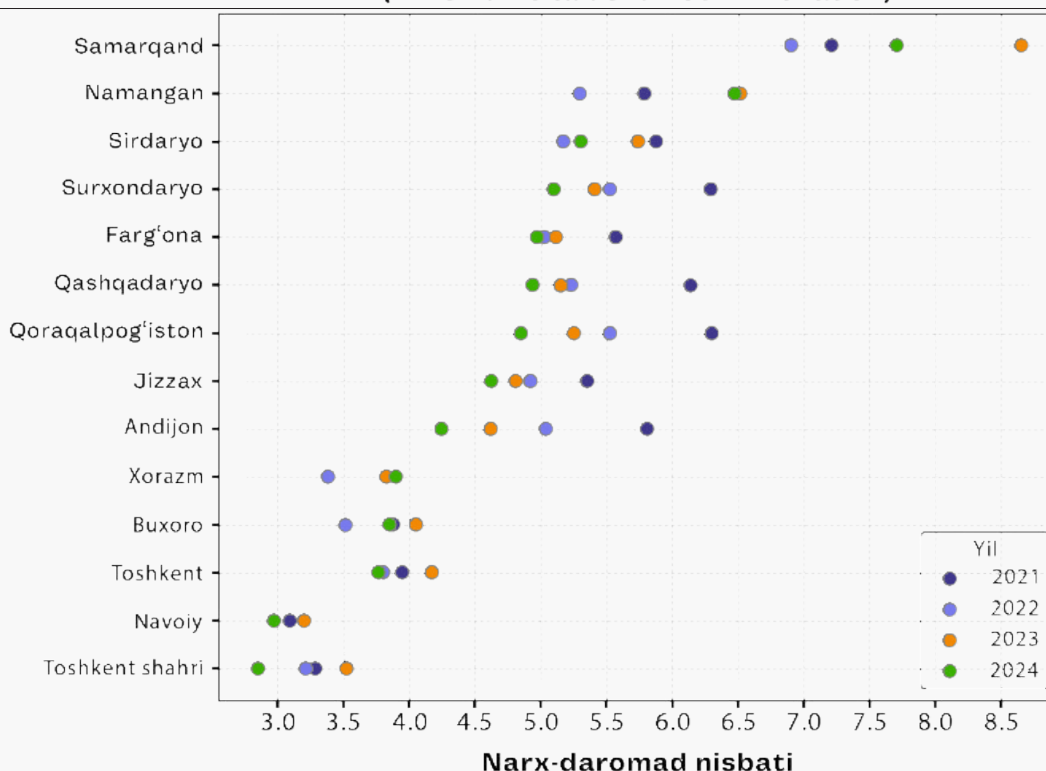
O'zbekistondagi imtiyozli ipoteka dasturi uy-joy arzonligini ta'minlash va aholining ijtimoiy imkoniyatlarini kengaytirishda eng muhim

vositalardan biri bo'lib qolmoqda. Dastur orqali aholiga bozor stavkasidan past foizda (17%) uzoq muddatli ipoteka kreditlari beriladi.

Shuningdek, hududlar bo'yicha belgilangan kredit limiti (330–420 million so'm) qo'llaniladi. Bu dastur o'rta daromadli oilalar uchun uy sotib olish imkoniyatini ancha yaxshilaydi. Chunki ular davlat yordamisiz bunday kreditlardan foydalana olmagan bo'lardi. Imtiyozli shartlarda o'rtacha ipoteka to'lovi-daromad nisbati (MPIR) mamlakat bo'yicha 62,5% atrofida. Bu degani, o'rtacha oila oylik daromadining 60% dan biroz ortig'ini ipoteka to'loviga sarflaydi. Bozor stavkalarida esa bu ko'rsatkich deyarli 90% ni tashkil etadi. Shunday qilib, subsidiyalangan ipotekalar aholining kengroq qismi uchun uy-joy egaligini imkoniyatini nisbatan oshiradi. Agar davlat yordami bo'lmaganida, aholining aksariyat qismi o'z oylik daromadidan ham yuqori miqdorda to'lov qilishga majbur bo'lgan bo'lardi, bu esa ularni butunlay uy-joy kreditlash tizimidan chetda qoldirgan bo'lardi.

Hududlar o'rtasidagi farqlar juda katta. 17% foiz stavkasida Toshkent shahrida MPIR 31%, Namanganda esa 85% ni tashkil etadi. Ammo 25% bozor stavkasida ayrim hududlarda bu ko'rsatkich 90% dan yuqoriga chiqadi.

2021-2024-yillarda narx-daromad nisbati
(4 kishilik oila uchun 60 m² xonadon)



Metodik tushuntirish: Narx–daromad (price-to-income ratio - PIR) va ipoteka to'lovi–daromad (mortgage payment-to-income ratio - MPIR) ko'rsatkichlari

Narx–daromad nisbati (PIR) – bu o'rtacha uy-joy narxining o'rtacha oila yillik daromadiga nisbati. Ya'ni, bu ko'rsatkich odamlar o'z yillik daromadiga qarab o'rtacha bir uy sotib olishi qanchalik qiyin yoki osonligini ko'rsatadi. Ushbu tahlilda to'rt kishilik oila (ikki ishlovchi va ikki boqimanda) asosiy birlik sifatida olingan. Bu milliy daromad so'rovlari metodikasi bilan mos keladi. Hisob-kitoblarda o'rtacha uy narxi 60 kvadrat metrli kvartira deb qabul qilingan, chunki bu hajm shahar hududlarida qurilayotgan yangi uylarning o'rtacha o'lchamiga mos keladi.

$$PIR = \frac{\text{"O'rtacha bir uy-joy narxi" (60m}^2\text{)}}{\text{"O'rtacha bir oila yillik daromadi" (4 – "kishilik")}}$$

PIR ko'rsatkichi qanchalik yuqori bo'lsa, uy-joy sotib olish shunchalik qiyin bo'ladi. Xalqaro tajribaga ko'ra, PIR 5–6 dan yuqori bo'lgan joylarda o'rta daromadli oilalar imtiyozli kreditlarsiz uy sotib ololmaydi, uy-joyini sotib olish ularga juda qiyin bo'lib qoladi.

Ipoteka to'lovi–daromad nisbati (MPIR) esa oila har oy oladigan daromadning necha foizi ipoteka to'loviga ketishini ko'rsatadi. Bu tahlilda ikki xil holat ko'rib chiqiladi:

Imtiyozli kreditlar – davlat mablag'lari hisobidan beriladi, o'rtacha foiz stavkasi 17%, kredit limiti hududga qarab belgilanadi (Toshkent shahridan tashqarida 330 million so'm, poytaxtda 420 million so'm);

Bozor stavkasidagi kreditlar – banklarning o'z mablag'lari hisobidan beriladi, foiz stavkasi 25%, kredit miqdoriga cheklov yo'q.

$$MPIR = \frac{\text{"Oylik ipoteka to'lovi"}}{\text{"Uy xo'jaligi oylik daromadi"}} \times 100$$

Xalqaro tajribada uy-joy arzonligini baholash uchun 30% MPIR odatda asosiy mezon sifatida qo'llanadi. Ya'ni, oila daromadining 30% dan ortig'i ipoteka to'loviga ketadigan bo'lsa, bu kredit "qimmat va og'ir" hisoblanadi.

Raqamlarda ifodalaganda, o'rtacha oylik ipoteka to'lovi 17% stavkada 3,6–6,2 million so'm, 25% stavkada esa 5,1–10,9 million so'm oralig'ida bo'ladi, ya'ni foiz stavkasi oshganda to'lovlar har oyda qo'shimcha 4,7 million so'mgacha ko'tariladi.

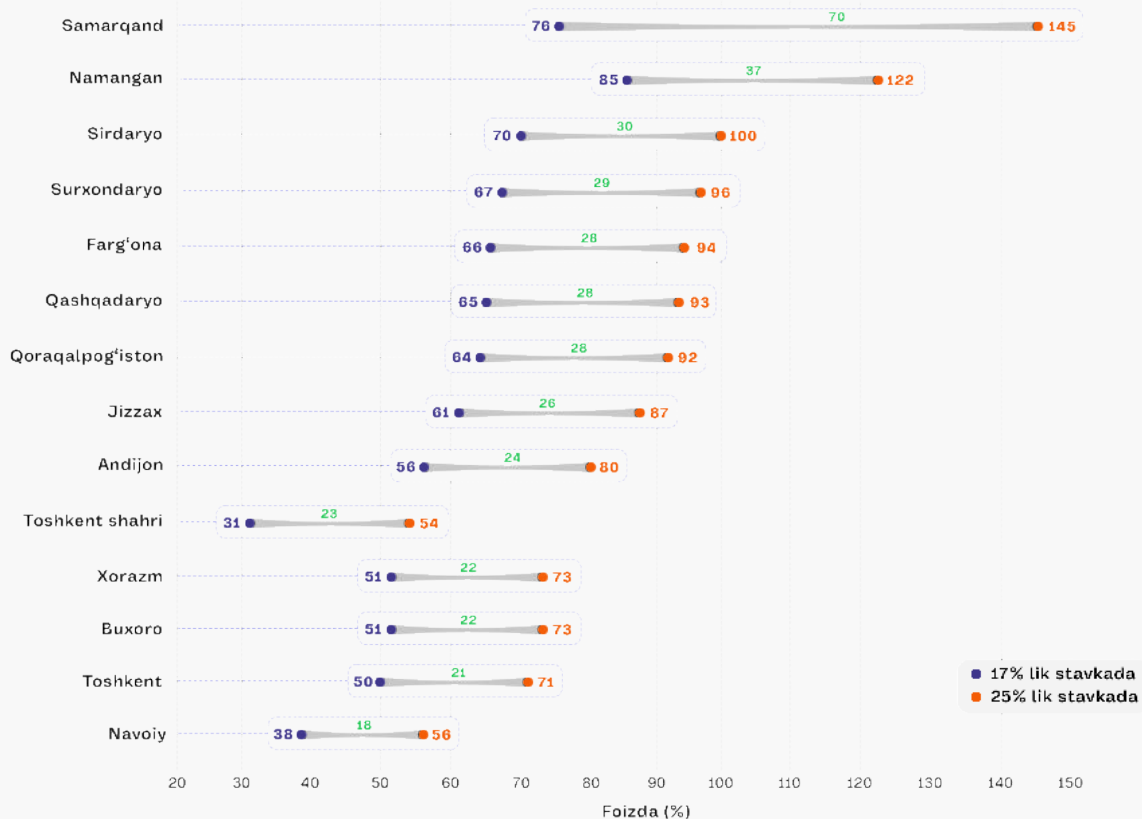
Imtiyozli ipoteka dasturi nafaqat uy-joyini arzonroq qilish, balki bozorni barqarorlashtirish va ko'proq aholiga imkon yaratish vazifasini ham bajaradi. Bu dastur xususiy banklar kam faol bo'lgan hududlarda ham odamlarning ipoteka kreditidan foydalanish imkonini kengaytiradi. Natijada turli hududlar orasida uy-joy olish imkoniyatlari biroz tenglashadi.

Imtiyozli kreditlarning mavjudligi aholining kelajakdagi kutilmalariga ham ijobiy ta'sir qiladi, ayniqsa yangi paydo bo'layotgan shaharlarda ilk bor ipoteka olayotganlar uchun bu uzoq muddatli kredit madaniyatini shakllantirishga

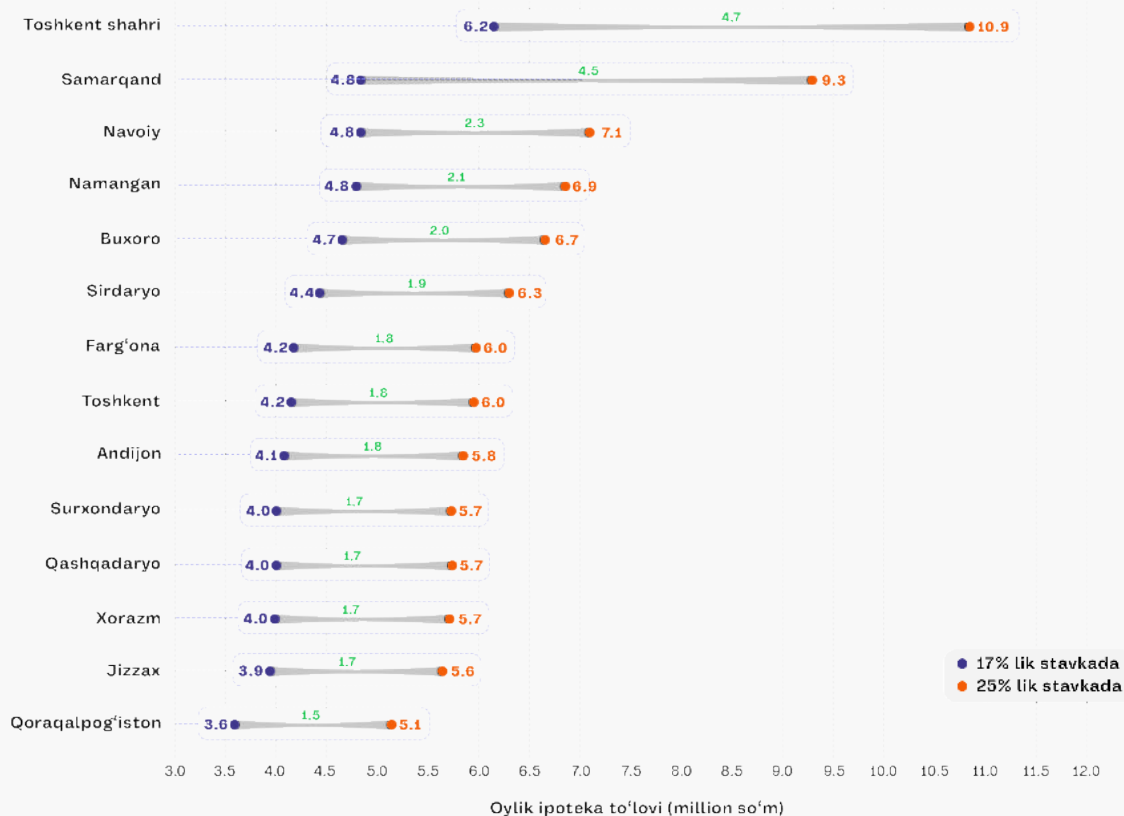
yordam beradi. Agar davlat bunday qo'llab-quvvatlashni ta'minlamaganida, bozor sharoitidagi yuqori foizli ipotekalar faqat yuqori daromadli ozchilikka ochiq bo'lardi. Bu esa tengsizlikni yanada kuchaytirib, uy-joy kreditlash tizimining barqaror rivojlanishini sekinlashtirgan bo'lardi.

Biroq imtiyozli kreditlashning o'ziga yarasha cheklovlari ham bor. Davlat byudjeti hisobidan uzoq vaqt davom etadigan qo'llab-quvvatlash tizimni kengaytirish imkoniyatini cheklashi mumkin. Shuningdek, qat'iy kredit limitlari yuqori narxli shaharlarda yashovchi oilalarni bu dasturlardan chetda qoldirishi yoki bozordagi narx signallarini buzishi mumkin. Shu sababli, dasturda past va o'rta daromadli oilalarni qo'llab-quvvatlashni saqlab qolgan holda, tizimni samaraliroq qilish maqsadga muvofiq. Buning uchun asta-sekin daromadga asoslangan manzilli subsidiyalar tizimiga o'tish

17% va 25% lik stavkada oylik ipoteka to'lovning oylik o'rtacha daromadga nisbati (20 yil muddatga)



17% va 25% lik stavkada oylik ipoteka to'lovi (20 yil muddatga)



va O'ZIQMK kabi tashkilotlar orqali qayta moliyalashtirish mexanizmlarini kengaytirish maqsadga muvofiq bo'ladi. Bu yondashuv davlat xarajatlarini kamaytiradi, lekin shu bilan birga aholining kredit olish imkoniyatini saqlab qoladi.

Kelajakda O'zbekistonning uy-joy moliyalashtirish siyosati uchun asosiy vazifa – uy-joy arzonligini saqlab qolish, byudjet barqarorligini ta'minlash va ipotekani bozor sharoitlarida chuqurlashtirish o'rtasida to'g'ri muvozanat topish hisoblanadi.

Daromad guruhlarida o'rtasidagi uy-joy arzonligi darajalari orasidagi farq O'zbekiston uy-joy bozoridagi eng katta muammolardan biri bo'lib qolmoqda. Imtiyozli ipoteka dasturi aholining kredit olish imkoniyatini kengaytirgan bo'lsa-da, uning ta'siri barcha daromad qatlamlari uchun bir xil bo'lmadi. 2021–2024-yillar orasida uy-joy arzonligi asosan yuqori daromadli oilalar uchun yaxshilandi. Buni turli daromad guruhlarida bo'yicha ipoteka to'lovi va daromad nisbati (MPIR) pasaygani ham tasdiqlaydi.

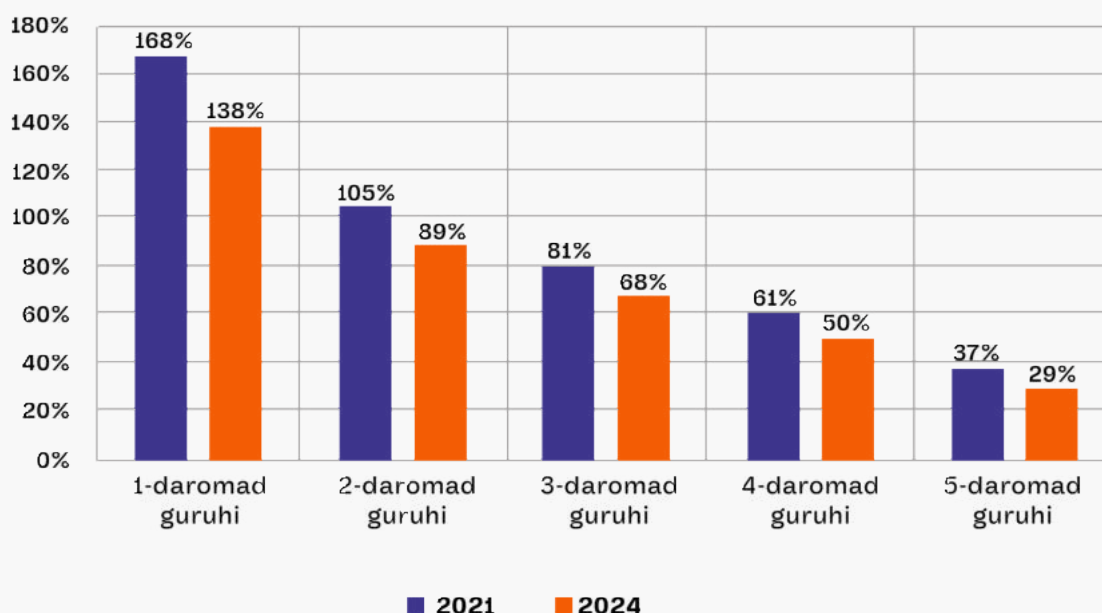
Ammo past daromadli oilalar uchun uy-joy olish hali ham juda qiyin. 2024-yilda bu qatlam uchun o'rtacha oylik ipoteka to'lovi oila daromadidan ham yuqori bo'lib, birinchi daromad guruhida 138%, ikkinchi guruhda esa 89% ni tashkil etdi. Ya'ni, bu oilalar ipoteka to'lovini o'z daromadlari bilan qoplay olmaydi. Shu sababli ular asosan davlat subsidiyalari va

manzilli qo'llab-quvvatlash dasturlariga tayanadi, chunki bozor stavkasidagi kreditlar ularning to'lov qobiliyatidan ancha yuqori.

Bunga qarama-qarshi tarzda, o'rta va yuqori daromadli oilalar ahvoli ancha yaxshilandi. 2024-yilga kelib, to'lov–daromad nisbati to'rtinchi guruh uchun 60% dan past, beshinchi guruh uchun esa 30% dan past darajaga tushdi. Bu darajalar tashqi yordamga muhtoj bo'lmagan, barqaror moliyaviy holatni bildiradi. Bu o'zgarishlar ipoteka bozorida tabiiy tabaqalanish jarayoni ketayotganini ko'rsatadi: o'rta va yuqori daromadli guruhlar ipoteka kreditini o'z kuchi bilan olish imkoniga ega bo'layotgan bir paytda, past daromadli oilalar hali ham imtiyozli dasturlar yordamidagina uy-joy sotib olish imkoniga ega bo'lmoqda.

Maqsadli davlat yordami tufayli O'zbekiston uy-joy sotib olishdagi eng katta to'siqlardan biri – dastlabki to'lov miqdorini to'lash muammosini yumshatishda sezilarli yutuqlarga erishdi. Bu ayniqsa past va o'rta daromadli oilalar uchun muhim yordam bo'ldi. 60 kvadrat metrli o'rtacha kvartira uchun dastlabki to'lovning oila yillik daromadiga nisbati shuni ko'rsatadiki, 2021–2024-yillar orasida uy-joy sotib olish imkoniyati biroz yaxshilangan bo'lsa-da, bu to'lov hali ham ko'pchilik viloyatlar uchun og'ir yuk bo'lib qolmoqda. Masalan, 2024-yilda Samarqand viloyatida oila dastlabki to'lovni to'lash uchun 3,4 yillik daromadini yig'ishi kerak bo'lgan.

Oylik ipoteka to'lovning oylik o'rtacha daromadga nisbati
(daromad guruhlarida bo'yicha)



Bu ko'rsatkich 2021-yildagidan deyarli ikki baravar yuqori. Bunga sabab uy-joy narxlarining tez o'sishi va daromadlar o'sish sur'atining sekinlashgani hisoblanadi. Aksincha, Navoiy, Buxoro va Xorazm kabi uy-joy nisbatan arzonroq hududlarda bu nisbat bir yillik daromad atrofida yoki undan past bo'lib qolmoqda. Bu esa hududlar o'rtasida uy-joy arzonligi jihatidan hali ham katta farqlar mavjudligini ko'rsatadi.

Mazkur masalani hal qilish maqsadida hukumat imtiyozli ipoteka dasturi doirasida dastlabki to'lovning bir qismini qoplash uchun 32 million so'm miqdorida subsidiya beradi. Bu yordam past va o'rta daromadli oilalar uchun uy-joy kreditini olish imkoniyatini yaratishda juda muhim ahamiyatga ega.

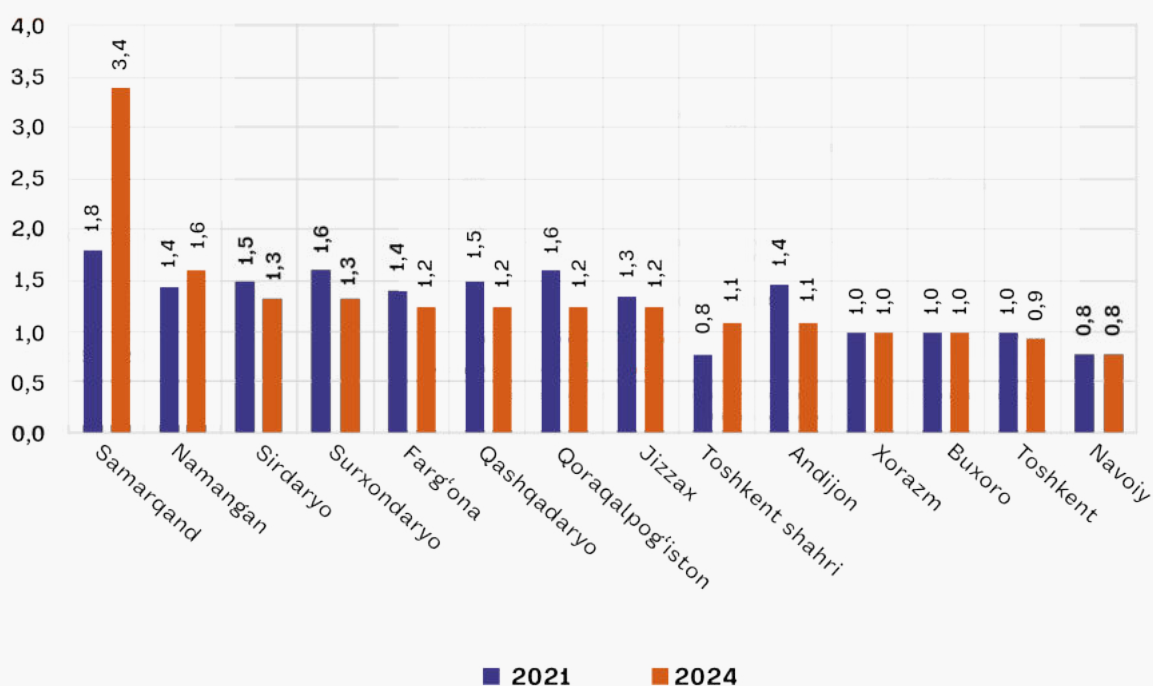
Ko'plab oilalar uchun ushbu subsidiya ipoteka bozoriga kira olish yoki butunlay chetda qolish o'rtasidagi farqni belgilaydi. Agar bu yordam bo'lmaganida, ko'p past daromadli oilalar, ayniqsa uy-joy narxlari yuqori bo'lgan hududlarda, hatto imtiyozli foizli kredit olish huquqiga ega bo'lsalar ham, dastlabki to'lovni to'lash uchun yetarli mablag' yig'olmagan bo'lardilar.

Shu bilan birga, ushbu subsidiyaning samaradorligini yanada oshirish mumkin. Buning uchun yordamni ko'proq manzilli qilish, ya'ni haqiqatan ehtiyoji bor oilalarga yo'naltirish zarur. Shuningdek, arzon jamg'arma dasturlarini kengaytirish, dastlabki to'lov uchun qisman kafolat tizimini joriy etish, yoki "ijara asosida mulk qilib olish tizimi" (rent-to-own) (bu tizimda fuqaro uyda avval ijarachi sifatida yashaydi, ammo har oy to'laydigan ijara to'lovining bir qismi uy narxining to'loviga yozib boriladi, shu tariqa, bir necha yildan keyin u uy egasiga aylanadi) kabi yangi mexanizmlarni yo'lga qo'yish orqali arzonlik darajasini yanada yaxshilash mumkin.

Shu nuqtai nazardan, 32 million so'mlik subsidiya O'zbekiston uy-joy siyosatining muhim tayanchi bo'lib qolmoqda. Bu yordam uy-joy narxlari oshib borayotgan sharoitda o'z uyi bo'lishni orzu qilayotgan ko'plab oilalar uchun muhim ko'prik vazifasini bajaradi.

Boshlang'ich badal to'lovining yillik daromadga nisbati

(hududlar bo'yicha)



Samarqandda boshlang'ich badal to'lovning yillik daromadga nisbati yuqori ekanligi uy-joy narxlari o'sishining daromadlar o'sishiga nisbatan tezroq ekanligi va viloyatdagi yashirin iqtisodiyot darajasi bilan izohlanadi

4. Uy-joy ijarasi va uning daromadliligi

So'nggi yillarda uy-joy narxлари keskin o'zgarib turgani sababli, ijara bozori va ko'chmas mulkdan olinadigan daromadlar bo'yicha kuzatilayotgan yangiliklar uy-joy bozorining umumiy holatini tushinishda juda muhim ahamiyatga ega. Ijara narxлари aholining to'lov qobiliyatini ham, uy-joyning daromad keltiruvchi aktiv sifatidagi qiymatini ham aks ettiradi. Ijara daromadliligi esa (rental yield) ko'chmas mulkka sarmoya kiritish boshqa moliyaviy vositalarga nisbatan qanchalik jozibadorligini ko'rsatadi. Shu sababli, ijara narxлари va daromadlilikdagi o'zgarishlarni o'rganish O'zbekistonda uy-joy bozori ko'proq sarmoya yoki haqiqiy ehtiyoj uchun rivojlanayotganini tushunishga yordam beradi va bu jarayonlar arzonlik hamda bozor barqarorligiga qanday ta'sir qilayotganini ko'rsatadi.

Hududlar markazlarida ijara narxлари

Pandemiyadan keyingi tez tiklanish davridan so'ng, hududlar markazlaridagi ijara narxлари asta-sekin pasaya boshladi. Bu esa bozorda talab va taklif muvozanati tiklanayotganini anglatadi. 2023-yilning 4-choragidan 2025-yilning 3-choragigacha bir va ikki xonali kvartiralarining o'rtacha ijara narxлари aksariyat hududlar markazlarida kamaydi. Masalan, Buxoro shahrida mediana ijara 220 AQSH dollaridan 200 AQSH dollariga, Farg'ona shahrida 250 AQSH dollaridan 200 AQSH dollariga, Guliston shahrida 250 AQSH dollaridan 215 AQSH dollariga tushdi.

Hududlar markazlarida ijara narxлари

(1 va 2 xonali xonadonlar)



Shu kabi, uch xonali kvartiralarining ijaralari ham ko'pchilik hududlarda qisqardi – Andijon shahrida 500 AQSH dollaridan 400 AQSH dollariga, Farg'ona shahrida 340 AQSH dollaridan 300 AQSH dollariga, Nukus shahrida 284 AQSH dollaridan 239 AQSH dollariga tushdi.

Mediana ijara narxlari pasaygan bo'lsa-da, narxlar tarqoqligi (dispersiya) yuqori bo'lib qolmoqda, ayniqsa bir va ikki xonali uylar bo'yicha. Bu holat joylashuv, bino sifati va qurilish turiga qarab bozor hali ham kuchli segmentlarga bo'linib turganini ko'rsatadi.

Ayniqsa Samarqand va Buxoro shaharlarida yuqori segmentdagi ijaralar barqaror saqlanmoqda. Bunga xorijiy ijarachilar, biznes vakillari hamda turizm bilan bog'liq ijara faoliyati sabab bo'lmoqda. Boshqa tomondan, Andijon, Farg'ona va Namanganda aholi zichligining o'sishi markaziy hududlarda ijaralarni nisbatan barqaror ushlab turmoqda. Bu esa umumiy bozor pasayishiga qaramay, mahalliy talab hali ham yuqori ekanini ko'rsatadi.

Hududlar markazlarida ijara narxlari
(3 xonali xonadonlar)



Toshkent shahrida ijara narxlar

2022–2023-yillardagi keskin o'sishdan so'ng, Toshkent shahridagi ijara narxlar astasekin barqarorlashishni boshladi. Bu talabning kamayishi va taklifning tiklanib borayotganini ko'rsatadi. 2023-yil 4-chorakdan 2025-yil 3-choraggacha bo'lgan davrda barcha turdagi kvartiralar bo'yicha mediana ijara narxlar biroz pasaydi. Bu esa ikki yil davom etgan kuchli bosimdan so'ng bozor muvozanat holatiga qaytayotganini bildiradi.

Bir xonali xonadonlar narxlarining pasayishi

2023-yil oxirida bir xonali kvartiralarining mediana ijara narxlar eng yuqori darajaga yetgan edi. Bunga urush bilan bog'liq migratsiya oqimlari va pandemiyadan keyin qaytgan aholining talabining oshishi sabab bo'lgan. Shundan keyin ko'pchilik tumanlarda narxlar

10–20% ga pasaydi. Eng sezilarli pasayish shahar markazidagi tumanlarda – Mirobod, Shayxontohur va Olmazor tumanlarida kuzatildi. Bu hududlarda qisqa muddatli ijara takliflari ko'paydi va yangi kichik uylar qurib bitkazildi, natijada bozorga qo'shimcha taklif chiqdi. Aksincha, Yakkasaroy va Yunusobod tumanlarida ijara narxlar ancha barqaror bo'ldi. Bunga ushbu hududlardagi barqaror ish o'rinlari va arzonroq yangi uylar ta'minoti sabab bo'ldi. Umuman olganda, narxlarning pasayishi shuni ko'rsatadiki, vaqtinchalik migratsiya tufayli kelib chiqqan talab bosimi endi kamaygan va bozor yana inqiroz gacha bo'lgan normal holatga qaytmoqda.

Toshkent shahrida ijara narxlar

(1 xonali xonadonlar)

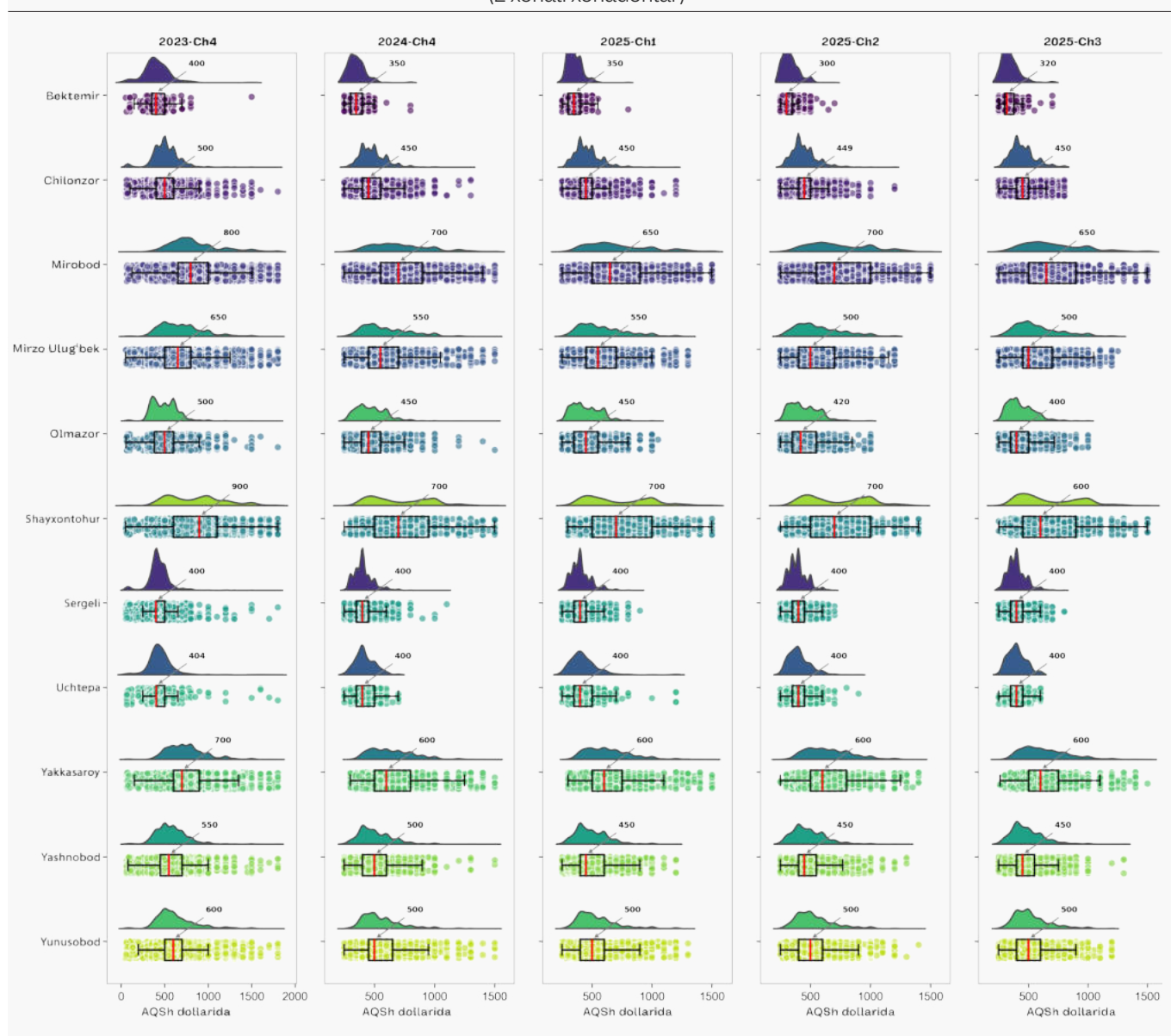


Ikki xonali xonadonlar narxlarining pasayishi

Ikki xonali kvartiralar narxlarining pasayishi eng aniq sezilgan segment bo'ldi. Bunga o'rta daromadli ijarachilarning daromad o'sishining sekinlashuvi tufayli uy-joy byudjetini qayta ko'rib chiqishi sabab bo'ldi. Shayxontohur tumanida mediana oylik ijara narxi 900 AQSH dollaridan 600 AQSH dollariga tushdi. Mirobod tumanida esa shu davr ichida 800 AQSH dollaridan 650 AQSH dollariga pasaydi. Yunusobod va Yakkasaroy tumanlarida narxlarining pasayishi biroz kamroq bo'ldi.

Bu hududlarda yangi uylar ko'p qurilgani va transport qulayligi yuqori bo'lgani sababli ijara narxlar nisbatan balandroq darajada saqlanib qoldi. Bu jarayon bir nechta omillarga, xususan, migratsiya oqimlarining barqarorlashuvi, talabning mavsumiy pasayishi (ayniqsa talabning talabalar tufayli o'zgarishi va kamayishi), yangi qurilishlar hisobiga ijara taklifining ko'payishi, ilgari egasi yashagan uylarning ham ijaraga chiqarilishiga bog'liq.

Toshkent shahrida ijara narxlar
(2 xonali xonadonlar)



Uch xonali xonadonlar

Uch xonali xonadonlarning ijarasi ham asta-sekin pasaya boshladi, biroq pasayish darajasi tumanlarga qarab farq qildi. Yakkasaroy, Mirobod va Shayxontohur kabi hududlarda narxlar mustahkam saqlanib qoldi, bu yerda asosan chet ellik mutaxassislar va biznes sohasi vakillarining talabi ijara narxlari shakllanishiga ko'proq tasir o'tkazadi. Aksincha, Mirzo-Ulug'bek, Yashnobod va Yunusobod tumanlarida yangi uylar ko'p qurilgani sababli ijara narxlari sezilarli darajada pasaydi. Tumanlar bo'yicha ijara narxlari orasidagi farqlar kengaygani bozorning sifat va mahalla infratuzilmasi bo'yicha yanada kuchli segmentlarga bo'linayotganini ko'rsatadi. Uch xonali xonadonlar narx o'zgarishiga sezgirligi oshdi, oilalar uchun uy maydonidan ko'ra maktab va ish joyiga yaqinlik muhimroq bo'lib bormoqda.

Toshkent shahridagi ijara narxlarining hozirgi pasayishi va barqarorlashuvi bir nechta uzoq muddatli va qisqa muddatli omillar bilan bog'liq. 2022–2023-yillarda Rossiya va qo'shni davlatlardan kelgan migratsiya oqimlaridan keyin talab vaqtinchalik oshib ketgan edi. Hozir migratsiya sekinlashgani sababli, ayniqsa jihozlangan kichik kvartiralarga bo'lgan kuchli talab yo'qoldi. Talabalar oqimi hali ham ba'zi tumanlarda qisqa muddatli narx oshishiga sabab bo'ladi, ammo avvalgidek keskin emas. Bozor endi mavsumiy sikllarga moslashgan. Yangi ko'p qavatli uylarning topshirilishi va investitsiya maqsadida sotib olingan kvartiralarining ijaraga chiqarilishi natijasida taklif oshdi. Bu esa narx bosimlarini yumshatdi va tumanlarda ijaraga uy topishni osonlashtirdi. Daromad o'sishining pasayishi va iqtisodiy faollikning sekinlashuvi ijarachilarning narx ko'tarilishiga toqat qilish imkoniyatini chekladi. Shu sababli ko'plab segmentlarda ijara narxlari barqarorlashdi.

Toshkent shahrida ijara narxlari
(3 xonali xonadonlar)



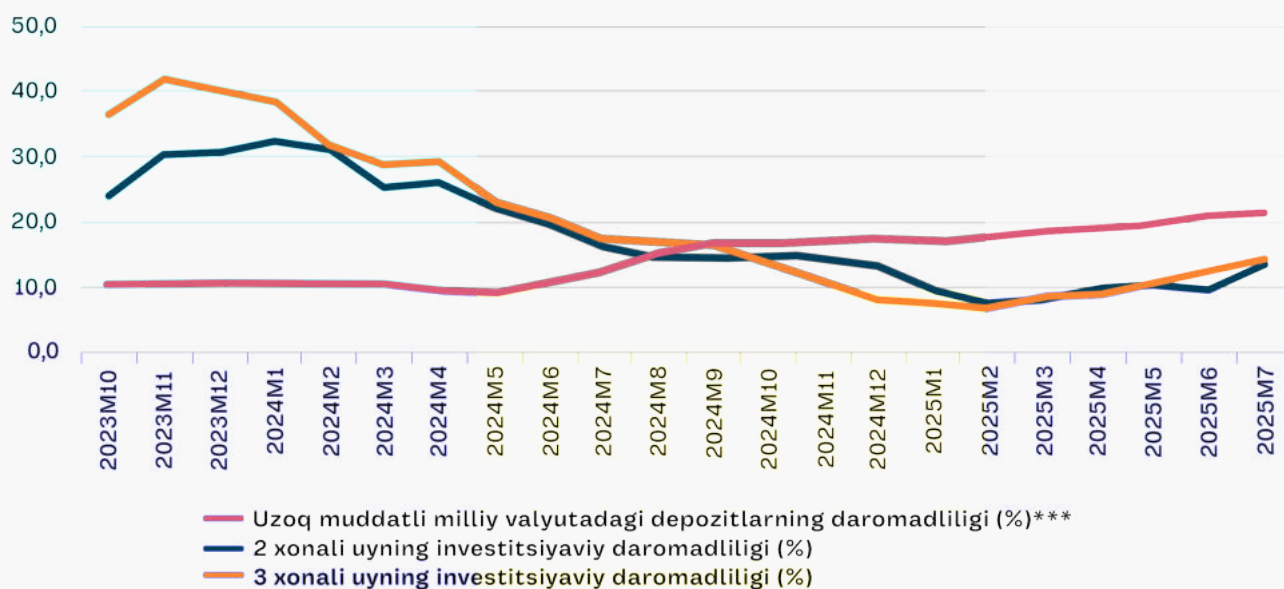
Uy-joyga sarmoya kiritishdan olinadigan daromad

Toshkent shahrida uy-joy bozoriga kiritilgan sarmoyalardan olinadigan daromadlar 2023-yil oxiridagi eng yuqori darajadan so'ng keskin pasaya boshladi. Bozor narxlarning tez o'sishidan keladigan daromad bosqichidan asosan ijara daromadlari ustun bo'lgan, pastroq daromadlilik bosqichiga o'tdi. 2023-yil 4-choragida uy-joydan olinadigan umumiy sarmoya daromadi (ya'ni kapitalning oshishi + ijara daromadi) ikki xonali xonadonlarda 31%, uch xonali xonadonlarda 40% ga yetgan edi. Bu davrda daromadlarning katta qismi (umumiy rentabellikning uchdan ikki qismi) narxlarning o'sishidan kelib chiqqan kapital daromadi hisobiga bo'lgan. Biroq 2024-yil boshidan boshlab uy narxlari o'sishi keskin sekinlashdi, ayrim oylar hatto manfiy kapital daromadi qayd etildi. Natijada, sarmoya rentabelligi tez tushib ketdi va 2025-yilning birinchi yarmida 10–15% atrofida shakllandi. Shu bilan birga, milliy valyutadagi uzoq muddatli bank omonatlarining daromadlilik bu davrda barqaror bo'lib, 10–12% ni tashkil qildi.

2025-yil o'rtalariga kelib esa 20–21% ga oshib, deyarli ikki yil ichida birinchi marta uy-joydan olinadigan daromadni ortda qoldirdi.

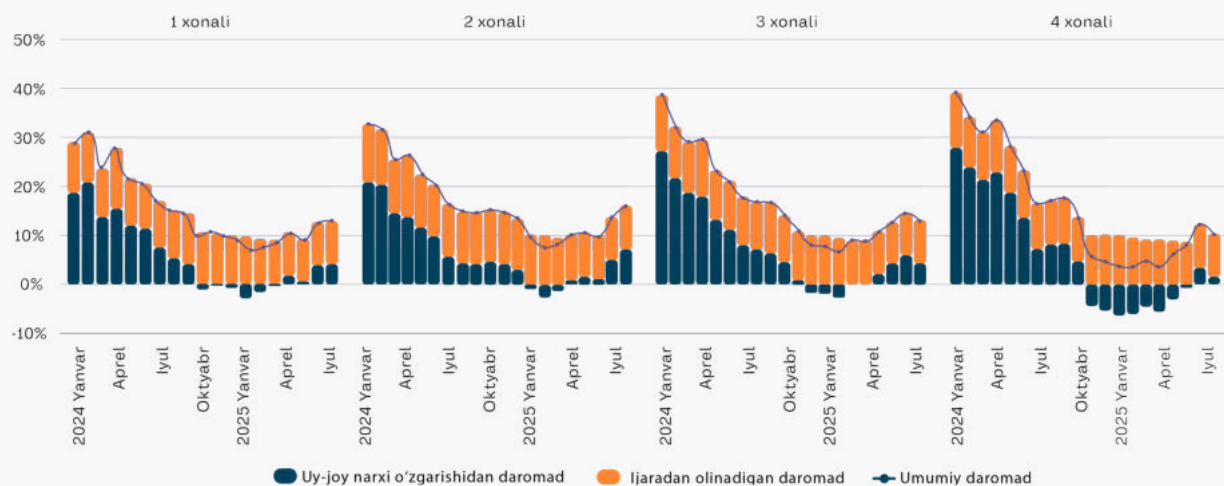
Toshkent tumanlari bo'yicha ko'rsatkichlarni solishtirganda, katta farqlar kuzatiladi. Mirobod va Shayxontohur kabi markaziy tumanlar 2023-yilda eng kuchli spekulativ o'sishni boshdan kechirgan edi. Ammo narxlar o'sishito'xtagach, bu hududlardakeskinpasayish kuzatildi, umumiy sarmoya daromadi cho'qqi davrdagi 35–40% dan 2025-yil yanvariga kelib 10% dan ham pastga tushdi. Aksincha, Sergeli, Uchtepa va Yangihayot kabi shahar chetidagi tez rivojlanayotgan tumanlarda ko'rsatkichlar ancha barqaror bo'ldi. Bu hududlarda ijara talabi barqarorligi va boshlang'ich narxlarning pastroq bo'lgani sababli sarmoya daromadi 12–16% atrofida saqlanib qoldi. Xonadon xonalari soniga qarab farqlar ham kuchaydi: ilgari katta (uch xonali) kvartiralar kichik uylar bilan solishtirganda ko'proq daromad bergan bo'lsa, endi aksincha, katta uylar bo'yicha daromadlilik 40% dan 10% dan past darajaga tushdi; kichik uylar (bir va ikki xonali) esa 12–15% atrofida barqarorlashdi, chunki ularning ijara daromadlilik barqaror bo'lib qoldi.

Toshkent shahridagi uy-joy bozorida sarmoya daromadlilik

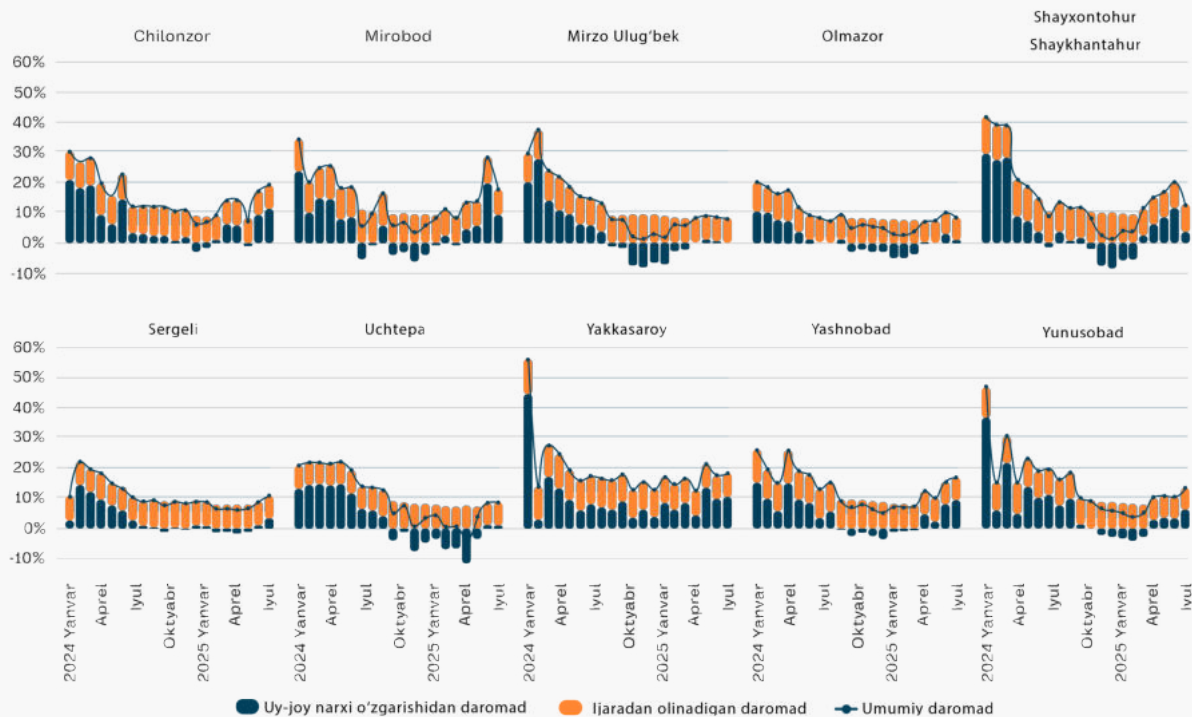


Izoh: *** Milliy valyutadagi depozitlar rentabelligini hisoblashda so'mning AQSh dollariga nisbatan qadrsizlanishi ham inobatga olingan.

Toshkent shahrida uy maydoni bo'yicha aktiv narxining o'sishidan olingan daromad va ijara daromadi (xonadon sotib olish narxining foizi hisobida)



Toshkent shahrining tumanlari bo'yicha aktiv narxining o'sishidan olingan daromad va ijara daromadi (xonadon sotib olish narxining foizi hisobida)





III. Ipoteka bozori



1. Ipoteka bozorining joriy holati va rivojlanishi

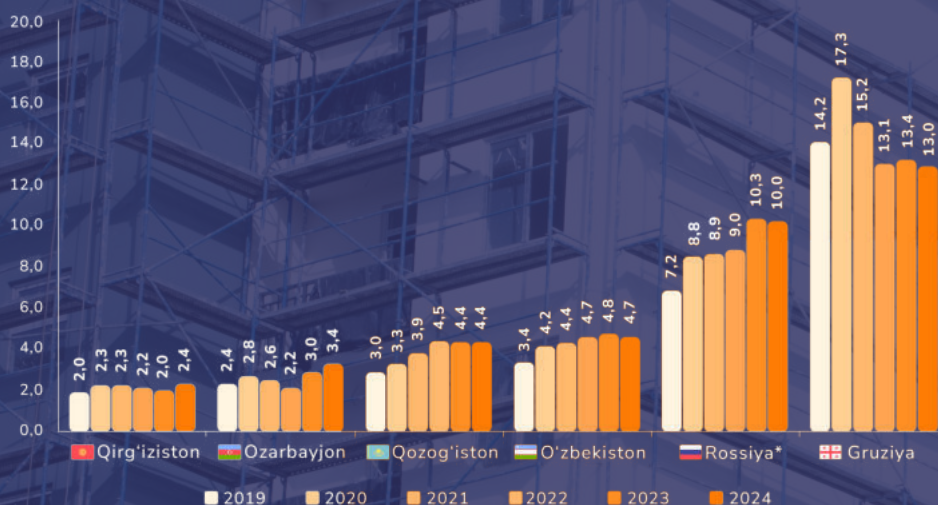
O'zbekistonda davlat tomonidan ipoteka bozorini moliyalashtirishni qo'llab-quvvatlash, shaharlarda uy-joyga bo'lgan talabning ortishi hamda moliya tizimining takomillashishi natijasida ipoteka bozorining ko'lami oshib bormoqda. 2020-2024-yillarda jami ipoteka kreditlari hajmi nominal miqdorda 2 barobarga oshib, 17,1 trillion so'mga yetdi. Mazkur davr oralig'ida ipoteka kreditlarining ortishiga aholi soni va yangi uy-joy qurilishining ko'payishi hamda maqsadli davlat dasturlarning amalga oshirilishi bilan izohlanadi. Ipoteka kreditlarini uzaytirilgan va qat'iy belgilangan stavkalarda ajratilishi hamda raqamlashtirish jarayonlari aholiga ipoteka kreditlarini olish imkoniyatlarini kengaytirdi.

Shu bilan birga, ipoteka bozorini moliyalashtiruvchi Iqtisodiyot va moliya vazirligi hamda O'zIQMK bozorda likvidlikni barqarorlashtirib, uzoq muddatli moliyalashtirishga bo'lgan ishonchni mustahkamladi.

Bugungi kunda ipoteka bozori ikkita tizim orqali moliyalashtirilmoqda. Bunda, tijorat banklari o'z mablag'lari, davlat mablag'lari yoki maqsadli resurslar hisobidan ipoteka kreditlarini moliyalashtirishi mumkin. Ushbu tizim ipoteka bozorini kengaytirish bilan birga, bozorning davlat resurslariga bog'liqligini oshirdi.

O'zbekistonda ipoteka kreditining ko'lami

So'nggi yillarda ipoteka kreditlari hajmi keskin oshdi va uy-joy bozorini uzoq muddatli moliyalashni ta'minlovchi institutsional mexanizmlar yaratildi (O'zIQMKning tashkil etilishi). Natijada, 2019-2024-yillarda ipoteka kreditlari qoldig'ining YaIMga nisbati 3,4% dan 4,7% gacha yetdi va ipoteka kreditining ko'lami o'rta darajada shakllandi. Xususan, 2024-yilda Qozog'istonda kredit qoldig'ining YaIMga nisbati 4,4% ni, Ozarbayjonda 3,4% ni hamda Qirg'iz Respublikasida 2,4% ni tashkil etdi. Lekin, O'zbekistonda ipoteka bozorining ko'lami Rossiya (10%) va Gruziyadagi (13%) darajalardan ortda qolmoqda.



Izoh: Rossiyada ipoteka kreditlari faqat ko'p qavatli uy-joy uchun ajratilgan kreditlarni (HML) o'z ichiga oladi.

O'zbekistonda ipoteka bozorini qo'llab-quvvatlashga qaratilgan chora-tadbirlarni amalga oshirilishi, shu jumladan, davlat subsidiya dasturini ishga tushirilish, ipoteka kreditlarini uzoq muddatda taqdim etilishi, ipoteka kreditlarini moliyalashtirish manbalarini ko'payishi ipoteka bozorining ko'lamini oshishiga hissa qo'shmoqda. Shu bilan birga, ipoteka kredit qoldig'ining YaIMga nisbatini o'rta darajada shakllanganligi ipoteka bozorini rivojlantirish imkoniyatlarini ishga solish zarurligini ko'rsatmoqda. Shu sababli, ipoteka kredit bozorining ko'lamini 8-10%li benchmark darajaga yetkazish quyidagilarga bog'liq:

- Uzoq muddatli moliyalashtirish imkoniyatlarini kengaytirish;
- Ipoteka krediti foiz stavkalarini pasaytirish orqali uy-joyi sotib olish imkoniyatlarini oshirish;
- Ikkilamchi bozor instrumentlarini ishga solish, shu jumladan, ipoteka bilan kafolatlangan qimmatli qog'ozlarni chiqarish va institutsional investorlarni jalb etish.

Umuman olganda, O'zbekistonda ipoteka krediti bozori rivojlanishning dastlabki bosqichidan shakllanish darajasiga o'tib, mamlakatda makroiqtisodiy barqarorlik va moliya bozorining rivojlanishi hamda davlat tomonida qo'llab-quvvatlashni davom etishi ipoteka bozori ko'lamini kengayishiga olib keladi.

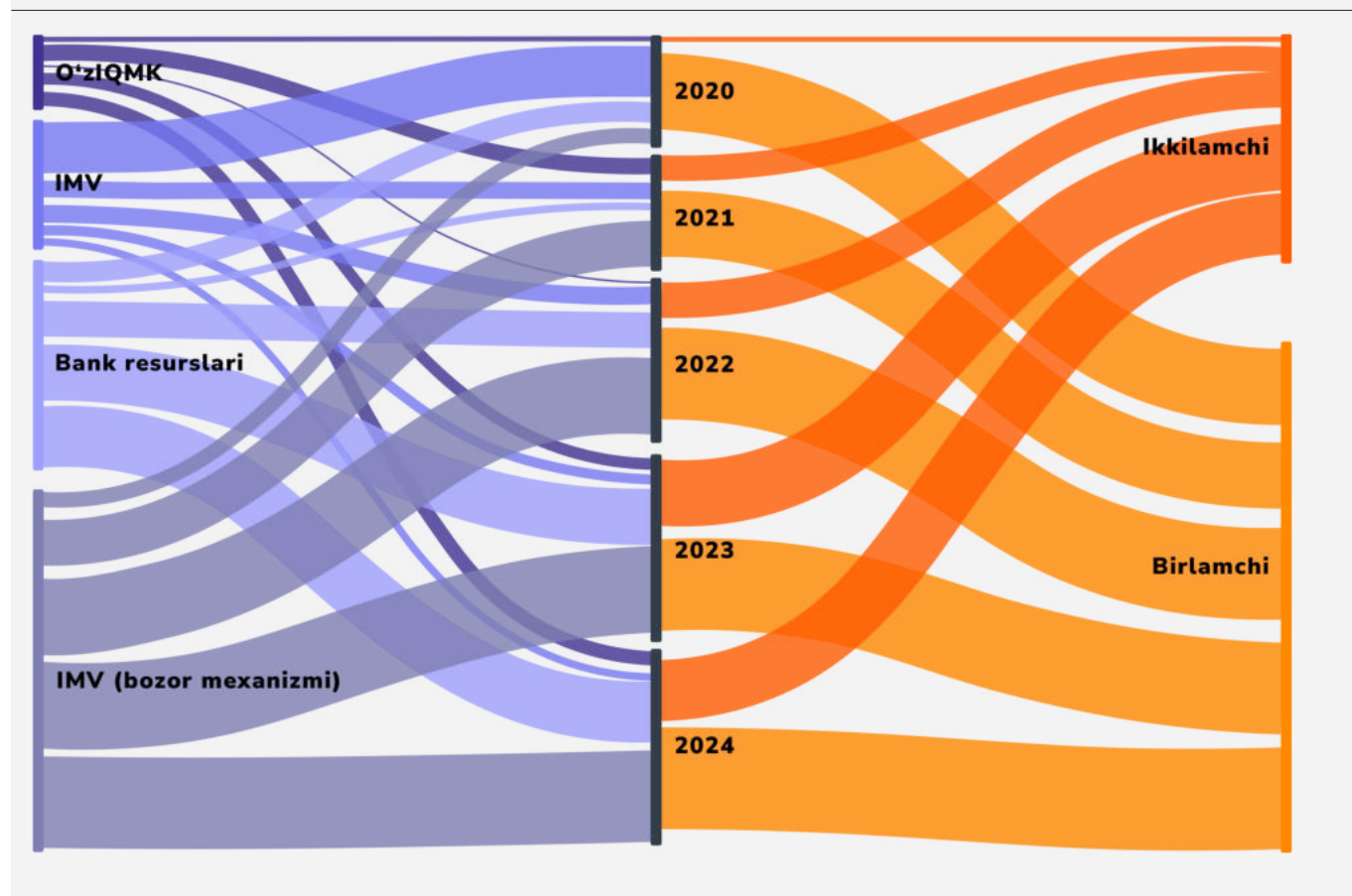
2. Ipotekani moliyalashtirish manbalari

Ipoteka bozorida institutsional mexanizmlarni mustahkamlanishi va ipotekani moliyalashtirish manbalarini diversifikatsiyalashuvi ipoteka kreditlarining moliyalashtirilish tarkibini o'zgartirdi. 2020-yilda jami ajratilgan ipoteka kreditlarining 22,4% tijorat banki mablag'lari, 76,9% davlat mablag'lari hamda 0,7% O'zIQMK mablag'lari hisobidan moliyalashtirildi. 2024-yilda esa ipoteka kreditlarini moliyalashtirishda tijorat banki mablag'larining ulushi sezilarli darajada oshdi. Mazkur davrda ipoteka kreditlarini moliyalashtirishda tijorat banki mablag'larining ulushi 35% ga va O'zIQMK mablag'larining ulushi 9,2% ga yetgan bo'lsa, davlat byudjeti mablag'larining ulushi 56% gacha qisqardi.

Birlamchi va ikkilamchi bozor

Uy-joyni moliyalashtirish tizimining yaxshilanishi ipoteka bozorini kengayishiga olib keldi. 2020-yilda ipoteka bozori asosan birlamchi uy-joy bozoriga tayanib, ipoteka kreditlarining 3% ikkilamchi uy-joy bozoriga yo'naltirilgan. Keyingi yillarda ikkilamchi uy-joy bozorida ipoteka kredit ajratishda cheklovlarning yumshatilishi, tijorat banklari tomonida ikkilamchi uy-joy bozoriga ipoteka mahsulotlarini taklif etilishi natijasida ikkilamchi bozorga ajratilgan kreditlar miqdori oshdi. Xususan, 2021-2022-yillarda ikkilamchi uy-joy bozoriga ajratilgan ipoteka kreditlarining ulushi 25% gacha, 2023-yilda 42% gacha oshdi va 2024-yilda 39% atrofida barqarorlashdi.

Ipoteka kreditlarining moliyalashtirish manbalari



Ushbu tarkibiy o'zgarish ipoteka ekotizimining diversifikatsiyalashganligi va likvidligi ortayotganligini ifodalab, uy-joy sotib olishni moliyalashtirish tobora ko'proq aholini uy-joy bilan ta'minlash va bozor aylanmasini qo'llab-quvvatlayotganligidan dalolat beradi. Lekin, ikkilamchi uy-joy bozoriga ajratilgan ipoteka kreditlarining ortayotganligi tijorat banklarida moliyaviy barqarorlikni ta'minlashda xatarga asoslangan narxlarni va garovni baholash amaliyotlarini takomillashtirish zarurligini ko'rsatadi.

Ikkilamchi bozorning kengayishi uy-joy moliyalashtirish tizimida tarkibiy siljishga olib kelgan bo'lsa-da, 2022-yildan 2025-yil o'rtalarigacha bo'lgan davrda ikki bozor segmentining ipoteka bozoridagi faolligidagi yaqqol siklik o'zgarishlar bilan ham ajralib turdi. Ushbu o'zgarishlar makroiqtisodiy o'zgarishlarni, jumladan qattiq pul-kredit siyosati va o'zgaruvchan to'lov qobiliyatini, shuningdek uy-joy taklifi, narxlar dinamikasi va davlatning uy-joy bozoridagi qo'llab-quvvatlashi o'rtasidagi o'zaro ta'sirni aks ettirdi.

2022-2023-yillarda yangi uy-joyga bo'lgan talabning yuqori darajada shakllangan va uy-joy narxlarining rekord darajada qimmatlashgan sharoitda birlamchi bozorga ajratilgan ipoteka kreditlari soni hududlar kesimida o'rtacha 25% ga qisqardi. Mazkur davrda uy-joy narxleri va qurilish xarajatlari aholi daromadidan yuqori o'sishi aholining uy-joy sotib olish qobiliyatini pasaytirib, ajratilgan ipoteka kreditlari sonini qisqartirdi. Shuningdek, Iqtisodiyot va moliya vazirligi mablag'lari hisobidan moliyalashtiriladigan ipoteka kreditlarining maksimal miqdori Toshkent shahri uchun 420 million so'm va boshqa hududlarda 330 million so'm etib belgilanganligi ko'plab potensial xaridorlarning qarz olish qobiliyatini pasaytirdi, ularni imtiyozli va bozor stavkasidagi kreditlarni birgalikda olishga yoki xaridlarini kechiktirishga olib keldi. Shu bilan birga, ishlab chiquvchilar bo'lib-bo'lib to'lashga asoslangan oldindan sotish va o'z-o'zini moliyalashtirishga tobora ko'proq tayanishi bank kreditiga bevosita bog'liqlikni kamaytirdi. Natijada, aholi uy-joy narxleri oshib borayotgan va subsidiyalar qamrovi qisqarishi sharoitida uy-joy sotib olishda muqobil moliyalashtirishni izlashlari yangi uy-joyga bo'lgan talab va ipoteka kreditlari taklifi o'rtasida vaqtinchalik uzilishni yuzaga keltirdi.

