



O'zbekiston Ipotekani Qayta
Moliyalashtirish Kompaniyasi

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

Mundarija

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

MAXSUS QISQARTMALAR

Kompaniya	- "O'zbekiston ipotekani qayta moliyalashtirish kompaniyasi" AJ
IMV	- Iqtisodiyot va moliya vazirligi
MB	- O'zbekiston Respublikasi Markaziy banki
OTB	- Osiyo taraqqiyot banki
IMRS	- Makroiqtisodiy va hududiy tadqiqotlar instituti
UNI	- Uy-joy narxlari indeksi
DTI	- Umumiy qarz yuki
LTV	- Kreditning uy-joy qiymatiga nisbati
IYB	- "Ipak Yo'li" AITB
HMKB	- "Hamkorbank" ATB
AGRO	- "Agrobank" ATB
IPTB	- "Ipoteka-bank" ATIB
Tenge	- "Tenge Bank" ATB
InFin	- "Invest Finance Bank" AJ
SQB	- "O'zsanoatqurilishbank" ATB

BIRLAMCHI UY-JOY BOZORI

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

- **2025-yil 3-choragida** O'zbekiston birlamchi uy-joy bozorida hududlar kesimida asosan narxlarning pasayishi kuzatildi.

- Joriy yilning 2-choragida o'sish qayd etilgan hududlarda 3-chorakka kelib biroz pasayish yuz berdi. Bu ayniqsa, **Jizzax (-8.7%)**, **Surxondaryo (-8.3%)** va **Navoiy (-6.5%) viloyat markazlarida** yaqqol namoyon bo'ldi.
- Bozordagi narxlar pasayish fonida, ayrim hududlarda, aksincha, narxlarning o'sishi kuzatildi. Eng yuqori narx o'sishi **Sirdaryo (+9.4%)**, **Qoraqalpog'iston Respublikasi (+7.3%)**, **Qashqadaryo (+4.3%)** va **Namangan (+5.0%)** hududlari markazida qayd etildi.

Hududlar	2025-Ch2	Δ Ch2/Ch1	2025-Ch3	Δ Ch3/Ch2*
Andijon	6.80	0.4%	6.66	-2.1%
Buxoro	7.51	-2.2%	7.14	-4.9%
Jizzax	5.84	8.6%	5.33	-8.7%
Navoiy	7.29	2.1%	6.82	-6.5%
Namangan	5.46	-0.5%	5.67	3.9%
Samarqand	11.17	1.8%	10.81	-3.2%
Sirdaryo	5.13	0.6%	5.61	9.4%
Surxondaryo	6.40	3.2%	5.86	-8.3%
Toshkent viloyati	8.95	-5.7%	8.75	-2.2%
Toshkent shahri	14.54	-8.2%	13.66	-6.0%
Farg'ona	5.90	-3.2%	5.74	-2.7%
Xorazm	6.46	5.0%	6.09	-5.7%
Qashqadaryo	6.20	-0.7%	6.47	4.3%
Qoraqalpog'iston	5.08	-1.6%	5.45	7.3%

*2025-yil 2-chorakka nisbatan o'zgarish

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



Manba: Uy-joy va ijara narxlari olx.uz veb-saytiga joylashtirilgan e'lon narxlari asosida Kompaniya tahlilchilari tomonidan shakllantirildi. Ma'lumot uchun, olx.uz veb-sayti uy-joy va ijarasi uchun Respublikamizdagi eng katta va ommabop e'lonlar platformasi sanalib, oylik uy-joy taklif va ijara narxlari "web-scraping" texnologiyasi orqali ushbu saytdan yig'ib boriladi. Choraklik shakllantirilgan median narxlar viloyatlar uchun 30 mingtadan ortiq va Toshkent shahri uchun 50 mingtadan ortiq uy-joy e'lonlarini o'z ichiga oladi. Narxlar chorak so'ngidagi Markaziy Bankning USD/UZS kursi bo'yicha so'mda hisoblangan (2025 - yil: 1- chorak - 12 913 so'm; 2-chorak - 12 695 so'm; 3-chorak - 12 068 so'm).

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

- **2025-yil 3-choragida** Toshkent shahridagi birlamchi uy-joy bozorida tumanlar kesimida asosan pasayish tendensiyasi saqlanib qoldi.

- **Uchtepa (-12.2%)**, **Yashnobod (-10.5%)** va **Chilonzor (-10.4%)** tumanlarida narxlar uchinchi chorakda ham pasayishda davom etdi. Aksincha, **Bektemir (+3.0%)**, **Mirobod (+0.9%)** va **Mirzo Ulug'bek (+0.4%)** va **Shayxontohur (+0.2%)** tumanlarida nisbatan narxlar barqaror saqlanib qoldi. Narxlar bo'yicha eng arzon tuman **Bektemir (10.52 mln. so'm/m²)**, eng qimmat tumanlar **Mirobod (17.32 mln. so'm/m²)**, **Shayxontohur (16.27 mln. so'm/m²)** va **Mirzo Ulug'bek (15.59 mln. so'm/m²)** bo'lib qolmoqda.