2022-2025*-yillarda ajratilgan ipoteka kreditlar sonining o'zgarishi (%)

Hudud	Birlamchi uy-joy bozori				Ikkilamchi uy-joy bozori			
	2022	2023	2024	2025	2022	2023	2024	2025
Qoraqalpog'iston	-5.9	-26.3	-25.1	45.8	15.1	101.5	-26.7	-20.1
Andijon	29.8	-27.2	30.8	45.6	28.2	3.4	-41.4	-38.1
Buxoro	10.8	-27.9	-30.5	34.1	25.3	56.2	-19.3	-5.0
Jizzax	29.1	-29.5	7.5	75.4	211.6	10.1	-41.6	-28.2
Qashqadaryo	-1.0	-2.6	-4.0	46.3	51.3	55.8	-32.5	-3.6
Navoiy	64.9	-11.9	-24.3	5.2	68.1	55.4	-25.1	10.3
Namangan	-0.7	-20.3	-9.8	20.8	29.8	30.5	-22.5	-16.2
Samarqand	17.4	-35.1	6.1	8.3	68.9	71.2	-16.8	-34.8
Surxondaryo	-11.0	-28.5	-1.2	46.4	63.6	35.4	-14.6	0.0
Sirdaryo	-12.6	-24.4	-38.2	98.1	75.7	59.4	-56.8	-8.8
Toshkent	7.8	-42.1	-38.1	56.8	16.8	82.2	-44.5	-19.6
Farg'ona	-1.1	-33.8	15.2	18.4	42.8	64.2	-43.0	-39.3
Xorazm	20.6	-27.4	20.3	60.2	58.1	51.9	-36.3	-32.2
Toshkent sh.	46.9	-12.8	-4.4	27.9	-0.2	69.3	-10.9	-3.3

Izoh: *2025-yilning yanvar-sentyabr oylarida



2022-2023-yillarda ikkilamchi bozorda ipoteka kreditlarining foiz stavkalari yuqori darajada shakllangan bo'lsa-da, ikkilamchi bozordan uy-joy sotib olishga ajratilgan ipoteka kreditlari soni keskin ko'paydi. Ushbu holatni ikkilamchi bozorda uy-joyning nisbatan arzonligi, milliy valyutaning qadrsizlanishi va uy-joy narxlarining oshishi bo'yicha kutilmalar hamda ijarada yashovchilarga jozibador bo'lgani bilan izohlash mumkin. Xususan, yangi uy-joylarning 1 metr kvadrati uchun o'rtacha narx ikkilamchi bozordagiga nisbatan 214-294 AQSH dollariga qimmatroq shakllandi. 2023-yilda MHTI tomonida olib borilgan so'rovnoma natijalariga ko'ra, respondentlarning 94% uy-joy narxlari oshishini kutgan bo'lsa, Markaziy bank uy xo'jaliklari so'rovida qatnashgan respondentlarning 42-70% milliy valyuta kursining qadrsizlanishini kutgan. Shuningdek, ikkilamchi uy-joy bozoridagi uylarning foydalanishga tayyorligi ijara uy-joylarida yashovchi uy xo'jaliklari ipoteka krediti asosida uy-joy sotib olishning jozibadorligini oshirdi. Jumladan, 2023-yilda Toshkent shahrida o'rtacha ijara narxining oylik o'rtacha ipoteka to'loviga nisbati 40% ni tashkil etdi.

2024-yildan birlamchi bozorga ajratilgan ipoteka kreditlari soni ko'payishni boshladi. 2025-yilning yanvar-sentyabr oylarida qurilish kompaniyalari tomonidan chegirmalar e'lon qilinishi va ipoteka kreditini olish sharoitlarini yaxshilanishi natijasida birlamchi bozorga ajratilgan ipoteka kreditlar soni ko'paydi.

Ushbu holat 2021-2023-yillarda qurilish boshlangan uy-joy loyihalarining tugallanilishi va tijorat banklarining yangi qurilgan uy-joylarni sotib olishda qiziqishining ortishi hamda energiya tejamkor uy-joylarni qurilishi bo'yicha davlat siyosatining yuritilishi bilan izohlanadi. Lekin, mazkur davrda 2022-2023-yillarga nisbatan talabning nisbatan qisqarishi ikkilamchi uy-joyga ajratilgan kreditlar sonini qisqarishiga ta'sir qildi. Shuningdek, yuqori real foiz stavkalari, qat'iy baholash standartlari va birlamchi bozor uchun imtiyozli kreditlarining jozibadorligi ikkilamchi bozori uchun ipoteka kreditlarini olishning jozibadorligini pasaytirdi.

Ipoteka kreditlarining o'rtacha dinamikasi

Uy-joy narxlarining o'sishi va kredit olish imkoniyatlarining kengayishi hamda qarz oluvchilarning munosabatining o'zgarishi natijasida hududlarda ajratilgan ipoteka kreditlarining o'rtacha miqdori oshdi. Birlamchi va ikkilamchi bozorning rivojlanishi va aholining uy-joy sotib olish qobiliyatidagi tafovutlar sababli hududlar kesimida ajratilgan ipoteka kreditlarining o'rtacha miqdori va uning o'sishida sezilarli darajada farqlanishlar kuzatildi.

2021-2024-yillarda birlamchi bozor uchun ajratilgan ipotekaning o'rtacha miqdori 156 million so'mdan 265 million so'mga yetdi. Mazkur davrda ajratilgan ipoteka kreditlarning o'rtacha miqdorining oshishi ipoteka bozori kengayganligi, hududlar kesimida yangi uy-joy

qurilishlarining ko'payganligi, qurilish xarajatlarining ortganligi hamda hududlar kesimida aholing ipoteka kreditini to'lash qobiliyatini yaxshilanganligidan dalolat beradi. Jumladan, 2021-2024-yillarda ajratilgan ipoteka kreditlarining o'rtacha miqdori Qoraqalpog'iston Respublikasida 139% ga, Qashqadaryoda 125% ga, Xorazm viloyatida 140% ga oshib, ushbu hududlarda yangi uy-joylar ko'payganligini va uy-joy qurilish narxlarining oshishini ifodalaydi. Toshkent shahri kabi yirik shahar markazlarida ipoteka kreditlarining o'rtacha hajmi 2022-yilda 297 million so'mga yetgan bo'lsa-da, 2024-yilda uy-joy narxlarining barqarorlashgani va bozorga ko'proq maydoni nisbatan kichikroq bo'lgan uy-joylar kirib kelganligi ajratilgan ipoteka kreditlar miqdorining biroz pasayishiga olib keldi.

Ikkilamchi uy-joy bozoriga ajratilgan ipoteka kreditlar miqdori 2021-2024-yillarda 163 million so'mda 263 million so'mgacha oshdi. Mazkur davrda ikkilamchi uy-joy bozoriga ajratilgan ipoteka kreditlarining asosiy qismi Toshkent shahriga to'g'ri kelishi hududlar kesimida ikkilamchi bozor uchun ajratilgan o'rtacha ipoteka kreditlar miqdorida sezilarli tafovutlar kuzatildi. Xususan, Toshkent shahrida ikkilamchi uy-joylarning qimmatlashishi va qayta moliyalashtirish tizimidan foydalanishning ortishi sababli ajratilgan ipoteka kreditlarining

o'rtacha miqdori 2021-yildagi 272 million so'mdan 2024-yilda 614 million so'mgacha yetdi. Shu bilan birga, ikkilamchi uy-joy bozorida narxlar va aholining to'lov qobiliyati nisbatan pastroq bo'lgan hududlardan Xorazm viloyati va Qoraqalpog'iston Respublikasida ajratilgan ipoteka kreditlarining o'rtacha miqdori past darajada shakllandi.

Ikkala bozorda o'rtacha ipoteka hajmining barqaror o'sishi uy-joyni moliyalashtirishning takomillashganini ko'rsatsa-da, narxlar va to'lov qobiliyati bo'yicha xatarlarni oshib borayotganligini ham ifodalamoqda. Shu sababli, ipoteka kreditlarning o'rtacha miqdori uy xo'jaliklari daromadlaridan tezroq o'sib borayotgan, shu jumladan, keyingi davrlarda narxlarning to'g'rilanishi bo'yicha sharoitlar mavjud bo'lsa moliyaviy barqarorlikni ta'minlashda prudensial kreditlash standartlari va samarali qiymat-kredit nisbati (Loan-to-value (LTV)) koeffitsiyentlarini saqlab qolish zarurdir.

Ipoteka kreditlarining o'rtacha miqdori, million so'm

Hudud	Birlamchi uy-joy bozori				Ikkilamchi uy-joy bozori			
	2021	2022	2023	2024	2021	2022	2023	2024
Qoraqalpog'iston	107,5	127,4	164,2	256,6	109,8	137,2	164,8	167,9
Andijon	177,0	211,5	261,2	287,2	178,1	199,3	235,9	261,8
Buxoro	134,2	175,7	230,3	265,4	155,4	167,2	220,5	271,7
Jizzax	136,6	218,7	225,3	261,5	161,1	168,6	200,2	202,8
Qashqadaryo	114,7	155,4	195,1	258,0	147,1	159,6	196,6	217,6
Navoiy	156,2	200,6	233,1	243,5	155,6	159,8	205,8	233,6
Namangan	151,9	195,5	266,0	282,3	147,4	156,3	198,1	220,3
Samarqand	182,9	199,3	251,8	285,6	173,3	195,3	281,1	336,5
Surxondaryo	149,2	195,3	251,9	280,0	169,5	163,9	192,7	269,8
Sirdaryo	150,2	200,7	238,6	264,0	164,1	142,3	166,3	170,4
Toshkent	134,4	135,7	191,8	247,9	152,3	215,4	245,0	290,2
Farg'ona	148,1	177,2	248,1	275,2	138,3	166,7	226,0	233,9
Xorazm	96,9	136,0	185,3	232,8	163,6	152,9	199,8	187,3
Toshkent shahri	236,9	296,7	284,8	267,6	272,4	326,8	402,1	614,1

Ipoteka bozorida tijorat banklarining o'rne

Ipoteka bozorida tijorat banklarining konsentratsiyasi o'rta darajada shakllandi.

2024-yilda ipoteka kredit qoldiqlarining 73% oltita yirik bank – Ipoteka-bank, Xalq banki, O'zbekiston O'zmilliybanki (O'zmilliybank), SQB, Agrobank va BRB larning hissasiga to'g'ri keldi. Bunda, Xalq banki va Ipoteka-bankning birgalikda ipoteka bozorining uchdan bir qismidan ko'prog'ini egalladi. Ipoteka bozorining qolgan ulushi kichik tijorat banklari, shu jumladan, kengayib borayotgan xususiy va xorijiy tijorat banklari o'rtasida taqsimlanadi.

Davlat ulushi mavjud banklar ipoteka kreditlarini moliyalashtirishda asosan davlat resurslariga tayandi.

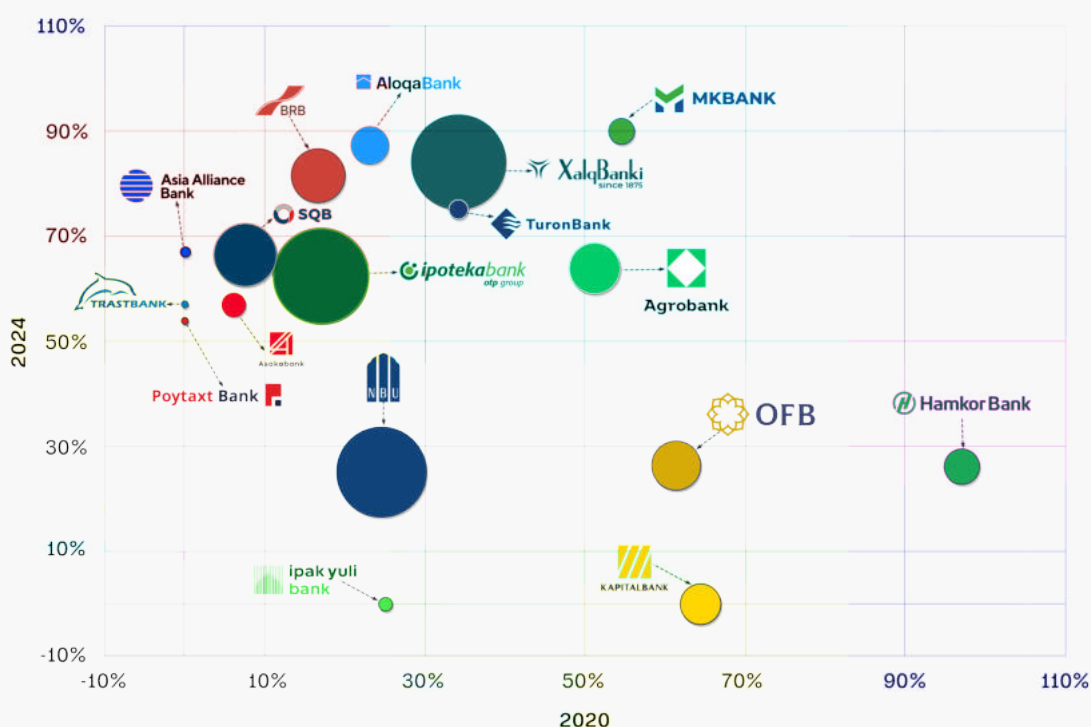
2024-yilda Mikrokreditbank tomonidan berilgan ipoteka kreditlarining 90% davlat mablag'lari hisobidan moliyalashtirilgan bo'lsa, Aloqabankda ushbu ko'rsatkich 87%, Xalq bankida 84%, BRBda 82%, Turonbankda 76%, SQBda 66%, Agrobankda 64%, Asakabankda 57% ni tashkil qildi. Ushbu tijorat banklarining ipoteka kreditlarini moliyalashtirishda byudjet mablag'lariga tayanishini davlat uy-joy dasturlarini amalga oshirishdagi o'rne bilan izohlash mumkin.

2020-yildan davlat mablag'lari hisobidan ipoteka kreditlarini moliyalashtirish hajmi oshishni boshladi. Ipoteka-bankning ipoteka

kreditlarini moliyalashtirishda davlat mablag'larining ulushi 2020-yildagi 17% dan 2024-yilda 62% gacha oshgan bo'lsa (2024-yilda jami ipoteka bozoridagi ulushi – 19%), Xalq bankida 34% dan 84% gacha (18%), BRBda 17% dan 82% gacha (5%), SQB da 7% dan 66% gacha (8%) oshdi. Ushbu o'zgarishlar ipoteka kreditlarini qayta moliyalashtirishda tarkibiy qayta muvozanatlanishni aks ettirib, yuqori foiz stavkalar saqlangan sharoitda ipoteka kreditlarining o'sishini davlat va davlat ishtirokidagi (quasi-state) institutlar ta'minlaganligini ifodalaydi.

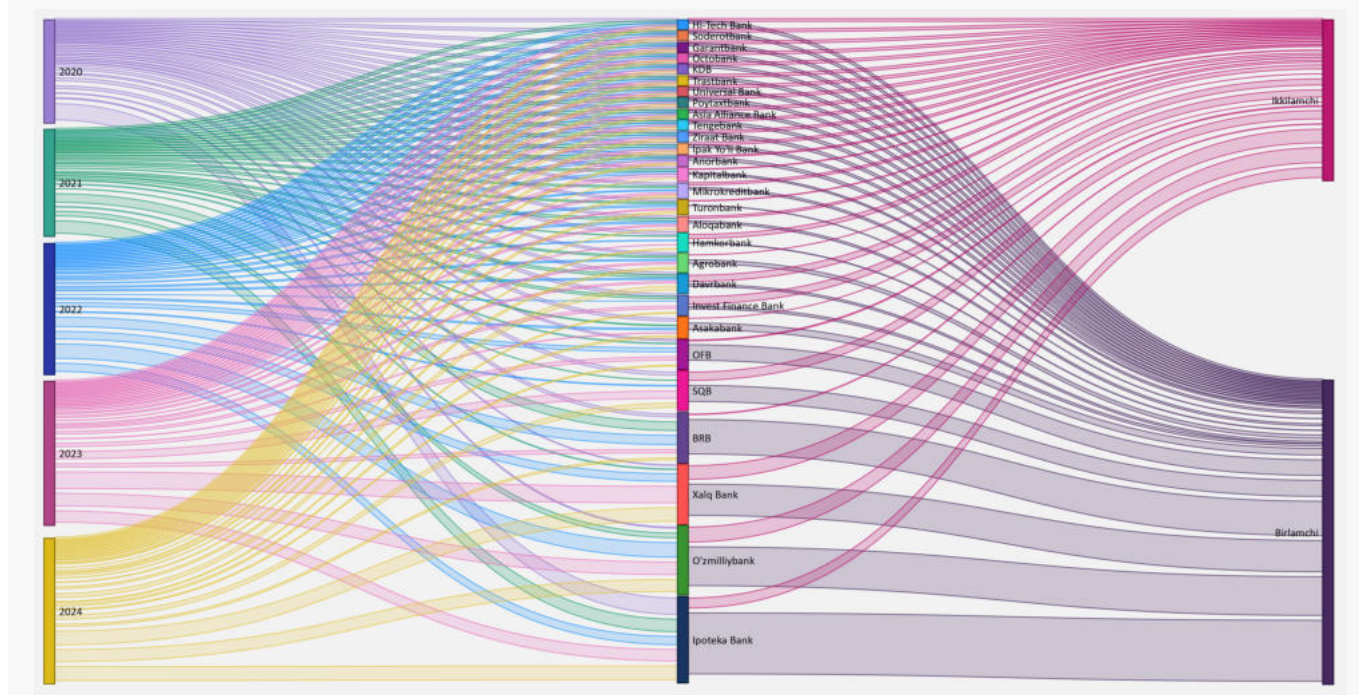
Hatto bozor ulushi uncha katta bo'lmagan kichik xususiy banklar orasida ham davlat mablag'lari ipotekani moliyalashtirishning muhim manbaiga aylandi. 2024-yilda «Asia Alliance Bank» (ipoteka kreditlashdagi ulushi 0,16%) ipoteka kreditlarining 67 foizini, «Poytaxtbank» (0,05%) 54 foizini va «Trastbank» (0,07%) 57 foizini davlat manbalari hisobidan moliyalashtirgan. Ipoteka kreditlarini moliyalashtirishda davlat resurslaridan kengroq foydalanish shuni ko'rsatadiki, kichik tijorat banklariga ipoteka bozoriga kirish yoki kengayish imkonini berdi, bu esa tizimni diversifikatsiya qilish va kreditlashni ko'proq hududlarga kengaytirishga yordam berdi.

2020-2024- yillarda ipoteka kreditini moliyalashtirishda davlat mablag'larining ulushi



Izoh: Pufak hajmi bankning jami ipoteka bozoridagi ulushini ko'rsatadi

Tijorat banklarining ipoteka bozoridagi o'z rni

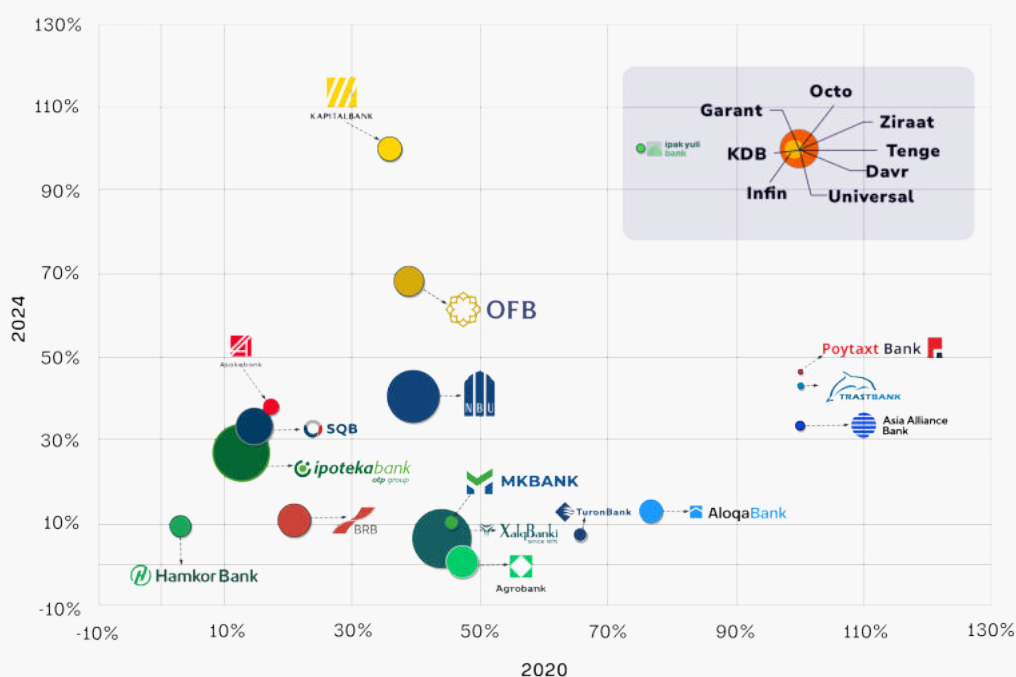


Tijorat banklari resurlaridan moliyalashtirgan ipoteka kreditlari

Kichik tijorat banklari o'z mablag'lari hisobidan moliyalashtirgan ipoteka kreditlar hajmi oshmoqda. 2024-yilda Davr Bank, Kapitalbank, Ipak Yuli Bank, Infinbank hamda Universal Bank ipoteka kreditlarini moliyalashtirishda o'z mablag'lari hisobidan ajratilgan resurslarning ulushi 100% ga yetdi. Ushbu banklarning ipoteka bozoridagi ulushi 15% dan kam bo'lsa-da, ularning depozit va taqsimlanmagan foydasi

hisobidan ipotekani moliyalashtirish imkoniyatlari mavjudligini ko'rsatmoqda. Bu esa ularga ipoteka kredit foiz stavkalari va shartlarini belgilash imkoniyatini bersa-da, ipoteka kreditining moliyalashtirish xarajatlari oshganda likvidlik xatarini yuzaga keltirishi mumkin.

2020-2024- yillarda ipoteka kreditini moliyalashtirishda banklar o'z mablag'lari ulushi



Izoh: Pufak hajmi bankning jami ipoteka bozoridagi ulushini ko'rsatadi

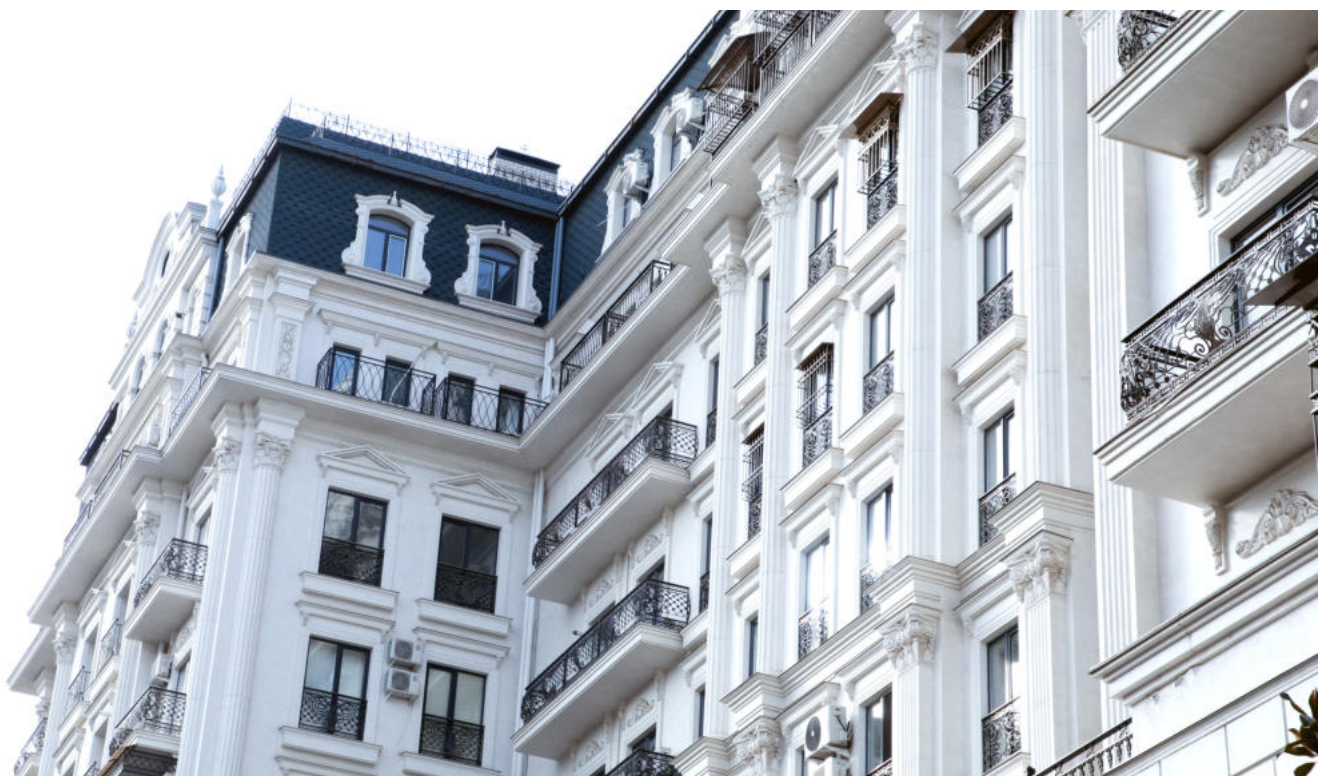
Yirik tijorat banklarining o'z mablag'lari hisobidan moliyalashtirilgan ipoteka kreditlarining ko'lami kamaydi. Xalq banki, Agrobank, BRB, Aloqa Bank, Turon Bank, Mikrokredit banklarida o'z mablag'lari hisobidan ajratilgan ipoteka kreditlarining ulushi keskin qisqardi. Xususan, 2020-2024-yillarda Xalq banki o'z mablag'lari hisobidan ajratgan ipoteka kreditlarning ulushi 40% dan 6% gacha, Agrobankda 47% dan 1% gacha, Aloqa bankda 77% dan 13% gacha qisqardi. Ushbu holat davlat resurslari va O'zIQMK mablag'larini ipoteka kreditini moliyalashtirishda uzoq muddatli va yirik hajmda jalb etish imkoniyatlarining oshganligi bilan izohlanadi.

O'zIQMK mablag'lari hisobidan moliyalashtirilgan ipoteka kreditlari

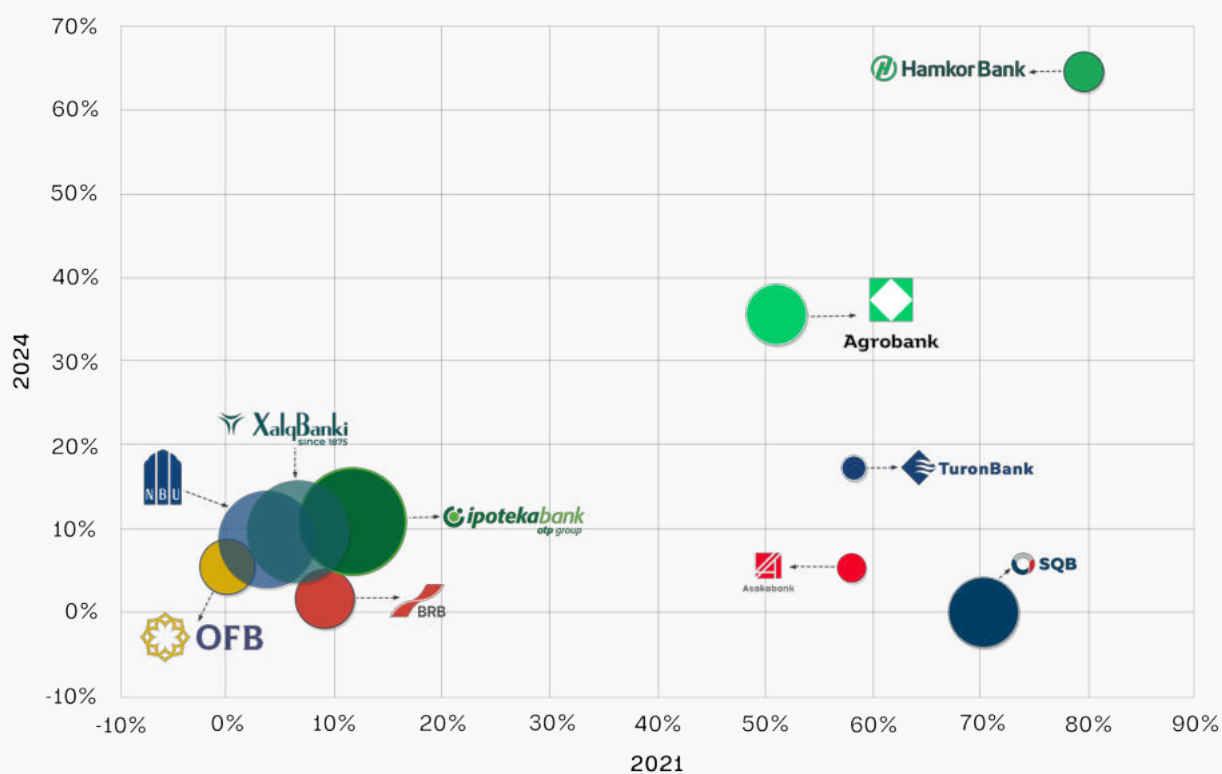
O'zIQMK resurslari hisobidan moliyalashtirilgan ipoteka kreditlarining ko'lami oshmoqda. Ipoteka bozorida yuqori foiz stavkalar va depozitlar orqali ipoteka kreditlarini moliyalashtirishning cheklanganligi sababli tijorat banklarida O'zIQMKning resurslari orqali ipoteka kreditlarini moliyalashtirishga ehtiyoj ortmoqda. Xususan, 2020-2024-yillarda yirik tijorat banklaridan Ipoteka-bank, Xalq banki, Agrobank, O'zmilliybankda O'zIQMK talablari bo'yicha standart kredit portfelini yaratish imkoniyatining mavjudligi sababli ushbu tijorat banklarida O'zIQMK resurslari hisobidan

moliyalashtirgan ipoteka kreditlar hajmi oshdi. Shuningdek, Hamkorbank va OFB kabi o'rta darajadagi va xususiy banklarda likvidliklarini boshqarish va uzoq muddatli ipoteka kreditlar hajmini oshirishda O'zIQMK resurslarini jalb etdi.

Kichik yoki yaqinda tashkil etilgan tijorat banklari ipoteka kreditlarini o'z mablag'lari yoki davlat resurslari hisobidan moliyalashtirmoqda. Ushbu banklarning O'zIQMKning resurslarida foydalanmasligini ularning kichik kredit portfeliga egaligi, O'zIQMKning talabi bo'yicha standart kredit portfelini yaratish imkoniyatining cheklanganligi yoki arzonroq resursga egaligi bilan izohlash mumkin. Shu sababli, O'zIQMKning ipotekani moliyalashtirish uchun ajratilgan resurslari yirik va o'rta darajadagi tijorat banklarida jamlangan bo'lib, ipotekani qayta moliyalashtirish tizim hali yetarli darajada rivojlanmaganligini ifodalaydi.



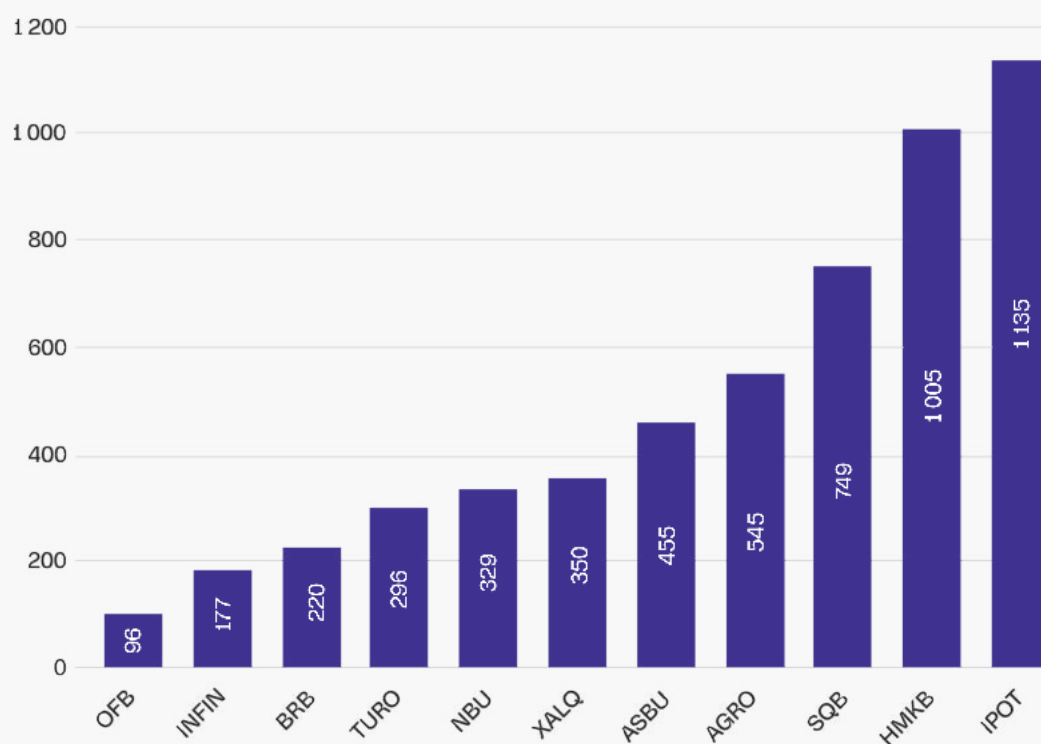
2020-2024- yillarda ipoteka kreditini moliyalashtirishda O'zIQMK mablag'lari ulushi



Izoh: Pufak hajmi bankning jami ipoteka bozoridagi ulushini ko'rsatadi

O'zIQMK tomonidan moliyalashtirilgan ipoteka kreditlari, milliard so'm

(hamkor banklar kesimida)



O'zIQMK raqamlarda

O'zbekiston ipotekani qayta moliyalashtirish kompaniyasi (O'zIQMK) tashkil etilganidan beri jadal sur'atda rivojlanib, O'zbekistonda uzoq muddatli ipoteka likvidligini ta'minlashning asosiy tayanchi bo'ldi. O'zIQMK faoliyatini amalga oshirish natijasida:

- Ipoteka kreditini moliyalashtirish hajmi: 2020-yilda O'zIQMK tomonidan ipoteka kreditlarini moliyalashtirishga 62 milliard so'm ajratilgan bo'lsa, 2024-yilda ushbu ko'rsatkich 1,6 trillion so'mga yetdi.

- Ipoteka bozoridagi ulushi: 2020-2024- yillarda O'zIQMK tijorat banklarini uzoq muddatli resurslar bilan ta'minlash hajmi sezilarli darajada oshib, kompaniya mablag'lari tomonidan ipoteka bozorida ajratgan resurslarning ulushi 0,7% dan 9,2% ga yetdi.

- Banklar soni: O'zIQMK bilan hamkor banklar soni 2020-yildagi 7 tadan 2024-yilda 12 taga yetdi. Jumladan, O'zmilliybank, Xalq banki, SQB va Asakabank kabi yirik davlat banklari hamda Hamkorbank va OFB kabi bir qator xususiy banklari ipoteka kreditlarini moliyalashtirishda O'zIQMK resurslaridan foydalandi.

- Ipoteka kreditining muddati uzaydi: O'zIQMK bilan hamkor tijorat banklarining ipoteka kreditini berish muddati 10-12 yildan 15-20 yilgacha oshib, uy-joyni sotib olish qobiliyatini va likvidlikni boshqarishni yaxshiladi.

- Moliyalashtirish barqarorligi oshdi: Ipoteka bozorini o'zgaruvchanligi yuqori bo'lgan depozitlar va likvidlik sikllariga bog'liqlikni kamaytirdi.

- Institutsional standartlashtirish: O'zIQMK bilan hamkor tijorat banklarning ipoteka kreditlarini va garov ta'minotini baholash va hisobot berish amaliyoti yaxshilandi.

- Kapital bozori bilan bog'liqlik: O'zIQMK 2022-yilda o'zining birinchi korporativ obligatsiyalarini chiqardi, bu esa O'zbekistonning ichki kapital bozorini rivojlantirishda muhim bosqich bo'ldi va kelajakda sekyuritizatsiya uchun asos yaratdi.

- Kapital bozoridagi yetakchilik: 2025-yil 1-noyabr holatiga ko'ra, O'zIQMK tomonidan 790 milliard so'mlik korporativ obligatsiyalar chiqarildi. Bugungi kunda O'zIQMK mahalliy kapital bozorida eng yirik korporativ obligatsiyalar emitenti hisoblanib, hajmi bo'yicha faqat davlat qimmatli qog'ozlaridan ortda bormoqda.

- «Yashil» ipoteka krediti: 2024-yil sentyabr oyida O'zIQMK «Yashil» ta'mir dasturini ishlab chiqdi va amaliyotga tadbiiq etdi. Bu O'zbekiston bozorida xalqaro rejalarga muvofiq ishlab chiqilgan, uy-joylarda energiya samaradorligini oshirishni moliyalashtiruvchi yagona dastur hisoblanadi.

- Moliyaviy inklyuzivlik: Norasmiy daromadga ega qarz oluvchilarga ipoteka kreditlarini taqdim etish bo'yicha O'zIQMK metodologiyasi ilg'or xalqaro tajribaga asoslangan bo'lib, aholining katta qismi uchun ipotekaning ommabopligini oshirishga va moliyaviy inklyuzivlikni rag'batlantirishga qaratilgan.

- Ipoteka tartiblarini raqamlashtirish: O'zIQMK tashabbusi asosida endilikda garov xatini onlayn ro'yxatdan o'tkazish mumkin bo'ldi, bu ikkilamchi ipoteka operatsiyalarini sezilarli darajada tezlashtiradi va soddalashtiradi.

- Sekyuritizatsiya va RMBS emissiyasining strategik rivoji: O'zIQMK mamlakatda ilk bor ipoteka bilan ta'minlangan qimmatli qog'ozlarni chiqarishni amalga oshirish maqsadida UzMRC SPV ni tashkil etdi. Ushbu tashabbus xalqaro sekyuritizatsiya amaliyotiga mos keladi va ipoteka aktivlari portfelining kompaniya balansidan huquqiy jihatdan ajratilishini ta'minlaydi.

O'zIQMK qayta moliyalashtirish faoliyatining jadal kengayishi uning O'zbekiston uy-joy moliyalashtirish arxitekturasini xalqaro ilg'or tajribalarga moslashtirgan holda uzoq muddatli ipoteka likvidligini qo'llab-quvvatlashdagi strategik rolining muhim ekanligidan dalolat beradi. Ushbu o'sishni saqlab qolish uchun kichik banklar ishtirokini kengaytirish, moliyalashtirishni uzluksiz diversifikatsiya qilishni ta'minlash uchun esa ipoteka bilan ta'minlangan qimmatli qog'ozlarga investorlar talabini kuchaytirish zarur.

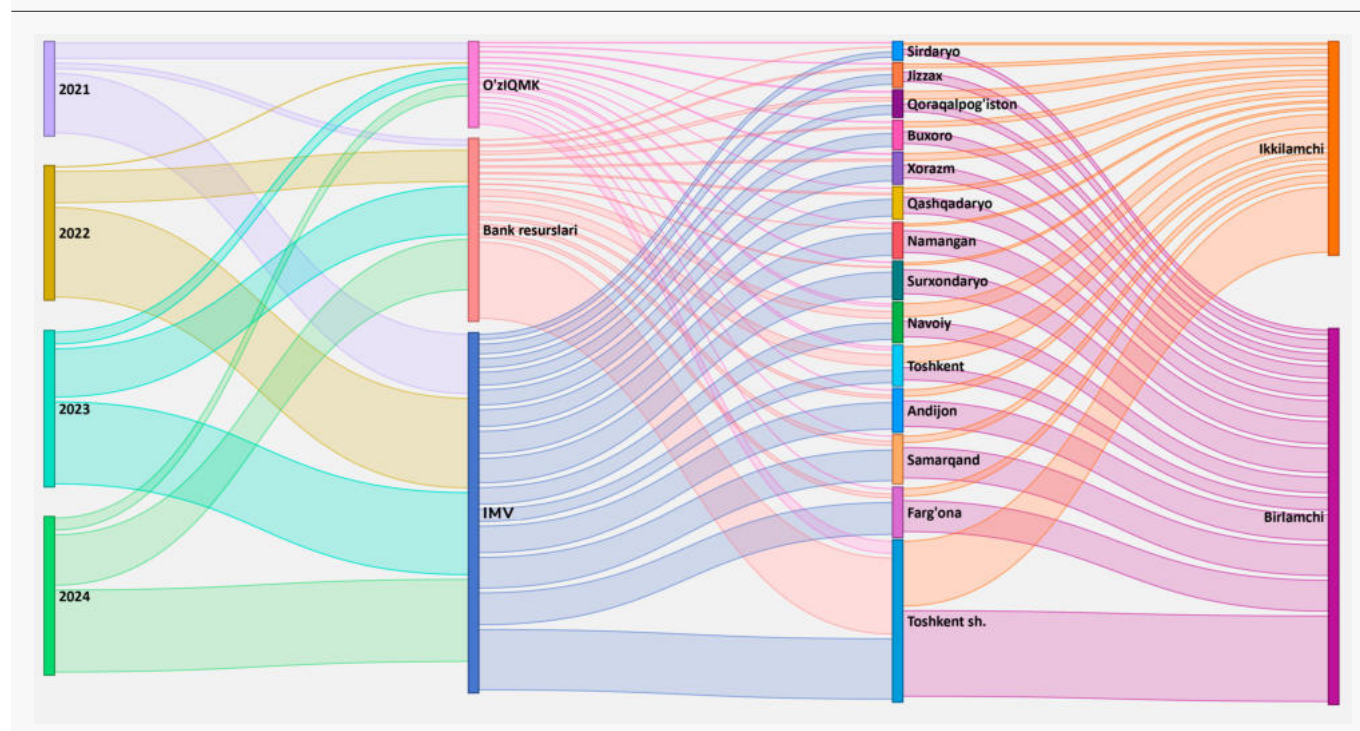
Hududlar kesimida ipoteka kreditlarining taqsimoti

Hududlar kesimida ajratilgan ipoteka kreditlarining taqsimoti hududlarning ijtimoiy-iqtisodiy holati va ko'chmas mulk bozorining rivojlanganlik darajasiga bog'liq.

2023-2024- yillarda Toshkent shahrida 20,7 trillion so'm miqdorida ipoteka kreditlari ajratilib, jami ajratilgan ipoteka kreditlarining 31% ni tashkil qildi. Mazkur davrda ajratilgan ipoteka kreditlarining asosiy qismini Toshkent shahri hissasiga to'g'ri kelishini aholining zichligi, uy-joyga talabning yuqoriligi hamda ko'p sonli yangi uy-joy qurilish loyihalarini amalga oshirilganligi bilan izohlanadi. Shu bilan birga, ipoteka kreditini moliyalashtirishning diversifikatsiyasi Toshkent shahrida ipoteka kreditining asosiy qismini ajratilishiga xizmat qildi. Xususan, O'zIQMK resurslarining 30%, tijorat banki resurslarining 54% hamda davlat resurslarining 19% Toshkent shahrida ipoteka kreditlarini moliyalashtirgan. Shuningdek, birlamchi ipoteka bozori bo'yicha ajratilgan barcha kreditlarning 26%, ikkilamchi bozor bo'yicha 38% Toshkent shahriga hissasiga to'g'ri kelib, mamlakatning moliyaviy va ko'chmas mulk markazi sifatidagi rolini yana bir bor tasdiqlaydi.

2023-2024- yillarda Toshkent shahrining ipoteka bozori tarkibida sezilarli o'zgarish kuzatildi. 2023-yilda Toshkent shahrida ipoteka kreditlash soni (+7%) va hajmining (+16%) kengayishi natijasida hududlar kesimida ajratilgan ipoteka kreditlaridagi ulushi 2,2 foiz bandga oshib, 22,2% ga yetdi. 2024-yilda poytaxtda ajratilgan ipoteka kreditlari soni 7% ga qisqargan bo'lsa-da, ipoteka krediti hajmi 11% ga oshdi. Bu esa o'rtacha kredit miqdorining oshganligi va poytaxt uy-joy bozorida narxlarning yuqori bosimi saqlanib qolayotganidan dalolat beradi. Mazkur davrda Toshkent shahrida ajratilgan ipoteka kreditlari soni qisqargan sharoitda ajratilgan ipoteka kreditlarining ulushi 24% ga yetdi. Ushbu holat Toshkent shahrida ipoteka bozoridagi tuzilmaviy ustunligini ifodalaydi.

Ipoteka kreditlarining hududiy taqsimoti



2021-2024- yillarda hududlarda ipoteka kreditlarining konsentratsiyasi

Ko'rsatkichlar	Respublikaga nisbatan Toshkent shahri ulushi (%)	Talqini
O'zIQMK mablag'lari	30%	Poytaxtdagi kuchli talabni va qayta moliyalash dasturlarining erta bosqichdagi o'zlashtirilishini ko'rsatadi.
Byudjet mablag'lari	19%	Hukumat tomonidan qo'llab-quvvatlashning o'rtacha darajadagi markazlashuvini va hududiy taqsimot asta-sekin yaxshilanib borayotganini aks ettiradi.
Banklar o'z mablag'lari	54%	Banklarning to'lovga qobiliyatli shaharlik qarz oluvchilar va Toshkentning yuqori narxlarda moliyalashtirishga moyilligi ko'rsatadi.
Bilamchi bozor uchun ipoteka kreditlari	26%	Toshkent shahridagi faol yangi qurilishlar ko'pligini ko'rsatadi.
Ikkilamchi bozor uchun ipoteka kreditlari	38%	Mavjud uy-joy fondidagi qayta sotish faolligi va likvidlikni aks ettiradi.

Poytaxtni hisobga olmagan holda hududiy ipoteka bozori diversifikatsiyalashgan bo'lsa-da, hududiy ipoteka bozoridagi tafovut yuqori darajada saqlanmoqda. Farg'ona, Samarqand, Andijon va Navoiy viloyatlari ipoteka bozori rivojlanayotgan hududlardan hisoblanadi. Xususan, 2024-yilda Farg'ona va Andijon viloyatlariga ajratilgan ipoteka kreditlar soni va hajmi bo'yicha o'sish kuzatilib, ushbu holat uy xo'jaliklarining ipoteka kreditiga bo'lgan talabning oshishi va ulardan foydalanish imkoniyatining kengayganligidan dalolat beradi. Mazkur davrda Andijon viloyatiga ajratilgan ipoteka kreditlari soni 8% ga, hajmi esa 20% ga oshdi. Natijada, Andijonda ajratilgan ipoteka kreditlarining ulushi 1,5 foiz bandga oshdi. Farg'ona viloyatida ham xuddi shunday tendensiya kuzatilib, ajratilgan ipoteka kreditlarining ulushi 8,9% ga yetdi. Shuningdek, Samarqand viloyatida ajratilgan ipoteka kreditlari oshishda davom etdi. Lekin, 2024-yilda Navoiy viloyatiga ajratilgan ipoteka kreditlari 2023-yildagi kuchli o'sishdan keyin pasayish kuzatilib, ajratilgan ipoteka kreditlar soni 25% ga, ularning hajmi esa 18% ga kamaydi. Ushbu holat Navoiy viloyatida ipoteka kreditiga bo'lgan talab aholining daromadi va likvidlik sharoitlariga sezuvchanligi yuqori darajadaliqini ifodalaydi. Hududiy iqtisodiyoti nisbatan sekin rivojlanayotgan ayrim hududlarda ipoteka kreditlaridan foydalanish darajasi past darajada shakllanib, 2024-yilda ushbu hududlarda ajratilgan ipoteka kreditlar sonida pasayish kuzatildi. Xususan, 2024-yilda ajratilgan ipoteka kreditlari soni Sirdaryo viloyatida 48% ga,

Jizzax viloyatida 16% ga, Qoraqalpog'iston Respublikasida 26% ga kamaydi. Ushbu hududlarda ipoteka kreditlari sonining pasayishini yangi uy-joy taklifi va bank filiallarining kamligi hamda uy xo'jaliklarining to'lov qobiliyatining pastligi bilan bog'liq. Lekin, mazkur davrda hududiy iqtisodiyoti nisbatan pastroq rivojlanayotgan Surxondaryo va Qashqadaryo viloyatlarida ajratilgan ipoteka kreditlar hajmining o'sishi kuzatildi.

Bugungi kunda hududlarda ipoteka bozorini bosqichma-bosqich rivojlanishi ijobiy tarkibiy o'zgarish bo'lib, "Yangi O'zbekiston" uy-joy dasturi va "O'zbekiston-2030" strategiyasida belgilangan maqsadlarga mos keladi. Lekin, ipoteka bozorining hali ham beshta hududda (Toshkent shahri, Farg'ona, Samarqand, Andijon va Navoiy) konsentratsiyalashgani respublikada ajratilgan ipoteka yarmidan ko'pini tashkil etmoqda. Shu sababli, ipoteka bozorining inklyuziv o'sishni qo'llab-quvvatlashda hududiy qurilish bozorlarini mustahkamlash, ipoteka kreditidan kam foydalanadigan hududlarda undan foydalanish imkoniyatlarini kengaytirish va uy-joy qurilishida xususiy sektor ishtirokini rag'batlantirish lozim. Geografik jihatdan muvozanatli ipoteka tizimi hududiy tafovutlarni kamaytirishga yordam beradi va respublikada urbanizatsiya va iqtisodiy imkoniyatlarni yanada kengaytiradi.

2024-yilda hududlar kesimida ajratilgan ipoteka kreditlari

	Ajratilgan ipoteka kreditlari soni		Ajratilgan ipoteka kreditlari hajmi		Ajratilgan ipoteka kreditlari ulushi	
	birlik	Δ% 2023-2024	milliard so'm	Δ% 2023-2024	%	Δ p.p. 2023-2024
Toshkent shahri	14 112	-7%	5 575	11%	24,0	+1,8
Farg'ona	5 213	-6%	1 387	4%	8,9	+0,7
Samarqand	4 645	-0%	1 382	14%	7,9	+1,1
Andijon	4 428	8%	1 252	20%	7,5	+1,5
Navoiy	4 314	-25%	1 027	-18%	7,3	-1,1
Xorazm	3 999	-7%	871	6%	6,8	+0,5
Qashqadaryo	3 679	-13%	911	10%	6,3	+0,0
Surxondaryo	3 488	-4%	970	12%	5,9	+0,6
Qoraqalpog'iston	3 185	-26%	640	-10%	5,4	-0,9
Namangan	3 178	-13%	859	-6%	5,4	+0,1
Toshkent	3 176	-42%	867	-30%	5,4	-2,6
Buxoro	2 342	-26%	628	-13%	4,0	-0,7
Jizzax	2 105	-16%	510	-4%	3,6	-0,1
Sirdaryo	986	-48%	219	-42%	1,7	-1,1

2023-yilda hududlar kesimida ajratilgan ipoteka kreditlari

	Ajratilgan ipoteka kreditlari soni		Ajratilgan ipoteka kreditlari hajmi		Ajratilgan ipoteka kreditlari ulushi	
	unit	Δ% 2022-2023	bln UZS	Δ% 2022-2023	%	Δ p.p. 2022-2023
Toshkent shahri	15 161	7%	5 000	16%	22,2	+2,2
Navoiy	5 733	15%	1 251	36%	8,4	+1,3
Farg'ona	5 549	-15%	1 332	16%	8,1	-1,1
Toshkent	5 484	0%	1 233	39%	8,0	+0,3
Samarqand	4 662	-21%	1 212	3%	6,8	-1,5
Qoraqalpog'iston	4 309	23%	709	54%	6,3	+1,4
Xorazm	4 295	-3%	825	32%	6,3	+0,0
Qashqadaryo	4 250	11%	831	39%	6,2	+0,8
Andijon	4 112	-20%	1 040	-2%	6,0	-1,2
Namangan	3 634	-13%	912	15%	5,3	-0,6
Surxondaryo	3 634	-20%	869	-1%	5,3	-1,1
Buxoro	3 171	-9%	718	19%	4,6	-0,3
Jizzax	2 498	-15%	533	-9%	3,7	-0,5
Sirdaryo	1 903	5%	379	17%	2,8	+0,2

3. Ipoteka krediti foiz stavkalari va shartlari

Ipoteka kreditining foiz stavkalari moliyalashtirish manbasiga ko'ra turli darajada shakllandi. Bugungi kunda O'zbekistonda bozorga asoslangan va davlat tomonida qo'llab-quvvatlanadigan ipoteka kreditlari mavjud. 2020-yildan 2025-yilning o'rtalarigacha Markaziy bankning qayta moliyalashtirish stavkasi o'rtacha 14,4% ni tashkil qilgan sharoitda ipoteka kreditlarining nominal stavkalari IMV tomonidan moliyalashtiriladigan kreditlar bo'yicha 17,9% ni, tijorat banklari o'z mablag'lari hisobidan moliyalashtiriladigan kreditlar bo'yicha 21,7% ni tashkil etdi. Bunda, yuqori inflyatsion kutilmalar va raqobatning sustligi sharoitida tijorat banklari ipoteka kreditlarini nisbatan yuqori foiz stavkalarida taklif etilgan bo'lsa, davlat resurslari hisobidan moliyalashtiriladigan, shu jumladan, davlat dasturlar orqali beriladigan past foizli ipoteka kreditlari uy xo'jaliklari uchun qarz olish shartlarini yumshatib, ipotekaning nisbatan arzon saqlanishiga xizmat qildi.

Nominal foiz stavkalar

Ipoteka kreditining nominal foiz stavkalari moliyalashtirish manbalari bo'yicha o'zlarining dinamikalarini shakllantirdi. Tijorat banklari tomonidan moliyalashtirilgan ipoteka kreditlari foiz stavkalari yuqori darajada shakllanib, o'rtacha 21,7% ni ($\pm 3,8$ foiz band)

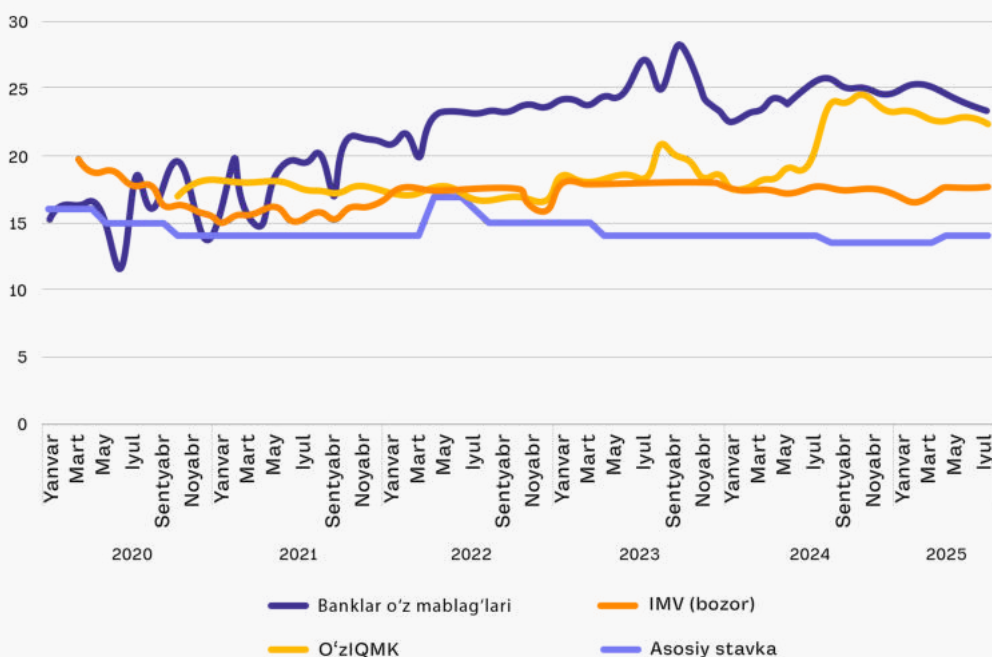
tashkil etdi. 2022-yildan tijorat banklari mablag'lari hisobidan moliyalashtirilgan ipoteka krediti foiz stavkalari sezilarli darajada oshdi. Xususan, 2020-2022-yillar ipoteka kredit foiz stavkasi o'rtacha 19,1% ni tashkil qilgan bo'lsa, 2023-yildan 2025-yilning yarmigacha ushbu ko'rsatkich o'rtacha 24,6% gacha yetdi.

Iqtisodiyot va moliya vazirligining resurslari hisobidan moliyalashtirilgan ipoteka kreditlarining foiz stavkasi nisbatan barqaror bo'lib, o'rtacha foiz stavkasi 17,2% ni ($\pm 1,0$ foiz band) tashkil etdi. O'zIQMK tomonidan ipoteka kreditlari nisbatan yuqoriroq shakllanib, o'rtacha 19,0% ($\pm 2,3$ foiz band) ni tashkil etdi. O'zIQMK tomonidan taklif etilayotgan foiz stavkasini nisbatan yuqori shakllanishini uning ipoteka bozoridagi o'rnining ortishi va bozor narxlariga bosqichma-bosqich o'tayotganligi bilan izohlanadi.

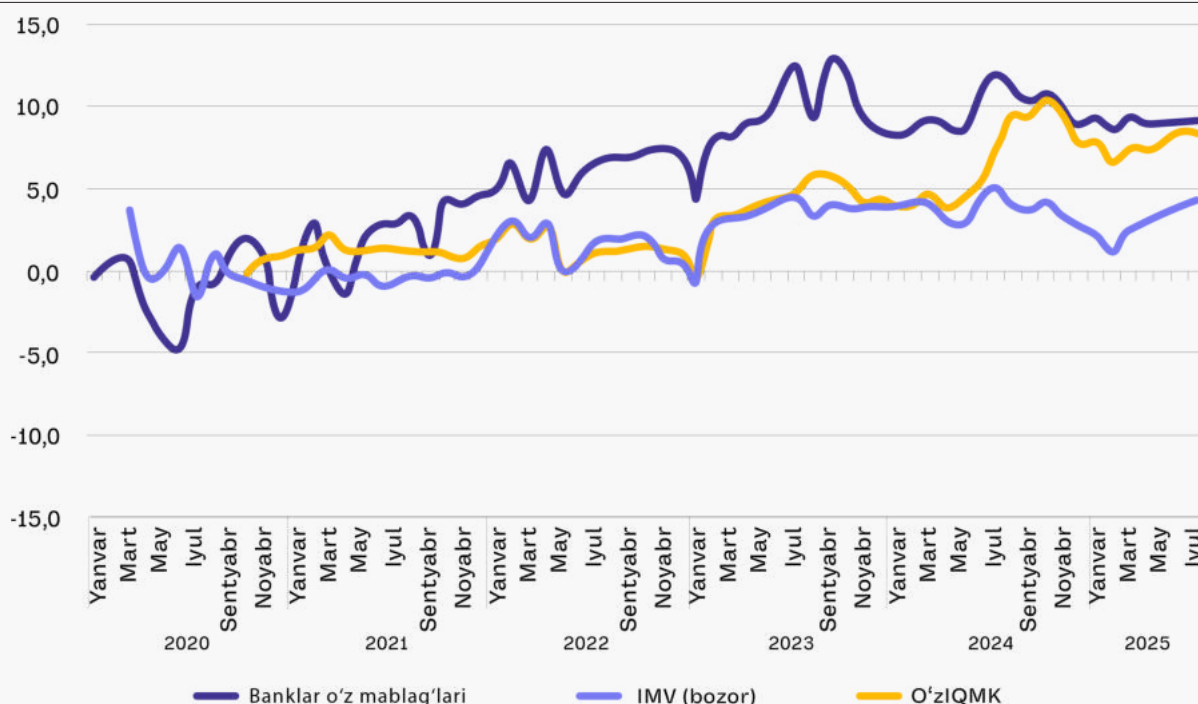
Real foiz stavka trendlari va ipotekani to'lash imkoniyati

Ipoteka kreditlarini moliyalashtirish manbalari bo'yicha inflatsiyaga to'g'irlangan foiz stavkalari ipotekani to'lash imkoniyatini pasaytirmoqda. Bank o'z mablag'lari hisobidan

Moliyalashtirish manbalari bo'yicha ipoteka kreditlarining nominal foiz stavkasi



Moliyalashtirish manbalari bo'yicha ipoteka kreditlarining real foiz stavkasi



moliyalashtirilgan ipoteka kreditining real foiz stavkalari yuqori darajada shakllanib, o'rtacha 5,8% ni tashkil etdi. Ushbu ko'rsatkich 2022-yildan keskin oshishi kuzatilib, 2,5% dan 2025-yilning I yarim yilligida o'rtacha 9,5% gacha yetdi. Bu esa o'rta daromadli aholining uy-joy sotib olish qobiliyatini pasayishiga olib keldi.

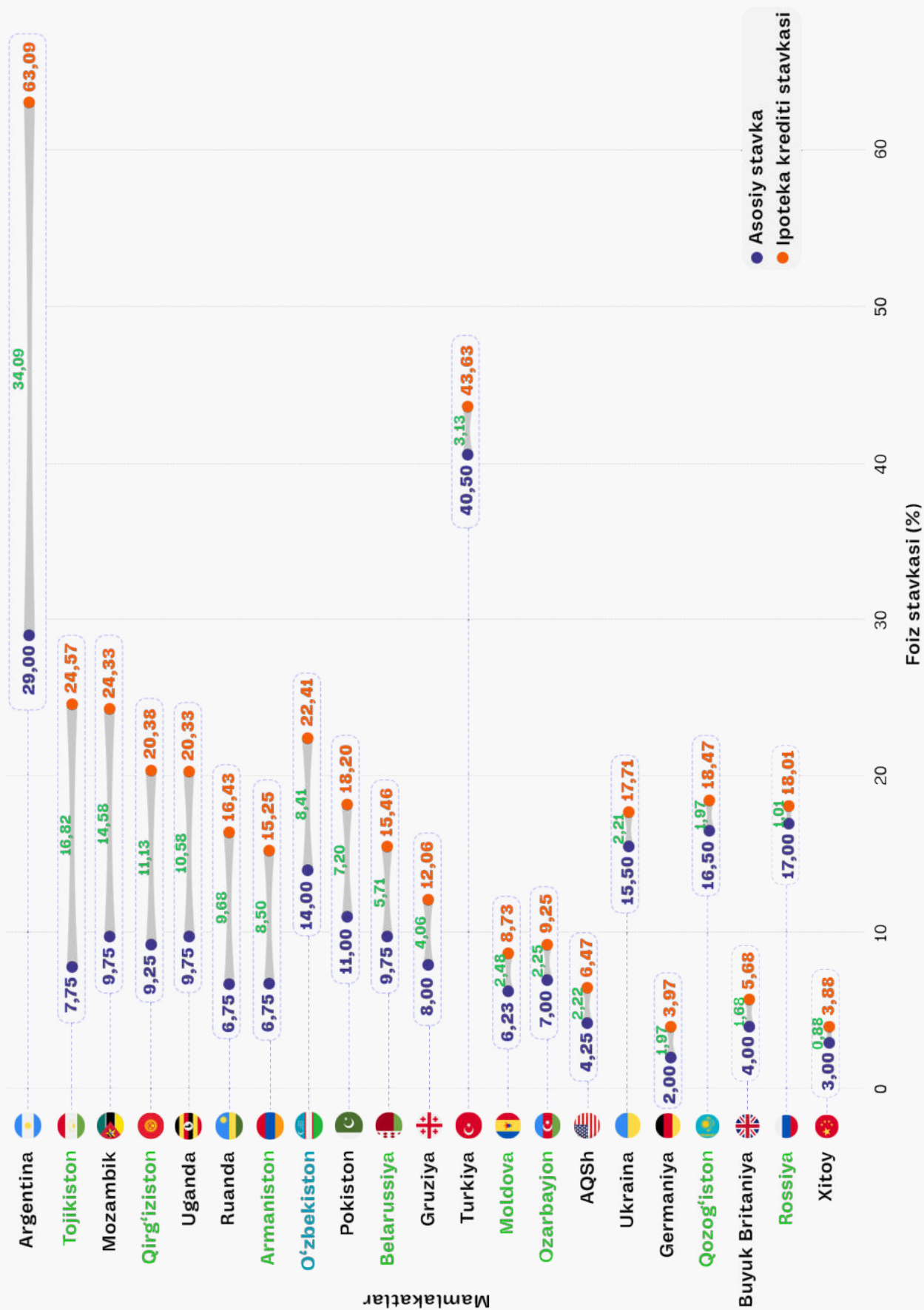
Iqtisodiyot va moliya vazirligining tomonidan moliyalashtiriladigan ipoteka kreditlarining real foiz stavkasi barqaror holatda saqlanib o'rtacha 1,8% ni ($\pm 1,9$ foiz band) tashkil qildi. O'zIQMK moliyalashtirilgan ipoteka kreditlarining real foiz stavkasi bozor sharoitlariga yaqin shakllanib, o'rtacha 3,7% ni ($\pm 2,9$ foiz band) tashkil etdi.

O'zbekistonda ipoteka kreditining foiz stavkasi pul-kredit siyosati sharoitlariga nisbatan yuqori darajada shakllanib, top 10 ta davlat qatoridan joy oldi. 2025-yilning oktyabr oyi holatida, O'zbekistonda qayta moliyalashtirish stavkasi 14% ni, banklar o'z mablag'lari hisobidan ajratadigan ipoteka kredit foiz stavkasi 22,4% ni tashkil etdi.

Ushbu tafovut daromadi o'rtacha yoki undan past bo'lgan iqtisodiyotlardan Armaniston, Tojikiston va Qirg'iziston kabi mamlakatlarda kuzatilib, ushbu holatni moliyaviy vositachilik va chakana qarz olish xarajatlarining yuqoriligi bilan izohlash mumkin. Lekin, rivojlangan va daromadi o'rtachadan yuqori bo'lgan mamlakatlarda ipoteka krediti va qayta moliyalashtirish stavkasidagi tafovut 4% ni tashkil qildi.

O'zbekistonda ipoteka krediti va qayta moliyalashtirish foiz stavkasining yuqori darajada shakllanishiga pul-kredit siyosatining ipoteka bozoriga ta'sirining cheklanganligi, tijorat banklarining moliyalashtirish xarajatlari va tarkibiy kredit xatarlarining foiz marjasini yuqoriligi bilan izohlanadi. Foiz stavkasi tafovutini qisqartirishda ikkilamchi ipotekani moliyalashtirish tizimini takomillashtirish, uzoq muddatli moliyalashtirish manbalarini oshirish va xatarlarni yaxshiroq baholash talab etadi. Bu esa uy-joyi moliyalashtirishni moliyaviy barqarorlikka zarar yetkazmasdan yanada arzonlashishiga olib keladi.

Asosiy stavka va ipoteka krediti stavkasi o'rtasidagi farq





IV. Davlat uy-joy siyosati va moliyalashtirish dasturlari

O'zbekistonning uy-joy sotib olishni moliyalashtirishda bozor tamoyillariga o'tishi davlatning rolini to'g'ridan-to'g'ri kredit beruvchidan maqsadli subsidiyalar va moliyaviy qo'llab-quvvatlash orqali arzon ipoteka kreditlari bilan ta'minlovchi vositachiga aylantirdi. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2019-yildagi "Ipoteka krediti mexanizmlarini takomillashtirish bo'yicha qo'shimcha chora-tadbirlar to'g'risida"gi qarori (PQ-5886) bilan bozor tamoyillari asosida ipoteka kreditlari orqali aholini uy-joy bilan ta'minlashning yangi tartibi joriy etildi. Bunda davlat narxlarni to'g'ridan-to'g'ri belgilash yoki uy-joyini taqsimlashdan ko'ra moliyaviy qamrov va arzon uy-joylar sonini oshirishga ko'proq e'tibor qaratmoqda.

1. Bozor tamoyillariga asoslangan ipoteka tizimi

Yangi tizimga ko'ra, Iqtisodiyot va moliya vazirligi tijorat banklariga 20 yilgacha bo'lgan muddatda uzoq muddatli resurslar taqdim etadi. Bu esa ularga Markaziy bankning asosiy stavkasiga bog'liq bo'lgan bozor stavkalarida ipoteka kreditlarini ajratish imkonini beradi. Shu orqali banklar ipoteka bozorida keng qamrovlikni va barqarorlikni ta'minlab, o'z mablag'larini davlat tomonidan taqdim etilgan uzoq muddatli likvidlik bilan birlashtiradi. Qarz oluvchilar uy-joy turi va joyini erkin tanlashlari mumkin bo'lib, ushbu mexanizm orqali avvalgi davlat uy-joy dasturlaridan ajralib turadi.

Maqsadli subsidiyalash tizimi

Kam va o'rta daromadli fuqarolarning uy-joy sharoitlarini yaxshilashda boshlang'ich badallar va foiz stavkalarini qoplash uchun subsidiyalar joriy etilishi islohotning asosiy tamoyili hisoblanadi. 2020-yildan boshlab davlat byudjetidan ikki turdagi subsidiyalar to'lab kelinmoqda:

- boshlang'ich badal bo'yicha to'lovning bir qismini amalga oshirish uchun jismoniy shaxsning hisob raqamiga o'tkaziladigan 32 million so'm miqdoridagi subsidiya;

- kredit muddatining dastlabki besh yili mobaynida ipoteka krediti bo'yicha foiz stavkasining 10% lik bandidan ortiq bo'lgan qismini qoplash uchun foiz stavkasini subsidiyalash.

Talabgorlar ijtimoiy yo'naltirilganlikni ta'minlash maqsadida daromad darajasi, oila tarkibi va uy-joyga bo'lgan ehtiyojni baholovchi ball tizimi asosida baholanadi. Bu imtiyoz kam va o'rta daromadli uy xo'jaliklariga (viloyatlarda 2,7-8,0×MHTEKM, Toshkent shahrida 2,7-9,2×MHTEKM) va to'liq bo'lmagan oilalarga beriladi. Mazkur subsidiyalash tizimidan foydalanishni xohlovchilar o'z so'rovlarini Davlat xizmatlari markazlari yoki Yagona interaktiv davlat xizmatlari portali

orqali yuborishlari mumkin. Bu shaffoflik hamda raqamli boshqaruvni kuchaytiradi.

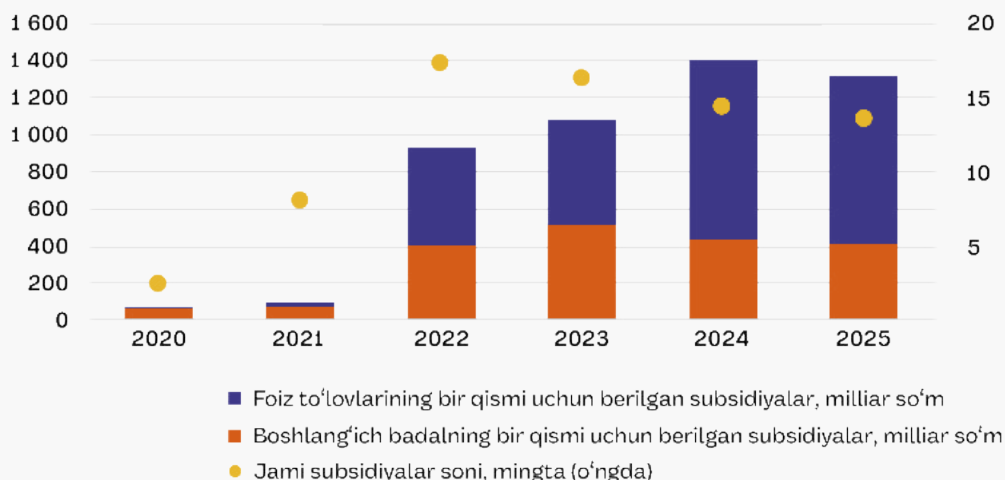
2. Ajratilgan subsidiyalar hajmi va tendensiyasi

Dastur tez sur'atlar bilan rivojlanib, talab tomonidan uy-joyini qo'llab-quvvatlash vositasi sifatida muhim ahamiyat kasb etdi. 2020-yildan 2025-yil avgust oyi oxiriga qadar 79,4 mingdan ortiq uy-xo'jaliklari boshlang'ich badal subsidiyalaridan foydalangan bo'lsa, jami fiskal transfertlar (boshlang'ich badal va foiz stavkalarini subsidiyalash bilan birga) qariyb 4,9 trillion so'mni tashkil etdi. Ushbu subsidiyalash tizimidan foydalanganlarning yillik soni 2020-yildagi 2400 nafardan 2022-yilda 17300 nafargacha yetdi va 6 barobardan ko'proqqa oshib, yiliga 14-16 ming nafarni tashkil etmoqda.

Subsidiyalarning umumiy qiymati esa 2020-yildagi 66 milliard so'mdan 2023-yilda 1,4 trillion so'mgacha yetdi. Bu ko'rsatkich uy-joy narxining nominal o'sishini va ipoteka vositalariga bog'liqlikning oshishini o'zida aks ettiradi.

2025-yilda (yanvar-avgust) 13 700 ta uy xo'jaligi 411 milliard so'm miqdorida boshlang'ich to'lovlar bo'yicha subsidiya oldi. Bu esa qat'iy makroiqtisodiy sharoitlarga qaramasdan, dasturning qamrov darajasi tez sur'atlarda kengayib borayotganini ko'rsatadi. Mazkur davrda foiz to'lovlarini to'lab berish uchun ajratilgan subsidiyalarning umumiy miqdori 906 milliard so'mni tashkil etdi.

Jami subsidiyalar

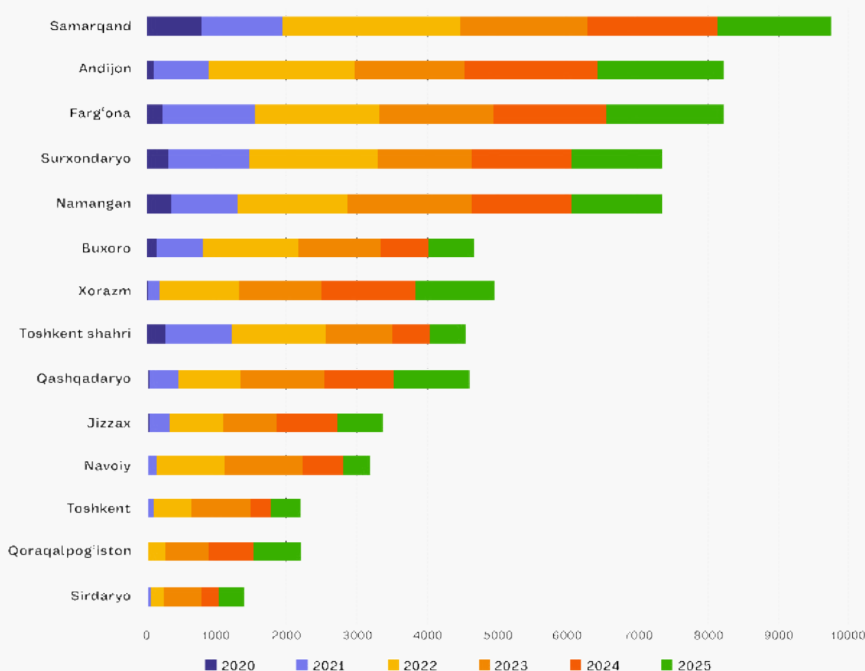


3. Hududiy taqsimot va keng qamrovlilik

Ajratilgan subsidiyalarning hududiy taqsimotiga ko'ra, subsidiya dasturlari poytaxtda emas, aksincha, viloyatlarda keng tarqalgan bo'lib, xarid qobiliyati past bo'lgan hududlarda ko'proq foydalanilishi ma'lum bo'ldi. 2024-yilda uy-joy subsidiyalaridan eng ko'p foydalanganlar Andijon (jamiga nisbatan 13%), Samarqand (13%), Farg'ona (11%), Surxondaryo (10%) va Namangan (10%) viloyatlarida qayd etilgan bo'lib, ushbu hududlarga jami subsidiyalarning yarmidan ko'pi to'g'ri kelgan. Bu holat aholi zichligi va

yangi uy-joy qurilishiga mutanosib bo'lib, dasturning ijtimoiy yo'naltirilganligini anglatadi. 2020-2025-yillar davomida subsidiyalardan foydalanish bo'yicha Samarqand viloyati yetakchi bo'ldi (barcha subsidiyalarning 13%). Keyingi o'rinlarda Andijon va Farg'ona viloyatlari qayd etildi. Uy-joy uchun ajratilgan subsidiyalar sonining 6,5% Toshkent shahriga hissasiga to'g'ri kelgan. Ammo umumiy subsidiyalar qiymatining 8% dan ortig'i Toshkent shahri hissasiga to'g'ri kelishi poytaxtda uy-joy narxining oshishiga mos ravishda kreditlar hajmining ko'pligi va bir birlik subsidiya uchun ajratilgan mablag'ning boshqa hududlarga nisbatan ko'proq ekanligini anglatadi.

Ajratilgan subsidiyalarning yillik soni



O'zbekistonda ipoteka kreditini subsidiyalash tizimini raqamlashtirish va maqsadli yo'naltirish

O'zbekistonning ipoteka kreditini subsidiyalash dasturi ijtimoiy uy-joy siyosatidagi raqamli o'zgarishlarning namunasiga aylandi. Bu dastur shaffoflik va adolatni ta'minlash maqsadida avtomatlashtirilgan baholash tizimi, onlayn ariza topshirish va idoralararo ma'lumotlar almashinuvini o'z ichiga oladi.

2020-yil mart oyidan boshlab fuqarolarga ipoteka krediti bo'yicha subsidiya olish uchun Davlat xizmatlari markazlari va Yagona interaktiv davlat xizmatlari portali (my.gov.uz) orqali murojaat qilish imkoniyati yaratilib, qo'l mehnati talab etiladigan texnik ishlar va baholash jarayonlari Iqtisodiyot va moliya vazirligi, tijorat banklari va mahalliy hokimiyat organlarini real vaqt rejimida bog'laydigan to'liq raqamli ish jarayoniga almashtirildi.

Ariza bergan talabgorlarning subsidiyalash tizimidan foydalana olish yoki olmasligi balli ijtimoiy baholash tizimi yordamida aniqlanib, bunda quyidagi omillarga e'tibor qaratiladi:

- daromadlar darajasi va kishi boshiga to'g'ri keladigan uy-joy maydoni;
- uy xo'jaligining kattaligi va bolalar soni;
- to'liq bo'lmagan oila yoki yolg'iz ota (ona);
- uy-joy sotib olish bo'yicha avvalgi davlat dasturlaridan kam foydalanganligi.

Tizim avtomatik ravishda ijtimoiy ustuvorlik bo'yicha ballarini belgilab, yordamning uy-joyga eng muhtoj uy-xo'jaliklariga yetib borishini ta'minlaydi. 2024-yilda subsidiya olish uchun barcha arizalarning qariyb 95% elektron shaklda ko'rib chiqildi. O'rtacha ko'rib chiqish vaqti 5 ish kunigacha qisqardi.

Asosiy erishilgan natijalar quyidagilar:

- Shaffoflikning ortishi: Talabgorlar onlayn rejimda o'z imkoniyatlarini kuzatib borishi va avtomatlashtirilgan xabarnomalarni olish mumkin bo'ldi;
- Maqsadlilikning ortishi: Daromadlar va ijtimoiy ma'lumotlarning integratsiyasi yuqori daromadli uy xo'jaliklarini avtomatik ravishda chiqarib tashlash imkonini berdi;
- Fiskal nazoratning kuchayishi: Subsidiya majburiyatlarini real vaqt rejimida monitoring qilish byudjet ta'sirini samarali boshqarish imkonini berdi.

Raqamli inkluzivlikni chuqurlashtirish uchun:

Daromadlarni tekshirish aniqligini oshirish uchun subsidiya platformasini Yagona ijtimoiy reyestr va soliq tizimiga integratsiya qilish;

Hududlarni subsidiyalash tizimi bilan qamrov darajasini monitoring qilish uchun subsidiyalarni uy-joy qurilishi obyektlari bilan bog'lovchi geofazoviy boshqaruv panelini ishlab chiqish;

Qarzoluvchilarga qulaylik yaratib berish uchun kredit olish, subsidiyalarni tasdiqlash va O'zIQMKning qayta moliyalashtirish ma'lumotlarini birlashtirgan "yagona darcha" ipoteka portalini sinovdan o'tkazishi maqsadga muvofiq.

Ushbu choralar O'zbekistonning raqamli subsidiyalarni boshqarish tizimini Qozog'istonning "Otbasy Bank" va Gruziyaning "e-subsidiya" platformalaridagi ilg'or tajribalar bilan uyg'unlashtirib, mamlakatning ijtimoiy dasturlarni raqamli boshqarish bo'yicha mintaqaviy yetakchi sifatidagi mavqeini mustahkamlaydi.

An aerial photograph of a city during the golden hour. The scene is dominated by several multi-story apartment buildings with light-colored facades and dark roofs. A wide, multi-lane road runs diagonally from the bottom left towards the top left. To the right of the road, there are green spaces with trees and smaller parking areas. The background shows a dense urban landscape with more buildings and a hazy horizon under a warm, orange sky. The text 'V. Uy-joyga bo'lgan talab' is overlaid in the lower-middle part of the image.

V. Uy-joyga bo'lgan talab

1. Talab omillari

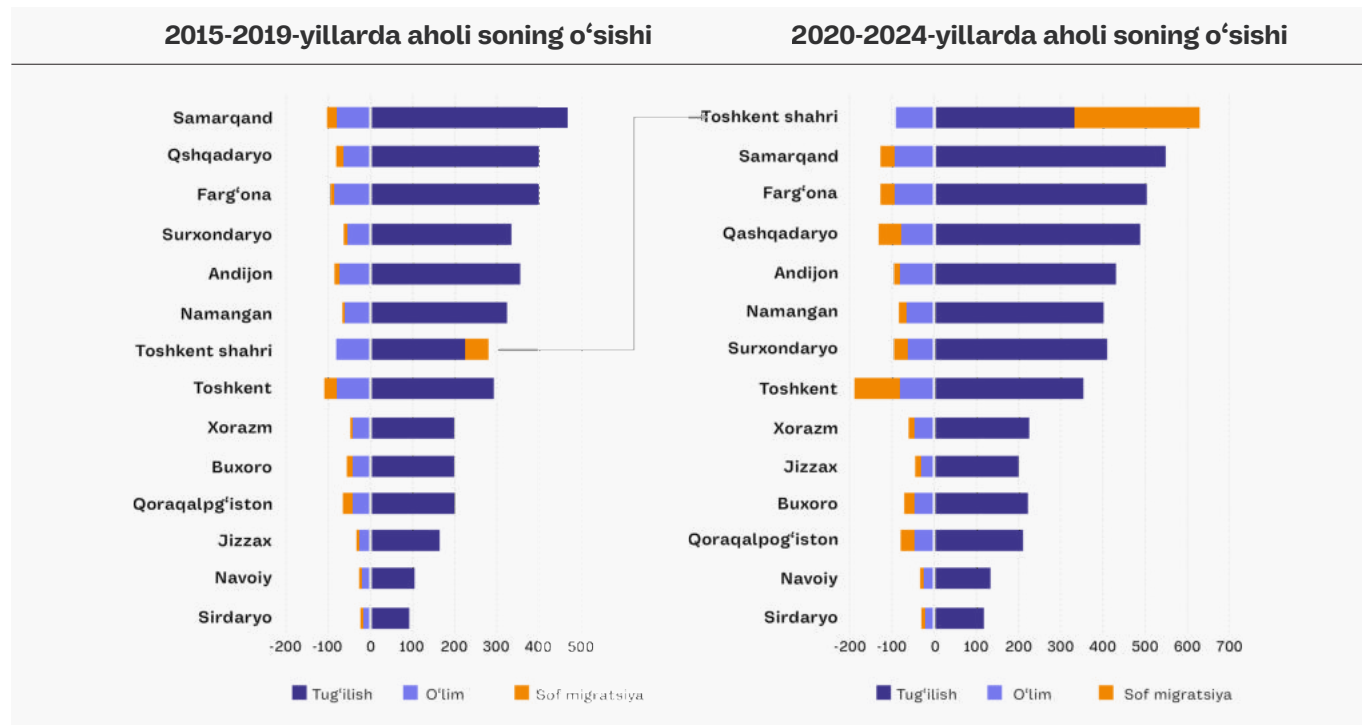
Demografiya

Aholining tabiiy o'sish darajasi demografik holatning tayanchi bo'lib qolmoqda.

O'zbekiston aholisining ko'payishi asosan tabiiy o'sish hisobiga davom etmoqda. Tug'ilish barcha hududlarda o'limdan sezilarli darajada yuqori hisoblanadi. Farg'ona, Samarqand va Qashqadaryo viloyatlarida tug'ilishning yuqori ko'rsatkichlari sababli demografik o'sish ham yuqori sur'atlarni saqlab qolmoqda. Bu esa ishchi kuchining o'sishiga, uy-joy va ijtimoiy infratuzilmaga bo'lgan talabning oshishiga xizmat qilmoqda. Umumiy tabiiy o'sish avvalgi o'n yillikka nisbatan sekinlashayotgan bo'lsa-da, hali hanuz demografik o'zgarishning asosiy qismini tashkil etmoqda.

2020-yildan boshlab migratsiya sur'ati keskin tezlashib, hududiy nomutanosibliklarni yanada kuchaytirdi. Hozirda migratsiya oqimlari hududlarda aholi dinamikasiga avvalgidan ko'ra kuchliroq ta'sir ko'rsatmoqda.

Toshkent shahri eng ko'p migratsiya oqimini qabul qilmoqda. Bu esa uning mamlakat miqyosida ishlash, ta'lim olish va sarmoya kiritish uchun asosiy markaz bo'lib qolganidan dalolat beradi. Qoraqalpog'iston Respublikasi, Buxoro va Qashqadaryo viloyatlarida ish o'rinlari yaratishning cheklanganligi, yoshlarning viloyat markazlari va urbanizatsiya darajasi yuqori bo'lgan hududlarga, shuningdek, chet elga ko'chib ketish tendensiyalari sababli aholi migratsiyasi davom etmoqda. Ushbu jarayonlar ishchi kuchi taklifi va uy-joyga bo'lgan talabda hududiy tafovutlarni yanada kuchaytirmoqda.



Toshkent shahri sof migratsiyasidagi o'sish

2015-2019-yillarda Toshkent shahrida uy-joy sotib olish imkoniyatidagi cheklovlar va qat'iy ro'yxatga olish qoidalari sababli sof migratsiya oqimi 55,2 ming atrofida qayd etilgan. Mazkur davrda poytaxt aholisining o'sishi asosan tabiiy o'sish (tug'ilish minus o'lim) hisobiga shakllangan.

Biroq, 2020-2024-yillarda poytaxtda migratsiya oqimining keskin tezlashishi kuzatildi. Ushbu davrda migratsiya saldosini 295 ming kishidan oshib, respublika bo'yicha eng yuqori ko'rsatkichni qayd etdi. Poytaxtda kuzatilgan deyarli to'rt barobarlik o'sish tarkibiy demografik siljishdan dalolat beradi:

- Doimiy ro'yxatga olish tartibining yengillashtirilishi hamda Yashnobod, Sergeli va Uchtepa tumanlaridagi yangi qurilishlar tufayli shahar atrofining kengayishi aholini uy-joy bilan ta'minlash darajasining yaxshilanishiga sabab bo'ldi.
- Xizmat ko'rsatish, qurilish, IT sohalaridagi iqtisodiy imkoniyatlar respublikaning boshqa hududlarida yashovchi yoshlarni poytaxtga jalb qildi.
- Toshkent viloyatidagi yo'ldosh shaharlarni o'z ichiga olgan keng Toshkent metropoliten koridori Toshkent shahrini asosiy migratsiya manziliga aylantirdi.

Siyosatning ahamiyati

Toshkent metrosi bilan bog'langan hududlarda migratsiya oqimining tobora ko'payishi uy-joy, transport va kommunal xizmatlarga bo'lgan bosimni oshiradi. Muvozanatli hududiy rivojlanishni ta'minlash uchun muvofiqlashtirilgan urbanizatsiya siyosati hududiy sanoatni diversifikatsiya qilishni rag'batlantirishi, ikkinchi darajali shaharlarda arzon uy-joylar qurilishini yo'lga qo'yishi va hududlararo transport aloqalarini mustahkamlashi lozim. Bunda vakolatli organlar:

- Toshkent shahri va Toshkent viloyati bo'yicha uy-joy qurilishi va transport infratuzilmasini muvofiqlashtirishi;
- Rejalashtirilmagan shahar kengayishiga chek qo'yish uchun yerdan foydalanish nazoratini kuchaytirishi;
- Yosh va migrant oilalar uchun ipoteka va ijara to'lovlari bo'yicha yordam dasturlarini kengaytirishi maqsadga muvofiq.

2020-yildan boshlab tashqi migratsiya omilining aholi sonini kamaytiruvchi bosimi biroz pasaydi va bu ichki imkoniyatlarning yaxshilanishi bilan chambarchas bog'liq.

O'zbekistonda tashqi migratsiya oqimi so'nggi yillarda sekinlashdi. 2015-2019-yillar davomida 111 mingdan ortiq kishi xorijga ko'chib ketgan bo'lsa, atigi 11,8 ming kishi xorijdan ko'chib kelgan. Natijada, ushbu yillar mobaynida tashqi migratsiyadagi saldosi - 99,6 mingni tashkil etgan.

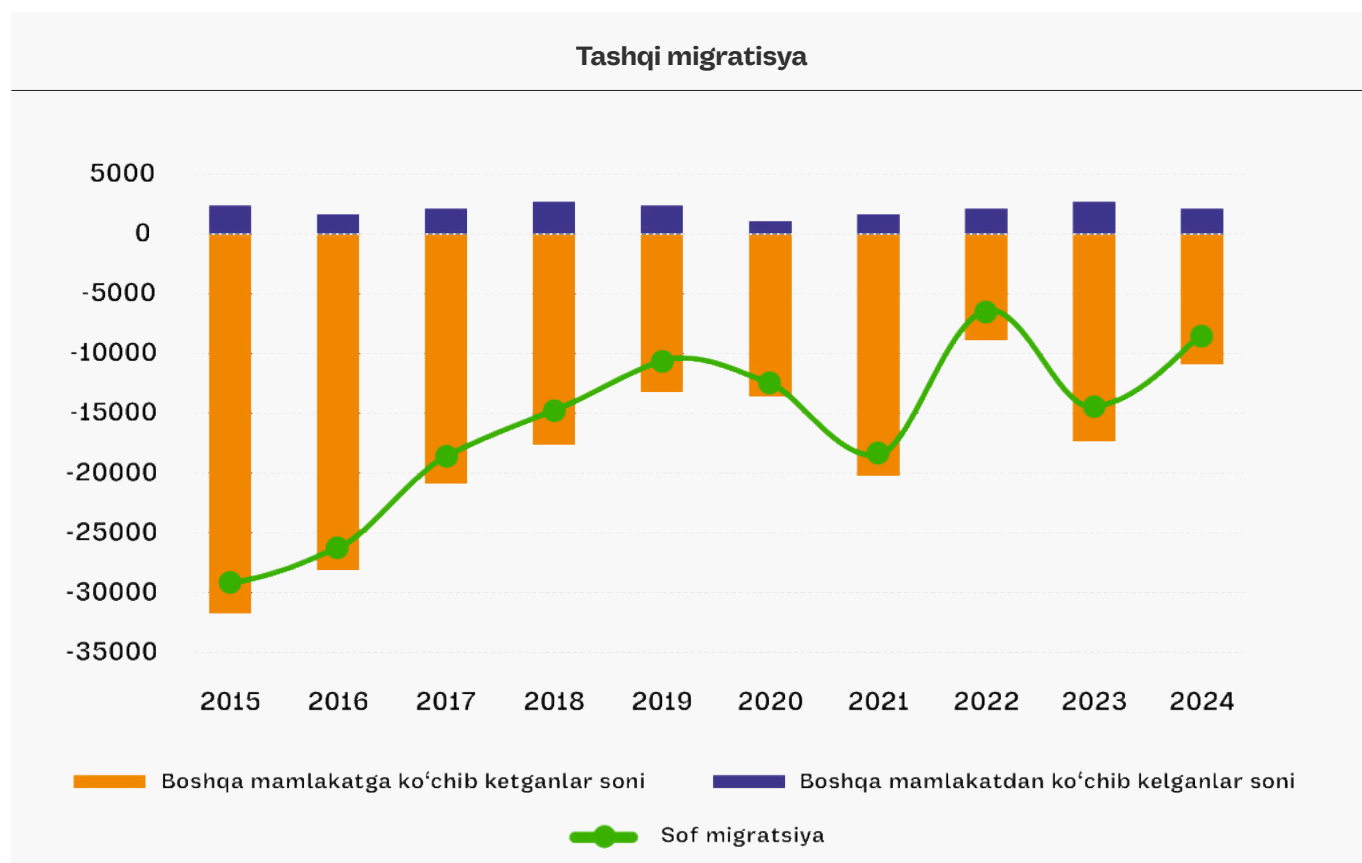
2020-2024-yillarda xorijga ko'chib ketganlar soni keskin kamayib, 70,8 ming kishini tashkil etdi. Immigratsiya esa 10,5 ming atrofida barqaror bo'lib, tashqi migratsiya manfiy saldosi 60,3 mingtagacha kamaytirdi. Ushbu tendensiya ichki mehnat bozori rivojlanishi va fuqarolarni qolish yoki qaytishga undaydigan bandlik hamda uy-joy imkoniyatlarining kengayganligidan dalolat beradi. Shuningdek, avval chet elda ish izlayotgan ishchi kuchining bir qismini qamrab olgan qurilish, xizmat ko'rsatish va kichik biznes faoliyatining pandemiyadan keyingi tiklanishi ham bunga turtki bo'ldi.

Ushbu ijobiy o'zgarishlarni saqlab qolish, chet eldan qaytgan migrantlar uchun yangi ish o'rinlarini yaratish, malaka oshirish va uy-joy

sharoitlarini yaxshilashni davom ettirishni talab qiladi. Moliya va uy-joy bilan ta'minlash orqali reintegratsiyani osonlashtirish inson kapitalini saqlab qolish va ichki talabni rag'batlantirishga yordam beradi.

Nikohlar va yangi uy-xo'jaliklarining shakllanishi uy-joyga bo'lgan talabning asosiy omillaridan biri bo'lib qolmoqda.

2020-2024-yillar davomida O'zbekiston uy-joy bozorida uy-joy oldi-sotdi shartnomalari va tuzilgan nikohlar o'rtasida kuchli ijobiy bog'liqlik aniqlandi. Bu esa yangi uy-xo'jaliklarining shakllanishi uy-joyga bo'lgan talabning asosiy omili ekanligini tasdiqlaydi. Regression tahlillar natijasiga ko'ra, tuzilgan nikohlarning 10% ga ko'payishi uy-joy oldi-sotdi shartnomalarining taxminan 3% ga oshishiga olib kelishi ma'lum bo'ldi. Ushbu natija uy-joyga bo'lgan talabning demografik va ijtimoiy omillarga ta'sirchanligidan dalolat beradi.



Hududiy tendensiyalar sezilarli farqlanishni o'zida aks ettirdi. Toshkent shahrida har 100 ta tuzilgan nikohga 326 ta uy-joy oldi-sotdi shartnomasi to'g'ri keladi. Bu esa nikohlar natijasida yuzaga keladigan talabdan tashqari sof migratsiya oqimi, investitsiyaviy jozibadorlik va ipoteka bozoriga kirish imkoniyatlari kengroq ekanligidan dalolat beradi. Shuningdek, Navoiy va Toshkent viloyatlarida ham ishchilar oqimi va shahar atrofining kengayishi hisobiga yuqori ko'rsatkichlar (mos ravishda 135 va 116 ta) qayd etilgan.

Aksincha, Samarqand, Farg'ona, Andijon va Namangan viloyatlarida uy-joy oldi-sotdi shartnomalari soni nikohlar soniga yaqin bo'lib, bu aholining tabiiy o'sishi va yangi oilalarning shakllanishiga mutanosib hisoblanadi. Biroq, Qashqadaryo, Surxondaryo, Jizzax viloyatlari va Qoraqalpog'iston Respublikasida vaziyat boshqacha: aholining ko'chib ketishi, xarid qobiliyatining pastligi va mahalliy bozordagi cheklovlar tufayli oila qurilishi natijasida yuzaga keladigan uy-joyga talab va tuzilgan nikohlar o'rtasidagi bog'liqlik kamroq hisoblanadi.

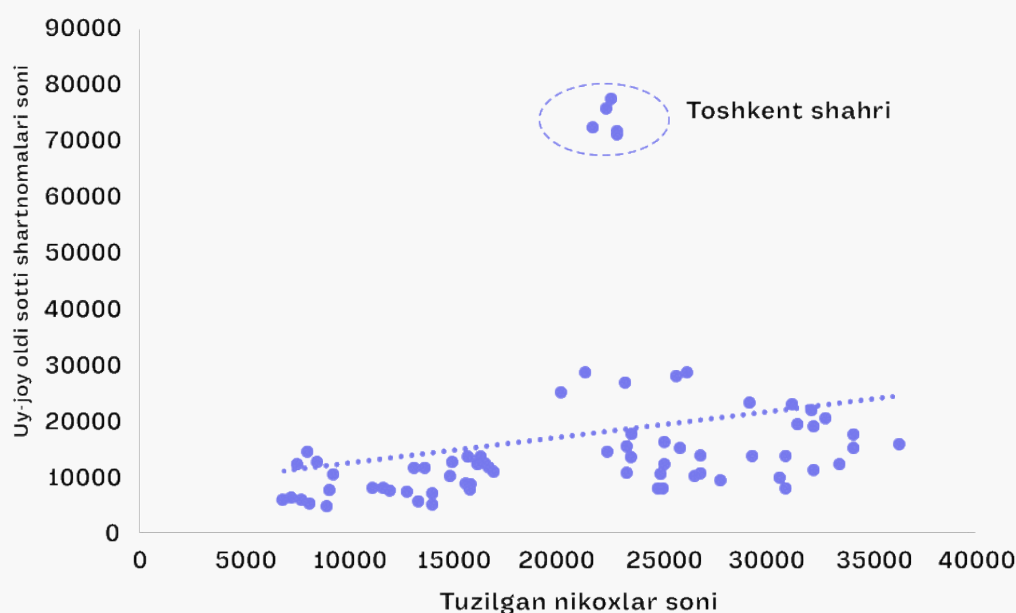
Ajrashishlar sonining ko'payishi uy-joyga bo'lgan qo'shimcha talabni yuzaga keltirmoqda. O'zbekistonda ajrimlar soni

keskin oshib, 2015-2019-yillardagi 154,6 mingtadan 2020-2024-yillarda 210,6 mingtagacha (36% ga) yetdi. Ajrimlarning asosiy qismi (taxminan 61%) hamon shaharlarda kuzatilayotgan bo'lsa-da, qishloq joylarida ham ushbu ko'rsatkich o'sib bormoqda. Bu esa oilalarning buzilishi natijasida uy-joyga bo'lgan talabning ortishi faqat shaharlarga xos xususiyat emasligidan dalolat beradi.

Ajrimlar soni bo'yicha respublika hududlari orasida katta tafovutlar mavjud.

Xususan, 2015-2019-yillar va 2020-2024-yillar oralig'ida Qashqadaryo, Namangan va Xorazmda ajrashish ko'rsatkichlari 50% dan ko'proqqa oshgan bo'lib, bu demografik va mehnat bozoridagi o'zgarishlarni boshdan kechirayotgan hududlarda ijtimoiy-iqtisodiy muammolar yuzaga kelayotganini anglatadi. Ushbu hududlarda yangi ajralib chiqqan uy-xo'jaliklari ko'pincha ijara yoki umumiy oilaviy turar-joylarga tayanib, uy-joy bozoriga bosim o'tkazadi. Toshkent va Samarqand kabi yirik shaharlarda ajrashishlar uy-joyga bo'lgan yashirin talabni keltirib chiqarishi mumkin. Ta'sir ijara taklifining cheklanganligi va yangi uy-joy sotib olish xarajatlarining yuqoriligi sababli yanada kuchayadi.

Tuzilgan nikohlar va uy-joyga bo'lgan talab o'rtasidagi bog'liqlik



Ajrashish bilan bog'liq uy-joy talabining yuzaga kelishi nikohga asoslangan talabga nisbatan kamroq bo'lsa-da, ularning ijarabozoriga kichik turar-joylarga bo'lgan talabga ta'siri tobora kuchayib bormoqda. Arzon ijara imkoniyatlari, studiya va 1 xonali kvartiralarini ko'paytirish, shuningdek, mulkka birgalikda egalik qilish va bolalarning uy-joyga bo'lgan huquqlari uchun qonuniy asoslarni takomillashtirish orqali talabning bu qismini qondirish mumkin bo'ladi.

Uy-xo'jaligi tarkibi va uy-joyga bo'lgan talab

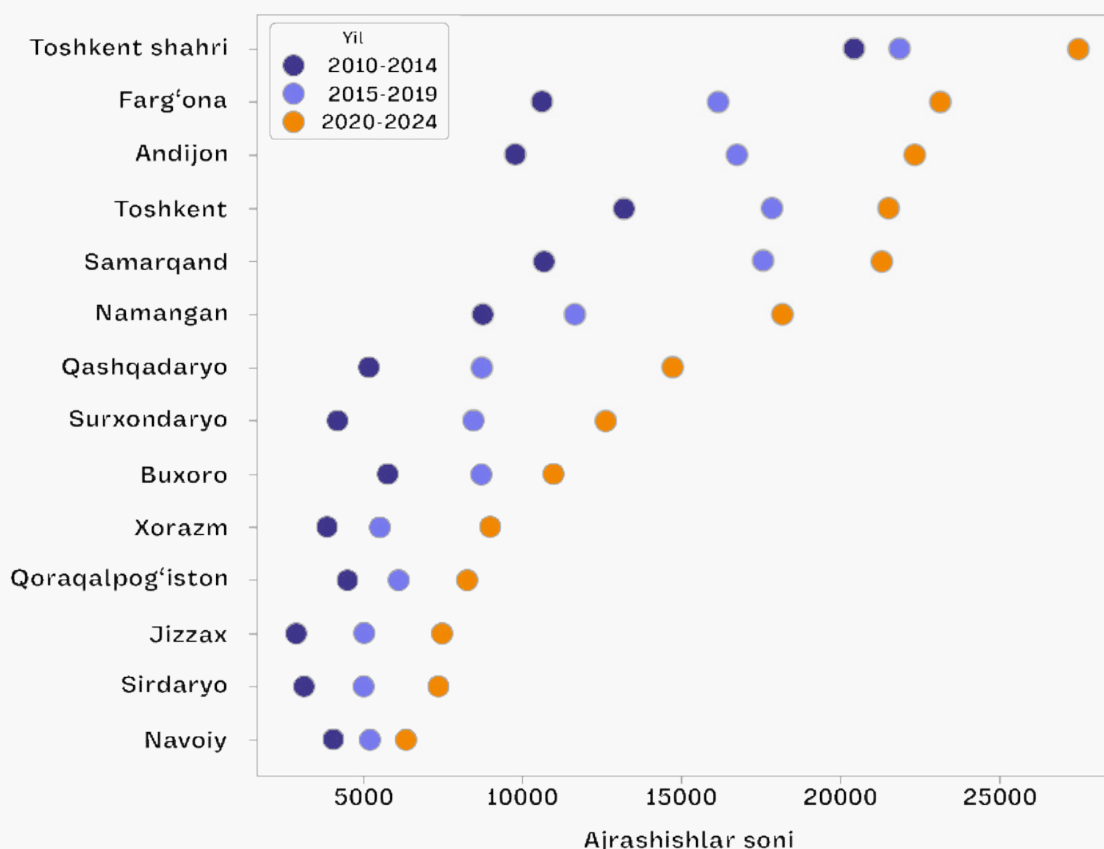
Uy-xo'jaliklari tarkibining o'zgarishi O'zbekistonda uy-joyga bo'lgan talabni bosqichma-bosqich o'zgartirmoqda. An'anaviy ravishda ko'p sonli, ko'p avlodli oilalar bilan ajralib turadigan O'zbekistonda sekin-asta kichikroq uy-xo'jaliklariga o'tish va oila a'zolari sonining kamayishi kuzatilmog'da. Ushbu demografik o'zgarishlar, shuningdek, urbanizatsiya, daromadlar darajasining ortishi va ijtimoiy imtiyozlarning o'zgarishi

yangi turar-joy binolariga, ayniqsa, shahar markazlarida kichikroq va arzon uy-joylarga bo'lgan ehtiyojni kuchaytirmoqda.

1. Uy-xo'jaligi hajmining kichrayishi va kichikroq turar-joylarga o'tishi

O'zbekistonda uy-joyga bo'lgan talab uy-xo'jaliklari tarkibining o'zgarishi va kichikroq, arzonroq yashash joylariga bo'lgan ehtiyojning ortishi natijasida tobora o'zgarib bormoqda. 2020-yilning yanvar oyidan 2025-yilning avgust oyigacha bo'lgan davrda sotilgan yangi qurilgan kvartiralarining o'rtacha yashash maydoni barcha hududlarda pasayib, o'rtacha 45-47 m² dan 33-38 m² gacha kamaydi. Ayniqsa, urbanizatsiya jarayoni jadal kechayotgan va aholi zichligi yuqori bo'lgan hududlarda qisqarish yaqqol ko'zga tashlanadi. Masalan, Namanganda yangi kvartiralarining o'rtacha maydoni 46,5 m² dan 38,7 m² gacha, Andijonda 45,9 m² dan 34,9 m² gacha, Farg'onada 50,1 m² dan 40 m² gacha

Hududlar bo'yicha ajrashishlar soni



qisqargan. Hatto yuqori daromadli uy-xo'jaliklari nisbatan ko'proq bo'lgan Toshkent shahrida ham 2020-2024-yillar davomida o'rtacha uy-joy maydoni 44,9 m2 dan 39,3 m2 gacha qisqargan.

O'rtacha uy-joy maydonidagi ushbu qisqarish uy-xo'jaliklarining tobora kichrayib borayotgani va individual yashash sharoitlariga o'tish holatlarining ko'payib borayotganligini anglatadi. Kechiktirilgan nikohlar, migratsiya va ajrashish ko'rsatkichlarining o'sishi natijasida O'zbekistonda uy-joyga bo'lgan talab yangi bosqichga chiqmoqda. Shinam kvartiralar (35-70 m2) yosh mutaxassislar, yangi turmush qurganlar va yolg'iz yashovchilar uchun qulay segmentga aylanmoqda.

2. Oila tarkibi va uy-joy maydoni

Bugungi kunda uy-xo'jaliklarining tarkibiy tuzilishi o'zgarib bormoqda. Besh va undan ortiq oila a'zosi bo'lgan ko'p bolali oilalarning jami oilalar sonidagi ulushi 2010-yildagi 63,6% dan 2024-yilda 59,9% ga tushdi. Kichikroq uy-xo'jaliklari ulushi esa mazkur davrda ko'paydi. Bir yoki ikki bolali oilalar hozirda barcha uy xo'jaliklarining deyarli yarmini tashkil etsa, to'rt va undan ortiq bolali oilalar atigi 7,3% ni tashkil etmoqda. Ushbu demografik va ijtimoiy

tendensiya talabning o'rta va kichik o'lchamdagi (60-90 m2 va undan kichik) uy-joylarga, ayniqsa, yer va qurilish xarajatlari o'sib borayotgan shahar markazlariga tomon yo'nalishidan dalolat beradi.

Daromadlarning o'sishi va tarkibiy o'zgarishlar uy-joyga bo'lgan talabning drayverlari sifatida

2020-2024-yillar oralig'ida O'zbekiston aholisining umumiy daromadi 431 trillion so'mdan 896 trillion so'mga ko'tarilib, nominal ko'rinishda deyarli ikki barobarga oshdi. Daromadlarning bu tarzda o'sishi nafaqat ish haqining oshishi, balki uy-joy xarid qilish imkoniyati va uy-xo'jaliklarining jamg'arish xulq-atvoriga ta'sir ko'rsatgan boshqa daromad manbalarining xilma-xilligi bilan ham izohlanadi. **Aholining iste'mol va investitsiya bo'yicha qarorlari, xatti-harakatlari o'zgarishi fonida uy-xo'jaliklari daromadlari tarkibi ham o'zgardi.** Aholi jami daromadlarida birlamchi daromadlar (asosan ish haqi va biznes foydasi) ulushi 2020-yildagi 76,3% dan 2024-yilda 74,0% gacha pasaydi. Birlamchi daromadlar tarkibida ishlab chiqarishdan olingan daromadlar - ish haqi, tadbirkorlik foydasi va qishloq xo'jaligi mahsulotlarini sotishdan tushgan mablag'lar

Brilamchi bozorda sotilgan uy-joylarning o'rtacha yashash maydoni dinamikasi (m²)						
Hudud	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Andijon	46	38	37	37	35	33
Buxoro	44	40	39	40	38	38
Toshkent shahri	45	51	47	45	39	37
Jizzax	47	51	41	40	36	34
Qashqadaryo	45	41	39	37	35	34
Navoiy	33	30	30	29	29	28
Namangan	47	42	40	40	39	38
Qoraqalpog'iston	36	42	37	33	34	33
Samarqand	41	41	39	38	38	38
Surxondaryo	47	43	38	39	35	33
Sirdaryo	36	46	46	37	35	34
Toshkent	35	42	41	35	34	35
Farg'ona	50	41	39	40	40	38
Xorazm	48	41	38	37	38	37

Izoh: 2025-yil uchun yanvar-avgust oylari ma'lumotlari foydalanildi

71% atrofida tashkil etdi. Ijara, dividend va foizlarni o'z ichiga olgan mulkiy daromad ulushi 2,1% dan 3,4% ga ko'tarilgan bo'lib, ushbu holat kapitalga egalik qilish va ko'chmas mulkka investitsiyalarning asta-sekin o'sishi bilan izohlanadi. Transfert daromadlari (ijtimoiy nafaqalar, pul o'tkazmalari va pensiyalar) 2024-yilda umumiy daromadlarning 26% ni tashkil etdi. Bu esa kam ta'minlangan oilalarni qo'llab-quvvatlash, kichikroq uy-joy sotib olish yoki ta'mirlash uchun mablag' bilan ta'minlashga xizmat qildi.

Aholi daromadlarining o'sishi va to'lov qobiliyatining yaxshilanishi uy-joyga bo'lgan talab va uning narxini oshiruvchi asosiy omil bo'lib xizmat qildi. 2024-yilda aholi jon boshiga o'rtacha real daromad 28,6% ga o'sib, 24,1 million so'mni (1 906 AQSH dollari) tashkil etdi. Barqaror iqtisodiy o'sish, rasmiy bandlikning oshishi, davlat sektorida ish haqidagi o'zgarishlar va xususiy sektor faolligining ortishi uy-xo'jaliklarining xarid qobiliyatini mustahkamladi. Potensial uy-joy xaridorlari qishloq xo'jaligi

bilan bog'liq bo'lmagan ish o'rinlari mavjud hududlarga tomon ko'cha boshladi.

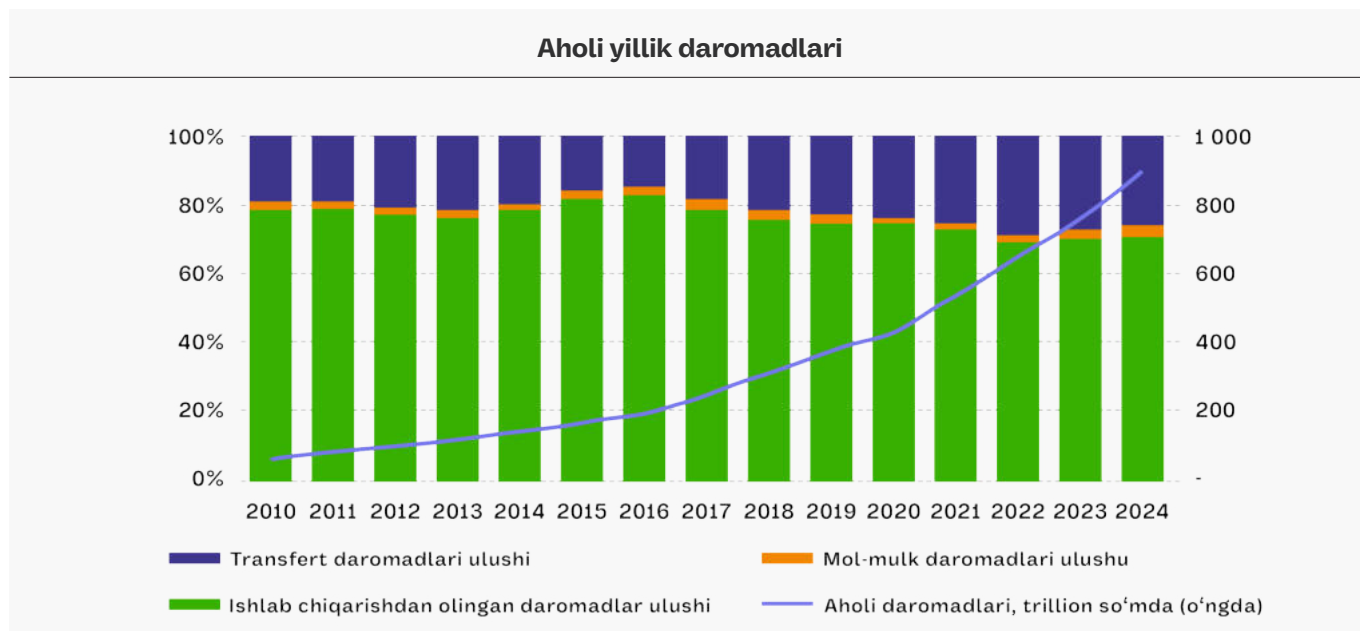
Real daromadlarning o'sishi hududlar bo'yicha turlicha bo'lib, bu mamlakat bo'ylab uy-joyga bo'lgan talabni, uni shakllantirishning turli iqtisodiy asoslari va rivojlanish darajalarini o'zida aks ettiradi. Toshkent shahri eng yuqori daromadga ega hudud hisoblanib, poytaxtda 2024-yilda aholi jon boshiga real daromadlar 2020-yilga nisbatan 47% ga o'sdi va 60,6 million so'mni (4 789 AQSH dollari) tashkil etdi. Bu o'sish mamlakatdagi o'rtacha ko'rsatkichdan ancha yuqori bo'lib, Toshkent shahrida uy-joyga bo'lgan kuchli va barqaror talab mavjud ekanligidan dalolat beradi. Navoiy viloyati esa sanoatni diversifikatsiya qilish va yuqori ish haqi to'lanadigan sohalar natijasida aholi jon boshiga real daromadlar 2024-yilda 38,1 million so'mni (3 012 AQSH dollari) tashkil etib, Toshkent sharidan keyingi eng yuqori daromadga ega hudud sifatida qayd etildi.

O'zbekistondagi uy xo'jaliklarining a'zolar soni bo'yicha tarkibi (%)

Uy xo'jaliklarining tarkibi	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
1 kishi	2,2	2,5	2	2,4	2,5	3,1	2,6	2,7	3	3,3
2 kishi	5,5	5,4	5,4	5,4	5,8	5,5	6,1	6,7	6,9	7,9
3 kishi	9,9	10	9,5	10,1	10,6	10,2	10,7	11	10,7	11,1
4 kishi	19,1	19,1	20	19,9	19,3	19,5	18,3	18,5	18	17,8
5 va undan ortiq kishi	63,3	63	63,1	62,2	61,8	61,7	62,3	61,1	61,4	59,9

O'zbekistondagi uy xo'jaliklarining bolalar soni bo'yicha ulushi

Oiladagi bolalar soni	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Bitta bola	24,9	24,2	24,4	24,1	24,2	23,4	23,5	22,7	21,6	21,8
Ikki bola	25,8	26,6	26,1	27,6	26,5	26,8	26,5	26,3	26,7	24,2
Uchta bola	15,6	16	16,5	15,7	17,2	16,9	16,8	17,9	18,1	18,3
To'rt va undan ortiq bola	7,9	7	7,5	7,2	7,2	7,2	7,2	7,5	8	7,3



Farg'ona, Andijon va Toshkent kabi viloyatlarda ham aholi daromadlarining doimiy o'sishi kuzatilib, real ko'rsatkichlarda o'rtacha yillik o'sish 4,8-6,4% ni tashkil etdi. Aksincha, Namangan, Surxondaryo va Qashqadaryo viloyatlari hamda Qoraqalpog'iston Respublikasida aholining real daromadlari nisbatan pastroq va 2024-yilda aholi jon boshiga real daromadlar ushbu viloyatlarda 19 million so'mdan (1,5 ming AQSH dollari) past shakllangan.

Bu esa aholining uy-joy sotib olish va rasmiy uy-joyga egalik qilish imkoniyatlarini cheklamoqda.



2020-2024-yillarda aholi jon boshiga yillik daromad (hududlar bo'yicha)

Hudud	Aholi jon boshiga real umumiy daromadlar, mln.so'm					Aholi jon boshiga umumiy daromadlar, AQSh dollari				
	2020	2021	2022	2023	2024	2020	2021	2022	2023	2024
Toshkent shahri	41,2	43,7	47,3	52,5	60,6	2619	2969	3452	4021	4789
Navoiy	30,7	34,4	33,8	35,3	38,1	2080	2440	2566	2773	3012
Buxoro	22,9	25,6	27,1	26,9	27,5	1526	1782	2020	2068	2174
Toshkent	20,4	22,7	23,0	23,6	25,1	1364	1598	1731	1838	1986
O'zbekiston	18,8	20,7	22,1	22,8	24,1	1253	1454	1663	1769	1906
Xorazm	18,7	21,7	24,1	22,4	23,4	1261	1536	1824	1748	1850
Andijon	16,5	17,9	19,7	20,9	21,9	1118	1268	1488	1639	1733
Jizzax	17,0	18,4	18,8	19,1	19,4	1130	1288	1409	1482	1536
Samarqand	16,1	17,6	18,9	18,2	19,2	1077	1247	1423	1423	1519
Sirdaryo	16,6	17,5	17,9	18,4	19,0	1129	1243	1360	1445	1505
Farg'ona	13,6	15,7	17,2	18,9	19,1	917	1107	1299	1476	1511
Qashqadaryo	15,7	16,8	18,1	17,9	18,5	1055	1187	1362	1395	1460
Surxondaryo	14,9	16,6	18,2	17,8	17,9	1004	1158	1360	1381	1413
Qoraqalpog'iston	14,5	15,7	16,6	16,5	16,9	976	1106	1247	1281	1332
Namangan	14,4	15,9	17,3	16,8	16,8	968	1123	1305	1303	1332

Urbanizatsiya va aholi zichligi

Respublikamiqyosida urbanizatsiya darajasida sezilarli o'zgarish kuzatilmayotgan bo'lsa-da, shaharlarning jadal rivojlanayotganligi va aholi zichligining oshishi shahar aholisi sonining o'sishiga ijobiy turtki bermoqda.

Respublika bo'yicha urbanizatsiya darajasi 2010-yilda beri 51% atrofida saqlanib qolmoqda (2010-yilda: 51,5%; 2024-yilda: 50,98%). Biroq, ushbu ko'rsatkich shahar aholisi soni o'sishdan to'xtaganligini anglatmaydi. 2020-2024-yillarda shahar aholisi yiliga o'rtacha 2,23% ga o'sdi (2010-2019-yillarda 1,75%). Ushbu davrda qishloq aholisi sonining o'sishi 2,14% dan 1,89% gacha sekinlashdi. Shahar va qishloq aholisi sonining o'zgarishidagi bu farq urbanizatsiya darajasining keskin o'zgarishini emas, balki aholining shaharlarga ko'chishi, mahalliy urbanizatsiya (hududlarni qayta tasniflash va zichlashtirish) jarayonlarining davom etayotganligi bilan bog'liq.

Urbanizatsiya darajasi bo'yicha hududiy tendensiyalar ham turlicha bo'lib, 2010-2024-yillarda urbanizatsiya darajasidagi eng katta o'sish Sirdaryo (+1,8 foiz bandi), Namangan (+0,2 foiz bandi) va Jizzax (+0,04 foiz bandi) viloyatlarida qayd etildi.

Toshkent viloyatida esa o'zining shahar atrofidagi hududlarida keng ko'lamli qurilishlar va migratsiyaning jadallashganiga qaramay, qishloqlarda aholi sonining o'sishi fonida urbanizatsiya darajasida deyarli o'zgarish kuzatilmadi (-0,01 foiz bandi).

Farg'ona vodiysi viloyatlarida aholi zichligi ortib bermoqda. Xususan, 2010-2024-yillarda 1 km² maydonga to'g'ri keladigan aholi soni Andijonda 183 kishiga, Farg'onada 135 kishiga va Namanganda 101 kishiga ko'paydi. Bu esa urbanizatsiya darajasi sekin o'sayotgan hududlarda ham uy-joy va infratuzilma bosimini kuchaytiradi.

2010-2024-yillarda hududlar bo'yicha urbanizatsiya darajasi

Hudud	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Toshkent shahri	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Namangan	63,1	64,7	64,6	64,6	64,6	64,8	64,8	64,9	64,9	64,9
Farg'ona	56,9	56,7	56,6	56,5	56,4	56,3	56,2	56,9	56,9	56,8
Andijon	52,3	52,4	52,3	52,3	52,2	52,3	52,2	52,2	52,2	52,2
O'zbekiston	50,6	50,6	50,6	50,5	50,6	50,7	50,9	51	51	51
Toshkent	48,8	48,8	49,3	49,2	49,2	49,4	50,3	50,1	50,1	50
Navoiy	49	48,9	48,8	48,8	48,9	49	48,9	49	49,1	49,3
Qoraqalpog'iston	49,3	49,2	49,2	49,1	49	49	49	48,9	48,8	48,8
Jizzax	47,1	47	47	46,9	46,9	46,8	46,8	46,9	46,9	47
Sirdaryo	43,2	43,1	42,9	42,8	42,7	42,6	42,6	43,1	43,1	43
Qashqadaryo	43	42,9	43,1	43,1	43	43	42,8	42,8	42,8	42,7
Buxoro	37,7	37,5	37,4	37	36,9	36,7	36,7	36,8	36,9	36,9
Samarqand	37,8	37,6	37,4	37,2	37,1	37	36,8	36,7	36,7	36,5
Surxondaryo	35,7	35,6	35,5	35,4	36,3	36,2	36,2	36,2	36,2	36,1
Xorazm	32,4	32,2	33,3	33,2	33,2	33,1	33,1	33,1	33,1	33

Aholi zichligi (1 km² ga to'g'ri keladigan aholi soni)

Hudud	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Toshkent shahri	7165,2	7257,9	7380	7514,9	7699,6	7554,4	6389,3	6592,7	6787,5	6948,1
Andijon	676,9	689	700,4	713,2	727,4	741,4	756,6	772,7	789,4	804,9
Farg'ona	518,5	527,3	535,5	544,9	555	565,1	576,4	588,2	600,8	613,1
Namangan	349,9	356,5	362,8	370	377,8	385,4	394	402,9	412,1	420,9
Xorazm	288,7	293,7	298,3	303,4	308,5	312,9	318	323,7	329,9	335,9
Samarqand	213,7	217,8	221,8	226,5	231,2	235,4	240,4	245,6	251	256,3
Sirdaryo	184,7	187,6	190,6	193,9	197,7	201,1	205,3	209,5	213,6	217,5
Toshkent	183,2	185,5	187,6	190,1	192,9	195,1	194,3	197,7	201,6	205,3
Surxondaryo	120	122,5	125,1	127,9	130,8	133,4	136,5	139,6	143,1	146,5
Qashqadaryo	105,9	108,1	110,2	112,5	114,8	116,7	119,3	121,9	124,6	127,4
O'zbekiston	70,3	71,5	72,7	74,1	75,5	77	78,6	80,2	82	83,6
Jizzax	60,2	61,3	62,5	63,8	65,2	66,5	68,1	69,6	71,1	72,5
Buxoro	45	45,7	46,4	47,1	47,8	48,4	49,1	50	50,8	51,6
Qoraqalpog'iston	10,8	10,9	11,1	11,2	11,4	11,5	11,7	11,9	12	12,2
Navoiy	8,4	8,5	8,6	8,8	9	9,1	9,3	9,5	9,7	9,9

Poytaxt koridori (Toshkent shahri + Toshkent viloyati) hamda Farg'ona vodiysi o'rta va yuqori zichlikdagi hududlar hisoblanib, keyingi yillarda ham uy-joy qurilishi, tranzit qatnov va ijara bozori bo'yicha talabga yuqori bosim keltirishi mumkin.

Sirdaryo va Jizzax viloyatlarida urbanizatsiya darajasining oshishi asosiy shaharlarga bosimni yumshatish uchun yo'ldosh-shahar strategiyalariga imkoniyat yaratadi.

2020-yildan keyin shahar aholisi soni o'sishining qishloq aholisi soni o'sishiga nisbatan tezlashishi yangi uy-joy takliflari va infratuzilmani odamlar yashaydigan hamda ishlaydigan hududlarga moslashtirish zaruratini keltirib chiqaradi.

2. Uy-joy bozorida talab

Bozor tuzilmasi va joriy tendensiyalar

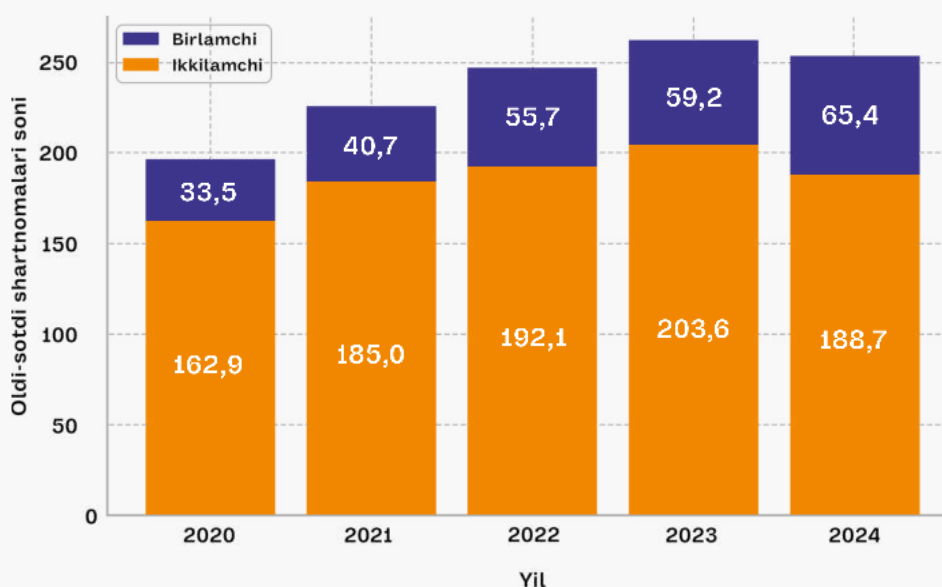
So'nggi yillarda O'zbekiston uy-joy bozori o'sish sur'ati va tarkibiy jihatdan o'zgargan bo'lsa-da, barqaror ravishda kengayishda davom etdi.