Tumanlar	2025-Ch2	Δ Ch2/Ch1	2025-Ch3	Δ Ch3/Ch2
Bektemir	10.22	-4.7%	10.52	3.0%
Chilonzor	14.03	-3.9%	12.56	-10.4%
Mirobod	17.16	-0.8%	17.32	0.9%
Mirzo Ulug'bek	15.53	-5.3%	15.59	0.4%
Olmazor	13.58	-4.4%	13.05	-4.0%
Sergeli	11.04	-4.5%	10.93	-1.0%
Shayxontohur	16.24	0.0%	16.27	0.2%
Uchtepa	13.71	-2.1%	12.03	-12.2%
Yakkasaroy	15.68	-4.8%	15.13	-3.5%
Yashnobod	14.60	-0.4%	13.07	-10.5%
Yunusobod	14.35	-2.6%	13.82	-3.7%

Eslatma: Taklif narxlari yakuniy sotuv narxidan farq qilishi mumkin.

IKKILAMCHI UY-JOY BOZORI

- Hisobot davrida, **ikkilamchi uy-joy bozorida** ham ayrim hududlarda narxlar biroz pasaydi.

- Eng yuqori narx tushishi **Toshkent shahrida** (**-9.1%**) qayd qilingan bo'lib, bu tendensiya yil boshidan beri davom etmoqda. **Sirdaryo, Toshkent, Farg'ona, Navoiy va Qashqadaryo viloyatlarida** narxlar **2-3%** atrofida pasaygan.
- Eng katta narx o'sishi **Namangan (+6.3%), Xorazm (+5.4%) va Surxondaryo (+3.5%)** viloyatlarida qayd etildi.

- So'nggi yillarda, xususan, poytaxt va yirik shaharlarda amalga oshirilgan keng ko'lamli qurilish ishlari natijasida bozor yangi uy-joylar bilan to'yinishda davom etmoqda. Bu o'z navbatida, ikkilamchi bozorga ham ta'sir ko'rsatib, taklif hajmini oshirmoqda. Hozirgi sharoitda esa taklifning ortib borayotgani narxlarning barqarorlashuviga va xaridor uchun maqbulroq sharoitlar paydo bo'lishiga zamin yaratmoqda.

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

Hududlar	2025-Ch2	Δ Ch2/Ch1	2025-Ch3	Δ Ch3/Ch2*
Andijon	7.02	1.2%	7.04	0.3%
Buxoro	7.09	-0.1%	7.12	0.4%
Jizzax	5.55	-3.1%	5.48	-1.2%
Navoiy	7.77	0.4%	7.57	-2.6%
Namangan	6.29	-3.1%	6.69	6.3%
Samarqand	10.18	4.8%	9.98	-1.9%
Sirdaryo	5.76	3.1%	5.58	-3.2%
Surxondaryo	5.76	-0.1%	5.96	3.5%
Toshkent viloyati	8.79	2.0%	8.45	-3.9%
Toshkent shahri	14.00	-3.9%	12.73	-9.1%
Farg'ona	5.78	2.8%	5.62	-2.7%
Xorazm	5.92	-1.7%	6.24	5.4%
Qashqadaryo	5.73	1.4%	5.60	-2.3%
Qoraqalpog'iston	4.74	-4.0%	4.69	-0.9%

*2025-yil 2-chorakka nisbatan o'zgarish

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

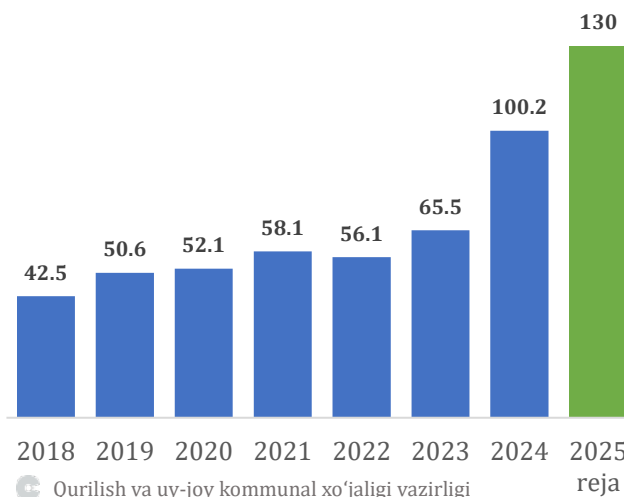
Tumanlar	2025-Ch1	Δ Ch4/Ch1	2025-Ch2	Δ Ch2/Ch1
Bektemir	11.20	-6.0%	10.28	-8.2%
Chilonzor	14.32	-4.1%	12.89	-10.0%
Mirobod	16.64	1.9%	15.40	-7.5%
Mirzo Ulug'bek	13.96	-4.2%	14.19	1.6%
Olmazor	12.69	-3.8%	12.32	-2.9%
Sergeli	11.07	-4.7%	9.88	-10.7%
Shayxontohur	14.81	-2.8%	14.47	-2.3%
Uchtepa	13.25	-4.2%	11.85	-10.6%
Yakkasaroy	15.87	-4.6%	14.29	-10.0%
Yashnobod	12.91	-3.8%	12.09	-6.3%

- Hisobot davrida **Toshkent shahri** tumanlar kesimida ikkilamchi uy-joy bozorida narxlar umumiy **pasayishi** 2-chorakka qaraganda biroz tezlashdi.