Xususan, 2020-2024-yillarda uy-joy oldi-sotdi shartnomalarining umumiy soni o'rtacha yiliga 6,9% dan o'sdi va 196 mingtadan 254 mingtaga yetdi. Ushbu o'sishning asosiy qismi birlamchi (yangi qurilish) bozor hisobiga shakllangan bo'lib, yangi uy-joy bo'yicha oldi-sotdi shartnomalar 18,8% ga o'sdi. Mazkur davrda ikkilamchi bozorda oldi-sotdi shartnomalari soni bo'yicha 4% lik o'sish kuzatildi.

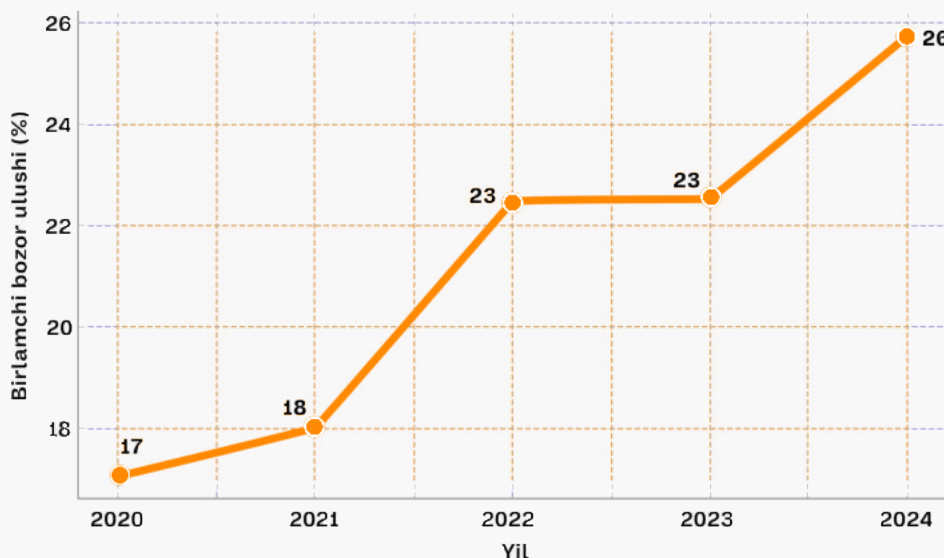
O'rganilgan davr mobaynida bozorning ikki segmentida o'sish dinamikasi bir biridan keskin farq qildi. Ikkilamchi bozorda oldi-sotdi shartnomalari sonining ortishi 2021-yildagi 13,6% dan 2024-yilda -7,3% gacha sekinlashdi. Bu likvidlikning pasayishi va to'lov qobiliyatining cheklanganligi bilan izohlanadi. Aksincha, birlamchi bozor barqaror o'sish dinamikasini saqlab qoldi va o'rtacha yillik o'sish sur'ati 18,8% ni tashkil etdi (*qurilish va loyihalarni yetkazib berish muddatlariga qarab 6,4% dan 36,8% gacha oraliqda*).

Natijada, birlamchi bozorda oldi-sotdi shartnomalari ulushi 2020-yildagi 17% dan 2024-yilda deyarli 26% ga ko'tarildi. Bu o'zgarish quruvchilar salohiyatining oshganligi, qurilish standartlarining yaxshilanishi, institutsional moliyalashtirish mexanizmlarining kuchayishi natijasida imtiyozli ipoteka krediti asosida moliyalashtiriladigan uy-joylarga nisbatan xaridorlar xohish-istaklarining o'zgarishi bilan izohlanadi.

Bozor turlari bo'yicha uy-joy oldi-sotdi shartnomalari soni (2020-2024)



Jami oldi-sotdi shartnomalari sonida birlamchi bozor ulushi (2020-2024)



Birlamchi va ikkilamchi bozor tendensiyalari

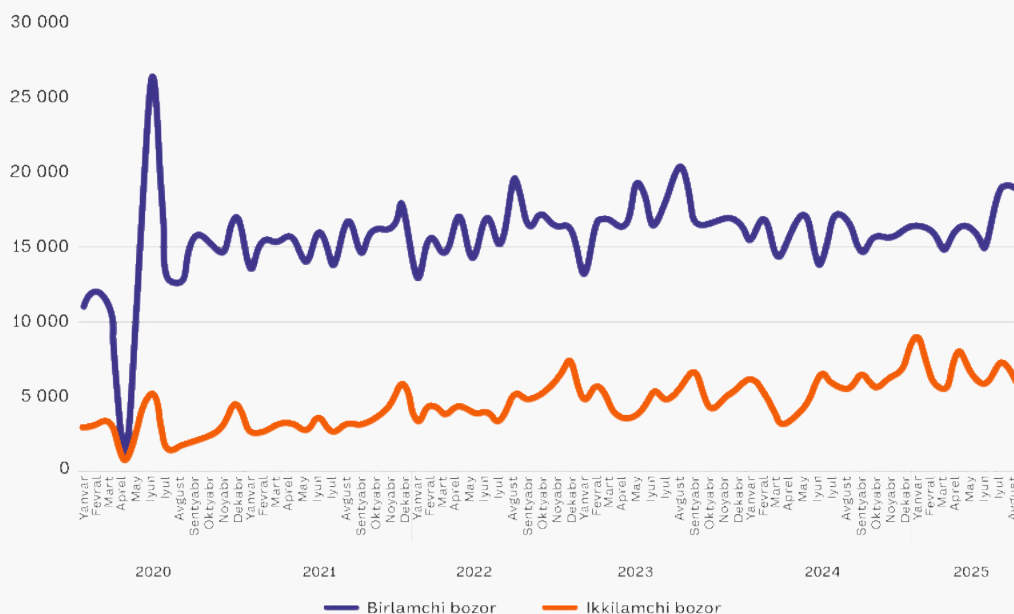
Uy-joy bozorining har ikkala segmenti ham pul-kredit siyosati, mavsumiylik va moliyaviy holatlar bilan bog'liq davriy o'zgarishlarni o'zida aks ettiradi. 2020-yil yanvaridan 2025-yil avgustigacha bo'lgan davrda O'zbekiston uy-joy bozorida yangi qurilgan uy-joylar soni sezilarli oshdi. Ushbu jarayon monetar siyosat va makroiqtisodiy vaziyat bilan bog'liq davriy o'zgarishlar bilan birga kechdi. Mazkur davrda dastlab ikkilamchi bozordagi faollik nisbatan yuqori bo'ldi: 2020-yilda ikkilamchi bozorda oyiga o'rtacha 13,6 mingta shartnoma tuzilgan bo'lsa, birlamchi bozorda bu ko'rsatkich 2,8 mingtani tashkil etdi. COVID-19 pandemiyasi tufayli joriy etilgan cheklovlar 2020-yilning ikkinchi choragida har ikkala bozor segmentida ham faollikning vaqtincha sekinlashishiga olib keldi. Biroq, to'planib qolgan talab va hukumatning rag'batlantiruvchi choralari 2021-yilda oldi-sotdi shartnomalari sonining keskin ortishiga olib keldi.

2021-2022-yillarda uy-joy bozorining umumiy faolligi sezilarli darajada oshdi. Buni iste'molchilar ishonchining ortishi, ipotekani qayta moliyalashtirish va developerlarni moliyalashtirish dasturlarining amalga oshirilishi bilan izohlash mumkin. Ikkilamchi bozorda tuzilgan oldi-sotdi shartnomalarining o'rtacha soni 2021-yildagi oyiga 15,4 mingtadan 2022-yilda oyiga 16 mingtagacha, 2023-yilda esa oyiga 17 mingtagacha ko'tarilib, pandemiyadan keyingi eng yuqori ko'rsatkichni qayd etdi. Biroq, uy-joy narxlarining o'sishi daromadlar o'sishiga nisbatan tezlashgani,

likvidlik shartlarining asta-sekin qat'iy lashtirilishi sababli 2024-yilda ikkilamchi bozordagi bitimlar soni oyiga 15,7 mingtagacha kamaydi. Bu holat esa mavjud uy-joy fondiga nisbatan xarid qobiliyati va savdo hajmining pasayganligidan dalolat beradi.

Birlamchi bozor esa, aksincha, o'rganilgan davr mobaynida barqaror o'sish tendensiyasini saqlab qoldi. Yangi qurilgan uy-joylar bo'yicha o'rtacha oylik oldi-sotdi shartnomalari soni 2021-yildagi 3,4 mingtadan 2022-yilda 4,6 mingtaga, 2023-yilda 4,9 mingtaga, 2024-yilda 5,5 mingtaga yetdi. 2025-yil o'rtalariga kelib, birlamchi bozordagi o'rtacha oylik shartnomalar soni 6,8 mingtani tashkil etdi va bu yillik taxminan 82 mingta shartnoma hisoblanadi (2020-yilda jami yillik oldi-sotdi shartnomalari soni 33,5 mingtani tashkil etgan). Bu o'sish ipoteka va developerlik kreditlaridan foydalanish imkoniyatlarining ko'payishi hamda Toshkent shahri, Samarqand va Farg'ona viloyatlarida ko'p qavatli yirik loyihalarning yakunlanishi bilan izohlanadi. Ayni shu davrda ikkilamchi bozor hajm jihatidan birlamchi bozordan to'rt-besh barobar kattaroq shakllanishiga qaramasdan, uning o'sish tendensiyasi nisbatan pastroq bo'ldi. Bu esa ikkala bozor segmenti o'rtasidagi samaradorlik farqi tobora kengayib borayotganining yaqqol dalili hisoblanadi.

O'zbekiston uy-joy bozori dinamikasi



Har ikkala bozorda ham mavsumiy omillar saqlanib qolgan bo'lib, faollik odatda qish oylarida pasaygan. Bahor va yoz oylarining boshlarida esa eng yuqori ko'rsatkich qayd etilgan. Yangi uy-joylar sotishning davriy o'sishi ipoteka subsidiyalari bo'yicha dasturlarning joriy etilishi bilan bir vaqtda ro'y berdi. 2023-yil oxirida kuzatilgan vaqtinchalik sekinlashish esa likvidlik shartlarining kuchayishi va foiz stavkalarining qisqa muddatli o'sishi bilan izohlanadi. Ushbu o'zgarishlarga qaramay, uzoq muddatli tendensiya O'zbekistonda uy-joyga bo'lgan talabning yangi qurilayotgan uy-joylarga va bozor shaffofligining yaxshilanishiga qarab muvozanatlashayotganini ko'rsatadi.

Umuman olganda, 2020-2025-yillar oralig'ida O'zbekiston uy-joy bozori qayta sotishga asoslangan tizimdan yangi qurilish va rasmiy moliyalashtirishga tayanadigan tizimga o'tdi. Ikkilamchi bozor likvidlikni ta'minlaydigan, birlamchi bozor esa modernizatsiyani harakatga keltiruvchi kuch bo'lgan ikki bozorli tuzilma mamlakatning ko'chmas mulk sohasi rivojlanishida muhim bosqich hisoblanadi.

Hududiy dinamika

O'zbekistonda uy-joyga bo'lgan talab geografik jihatdan konsentratsiyalashib qolmoqda va oldi-sotdi shartnomalarining asosiy qismi iqtisodiy jihatdan yuqori ko'rsatkichlarga ega bo'lgan sanoqli hududlar hissasiga to'g'ri kelmoqda. 2020-yil yanvaridan 2025-yil avgustigacha bo'lgan davrda Toshkent shahri,

Samarqand va Toshkent viloyatlarida birgalikda barcha oldi-sotdi shartnomalarining qariyb 50% imzolandi va bu ushbu hududlarning respublika uy-joy bozorida katta ahamiyatga ega ekanligidan dalolat beradi. Shuningdek, jami imzolangan shartnomalarning 20% Farg'ona vodiysi viloyatlari - Farg'ona, Namangan va Andijon viloyatlari hissassiga to'g'ri keldi. Bu holat aholi zich joylashgan hamda iqtisodiy faol hududlarda bozor faoliyatining konsentratsiyalashuvi mavjudligini anglatadi.

Yuqorida keltirilgan hududlar talab hajmi xarid qobiliyatining cheklanganligi, urbanizatsiya sur'atlarining pastligi va qurilish faoliyatining sustligi tufayli tranzaksiyalar soni nisbatan kam bo'lgan Qoraqalpog'iston, Sirdaryo va Jizzax kabi hududlardan keskin farq qiladi. O'rtacha hisobda Toshkent shahrida rasmiylashtirilgan uy-joy shartnomalarining soni Qoraqalpog'istondagidan 5 barobarga ko'proq bo'lib, ushbu holat talab va bozor likvidligida sezilarli hududiy tafovutlar mavjudligini ko'rsatadi.

2021-2024-yillarda uy-joy bozorining o'sish sur'atlari hududlar bo'yicha sezilarli darajada farq qildi. Mazkur davrda aholining doimiy oqimi va qurilishning kuchli moliyalashtirilishi sababli Toshkent shahrida yiliga o'rtacha 73 mingta shartnoma tuzildi. Samarqand viloyatida esa ushbu ko'rsatkich 2020-yildagi 11,9 mingtadan 2024-yilda 19 mingtagacha ko'paydi.

Aksinchsa, Qoraqalpog'istonda ushbu davrda daromadlar o'sishi va migratsiyaning sekinlashishi sababli oldi-sotdi shartnomalarining o'rtacha yillik soni 7,5-11,3 mingga oraliqda shakllandi.

Uy-joy oldi-sotdi shartnomalarining bir nechta sanoqli hududlarda konsentratsiyalashuvi ikki xil dinamikani aks ettiradi: talab yuqori bo'lgan hududlar urabanizatsiyani yaxshilashdan manfaatdor bo'lsa, chekka hududlar qurilishni rag'batlantirishning zaifligi va bozor likvidligining pastligi bilan ajralib turadi. Ushbu nomutanosibliklar infratuzilma sifati, uy-joylarning arzonligi va moliyalashtirish imkoniyatlari bo'yicha mavjud tafovutlarni kuchaytirishi mumkin.

Hududiy tafovutlar birlamchi bozor uchun ham o'rinlidir. Hozirda birlamchi bozordagi umumiy shartnomalarning taxminan uchdan bir qismi Toshkent shahri hissasiga to'g'ri kelmoqda.

Bu qurilish ishlarining jadallashuvi va ipoteka krediti hisobiga sotib olish orqali shakllandi. O'zbekiston aholisining beshdan bir qismidan ko'prog'ini tashkil etuvchi Samarqand va Farg'ona viloyatlarida (mos ravishda 11,4% va 11%) yangi uy-joylar savdosining o'sishi uy-joy qurilishi faolligining barqarorligidan dalolat berib, uy-xo'jaliklarining harakatchanligi, o'z-o'zini moliyalashtirish hisobiga uylarni yangilash va mavjud uylarni sotib olish uchun ishlatiladigan pul o'tkazmalari oqimlari bilan bog'liq. Samarqand viloyatida yangi sotilgan uy-joylar soni 2020-yildagi 4,7 mingga 2024-yilda 6,2 mingga, Farg'ona viloyatida esa 2,1 mingga 6 mingga oshdi. Bundan farqli ravishda, Qoraqalpog'iston Respublikasi (2024-yilda - 1,2 mingga), Sirdaryo (578 ta) va Jizzax (1,5 mingga) viloyatlarida birlamchi bozorda shartnomalar soni bo'yicha eng kam ko'rsatkich qayd etilgan.

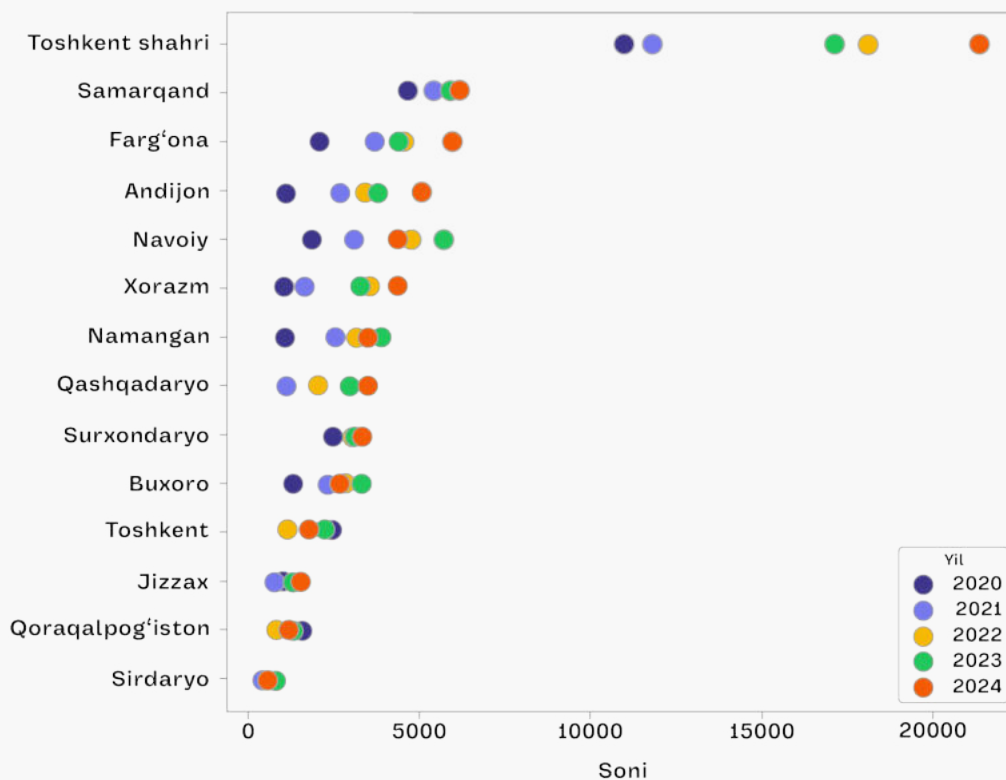
Hududlar kesimida uy-joy oldi-sotdi shartnomalari soni

	2022		2023		2024	
	birlik	Δ% 2021-2022	birlik	Δ% 2022-2023	birlik	Δ% 2023-2024
Toshkent shahri	76 578	8.0%	75 271	-1.7%	70 727	-6.0%
Toshkent	26 432	-3.9%	28 079	6.2%	24 592	-12.4%
Farg'ona	21 607	8.7%	22 481	4.0%	22 781	1.3%
Samarqand	17 242	10.9%	18 662	8.2%	19 077	2.2%
Andijon	14 565	9.8%	15 789	8.4%	17 140	8.6%
Namangan	13 372	13.9%	14 933	11.7%	13 986	-6.3%
Navoiy	12 252	20.2%	14 180	15.7%	11 967	-15.6%
Buxoro	11 770	13.7%	13 345	13.4%	12 347	-7.5%
Xorazm	11 037	31.2%	12 220	10.7%	13 394	9.6%
Qashqadaryo	10 996	17.5%	13 146	19.6%	13 177	0.2%
Surxondaryo	10 120	2.7%	10 234	1.1%	10 518	2.8%
Qoraqalpog'iston	9 635	14.5%	11 299	17.3%	11 309	0.1%
Jizzax	6 773	27.4%	7 418	9.5%	7 462	0.6%
Sirdaryo	5 359	9.1%	5 731	6.9%	5 666	-1.1%

Hududlar kesimida uy-joy oldi-sotdi shartnomalari soni (birlamchi bozor)

	2022		2023		2024	
	birlik	Δ% 2021-2022	birlik	Δ% 2022-2023	birlik	Δ% 2023-2024
Toshkent shahri	18 095	53.7%	17 145	-5.3%	21 373	24.7%
Samarqand	6 105	12.5%	5 933	-2.8%	6 186	4.3%
Navoiy	4 774	54.0%	5 710	19.6%	4 382	-23.3%
Farg'ona	4 537	22.4%	4 405	-2.9%	5 061	35.3%
Xorazm	3 540	114.2%	3 275	-7.5%	4 349	32.8%
Andijon	3 390	26.2%	3 796	12.0%	5 067	33.5%
Namangan	3 178	25.0%	3 875	21.9%	3 508	-9.5%
Surxondaryo	3 061	-2.5%	3 140	2.6%	3 324	5.9%
Buxoro	2 863	22.7%	3 315	15.8%	3 669	19.5%
Qashqadaryo	2 047	78.2%	2 979	45.5%	3 498	17.4%
Jizzax	1 460	88.6%	1 309	-10.3%	1 539	17.6%
Toshkent	1 178	3.4%	2 240	90.2%	1 783	-20.4%
Qoraqalpog'iston	845	0.8%	1 313	55.4%	1 194	-9.1%
Sirdaryo	583	38.9%	798	36.9%	578	-27.6%

2020–2024-yillarda uy-joy oldi-sotdi shartnomalari soni



Navoiy, Buxoro va Surxondaryo kabi g'arbiy va janubiy viloyatlarda uy-joy bozori yirik infratuzilma yoki sanoat loyihalari bilan chambarchas bog'liq bo'lib qolmoqda hamda loyihalar ko'p bo'lgan yillarda birlamchi bozor uchun bitimlari ko'paymoqda.

Aholiga nisbatan yangi sotilgan uy-joylar soni Toshkent, Sirdaryo, Qashqadaryo viloyatlari va Qoraqalpog'iston Respublikasida qurilish darajasi pastligidan dalolat beradi. 2024-yilda birlamchi uy-joy bozorida har 1000 nafar

aholiga to'g'ri keladigan shartnomalar soni Toshkent viloyatida 0,58 ta, Qoraqalpog'iston Respublikasida 0,59 ta, Sirdaryo viloyatida 0,62 ta va Qashqadaryo viloyatida 0,96 tani tashkil etdi. Eng yuqori ko'rsatkichlar Toshkent shahri (6,9) va Navoiy viloyatida (4,0) qayd etildi.

3. Uy-joyga bo'lgan talab va ipoteka/subsidiya dasturlari o'rtasidagi bog'liqlik

O'zbekistonda uy-joyga bo'lgan talab ipoteka va subsidiya dasturlari bilan chambarchas bog'liq. Davlat tomonidan qo'llab-quvvatlanadigan moliyalashtirish mexanizmlarining ko'payishi arzon ipoteka kreditlaridan foydalanish imkoniyatlarini oshirdi. Bu esa birlamchi uy-joy bozorida talabni rag'batlantirdi. Shuningdek, subsidiyalash shartlari va foiz stavkalarini moliyalashtirishdagi o'zgarishlar uy-xo'jaliklarining xarid qilish xatti-harakatlari va uy-joyni moliyalashtirish usullari tarkibiga bevosita ta'sir ko'rsatdi.

O'zbekistonning umumiy uy-joy bozorida xonadon sotib olishning ipoteka kreditlari hisobidan amalga oshirilishi barqaror darajada oshib kelmoqda. 2020-yilda jami sotuvlarning 10% da ipoteka kreditlari asosiy moliyaviy manba bo'lib xizmat qilgan bo'lsa, 2025-yilga kelib ushbu ko'rsatkich 21% ga yetdi. Ushbu yillar mobaynida to'liq to'lov orqali amalga oshirilgan tranzaksiyalar 87% dan 77% ga kamaydi.

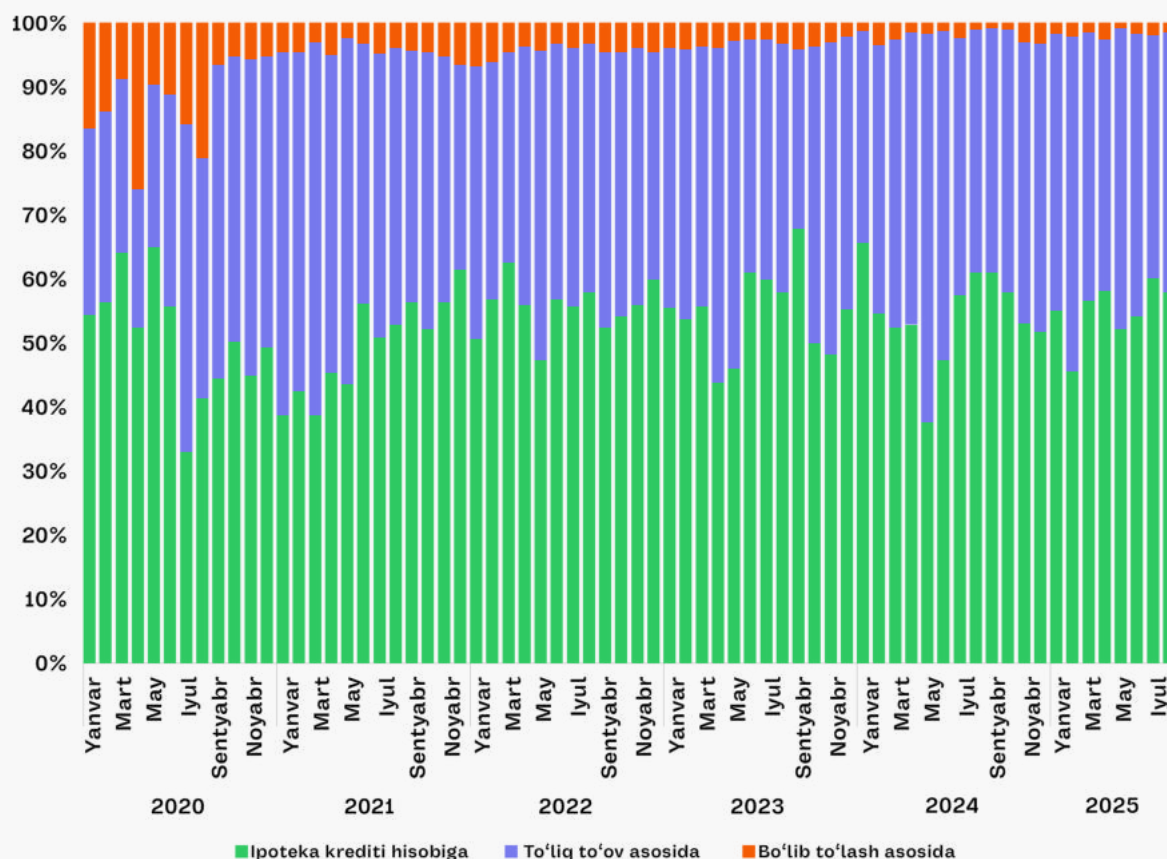


Muddatli to'lov asosida xaridlar esa taxminan 2% atrofida shakllandi. Ushbu tendensiya O'zbekiston uy-joy bozorida ipoteka kreditlarining imtiyozli va qulay moliyalashtirish mexanizmi sifatidagi roli chuqurlashib borayotganidan dalolat beradi. Bu esa moliya sektoridagi keng qamrovli islohotlar va tijorat banklarining uy-joyni uzoq muddatli moliyalashtirishdagi ishtiroki ortgani bilan izohlanadi. Biroq, ipoteka kreditlaridan foydalanish bo'yicha umumiy dinamikada birlamchi va ikkilamchi bozor o'rtasida sezilarli farqlar mavjud.

Birlamchi bozorda uy-joy sotib olishda ipoteka kreditlari ulushi va ularning ahamiyati oshdi. 2021-yilda birlamchi bozordagi barcha bitimlarning 51% ni ipoteka kreditlari tashkil

etgan bo'lsa, 2024-yilga kelib ushbu ko'rsatkich 55% ga yetdi. Aksincha, ipoteka kreditiga qaraganda qimmatligi sababli muddatli to'lov asosida amalga oshirilgan xaridlar ulushi keskin qisqarib, 2020-yildagi 11% dan 2025-yil yanvar-avgust oylarida atigi 2% gacha tushdi.

To'lov turlari bo'yicha uy-joy oldi-sotdi shartnomalarida birlamchi bozor ulushi



Ipotekani moliyalashtirish hududlar bo'yicha notekisligicha qolmoqda. Deyarli barcha hududlarda birlamchi bozorda ipoteka kreditlari hisobidan uy-joy sotib olish ulushi 2020-yildan beri barqaror o'sib kelmoqda. Ammo iqtisodiy sharoitlar, daromad darajasi va subsidiya dasturlaridan foydalanish imkoniyati bo'yicha hududiy nomutanosibliklar davom etmoqda.

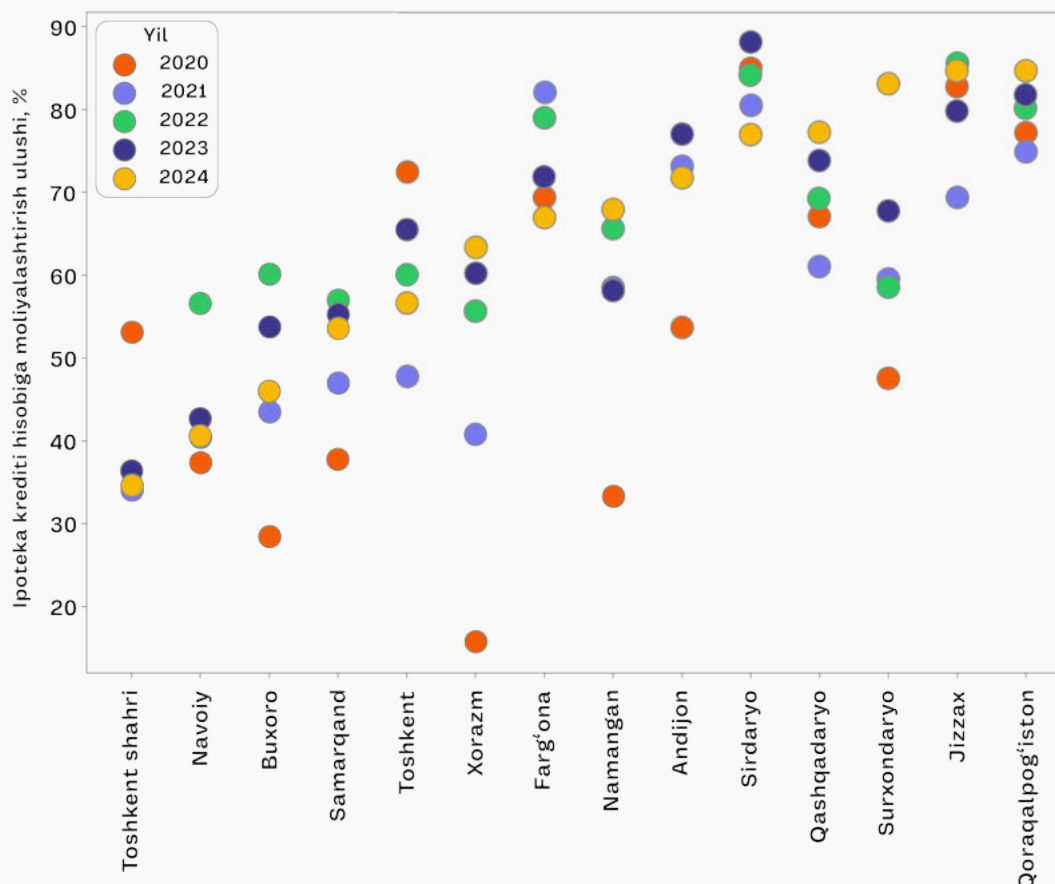
Ipoteka kreditlaridan foydalanishga bo'lgan eng ko'p ehtiyoj Qoraqalpog'iston Respublikasida kuzatilmoqda. Ushbu hududda birlamchi bozordagi bitimlarda ipoteka kreditlari ulushi 2020-yildagi 77% dan 2024-yilda qariyb 85% ga yetdi. Qashqadaryo viloyati 67% dan 77% gacha o'sish bilan keyingi o'rinni qayd etdi. Ushbu holat ipoteka bozorining faolligi va davlat tomonidan subsidiya dasturlaridan keng foydalanish mazkur hududlarda ko'proq kuzatilayotganidan dalolat beradi. Shuningdek, Andijon viloyatida ham uy-joy sotib olishda ipoteka kreditlarining ulushi oshib, 2020-yildagi 54% dan 2024-yilda 72% gacha yetdi.

Bu esa ipoteka krediti orqali moliyalashtirish viloyatda yangi uy-joylarga bo'lgan talabning asosiy drayveriga aylanganini ko'rsatadi.

Toshkent shahri va Navoiy viloyatida yangi uy-joylarni sotib olishda ipoteka kreditiga bog'liqlik ancha kam hisoblanadi. Poytaxtda birlamchi bozorda ipoteka kreditlari hisobidan uy-joy sotib olish ulushi 2020-yilda 53% ni tashkil etgan bo'lsa, 2024-yilda 35% atrofida shakllandi. Navoiy viloyatida ipoteka kreditlari hisobidan tuzilgan shartnomalar ulushi 2020-yildagi qariyb 37% dan 2024-yilda 41% ga yetdi.

Ushbu hududlarda ipoteka kreditlaridan foydalanish nisbatan o'rta darajada ekanligi uy xo'jaliklarining nisbatan yuqori daromadga egaligi va moliyaviy manbalar bo'yicha talabning ko'proq diversifikatsiyalashganini anglatadi: aholi asosan ipoteka kreditlariga tayansa-da, yuqori daromadli xaridorlarning katta qismi to'liq to'lov va naqd pullar bilan uy-joy sotib olishda davom etmoqda.

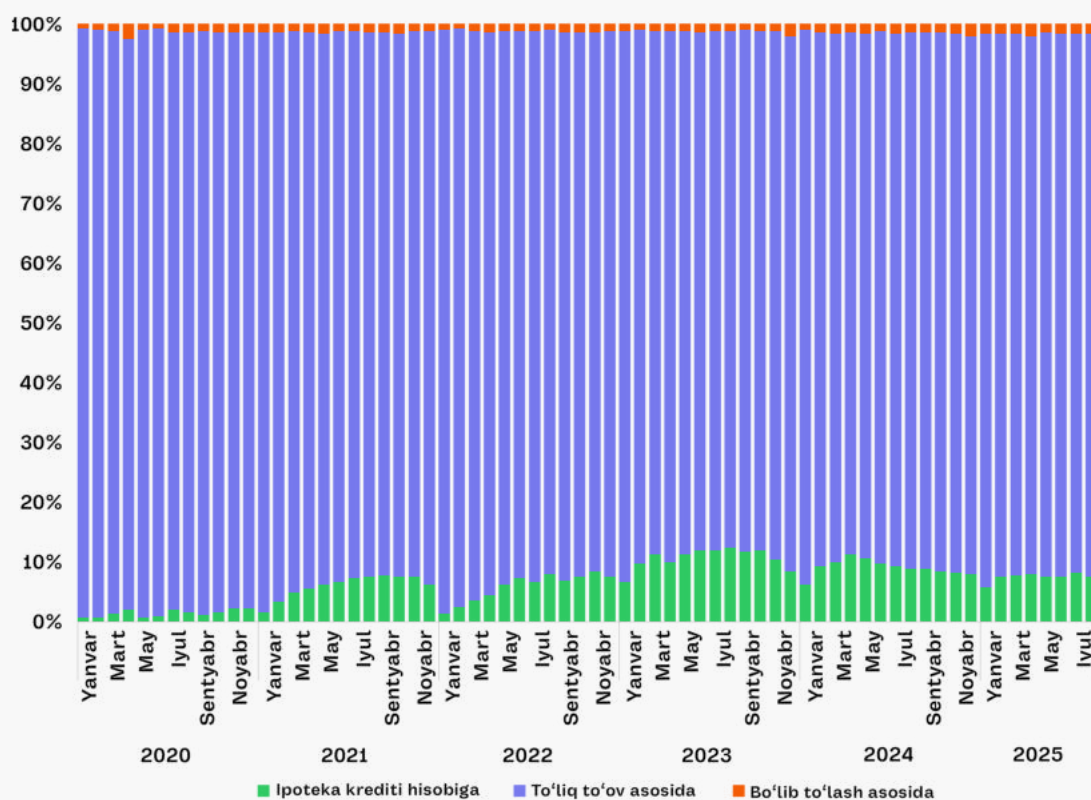
Birlamchi bozorda ipoteka kreditlari orqali moliyalashtirish ulushi



O'zbekiston ikkilamchi uy-joy bozorida ipoteka kreditlaridan foydalanish qamrovining bosqichma-bosqich kengayib borayotgan bo'lsa-da, foiz stavkalari hali hamon yuqoriligicha saqlanib qolmoqda. Ikkilamchi bozordagi oldi-sotdi shartnomalar umumiy uy-joy shartnomalarining qariyb 80% ni tashkil etsa-da, sotuvlarning 90% dan ortig'i hali ham xaridorlarning o'z mablag'lari hisobidan moliyalashtiriladi. Bu esa arzon kredit olish imkoniyatining cheklanganligini anglatadi. So'nggi yillarda ikkilamchi bozor uchun ham ipoteka kreditlari ajratishning kengayishi uy-joy sotib olish uchun moliyalashtirish imkoniyatlarini oshirdi. Natijada, ipoteka krediti hisobiga amalga oshirilgan oldi-sotdi shartnomalarining jami shartnomalardagi ulushi 2020-yildagi 1,8% dan 2024-yilda 8,6% ga ko'tarildi. Bu aholining barqaror o'sib borayotgan daromadlari va moliyaviy infratuzilmaning kengayishi bilan izohlanadi.

Biroq, uy-joy sotib olish bo'yicha xarid qobiliyatining pastligi hali ham sezilarli darajada. Ikkilamchi ipoteka bozori uchun kreditlar bo'yicha foiz stavkalari o'rtacha yillik 25-27% ni tashkil etadi va bu yangi uy-joy sotib olish uchun ancha yuqori. Qarz oluvchilar esa odatda 20-25% boshlang'ich to'lovni amalga oshirishlari kerak. Kreditlar muddati 10 yildan 15 yilgacha bo'lib, faqat bir nechta banklar 20 yilgacha bo'lgan muddatni taklif qiladi. Ushbu shartlar naqd pulga asoslangan xaridlarning ahamiyatini oshirib, asosan yuqori daromadli uy xo'jaliklari uchun qarz olishni cheklaydi va o'rta daromadli qatlamda ham talabni kamaytiradi. Shu sababli, ikkilamchi ipoteka bozorining barqaror rivojlanishi foiz stavkalarini pasaytirish, kreditlar muddatini uzaytirish va kengroq to'lov qobiliyatini ta'minlash hamda qayta moliyalashtirish mexanizmlaridan foydalanish imkoniyatini oshirishni talab qiladi.

To'lov turlari bo'yicha uy-joy oldi-sotdi shartnomalarida ikkilamchi bozor ulushi





Ikkilamchi bozorda ipoteka krediti xarajatlari

So'nggi yillarda kredit olish imkoniyatlarini kengaytirishga qaratilgan chora-tadbirlarga qaramasdan, O'zbekistonda ikkilamchi bozor ipoteka kreditlari xalqaro va mintaqaviy standartlar bo'yicha qimmatligicha qolmoqda. 2025-yil sentyabr holatiga ko'ra, yirik tijorat banklari yillik **23%** dan **27%** gacha, odatda **10 yildan 15 yil**gacha muddatga ipoteka kreditlarini taklif qilmoqda.

Masalan, **BRB** 15 yilgacha (1,8 milliard so'mgacha) 24,5%, **Davr Bank** esa 10 yilgacha (1,0 milliard so'mgacha) 25,99% stavkada ipoteka kreditlarini taqdim etadi. **SQB** moliyalashtirishni 15 yilga 26% darajasida (1,5 milliard so'mgacha) taqdim etadi. **Ipak yo'li bank**, **Turonbank**, **Hamkorbank**, **Aloqabank** kabi tijorat banklari ham turli dasturlar, jumladan, Osiyo taraqqiyot banki ko'magida 23% dan 27% gacha, kredit miqdori 600 million so'mdan 1,5 milliard so'mgacha bo'lgan ipoteka kreditlarini taqdim etadi. Boshlang'ich to'lov talablari odatda ko'chmas mulk qiymatining 20% dan 25% gacha bo'ladi.

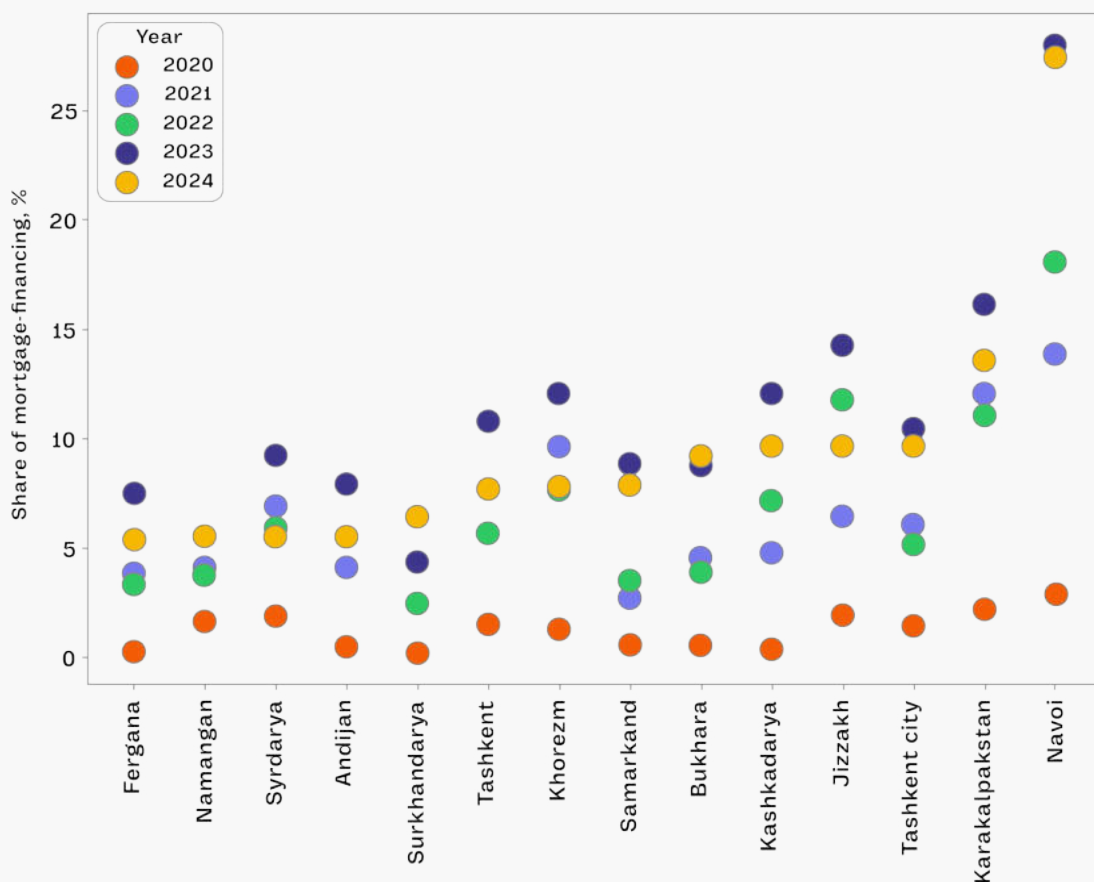
Ikkilamchi bozorda **800 million so'mlik** xonadonni **10 yil** muddatga **26%** stavkada **20% boshlang'ich to'lov** bilan sotib olgan xaridor (*Davr Bank misolida*) har oyda **15 million so'm** atrofida to'lov amalga oshirishi talab etiladi. Bu ko'rsatkich aksariyat o'rta daromadli uy-xo'jaliklarining ixtiyoridagi daromaddan yuqori bo'lib, joriy qarz xarajatlari uy-joy bozorida ipoteka kreditidan keng foydalanish uchun to'siq bo'lib qolayotganini anglatadi.

Ikkilamchi bozorda ipoteka kreditlaridan foydalanish darajasi bo'yicha eng yuqori o'sish Navoiy viloyatida kuzatilmoqda. Ushbu hududda ipoteka krediti hisobiga ikkilamchi bozordan uy-joy sotib olishning ikkilamchi bozor oldi-sotdi shartnomalaridagi ulushi 2020-yildagi 2,9% dan 2024-yilda 24,6% gacha yetdi. Qoraqalpog'iston Respublikasida esa ushbu ko'rsatkich 2,2% dan 11,4% gacha yetgan bo'lsa, Qashqadaryo viloyatida 2024-yilga kelib 9,6% ni tashkil etdi.

Aksincha, Andijon (2024-yilda 5,6%), Farg'ona (5,4%) va Namangan (5,5%) kabi viloyatlarda ikkilamchi bozorda ipoteka kreditlaridan foydalanish darajasining pastligi ipotekani moliyalashtirishning cheklanganligi, yuqori foiz stavkalari va uy xo'jaliklarining ko'chmas mulkni garovga qo'yish imkoniyatini cheklaydigan norasmiy jamg'armalarga tayanishidan dalolat beradi.

Ushbu hududiy ko'rsatkichlar O'zbekistondagi uy-joy moliyalashtirish tizimining ikki qismli ekanligidan dalolat beradi: yangi uy-joy qurilishiga yo'naltirilgan ipotekadan foydalanuvchi birlamchi bozor va ko'pchilik moliya muassasalarini qamrab ololmaydigan naqd pulga asoslangan ikkilamchi bozor. Biroq, ikkilamchi bozorda ipoteka bilan moliyalashtiriladigan bitimlarning sezilarli darajada ko'payishi hukumat miqyosidagi chora-tadbirlar asta-sekin moliyaviy qamrovni kengaytirayotganidan dalolat beradi. Ipoteka krediti ajratuvchilar garov ta'minotini baholash tizimini takomillashtirishi, ro'yxatdan o'tkazish tartiblarini muvofiqlashtirishi va moliyalashtirish imkoniyatlarini kengaytirishi natijasida ikkilamchi bozorda uy-xo'jaliklari ishtiroki va ko'chmas mulk bozori likvidligidagi roli tobora ortib borishi kutilmoqda.

Ikkilamchi bozorda ipoteka kreditlari orqali moliyalashtirish ulushi



Birlamchi bozorda davlat subsidiyalarining o'rne

Davlat tomonidan boshlang'ich badalni subsidiyalash birlamchi uy-joy bozorida ipoteka kreditiga bo'lgan talabning asosiy omiliga aylanib, arzon narxda uy-joy sotib olish hamda rasmiylashtirishda asosiy vosita bo'lib xizmat qilmoqda. 2023-2024-yillarda respublika miqyosida birlamchi bozorda ipoteka krediti olgan jismoniy shaxslarning qariyb 40% subsidiya dasturlaridan foydalangan. Ta'kidlash joizki, 2021-yilda ushbu ko'rsatkich 18% ni, 2022-yilda esa 33% ni tashkil etgan. Ushbu sezilarli o'sish uy-xo'jaliklarining uy-joy mulkdori bo'lish bosqichida moliyaviy qiyinchiliklarni yengish uchun davlat tomonidan qo'llab-quvvatlanadigan mexanizmlarga tobora ko'proq tayanayotganini anglatadi.

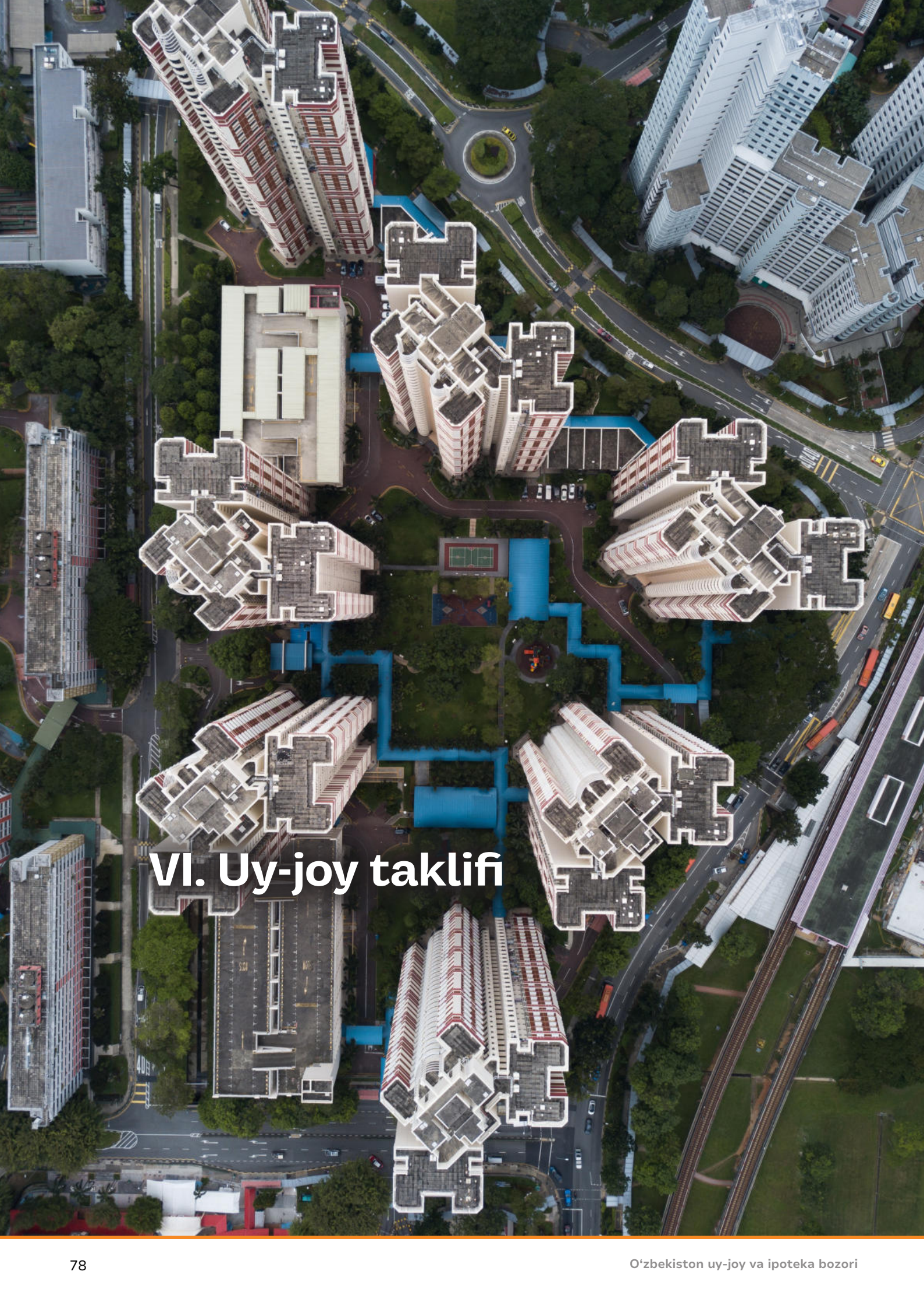
Boshlang'ich badal uchun subsidiyalardan foydalanish hududlar bo'yicha sezilarli darajada farq qilib, bu daromadlar darajasi, uy-joy ta'minoti va davlat dasturlaridan xabardorlik bo'yicha farqlar mavjud ekanligini anglatadi. Boshlang'ich badal uchun beriladigan subsidiyalardan foydalanish bo'yicha eng yaxshi ko'rsatkich Jizzax (2024-yilda 61%), Namangan (55%), Andijon (52%), Samarqand (52%) va Buxoro (51%) viloyatlariga to'g'ri kelmoqda. Ushbu hududlar uy-xo'jaliklarining o'rtacha

daromadlari nisbatan pastligi, aholi zichligi yuqoriligi va arzon uy-joyga bo'lgan talabning kuchliligi kabi xususiyatlarga ega bo'lib, subsidiya dasturlari uy-joyga egalik qilish imkoniyatini yaxshilash uchun muhim ahamiyat kasb etadi. Aksincha, subsidiyalarning eng past darajasi Navoiy va Sirdaryo viloyatlari hamda Toshkent shahrida qayd etilgan bo'lib, ularda aholi daromadlarining yuqoriligi, moliyalashtirish manbalarining xilma-xilligi va to'liq to'lovli tranzaksiyalar ulushining yuqoriligi davlat ko'magiga bog'liqlikning kamayishiga ta'sir qilgan.

Tahlillarga ko'ra, subsidiyalardan foydalanish va birlamchi bozorda ipoteka kreditlash hajmi o'rtasida kuchli ijobiy bog'liqlik mavjudligi aniqlandi. Subsidiyalardan eng ko'p foydalangan hududlarda yangi uy-joy savdosi o'sishining tezlashishi kuzatilgan. Bu esa subsidiyalar talabni oshirishda muhim rol o'ynaganini anglatadi. Ushbu dasturlar nafaqat kam va o'rta daromadli uy-xo'jaliklarini qo'llab-quvvatlaydi, balki yangi qurilgan uylarning barqaror o'zlashtirilishini ta'minlash orqali qurilish faoliyatini rag'batlantiradi. Biroq, bu dinamika uy-joy bozorining fiskal qo'llab-quvvatlashga nisbatan bog'liqlikning ortib borayotganini ham anglatadi. Subsidiya bilan ta'minlangan qarz oluvchilar ulushining oshishi natijasida bozor davlat tomonidan moliyalashtirish va byudjet mablag'lariga ko'proq bog'liq bo'lib boraveradi.

Birlamchi bozorda berilgan subsidiyalarning ajratilgan ipoteka kreditariga nisbati (%)

Hudud	2021	2022	2023	2024	2025
Namangan	25,6	44,3	62,5	55,1	66,6
Qoraqalpog'iston	0,7	12,8	37,9	53,7	63,3
Samarqand	26,7	48,7	53,9	52,4	58,8
Buxoro	27,5	51,4	59,6	51,3	57,1
Andijon	26,4	54,0	55,7	52,0	56,4
Farg'ona	24,7	33,0	45,8	40,1	55,1
Sirdaryo	4,3	16,9	59,1	45,7	51,6
Surxondaryo	25,8	45,6	47,1	50,2	51,5
Jizzax	18,6	42,9	56,3	61,2	45,9
Xorazm	6,3	37,2	52,5	49,8	45,8
Qashqadaryo	14,0	30,3	42,0	36,9	43,5
O'zbekiston	17,5	32,6	40,7	37,2	41,4
Navoiy	6,7	32,9	41,2	29,6	31,0
Toshkent	3,1	15,1	40,7	23,4	29,0
Toshkent shahri	13,0	12,6	10,1	6,0	7,1

An aerial photograph of a residential complex featuring several high-rise apartment buildings with red and white facades. A network of blue lines is overlaid on the image, connecting the buildings and surrounding areas, likely representing a utility or infrastructure network. The complex is surrounded by greenery, roads, and other urban structures.

VI. Uy-joy taklifi

1. Uy-joy qurilishi

O‘zbekiston uy-joy bozorida 2017-2024-yillarda jadal urbanizatsiya, demografik bosim va yangi qurilishlarni davlat tomonidan keng qo‘llab-quvvatlash kabi miqdoriy va tarkibiy o‘zgarishlar yuzaga keldi. Mamlakat bo‘ylab uy-joylar soni qariyb 28% ga, 2017-yildagi 5,9 milliondan 2024-yilda 7,6 milliongacha yetdi. Bu ko‘rsatkich O‘zbekistonning Markaziy Osiyodagi uy-joy qurilishi eng jadal o‘sayotgan mamlakatlardan biri ekanligini anglatadi.

Hududiy uy-joy fondining ortishida Samarqand viloyati yetakchilik qilmoqda. Samarqand viloyatida uy-joy fondining mutlaq o‘shishi eng yuqori bo‘lib, 2017-2024-yillarda 43% ga, ya’ni 590 mingdan 845 mingga yetgan. Ushbu o‘shish aholining tabiiy o‘shishi, qo‘shni viloyatlardan migratsiya oqimlari, shaharlar va turizm bilan bog‘liq jadal rivojlanish kabi omillar bilan izohlanadi. Ko‘p qavatli uy-joylarning umumiy uy-joy fondidagi ulushi ham 2017-yildagi 11% dan 2024-yilda 13% gacha yetdi. Bu esa hudud aholisining qishloqlardan shaharga tomon ko‘chayotganini anglatadi.

Toshkent shahri vertikal shaharsozlik markazi bo‘lib qolmoqda. 2024-yilda poytaxtda jami uy-joylar soni 769 mingni tashkil etib, bu ko‘rsatkich 2017-yilga nisbatan 31% ga ko‘pdir. Uning ko‘p qavatli uy-joylardagi ulushi 75% dan 73% ga kamaygan bo‘lsa-da, xonadonlarning mutlaq hajmi bo‘yicha (yarim milliondan ortiq) ustunlikni saqlab qolmoqda. Bu shuni ko‘rsatadiki, keng ko‘lamli qurilishlar sharoitida ham aholi oqimi va yuqori talab taklifdan oshib ketmoqda. Natijada, uy-joy narxlari va aholi zichligi yuqori darajada saqlanib qolmoqda.

Viloyat markazlarida ko‘p qavatli uy-joy qurilishining o‘shishi natijasida urbanizatsiya darajasi poytaxtdan tashqarida ham oshib bormoqda. Xususan, Farg‘ona, Namangan va Andijon kabi viloyatlarda ko‘p qavatli uy-joy qurilishi bo‘yicha sezilarli o‘shish kuzatildi. So‘nggi yillarda ushbu viloyatlarning ko‘p qavatli uy-joylar umumiy sonidagi ulushi 2-3 foiz bandga oshdi. Bu tendensiya demografik bosim va Toshkentdan tashqarida ham qurilish imkoniyatlarini ortishi natijasida shahar uy-joy tipologiyasining bosqichma-bosqich diversifikatsiyasi hamda poytaxt uslubidagi shaharlashishning boshqa hududlar markazlariga ham tarqalayotganini anglatadi.

O‘zbekistondagi uy-joy fondi						
Hudud	2017			2024		
	Ko'p qavatli binolardagi kvartiralar soni	Individual uylar soni	Uylarning (kvartiralar) umumiy soni	Ko'p qavatli binolardagi kvartiralar soni	Individual uylar soni	Uylarning (kvartiralar) umumiy soni
Samarqand	63,1	527,3	590,4	110,3	734,9	845,2
Farg'ona	105,8	536,8	642,6	139,1	672,0	811,0
Toshkent shahri	442,0	147,1	589,0	562,7	206,5	769,2
Toshkent	162,9	442,0	604,9	171,1	543,9	715,0
Qashqadaryo	47,4	501,9	549,3	63,7	636,0	699,7
Andijon	44,4	505,9	550,3	67,9	596,7	664,6
Namangan	33,9	410,8	444,6	58,0	515,3	573,3
Surxondaryo	55,4	357,8	413,1	49,8	451,7	501,4
Buxoro	51,5	287,6	339,1	78,2	375,2	453,4
Xorazm	28,4	290,0	318,4	48,6	359,8	408,4
Qoraqalpog'iston	33,0	293,9	326,9	48,1	358,8	406,8
Jizzax	62,8	142,8	205,5	66,8	208,1	274,9
Navoiy	64,2	133,9	198,1	87,0	167,4	254,4
Sirdaryo	39,5	112,4	152,0	39,6	151,8	191,4

Hududlar bo'yicha doimiy tafovutlar saqlanib qolmoqda. Qoraqalpog'iston Respublikasi, Jizzax va Sirdaryo viloyatlarida o'sish nisbatan sekinroq (15% dan past) bo'lib, ishlab chiquvchilar salohiyati va infratuzilmaning cheklanganligi hamda uy-xo'jaliklari xarid qobiliyatining pastligi bunga sabab bo'lmoqda. Ushbu hududlarda uy-joy bozorida muvozanatni ta'minlash uchun zarur chora-tadbirlarni amalga oshirish maqsadga muvofiq.

Ko'p qavatli uy-joy qurilishi tezlashgan bo'lsa-da, hamon hududiy jihatdan markazlashgan holda qolmoqda. 2020-2024-yillar davomida ko'p qavatli binolarda 351 mingdan ziyod xonadon qurib bitkazildi. Yillik qurilish hajmi deyarli ikki barobarga oshib, 2020-yildagi 52 mingdan 2024-yilda 100 mingga yetdi. Bu esa shahar uy-joy fondini rivojlantirish bo'yicha yirik davlat dasturlarining samaradorligi bilan izohlanadi. Ushbu davr mobaynida qurilgan jami ko'p qavatli xonadonlarning 22% (qariyb 78 mingta) Toshkent shahri hissasiga to'g'ri keldi. Investorlar qiziqishi, ichki migrantlarning kuchli talabi va poytaxtning O'zbekistondagi uy-joy bozori markazi sifatidagi o'rni bunga asosiy sabab bo'ldi. Keyingi o'rinlarda Samarqand viloyati (37,6 ming) va Farg'ona viloyati (34,2 ming) qayd etildi.

Ushbu hududlarda so'nggi yillarda aholi sonining o'sishi va mahalliy quruvchilar tomonidan qurilish ishlarining jadallashishi kuzatildi.

Bundan farqli o'laroq, Sirdaryo viloyati (6,7 ming), Qoraqalpog'iston Respublikasi (12 ming) va Jizzax (12,3 ming) viloyatining har biri 4% dan kam ulushga ega bo'lib, bu qurilish quvvatlari va moliyalashtirishning notekis ta'minlanishi bilan bog'liq.

2020-2024-yillarda davomida qurib bitkazilgan xonadonlar soni 92% ga oshdi. Eng yuqori o'sish Toshkent shahrida (+171%), Samarqand viloyatida (+276%), Xorazm viloyatida (+200%) va Andijon viloyatida (+192%) kuzatildi. Bu o'sish ipoteka kreditlari hajmining ortishi, shaharsozlikni rivojlantirishning yangi bosh rejalari va ko'p qavatli binolar uchun yer ajratish bo'yicha davlat tomonidan qo'llab-quvvatlash bilan izohlanadi.

2020-2024-yillarda qurilgan ko'p qavatli uy-joylar soni

Hudud	2020	2021	2022	2023	2024	Jami
Toshkent shahri	8 218	14 801	15 335	17 359	22 283	77 996
Samarqand	3 070	8 139	4 736	10 079	11 541	37 565
Farg'ona	6 077	6 865	5 158	8 152	7 915	34 167
Surxondaryo	4 135	4 302	1 984	7 340	8 083	25 844
Toshkent	4 139	1 579	3 222	6 711	8 287	23 938
Andijon	2 417	2 120	3 933	7 428	7 069	22 967
Namangan	5 271	3 945	3 860	3 619	5 929	22 624
Buxoro	2 279	5 196	3 353	2 565	6 010	19 403
Qashqadaryo	3 348	1 968	2 805	5 021	5 703	18 845
Xorazm	1 835	2 173	4 608	4 271	5 500	18 387
Navoiy	3 936	3 732	3 551	2 193	4 872	18 284
Jizzax	2 745	1 284	1 846	3 176	3 237	12 288
Qoraqalpog'iston	2 216	1 195	1 308	4 516	2 734	11 969
Sirdaryo	2 406	816	416	1 987	1 101	6 726
JAMI	52 092	58 115	56 115	84 417	100 264	351 003

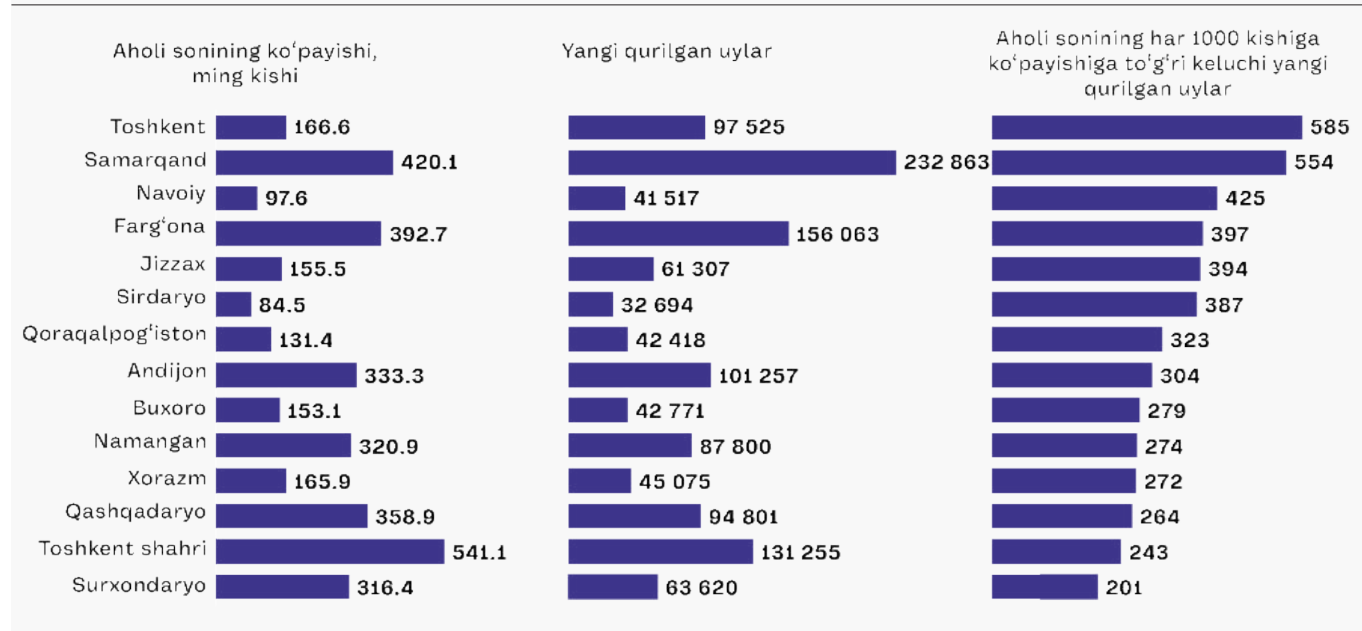
Ko'p qavatli uy-joylar qurilishining ko'payishi O'zbekistonda shaharlarning kengayishini gorizantal kengayishdan vertikal kengayishga tomon o'zgarayotganidan dalolat beradi. Biroq, kichikroq hududiy bozorlar qurilish kompaniyalari imkoniyatlarining cheklanganligi va aholi xarid qobiliyatining pastligi tufayli hamon shaharlashishning gorizantal shakliga asoslangan uy-joy dasturlariga bog'liq bo'lib qolmoqda.

2020-2024-yillarda O'zbekiston aholisi 3,6 milliondan ortiq kishiga ko'paydi. Aholi daromadlarining o'sishi, bandlik imkoniyatlarining ko'payishi va urbanizatsiyaning davom etishi mamlakat bo'ylab uy-joyga bo'lgan talabni kuchaytirdi. Qurilish ishlari avj olganiga qaramay, uy-joy taklifi demografik kengayishga mutanosib emas. Ushbu davrda har 1000 nafar yangi yashovchiga o'rtacha 338 ta yangi uy-joy qo'shildi. Muvozanatning buzilishi migratsiya ko'proq bo'lgan tez o'sib borayotgan hududlarda yaqqol ko'zga tashlanadi.

Hududiy tafovutlar sezilarli darajada saqlanib qolmoqda. Migrantlar va yosh mutaxassislarni eng ko'p jalb qilgan Toshkent shahri, qurilish hajmining kattaligiga qaramasdan, har 1000 kishiga to'g'ri keladigan uy-joy maydoni bo'yicha eng past ko'rsatkichlardan birini qayd etdi: har 1000 kishiga atigi 243 ta. Bu uy-joy fondini doimiy ravishda oshirib boradigan Toshkent shahriga tomon migratsiya oqimining ko'pligi bilan izohlanadi.

Bundan farqli o'laroq, Toshkent va Samarqand viloyatlarida eng yuqori ko'rsatkichlarga erishildi (1000 kishiga mos ravishda 585 va 554 ta yangi uy-joy). Farg'ona, Jizzax va Sirdaryo kabi viloyatlarda ham talab ortib bormoqda, ammo yangi uy-joy qurilishi va aholi o'sishi o'rtasida muvozanat nisbatan barqaror saqlanmoqda.

2020-2024-yillarda aholi sonining ko'payishi va yangi uy-joylar qurilishi



Uy-joy bo'yicha potensial talab: hududiy farqlar va kelgusi ehtiyojlar

O'zbekistonda uy-joy ta'minotida talab va taklif o'rtasidagi tavofut mavjud bo'lib, bu hududlar bo'yicha sezilarli darajada farq qiladi. Aholi jon boshiga 19 m2 uy-joy (respublika bo'yicha 2024-yildagi o'rtacha) mezonidan foydalangan holda, uy-joy maydoni o'rtacha 70 m2 deb hisoblanganda, hozirgi kunda respublika bo'yicha uy-joyga potensial talab 900 mingdan ortiq xonadonni tashkil etadi. Bu holat aholi sonining o'sishi, uy-joy infratuzilmasiga, ayniqsa, tez o'sib borayotgan va demografik jihatdan yosh bo'lgan hududlarga uzoq vaqt davomida yetarlicha sarmoya kiritilmaganligi bilan izohlanadi.

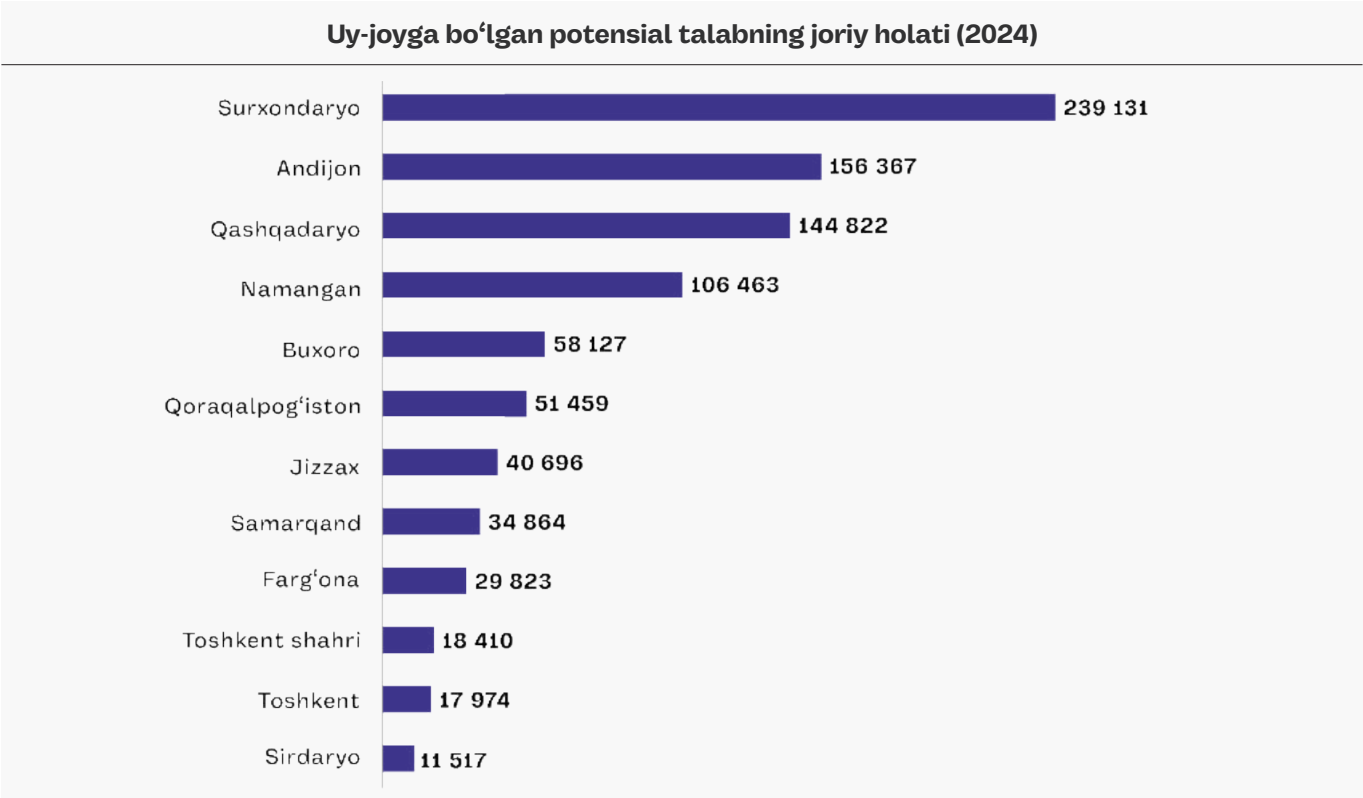
Uy-joyga talab va taklif o'rtasidagi tavofut hududlar bo'yicha farqlanishi

Eng katta tavofuti janubiy va aholi zich joylashgan sharqiy viloyatlarda aniqlangan. Birgina Surxondaryo viloyatida uy-joy bo'yicha potensial talabni to'liq qondirish uchun 239 mingga yaqin yangi xonadonlar qurish talab etiladi. Bu esa respublika umumiy uy-joyga kelgusidagi talabning qariyb to'rttdan bir qismini tashkil etadi. Keyingi o'rinlarda Andijon (156 ming), Qashqadaryo (145 ming), Namangan (106 mingdan ziyod) viloyatlari qayd etilgan.

Ushbu hududlarda aholining tabiiy o'sishi, uy-joy fondining cheklanganligi va yangi qurilishning nisbatan past darajada ekanligi bilan uy-joy yetishmasligiga sabab bo'lmoqda.

Buxoro va Jizzax viloyatlarda hamda Qoraqalpog'iston Respublikasida o'rtacha 40 mingdan 60 mingga uy-joyga potensial talab mavjud. Samarqandda aholi zichligi yuqori bo'lsa-da, keyingi yillardagi qurilish ishlarining jadallashuvi natijasida uy-joyga potensial talab nisbatan kamroq bo'lgan (35 mingga yaqin xonadon). Yangi qurilish hajmi eng yuqori bo'lgan Toshkent shahri va Toshkent viloyatida aholi jon boshiga uy-joy maydonini 19 m2 ga yetkazish uchun qo'shimcha 18 ming va 17 mingga yaqin xonadon qurilishi talab etiladi. Aholi sonining kamligi va o'sishning sekinligi sababli eng kam tavofut Sirdaryo viloyatida kuzatilib, viloyatda qo'shimcha 11,5 ming yangi xonadon qurilishi talab etiladi.

Ushbu hududiy tavofut ikki xil qarama-qarshi holatni ko'rsatib beradi: poytaxt hududi asosan uy-joylarning narxi va aholi zichligi bo'yicha muammolarga duch kelayotgan bo'lsa, janubiy va sharqiy hududlarda uy-joy fondining aholi ko'payishiga nisbatan yetishmasligi asosiy muammo hisoblanadi.



2030-yilga borib uy-joyga bo'lgan qo'shimcha talab

Mavjud potentsial talabni to'liq qondirishdan tashqari, O'zbekiston demografik o'sishning davom etishiga tayyorgarlik ko'rishi zarur. 2026-2030-yillarda mamlakat aholisi taxminan 2,3 million kishiga ko'payishi kutilmoqda. Aholi jon boshiga 19 m² normasini saqlab qolish uchun qo'shimcha 43,7 million m² uy-joy maydoni talab etiladi. O'rtacha xonadon maydonini 70 m² deb olsak, bu 2030-yilgacha butun mamlakat bo'ylab taxminan 625 mingta yangi xonadon qurilishi lozimligini anglatadi.

Agar hozirgi yetishmovchilik (950 ming) va prognoz qilinayotgan demografik talab (625 ming) birgalikda hisoblansa, O'zbekistonda aholini yetarli darajada uy-joy bilan ta'minlashga erishish uchun 2030-yilgacha 1,5 millionga yaqin yangi kvartiralar qurilishi talab etiladi. Buning uchun yiliga kamida 200-220 ming xonadonli uy-joylar qurish sur'atlarini saqlab qolish, ya'ni 2020-2024-yillarda qayd etilgan o'rtacha ko'rsatkichni qariyb ikki barobar oshirish zarur.

Ushbu muammoning muhimligidan kelib chiqqan holda, O'zbekiston o'zining uzoq muddatli milliy strategiyasida uy-joy qurilishini rivojlantirish bo'yicha maqsadlarni belgilab oldi. "O'zbekiston – 2030" strategiyasining 60-maqsadiga muvofiq, davlat tomonidan aholining arzon uy-joylar bilan ta'minlanganlik darajasini oshirish maqsadi belgilangan.

Buning uchun 2030-yilga qadar hududlarda 1 million xonadonli turar joy binolarini qurish, "Yangi O'zbekiston" massivlarini 100 taga yetkazish, 200 ming oilaga qo'shimcha uy-joylar qurish, respublika bo'yicha kamida 140 ming oilani ijtimoiy uy-joylar bilan ta'minlash rejalashtirilgan.

Ushbu strategik maqsadlar uy-joy yetishmasligini bartaraf etish uchun uy-joy bozorini miqdoriy va sifat jihatidan yaxshilashni o'zida aks ettiradi. Tahlillardan ma'lum bo'ldiki, O'zbekistondagi uy-joy muammosi nafaqat uy-joylar narxi, balki uy-joylarning mavjudligi bilan ham bog'liq. Janubiy va sharqiy hududlar qurilish salohiyatini sezilarli darajada oshirish, infratuzilmani yaxshilash va quruvchilar uchun uzoq muddatli moliyalashtirish imkoniyatlarini yaratishni talab etadi. Shu bilan birga, Toshkent shahri va markaziy shaharlardagi strategiyalar uy-joy narxlarini arzonlashtirishga qaratilishi lozim. Bunda tez sur'atlarda o'sayotgan uy-joy bozori ijtimoiy tengsizlik yoki spekulativ bosimlarni kuchaytirmasligiga alohida e'tibor berilishi talab etiladi.

2. Yer narxlari va yer oldi-sotdi bozori xususiyatlari

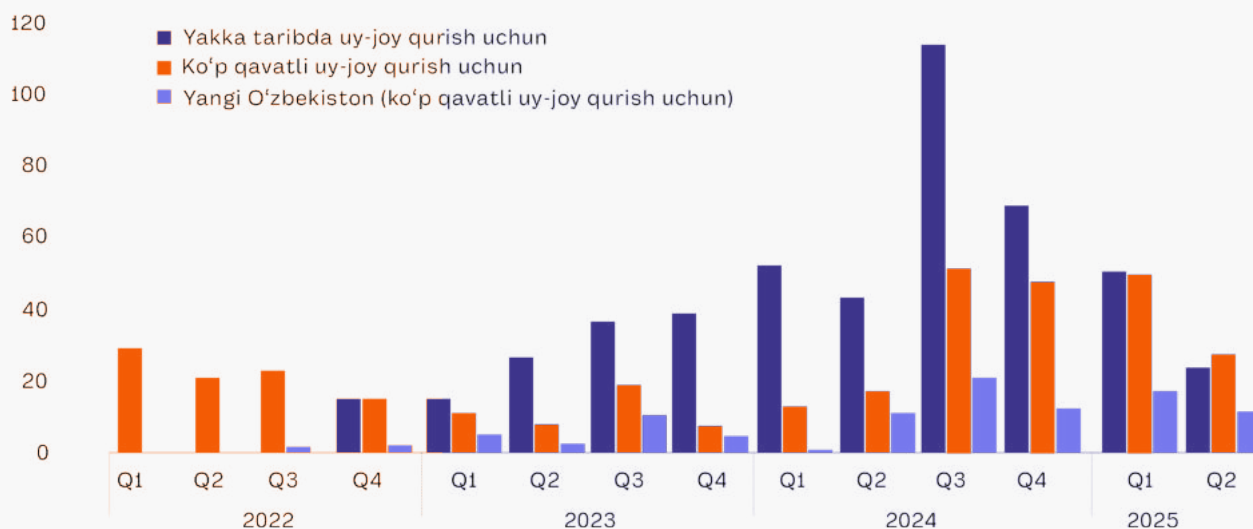
Yer uy-joy ta'minotining asosiy tarkibiy qismi va turar-joy mulklari narxining asosiy omilidir. Yer narxi va mavjudligi uy-joy qurilishining sur'ati va narxini belgilaydi, shaharsozlik tuzilmasiga, uy-joy narxlari o'rtasidagi muvozanatga ta'sir qiladi. O'zbekistonda uy-joylarning umumiy tannarxida yer narxlari ulushi ortib bormoqda. Ayniqsa, aholi zich joylashgan hududlarda qurilish ko'p qavatli shaklga o'tmoqda. Arzon va barqaror uy-joy imkoniyatlari bilan ta'minlash uchun elektron auksionlar, aniq baholash va infratuzilma, samarali va shaffof yer ajratish muhim bo'lib qolmoqda.

Turar-joy binolari qurish uchun yer uchastkalari

O'zbekistonning turar-joy qurish uchun yerlarni taqsimlashning bozorga asoslangan tizimga o'tishi shaffof va raqobatbardosh kim oshdi savdolarini ta'minlaydigan E-AUKSION platformasi joriy etilganidan so'ng ancha tezlashdi. 2022-2024-yillar oralig'ida uy-joy qurilishi uchun kim oshdi savdosiga qo'yilgan lotlar soni besh baravardan ko'proqqa, 1583 tadan (99,5 ga) 8127 taga (452,1 ga) yetdi. 2025-yilning birinchi yarmida yana 2454 ta lot (180,2 ga) sotuvga qo'yildi. Ushbu sezilarli o'sish yer sotib olish jarayonida rasmiy ishtirok etish imkoniyatlarining kengayishi va xususiy uy-joy qurilishini qo'llab-quvvatlashga qaratilgan samarali siyosat mahsuli hisoblanadi.

Vertikal va gorizontal uy-joy qurilishi kengayishidagi hududiy tafovutlar tobora ortib bormoqda. G'arbiy hududlar gorizontal kengayishda ustunlik qilsa, markaziy va sharqiy viloyatlar vertikal kengayishda davom etmoqda. Ko'p qavatli uy-joy qurilishi uchun ajratilgan yerlarning taqsimlanishiga ko'ra, sotuvga qo'yilgan yerlarning aksariyati ma'lum bir hududlarda to'planib qolmoqda. Bu borada Toshkent shahri yetakchilik qilib, respublika bo'yicha ko'p qavatli uy-joy uchun ajratilgan yer maydonining chorak qismidan ortig'i (2022-2025-yillar oralig'ida 96,9 ga) poytaxt hissasiga to'g'ri kelgan. Keyingi o'rinlarda Buxoro (47 ga), Toshkent (45,4 ga), Samarqand (32,5 ga), Andijon (26,1 ga) va Namangan (26,7 ga) shaharlari qayd etilgan. Ushbu oltita hudud birgalikda respublika bo'yicha ko'p qavatli uylar uchun sotilgan yerlarning 60% dan ortig'ini qamrab olgan. Bu vertikal kengayish rivojlangan infratuzilmaga, ipoteka krediti asosida moliyalashtiriladigan uy-joyga talab yuqori bo'lgan sanoat va ma'muriy markazlarda konsentratsiyalashganini aks ettiradi.

E-AUKSION platformasida uy-joy qurish uchun sotilgan yer uchastkalari soni

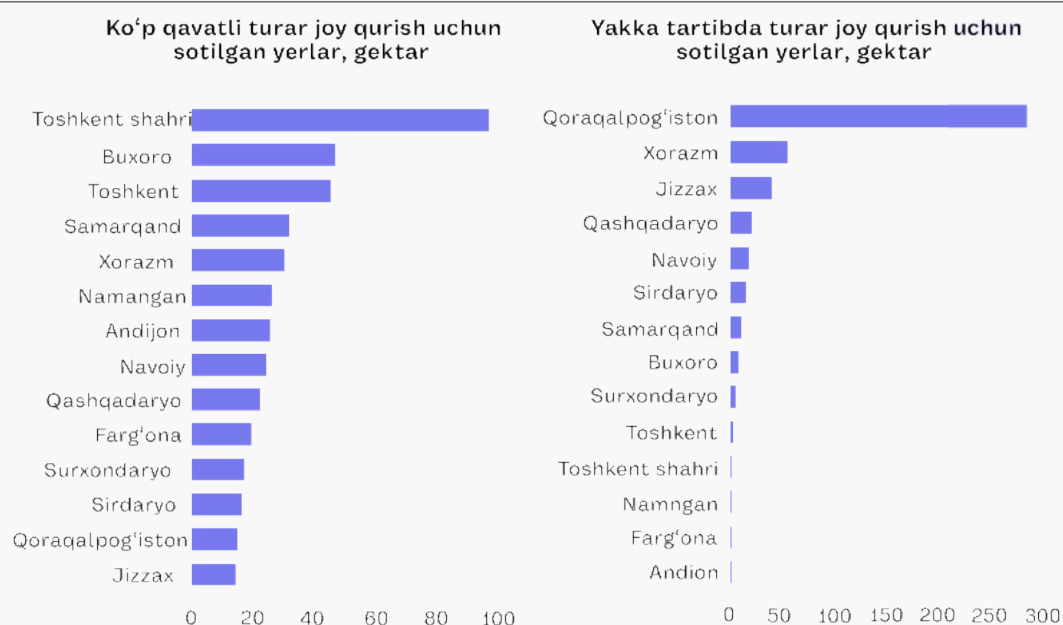


Aksincha, respublika bo'yicha barcha turdagi turar joy binolari qurilishi uchun auksionga qo'yilgan lotlarning 80% dan ortig'i joylashgan Qoraqalpog'iston, Xorazm va Jizzax viloyatlarida vertikal kengayish darajasi eng past ko'rsatkichlarga ega. Ko'p qavatli uy-joy uchun sotilgan yerlar 2024-yilda ushbu viloyatlarda sotilgan umumiy yer maydonining mos ravishda 2%, 23% va 15% ni tashkil etdi.

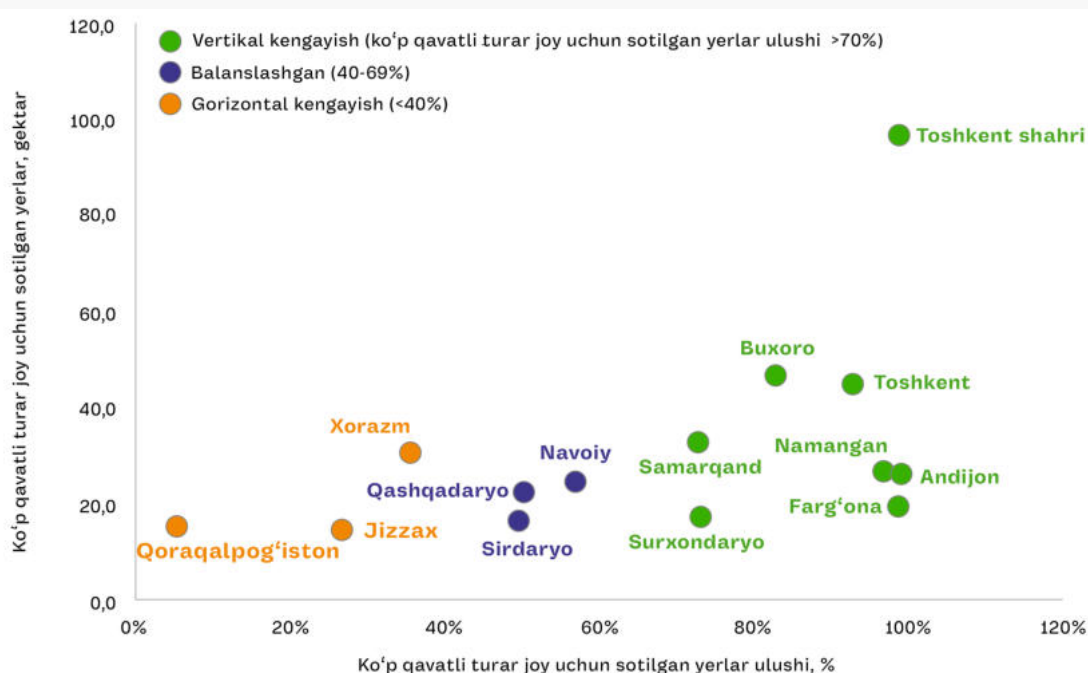
Sirdaryo, Navoiy va Qashqadaryo kabi viloyatlarda turar joy uchun sotiladigan yerlar

maqsadlar (ko'p qavatli uy-joy uchun, yakka tartibdagi turar joy uchun, "Yangi O'zbekiston" massivlari uchun) kesimida muvozanatlashgan bo'lib, sotilgan yerlarning 40-70% ko'p qavatli uylar qurish maqsadida sotilgan. Yangi infratuzilma imkoniyatlarining yaratilishi va "Yangi O'zbekiston" turar-joy massivlari qurilishi natijasida ushbu hududlarda ham aholi zichligi va urbanizatsiya darajasi ortib bormoqda.

Uy-joy qurish uchun sotilgan yer uchastkalari (2022M1-2025M6)



Ko'p qavatli uy-joy qurish uchun sotilgan yer uchastkalari (2022M1-2025M6)



Sezilarli hududiy tafovutlar bozorining ikki tomonlama tuzilishi mavjudligini anglatadi: markaziy va sharqiy viloyatlarda shaharlarning vertikal kengayishi, g'arbda esa aholi zichligi, infratuzilma imkoniyatlari va yerdan foydalanishning hududiy xususiyatlari sababli gorizontali kengayishi. O'zbekistonning g'arbiy qismi ko'proq o'zlashtirilmagan va arzon narxlardagi yer maydonlariga ega. Bu esa yakka tartibdagi uy-joy uchun yer ajratishni osonlashtiradi. Toshkent, Samarqand va Farg'ona vodiysi kabi hududlarda esa yer tanqisligi va infratuzilma xarajatlarining yuqoriligi kabi omillar sababli asosan ko'p qavatli uy-joylar qurish uchun yer ajratiladi.

Yer narxlari bo'yicha hududiy farqlar va bozor segmenti

Ko'p qavatli uy-joy qurilishi uchun ajratilgan yer narxlari hududlar miqyosida keskin farq qiladi va bu bozorning yuqoridarajada segmentlashganini anglatadi. Toshkent shahrida ko'p qavatli turar-joy binolari uchun sotilgan yerlarning o'rtacha mediana narxi 2022-2025-yillar davomida 1 m² uchun o'rtacha 4,5 million so'mni tashkil etib, eng yuqori ko'rsatkich 2023-yilda qayd etilgan (6 million so'mdan ortiq). Mazkur davrda poytaxtda yakka tartibdagi uy-joy qurish uchun sotilgan yerlarning o'rtacha mediana narxi 1 m² uchun 11 million so'mni tashkil etgan. Bu esa shaharda yer tanqisligi va uy-joyga bo'lgan talabning yuqoriligi bilan izohlanadi. O'rtacha standard og'ish 2,7 million so'mni tashkil etishi haddan tashqari qizib ketgan bozorga xos bo'lgan xususiyat bo'lib, bir vaqtning o'zida premium va arzon uy-joy qurilishi uchun birgalikda yer ajratish holatlari mavjudligini anglatadi.

Toshkent shahridan boshqa hududlarda yer narxi keskin tushib ketmoqda. Yillik o'rtacha mediana narxlar o'rganilganda Samarqand viloyati narx bo'yicha ikkinchi o'rinni qayd etdi. Samarqandda yerning o'rtacha mediana narxi 2024-yilda 1 m² uchun 940 ming so'mni tashkil etgan bo'lsa, 2025-yilda bu ko'rsatkich 491 ming so'mga pasaydi.

Navoiy viloyati O'zbekiston hududlari orasida yer narxlari eng xilma-xil bo'lgan viloyat hisoblanib, Navoiy va Zarafshon shahri kabi sanoat markazlari, kam sonli aholi yashaydigan tog'-kon sanoati joylashgan hududlar va qishloq joylari kabi turli hududlardan tashkil topganligi bilan bog'liq.

Viloyat tumanlarida o'rtacha narxlar bir biridan 100 baravardan ortiq farq qilishini sanoatning rivojlanishi va boshqa spekulativ omillar bilan izohlash mumkin. Viloyat bo'yicha eng qimmat yerlar doimiy ravishda Zarafshon shahrida qayd etib kelingan. Xususan, Zarafshon shahrida yerning o'rtacha mediana narx 2022-yildagi 1 m² uchun 940 ming so'mdan 2023-yilda 3,8 million so'mgacha yetdi va keyingi yillarda ushbu darajada barqarorlashdi. 2023-yilda hududda yer narxlari bo'yicha kuzatilgan eng minimal standard og'ish (atigi 2 ming so'm) kam sonli, ammo yuqori qiymatli savdolar, tog'-kon sanoati markazidagi korporativ yoki yirik turar-joy binolari qurilishi uchun ajratilgan yerlar hisobiga yuzaga keldi. Viloyat ma'muriy markazi bo'lgan Navoiy shahrida ham narxlar yuqori bo'lib, 2024-yilda mediana 1 m² uchun 1,15 million so'mni, standard og'ish esa 491 ming so'mni tashkil etdi. Bu holat shaharning erkin iqtisodiy sanoat zonasiga yaqinligi va shaharlarni jadal rivojlantirish bo'yicha chora-tadbirlar bilan bog'liq.

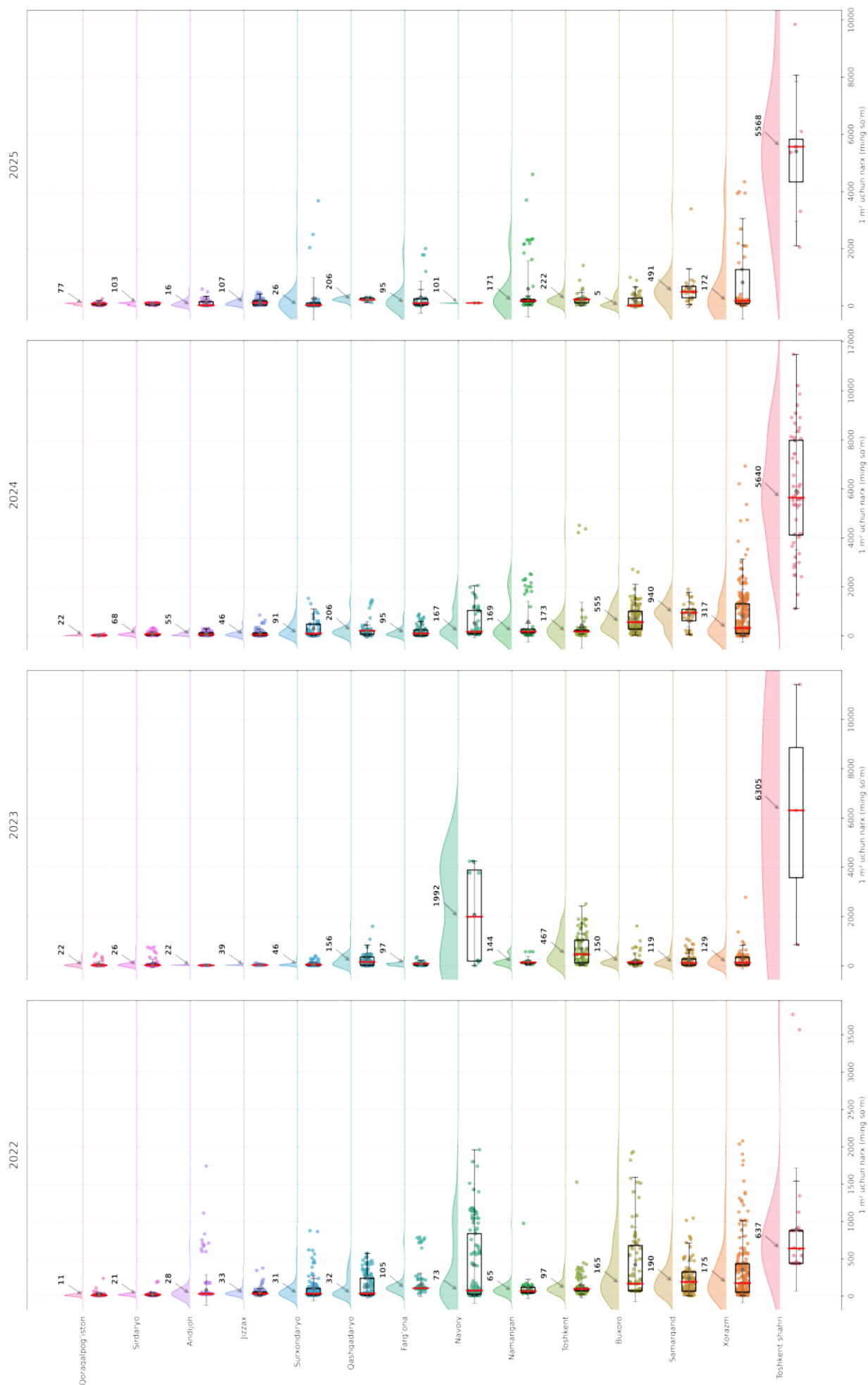
Toshkent viloyatida poytaxtga yaqinlik yerning o'rtacha mediana narxini 1 m² uchun taxminan 240 ming so'mga yetkazgan, standard og'ish esa 498 ming so'mni tashkil etgan. Bu esa shahar atrofidagi yo'ldosh shaharlar va chekka qishloq joylarida yer narxlari bir biridan keskin farq qilishidan dalolat beradi.

Buxoro (219 ming so'm) va Xorazm (198 ming so'm) viloyatlarida yer narxlari respublika bo'yicha nisbatan o'rtacha darajada bo'lib, ushbu hududlarda yer narxlarning o'sishi kommunal xizmatlar va transport aloqasining yaxshilanishi bilan bog'liq.

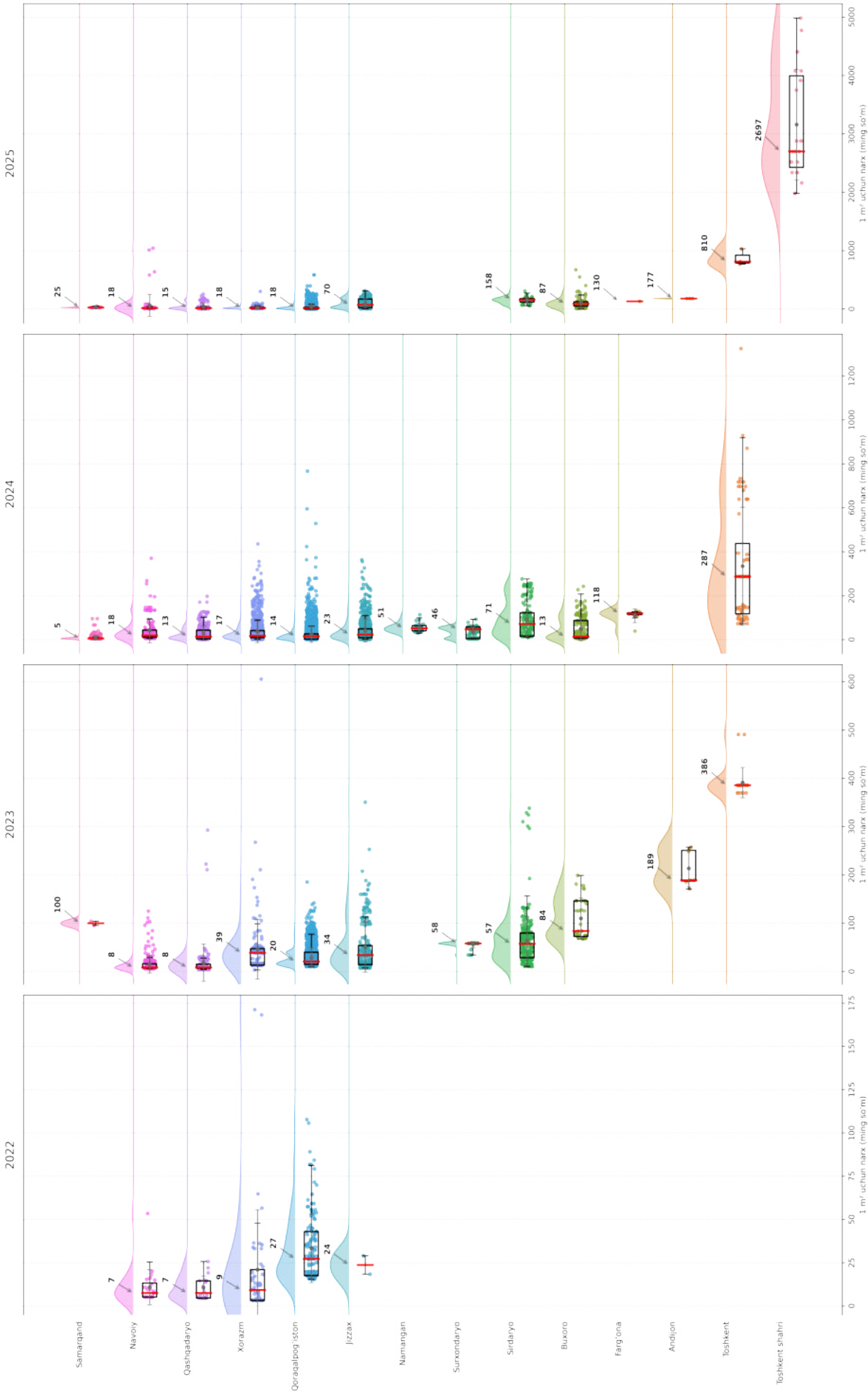
Narxlar eng past bo'lgan hududlar Qashqadaryo (150 ming so'm), Namangan (137 ming so'm), Farg'ona (98 ming so'm) va Jizzax (56 ming so'm) viloyatlari hisoblanadi (o'rtacha mediana narx ham standard og'ish ham past darajada). Ushbu holat bozorga asoslangan baholash mexanizmlari emas, balki ma'muriy mexanizmlar ustunlik qiladigan hududiy bozorlarda savdo hajmining kamligidan dalolat beradi.

¹Data for 2025 includes the period January-June.

Hududlar bo'yicha yer narxlari (ko'p qavatli turar joy qurish uchun)



Hududlar bo'yicha yer narxлари (yakka tatribdagi turar joy qurish uchun)



Yakka tartibdagi uy-joy qurilishi uchun yer ajratish tarkibiy va hududiy jihatdan notekis taqsimlangan. Ko'p qavatli uy-joylardan farqli ravishda, yakka tartibdagi uy-joylar uchun yerlar, ayniqsa, O'zbekistonning markaziy va sharqiy viloyatlarida juda kam holatlarda aukcion savdolariga qo'yiladi. Yakka tartibdagi turar joy uchun yer savdosining kamligi ba'zi hududlarda aholi zichligi va uning tez o'sishiga muvofiq vertikal kengayishga ustuvorlik berilayotgani bilan bog'liq.

O'rganilgan davrda Toshkent shahrida yakka tartibdagi uy-joylar uchun yer uchastkalari bo'yicha aukcion savdolari deyarli o'tkazilmagan. Faqatgina 2025-yilda Yangiheyot tumanida qayd etilgan. Ushbu kam sonli holatlar natijasida 2025-yilda 1 m² uchun o'rtacha mediana narxlar nihoyatda yuqori bo'lib, 2,7 million so'mni tashkil etgan. Bu esa poytaxt hududida mavjud yerlarning nihoyatda tanqisligini bilan bog'liq. Standard og'ish ko'rsatkichi 1 million so'm atrofida ekanligi transport va ijtimoiy infratuzilmaning mavjudligi kabi omillar sababli tumanlararo farqlarning ham yuqori ekanligidan dalolat beradi.

Yakka tartibdagi uy-joylar nisbatan keng tarqalgan Toshkent viloyatida yer uchastkalarining o'rtacha mediana narxi 1 m² uchun 494 ming so'mni tashkil etdi va

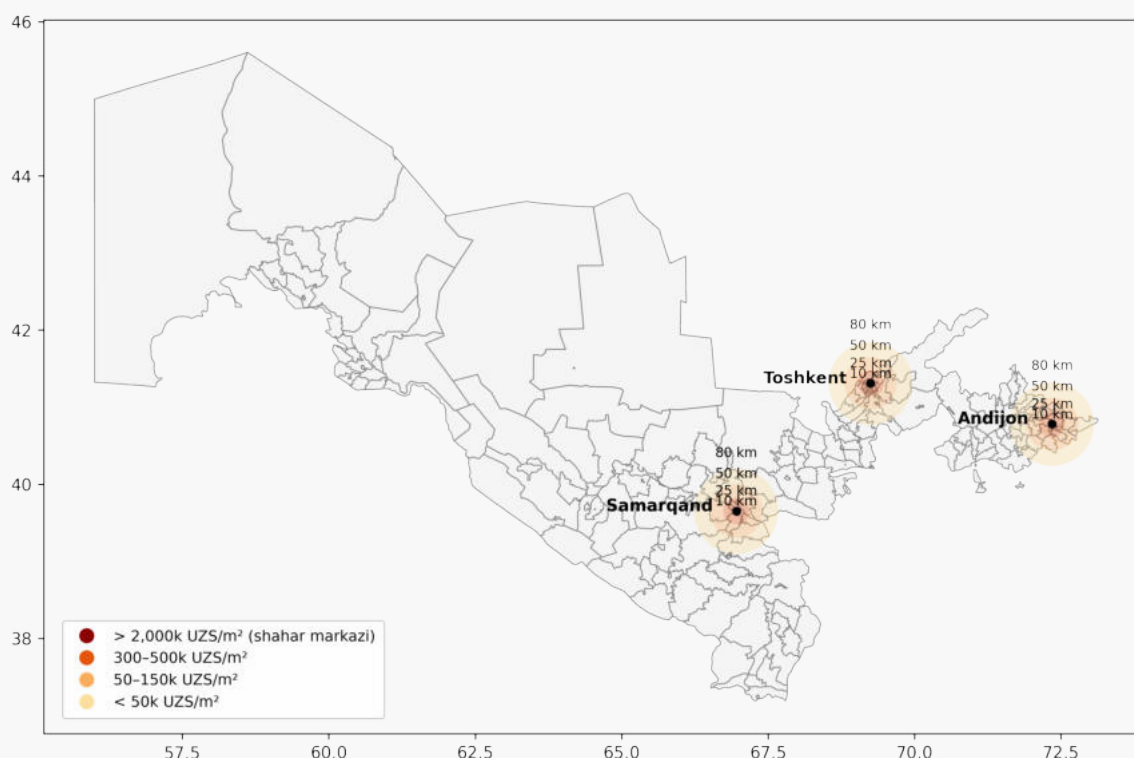
ushbu holat poytaxtdan ko'chib kelgan uy-xo'jaliklarining talabi natijasida yuzaga keldi.

Chirchiq, Angren va Yangiyo'l kabi shahar atrofi hududlari qishloq joylariga qaraganda ancha yuqori narxlarga ega. Yerlarning viloyat markazidan uzoqlik darajasi yer qiymatining hal qiluvchi omili bo'lib qolmoqda.

Yakka tartibdagi uy-joy qurilishi uchun ajratiladigan yer narxlari va uning viloyat markazidan uzoqlik darajasi o'rtasida teskari bog'liqlik mavjud. Hududiy farqlar aholi zich joylashgan, ichki migratsiya darajasi yuqori bo'lgan Toshkent, Samarqand, Andijon va Farg'ona viloyatlarida yuqori bo'lsa, aholi zich bo'lmagan yoki sanoatlashgan Navoiy viloyati hamda Qoraqalpog'iston Respublikasida pastroq.

Toshkent shahri va Toshkent viloyati. Poytaxtda yakka tartibdagi uy-joylar uchun yerlar faqatgina Yangiheyot tumanida 2025-yilda sotilgan bo'lib, ularning o'rtacha mediana narxi 1 m² uchun 2,7 million so'mdan oshgan. Biroq, Toshkent viloyatiga tomon o'zgargan sari yer narxlari pasayib boradi. Chirchiq va Yangiyo'l kabi shahar atrofi hududlarda o'rtacha mediana narxlar 1 m² uchun 400-600 ming so'mni tashkil etadi. Markazdan uzoqroq qishloq joylarida esa 1 m² uchun 100 ming so'mdan pastroq.

Yakka tartibdagi uy-joylar uchun yer narxlarining fazoviy gradiyenti (halqalar bo'yicha empirik medianlar)



Bu pasayish infratuzilmaning qulayligi va poytaxt mehnat bozoriga chiqish imkoniyatlari kabi omillar ta'sirida 40-50 km radiusda deyarli besh baravarga yetadi.

Samarqand viloyati. Samarqand shahri va Kattaqo'rg'on yaqinida narxlar yuqori (50-80 ming so'm) bo'lsa, Payariq va Nurobod kabi chekka tumanlarda sezilarli darajada past va o'rtacha mediana narxlar 1 m² uchun 20 ming so'mdan ham kamroq. Toshkentdan farqli ravishda, Samarqandning hududiy tuzilishi tufayli yer narxlari tumanlar kesimida muvozanatlashgan. Tahlillar shuni ko'rsatadiki, asosiy magistral yo'llarga (Samarqand-Buxoro, Samarqand-Toshkent) yaqinlik yerning qiymatini 40-60% gacha oshirishi mumkin.

Farg'ona vodiysi. Ushbu aholisi zich joylashgan sharqiy hududlarda turli joylarda yer narxlari bo'yicha farqlar sezilsa-da, boshqa hududlarga qaraganda kamroq. Andijonda yakka tartibdagi uy-joy qurilishi uchun yer narxlarining mediana qiymati markaziy tumanlarda 1 m² uchun 180-200 ming so'mni tashkil etsa, chekka qishloq hududlarida 30-50 ming so'mgacha tushib ketadi. Hududlar orasidagi narxlar farqi qisqa masofalarda, ko'pincha 15 km dan kam masofada yuzaga keladi. Bunga aholi zichligi va bo'sh yer maydonlarining cheklanganligi sabab bo'lmoqda. Farg'ona viloyatida ham shunga o'xshash holat kuzatilgan. Farg'ona shahri atrofida mediana narxlar 120 ming so'mdan yuqori bo'lsa, Beshariq yoki Dang'ara kabi chekka tumanlarda narxlar o'rtacha 40-60 ming so'mni tashkil etadi. Bunday kichik farqlar aholisi ko'p, yer resurslari esa cheklangan hududlar uchun xos holatdir. Ya'ni, ushbu hududlarda uy-joy qurilishi uchun yangi yer ajratilishi kam bo'lgani sababli narxlar qisqa masofada ham juda tez o'zgaradi.

G'arbiy va Shimoliy hududlar. Navoiy, Xorazm va Qoraqalpog'istonda yakka tartibdagi uy-joy qurilishi uchun sotiladigan yer narxlari masofa omiliga kuchli bog'liq emas. Navoiy viloyatida sanoatning ustuvorligi sababli Navoiy shahri tashqarisida turar-joy yerlariga talab nisbatan kamroq va 1 m² uchun yer narxi tumanlarda 10-20 ming so'm oraliqda shakllangan. Xorazm va Qoraqalpog'istonda esa yerga bo'lgan talabning pastligi hamda yer ajratishning asosan ma'muriy tartibda amalga oshirilishi sababli markaziy va chekka tumanlar o'rtasida mediana narxlar atigi 5-10 ming so'mga farq qiladi.

3. Qurilish materiallari bozori

Qurilish materiallari bozori O'zbekistonning uy-joy va ipoteka bozorida turar joy narxlariga ta'sir etuvchi muhim omillardan biri hisoblanadi. Chunki xomashyo narxlarining o'zgarishi to'g'ridan-to'g'ri uy-joy narxlari va investitsiyalar rentabelligi o'zgarishiga olib keladi. Sement, po'lat, yog'och, bitum kabi asosiy qurilish materiallari narxi qurilishning umumiy xarajatlarida sezilarli ulushni tashkil qilib, ko'chmas mulk narxlari va yangi uy-joy bilan ta'minlashda jarayonida muhim omil hisoblanadi.

Qurilish materiallari narxlari dinamikasiga ichki va global omillar, jumladan, xomashyo narxi, energiya narxi, logistika va transport xarajatlari, talab va taklif nomutanosibligi ta'sir ko'rsatadi. Bundan tashqari, valyuta kursining o'zgarishi, inflyatsion kutilmalar va import tariflari, soliqqa tortish va subsidiyalar bo'yicha siyosiy qarorlar muhim rol o'ynaydi. Qurilish materiallari narxlarining ko'tarilishi odatda qurilish xarajatlarining oshishiga va uy-joy sotib olish qobiliyati pasayishiga olib keladi. Narxlar pasayishi esa quruvchilarga ham, uy-xo'jaliklariga ham yengillik beradi.

Ushbu sohaning strategik ahamiyatini hisobga olgan holda, O'zbekiston qurilish materiallari bozorida raqobatni rivojlantirish, xususiyl investorlarni jalb qilish va mahalliy ishlab chiqarish salohiyatini kengaytirishga qaratilgan bir qator izchil islohotlarni amalga oshirdi. Import bojlaridan vaqtinchalik ozod qilish, mahalliy ishlab chiqaruvchilarni maqsadli fiskal rag'batlantirish va sanoat obyektlarini keng miqyosda modernizatsiya qilish kabi chora-tadbirlar birgalikda taklif barqarorligini ta'minladi va iqtisodiyotning tashqi shoklarga ta'sirini kamaytirdi.

So'nggi yillarda mamlakat qurilish materiallari bozorida xomashyoning jahon narxlari va pandemiyadan keyingi davrda taklifning qisqarishi tufayli narxlarning keskin o'sishi ham, ichki ishlab chiqarish quvvatlarining kengayishi ortidan pasayish ham kuzatildi. Ushbu davriy o'zgarishlar nafaqat qurilish xarajatlarining makroiqtisodiy va siyosiy sharoitlarga ta'sirchanligini, balki O'zbekistonda narxlarni barqarorlashtirish bo'yicha amalga oshirilayotgan tarkibiy islohotlar samaradorligining o'sib borayotganini ham ko'rsatadi.

Sement narxlari

2022-2024-yillar oralig'ida O'zbekistonda sement narxlari o'zgaruvchan xususiyatga ega bo'lib, bunga tashqi shoklar bilan bog'liq omillar ham, taklif kengayishi bilan bog'liq omillar ham sabab bo'ldi. Import bojlari bo'yicha imtiyozlar muddati tugagandan keyingi keskin o'sishdan so'ng hukumatning qat'iy aralashuvi va ichki ishlab chiqarish quvvatlarining o'sishi narxlarni barqarorlashtirishga yordam berdi hamda sohani uy-joy bozoridagi asosiy yo'nalishlardan biriga aylantirdi.

Sement narxlarining o'zgarishi import bojlarini tartibga soluvchi normativ-huquqiy hujjatlar va qurilish ishlarining o'sishi bilan chambarchas bog'liq:

I bosqich. Bozorni liberallashtirish va importni soddalashtirish (2021-2022-yillar)

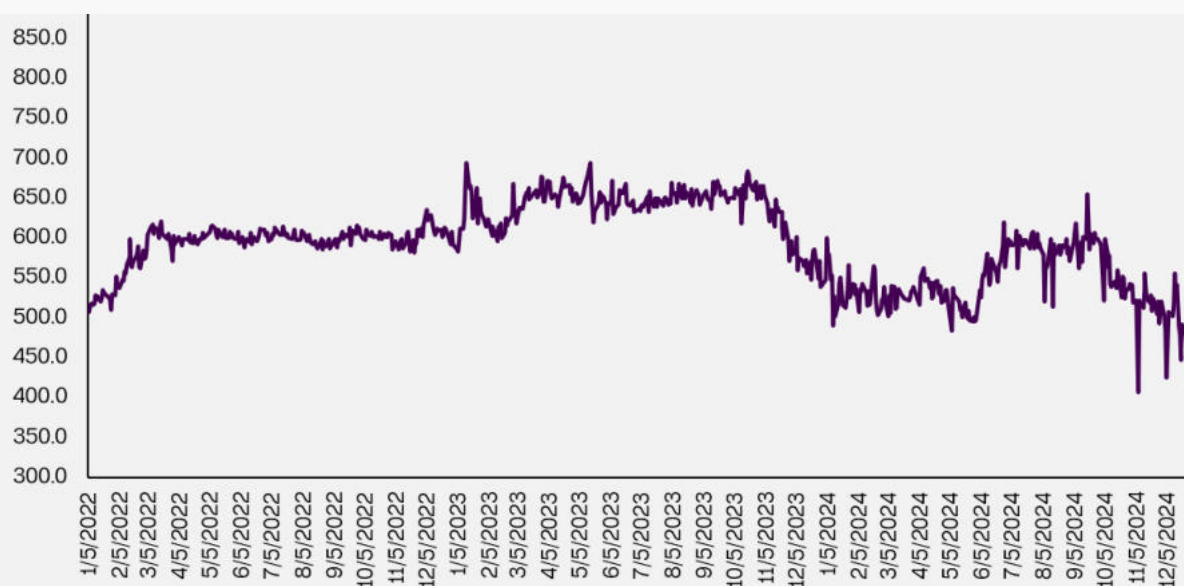
O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2021-yil 11-martdagi PF-6186-sonli Farmoniga muvofiq ichki bozordagi tanqislik va uy-joyga bo'lgan talabning o'sishi natijasida yuzaga keladigan narx o'sishini oldini olish uchun sement importiga (TIF TN kodi 2523) vaqtinchalik bojxona bojining nol stavkasi joriy etildi. 2022-yil boshida imtiyoz muddati tugagach, narxlar keskin ko'tarildi. Inflyatsion bosimlarga qarshi kurashish maqsadida O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2021-yil 9-dekabrda PF-33-sonli Farmoni bilan bojxona bojining nol stavkasi 2023-yil 1-yanvarga qadar uzaytirildi.

Natijada, 2022-yil o'rtalaridan 2023-yil boshigacha O'zbekiston Respublikasi Tovar-xomashyo birjasida sementning ulgurji narxlari barqarorlashdi.

II bosqich. Import bo'yicha imtiyozlarning bekor qilinishidan keyingi davr (2023-yil)

2023-yil yanvar oyida import bo'yicha imtiyozlarning bekor qilinishi sement narxining yana ko'tarilishiga sabab bo'ldi. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2023-yil 13-apreldagi PF-51-sonli Farmoni bilan 2023-yilning may oyidan 2025-yilning yanvarigacha 10 turdagi qurilish materiallari, shu jumladan, sement bo'yicha import bojlarining nol stavkasi belgilandi. Ushbu chora-tadbirlar natijasida sement narxlari 2023-yil o'rtalariga kelib pasayishni boshladi. 2023-yil 18-oktyabrdan 29-dekabrgacha o'rtacha ulgurji narxlar 1 tonna sement uchun 687 ming so'mdan 537,6 ming so'mgacha, ya'ni 21,7% ga pasaydi. Bu esa ishlab chiqarish sharoitlari va import qilish imkoniyatlarining yaxshilanishi hamda fiskal rag'batlantirishlar bilan izohlanadi.

1 tonna sement o'rtacha ulgurji narxi (ming so'm)



III bosqich. Sement taklifining ortishi va narxlar barqarorlashuvi (2024-yil)

2024-yil ma'lumotlariga ko'ra, O'zbekistonda umumiy yillik quvvati 32,7 million tonna bo'lgan 37 ta sement zavodi, jumladan, har biri 1 million tonnadan ortiq bo'lgan 14 ta yirik zavod faoliyat yuritishi ma'lum bo'ldi. Birgina "Qizilqumsement" AJning yiliga 5,7 million tonna sement ishlab chiqarish quvvatiga ega ekanligi mamlakat sement bo'yicha o'zini o'zi ta'minlay olish imkoniyatiga ega ekanligidan dalolat beradi. 2023-yil noyabr oyida Iqtisodiyot va moliya vazirligi 2024-yil yanvar oyidan boshlab ohaktosh (sement uchun asosiy xomashyo) uchun yer qa'ridan foydalanganlik solig'ini ikki baravarga kamaytirishini e'lon qildi. Bu esa o'z navbatida ishlab chiqaruvchilarning kutilmalarini ijobiylashtirdi va 2023-yil oxirida narxlarning pasayishi tezlashdi.

Armatura narxlari

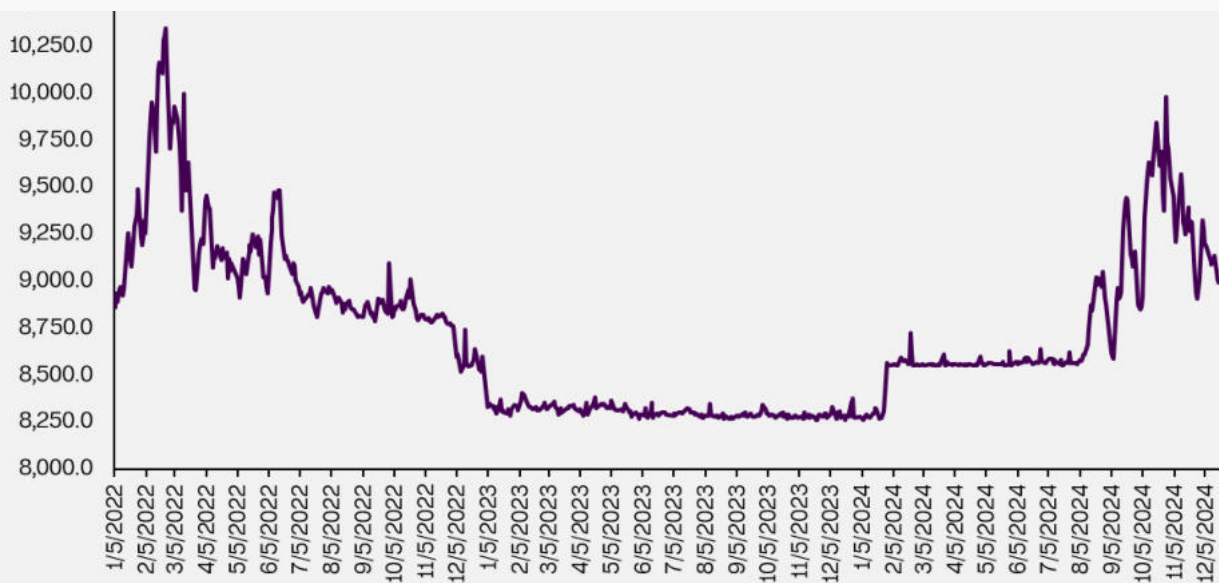
2022-2024-yillarda O'zbekistonda armatura narxlari jahon po'lat bozorining qayta tartibga solinishi va ichki ta'minotning kengayishi hisobiga pasaydi. Global noaniqlik sharoitida 2022-yil boshida eng yuqori ko'rsatkichni qayd etgandan so'ng, armatura narxlari 2023-yil davomida past darajada barqarorlashdi. 2024-yilning may oyidan boshlab talabning qayta tiklanishi va jahonda armatura ishlab chiqarish xarajatlari o'zgarishi fonida yana ko'tarildi.

Armatura uy-joy qurilishi va infratuzilma masalalarida xarajatlarning muhim bo'lagi hisoblanadi. Ushbu segmentdagi narxlarning o'zgaruvchanligi qurilish tannarxining butun zanjiriga, quruvchilarning foydasi va ipoteka bilan bog'liq uy-joylarning narxlariga ta'sir qiladi.

2022-yil boshida Rossiya-Ukraina mojarosi boshlanganidan so'ng jahon po'lat bozori muvozanatni yo'qotdi. G'arbning Rossiya po'lat va temireksportiga qarshi sanksiyalari natijasida Rossiya po'lat mahsulotlari eksportini Markaziy Osiyo bozorlariga, jumladan, O'zbekistonga yo'naltirdi. Natijada, yalpi taklifning o'sishi, mahalliy metallurgiya ishlab chiqarishining jadal rivojlanishi armatura narxlariga pasaytiruvchi bosim o'tkazdi.

Respublika Tovar-xomashyo birjasi ma'lumotlariga ko'ra, 2022-yil fevraldan 2023-yil fevralgacha bo'lgan davrda armatura ulgurji narxlar keskin pasaydi. Bu holat po'lat ishlab chiqarish diversifikatsiyasi, import bo'yicha raqobatning yuzaga kelishi ta'sirida sodir bo'ldi. 2023-yilning mart-dekabr oylarida mahalliy ishlab chiqarishning o'sishi va jahon bozorida metall narxlarining pasayishi natijasida 1 tonna armaturaning o'rtacha ulgurji narxi 8,3-8,5 million so'm oralig'ida barqarorlashdi. 2024-yil boshida narxlar ko'tarilib, 9,8-10,0 million so'm atrofida shakllangan bo'lsa, yil oxiriga kelib 1 tonna armaturaning o'rtacha ulgurji narxi 8,9 million so'mgacha yana pasaydi.

1 tonna armatura o'rtacha ulgurji narxlari (ming so'm)



Armatura narxlari bo'yicha ushbu dinamika taklifning qayta tartibga solinishi natijasidagi pasayish va qurilish sektoridan talab oshishi natijasidagi o'sishni o'zida aks ettiradi.

Bitum narxlari

O'zbekistonda bitum narxi sement va po'lat kabi boshqa asosiy qurilish materiallariga qaraganda sezilarli darajada barqaror bo'lib, bu mahalliy qayta ishlash quvvatlari, davlatning narx siyosati va talabning o'rta darajada o'sishi bilan izohlanadi. 2022-2024-yillarda bozor qisqa muddatli o'zgaruvchanlikni namoyish etgan bo'lsa-da, talab va taklifning muvozanatlashganligi narx o'zgarishi oraliq'ining nisbatan kamroq bo'lishiga sabab bo'ldi.

Bitum yo'l qurilishi va yirik infratuzilma loyihalari uchun muhim xomashyo hisoblanadi. Garchi u uy-joy qurilishida to'g'ridan-to'g'ri xarajatlarning asosiy tarkibiy qismi bo'lmasa-da, uning narx dinamikasi shaharsozlik xarajatlari va qurilish logistikasiga, ayniqsa, transport va infratuzilma orqali bilvosita ta'sir ko'rsatadi.

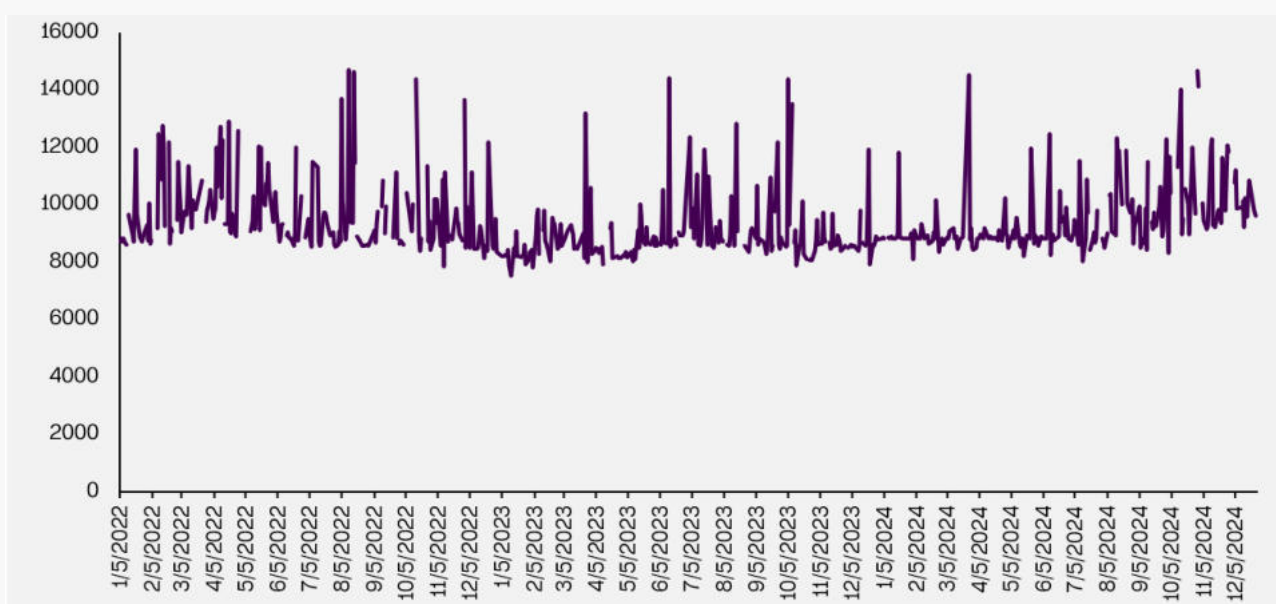
Tahlillarga ko'ra, 2022-2024-yillar davomida O'zbekistonda bitum narxi 1 tonna uchun 5,0-7,0 million so'm oraliqda shakllanib, xomashyo narxlarining o'zgarishiga ta'sirchanligi past ekanligi ma'lum bo'ldi.

Sement va armatura bozorida kuzatilgan narxning keskin o'zgarishlaridan farqli ravishda, bitum narxlari tebranishi va o'zgaruvchanligi nisbatan kamroq.