- **Sergeli, Uchtepa, Chilonzor, Yakkasaroy va Bektemir** tumanlarida **10%** atrofida arzonlashuvi kuzatildi. Faqatgina **Mirzo Ulug'bek** tumanida (**+1.6%**) narx o'sishi qayd etildi. Boshqa tumanlarda, jumladan, **Shayxontohur** (**-2.3%**) va **Olmazor** (**-2.9%**) tumanlarida narxlar biroz arzonlashdi.

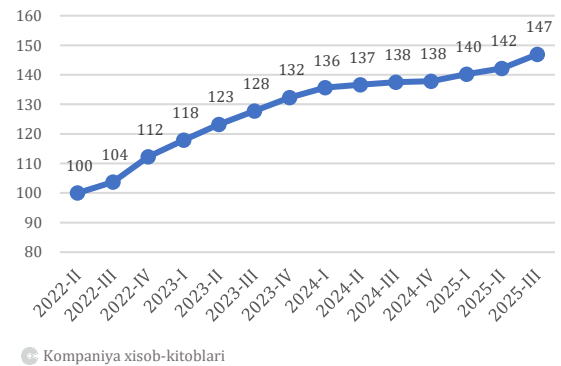
UY-JOY QURILISHI

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



UY-JOY INDEKSI

- Respublikamizda, **uy-joy indeksi** oxirgi yillarda o'sish tendensiyasini qayd etmoqda. Xususan, indeks shuni ko'rsatmoqdaki, hisobot davrida 2022-yil 2-chorakka solishtirganda uy-joy narxlari **47%**ga oshgan. Ushbu tendensiya, 2020-2023-yillarda uy-joy narxlarining o'rtacha **70-80%**ga oshganini qayd etgan IMRSning 2024-yildagi tahliliy xulosalari bilan hamohangdir. Indeks 2024-yil davomida biroz o'sishda sekinlashdi, ammo 2025-yildan boshlab o'sish tendensiyasi yana davom etmoqda. Bunga sabab, davlat uy-joy dasturlari, aholi real daromadlarining o'sishi, urbanizatsiya tendensiyasining kuchayishi hamda yillik **2%** demografik o'sish barcha hududlarda uy-joyga bo'lgan talabni oshirmoqda.



- Ikkilamchi bozorda milliy valyutadagi narxlarning pasayishiga qaramasdan, umumiy uy-joy indeksining o'sishda davom etishi uning ko'proq AQSH dollari asosida baholanishi bilan izohlanadi.

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

IJARA BOZORI

- Hisobot davrida O'zbekiston ijara bozorida narxlar o'rtacha **4.2%**ga pasaydi. Eng yuqori ijara narxlari **Toshkent shahri (96.5 ming so'm/m²)**, **Toshkent viloyati (68.8 ming so'm/m²)** va **Samarqand (60.3 ming so'm/m²)** hududlarida bo'lib, bu hududlarda ham narxlar biroz pasaygan.

- Eng katta pasayish **Farg'ona (-16.0%)**, **Andijon (-15.5%)** viloyatlari va **Qoraqalpog'iston** Respublikasida (-15.7%) qayd etilgan bo'lsa, **Jizzax**, **Navoiy**, **Sirdaryo** va **Qashqadaryo** viloyatlarida biroz o'sish kuzatildi. Qolgan viloyatlarda esa chorak mobaynida narxlar biroz arzonlashgan.
- Vodiy hududlarida qayd etilgan narxlarning pasayishi, o'tgan yillarda yuqori talab natijasida shakllangan narxlarning bozor tomonidan "tabiiy korreksiya" qilinishi bilan izohlash mumkin. Jizzax va Qashqadaryodagi o'sish esa, aksincha, nisbatan pastroq narxlar tufayli iqtisodiy faollikning jonlanishi natijasida boshqa hududlar bilan narx tafovutining qisqarayotgani bo'lishi mumkin.
- Toshkent shahar tumanlari kesimida ijara bozorida narxlar **umumiy pasayish tendensiyani** ko'rsatmoqda.
 - Eng sezilarli pasayish **Yakkasaroy (-7.8%)**, **Olmazor (-7.5%)** va **Shayxontohur (-6.7%)** tumanlarida qayd etildi.
 - Aksincha, faqatgina **Yashnobod (+1.4%)** tumanida ijara narxlari barqaror saqlanib qoldi.