Krug narxlari

Jahon po'lat narxlaridagi tebranishlar va ichki taklif hajmining ortishi natijasida krug narxlari 2022-2024-yillar oraliq'ida barqaror darajda shakllandi. Xomashyo ta'minoti va logistikadagi uzilishlar tufayli narxlarning qisqa muddatli o'sishi kuzatilgan bo'lsa-da, asosiy tendensiya barqaror bo'lib, ushbu holat mahalliy metall ishlab chiqarishning o'sishi hamda sanoat va qurilish tarmoqlari tomonidan barqaror talab natijasida yuzaga keldi.

1 tonna krug o'rtacha ulgurji narxlari (ming so'm)



Krug qurilish, mashinasozlik va ishlab chiqarish sanoati uchun muhim xomashyo bo'lib, sanoat va infratuzilma loyihalarining narxiga ta'sir qiladi. 2022-2024-yillar oralig'ida energiya narxi shoklari, logistika muammolari va po'latning asosiy eksportchilariga nisbatan sanksiyalar global miqyosda metall narxlarining doimiy tebranishiga sabab bo'ldi.

O'zbekistonda ichki bozor ushbu tashqi shoklarni nisbatan yaxshi qabul qildi. 2022-yil boshida pandemiyadan keyingi davrda talabning tiklanishi va global ta'minot zanjiridagi uzilishlar sabab kuzatilgan keskin o'zgarishlardan so'ng, 2023-yil o'rtalariga kelib krug narxlari yanada tor diapazonda barqarorlashdi. O'zbekiston Respublikasi Tovar-xomashyo birjasi ma'lumotlariga ko'ra:

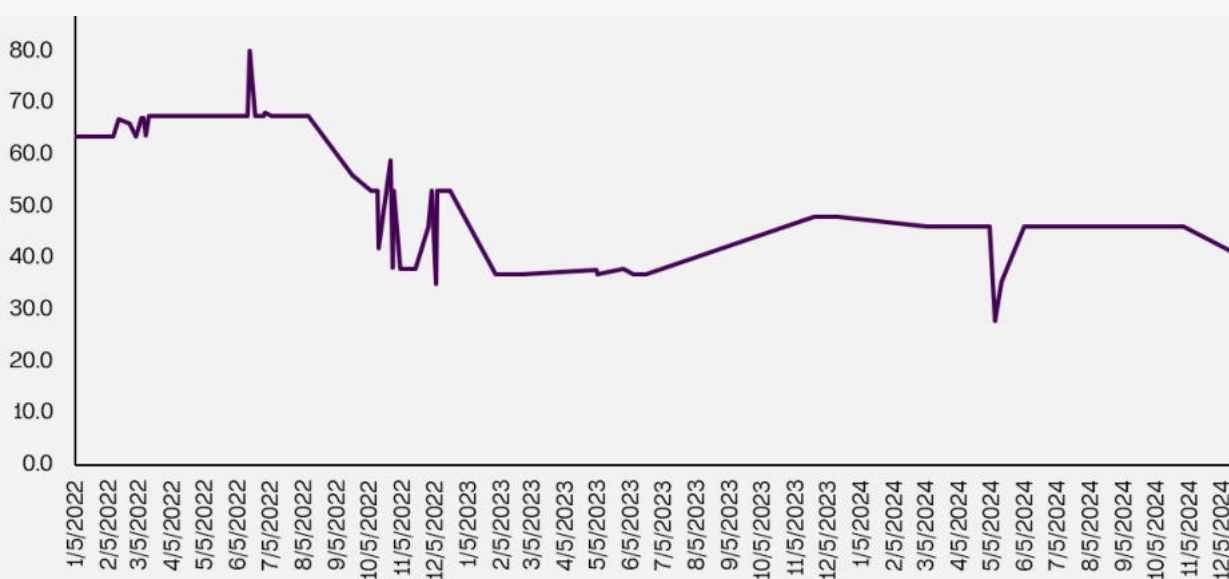
- 2023-2024-yillarda krug o'rtacha ulgurji narxi 1 tonna uchun 9,0–9,5 million so'm atrofida shakllandi;
- 2022-yildan 2024-yil boshiga qadar krug narxi 1 tonna uchun 13-15 million so'm oraliqda o'zgargan bo'lib, bu asosan import metall va sanoat ishlab chiqarishda foydalanish hajmining o'zgarishi hisobiga yuzaga keldi;
- odatda 1 tonna krug narxi 8,0 million so'mgacha pasayishi qurilish faolligi pasaygan yoki mavsumiy talab pasaygan vaqtlarda sodir bo'lgan.

Qurilish oynasi narxlari

O'zbekistonda qurilish oynasi narxlari 2022-yil o'rtalaridan 2023-yilgacha pasayish tendensiyasini aks ettirdi. 2024-yilda ichki ishlab chiqarish quvvatlarining kengayishi, pandemiya va geosiyosiy omillar ta'sirida qurilishga bo'lgan talabning bosqichma-bosqich normallasuvi sababli narxlar biroz barqarorlashdi.

2022-yil boshida energiya va import xarajatlarining oshishi 1 m² shisha narxining 70-80 ming so'm atrofida sotilishiga olib keldi. Keyinchalik mahalliy ishlab chiqarish hajmining ortishi natijasida narxlar keskin tushib ketdi. 2023-yil boshiga kelib, 1 m² qurilish oynasining o'rtacha ulgurji narxi 37-40 ming so'm atrofida barqarorlashdi. Qurilish ishlarining barqaror o'sishi va global ishlab chiqarish xarajatlarining ortishi fonida 2024-yilda qurilish oynasi narxlari 1 m² uchun 45-50 ming so'mgacha ko'tarildi. Umuman olganda, bozorning o'zini o'zi ta'minlash tomon intilishi xarajatlar barqarorligini ta'minlab, tashqi shoklariga ta'sirini kamaytirdi va bu qurilish sohasida narxlarni arzonlashtirishga ta'sir etsdi.

1 m² qurilish oynasi o'rtacha ulgurji narxlari (ming so'm)



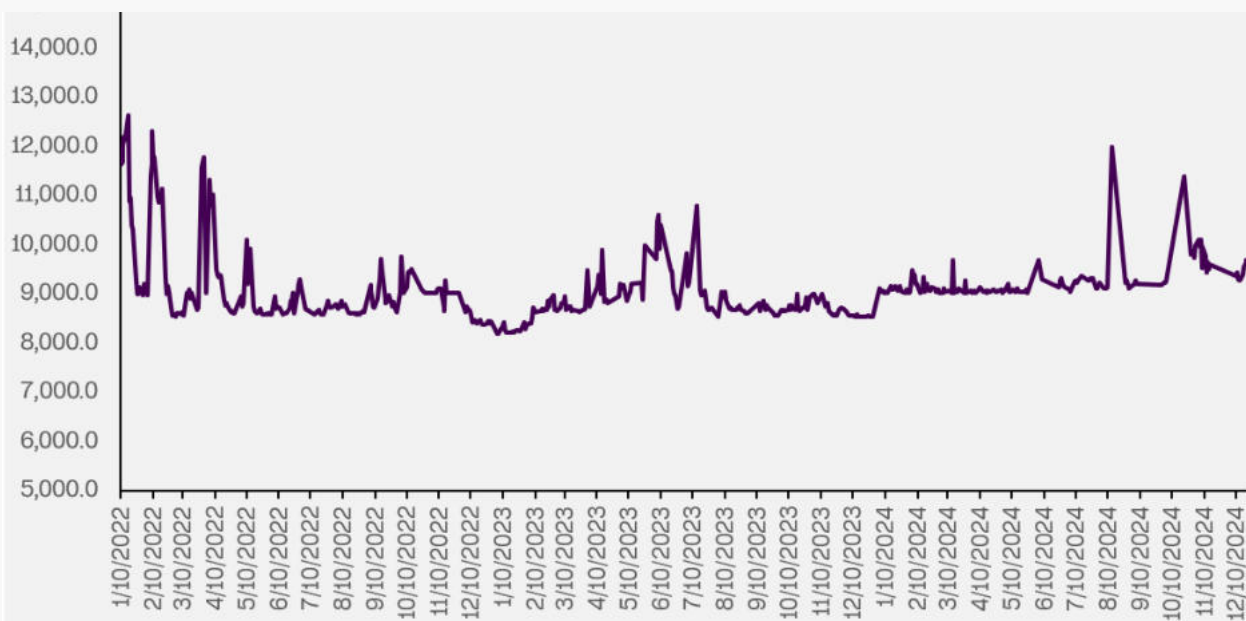
Ugolnik narxlari

O'zbekistonda ugolnik narxlari 2022-yil o'rtalaridan buyon nisbatan barqaror shakllanib, 1 tonna uchun 8,0-9,5 million so'm atrofida tashkil etdi. Bu ichki po'lat ishlab chiqarish va qurilish hamda sanoat tarmoqlari tomonidan barqaror talab bilan izohlanadi.

2022-yil boshida jahon metall bozoridagi uzilishlar fonida narxlar 1 tonna uchun 12 million so'mgacha yetdi. Keyinchalik, ta'minot zanjirining yaxshilanishi va importga qaramlikning pasayishi kuzatildi va 2023-yil davomida ugolnik ulgurji narxlari 1 tonna uchun 8,2-8,8 million so'm atrofi shakllandi. Ugolnik narxlaridagi ushbu barqarorlik asosan mahalliy ishlab chiqaruvchilarning po'lat pechlardan foydalanishi va hududiy bozorlar tomonidan doimiy xaridlar bilan bog'liq.

2024-yilning mart-avgust oylarida qurilish talabining vaqtinchalik o'sishi va jahon narxlarining o'zgarishi natijasida 1 tonna ugolnik o'rtacha ulgurji narxi 12 million so'mgacha yana ko'tarildi. Umuman olganda, ichki bozorning yaxshi rivojlanganligi, mahalliy ishlab chiqarish hajmining ortganligi, import qilish geografiyasining diversifikatsiyalashgani ugolnik narxlarining tashqi shoklarga ta'sirchanligini kamayishiga olib keldi. Bu esa qurilish sektori uchun xarajatlarni oldindan rejalashtirishni osonlashtiradi.

1 tonna ugolnik o'rtacha ulgurji narxlari (ming so'm)







VII. Xalqaro tajriba



Ushbu bob O'zbekistonning uy-joy va ipoteka bozorini rivojlantirishda bevosita ahamiyatga ega bo'lgan xalqaro tajribalarni o'z ichiga oladi. Mazkur bobda turli davlatlarning, jumladan Markaziy Osiyo, Kavkaz davlatlari hamda Rossiya Federatsiyasining amaliy tajribalari ko'rib chiqilib, turli islohotlar va amaliy choralarning uy-joy sektorining rivojlanishidagi ahamiyati ko'rib chiqiladi.

Ushbu bobda uy-joy va ipoteka bozorining bir qator asosiy yo'nalishlari, xususan, ipoteka kreditlaridan foydalanish imoniyati, davlat qo'llab-quvvatlash dasturlari, uy-joy arzonligi darajasi, moliyaviy barqarorlik tahlil qilinadi. Bunda kompleks shakllantirilgan davlat dasturlari bozorni buzmasdan, aksincha uni rivojlantirishi mumkinligini ham ko'rish mumkin. Xorijiy tajriba xalqaro moliya institutlari tahlil uslubiga mos ravishda sodda, aniq va faktlarga tayangan holda yozilgan. Mazkur bobdagi tahlillar O'zbekiston uy-joy sektorining transformatsiyasiga aloqador va uning ishtirokchisi bo'lgan barcha uchun - siyosatchilar, investorlar, qurilish kompaniyalari, uy-joy ishlab chiquvchilar, aholiga hamda xalqaro hamkorlarga amaliy foyda berishga qaratilgandir.

Ipoteka bozori

Qozog'iston. Qozog'istonning ipoteka bozori nisbatan yetukroq, biroq hajm bo'yicha O'zbekistondan keskin farq qilmaydi. 2024-yil holatiga ko'ra, Qozog'istonda muomaladagi ipoteka kreditlari YalMning 4,6% ini tashkil etgan. O'zbekiston ham oxirgi 5–6 yil ichida ipoteka bozorini jadal rivojlantirib, 2024-yilga kelib YalMning 4,7% darajasiga yetdi. Bu ikki davlatning ipoteka bozorlari ulushi hali rivojlangan mamlakatlarga (odatda YalMning 20–50%) nisbatan pastroq darajada bo'lsa-da, ushbu farq qisqarib borayotganini ko'rsatadi. Shuni alohida ta'kidlash kerakki, O'zbekiston bu darajaga juda past boshlang'ich nuqtadan kelgan – 2017-yildagi 1% atrofidan 2024-yilda 5% gacha ko'tarildi. Bu ipoteka bozorining qisqa vaqt ichida tez kengayganini ko'rsatadi. Qozog'istonda esa jarayon boshqacha kechgan: 2000-yillarda ipoteka bozori tez o'sgan, 2008-yildan keyin sekinlashgan, 2017-yildan keyin qayta jonlangan. Shuning uchun bugungi kunda ko'rsatkichlar o'xshash bo'lsa-da, Qozog'istonning yo'li nisbatan uzoqroq muddatli ko'tarilish va pasayishlar jarayonlaridan iborat bo'lgan, O'zbekiston esa juda qisqa vaqt ichida keskin ko'tarilgan.

Qirg'iziston. Qirg'izistonning ipoteka bozori Markaziy Osiyoda eng kichik bozorlaridan biri bo'lib qolmoqda. Bu holat moliyaviy tizimning sekin rivojlanishi va institutsional cheklovlar bilan bog'liq. Ipoteka kreditlarining YaIMga nisbati 2019-yildagi 2,0% dan 2024-yilda 2,4% ga ko'tarilgan, bu esa rasmiy uy-joy kreditlash bozorining juda sekin kengayayotganini ko'rsatadi. Yuqori foiz stavkalari milliy valyutadagi uzoq muddatli kreditlarni taklif qilish imkoniyatini cheklab qo'yadi, past daromadlar esa aholining kredit olish imkoniyatini yanada toraytiradi. So'nggi yillarda bank tizimida olib borilgan islohotlar va shaharlarda uy-joyga talabning ortishi tufayli biroz ijobiy o'sish kuzatilgan bo'lsa-da, ipoteka bozori hali ham bozor mexanizmlaridan ko'ra ko'proq davlat aralashuviga tayanadi.

Gruziya. Gruziya Kavkaz va Markaziy Osiyo mintaqasida eng rivojlangan va barqaror ipoteka bozoriga ega davlatlardan biridir. Bu kuchli bank nazorati va yaxshi tartibga solingan moliya tizimi bilan bog'liq. 2024-yilda ipoteka kreditlarining YaIMga nisbati 13–14% atrofida bo'lgan, bu bir necha yil davomida barqaror o'sish natijasidir. Barqaror makroiqtisodiy muhit, past valyuta xavflari va mustahkam moliyaviy nazorat kreditorlarga uzoq muddatli ipoteka berish imkonini yaratdi. So'nggi yillarda kiritilgan ehtiyotkor cheklovlar, masalan, daromadga nisbatan qarz cheklovlari, kreditlashni sekinlashtirgan bo'lsa-da, kredit sifati va moliyaviy barqarorlikni mustahkamladi. Gruziya tajribasi shuni ko'rsatadiki, oqilona va ehtiyotkor tartibga solish ipoteka bozorini barqaror va xavfsiz rivojlantirish imkonini beradi.

Ozərbayjon. Ozarbayjonda ipoteka bozorining YaIMga nisbati 2019-yildagi 2,4% dan 2024-yilda 3,4% ga oshdi. Bu o'sish uy-joy moliyalashtirish tizimining asta-sekin chuqurlashayotganini, davlat qo'llovida aholining uy-joyga bo'lgan talabi ortayotganini ko'rsatadi. Bozor kengayishida Ipoteka va Kredit Kafolati Jamg'armasining (Mortgage and Credit Guarantee Fund – MCGF) imtiyozli qayta moliyalash dasturlari muhim rol o'ynadi. Bu dasturlar banklarga uzoq muddatli, bozor stavkasidan past bo'lgan qat'iy foizli ipoteka kreditlarini taklif qilish imkonini berdi. Shuningdek, aholi daromadlarining oshishi va shaharlarda uy-joyga talabning ko'payishi ham bozorni qo'llab-quvvatladi.

2021–2022-yillarda o'sish bir oz sekinlashdi, bu YaIMning nisbatan tezroq o'sishi va pandemiyadan keyingi noaniqliklar bilan bog'liq edi. Biroq 2023–2024-yillarda iqtisodiy sharoit yaxshilanib, inflyatsiya pasaygani va davlat tomonidan qo'shma moliyalashtirish davom etgani tufayli ipoteka kreditlash jarayoni yana tezlashdi. Shunga qaramay, Ozarbayjonning ipoteka bozori mintaqadagi ayrim davlatlarga nisbatan hali ham biroz kichikroq hisoblanadi, bu esa moliyaviy vositalarni kengaytirish va ikkilamchi ipoteka bozorini faollashtirish salohiyati mavjudligini ko'rsatmoqda.

Armaniston. Armanistonda ipoteka bozorining YaIMga nisbati 2019-yildagi 5,5% dan 2024-yilda taxminan 14,4% ga oshdi. Bu ko'rsatkich Kavkaz va Markaziy Osiyo mintaqasidagi ko'plab davlatlarga qaraganda ancha yuqori. Bunday tez o'sish uy xo'jaliklari kreditlashining jadal kengaygani va uy-joy bozorining barqaror o'sib borayotganini bildiradi. Bunga aholi daromadlarining pandemiyadan keyingi tez tiklanishi, yuqori miqdordagi pul o'tkazmalari, davlat tomonidan subsidiyalangan ipoteka dasturlarining kengayishi, ayniqsa yosh oilalar va viloyatlarda yashovchilar uchun uzoq muddatli kreditlarga kirish imkoniyatining yaxshilanishi kabi omillar imkon berdi. Pandemiyadan keyingi sharoitda banklarda likvidlik ko'paydi, foiz stavkalari pasaydi, risklarni boshqarish kuchaydi. Bu omillar ipoteka kreditlashni tezlashtirdi va uy-joy arzonligini yaxshilab, moliyaviy tizimning barqarorligiga hissa qo'shdi.

Rossiya Federatsiyasi. Rossiyada Federatsiyasida ipoteka qarzlarining YaIMga nisbatan ancha yuqori. 2024-yilda Rossiya Federatsiyasi banklarida 20 trillion rublga yaqin ipoteka qarzi mavjud bo'lgan. Shu yili mamlakatning YaIM taxminan 201,15 trillion rubl bo'lganini hisobga olsak, ipoteka kreditlarining YaIMga nisbati taxminan 10% ni tashkil etadi. Bu ko'rsatkich O'zbekiston va Qozog'istondagi darajadan ikki baravar yuqori. Rossiyada ipoteka bozori juda tez kengaygan bo'lib, 2015-yilda bu ko'rsatkich YaIM ning 4,7%, 2023-yilda esa YaIM ning 10,3% ga yetgan. Bu o'sish asosan oxirgi yillarda ipoteka kreditlarining keskin ko'payishi, banklarning faol kredit berishi va hukumat tomonidan subsidiyalangan ipoteka dasturlari hisobiga yuzaga kelgan³.

²https://www.cbr.ru/statistics/bank_sector/mortgage/Indicator_mortgage/1124/

³<https://rosstat.gov.ru/statistics/accounts>

⁴<https://www.globalpropertyguide.com/europe/russia/price-history>

Ipoteka foiz stavkalari va kredit shartlari

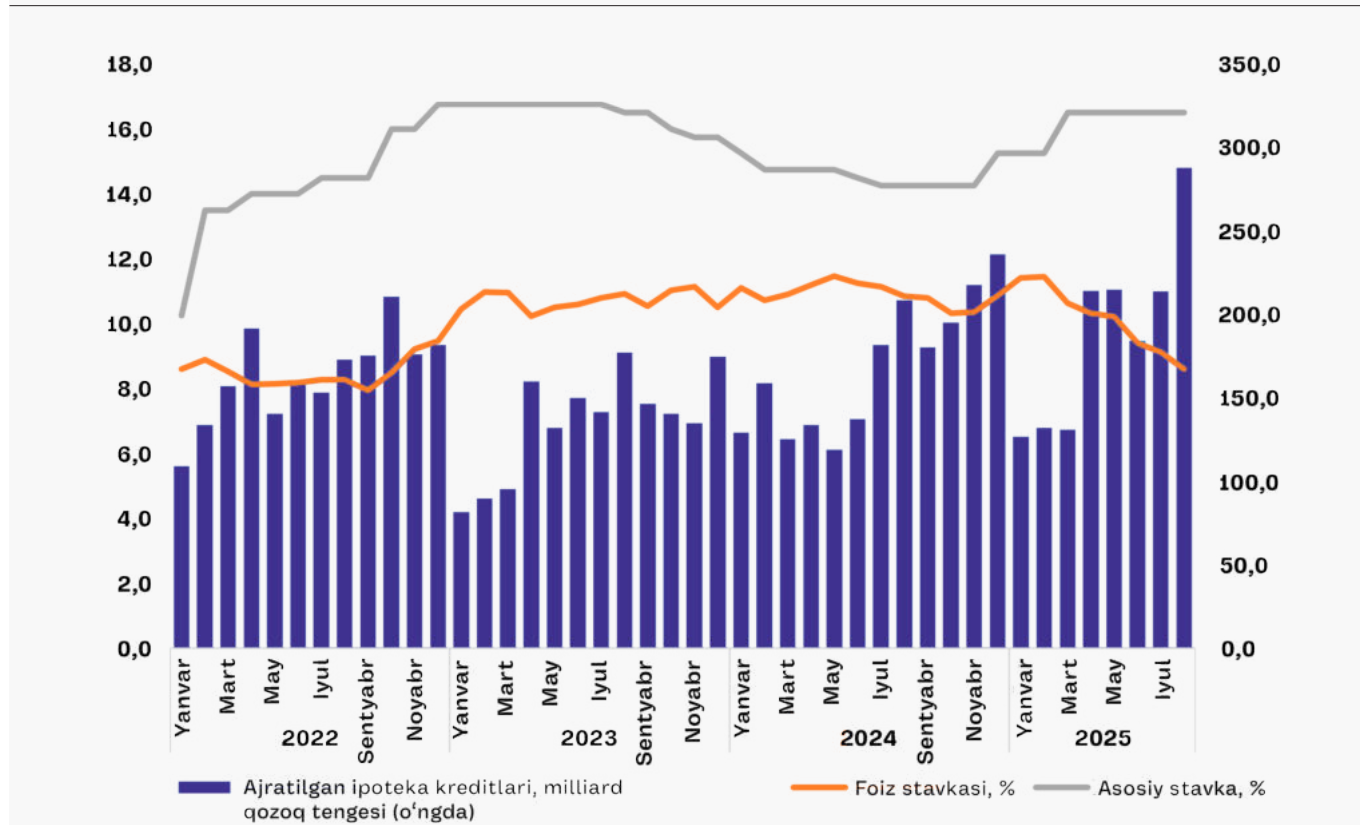
Qozog'iston. Qozog'istonda 2022–2024-yillarda ipoteka kreditlarining o'rtacha samarali foiz stavkasi 8–11,5% atrofida bo'lgan. Bu davrda Markaziy bankning asosiy stavkasi 10% dan 17% gacha bo'lganini hisobga olsak, ipoteka stavkalari ancha past bo'lgan. Bu farq davlat subsidiyalari va NBK hamda Otbasy Bank orqali arzon resurslar ajratilgani bilan bog'liq. Masalan: "7-20-25" dasturi, Baqytty Otbasy ("2-10-20"), Shanyraq ("5-10-20") dasturlari. Qiyoslash uchun, O'zbekistonda bozor stavkasidagi ipoteka kreditlari 2023–2024-yillarda odatda 17–25% bo'lgan. Qozog'istonning tijorat banklari ham aslida shunga yaqin stavkalarni taklif qiladi, ammo Otbasy Bank va boshqa imtiyozli dasturlar umumiy o'rtacha stavkani sun'iy ravishda pastga tushiradi. Ya'ni, past o'rtacha ko'rsatkich to'liq bozor stavkasini aks ettirmaydi.

O'zbekistonda ham so'nggi yillarda inflyatsiya yuqori bo'lgan va bank kredit stavkalari yuqori shakllangan. Kreditlashni yengillashtirish uchun hukumat tomonidan ajratilgan subsidiyalar tufayli ba'zi toifadagi fuqarolar uchun ipoteka foizi 7% ga, boshqalar uchun 10–12% ga tushadi. Bu Qozog'istondagi subsidiya miqdorlariga juda o'xshaydi. Amalda, uy sotib olayotgan

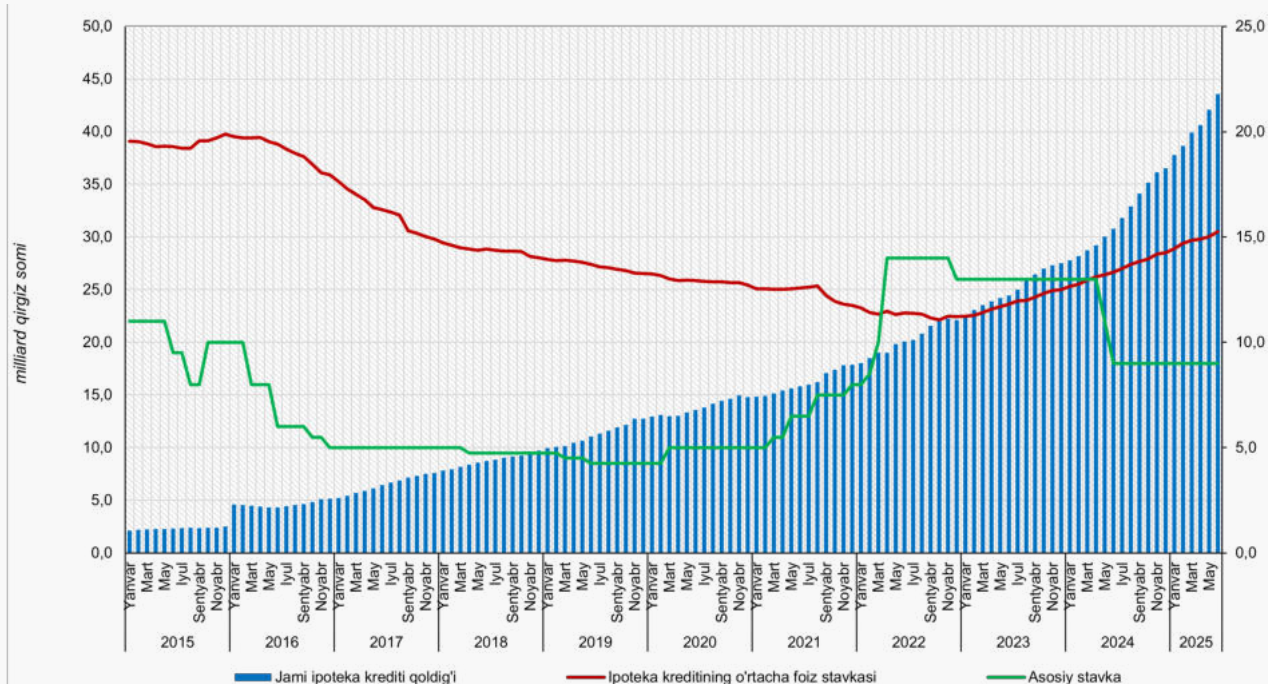
o'zbekistonlik xaridor ham 10% atrofida foiz to'laydi, qolgan qismini davlat qoplaydi. Har ikki davlat uy-joy bozorini rivojlantirish va aholi uchun uy-joyi yengillashtirish maqsadida past foizli ipoteka kreditlarini fiskal yoki kvazi-fiskal xarajatlar evaziga qo'llab-quvvatlagan. Qozog'istonda 7% foizli kreditlar kengroq aholi qatlamiga (yangi uy sotib olmoqchi bo'lgan har qanday fuqaro uchun) taqdim etilgan. O'zbekistonda esa eng past foizlar aniq ijtimoiy toifalarga beriladi va kredit muddati ko'pincha cheklangan (odatda 20 yilgacha). O'zbekistonda ipoteka muddati odatda 15–20 yil, ammo ko'p oilalar daromadning tez o'sishi yoki qayta moliyalash tufayli krediti muddatidan oldin yopiladi. Qozog'iston qisqa muddatga juda noyob imkoniyatdan foydalangan: pensiya jamg'armasidan uy sotib olish uchun mablag' yechib olishga ruxsat berilgan edi. Bu bozorga katta likvidlik kiritdi va ko'plab fuqarolar uchun birdaniga uy sotib olish imkonini yaratdi. O'zbekistonda esa bunga o'xshash mexanizm mavjud emas; bu yerda uy-joy arzonligini yaxshilash asosan kreditlar va subsidiyalar orqali amalga oshiriladi.

Umuman olganda, har ikki davlat – O'zbekiston ham, Qozog'iston ham – Markaziy bankning asosiy stavkalari yuqori bo'lganiga qaramay, subsidiya orqali ipoteka foizlarini aholiga

Qozog'istonda ipoteka kreditlari



Qirg'izistonda ipoteka kreditlari

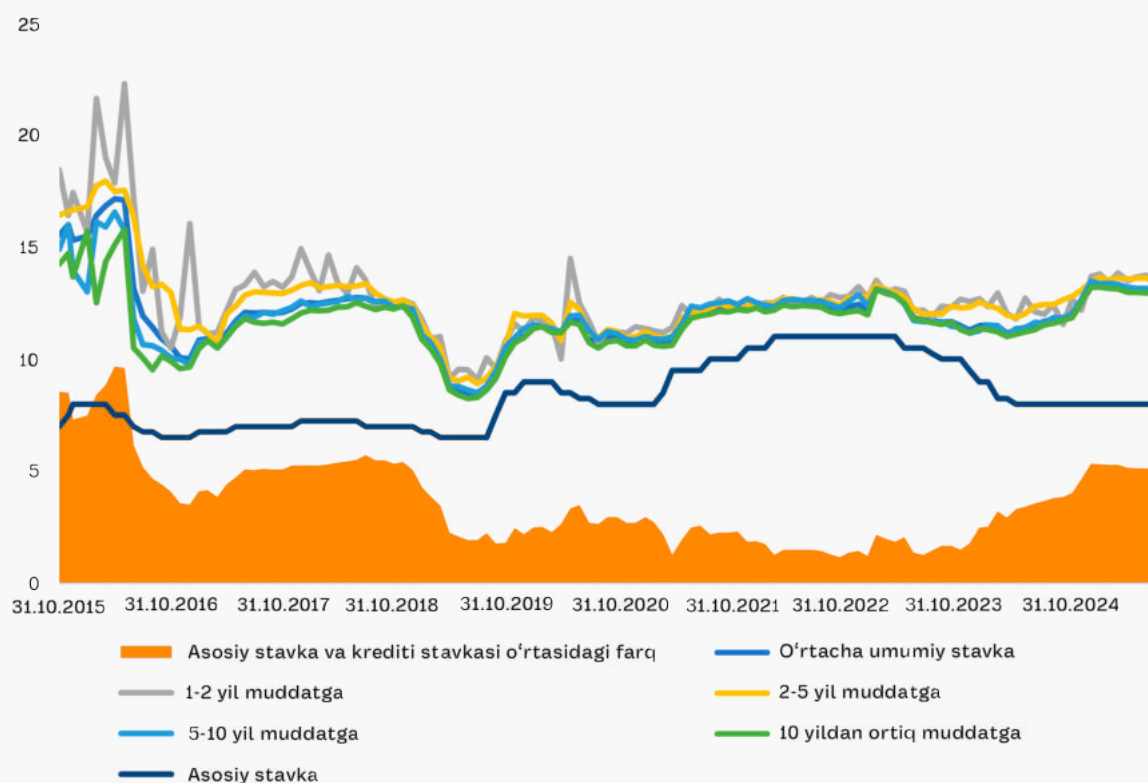


deyarli bir xonali foiz darajasida ushlab turishga erishdi. O'zbekistonda asosiy stavka taxminan 14% atrofida, Qozog'istonda esa 17% gacha bo'lgan bo'lsa ham, subsidiyalar tufayli aholiga beriladigan foiz ancha past bo'lib qolmoqda. Bu ikki davlatda ham bir xil muammoni ko'rsatadi: yuqori inflyatsiya sharoitida ipotekani qanday qilib kengaytirish va shu bilan birga kredit stavkalarini aholiga imkon qadar yetkazish mumkin?

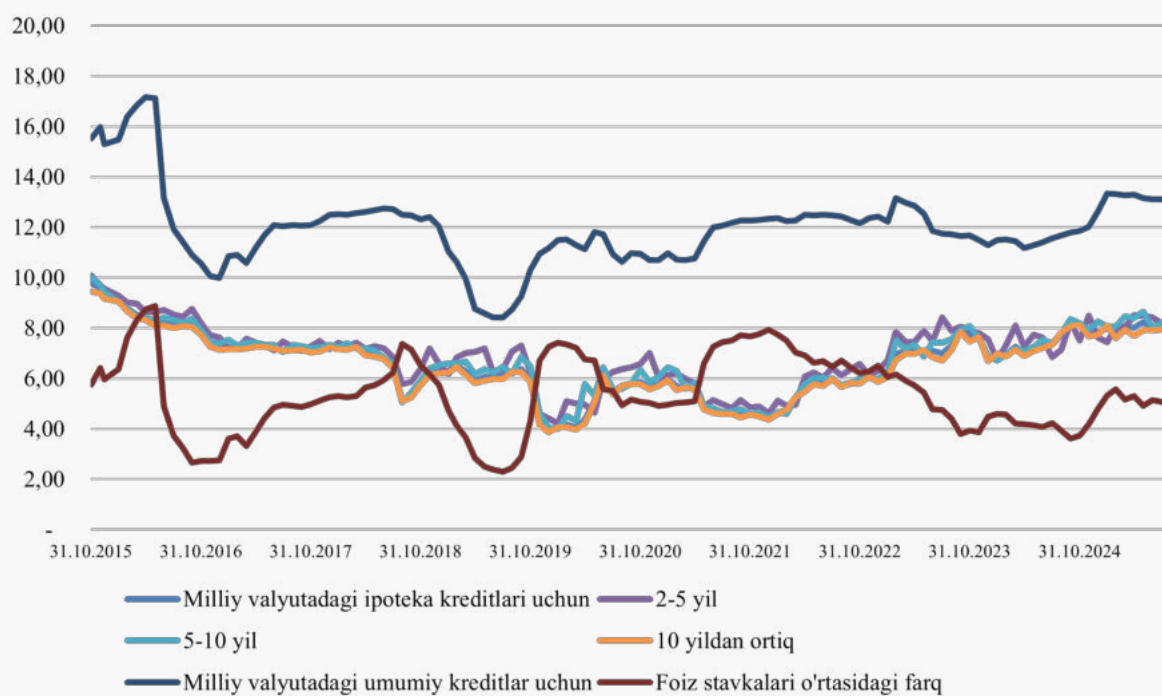
Qirg'iziston. Qirg'izistonda esa vaziyat boshqacharoq. Bu davlatda ipoteka foiz stavkalari juda yuqori bo'lib, aksariyat oilalar uchun qimmatlik darajasi hatto to'sqinlik qiladigan darajada. Tijorat banklarining ipoteka kreditlari odatda yiliga 18–20% atrofida bo'ladi. Bu yuqori foizlar pul-kredit siyosatining qattiqligi va kredit risklarining yuqoriligidan kelib chiqadi. Shuncha yuqori foiz har oylik to'lovni aholining daromadiga nisbatan juda og'ir qiladi. Bunga qarshi choralar sifatida hukumat imtiyozli ipoteka dasturlarini joriy qilgan. Dastlab bu kreditlar 8–12% foiz bilan berilgan, keyinchalik esa maqsadli guruhlar – davlat xizmatchilari va yosh oilalar uchun arzonroq qilish maqsadida 7–9% gacha tushirilgan. Yaqin yillarda "Mening uyim" davlat dasturi doirasida ayrim kreditlar hatto 4–8% gacha pasaytirilgan maxsus moliyalashtirish mexanizmlaridan foydalangan.

Gruziya. Gruziya ipoteka bozori yuqori foizli sharoitda shakllangan bo'lsa-da, so'nggi o'n yillik bilan solishtirganda foiz stavkalari biroz pasaygan. 2019–2023-yillarda milliy valyuta – lari – da beriladigan ipoteka kreditlari odatda o'n foizlik pastki diapazonda bo'lgan: o'rtacha stavkalar taxminan 8,5% dan 11% gacha o'zgarib turgan. 2024-yil oxiriga kelib yangi ipoteka kreditlari bo'yicha stavkalar 11–12% atrofida shakllandi, 2025-yil o'rtalarida esa pul-kredit siyosati qattiqlashgani sababli 13% ga ko'tarildi. Bu stavkalar xalqaro mezonlarga ko'ra yuqori bo'lsa-da, baribir O'zbekistonda subsidiyasiz beriladigan ipoteka kreditlaridan pastroq, chunki O'zbekistonda oddiy bozor stavkalari ko'pincha o'n foizlik o'rtacha darajadan ham yuqoriga chiqadi. Gruziyada muhim jihatlardan biri – xorijiy valyutadagi ipoteka kreditlarini keskin cheklash siyosati. Lari bo'yicha kreditlar 15 yil va undan ortiq muddatga berilishi mumkin, ammo valyutadagi ipotekalar 10 yil bilan cheklanadi, faqat chet el valyutasida daromad oladigan mijozlarga ruxsat etiladi va so'nggi yillarda 7–8% foiz bilan berilgan. Bu dedollarizatsiya siyosati O'zbekistonning so'mda ipoteka kreditlarini kengaytirish bo'yicha yondashuviga juda o'xshash. Har ikki davlat xorijiy valyutadagi ipoteka kreditlarining yuqori xavfini boshdan kechirgan va endi uy-joy kreditlarini faqat mahalliy valyutada rivojlantirishni afzal ko'rmoqda.

Gruziyada milliy valyutada beriladigan ipoteka kreditlari bo'yicha foiz stavkalari (%)



Gruziyada xorijiy valyutada beriladigan ipoteka kreditlari bo'yicha foiz stavkalari (%)



Ozarbayjon. Ozarbayjonda tijorat ipoteka kreditlari bo'yicha bozorning rasmiy maksimal foiz stavkasi 16,5% qilib belgilangan. Ammo amalda 2024-yilda o'rtacha yillik ipoteka foizi 9,25% atrofida bo'lgan, bu mintaqadagi ko'plab davlatlarga nisbatan pastroq daraja hisoblanadi. Ozarbayjon ipoteka kreditlari bo'yicha foiz stavkasining butun kredit muddati davomida qat'iy bo'lishini talab qiladi. Bu o'zgaruvchan foizlardan foydalanadigan tizimlarga nisbatan ijtimoiy himoya chorasi bo'lib, oylik to'lovlarning barqaror bo'lishini ta'minlaydi. Davlat subsidiyalari qo'llaniladigan segmentlarda esa 2024-yilda o'rtacha samarali foiz stavkasi 6,4% bo'lgan. O'rtacha oylik ipoteka to'lovi esa o'rtacha ish haqining 44% ini tashkil qilgan.

Armaniston. Armanistonda bozor ipoteka kreditlarining foiz stavkalari odatda 12% dan 13% gacha bo'ladi, ayrim to'liq qat'iy foizli kreditlarda stavka 14,5% gacha yetishi mumkin. Bu stavkalar mamlakatdagi tijorat kreditlash sharoitlarini aks ettiradi va Markaziy bankning asosiy stavkasi (hozirda 6,75%) hamda inflyatsiya kutilmalari bilan shakllanadi. 20–30 yil muddatli qat'iy foizli kredit olishni tanlagan mijozlar odatda yuqoriroq stavka to'laydi, chunki uzoq muddatli foiz xavfi banklar zimmasiga tushadi. Davlat tomonidan qo'llab-quvvatlanadigan dasturlar, masalan "Yosh oilalar uchun arzon uy-joy" yoki harbiylar uchun uy-joy dasturlari doirasida qarz oluvchilar foiz subsidiyalari orqali foiz stavkasini 5,5%–7,5% gacha pasaytirish imkoniga ega bo'ladi. Bu yerda stavka yashash joyiga bog'liq ravishda farqlanadi: Yerevanda kreditlar odatda 7,5% subsidiyalangan foiz bilan beriladi, viloyatlarda esa foiz stavkasi 5,5% gacha tushishi mumkin. Ba'zi maxsus dasturlarda, masalan, ko'chirilgan oilalar yoki chegara hududlari aholisi uchun umuman foizsiz ipoteka kreditlari ham beriladi.

Rossiya Federatsiyasi. 2024-yilda Rossiyaning ipoteka bozori juda qattiq pul-kredit siyosati sharoitida ishladi. Rossiya Markaziy bankining asosiy stavkasi yil boshida 16% bo'lgan bo'lsa, yil oxirida 21% ga ko'tarildi. Bunday keskin oshirish kredit bozoriga tez ta'sir ko'rsatdi: o'rtacha ipoteka foizlari jadal yuqoriladi va oylik to'lovlar keskin oshdi. Umumiy ipoteka foiz stavkasi 2024-yil yanvarida 14,98% bo'lgan, yil oxiriga kelib esa 24,64% ga yetdi. Natijada 4 million rubl miqdoridagi 30 yillik kreditning oylik to'lovi 51 000 rubldan 82 000 rublga ko'tarildi.

Rossiya Markaziy bankining batafsil monitoringi foiz stavkalari kredit turiga qarab juda farq qilishini ko'rsatadi. 2024-yil dekabrda barcha kreditlar bo'yicha o'rtacha ipoteka foizi 8,5% bo'lgan. Bu ko'rsatkich ichida yangi qurilgan uylardagi ulushli qurilish shartnomalari (ДДУ) bo'yicha o'rtacha stavka 6,1%, tayyor uy-joy bo'yicha bozor stavkasi 13,4% tashkil etgan.

Shu bilan birga, Frank RG ma'lumotlariga ko'ra, 2024-yil dekabrda yangi berilgan bozor ipotekalari bo'yicha stavkalar 28,4–30,4% gacha ko'tarilgan. Buning sababi – ommaviy subsidiyalar to'xtatilgach, bozorga asosan qimmat tijorat kreditlari qolganidir. 2024-yilda imtiyozli va bozor ipotekalari o'rtasidagi farq keskin kengaydi.

Imtiyozli kreditlash bozor faolligini ushlab turishda asosiy rol o'ynadi. 2024-yil dekabrda berilgan barcha yangi ipotekalarning 76% i davlat qo'llovidagi dasturlar – "Oila ipotekasi" va "IT-ipoteka" kabi dasturlar orqali berilgan. Bu dasturlar xaridorlarga atigi 6% atrofida qat'iy foiz taqdim etadi, bu bozor stavkalariga qaraganda juda past. Ammo 2024-yil iyul oyida "Yangi uylar bo'yicha imtiyozli ipoteka" dasturining tugatilishi natijasida umumiy kredit berish keskin qisqardi va yangi ipotekalar soni 2023-yilga nisbatan 63% ga kamaydi.

Kreditlash shartlari ham qattiqlashtirildi. Banklardan yuqori makroprudensial talablar bajarilishi talab etildi: boshlang'ich badali 10% dan kam bo'lgan yoki qarz-to'lovning daromadga nisbati (DSTI) 80% dan yuqori bo'lgan kreditlar uchun qo'shimcha kapital talab qilindi. Bu qoidalar yuqori xavfli mijozlar uchun kredit olishni chekladi. Foiz stavkalari keskin oshgani, yuqori kredit talablari va aholining to'lov qobiliyatining pasayishi ipoteka olish imkoniyatini cheklab qo'ydi, garchi umumiy kredit portfeli 20 trillion rublga yetgan bo'lsa ham.

Rossiya Markaziy banki 2024-yil oktyabrdan 2025-yil martgacha kreditning umumiy qiymati bo'yicha yuqori chegarani vaqtincha bekor qildi, chunki ipoteka bozori to'liq to'xtab qolish xavfi mavjud edi. Biroq bu chora oylik to'lovlarni kamaytirmadi va uy-joy arzonligi ham baribir yomonlashdi.

Umuman olganda, 2024-yil Rossiya ipoteka bozori uchun burilish yili bo'ldi. Arzon va keng qamrovli imtiyozli kreditlardan qimmat bozor kreditlariga o'tish davri boshlandi.

³<https://www.banki.ru/news/lenta/?id=11009942>

⁴https://cbr.ru/statistics/bank_sector/mortgage/indicator_mortgage/1224/

⁵<https://frankrg.com/news/ipoteka-itogi-dekabrya-2024-goda>

6% foizli imtiyozli kreditlar bilan bir qatorda 25% dan oshadigan bozor kreditlarining mavjudligi davlatning bozorni ushlab turishda qanchalik katta rol o'ynaganini ko'rsatadi.

Taqqoslash uchun, Qozog'iston va O'zbekiston aniq subsidiyalar orqali aholiga 7–10% atrofida ipoteka taklif qila oldi. Gruziya va Qirg'iziston esa o'rta darajadagi (taxminan o'n foizlik) bozor stavkalariga duch kelmoqda. Rossiyaning ikki xil stavkali tizimi (yengil imtiyozli kreditlar va juda qimmat bozor kreditlari) mamlakatdagi makroiqtisodiy bosimlar va siyosiy muvozanat topish qiyin bo'lgan holatni aks ettiradi: uy-joy arzonligini saqlab qolish bilan birga inflyatsiyani va fiskal xarajatlarni cheklash o'rtasida tanlov qilish kerak bo'lmoqda.

Boshlang'ich to'lovlar va LTV ko'rsatkichlari

Qozog'iston. Qozog'istonda ham, O'zbekistonda ham uy oluvchidan ma'lum miqdorda boshlang'ich to'lov qilish talab etiladi. Qozog'istonda standart minimal boshlang'ich to'lov 20% bo'lib (LTV – 80%), bu ko'rsatkich O'zbekistonning asosiy ipoteka dasturlarida ham xuddi shunday. Farq shundaki, Qozog'istonda ko'plab qarz oluvchilar aynan maksimal LTVdan foydalanadi, ayniqsa foizi past subsidiyalangan dasturlar orqali kredit olayotganlar. Chunki foiz past bo'lgani uchun oilalar imkon qadar ko'proq qarz olishga harakat qiladi. O'zbekistonda esa o'rtacha LTV 63% ni tashkil etadi⁷. Bu shuni anglatadiki, ko'plab uy xaridorlari 20%dan ancha ko'p boshlang'ich to'lov qilmoqda, ayrimlari hatto 50% yoki undan ham ko'proq to'laydi.

Buning bir necha sababi bor. Birinchidan, madaniy va amaliy an'ana: uzoq yillar davomida o'zbekistonliklar uy-joyi asosan jamg'arma va oilaviy qo'llab-quvvatlash hisobidan qurib kelgan, shu bois ko'pchilik hanuz qarz olish masalasiga ehtiyotkor qaraydi. Kredit olganlar ham uni ko'pincha katta miqdordagi jamg'arma bilan birlashtiradi. Ikkinchidan, ayrim dasturlar bo'yicha banklar avvaldan pastroq maksimal LTV chegaralarini qo'ygan (masalan, 70–80%), shuningdek uy narxlarining o'sishi sabab kredit ko'pincha umumiy qiymatning kichikroq qismini qoplaydi.

Qozog'istonda esa uzoq yillardan beri ishlayotgan maxsus uy-jamg'arma tizimi mavjud bo'lib, bunda odamlar oldindan ma'lum muddat jamg'aradi (Otbasy banki orqali), shu bois ba'zi xaridorlar katta boshlang'ich to'lov bilan keladi. Ammo "7-20-25" yoki tijorat banklari kreditlaridan foydalanuvchilar odatda 20%lik standart boshlang'ich to'lovga amal qiladi. Har ikkala davlatda ham ustuvor toifalar uchun yengilliklar bor: Qozog'istonda Baqytty/Shanyraq dasturlarida 10% boshlang'ich to'lov imkoniyati mavjud, bu O'zbekistondagi yoshlar va kam ta'minlanganlar uchun beriladigan qo'llab-quvvatlashga o'xshaydi.

Umuman olganda, rasmiy siyosatlar o'xshash bo'lsa-da, Qozog'istonda xaridorlar ko'proq qarz olishga moyil (ya'ni LTV yuqori), O'zbekistonda esa xaridorlar odatda ko'proq shaxsiy mablag' qo'shadi (ya'ni LTV past). Bu O'zbekistonning kredit riskini kamaytirish bo'yicha olib borgan siyosatini ham aks ettiradi. 2025-yil boshidagi raqamlarga ko'ra, o'rtacha LTV yanada pasaygan, chunki ko'plab xaridorlar kreditni oldindan ko'p miqdorda to'lab qo'yayotgan yoki dastlabdan katta boshlang'ich to'lov bilan kirishmoqda.



Qirg'iziston. Tijorat banklari odatda uy qiymatining kamida uchdan bir qismini boshlang'ich to'lov sifatida talab qiladi. Davlat dasturi boshlang'ich to'lovni kamaytirishga uringan bo'lsa-da, amalda qarz oluvchilar baribir katta miqdorda o'z mablag'ini qo'shishga majbur bo'lgan. 2024-yilda "Menim Uyim 2021–2026" dasturi doirasida "Ulushli uy-joy qurilishi" deb nomlangan yangi tashabbus ishga tushirildi. Bu dastur kredit tarixi yoki rasmiy daromad tasdig'ini talab qilmaydigan ipoteka olish imkonini berdi – bu kredit berish shartlarining sezilarli darajada yumshatilganini ko'rsatadi. Ammo shu bilan birga, dastur 50% boshlang'ich to'lovni majburiy qilib qo'ydi (15 yilgacha bo'lgan muddatda 8% stavka bilan). Aslida bu yondashuv kredit talablarini kapitallik talabiga almashtiradi: faqat uy qiymatining yarmini naqd to'lay oladigan oilalar ushbu imtiyozdan foydalana oladi. Bu usul norasmiy daromadga ega fuqarolarga imkoniyat yaratishni maqsad qilgan (bu jihati bilan O'zbekistonning kreditdan foydalanish imkoniyatini kengaytirish borasidagi siyosatiga o'xshaydi), lekin baribir ko'pchilik Qirg'izistonlik xaridorlar boshlang'ich bosqichda katta jamg'arma kiritishi kerakligini ko'rsatadi. Yuqori foizlar va katta boshlang'ich to'lovlar tufayli odatiy MPIR ko'rsatkichlari juda yuqori bo'lib qolmoqda.

Ko'plab Qirg'iziston oilalari hatto oddiy uy uchun ham oylik daromadining 40–50% ni ipoteka to'lovlariga sarflashga majbur bo'ladi, bu rivojlangan davlatlardagi qulay darajadan ancha yuqori. Masalan, davlat dasturi bo'yicha 1 million qirg'iz so'mi ipoteka olish uchun oilaning oylik daromadi taxminan 22–24 ming qirg'iz so'mi bo'lishi kerak, bu esa daromadning deyarli yarmi ipoteka to'loviga ketishini anglatadi. Shunday katta yuklama shuni anglatadiki, amalda faqat o'rta va yuqori daromadli oilalar (yoki chet eldan pul yuboriladigan oilalar) ipoteka olishga qodir. O'zbekistonda ham shunga o'xshash muammoli masala mavjud: daromadlar nisbatan yuqori bo'lsa ham, ikki xonali foiz stavkalari sabab oylik to'lovlar katta bo'lib chiqadi. Har ikki mamlakatda ham banklar kredit xavfini kamaytirish uchun LTV ko'rsatkichlarini pastroq (50–70%) darajada ushlab turadi, ammo bu birinchi uyini olayotgan jamg'armasi kam oilalar uchun uy sotib olishni yanada qiyinlashtiradi.

Qirg'izistonda uy-joyning arzonligi so'nggi yillarda yanada yomonlashdi, chunki uy narxlari daromad o'sishidan tezroq oshdi. 2021–2022-yillarda qisqa vaqtga ahvol biroz yaxshilangandi — o'sha paytda ish haqlari uy narxlaridan tezroq o'sib, o'rtacha "uy narxi – daromad" ko'rsatkichi 11,8 yillikdan 10,4 yilga tushgandi. Ammo keyinchalik bu tendensiya keskin o'zgardi. 2024-yil oxiriga kelib, kvartira narxlari yil davomida 27,5%ga oshdi, ish haqlari esa atigi 12%ga ko'tarildi. Natijada, "uy sotib olish uchun necha yil daromad kerakligi"ni o'lchaydigan indeks taxminan 7 yildan 7,6 yilga yomonlashdi.

Gruziya. Gruziyada mahalliy valyutadagi ipoteka kreditlari uchun maksimal LTV 90% qilib belgilangan, bu esa kamida 10% boshlang'ich to'lov qilish kerakligini anglatadi. Valyutadagi ipotekalar bo'yicha esa LTV 70% qilib cheklangan, ya'ni xorijiy valyutadagi kreditlarda boshlang'ich to'lov 30% ni tashkil etadi. O'zbekistonda esa an'anaviy tarzda 20–25% boshlang'ich to'lov talab qilinadi, lekin so'nggi yillarda davlat ayrim toifalar uchun boshlang'ich to'lovni qisman qoplab beradigan subsidiyalar joriy qilmoqda. Gruziya bu borada boshqacha yondashadi: ular to'g'ridan-to'g'ri subsidiya o'rniga ehtiyotkor bank nazoratini kuchaytirishga tayanadi. Bu barqaror kreditlash tizimini saqlashga qaratilgan muhim farqdir.

Uy-joyning arzonligi Gruziyada ham dolzarb masala bo'lib qolmoqda, lekin ba'zi ko'rsatkichlarda Tbilisi boshqa ayrim shaharlar bilan solishtirganda nisbatan arzonroq hisoblanadi. Tbilisida "uy narxi – daromad" ko'rsatkichi taxminan 11:1, ya'ni o'rtacha uy o'rtacha oila yillik daromadining 11 yillik miqdoriga teng. Shu bilan birga, Tbilisining ushbu ko'rsatkichi ayrim mintaqa poytaxtlariga nisbatan (masalan, Belgrad yoki Yerevan) biroz yaxshi, chunki Gruziyada daromadlar o'smoqda va uy narxlari hanuz nisbatan mo'tadil. Gruziya va O'zbekistonning umumiy jihati uy narxlari daromadlarga nisbatan yuqori ekanligi, bu esa birinchi uyini olayotganlar uchun ipoteka va subsidiyalar muhimligini ko'rsatadi.

⁸Central bank of Uzbekistan, 2024. Mortgage Loans Review.

⁹National Bank of the Kyrgyz Republic. 2022. The Financial Sector Stability Report of the Kyrgyz Republic.

¹⁰<https://www.akchabar.kg/en/news/rinok-vedvizhimosti-ukhodit-vse-dalshe-ot-dostupnosti-dlya-srednestatisticheskogo-pokupatelya-dhbxmfemllhcmech>

¹¹State Statistical Committee of Azerbaijan.

Boshqa tomondan, Gruziyada uy-joyga investitsiya qilish nisbatan jozibador bo'lib qolmoqda, chunki ijaradaromad yuqori. Tbilisida o'rtacha ijara rentabelligi 8–9% atrofida, bu esa uy narxining yillik ijara daromadiga nisbati taxminan 11 baravar degani. Bunday yuqori rentabellik shuni anglatadiki, Tbilisida ijaraga talab kuchli, bunga chet elliklar, IT sohasi vakillari, shuningdek, 2022-yildan keyingi rus fuqarolarining ko'chib kelishi ham ta'sir qilgan.

Ozarbayjon. Ozarbayjonda boshlang'ich to'lov talablari xalqaro standartlarga yaqin. MCGFning (Mortgage and Credit Guarantee Fund) oddiy ipoteka dasturi bo'yicha uy narxining 20–30% qismi boshlang'ich to'lov sifatida kiritilishi kerak (LTV 70–80%). "Ijtimoiy ipoteka" dasturi bo'yicha esa atigi 10% boshlang'ich to'lov talab qilinadi, bu esa davlat xizmatchilari, yosh oilalar va boshqa toifalar uchun uy-joyga kirishni ancha yengillashtiradi. Shunday ekan, Ozarbayjonda ijtimoiy ipotekalar oldindan to'lov bo'yicha nisbatan yengil shartlarni taklif qiladi.

Uzoq muddatli kreditlar ham uy olishni osonlashtiradi: oddiy ipotekalar odatda 25 yilgacha, ijtimoiy ipotekalar esa 30 yilgacha beriladi. Shu sababli Ozarbayjonda o'rtacha ipoteka muddati 23–24 yilni tashkil etadi. Uzoq muddat va o'rtacha foiz stavkalari tufayli oyma-oyma to'lovlar ham nisbatan past, oxirgi yillarda taxminan o'rtacha 400 ozarbayjon manati atrofida. Shunga qaramay, amalda ko'plab oilalar subsidiya bo'lmasa ipotekani to'lashda qiynaladi.

Shu bilan birga, uy-joyning arzonligi darajasi Ozarbayjonda jiddiy muammo bo'lib qolmoqda. So'nggi besh yilda uy narxlarida daromad o'sishidan ancha tez o'sdi va natijada eng muhim ko'rsatkich – "uy narxi – daromad" nisbati juda yuqori darajaga chiqdi. Hisob-kitoblarga ko'ra, Bakuda o'rtacha kvartira narxi o'rtacha oylik ish haqi miqdorining taxminan 18 yillik jamg'armasiga teng. Ya'ni odam barcha daromadini jamg'argan taqdirda ham uy olish uchun deyarli 20 yil kerak bo'ladi, bu global miqyosda juda yuqori ko'rsatkich (taqqoslash uchun, odatda 4–6 yillik daraja "arzon" hisoblanadi). Shu sababli 7–8% foiz stavkalariga qaramay, ipoteka to'lovlari ko'pincha oila daromadidan yuqori bo'lib chiqadi va davlat yordamisiz uy sotib olish ko'plab oilalar uchun deyarli imkonsiz bo'lib qolmoqda.

Armaniston. Armaniston ipoteka bozorida aholining haddan tashqari qarzдор bo'lib qolmasligi uchun ehtiyotkor siyosat yuritadi. Bu yondashuv uy-joyga ega bo'lish imkoniyatini saqlagan holda moliyaviy barqarorlikni ta'minlashga qaratilgan. Armaniston Markaziy banki bozor asosidagi ipotekalar uchun DSTI ko'rsatkichini 45–50% bilan chegaralaydi¹¹, subsidiyalangan dasturlarda esa ayrim shartlar bajarilganda ushbu chegara 70% gacha ko'tariladi. LTV bo'yicha chegaralar ham tizim barqarorligini mustahkamlaydi: bozor ipoteka kreditlarida LTV 70% dan oshmaydi, subsidiyalangan kreditlarda esa faqat sug'urta bilan ta'minlangandagina 90% LTVga ruxsat beriladi. Bunday riskni bo'lishish mexanizmi kredit xavfini kamaytirgan holda aholining uy-joyga kirish imkoniyatini kengaytirishga xizmat qiladi.

Rossiya Federatsiyasi. 2024-yilda Rossiyada ipoteka kreditlarini baholash jarayoni sezilarli darajada qat'iylashdi: qarz oluvchilardan ko'proq boshlang'ich to'lov va pastroq qarz yuki talab qilina boshlandi. 2023-yil oxirida ommaviy qo'llanilgan imtiyozli yangi uylar dasturi bo'yicha minimal boshlang'ich to'lov 20% dan 30% ga ko'tarildi, kredit chegarasi ham ikki barobar kamaytirildi. Ushbu shartlar 2024-yilning birinchi yarmigacha amal qildi va 2024-yil iyul oyida dastur tugatilgunga qadar yuqori LTV bilan kredit ola oladiganlar soni keskin kamaydi. Shu bilan birga, 2024-yil 1-martdan boshlab Rossiya Markaziy banki makroprudensial talablarni kuchaytirdi. Kichik boshlang'ich to'lov yoki yuqori "qarz yuklamasi" (DSTI) bilan beriladigan kreditlar uchun banklardan ancha ko'p kapital ajratishni talab qildi. Natijada 10% dan kam boshlang'ich to'lov yoki DSTI 80% dan yuqori bo'lgan kreditlarni berish banklar uchun deyarli ma'nosiz bo'lib qoldi¹². Ayniqsa LTV 80–85% dan oshganda qo'shimcha kapital talablari keskin ko'tariladi, bu amalda yangi kreditlarda LTVni 80% dan past darajada ushlab turishga olib kelmoqda.

Bozor ma'lumotlari ham buni tasdiqlaydi. 2024-yilning dastlabki oylarida yangi ipotekalarning eng katta qismi 20–30% boshlang'ich to'lov bilan olingan kreditlar bo'lib, ular jami bitimlarning taxminan 52% ni tashkil etdi (2023-yilda 45%). Bu esa LTVning asosan 70–80% atrofida to'planganini va juda yuqori LTV kreditlar qisqarganini ko'rsatadi¹³.

¹²ADB

¹³<https://www.cbr.ru/press/pr/?file=638392704492893704FINSTAB.htm>

¹⁴<https://domrfbank.ru/press/private-clients/bank-dom-rf-sredniy-razmer-pervonachalnogo-vznosa-po-ipoteke-uvelichilsya-do-30/>

¹⁵<https://www.cbr.ru/press/pr/?file=638811071460772255FINSTAB.htm>

Keyinchalik Rossiya Markaziy banki boshlang'ich to'lov 20% dan past bo'lgan kreditlar ulushi 2023-yilning uchinchi choragidagi 51% dan 2025-yil boshiga kelib 5% gacha tushganini e'lon qildi. Yangi qurilishlar bo'yicha bu ko'rsatkich atigi 2% ni, ikkilamchi bozor bo'yicha esa 12% ni tashkil etdi. Bu pasayish 2024-yilda kuchaytirilgan prudensial talablar natijasi ekanini ko'rsatadi¹⁴.

Umuman olganda, Rossiyaning 2024-yildagi tizimi Qozog'iston va Gruziya tajribasiga yaqinlashdi: qat'iy dastur shartlari va prudensial choralar qarz oluvchilarni kamida 20% boshlang'ich to'lov qilishga majbur qilmoqda, LTV esa odatda 80% dan oshmaydi. Yana bir muhim jihat – imtiyozli dasturlarda xavf yuqoriroq bo'lsa, shartlar yanada qat'iyashtiriladi. Yakunda, tugatilgan universal dasturdagi 30% minimal boshlang'ich to'lov, boshqa maqsadli dasturlarda saqlangan 20% talabi va yuqori LTV uchun oshirilgan kapital talablari 2024-yilda kreditlarning asosan 20–30% boshlang'ich to'lov oralig'ida jamlanishiga olib keldi. Shu bilan birga, boshlang'ich to'lovning 20% dan kam bo'lgan kreditlari keskin kamaydi.

Ipoteka bozorining tartibga solinishi va prudensial choralar

Qozog'iston. Har ikkala davlat ham o'tmishda kuzatilgan haddan tashqari kreditlash davrlaridan saboq olib, aholi qarzдорligining barqaror bo'lmagan darajaga chiqishining oldini olishga harakat qilyapti. Qozog'iston bu borada ancha faol bo'lib, makroprudensial vositalarni erta joriy eta boshlagan. 2019-yilda ta'minotsiz kreditlar uchun DSTI cheklovi (dastlab 50%) kiritildi, keyinchalik bu cheklov barcha kreditlarga kengaytirildi, 2024-yilda esa qo'shimcha ravishda daromadga nisbatan qarz miqdori (debt-to-income – DTI) uchun ham limitlar joriy qilindi^{15 16}.

O'zbekiston ham shunga o'xshash qadamlar qo'ydi: Markaziy bank qarz oluvchining umumiy kredit to'lovlari uning daromadining 50% dan oshmasligi kerak degan tavsiya belgiladi.

Shunday qilib, ikki davlatning tartibga solish yondashuvi asta-sekin bir xil yo'nalishga yaqinlashib bormoqda. Ammo 2023-yildagi qonunchilik o'zgarishlari sabab Qozog'istonda Markaziy bankka majburiy makroprudensial me'yorlarni belgilash vakolatining berilishi ushbu tizimni yanada kuchli va institutsional holga keltirdi.