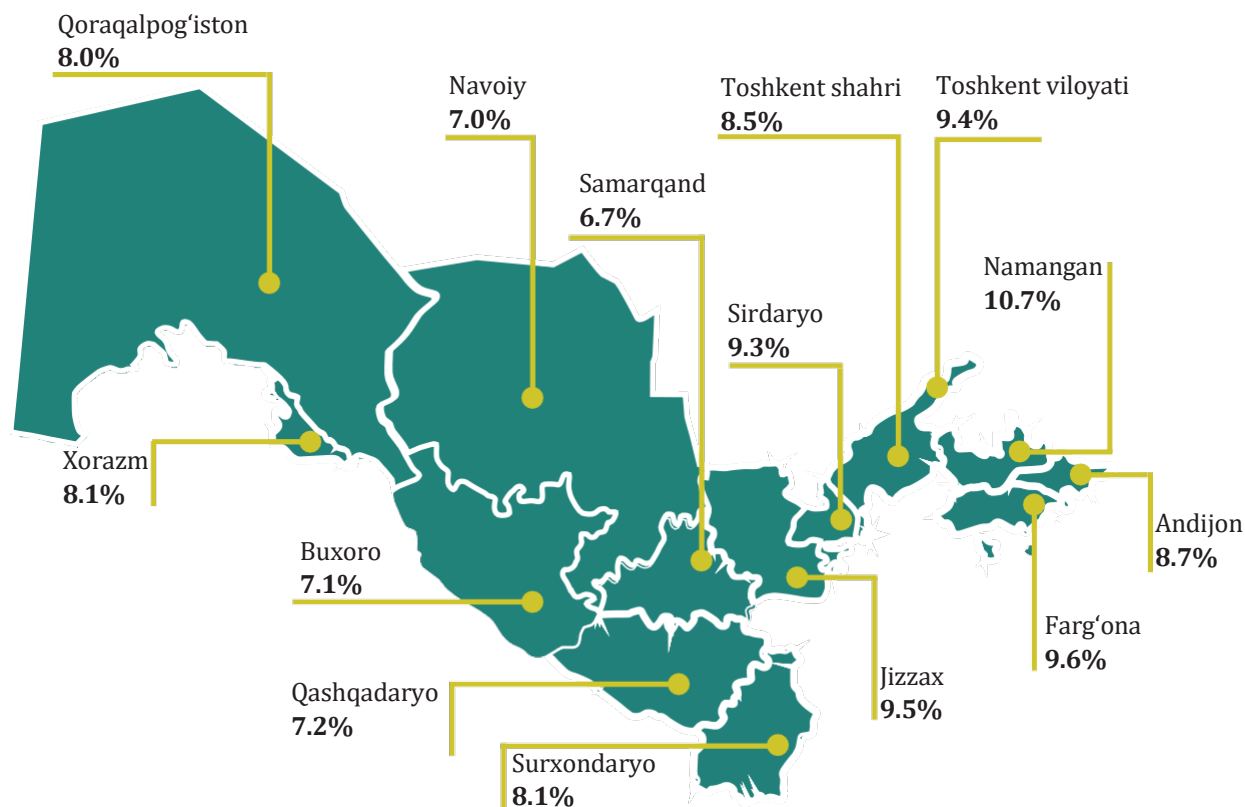
Hududlar bo'yicha ijara narxlari (ming. so'm/m²)

Hududlar	2025-Ch2	Δ Ch2/Ch1	2025-Ch3	Δ Ch3/Ch2
Andijon	57.1	-10.3%	48.3	-15.5%
Buxoro	42.3	-8.2%	42.2	-0.2%
Jizzax	40.1	-5.1%	42.2	5.4%
Navoiy	39.1	-9.2%	39.8	1.9%
Namangan	54.4	-2.0%	50.7	-6.8%
Samarqand	63.5	-1.7%	60.3	-4.9%
Sirdaryo	42.9	-2.2%	43.4	1.2%
Surxondaryo	40.7	7.2%	39.8	-2.2%
Toshkent viloyati	70.5	-4.4%	68.8	-2.5%
Toshkent shahri	99.7	-3.4%	96.5	-3.2%
Farg'ona	54.6	0.7%	45.9	-16.0%
Xorazm	41.7	-2.1%	41.0	-1.7%
Qashqadaryo	37.9	1.4%	38.6	1.9%
Qoraqalpog'iston	42.9	-4.6%	36.2	-15.7%

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

Tumanlar	2025-Ch1	Δ Ch4/Ch1	2025-Ch2	Δ Ch2/Ch1
Bektemir	69.2	-8.1%	67.6	-2.4%
Chilonzor	96.2	-3.2%	94.1	-2.1%
Mirobod	136.7	1.5%	130.3	-4.7%
Mirzo Ulug'bek	108.8	-5.2%	103.8	-4.6%
Olmazor	95.2	3.2%	88.1	-7.5%
Sergeli	79.2	-1.8%	77.2	-2.5%
Shayxontohur	119.0	-7.8%	111.0	-6.7%
Uchtepa	86.6	-6.2%	85.7	-1.0%
Yakkasaroy	126.9	1.8%	117.1	-7.8%
Yashnobod	95.2	-5.2%	96.5	1.4%
Yunusobod	98.6	-3.5%	96.5	-2.1%

IJARA RENTABELLIGI (YILLIK)



- Hududlar kesimida ijara rentabelligi ko'rsatkichlari bir-biridan 4%gacha farq qilmoqda. Eng yuqori yillik rentabellik **Namangan (10.7%)**, **Farg'ona (9.6%)**, **Jizzax (9.5%)**, **Toshkent (9.4%)** va **Sirdaryo (9.3%)** viloyatlari kuzatiladi. Rentabellik nisbatan pastroq bo'lgan hududlar esa **Buxoro (7.1%)** **Navoiy (7.0%)** va **Samarqand (6.7%)** viloyatlari bo'ldi. **Toshkent shahri** bu ko'rsatkich **8.5%** ni tashkil etdi.

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

- Bir qarashda uy-joy narxlarining pasayishi salbiy holatdek tuyulishi mumkin, biroq O'zbekiston sharoitida bu jarayonni bozor uchun **ijobiy signal** va uning sog'lomlashayotgani belgisi sifatida baholash mumkin.

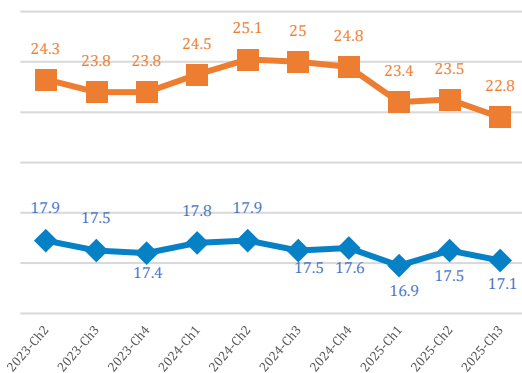
- Taklif hajmining kengayishi:** Poytaxt va yirik shaharlarda so'nggi yillarda qurilish hajmining jadal sur'atlarda o'sishi hamda ko'plab yangi turar-joy majmualarining foydalanishga topshirilishi bozordagi taklifni sezilarli darajada oshirdi. Birlamchi bozordagi taklifning bunday kengayishi, o'z navbatida, ikkilamchi segmentga ham zanjir reaksiyasi sifatida ta'sir ko'rsatdi. Natijada, bozorda talab va taklif o'rtasidagi muvozanat tiklanib, bozor o'z-o'zini "tabiiy korreksiya" qilishiga sabab bo'lmoqda. Bu holat xaridorlar uchun tanlov imkoniyatini kengaytirib, uy-joy bozorida raqobatdosh muhitni mustahkamlamoqda.
- Bozorning barqarorlashuvi:** 2021-2024-yillarda kuzatilgan narxlarning yuqori o'sish sur'atlari bozorning ma'lum darajada "qizib ketgani"dan daloat berdi. Joriy narxlarning biroz qaytishi - bu bozorning me'yorlashuv holati bo'lib, bu bozorning kelajakda "narx pufagi" hosil bo'lishini oldini oladi va uni barqaror rivojlanish bosqichiga olib chiqadi.
- Aholi uchun imkoniyatlarning kengayishi:** Narxlarning hamyonbop bo'lishi uy-joyga muhtoj aholi qatlami, ayniqsa, yosh oilalar uchun xarid imkoniyatlarini oshiradi.

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

IPOTEKA BOZORI

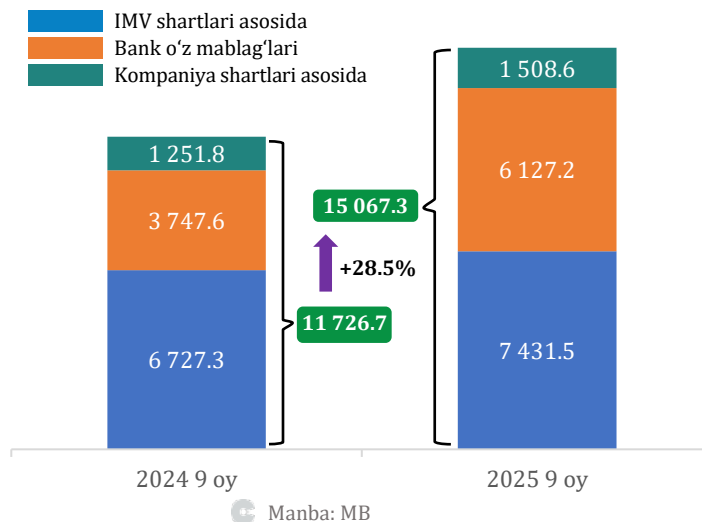
- 2025-yilning 3-choragida ipoteka kreditlari uchun ajratilgan umumiy mablag'lar hajmi o'tgan yilning mos davriga nisbatan **28.5%** ga o'sib, **15 067.3 mlrd. so'mni** tashkil etdi. Bu o'sishning asosiy omili bank o'z mablag'lari hisobidan ajratilgan ipoteka kreditlarining qariyb ikki barobarga ko'paygani hisoblanadi (3 747.6 mlrd. so'mdan 6 127.2 mlrd. so'mga). Bu esa jami o'sishning **70%**dan ortig'iga to'g'ri kelmoqda.
- Hisobot davrida ipoteka kreditlari soni o'tgan yilning mos davriga nisbatan **17.1%** ga o'sib, **50 100** taga yetgan. Bu o'sishning asosiy qismi birlamchi bozordagi ipotekalar hisobiga to'g'ri keladi.