Muhim farqlardan biri – iste'mol kreditlaridagi tajriba. Qozog'istonda 2010-yillarning o'rtalarida iste'mol kreditlari keskin oshib, keyinchalik pasayib ketgan, bu esa qat'iyroq qoidalarga olib kelgan. O'zbekistonda iste'mol kreditlari tez o'smoqda, shu sababli hozir xuddi shunday ehtiyotkor choralar bosqichma-bosqich qo'llanmoqda.

Ipoteka bozoriga kelsak, so'nggi besh yil ichida Qozog'istonda va O'zbekistonda jiddiy ipoteka inqirozi kuzatilmagan. Bu, bir tomondan, banklar tomonidan to'g'ri baholash amaliyotining qo'llanilishi, ikkinchi tomondan esa aholining uy-joyini saqlab qolishga kuchli intilishi bilan bog'liq. Ipoteka bo'yicha “muammoli kreditlar” darajasi har ikkala davlatda ham 5% dan past (Qozog'istonda umumiy NPL 3% atrofida).

Aslida, Qozog'iston ham, O'zbekiston ham uy-joy kreditlarida barqaror kredit sifatini saqlab kelmoqda. Bu holat tartibga soluvchi organlarning aholining to'lov qobiliyatiga qaratilgan talablarni kuchaytirgani bilan bog'liq. Qozog'istonning 2023-yil oxirida DSTI ko'rsatkichini yanada pasaytirish (ba'zi yuqori daromadli qarz oluvchilar uchun 60% dan 50% ga tushirish) qarori uzoq muddatli moliyaviy barqarorlikni ta'minlashga sodiqligini ko'rsatadi.

Gruziya. Gruziyada Markaziy bank kredit oluvchilar bo'yicha “mas'uliyatli kreditlash” qoidalarini kapital va likvidlik bo'yicha makroprudensial talablar bilan birga qo'llaydi. 2019-yildan boshlab jismoniy shaxslarga kredit berishda mas'uliyatli yondashuv haqidagi maxsus reglament joriy etilgan bo'lib, u banklardan kredit berishdan oldin mijozning to'lov qobiliyatini sinchiklab tekshirishni talab qiladi. Bunda asosiy e'tibor qarz oluvchining haqiqiy to'lay olishi (affordability)ga qaratiladi¹⁷.

¹⁴World Bank. 2024. Republic of Kazakhstan: Financial Sector Assessment.

¹⁵IMF. 2025. Republic of Kazakhstan: 2024 Article IV Consultation – Press Release; and Staff Report. IMF Country Report No. 25/30.

¹⁶<https://nbg.gov.ge/en/media/news/the-national-bank-of-georgia-has-approved-the-regulation-on-responsible-lending-to-natural>

¹⁷National Bank of Georgia. <https://nbg.gov.ge/en/page/pti-and-ltv-requirements>

²⁰<https://nbg.gov.ge/en/page/pti-and-ltv-requirements>

²¹<https://nbg.gov.ge/en/media/news/financial-stability-committee-s-decis-15>

²²<https://nbg.gov.ge/en/page/capital-standar-1>

²³<https://nbg.gov.ge/en/financial-stability/systemic-buffer>

Kategoriya	Gruziya (amaldagi tartib-qoidalar)
Regulyator	Gruziya Milliy banki
Qonunchilik asosi	Mas'uliyatli kreditlash to'g'risidagi reglament va PTI hamda LTV bo'yicha chegaralar
Qarz oluvchiga nisbatan limitlar	PTI hamda LTV bo'yicha chegaralar kreditning qaysi valyutada berilishiga va daromadga ko'ra farqlanadi
Xorijiy valyutadagi kreditlar hajmi bo'yicha qoidalar	2025-yil 1-avgustdan boshlab, valyuta xavfi yopilmagan (ya'ni daromadi o'sha valyutada bo'lmagan) qarz oluvchilar uchun xorijiy valyutadagi kredit hajmi 750 000 lariygacha oshirilgan
Kapital yetarliligi buferlar	Basel III CCyB (neytral+tsiklik), O-SII buferlari, Pillar 2
Likvidlik standartlari	LCR talabi amal qiladi, NSFR esa 2019-yildan beri to'liq ishlamoqda
Zaxira bo'yicha talablar	Zaxira bo'yicha talablar valyutaga qarab farqlanadi: Lari bo'yicha 5%, xorijiy valyutada esa bankning dollarlashuv darajasiga qarab 10–25% oralig'ida belgilanadi
Xorijiy valyuta riski chegarasi	Xorijiy valyutaga oid risklar nazorat ostida bo'lib, bankning sof ochiq valyuta pozitsiyasi ruxsat etilgan kapitalning 20% dan oshmasligi kerak

Asosiy PTI (payment-to-income) va LTV cheklovlari aniq belgilangan va kredit valyutasiga qarab farqlanadi. Gruziya milliy valyutasi Lari dagi kreditlar uchun past daromadli mijozlarda oylik to'lov daromadning 25%idan oshmasligi kerak, daromadi 1 500 Lari dan yuqori bo'lganlar uchun esa 50%gacha ruxsat beriladi. Chet el valyutasidagi kreditlarda cheklov yanada qat'iy: oylik to'lov daromad <1 500 Lari bo'lsa 20%, ≥1 500 Lari bo'lsa 30%dan oshmasligi kerak. Bu PTI chegaralari gruzin oilalarining daromadiga nisbatan ortiqcha qarzidor bo'lib ketmasligini ta'minlaydi. Shu bilan birga, boshlang'ich to'lov talablari ham yuqori: Lari ipotekalarida LTV 90%, valyutadagi ipotekalarda esa 70% bilan cheklanadi^{18 19}.

Gruziyaning dedollarizatsiya siyosati ham ushbu qoidalarga mos ravishda ishlaydi. 2019-yilgi mas'uliyatli kreditlash paketi doirasida 200 000 Lari dan kichik kreditlar bo'yicha valyuta kreditlarini taqiqlash joriy etilgan edi. Bu kichik hajmdagi, xavfi yuqori bo'lgan valyuta kreditlarining oldini oldi.

2025-yilda Moliyaviy barqarorlik qo'mitasi ushbu limitni oshirib, hedj qilinmagan chet el valyutasidagi kreditlar uchun yuqori chegarani 500 000 Lari dan 750 000 Lari ga ko'tardi (2025-yil 1-avgustdan kuchga kiradi). Shu bilan birga, qarshi-tsiklik kapital buferi (CCyB)ning tsiklik qismi o'zgartirilmagan holda qolmoqda va neytral qismni bosqichma-bosqich yig'ish davom etmoqda²⁰.

Taklif tomoni bo'yicha, Gruziya Bazel talablariga mos kapital tizimi asosida ishlaydi. Kapital standartlari Basel III/CRR-CRD talablariga mos ravishda joriy etilgan bo'lib, makroprudensial vositalarning to'liq to'plamidan foydalanadi: CCyB, tizim ahamiyatiga ega banklar uchun (O-SII) buferlar, Pilar 2 qo'shimchalari va likvidlik standartlari (LCR/NSFR)²¹. Shuningdek, Markaziy Bank tizim ahamiyatiga ega banklarni rasmiy ravishda aniqlagan va ular uchun alohida talablar belgilagan²².

¹⁸<https://nbg.gov.ge/en/page/minimum-reserve-requirements>

¹⁹https://gse.ge/upload/Consolidated_Interim_Management_Report_HY23_ENG_509c8123.pdf

²⁰<https://www.cbar.az/press-release-3890/ipoteka-kreditlarini-tanzimlamsi-il-bagli-mtbutatda-gedn-mlumatlarin-aydinlasdirilmasina-dair-mlumat>

²¹<https://www.elibrary.imf.org/downloadpdf/view/journals/002/2025/099/002.2025.issue-099-en.pdf>

²²<https://uploads.cbar.az/assets/Regulations%20on%20credit%20risk%20management%20in%20banks.cleaned.pdf>

²³<https://www.elibrary.imf.org/downloadpdf/view/journals/002/2025/099/002.2025.issue-099-en.pdf>

Minimal zaxira talablari valyuta va muddatga qarab farqlanadi: milliy valyutadagi (GEL) mablag'larida 5%, chet el valyutasidagi mablag'larida esa bankning dollarizatsiya darajasiga qarab 10–25% ni tashkil etadi. Bu dedollarizatsiyani qo'llab-quvvatlaydi va likvidlikni mustahkamlaydi. Chet el valyutasi bo'yicha risk esa Markaziy Bank tomonidan belgilangan cheklovlar orqali nazorat qilinadi, ochiq valyuta pozitsiyasi bo'yicha chegaralar kapitalning 20% dan oshmasligi kerakligi ko'rsatiladi²³.

Umuman olganda, ushbu choralar Gruziyada ehtiyotkor makroprudensial siyosatni shakllantiradi. Ular aholining haddan tashqari qarzidor bo'lib qolishining oldini olish, valyuta risklarini cheklash va bank tizimining barqarorligini saqlashga xizmat qiladi.

Ozarbayjon. Ozarbayjon Markaziy banki birinchi marta uy olayotgan fuqarolar uchun ipoteka shartlarini yengillashtirdi. 2022-yil avgust oyida turar-joy ipotekalari uchun LTV bo'yicha farqlangan talablar joriy qilindi. Endi birinchi marta uy olayotgan xaridorlar kamida 15% boshlang'ich to'lov qo'yishi kerak (ya'ni LTV 85% dan oshmasligi kerak). Ilgari bu talab 30% edi (LTV 70%). Ammo allaqachon uyga ega bo'lgan xaridorlar uchun maksimal LTV o'zgarishsiz qoldi, ular hanuz 70% bilan cheklanadi. Biroq bu qoidalar Ipoteka va Kredit kafolati Jamg'armasi orqali moliyalashtiriladigan imtiyozli ipotekalarga tatbiq etilmaydi.

Barcha ipoteka kreditlari Ozarbayjon hududida joylashgan, rasmiy ro'yxatdan o'tgan turar-joy ko'chmas mulki bilan ta'minlanishi shart. Kredit oluvchilar esa "Iste'mol kreditlari to'g'risidagi Qonun" va Markaziy bankning kreditlash bo'yicha qoidalarida belgilangan kreditga layoqat talablari bo'yicha baholanadi.

2023-yildan boshlab Ozarbayjon Markaziy banki aholi qarzidorligini cheklash va moliyaviy barqarorlikni kuchaytirish uchun qo'shimcha choralarni kuchaytirdi. Rasmiy DTI (qarz yuklamasi) chegarasi 70% qilib belgilandi. Bu talab mavjud LTV chegaralari bilan birga ishlaydi. Yangi tizimga ko'ra, banklar kapital yetarliligini hisoblashda bosqichma-bosqich risk og'irliklarini qo'llaydi:

DTI 45% gacha bo'lsa – 100%, 45–60% orasida bo'lsa – 200%, 60–70% orasida bo'lsa – 230%. Ushbu tizim aholining ortiqcha qarzidor bo'lishining oldini olishga qaratilgan²⁷.

2015-yildan e'tiboran Ozarbayjon Markaziy banki tizimli va valyuta risklarini kamaytirish uchun kapitalvalikvidlik bo'yicha qo'shimcha choralarni ham kengaytirdi. Hozirgi tizimda qarshi-tsiklik buferlar, kapitalni saqlash buferi, mamlakat ichida tizimli ahamiyatga ega banklar (D-SIB) uchun qo'shimcha talablar, yirik kreditlarga cheklovlar, ochiq valyuta pozitsiyasiga limitlar va valyuta omonatlari bo'yicha yuqori zaxira talablari mavjud. Bazel III talablari asosida LCR 2023-yilda to'liq joriy etildi. 2025-yil 1-martdan boshlab 0,5% darajasidagi qarshi-tsiklik kapital buferi ham kuchga kirdi. Valyuta risklarini kamaytirish uchun Ozarbayjon Markaziy banki valyutadagi ipotekalar bo'yicha cheklovlar, valyuta xavfi yopilmagan kichik biznes va iste'mol kreditlariga yuqori risk og'irliklari, shuningdek, valyuta majburiyatlari bo'yicha zaxira talablarini saqlab turadi. Bu chora-tadbirlar mamlakatda dollardan foydalanishni kamaytirish siyosati bilan uyg'unlashgan va banklarni keskin kurs o'zgarishlaridan himoyalashga xizmat qiladi^{28 29}.

COVID-19 davrida Ozarbayjon Markaziy banki kreditlashni qo'llab-quvvatlash uchun vaqtinchalik yengilliklar ham berdi. Jumladan, banklarning o'z mablag'lari hisobidan berilgan ipotekalar bo'yicha risk og'irligi 100% dan 50% ga tushirilgan edi. Keyinchalik, 2021-yilda bu talab yana 100% darajaga qaytarildi. Banklar Bazel standartlariga mos kapital yetarliligi talablari bo'yicha ishlaydi: Tier 1 kapital kamida 8%, umumiy kapital esa kamida 12% bo'lishi shart. Barcha kreditlar IFRS 9 bo'yicha baholanadi va muammoli kreditlar uchun to'liq zaxira shakllantiriladi.

Ozarbayjon Markaziy bankining "Banklarda kredit riskini boshqarish qoidalari" esa qarz oluvchining to'lov imkoniyati, garovning sifatiga baho berish, risklarning bir joyda to'planishi va boshqa barcha kredit xavflarini qanday nazorat qilish bo'yicha batafsil talablardan iborat³⁰.

²⁹<https://www.elibrary.imf.org/downloadpdf/view/journals/002/2025/099/002.2025.issue-099-en.pdf>

³⁰<https://www.cbar.az/press-release-4947/the-management-board-of-the-central-bank-has-decided-to-set-an-additional-counter-cyclical-capital-buffer-of-05-on-banks-total-regulatory-capital-and-tier-1-capital-and-to-start-applying-this-standard-after-march-1?language=en>

³¹<https://www.cbar.az/press-release-2580/central-bank-takes-decision-on-additional-measures-to-support-the-population-and-businesses-amid-coronavirus-pandemic?language=en>

³²https://old.cba.am/Storage/EN/regulations/Regulation_2.pdf

³³https://www.cba.am/file_manager/Finstability-reports-en/Stability_Report_2022.pdf

³⁴<https://nmc.am/en/loan-products/construction-loans>

³⁵https://old.cba.am/Storage/EN/regulations/Regulation_2.pdf

³⁶<https://www.adb.org/sites/default/files/linked-documents/58122-001-ssa.pdf>

³⁷https://old.cba.am/Storage/EN/regulations/Regulation_2.pdf

Armaniston. Armaniston Markaziy banki ipoteka bozori barqaror bo'lishi uchun qat'iy prudensial cheklovlarni qo'llaydi. Markaziy bankning "Banklar uchun prudensial me'yorlar" haqidagi 2-sonli nizomiga ko'ra, ipoteka kreditlari uchun maksimal LTV darajasi 70% qilib belgilangan. Bu xaridor uy olishda kamida 30% boshlang'ich to'lov kiritishi kerakligini anglatadi.

2022-yildan boshlab Markaziy bank turli LTV chegaralarini joriy qildi: Armaniston milliy valyutasi Dramdagi kreditlar uchun LTV 90% gacha ruxsat etiladi (agar garov sug'urtalangan bo'lsa), chet el valyutasidagi kreditlarda esa LTV 70% bilan cheklangan. Amalda esa aholiga chet el valyutasidagi ipotekalar deyarli berilmay qo'yilgan. Boshqa turdagi uy-joy kreditlari bo'yicha ham alohida cheklovlar bor: qurilish uchun maksimal LTV 70%, ta'mirlash uchun esa 50% etib belgilangan^{31 32 33}.

Har oylik ipoteka to'lovi (asosiy qarz, foiz va sug'urta to'lovlari bilan birga) qarz oluvchining umumiy daromadining 40% dan oshmasligi kerak. Umumiy qarz majburiyatlari esa kredit turiga va nazorat talablariga qarab odatda 35–50% oralig'ida bo'lishi lozim. Bu cheklovlar Markaziy bankning eng kam talab qilinadigan kredit baholash standartlariga asoslanadi. Amaliyotda esa tijorat banklari va davlat bilan bog'liq ipoteka tashkilotlari (Milliy Ipoteka Kompaniyasi va Yoshlar uchun uy) sug'urtalangan yoki davlat tomonidan qo'llab-quvvatlanadigan kreditlar uchun biroz yuqoriroq – 45–50% atrofidagi DTI ko'rsatkichlariga ruxsat beradi^{34 35}.

Armaniston bank tizimi Bazeli III standartlariga mos prudensial va makroprudensial qoidalarga amal qiladi. Agar ipoteka krediti barcha talablarni (LTV darajasi va qarz yuklamasi me'yorlarini) to'liq bajargan bo'lsa, banklar bunday kreditni 35% risk og'irligida baholaydi. Talablardan chetga chiqadigan kreditlar esa 75% risk og'irligi bilan hisoblanadi. Banklar kamida 7% Tier 1 kapitaliga va kamida 10% umumiy kapital yetarililigiga ega bo'lishi shart. Tizim bundan tashqari 2,5% kapitalni saqlash buferi va mamlakat ichida tizimli ahamiyatga ega banklar uchun 1,5% qo'shimcha buferini ham talab qiladi.

2018-yildan boshlab Armaniston banklari IFRS 9 standartlari asosida kutilayotgan kredit yo'qotishlariga zaxira shakllantiradi, bu esa risklarni oldindan baholashni kuchaytiradi. Kreditlashning iqtisodiy tsikllarga juda bog'lanib qolmasligi uchun Markaziy bank qarshi-tsiklik kapital buferini (CCyB) ham joriy qilgan. Hozirda bu bufer risk bilan o'lchangan aktivlarning 1,75% ga teng^{36 37 38}.

Rossiya Federatsiyasi. 2023-yilda ipoteka kreditlari juda tez ko'payganidan keyin, Rossiyada ipoteka talablari sezilarli darajada qattiqlashtirildi. Rossiya Markaziy banki 2024-yil boshida yuqori LTV va yuqori DSTI ko'rsatkichiga ega kreditlar uchun qo'shimcha kapital talablarini keskin oshirdi. 2024-yil mart oyidan boshlab boshlang'ich to'lovi 10% dan kam bo'lgan yoki DSTI 80% dan oshadigan kreditlarni berish banklar uchun juda qimmat yoki deyarli taqiqlangan holga keldi.

Amalda banklar ariza beruvchilarning DSTI ko'rsatkichini juda qat'iy tekshira boshladi va qarz yuklamasini asosiy tasdiqlash mezoniga aylantirdi. Bu choralar amalda norasmiy DSTI chegarasiga o'xshab qoldi: 2024-yil oxiriga kelib, DSTI 80% dan yuqori bo'lgan yangi ipotekalarning ulushi atigi 13% ni tashkil etdi. Bu ko'rsatkich 2023-yil o'rtasida taxminan 45% edi.

Xuddi shuningdek, boshlang'ich to'lovi 20% dan kam bo'lgan kreditlar ulushi ham keskin kamaydi, ilgari umumiy kreditlarning qariyb yarmi shunday bo'lgan bo'lsa, 2024-yil oxirida bu ulush atigi 13% ga tushdi. Natijada yuqori xavfli segment deyarli yo'qoldi: 2025-yilning birinchi choragida DSTI 80% dan yuqori bo'lgan kreditlar jami yangi ipotekalarning atigi 3–6% ni tashkil etdi, boshlang'ich to'lovi 20% dan kam bo'lgan kreditlar esa atigi 5% ga teng bo'ldi.

Shunga qaramay, foiz stavkalari keskin ko'tarilib, kreditlash hajmi qisqarganiga qaramay, kredit sifati barqarorligicha qolmoqda. Muammoli ipoteka kreditlari juda kam: 2025-yil boshiga kelib, 90 kundan ortiq kechiktirilgan to'lovlar ulushi atigi 0,9% bo'lgan (2024-yil aprelidagi 0,5% dan biroz yuqori), ya'ni 5% darajadan ancha past. Tahlilchilarning fikriga ko'ra, Rossiya aholisi ipoteka to'lovini eng ustuvor majburiyat deb biladi, shuning uchun xalqaro miqyosda qaralganda kechiktirilgan to'lovlar hali ham juda past darajada hisoblanadi.

³⁸https://old.cba.am/en/SitePages/fsmacropolicy_int.aspx

³⁹https://www.cba.am/file_manager/Financial%20statement/IFRS_FS_CBA_2018_eng.pdf

⁴⁰https://www.cbr.ru/eng/press/pr/?file=638754019610287962FINSTAB_E.htm

⁴¹<https://www.cbr.ru/press/pr/?file=638811071460772255FINSTAB.htm>

⁴²World Bank. 2024. Republic of Kazakhstan: Financial Sector Assessment.

Davlat dasturlari va uy-joyni moliyalashtirish siyosati

Qozog'iston. Eng ko'zga tashlanadigan o'xshashlik shundaki, har ikki davlatda ipoteka kreditlarini rivojlantirishda davlatning o'рни juda katta. O'zbekistonda ipoteka bozorining asosiy harakatlantiruvchi kuchi aynan davlat bo'ldi: 2024-yilda yangi ipotekalarning 56% markazlashgan davlat mablag'lari (byudjet va Iqtisodiyot va moliya vazirligi liniyalari) hisobidan berilgan, 35% banklarning o'z mablag'lari hisobidan, 9% esa O'zIQMK orqali moliyalashtirilgan. Qozog'istonda ulushlar biroz boshqacha, lekin mohiyat bir xil – arzon kreditlarning katta qismi davlat tomonidan (Otbasy banki, Markaziy bank fondi va boshqalar orqali) ta'minlanadi, tijorat banklarining bozorga sof bozor stavkalari bilan kirishi esa ancha cheklangan.

Har ikki davlat uy-joy kreditlashini ijtimoiy siyosat va iqtisodiy qo'llab-quvvatlash vositasi sifatida qo'llaydi. Faqat institutlar bo'yicha farq bor: Qozog'istonda bu tizim maxsus tashkilotlar orqali yo'lga qo'yilgan (masalan, alohida uy-joy banki va Markaziy bankning ipotekani qayta moliyalash fondi). O'zbekistonda esa dastlab subsidiyalangan ipotekalar davlatga qarashli tijorat banklari va to'g'ridan-to'g'ri byudjet kreditlari orqali tarqatilgan. Lekin hozir O'zbekiston Qozog'istonga o'xshash institutlarni yaratmoqda, masalan, xalqaro moliyaviy institutlar ko'magida tashkil etilgan O'zIQMK amalda Qozog'istonning sobiq Baspana yoki bugungi Qozog'iston Barqarorlik fondining kichikroq ko'rinishiga o'xshaydi. Bu tashkilotning vazifasi banklarning ipoteka portfellarini kapital bozoridan mablag' jalb qilib qayta moliyalashtirish bo'lib, vaqt o'tishi bilan davlat byudjeti yukini kamaytirishga xizmat qiladi. Bu Qozog'istonning ipotekani sek'yuritizatsiya qilish bo'yicha ilgari o'tgan yo'lga juda o'xshaydi.

Yana bir farq: Qozog'istonda Otbasy banki barcha jarayonlarni yagona markaz sifatida boshqaradi, O'zbekistonda esa bitta markazlashgan tizim bo'lmagan, bir nechta banklar va Iqtisodiyot va moliya vazirligi vazifani bo'lib olgan.

Qozog'iston hozir davlat subsidiyalarini qisqartirish yo'lga o'tmoqda, Jahon bankining 2023-yilgi moliyaviy sektor bo'yicha baholashida davlat aralashuvini bozorni to'liq almashtirishdan ko'ra qo'shimcha imkoniyat yaratishga yo'naltirish zarurligi aytilgan. O'zbekistonda esa bu islohotlar endi boshlangan, hozircha asosiy e'tibor aholi uchun imkoniyatlarni kengaytirishga qaratilgan, hatto bu katta davlat xarajatlari hisobiga bo'lsa ham. Kelajakda O'zbekiston Qozog'iston tajribasidan foydalanishi mumkin, masalan, inflyatsiya oshgan yillarda byudjet uchun juda qimmatga tushadigan cheklanmagan foiz subsidiyalaridan qochish, yordamni aniq guruhlariga yo'naltirish yoki xususiy kreditlarni kengaytirish uchun qisman kafolat mexanizmlarini joriy etish.

Yana bir muhim jihat: har ikki davlatda subsidiyalar kimga ko'proq foyda keltirayotgani bo'yicha savol bor. Qozog'istonda subsidiyalar ko'pincha eng past daromad qatlamiga emas, balki o'rtacha daromadli oilalarga ko'proq foyda bergani kuzatilgan (chunki kredit olish uchun kamida barqaror daromad bo'lishi kerak). O'zbekiston buning farqiga borib, daromad toifalari bo'yicha kvotalar joriy qilgan, lekin adolatli taqsimotni ta'minlash hali ham murakkab vazifa bo'lib qolmoqda.

Qirg'iziston. Qirg'iz hukumatining uy-joyni moliyalashtirishga aralashuvi bor, lekin ko'lami O'zbekistondagidan ancha kichik. Asosiy institut 2015-yilda tashkil etilgan **Davlat ipoteka kompaniyasi** bo'lib, u arzon uy-joy dasturlarini amalga oshiradi. **Davlat ipoteka kompaniyasi** uch xil asosiy dastur orqali ishlaydi: imtiyozli ipoteka, ijtimoiy ipoteka va arzon uy-joy ipotekasi. Maqsad – turli daromad guruhlariga uy-joy olish imkonini kengaytirish.

Imtiyozli ipoteka dasturi davlat va mahalliy muassasalarda ishlaydigan xodimlarga (ta'lim, sog'liqni saqlash, OAV va boshqalar) mo'ljallangan. Bu orqali hukumat davlat sektorida ishlovchilarning turmush sharoitini yaxshilashni ko'zlaydi. Ariza beruvchilar to'lovga layoqatli bo'lishi, yoshi 21–70 oraliq'ida bo'lishi va kamida ikki yillik mehnat tajribasiga ega bo'lishi kerak. Kredit muddati 25 yilgacha, stavka yiliga 6% dan boshlanadi. Boshlang'ich to'lov kamida 10% bo'lishi shart, uy narxi 1 m² uchun 70 000 qirg'iz so'mi (800 AQSH dollari) dan oshmasligi kerak, kredit limiti esa 4 million qirg'iz so'mi.



Uy maydoni ham cheklangan: ko'p qavatli uylar uchun 80 m² gacha, yakka uylar uchun 150 m² gacha. Uylar qarzdorning ish joyidan 60 km radiusda joylashgan bo'lishi kerak. Bu tizim davlat sektorida barqaror ishlashni rag'batlantiradi va aniq mezonlar orqali byudjet xarajatlarini nazorat qilishga yordam beradi.

Ijtimoiy ipoteka dasturi esa ijtimoiy himoyaga muhtoj guruhlar uchun mo'ljallangan: ko'p farzandli oilalar, nogironligi bo'lgan shaxslar, voyaga yetmagan farzandli yolg'iz ota-onalar, uzoq yillar ishlagan davlat xizmatchilari va boshqalar. Bu dasturning shartlari eng imtiyozli: stavka yiliga 4% dan boshlanadi, boshlang'ich to'lov 10% dan, 1 m² uchun 80 000 qirg'iz so'mi (915 AQSH dollari) dan oshmaydi. Kredit muddati 25 yilgacha, limiti 4 million qirg'iz so'mi. Foydalanuvchilar oxirgi uch yil ichida o'z uyini sotmagan bo'lishi va haqiqatan ham uyga ehtiyojmand bo'lishi kerak. Bu dastur ijtimoiy himoya vositasi sifatida ishlaydi va kam ta'minlangan oilalarga uy-joy barqarorligini ta'minlaydi.

Arzon uy-joy ipotekasi esa bozor tamoyillariga yaqin variant bo'lib, xususiy sektor xodimlari va o'zini o'zi band qilgan shaxslar uchun mo'ljallangan. Kredit 5 million qirg'iz so'migacha, muddati 25 yilgacha, stavkalar yiliga 10% dan boshlanadi. Boshlang'ich to'lov kamida 20%. Ushbu dastur kattaroq uy maydoniga ruxsat beradi –kvartiralar uchun 100 m², yakka uylar uchun 200 m². So'nggi uch yil ichida uyga egalik qilmagan bo'lish talab etiladi. Bu mahsulot ipoteka bozorini bosqichma-bosqich bozor asosiga o'tkazishda muhim vosita bo'lib xizmat qiladi.

Ushbu uch dastur birgalikda hukumatning uy-joy moliyalashtirishni ommalashtirish, hududlar o'rtasidagi tengsizlikni kamaytirish va ipoteka bozorining chuqurlashuvini qo'llab-quvvatlash strategiyasining asosini tashkil etadi⁴¹.

Ipoteka tizimi samaradorligini oshirish uchun bir qator islohotlar va innovatsiyalar ham joriy etildi. 2019-yilda hukumat boshlang'ich to'lovni yig'ish uchun maxsus uy-joy jamg'armasi tizimini taklif qildi, fuqarolar mablag' yig'ib, 8–9% stavkasi bilan ipoteka olishlari mumkin edi. Bu maqsadda Davlat ipoteka kompaniyasi tarkibida "Uy-joy jamg'arma-kredit kompaniyasi" tuzildi. Aholi jamg'armaga pul qo'ysa, unga 3–4,5% qo'shimcha foiz qo'shilib borardi. Lekin bu tizim yaxshi ishlamadi va 2024-yilda yopildi, majburiyatlar Davlat ipoteka kompaniyasi zimmasiga o'tkazildi.

Bunga parallel ravishda, Davlat ipoteka kompaniyasi ijara asosida uy sotib olish ("rent-to-own") mexanizmini "Menin Üyüm" ("Mening uyim") dasturi orqali joriy etdi. Bu tizimda oila uyga ko'chib o'tadi va 25 yil davomida asta-sekin uni sotib olib boradi. Stavkalar yiliga 4–8% bo'lib, boshlang'ich to'lov juda past. Bu model juda ommalashdi: 2019–2024-yillarda deyarli 900 oila shu yo'l bilan uy oldi. 2024-yil oxiriga kelib Davlat ipoteka kompaniyasining ijara-portfeli yillik hisobda ikki baravar ko'payib, 1,87 milliard qirg'iz so'miga yetdi, defolt darajasi esa juda past bo'lib qoldi. Bu mexanizm O'zbekistondagi foiz subsidiyalari va quruvchilarning muddatli to'lov rejalari bilan o'xshash, maqsad bir xil: dastlabki to'lov yukini kamaytirish.

⁴³<https://gik.kg/en/products/>

⁴⁴<https://www.akchabar.kg/en/news/sotni-semej-poluchili-zhile-cherez-finansovuyu-arendu-gosipotechnoj-kompanii-qkqajzfgdfkxuns>

⁴⁵<https://aecm.eu/azerbaijan-mortgage-and-credit-guarantee-fund>



Uy-joy yetishmovchiligi kuchaygani uchun Qirg'iziston 2023–2024-yillarda davlat uy-joy qurilishini keskin kengaytirdi. “Mening uyim 2021–2026” dasturi doirasida Davlat ipoteka kompaniyasi ipotekalarni qayta moliyalash bilan cheklanmay, arzon uy-joylar qurilishini ham moliyalashtirmoqda. 2025-yil boshida butun mamlakat bo'yicha **61 827 ta** kvartira qurilishi boshlangan. Bu katta ko'lamdagi loyiha asosan yosh oilalar va davlat xizmatchilariga mo'ljallangan. Dastur uchun hukumat Davlat ipoteka kompaniyasi kapitaliga **50 milliard** qirg'iz so'mi (**570 million AQSH dollari**) qo'shdi, natijada kompaniya kapitali deyarli **1 milliard AQSH dollariga** yetdi. Bu ma'noda Qirg'izistonning yondashuvi O'zbekistonniki bilan qisman o'xshash –davlat uy-joy qurilishini faol moliyalashtirmoqda. Biroq, mablag'larni bitta markazlashtirilgan ipoteka instituti orqali boshqarish – bu Qirg'izistonga xos model.

2024-yil oxiriga kelib, Davlat ipoteka kompaniyasi banklarga jami **10,8 milliard** qirg'iz so'mi ipoteka qayta moliyalashtirish taqdim etdi va qo'shimcha kapital olgach, mamlakatdagi eng yirik kredit beruvchilardan biriga aylandi. Bu qadamlar hukumatning uy narxlarini pasaytirish va ta'minotni oshirish yo'lidagi qat'iy siyosatini ko'rsatadi, lekin yangi qurilgan uylar narxlarga qanchalik tez ta'sir qilishi hali noma'lum.

Ozərbayjon. Ozarbayjonning uy-joyni moliyalashtirish tizimida davlatning roli juda katta. Asosiy institut – 2017-yilda ipoteka va kafolat jamg'armalarini birlashtirish orqali tashkil etilgan **Ipoteka va Kredit Kafolati Jamg'armasi (IKKJ)** hisoblanadi.

Ushbu jamg'arma arzonlashtirilgan ipoteka kreditlari va kredit kafolatlarini taqdim etadi⁴³. Uning maqsadi – uy-joy narxini aholi uchun yengillashtirish va ipoteka kreditiga kirish imkonini kengaytirish.

So'nggi besh yil davomida davlat **IKKJ** ga muntazam ravishda byudjet mablag'lari ajratib keldi va jamg'armaga obligatsiyalar chiqarish orqali kapital jalb qilishga ruxsat berildi. Natijada ipoteka kreditlari uchun barqaror moliyaviy manba ta'minlandi. Masalan, 2023-yilda davlat jamg'armaga **87,7 million manat** ajratdi va o'sha yili jamg'arma obligatsiyalar chiqarib, **500 million manat** atrofida mablag' yig'di. Bu ipotekalarni moliyalashtirish ko'lamini anchayin kengaytirdi.

“Ijtimoiy ipoteka” dasturi mamlakatdagi eng muhim va eng mashhur uy-joy dasturlaridan biridir. Ushbu imtiyozli kreditlarning foizi atigi 4%, boshlang'ich to'lov **10%**, muddati esa **30 yilgacha**. Kreditlar **IKKJ** ning agent banklari orqali beriladi va yosh oilalar, davlat xizmatchilari, o'qituvchilar, harbiylar kabi ma'lum daromad guruhlariga yo'naltirilgan.

Dastur o'ta talabgir: ma'lumotlarga ko'ra, yangi ipotekalarning taxminan **30%** ijtimoiy ipoteka hisoblanadi, Davlat uy-joy qurilishi agentligi tomonidan qurilgan uylarning **70% dan ortig'i** aynan shu imtiyozli kreditlar orqali sotib olingan.

⁴³<https://bankofgeorgia.ge/en/retail/loans/subsidized-mortgage-loan>

Davlat hatto murakkab iqtisodiy davrlarda ham ushbu kreditlarni moliyalashtirishni davom ettirdi. 2023–2024-yillarda qo‘shimcha byudjet mablag‘lari ajratilishi uy-joy bozorini barqarorlashtirdi va ko‘proq arzon kreditlar berilishiga imkon yaratdi. Taqqoslash uchun, O‘zbekiston ham so‘nggi yillarda imtiyozli ipoteka kreditlarini joriy etgan, lekin Ozarbayjonning 4% foizli va 30 yillik kreditlari mintaqadagi eng qulay variantlardan biri sanaladi. Buning natijasida kreditlar bo‘yicha defolt darajasi juda past – **IKKJ** kreditlarida **NPL atigi 0,3%** bo‘lib, bu iste‘mol kreditlariga qaraganda ancha past hisoblanadi.

IKKJ ning samaradorligi kredit oluvchilarni ehtiyotkorlik bilan saralash va foizlarning butun muddat davomida o‘zgarmas bo‘lishi bilan ta‘minlangan. O‘zbekiston ham ipoteka bozorini kengaytirayotganda Ozarbayjonning shunday tajribasini o‘rganmoqda.

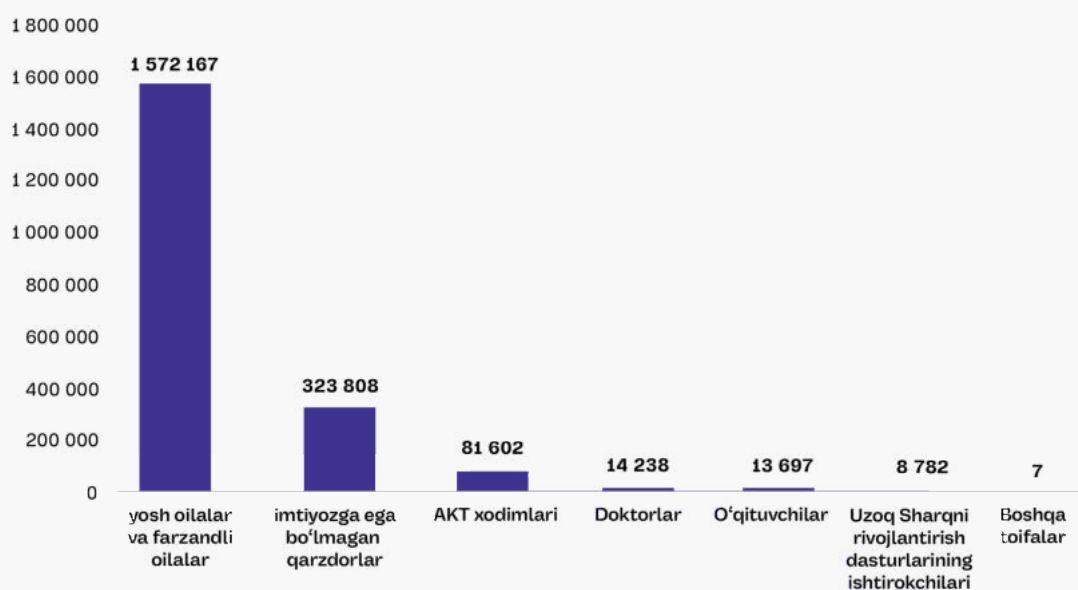
Ozarbayjon yanada kengroq aholiga yordam berish uchun ijara asosida sotib olish (“rent-to-own”) dasturini ham joriy etgan. 2019-yildan boshlab IKKJ fuqarolarga uylarni ijaraga berib, ijara to‘lovining bir qismi uyni keyinchalik sotib olishga yo‘naltiriladigan mexanizmni taklif qila boshladi. Bu davlat tomonidan qo‘llab-quvvatlanadigan “uy uchun bo‘lib-bo‘lib to‘lash” tizimi bo‘lib, hali ipoteka uchun boshlang‘ich to‘lov yig‘a olmaydigan oilalar uchun ayniqsa qulay.

Hozircha bu mintaqada yagona davlat darajasidagi rent-to-own dasturi bo‘lib, O‘zbekiston uchun ham o‘rganishga arzigulik model hisoblanadi.

Davlat shuningdek uy-joy ta‘minoti bilan ham faol shug‘ullanadi. Davlat uy-joy qurilishi agentligi Boku va boshqa shaharlarda arzon uylar quradi. Bu uylar bozor narxidan past narxlarida, onlayn tanlov orqali sotiladi va ko‘pchilik ularni Davlat uy-joy qurilishi agentligi ipotekasi yordamida xarid qiladi. Yasamal, Hovsan (Boku), Ganja, Sumgait kabi loyihalar minglab arzon uylarni foydalanishga topshirdi, lekin talab hanuz yuqori.

Ozarbayjonning arzon uylar qurish, foizlarni subsidiyalash, boshlang‘ich to‘lovni kamaytirish va rent-to-own tizimini joriy etish kabi yondashuvi amaliy va oson tatbiq etiladigan vositalar to‘plami hisoblanadi. Aynan shu vositalar Qozog‘iston va Rossiyada ham qo‘llanilgan. O‘zbekiston ham xuddi shunday yo‘ldan (davlat mablag‘lari hisobidan ipotekalarni qayta moliyalash, yangi arzon uy-joy massivlari qurish) ketmoqda, lekin, Ozarbayjon tajribasi ipoteka risklarini boshqarish va yordamni eng muhtoj guruhlariga yo‘naltirishda qo‘shimcha saboqlar beradi.

Rossiyada imtiyozli ipoteka kreditlaridan foydalanganlar soni (2020-2024)



Manba: <https://xn--d1aqf.xn--p1ai/programmy-gosudarstvennoj-podderzhki/report/>

⁴⁷<https://bm.ge/en/news/up-to-8000-families-benefit-from-state-subsidized-mortgage-program-here-are-the-terms>

⁴⁸<https://xn--d1aqf.xn--p1ai/analytics/mortgage-market-report/year/531130/>

Gruziya. Gruziyada uy-joyni moliyalashtirishda davlat aralashuvi juda katta emas. Hukumat faqat aniq guruhlarga qaratilgan foiz-subsidiyasi dasturini joriy qilgan bo'lib, u yosh bolali oilalar va katta oilalarning uy-joy sotib olishini yengillashtirishga xizmat qiladi⁴⁴. Ushbu dastur orqali mos keladigan oila a'zolari lari valyutasidagi ipoteka kreditini olishi mumkin, davlat esa dastlabki besh yil davomida kredit foizining bir qismini to'lab beradi. Masalan, 2021-yil 1-sentabrdan keyin tug'ilgan bir yoki ikki farzandli oilalar Gruziya Markaziy Banki qayta moliyalash stavkasidan 3,5 foiz band chiqarib tashlangandagi subsidiyani oladi (chegarasi 6%, hozir 4,5%). Uch yoki undan ortiq voyaga yetmagan farzandli oilalarda subsidiya yanada yuqori – Gruziya Milliy banki stavkasi minus 1,5 foiz band (chegarasi 8%, hozir 6,5%). Bu dastur bo'yicha kreditning eng yuqori summasi **200 000** lari bo'lib, kamida **15% boshlang'ich to'lov** bo'lishi shart. Ya'ni, bu mexanizm o'rta daromadli oilalar uchun uy sotib olishdagi dastlabki bosqichni yengillashtirishga qaratilgan.

Ushbu "Subsidiyalangan ipoteka" dasturi orqali 8 000 dan ortiq oila yordam olgan, berilgan kreditlarning umumiy summasi 932 million Lari ni (taxminan 340–350 million AQSH dollari) tashkil etadi. Dastur 2021-yilda ishga tushirilgan va maqsad – oilalarga uy sotib olishni osonlashtirish uchun besh yil davomida ipoteka foizini pasaytirib berish⁴⁵.

Bundan tashqari, Gruziya hukumati ijtimoiy jihatdan himoyaga muhtoj guruhlar uchun alohida uy-joy loyihalarini amalga oshirmoqda. Eng katta ustuvor yo'nalishlardan biri – urushlar sabab uyidan ayrilgan fuqarolarni uy-joy bilan ta'minlashdir. Hukumatning bunday toifa fuqarolarni ko'chirish dasturi 2025-yilgacha **13 000 ta oilaga** yangi uy berishni ko'zda tutadi: shundan **7 000 ta oila** yangi qurilgan ko'p qavatli uylar bilan ta'minlanadi, yana **6 000 ta oila** qishloqlarda uyga ega bo'lishiga yordam beriladi.

Bu katta miqyosdagi davlat investitsiyasi bo'lib, asosan yuqoridagi kabi toifa fuqarolar uchun mo'ljallangan, umumiy arzon uy-joy dasturi emas. Shuningdek, mahalliy hokimiyatlar (masalan, Tbilisi shahar hokimligi) kam ta'minlangan yoki uysiz oilalar uchun alohida uy-joy loyihalarini amalga oshirmoqda. Poytaxtda rasmiy uysiz sifatida ro'yxatda turgan bir necha yuz oila uy bilan ta'minlanishi rejalashtirilgan.

Rossiya Federatsiyasi. 2024-yilda Rossiyaning uy-joyni moliyalashtirish tizimi asosan davlat boshchiligida va turli subsidiya dasturlari asosida ishlashda davom etdi. Foizlarni pasaytirish va kreditlar hajmini ko'paytirish federal siyosatning asosiy vositasi bo'lib qoldi. Imtiyozli ipoteka dasturlari butun mamlakat bo'yicha tijorat banklari va davlat instituti DOM.RF orqali amalga oshirilib kelinmoqda. Ular kichik pilot dasturlar emas, balki butun iqtisodiyot bo'yicha qo'llaniladigan mexanizmlar hisoblanadi. 2020–2024-yillar davomida Rossiyada jami **3,04 millionta imtiyozli ipoteka krediti** berilgan, ularning umumiy summasi **13,5 trillion rublni** tashkil etdi. Bu kreditlar mamlakatning barcha **85 mintaqasida, 88 ta bank** tomonidan berilgan. Dastur bo'yicha o'rtacha foiz stavkasi **5,5% atrofida** bo'lgan. Shu davr ichida ayniqsa ikki asosiy dastur ustunlik qildi: "**Imtiyozli ipoteka**" va "**Oilaviy ipoteka**". Ular barcha subsidiyalangan kreditlarning taxminan **90% ni**, barcha bitimlarning esa **92% dan ortig'ini** tashkil qildi. Bu Rossiyada ipoteka bozorining katta qismi aynan davlat foiz subsidiyalariga tayanishini yaqqol ko'rsatadi⁴⁶.

Dasturlar turli guruhlar va hududlar uchun har xil shartlar bilan ishlab chiqilgan. 2024-yil 1-iyulgacha amal qilgan keng qamrovli "**Imtiyozli ipoteka**" dasturi yangi qurilgan uylarni xarid qilish uchun maksimal 8% stavkada kredit berar, kamida 30% boshlang'ich to'lov talab qilinar edi. Dastur yopilgach, faqat avval tuzilgan shartnomalar bo'yicha kredit berish davom etdi.

2024-yilning ikkinchi yarmidan keyin asosiy vosita sifatida qolgan "Oilaviy ipoteka" dasturi esa bolali oilalar uchun 6% stavkada kredit taklif qilishni boshladi va kamida 20% boshlang'ich to'lov talab qiladi. Bu dastur muddati 2030-yilgacha uzaytirildi. Rossiya Moliya vazirligining hisob-kitobiga ko'ra, ushbu uzaytirish 2030-yilgacha taxminan **1,5 trillion rubl** byudjet mablag'ini talab qiladi. 2024-yil uchun dasturga ajratilgan mablag' ham oshirilib, avvalgi 223,8 milliard rublga qo'shimcha **66,2 milliard rubl** yo'naltirildi. Bu o'zgarishlar Markaziy bankning yuqori foiz stavkalari fonida qilingan qo'shimcha qo'llab-quvvatlash choralaridir. Hududiy dasturlar ham davom etmoqda. Masalan, "**Uzoq Sharq va Arktika ipotekasi**" 2% stavkada, kamida 20% boshlang'ich to'lov bilan beriladi. Bu dasturlar ko'لامي torroq bo'lsa-da, aholi uchun juda qulay shartlarga ega bo'lib qolmoqda^{47 48 49}.

Mablag'lar to'g'ridan-to'g'ri davlat byudjetidan ajratilgan. Ya'ni, subsidiyalar bozor stavkalari (2024-yil davomida juda yuqori bo'lgan) bilan imtiyozli, past foizli ipoteka stavkalari orasidagi farqni qoplab berdi. Rossiya Markaziy bankining 2024-yil oxiridagi ipoteka bo'yicha hisobotida bu subsidiyaning qanday ishlagani aniq ko'rinadi: davlat tomonidan qo'llab-quvvatlangan kreditlar ulushi oshgani sari barcha ipotekalar bo'yicha o'rtacha stavka dekabr oyida 8,5% gacha tushdi. Quruvchi bilan bog'langan yangi qurilish ipotekalarida esa o'rtacha 6,1 foiz atrofida saqlanib qoldi, bunday past stavkalar faqat davlat subsidiyasi mavjud bo'lgandagina mumkin edi, chunki shu paytda asosiy foiz stavkasi juda yuqori, o'n olti-yigirma bir foizlar darajasida edi.

2024-yilda dastur ko'lami va tarkibi sezilarli darajada o'zgardi, chunki davlat yordami umumiy ko'lamdan aniq maqsadli ko'makka o'ta boshladi. 2024-yil iyulda keng qamrovli "Imtiyozli Ipoteka" dasturi bekor qilingach, ipoteka oqimi 2021–2023-yillardagi eng yuqori darajadan pasaya boshladi: bir yil ichida imtiyozli kreditlar hajmi taxminan 28% ga, shartnomalar soni esa qariyb uchdan biriga kamaydi. Shu bilan birga, "Oilaviy ipoteka" dasturi barqaror qoldi va bozor pasayishini ma'lum darajada yumshatdi. Statistik ma'lumotlar imtiyozli kreditlarning hududlar bo'yicha notekis taqsimlanganini ko'rsatadi: yirik shaharlarda oluvchilar soni juda ko'p bo'lgan, biroq barcha hududlarda imtiyozli kreditlar berilgan.

Rossiyada berilgan imtiyozli ipoteka kreditlari soni (dona)

Imiyotzli ipoteka krediti	347801	341059	290165	426511	178822
Oilaviy ipoteka krediti	90313	140186	183370	439267	379020
Uzoq sharq va Artika ipotekasi	14621	17724	25358	39691	43726
AKT mutaxassislari uchun ipoteka	0	0	5664	42055	33778

Source: <https://xn--d1aqf.xn--p1ai/programmy-gosudarstvennoj-podderzhki/report/>

Rossiyada berilgan imtiyozli ipoteka kreditlari hajmi (million rubl)

Imiyotzli ipoteka krediti	1020253	1054645	1297972	2035283	763300
Oilaviy ipoteka krediti	251953	478698	859455	2206971	2137131
Uzoq sharq va Artika ipotekasi	52130	75001.7	115102	193369	234829
AKT mutaxassislari uchun ipoteka	0	0	51471.1	366352	312664

Source: <https://xn--d1aqf.xn--p1ai/programmy-gosudarstvennoj-podderzhki/report/>

⁴⁹<https://www.reuters.com/world/europe/russia-extends-subsidised-family-mortgage-programme-until-2030-2024-07-10/>

⁵⁰<https://www.reuters.com/markets/europe/russia-spend-extra-165-bln-subsidised-mortgages-by-2030-2024-03-04/>

⁵¹<https://erdc.ru/en/news/zhiteli-arkticheskoy-zony-rossii-poluchayut-pervye-lgotnye-ipoteki/>

Tizimning ishlashida davlat muvofiqlashtirish, banklar esa kreditlarni rasmiylashtirib xizmat ko'rsatish vazifalarini bajaradi. DOM.RF va Rossiya Moliya vazirligi dasturlar shartlari va subsidiya byudjetini belgilaydi, tijorat banklari kreditlarni beradi va ularga xizmat qiladi, Markaziy bank esa natijalarni o'z hisobotlarida e'lon qiladi. Rossiya Markaziy bankining dastur bo'yicha ilovasida 2024-yildagi asosiy federal yo'nalishlar (Oila, Uzoq Sharq/Arktika, IT, Qishloq ipotekasi) keltirilgan bo'lib, bu tizimning adolatli, aniq qoidalarga asoslangan mexanizm ekanini ko'rsatadi.

Arzonlashtirish va tenglik masalasida natijalar aralash ko'rinishga ega. Bir tomondan, davlat tomonidan berilgan katta miqdordagi subsidiyalar ayrim toifa oilalar uchun foiz stavkalarini 2–6% gacha tushirdi va bozordagi juda yuqori foizlarga qaramay uy olish imkoniyatini saqlab qoldi.

Boshqa tomondan, keng ko'lamdagi subsidiyalar talabni keskin oshirib yubordi va ayrim hududlarda bozorni haddan tashqari qizitdi; universal dastur tugatilgach, ipoteka kreditlari va yangi uylar savdosi keskin tushib ketdi, bu esa tizimning davlat yordamiga judayam bog'langanini ko'rsatdi. 2024–2030-yillarga mo'ljallangan yangi siyosat, ya'ni bitta asosiy dastur – “Oilaviy ipoteka”ni markaziy o'ringa qo'yish va uni ayrim hududlar va kasbiy guruhlariga mo'ljallangan maxsus dasturlar bilan to'ldirish, xalqaro tavsiyalarga mos keladi. Biroq kelgusi yillarda uy-joy narxlari, byudjet xarajatlari va aholining uy olish imkoniyatlari o'rtasida to'g'ri muvozanatni topish uchun juda ehtiyotkor siyosat yuritilishi kerak bo'ladi⁵².



⁵²<https://xn--d1aqf.xn--p1ai/programmy-gosudarstvennoj-podderzhki/report/>

A photograph of a modern, multi-story apartment building with a mix of white and dark grey facades, large glass windows, and balconies with glass railings. The building is set in a landscaped courtyard with green grass, young trees, and a paved walkway. The sky is blue with some clouds.

VIII. Xulosa va tavsiyalar

Asosiy xulosalar

2020–2025-yillar davomida O'zbekistonda uy-joy va ipoteka bozorlari sezilarli darajada o'zgardi. Bu davr bozor institutlarining shakllanishi, moliyaviy tizimning kengayishi va hududlar o'rtasidagi farqlarning kuchayishi bilan ajralib turadi. Asosiy xulosalar quyidagilarni o'z ichiga oladi:

Birinchidan, uy-joy bozori mamlakatdagi makroiqtisodiy sikllarga juda yaqin harakat qildi. 2020–2021-yillardagi o'sish asosan davlat xarajatlari, daromadlarning tez o'sishi va subsidiyalangan kreditlar hisobiga bo'ldi. 2022–2023-yillarda tashqi omillar va spekulativ talab kuchaydi, 2024–2025-yillarga kelib esa bozor asta-sekin sovidi va muvozanatga qayta boshladi.

Ikkinchidan, uy narxlari 2023-yilda eng yuqori darajaga chiqib, 2024–2025-yillarda real qiymat bo'yicha sekinlasha boshladi. Uy narxlari va daromad o'rtasidagi (PIR) hamda ipoteka to'lovi va daromad o'rtasidagi (MPIR) ko'rsatkichlar hanuz baland bo'lib, uy olish imkoniyati ko'plab oilalar uchun qiyinligicha qolmoqda. Subsidiyalangan ipotekalar bu farqni ancha kamaytiradi, ammo ular davomiy davlat qo'llab-quvvatlashiga tayanadi.

Uchinchidan, ipoteka bozori sezilarli kengaydi. 2024-yilga kelib ipoteka kreditlarining yalpi ichki mahsulotga nisbati qariyb ikki baravar oshib, 4,7% ga yetdi. Bu uzoq muddatli kreditga kirish imkoniyati kengayganini va O'zIQMK orqali moliyaviy qo'llab-quvvatlashni nazarda tutuvchi institutsional poydevor kuchayganini ko'rsatadi. Shu bilan birga, ipotekalarning yarmidan ko'pi hanuz davlat mablag'lari hisobidan moliyalashtirilayotgani tizimning byudjetga bog'liqligini ko'rsatadi.

To'rtinchidan, boshlang'ich to'lov va foiz stavkasi bo'yicha subsidiya mexanizmlarining joriy etilishi o'rta daromadli oilalar uchun uy olishni ancha osonlashtirdi. 2020-yildan beri 79 mingdan ortiq fuqaro ushbu ko'makdan foydalandi, biroq dastur xarajatlari va aniq yo'naltirish tizimi yanada takomillashtirishni talab etadi.

Beshinchidan, qurilish faolligiga qaramay, 2020–2024-yillarda 351 mingdan ortiq ko'p qavatli uylar foydalanishga topshirilgan bo'lsa-da, uy-joy taklifi aholi sonining o'sishiga nisbatan yetmayapti. Ayniqsa janubiy va sharqiy hududlarda tanqislik sezilarli, bu katta shaharlarda yaqqol seziladi.

Oltinchidan, yer oldi-sotdi narxlari hududlar kesimida juda farq qiladi. Bu infratuzilma, joylashuv va shahar zichligiga bog'liq. Elektron auksionlarning kengayishi jarayonlarni ancha shaffof qilgan bo'lsa-da, yerni baholash, hududlarni rejalashtirish va kommunikatsiyasi tayyor uchastkalar sifatida ajratish bo'yicha amaliy choralarni davom ettirish zarur. Sement, metal kabi asosiy qurilish materiallarining mahalliy ishlab chiqarilishi esa narxlarning o'sishini cheklab, importga bog'liqlikni kamaytirgan.

Yettinchidan, ipoteka olish jarayonining raqamlashtirilishi bozorni ancha shaffof va qulay qilmoqda. Raqamli ariza topshirish, baholash va skoring tizimlari ish samaradorligini oshirdi. Bu kelgusida kredit axborot tizimlarini yanada avtomatlashtirish va ijtimoiy hamda moliyaviy ma'lumotlar bazalari bilan integratsiyani kuchaytirish uchun zamin yaratadi.

Tavsiyalar

O'zbekistonning uy-joy sohasidagi keyingi islohot bosqichi so'nggi yillarda erishilgan institutsional natijalarni mustahkamlash va shu bilan birga uy-joyning arzonligi, hamma uchun teng imkoniyat yaratilishi va bozor samaradorligini cheklayotgan tizimli muammolarni bartaraf etishdan iborat bo'lishi maqsadga muvofiq. Quyidagi tavsiyalar "O'zbekiston–2030" strategiyasidagi maqsadlar bilan uyg'un holda ishlab chiqilgan bo'lib, ular uy-joy siyosatini yanada barqaror, shaffof, ijtimoiy inklyuziv va bozor mexanizmlari asosida ishlaydigan tizimga o'tkazishga xizmat qiladi.

I. Arzon va uzoq muddatli moliyalashtirishdan foydalanish imkoniyatini yaxshilash

1. Ipotekani qayta moliyalashtirish tizimini yanada kengaytirish. O'zIQMKning imkoniyatlari va kapitallashuvini oshirib, uni uy-joy bozoriga uzoq muddatli likvidlik olib kiradigan asosiy institutga aylantirish maqsadga muvofiq. Hozirda O'zIQMK majburiyatlari va kapitalining 11,1% obligatsiyalar hisobiga shakllangan (2024-yilda), bu boshqa davlatlar bilan solishtirganda nisbatan pastroq hisoblanadi.

Masalan, Ozarbayjonda bu ko'rsatkich 61,6% ga teng. O'zIQMKning qarz jalb qilish faoliyatini kuchaytirish, muntazam obligatsiya chiqarish va 2025-yildagi yangi tartibga solish imkon bergan ipoteka-qimmatli qog'ozlari bo'yicha amaliy choralar ko'rish davlat mablag'lariga bo'lgan bog'liqlikni kamaytiradi hamda bozorga institutsional investorlarni jalb qiladi. Kompaniyaning yaqinda 966 milliard so'mgacha oshirilgan kapitali va yangi kredit liniyalari bozor mexanizmlariga asoslangan uy-joy likvidligi uchun yaxshi poydevor yaratadi.

2. Bozor mexanizmlariga asoslangan moliyalashtirish instrumentlarini kengaytirish.

Uy-joy qurilishini moliyalashtirish manbalarini kengaytirish uchun tijorat banklari va nobank moliya institutlarini obligatsiyalar bozorlari, qoplangan obligatsiyalar va yashil moliyalashtirish vositalari orqali uzoq muddatli kapitalga kirishga undash juda muhimdir. O'zIQMK 2023–2024-yillarda umumiy qiymati 590 milliard so'mlik to'rtta obligatsiya chiqardi, shundan 50 milliard so'mi "yashil obligatsiyalar"dir. Bu esa butun fond bozoridagi korporativ obligatsiyalarning qariyb uchdan biriga teng. 2024-yilda TBC Bank ham 128 milliard so'mlik ikki yillik obligatsiya chiqardi. Kelgusida qoplangan obligatsiyalarni joriy etish, shuningdek, uzoq muddatli ipoteka aktivlari uchun pastroq risk og'irliklari kabi imtiyozlar berish banklarni fond bozori orqali ipotekalarni moliyalashtirishga rag'batlantiradi. Bu esa muddat nomutanosibligini kamaytiradi va tizim barqarorligini oshiradi. Shu bilan birga, davlat byudjetidan to'g'ridan-to'g'ri moliyalashtirish bosqichma-bosqich kamaytirilib, bu vazifa O'zIQMK kabi bozor institutlariga o'tkazilishi maqsadga muvofiq.

3. Qurilish loyihalari uchun moliyalashtirish imkoniyatlarini kengaytirish.

Arzon uy-joy taklifini oshirish uchun, ayniqsa viloyat markazlarida, quruvchilar uchun maxsus kredit liniyalarini yaratish muhim. Bu kreditlar davlat kafolatlari va xalqaro moliya institutlari mablag'larini birlashtirgan holda berilishi mumkin. OTB ning 300 million AQSH dollarilik Ipoteka bozorini rivojlantirish dasturi va 59 million AQSH dollarilik shaharlarni rivojlantirish loyihasi shuni ko'rsatadiki, uy-joy qurilishiga uzoq muddatli kredit ajratish amaliy jihatdan mumkin.

Yirik infratuzilmada qo'llanilayotgan davlat-xususiy sheriklik kafolatlari tajribasi qurilish loyihalariga ham tatbiq etilishi mumkin. Xalqaro moliya tashkilotlari, Iqtisodiyot va moliya vazirligi va tijorat banklari birgalikda moliyalashtiradigan qurilish kredit liniyalarini joriy etish Andijon, Samarqand, Namangan kabi tez o'sayotgan shaharlardagi uy-joy yetishmovchiligini kamaytirishga xizmat qiladi.

4. Iste'mol kreditlari infratuzilmasini yanada mustahkamlash.

So'nggi yillarda O'zbekiston kredit tizimini zamonaviylashtirish bo'yicha katta qadamlar qo'yimoqda. 2025-yildagi yangi qonunchilik fuqarolarga o'z kredit tarixini vaqtincha yopib turish imkonini berdi. Markaziy bank esa kredit byurolariga ma'lumot uzatishni real vaqt rejimiga o'tkazdi. Bular fribgarlik va noto'g'ri baholash xavfini kamaytiradi. Yagona milliy qarzdorlar reestrining joriy etilishi esa barcha bank va mikroqarz ma'lumotlarini birlashtiradi, kredit reytinglarini aniqlashtiradi va foiz stavkalarining adolatli shakllanishiga yordam beradi. 2024-yildagi elektron garov tizimi ipoteka garovini raqamli shaklda yaratish va himoyalashni osonlashtirdi. Baholash standartlari va baholovchilar sertifikatsiyasi shakllanib borayotgani bilan birga, bu islohotlar arzonroq ipoteka uchun mustahkam huquqiy va texnik asos yaratmoqda.

II. Uy-joy taklifini oshirish va narx bosimini kamaytirish

1. Kommunikatsiyalari tayyor yer maydonlarini ajratishni jadallashtirish.

Shaharlarni rejalashtirish va infratuzilmani oldindan tortish orqali qurilishga tayyor joylar ko'paytirilsa, bu qurilish narxini pasaytiradi, xususiy sektorni jalb qiladi va hududlarda uy-joy taklifini oshiradi. 2024-yilda tasdiqlangan Toshkent shahar bosh rejasi sanoat hududlari va bo'sh yerlar hisobidan katta "yangi rivojlanish zonalarini"ni belgiladi va bu hududlarga 2045-yilgacha 647 km yo'l, 27 ta hiyobonlar va yangi metro liniyalarini qurishni rejalashtirdi. Davlat E-Auksion tizimi orqali yangi ko'p qavatli uylar uchun yer maydonlarini ham ko'paytirgan. "Yangi O'zbekiston" massivlari esa yirik shaharlardan tashqarida kommunikatsiyalari tayyor uy-joy massivlarini barpo etmoqda. Bu yondashuv Turkiya va Qozog'iston tajribalariga mos keladi –avval infratuzilma, keyin xususiy qurilish.

2. Zamonaviy va energiya tejamkor qurilish texnologiyalarini rag'batlantirish. Modulli, yig'ma konstruksiyali va energiya tejaydigan qurilishni rivojlantirish uylar narxini kamaytiradi va ekspluatatsiya xarajatlarini pasaytiradi. O'zbekiston "yashil standart" bo'yicha ipoteka chegirmalari joriy qilgan, bu esa Turkiya va Qozog'iston tajribasiga o'xshaydi. BMT Taraqqiyot Dasturi loyihalari orqali 24 ta energiya tejamkor uy modeli ishlab chiqildi va mamlakatdagi ilk "deyarli nol-energiya talabi"ga ega uy qurildi, u oddiy uylarga qaraganda 6 baravar kam energiya sarflaydi. Birgalikda bunday amaliy choralar kelajakda arzon, sifatli va ekologik uylarning ommaviy qurilishi uchun mustahkam bazani yaratadi.