Ajratilgan ipoteka kreditlarining o'rtacha foiz stavkasi



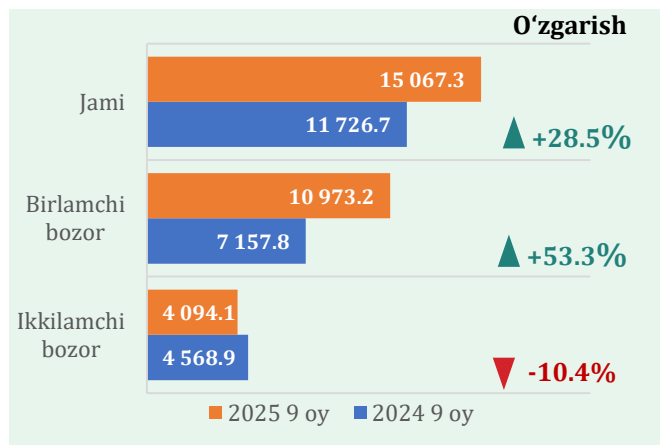
Manba: MB

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

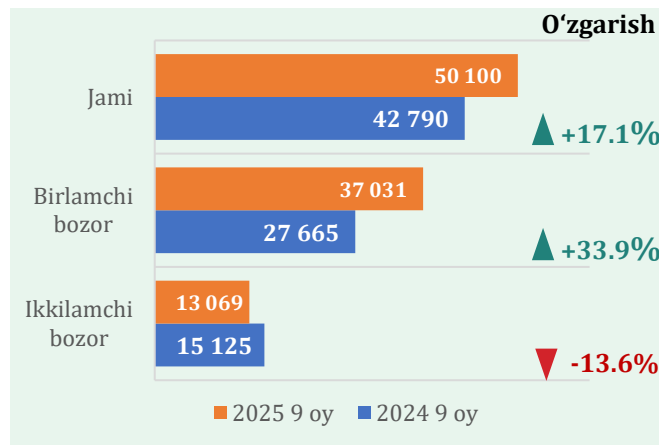


- Ipoteka kreditlari bo'yicha o'rtacha tortilgan foiz stavkalari 2024-yilning mos davriga nisbatan pasaygan. Bu holat ipoteka bozorida resurs xarajatlari kamayishi yoki raqobat o'sishi natijasida bank marjalarining pasayishi bilan izohlanishi mumkin.
 - Xususan, hisobot davrida IMV shartlari asosida ajratilgan kreditlarning o'rtacha foiz stavkasi o'tgan chorakka nisbatan **17.5%** dan **17.1%** ga, banklarning o'z mablag'lari hisobidan ajratilgan kreditlar stavkasi **23.5%** dan **22.8%** ga tushgan. Banklarning o'z mablag'lari hisobidan moliyalashtirilgan kredit stavkalari IMV tomonidan taklif etilayotganiga nisbatan yuqori bo'lishiga qaramasdan, jami o'sishning **70%**dan ortig'i aynan bank o'z mablag'lari hissasiga to'g'ri kelayotgani banklar IMV tomonidan qamrab olinmagan birlamchi bozordagi qo'shimcha talabni muvaffaqiyatli o'zlashtirayotganidan dalolat beradi.

Ipotekalar hajmi (mlrd. so'm)



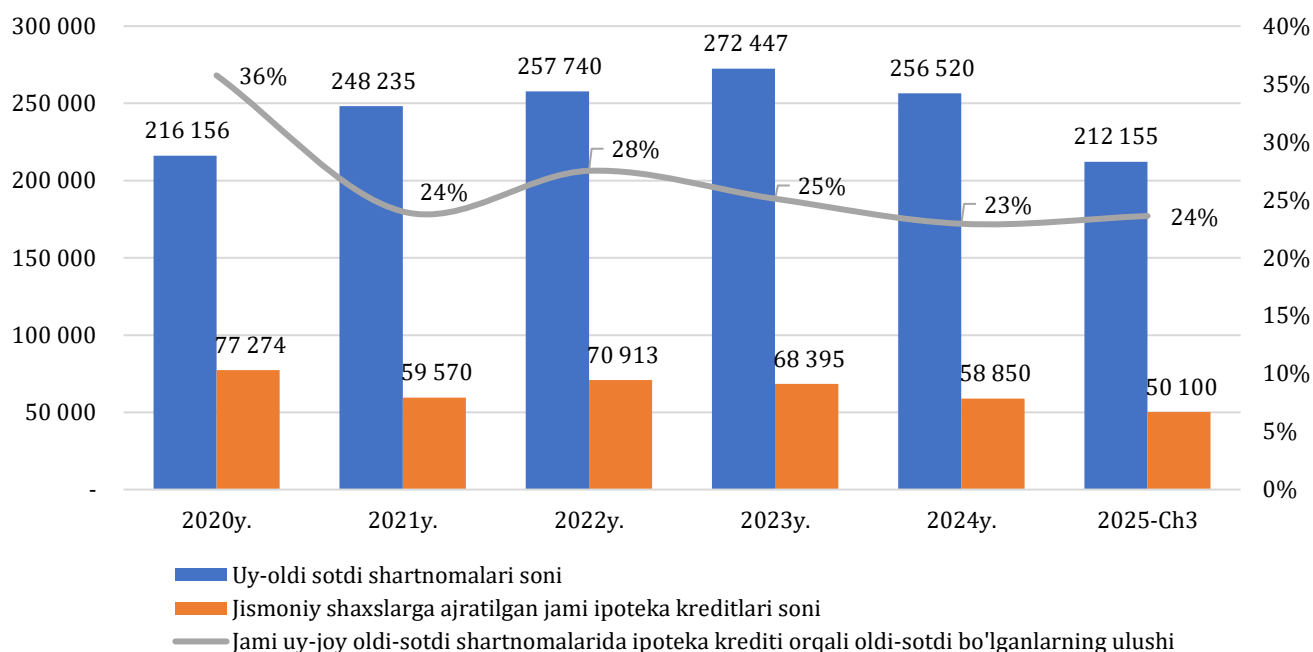
Ipotekalar soni (dona)



Manba: MB

- Hisobot davrida ipoteka kreditlarining umumiy hajmi o'tgan yilga nisbatan **28.5%**ga va soni **17.1%**ga o'sishni qayd etdi. Bu o'sishning asosiy sababi birlamchi bozordagi ipoteka hajmining **53.3%**ga va soni esa **33.9%**ga sezilarli ortganidir. Ayni paytda, ikkilamchi bozordagi ipoteka hajmi **10.4%**ga soni esa **13.6%**ga qisqargan. Birlamchi bozordagi ipoteka hajmining bunday sezilarli o'sishini, asosan, ikkilamchi bozorga nisbatan taklif etilayotgan imtiyozliroq kredit shartlari va xaridorlarning yangi, zamonaviy uy-joylarga bo'lgan talabi (*tanlovi*) ortib borayotgani bilan izohlash mumkin.

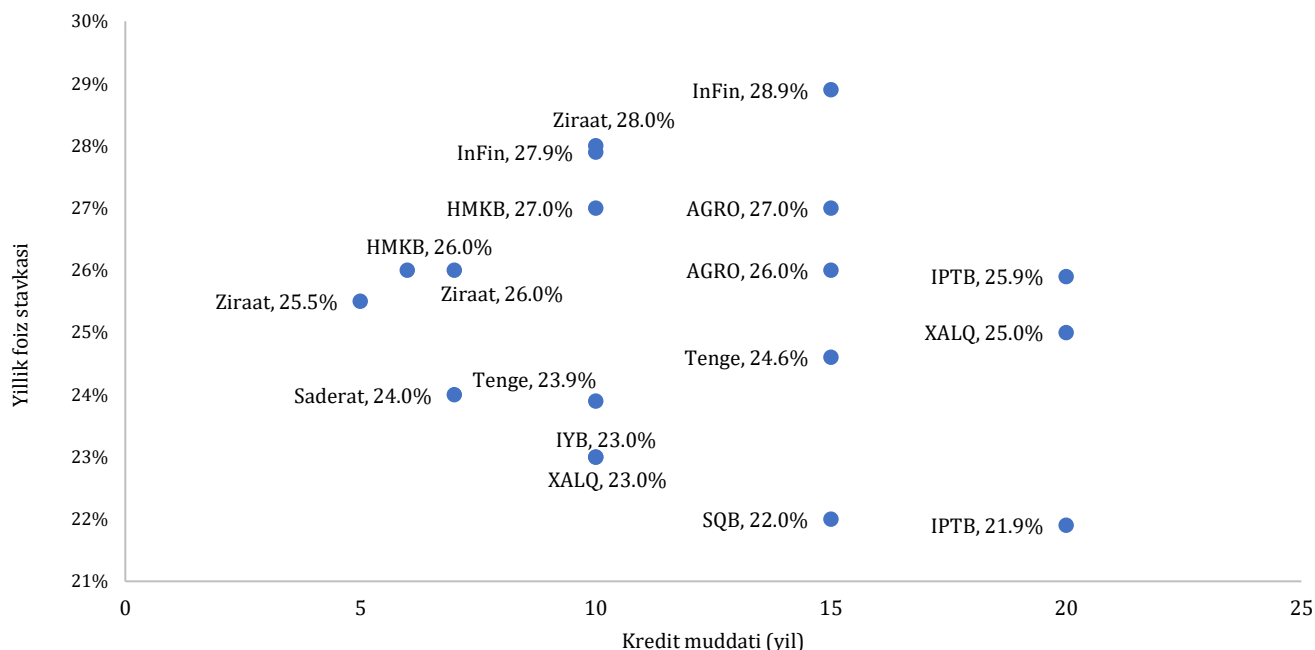
Jami uy-joy oldi-sotdi shartnomalari soni va ajratilgan ipoteka kreditlari soni



Manba: MB, Iqtisodiy tadqiqotlar va islohotlar markazi

- Uy-joy bozorining ipoteka bilan to'yinganlik darajasi 2020-yilda eng yuqori cho'qqiga chiqib, **36%** ni tashkil etdi. Keyingi yillarda esa bozorning ipoteka bilan to'yinish darajasi biroz pasayib, **23-28%** oralig'ida saqlanib qoldi. 2024-yilda uy-joy oldi-sotdi shartnomalari soni 2023-yilga nisbatan pasaygan bo'lsada, 2025-yil davomida bozorda jonlanish kuzatildi va 9 oy davomida **212,2** mingga yaqin shartnoma qayd etildi. Agar joriy o'sish sur'ati yil oxirigacha saqlanib qolsa, 2025-yil yakunida umumiy shartnomalar soni o'tgan yilgidan sezilarli darajada oshishi kutilmoqda.

Tijoriy ipoteka kreditlarining foiz stavkalari va muddatlari*



- Bozorda tijoriy shartlar asosida ajratilayotgan ipoteka kreditlari **20** yil muddatgacha bo'lib, foiz stavkasi yillik **21.9%-28.9%** tashkil etmoqda.