III. Ijaraga beriladigan uy-joy bozorini rivojlantirish

1. Xususiy uy-joy ijarasi uchun huquqiy va soliq asoslarini mustahkamlash. So'nggi yillarda qabul qilingan qonunlarni yanada kuchaytirish zarur, buning uchun ijara shartnomalarining yagona namunalarini joriy etish, nizolarni hal qilish bo'yicha aniq tartib belgilash, uy egasi va ijarachining huquqlari himoyasini yanada kuchaytirish kerak. Ijara shartnomalarini soliq organlari orqali majburiy ro'yxatdan o'tkazish tizimini mustahkamlash lozim. Bu amaldagi tartiblar, masalan, asossiz ijara narxini oshirish yoki ijarachini to'satdan chiqarib yuborishni taqiqlash bilan uyg'un bo'ladi. Ijarani rasmiylashtirishni rag'batlantirish uchun jismoniy shaxslarga ijara daromadiga past, yagona soliq stavkasi (masalan 5–10%) joriy etilishi mumkin. Bu Gruziya va Qozog'istonda yaxshi natija bergan. Har qanday imtiyozlar shunday ishlab chiqilishi kerakki, ular uy-joy bozorida sun'iy narx ko'tarilishiga yoki uy sotib olish imkoniyati yomonlashishiga olib kelmasligi lozim. Huquqiy aniqlik va barqaror soliq sharoitlari ijara sektoriga yirik investorlar kirishini osonlashtiradi va norasmiy ijarani kamaytiradi.

2. Arzon ijara uylarini davlat–xususiy sheriklik asosida rivojlantirish. Yirik shaharlarda past va o'rta daromadli oilalar uchun arzon ijara uylarini qurish bo'yicha maxsus davlat-xususiy sherikchilik dasturlarini yaratish taklif etiladi. Bunda davlat tomondan yer ajratish va arzon kredit berish orqali xususiy quruvchilar jalb qilinadi.

Loyiha doirasida xonadonlarning 20–30% ni bozor narxidan past ijara to'lovi bilan ijtimoiy guruhlariga (o'qituvchi, shifokor, yosh oilalar, ijtimoiy himoyaga muhtojlar) berish mumkin. Bunda Singapurdagi "build-to-rent" modellari yoki Yevropadagi ijtimoiy ijara tizimlaridan foydalanish mumkin. Mahalliy davlat hokimiyati organlari davlat yerlarini ajratish, kafolat berish va ijara narxlarini tartibga solish orqali arzon uy-joy taklifini kengaytirishi mumkin. Bu yondashuv katta hajmdagi ijara uylarini qurish imkonini beradi va ayni paytda ularning adolatli taqsimlanishini ta'minlaydi.

3. Ijarani uy-joy siyosati va ijtimoiy himoya tizimi bilan bog'lash. Ijaraga beriladigan uy-joylar milliy uy-joy siyosatining doimiy va muhim qismi sifatida ko'rilishi maqsadga muvofiq. Buning uchun kam daromadli oilalarga ijarani to'lashda yordam beradigan tizimlarni joriy etish talab etiladi. Ko'plab davlatlar tajribasida bo'lgani kabi, ehtiyojga qarab belgilangan ijara subsidiyalari yoki bonusi (housing allowance) joriy qilinishi mumkin. Bu yordam ipoteka olish imkoniyati bo'lmagan oilalarga qaratilishi lozim, ya'ni uy sotib olish subsidiyalari tizimi bilan uyg'unlashgan va bir birini to'ldirib turuvchi vosita sifatida ishlashi kerak. Kerak bo'lsa, uyini rasmiy ijaraga berayotgan mulkdorlar uchun ham kichik soliq imtiyozlari yoki sug'urta mexanizmlari joriy etilishi mumkin. Bu esa arzon uylar taklifini kengaytiradi. Bunday yordam tizimlari mavjud raqamlashtirilgan platformalar orqali boshqarilsa, ularni shaffof va aniq yo'naltiriladigan qilish mumkin. Bu esa O'zbekistonda mobil, iqtisodiy jihatdan turli qatlamlarni o'z ichiga olgan aholining ehtiyojlariga mos, yaxshi ishlaydigan va adolatli ijara bozorini shakllantiradi.

IV. Davlatning maqsadli uy-joy dasturlarini kuchaytirish

1. Subsidiya dasturlarini adolat va byudjet barqarorligi tomon yo'naltirish uchun qayta muvozanatlash. O'zbekistonda ipoteka subsidiyalari so'nggi yillarda juda tez kengaydi. Xarajatlar oshib borayotganini inobatga olgan holda, mavjud ikki asosiy vositani saqlab qolish maqsadga muvofiq, ya'ni boshlang'ich badal uchun beriladigan grant va besh yil davomida foiz stavkasini kamaytirib berish tizimi. Ammo ularni aniq ehtiyojga qarab taqsimlash kerak.

Buning uchun subsidiya faqat daromadi past va uy-joy sharoiti yomon bo'lgan oilalarga berilishi lozim. Bunday ehtiyojni aniqlash uchun Yagona ijtimoiy reyestrda ma'lumotlarga asoslanish eng to'g'ri yo'l bo'ladi. Asosiy maqsad shuki boshlang'ich badal granti va 5 yillik foiz kompensatsiyasi saqlab qolish kerak, ammo u faqat haqiqatdan ham kam ta'minlangan oilalargagina berilishi lozim, tanlov Yagona ijtimoiy reyestr orqali adolatli baholanishi kerak. Bu yo'l bilan yordam haqiqiy ehtiyojmandlarga yetadi va davlat xarajatlari nazoratda bo'ladi.

2. Ijtimoiy guruhlar va muhim kasb egalari uchun maxsus davlat uy-joy dasturlarini yaratish. Yuqoridagi tizimni to'ldiruvchi sifatida ayrim ijtimoiy guruhlar va jamiyat uchun zarur kasb egalari uchun alohida uy-joy dasturlari joriy etilishi mumkin. Bu boshqa davlatlar tajribasida keng tarqalgan:

Ijtimoiy (kommunal) ijara uy-joylari:

Daromadi juda past bo'lgan oilalar uchun shahar hokimliklari yoki nodavlat tashkilotlar tomonidan boshqariladigan arzon ijara uylari qurilishi mumkin. Masalan, Finlyandiya yangi qurilgan uylarning 25–35% aynan shunday "ARA" ijtimoiy uylar bo'lib, ular juda past ijara narxi bilan beriladi. O'zbekistonda ham shahar hokimliklari bozor narxidan past ijara uylarini aniq belgilangan ijtimoiy guruhlariga berishi mumkin. Bu eng muhtoj oilalarga xususiy bozor narxlariga qaram bo'lmasdan yashash imkonini beradi.

Ijaradan sotib olish (rent-to-own)

dasturlari: Oila avvaliga uyda ijarada yashab, vaqt o'tishi bilan uni bosqichma-bosqich sotib olishi mumkin bo'lgan dasturlarni kengaytirish kerak. Masalan, Ozarbayjonda 2025-yilning mayigacha 6 978 ta shunday kelishuv tuzilgan. O'zbekistonda ham davlat yerlari yoki davlat-xususiy sherikchilik shartlari asosidagi turar joylar orqali shunday dastur sinov tariqasida yo'lga qo'yilishi mumkin. Bu katta boshlang'ich badal to'lay olmaydigan oilalar uchun juda qulay model bo'ladi.

Muayyan kasblar uchun imtiyozlar:

O'qituvchi, shifokor, ijtimoiy xodimlar kabi jamiyat uchun zarur kasb egalari uchun alohida ipoteka imtiyozlari joriy etish maqsadga muvofiq. Ko'plab davlatlarda ana shunday yondashuv bor: past stavkali kreditlar, qo'shimcha subsidiya yoki ustuvor tartibda uy ajratish.

O'zbekistonda ham o'qituvchi va tibbiyot xodimlari uchun alohida yengilliklar berilsa, bu sohalarida kadrlarni ushlab qolish va ularning uy-joy sharoitini yaxshilashga yordam beradi.

Ko'p farzandli oilalarni qo'llab-quvvatlash: Farzandi ko'p bo'lgan oilalarga qo'shimcha subsidiya yoki yuqoriroq grant miqdori berilishi maqsadga muvofiq. Ayniqsa uy-joy eng qimmat bo'lgan hududlarda bu juda dolzarb. Bunday tizim boshqa davlatlarda "bolalar bonusi" yoki qo'shimcha yordam kabi qo'llaniladi. Bu yondashuv davlatning demografiya siyosati bilan hamohang bo'ladi.

Nogironligi bo'lgan shaxslar uchun qulay uy-joylar: Yangi uylarning barchasi imkoniyati cheklangan odamlar uchun qulay bo'lishi shart – zinapoyasiz kirish, keng eshiklar, moslashgan hojatxona va hokazo. Shuningdek, nogironligi bo'lgan shaxslar uchun alohida subsidiyalar yoki ularga mo'ljallangan ijtimoiy ijara uylari kvotasi bo'lishi kerak. Bu xalqaro me'yorlarga, jumladan BMTning Nogironlar huquqlari bo'yicha konvensiyasiga mos keladi.

V. Boshqaruv, ma'lumot tizimlari va institutlararo hamkorlikni kuchaytirish

1. Uy-joy sohasida tahlil platformasi vazifasini bajaruvchi yagona observatoriya markazini yaratish. Uy-joy va ipoteka bozoriga doir barcha ma'lumotlar yagona markazda jamlanadigan tizim yaratish maqsadga muvofiq. Buning uchun Iqtisodiyot va moliya vazirligi, Markaziy bank, O'zIQMK va Milliy statistika qo'mitasidagi ma'lumotlar bir joyga yig'iladi, tasdiqlanadi va muntazam ravishda e'lon qilib borilishi yo'lga qo'yiladi. Bu markaz uy narxlari, ijara bozori, qurilish hajmi, subsidiya olish darajasi, ipoteka oqimi va uy-joyning aholi uchun qay darajada arzon yoki qimmatligini ko'rsatadigan ko'rsatkichlarni muntazam kuzatadi. Kelajakda bunday platforma islohotlar natijalarini baholashga, moliyaviy barqarorlikni nazorat qilishga va investorlar ishonchini oshirishga yordam beradi. Xorijiy tajriba shuni ko'rsatadiki, Yevropa Ittifoqidagi "Housing Europe" kabi tashkilotlar uy-joy siyosatini aniq, oshkora va ehtiyojga mos ravishda boshqarishda juda muhim rol o'ynaydi⁵⁵.

⁵³<https://www.kuntarahoitus.fi/en/news/finnish-system-for-affordable-social-housing-supports-social-mixing-and-brings-down-homelessness>

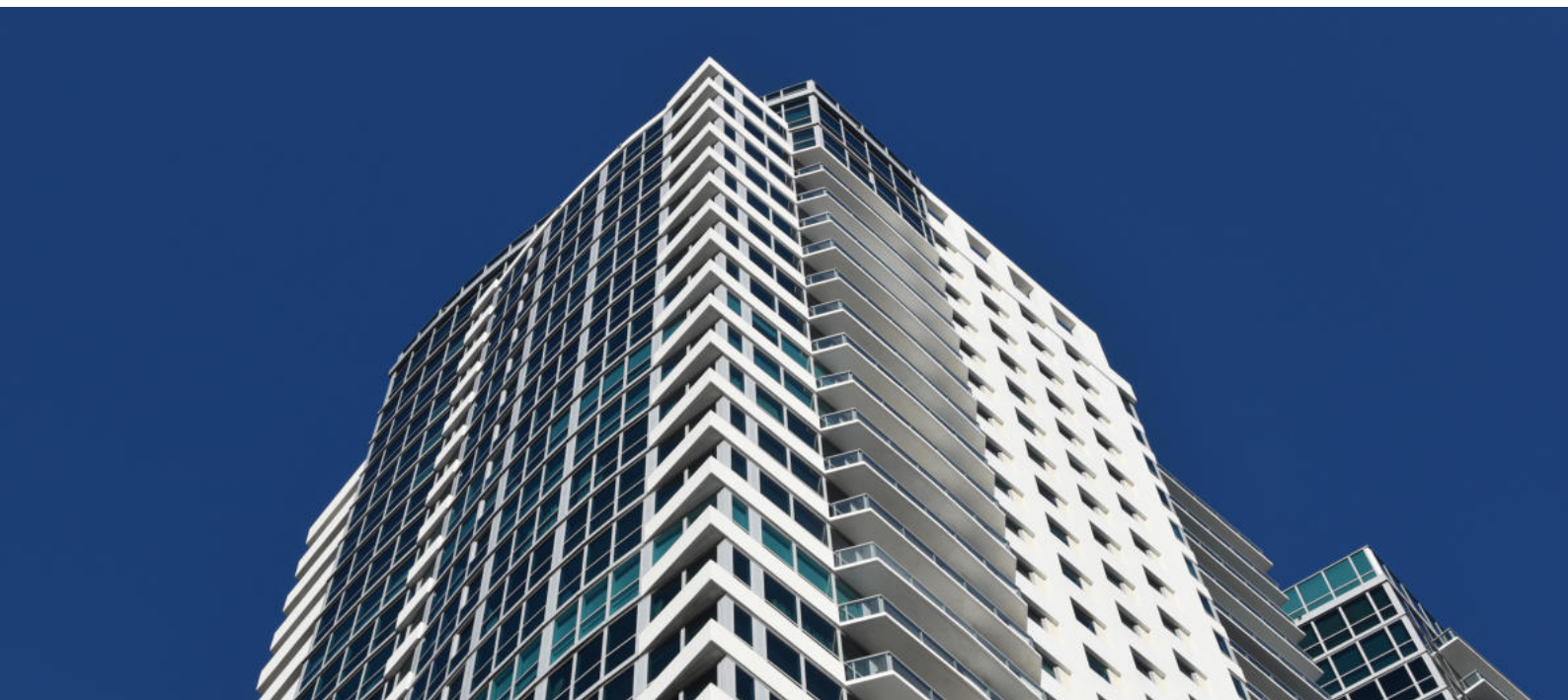
⁵⁴<https://anews.az/en/ekonomika/477247/azerbaijan-offers-150-new-rent-to-own-apartments-in-baku-starting-from-azn-954month>

2. Uy-joy tizimlarida raqamlashtirishni kengaytirish. Mavjud elektron hukumat tizimlaridan foydalanib, uy-joy bilan bog'liq jarayonlarning barchasini to'liq raqamlashtirish maqsadga muvofiq – subsidiya olish arizalaridan tortib, ipotekani ro'yxatdan o'tkazish, yer uchastkalarini auksion orqali sotish va qurilish uchun ruxsatnomalar berishgacha. O'zbekistonda buning asosiy platformalari allaqachon mavjud: yer ajratish uchun "E-auksion", qurilish uchun "Shaffof Qurilish", hamda turli uy-joy dasturlariga onlayn ariza topshirish tizimlari. Endi ularni bir-biriga integratsiya qilib, bir xil ishlaydigan tizimga aylantirish, Yagona ijtimoiy reyestr bilan bog'lash, avtomatik tasdiqlash jarayonlarini yo'lga qo'yish va real vaqt monitoringini joriy etish zarur. Raqamli boshqaruv xarajatlarni kamaytiradi, foydalanuvchi uchun qulaylik yaratadi va fribgarlik hamda korrupsiya xavfini kamaytiradi. Bu esa uy-joy bozorining ochiq, shaffof va samarali ishlashi uchun zarur asosni yaratadi.

Strategik qarash

2030-yilgacha O'zbekistonda kamida 1,5 million yangi uy-joyga ehtiyoj bo'lishi kutilmoqda. Bu talabni qondirish uchun uy-joy qurilishi nafaqat ko'payishi, balki sifat jihatdan ham yaxshilanishi kerak. Buning uchun bosqichma-bosqich davlat subsidiyalariga tayanishdan bozor mexanizmlariga o'tish, ipotekani uzoq muddatli resurslar bilan ta'minlash, yer ajratishda tartibni yaxshilash va zamonaviy qurilish texnologiyalaridan foydalanish muhim ahamiyatga ega.

Islohotlardagi izchillik, ma'lumotlarning ochiqligi va raqamli boshqaruvning rivojlanishi kelgusi yillarda uy-joy sektorini iqtisodiy o'sishning muhim yo'nalishiga, aholi turmush darajasini oshiruvchi omilga va hududlar bo'yicha barqaror rivojlanish manbaiga aylantiradi.



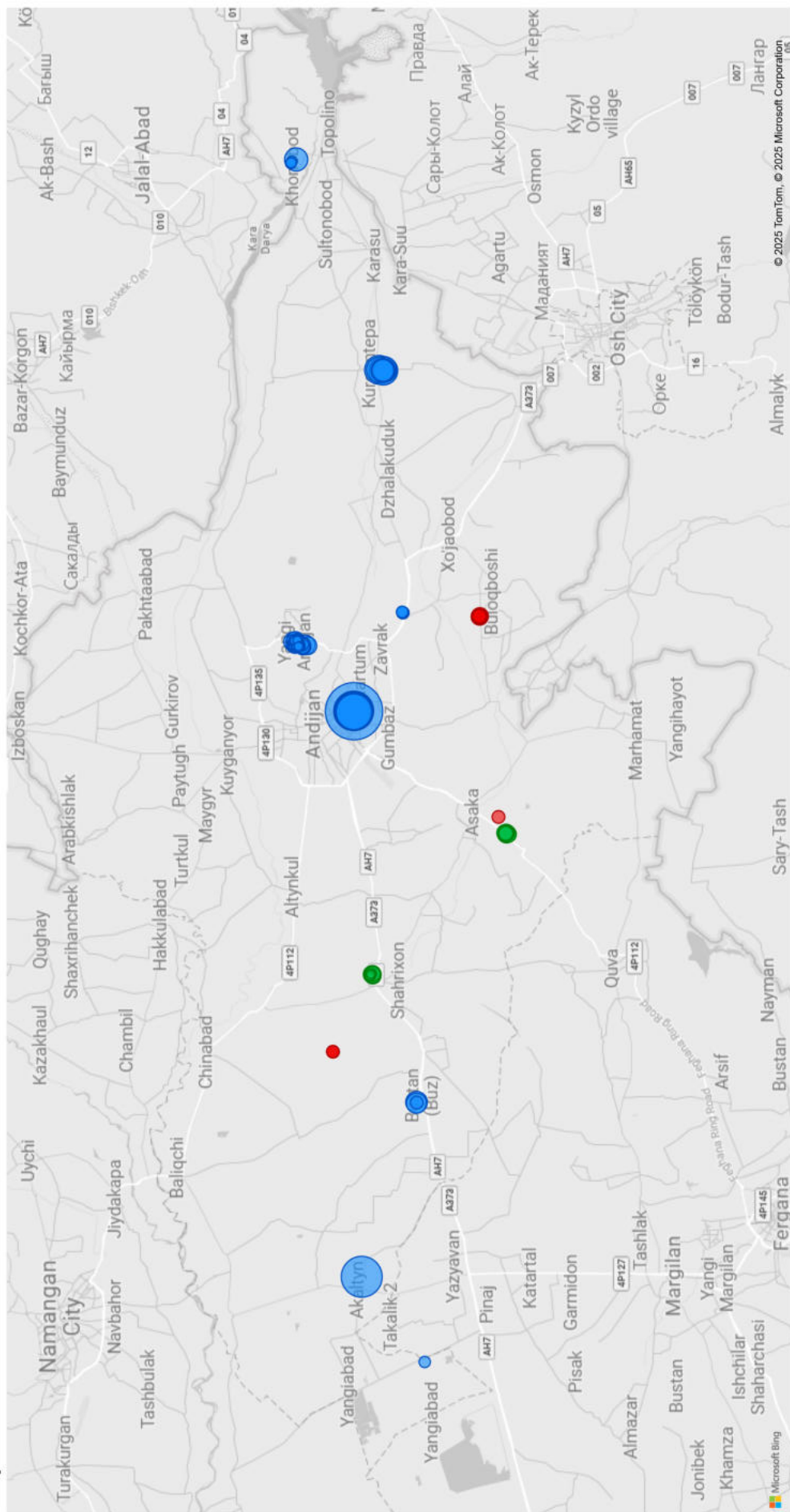
⁵⁵<https://www.housingeurope.eu/research-knowledge/reports-briefings/>



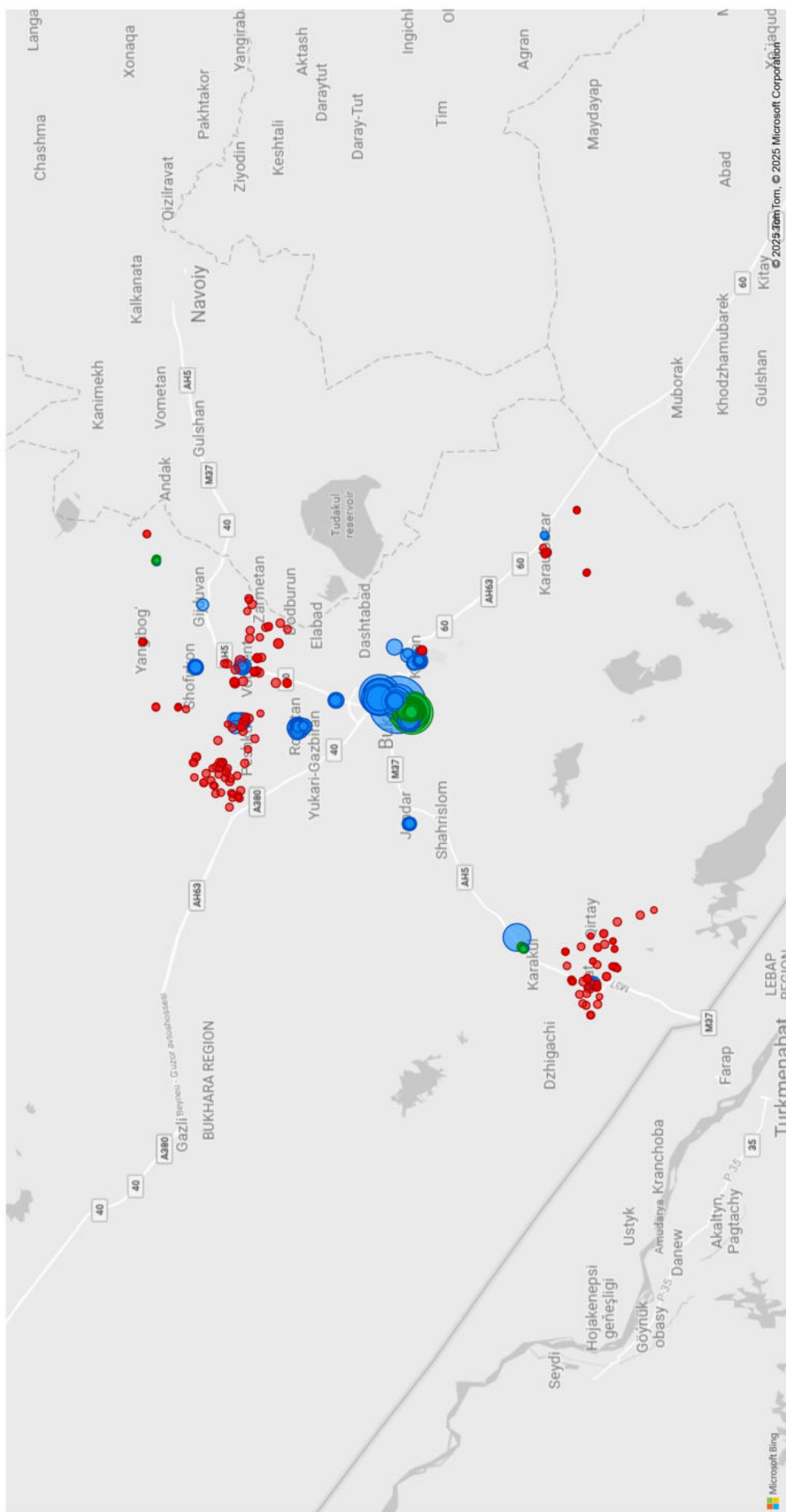
Ilova

Uy-joy qurish uchun sotilgan yer uchastkalari

Andijan



Bukhara

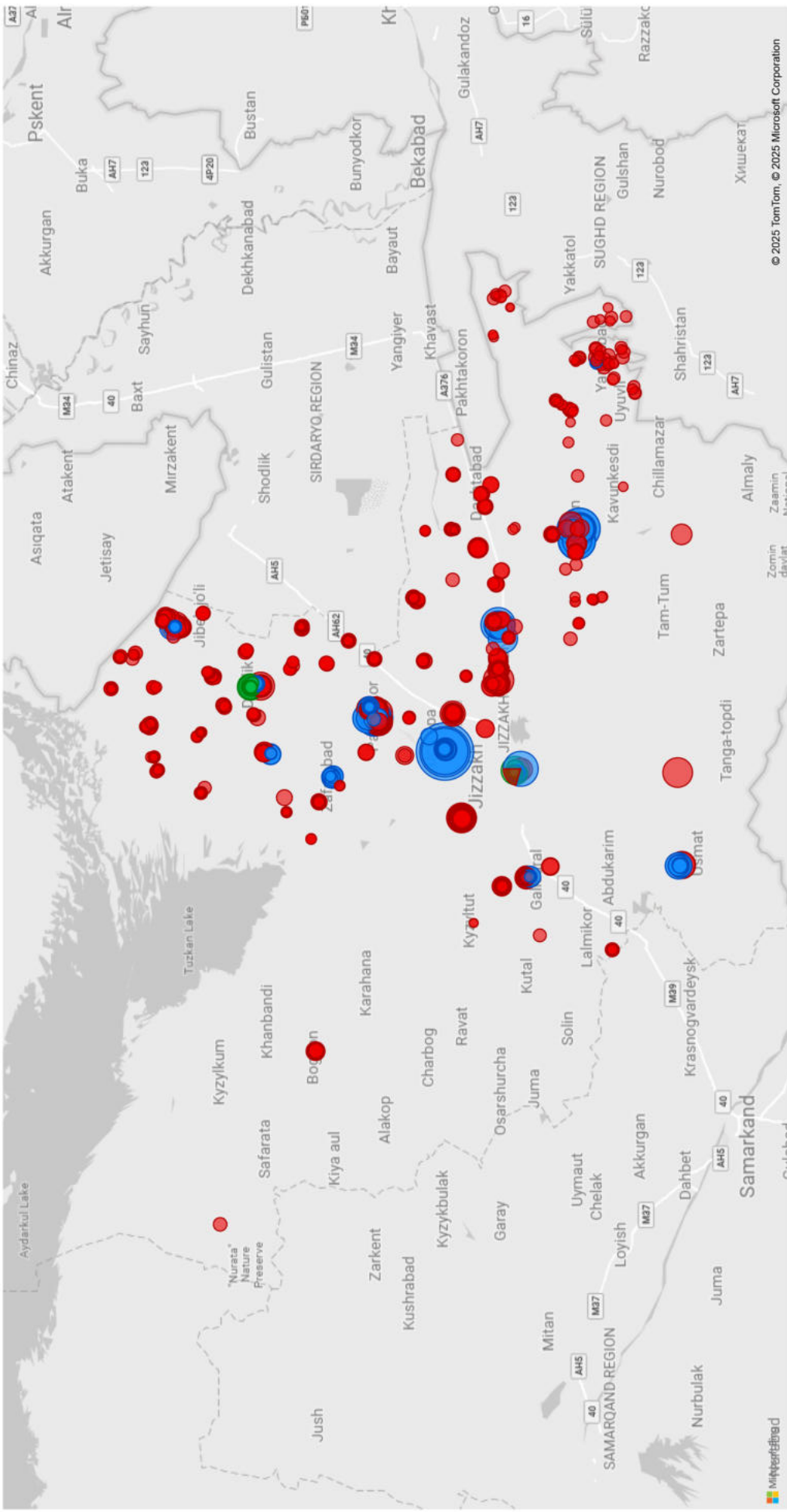


Kategoriya ● Ko'p qavatli uy-joy qurish uchun ● Yakkta tartibda uy-joy qurish uchun ● Yangi O'zbekiston (ko'p qavatli uy-joy qurish uchun)

This map displays the Fergana region in Uzbekistan, highlighting its geographical features, major cities, and transportation networks. The Fergana River is shown flowing through the region, with several dams and reservoirs marked. Major cities such as Tashkent, Bishkek, and Dushanbe are labeled, along with numerous smaller towns and villages. The map also shows the Fergana Valley, a significant agricultural and industrial area. The map is oriented with North at the top, and the Fergana River is shown flowing from the north towards the south. The map includes labels for various cities, roads, and geographical features, providing a comprehensive overview of the region.

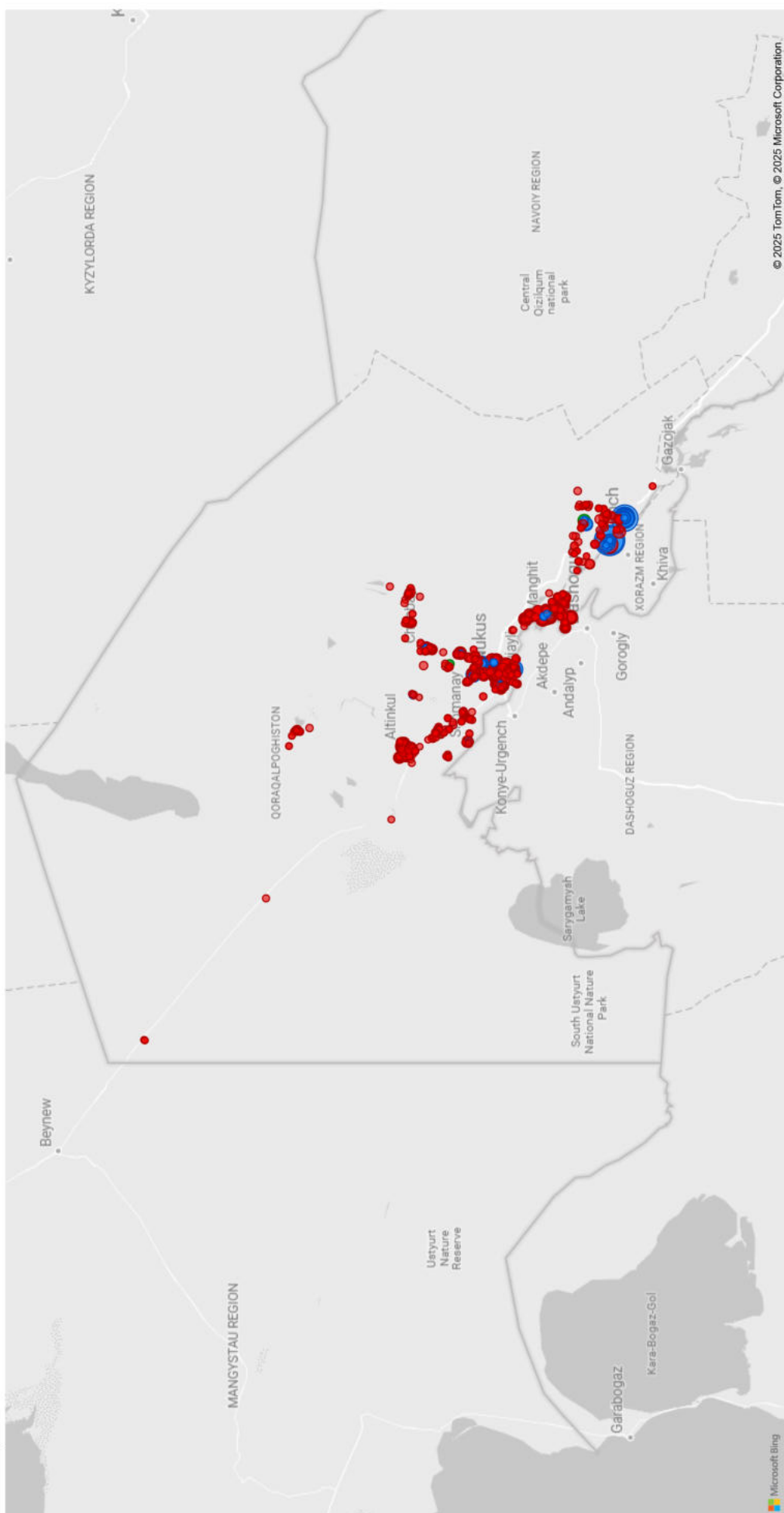
© 2025 TomTom, © 2025 Microsoft Corporation

Jizzakh

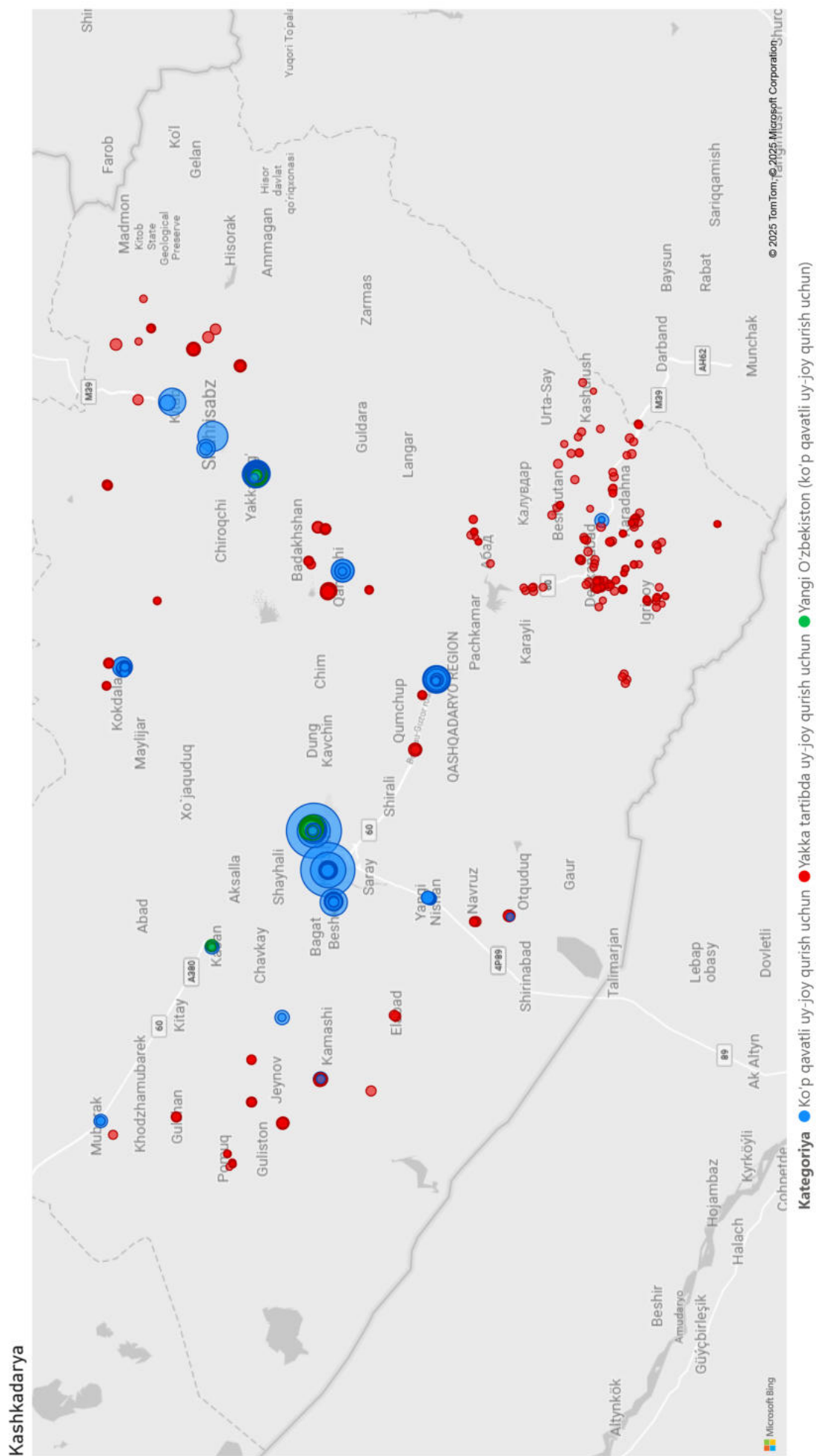


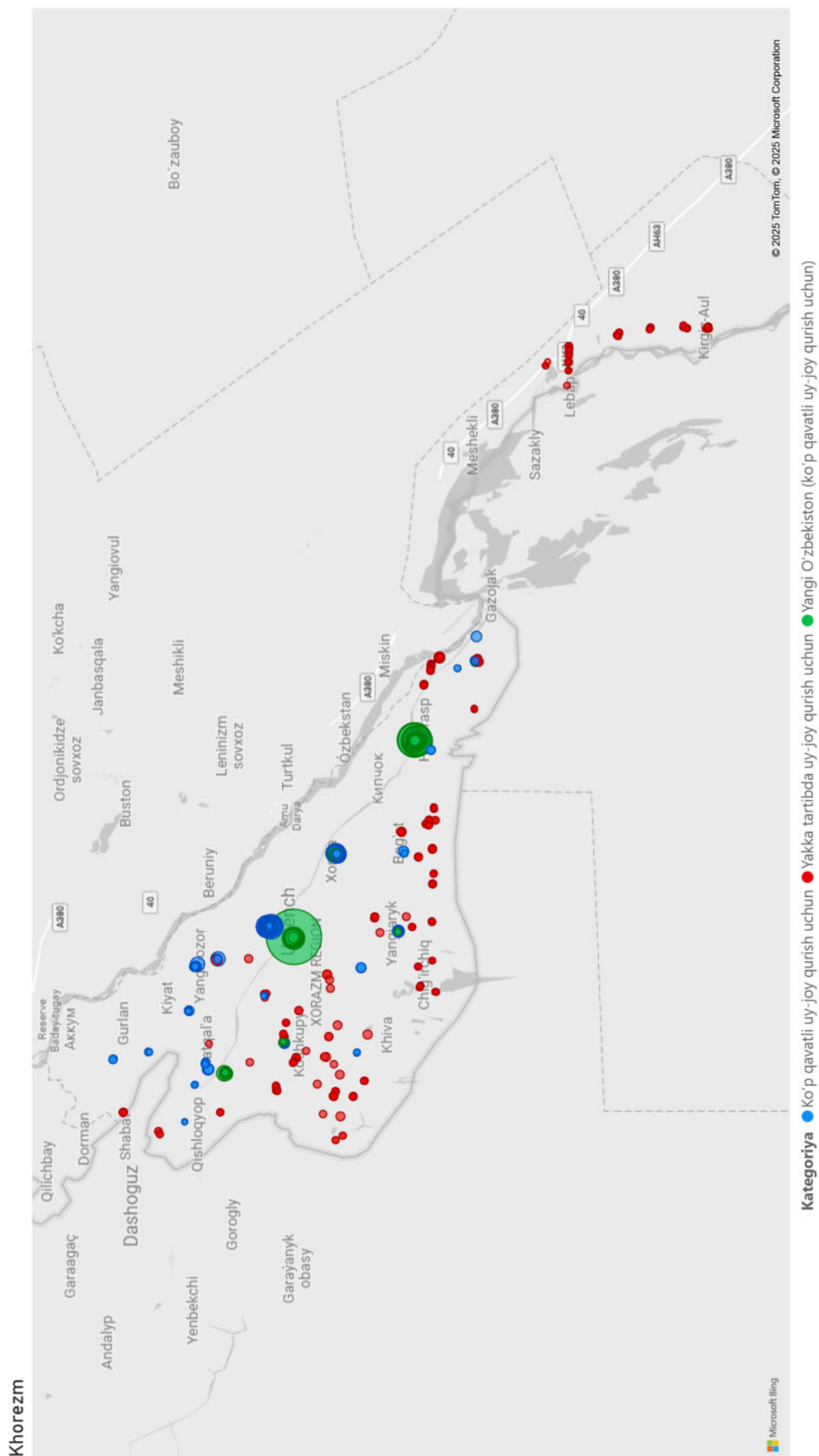
Kategoriya ● Ko'p qavatli uy-joy qurish uchun ● Yakka tartibda uy-joy qurish uchun ● Yangi O'zbekiston (ko'p qavatli uy-joy qurish uchun)

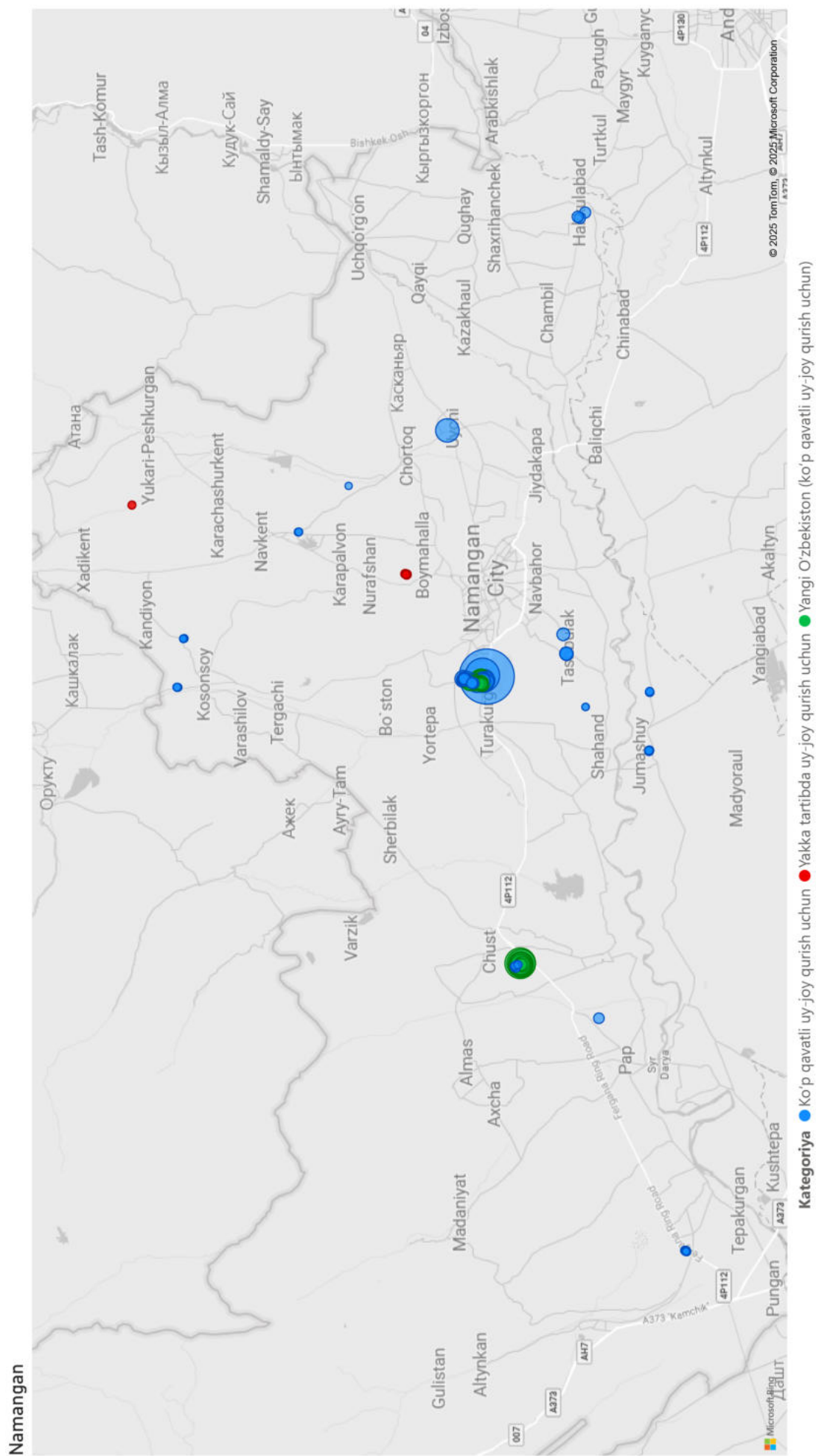
Karakalpakstan

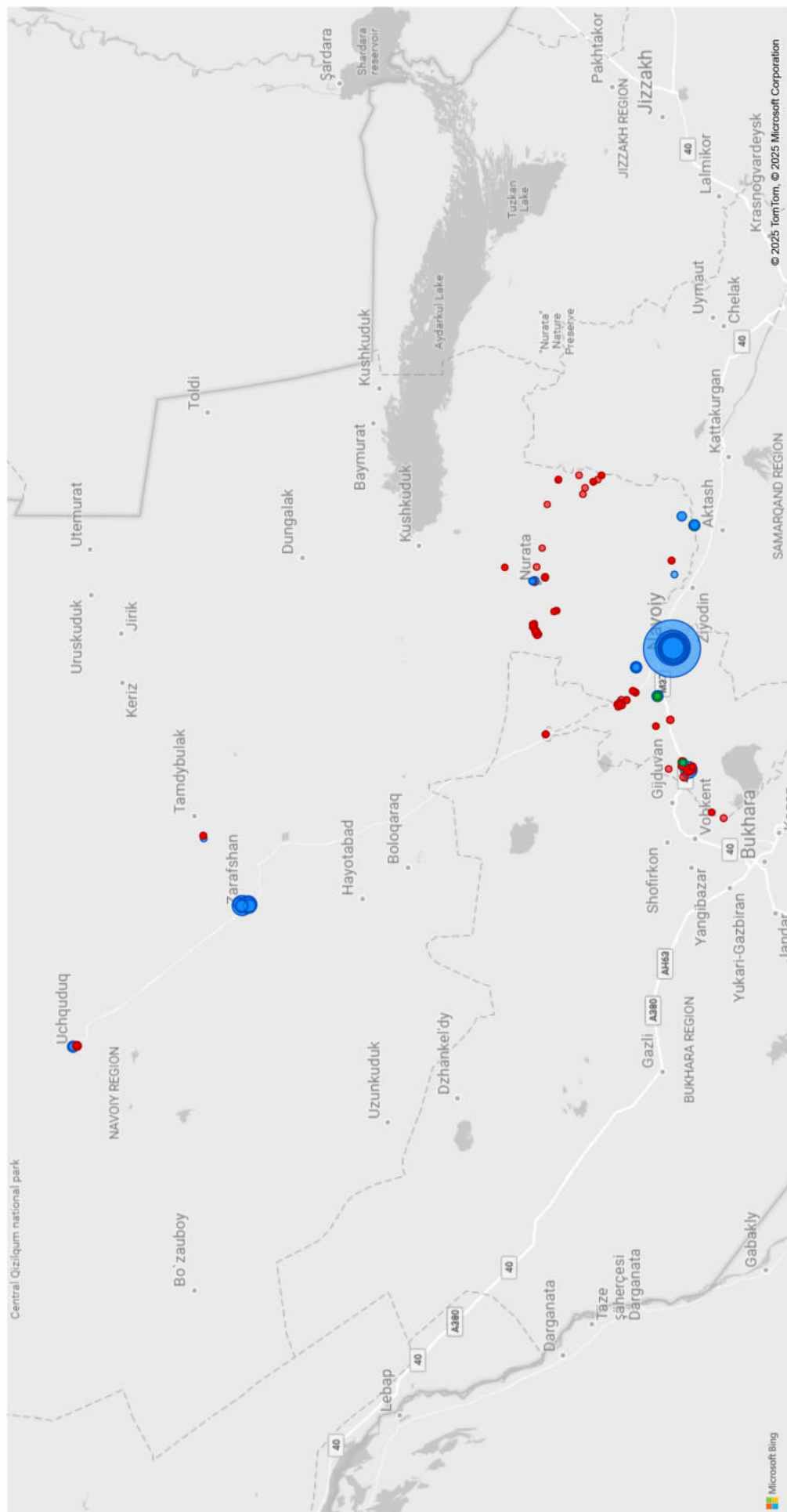


Kategoriya ● Ko'p qavatli uy-joy qurish uchun ● Yakka tartibda uy-joy qurish uchun ● Yangi O'zbekiston (ko'p qavatli uy-joy qurish uchun)

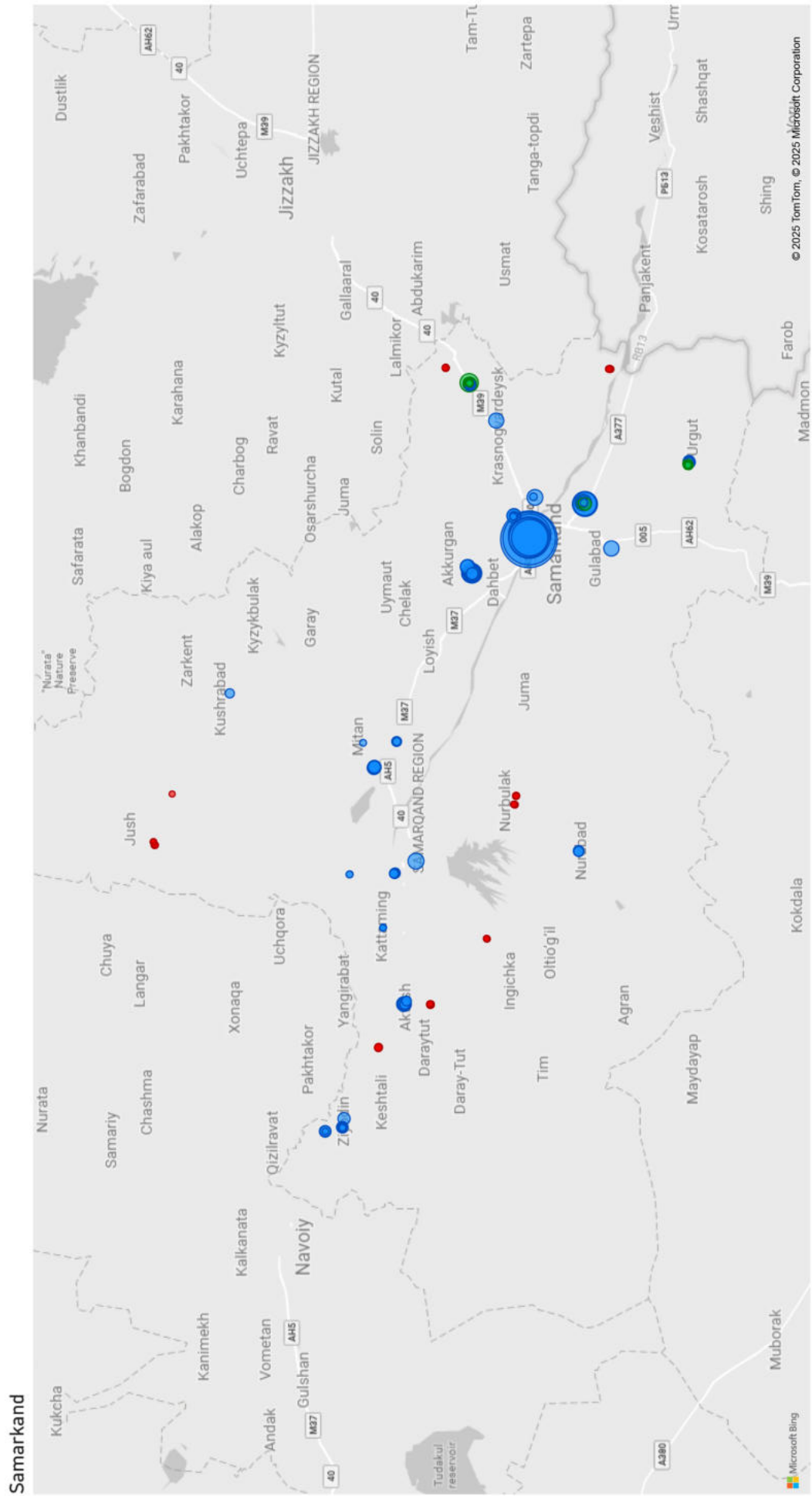






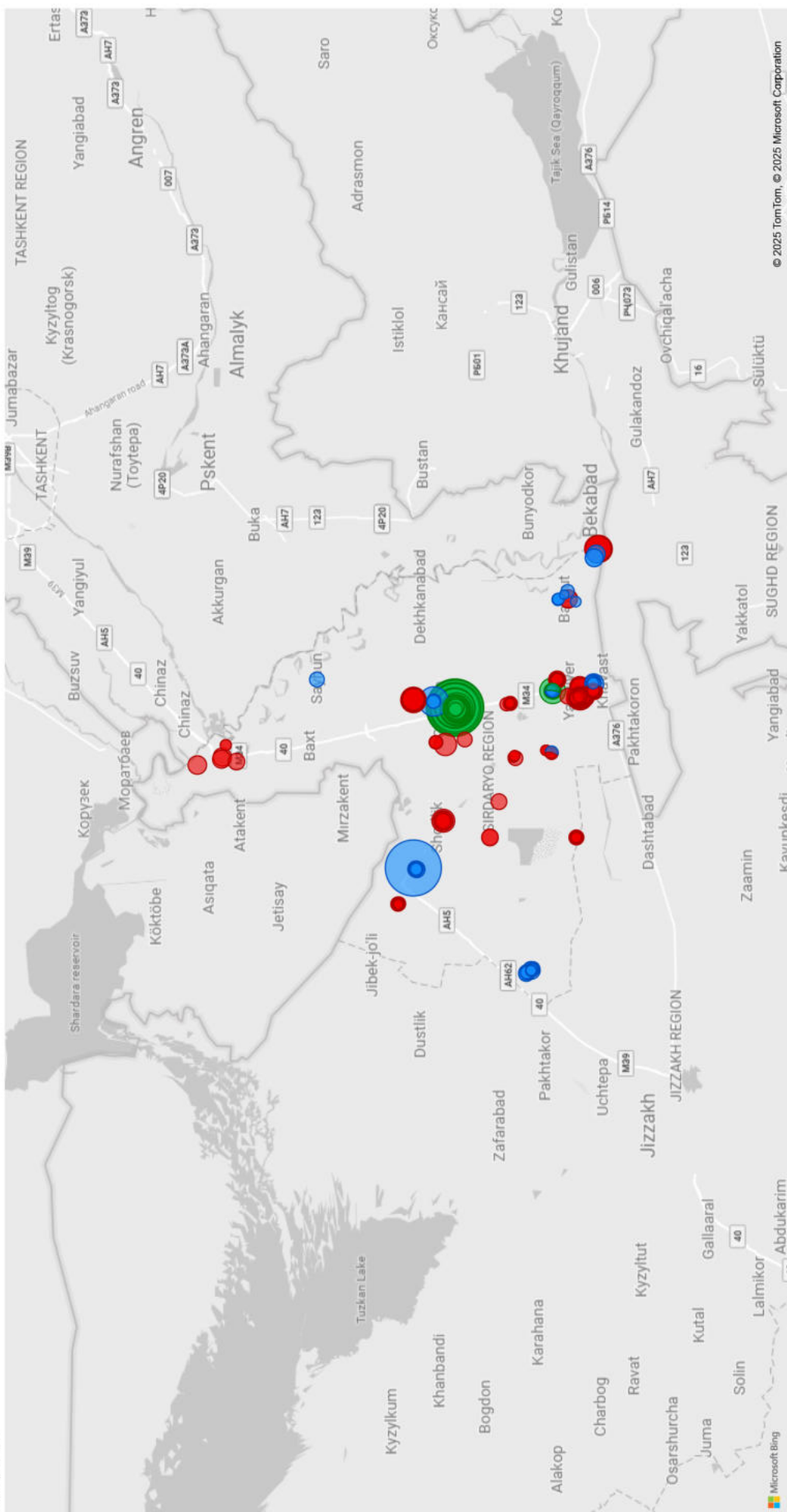


Kategoriya ● Ko'p qavatli uy-joy qurish uchun ● Yakka tartibda uy-joy qurish uchun ● Yangi O'zbekiston (ko'p qavatli uy-joy qurish uchun)



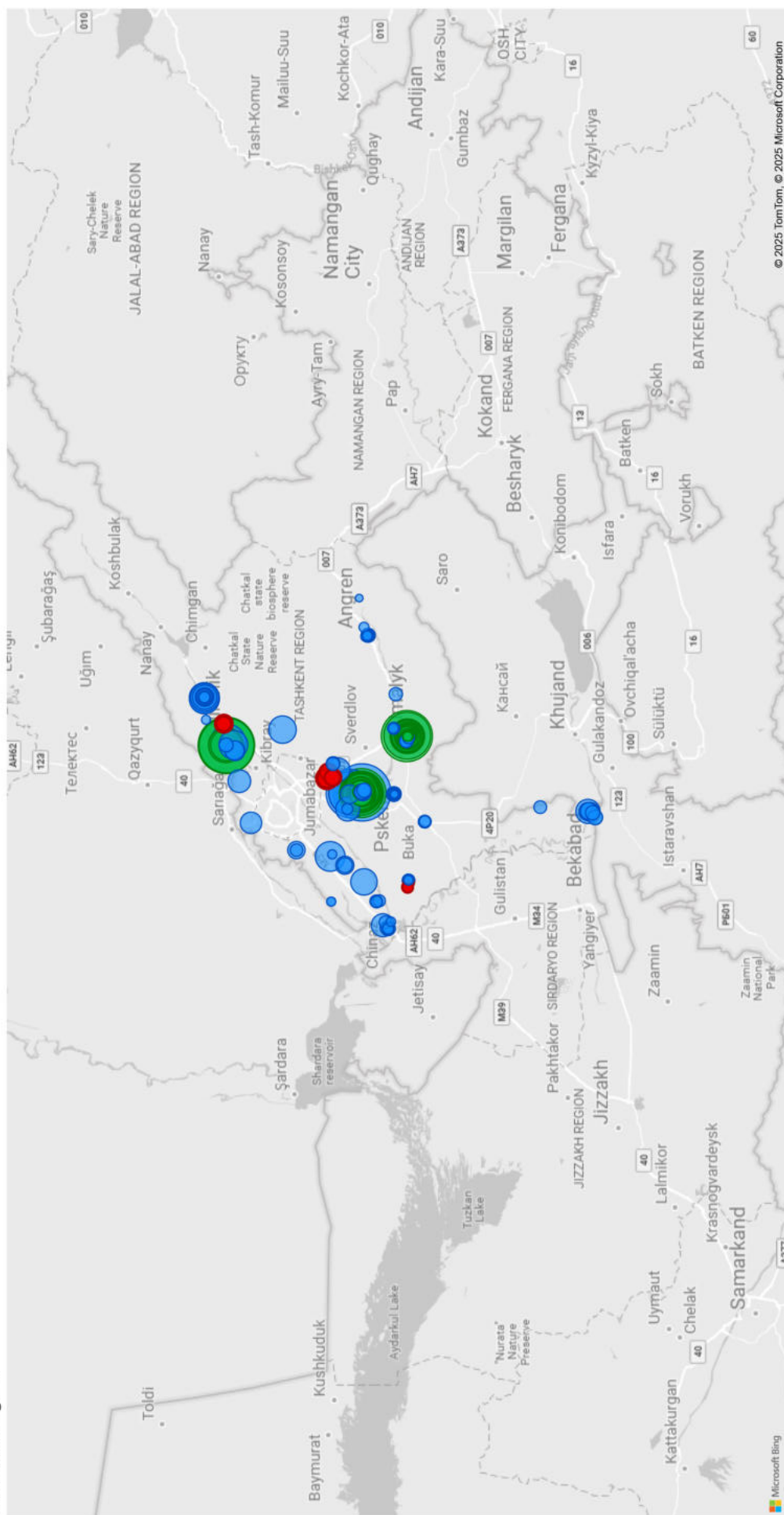
[illegible]

Sirdarya



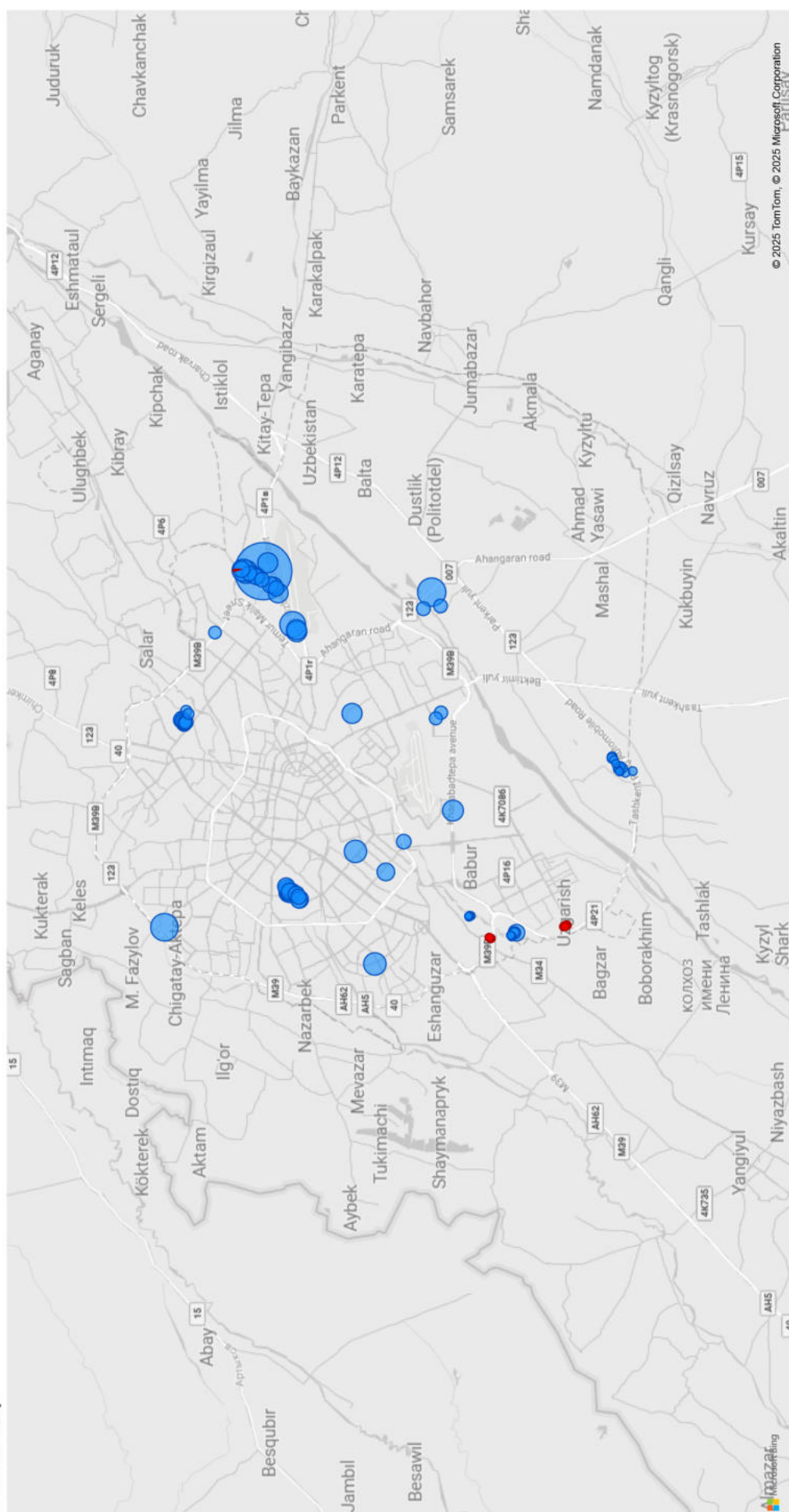
Kategoriya ● Ko'p qavatli uy-joy qurish uchun ● Yangi O'zbekiston (ko'p qavatli uy-joy qurish uchun) ● Yakka tartibda uy-joy qurish uchun

Tashkent region



Kategoriya ● Ko'p qavatli uy-joy qurish uchun ● Yakka tartibda uy-joy qurish uchun ● Yangi O'zbekiston (ko'p qavatli uy-joy qurish uchun)

Tashkent city



Kategoriya ● Ko'p qavatli uy-joy qurish uchun ● Yakka tartibda uy-joy qurish uchun