*Ma'lumotlar 01.10.2025 holati uchun faol.

“O‘zbekiston ipotekani qayta moliyalashtirish kompaniyasi” AJ tomonidan aholi uchun energiya resurslarini tejashga va yashash sharoitini yaxshilashga qaratilgan **“Yashil ta’mir”** imtiyozli ipoteka dasturi taqdim etilmoqda.

“Yashil ta’mir” – bu mamlakatimizdagi ko‘p qavatli kvartiralar va xonadonlarning energiya samaradorligini oshiruvchi zamonaviy materiallar va jihozlar yordamida ta’mirlash uchun ajratiladigan maxsus kredit dasturidir.



Jahon miqyosida barqaror rivojlanish va “yashil” iqtisodiyotga o‘tish global kun tartibining muhim masalalaridan biriga aylanib borayotgan bir sharoitda, O‘zbekistonda ham ushbu yo‘nalishda muhim qadamlar tashlanmoqda. Shunday tashabbuslardan biri “O‘zbekiston ipotekani qayta moliyalashtirish kompaniyasi” AJ tomonidan Osiyo Taraqqiyot Banki bilan yaqin hamkorlikda amalga oshirilayotgan “Yashil ta’mir” ipoteka dasturidir. Ushbu dastur mamlakatimizdagi mavjud ko‘p qavatli uylar va xonadonlarning **energiya samaradorligini oshirish** orqali aholi turmush farovonligini yuksaltirish, **energiya resurslarini tejash** va **atrof-muhitga salbiy ta’sirni kamaytirish** kabi bir nechta strategik maqsadlarni o‘zida mujassam etgan. Dasturning asosiy maqsadi – energiya tejovchi jihozlar va ta’mirlash vositalari uchun moliyaviy imkoniyatlar yaratish, shuningdek, ishtirokchi moliya tashkilotlarini uzoqroq muddatga mo‘ljallangan kreditlar ajratishga undashdan iborat. Bugungi kunda ishtirokchi tijorat banklari (*Turon bank, Orient Finans Bank, Xalq Banki, Hamkorbank, Agrobank, SQB*) tomonidan ushbu dastur doirasida **170 mln** so‘mgacha bo‘lgan miqdorda, yillik **19-23%**gacha bo‘lgan stavkalarda kreditlar taklif qilinmoqda.

Aholini moliyaviy qo‘llab-quvvatlash va dastur jozibadorligini oshirish maqsadida davlat tomonidan muhim imtiyozlar ham joriy etilgan. Xususan, O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining 2025-yil 27-martdagi PF-63-sonli Farmoniga asosan, 2025-yil 1-iyuldan boshlab ajratiladigan “Yashil ta’mir” kreditlari bo‘yicha yillik foiz stavkasining **19%**dan yuqori bo‘lgan qismi, biroq **4%**lik punktdan oshmagan miqdori Energiya samaradorligi milliy agentligi tomonidan qoplab berilishi belgilangan. Loyihaning moliyaviy asosi Osiyo Taraqqiyot Bankining maxsus kredit liniyalari (jumladan, 179 mlrd so‘m va 39 mlrd so‘mlik tijoriy liniya) hamda O‘zbekiston moliya bozorida ilk bor muomalaga chiqarilgan 50 mlrd so‘mlik “yashil obligatsiyalar”dan jalb qilingan salmoqli mablag‘lar hisobidan shakllantirilgan.

Shuni alohida ta’kidlash joizki, ushbu moliyaviy mahsulot Xalqaro Kapital Bozori Assotsiatsiyasi (ICMA) va Ostona Xalqaro Moliya Markazi (AIFC) kabi nufuzli tashkilotlarning “Yashil obligatsiyalar tamoyillari”ga to‘liq mos keladi, bu uning xalqaro standartlarga javob berishini va shaffofligini tasdiqlaydi. Hozirgi kunda Respublika qonunchiligida binolarni yoki ularni ta’mirlashni “yashil” deb e’tirof etadigan standartlar ishlab chiqish jarayoni ketmoqda. Shu bois, ushbu loyiha an’anaviy ta’mirlash qoidalariga mos holda, kelajakda shakllanadigan “Yashil ta’mir” ipotekalari uchun bir muqaddima bo‘lib xizmat qiladi. Binobarin, “Yashil ta’mir” dasturi shunchaki moliyaviy mahsulot bo‘lib qolmay, balki mamlakatda “yashil qurilish” sohasida milliy standartlarni va me’yoriy-huquqiy bazani yaratish uchun amaliy poydevor vazifasini o‘tamoqda hamda O‘zbekistonning iqlim bo‘yicha xalqaro majburiyatlarini bajarishiga xizmat qiladigan uzoq muddatli strategiyaning muhim tarkibiy qismidir.

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

Ipoteka krediti mahsulotlari va shartlari bo'yicha ma'lumot (01.09.2025 yil holatiga)

Me'zonlar	IMV	Kompaniya	Bank sektori
Ipoteka krediti maqsadi	Birlamchi bozorda uy-joy xaridi uchun	Birlamchi va ikkilamchi bozorda uy-joy xaridi uchun Uy-joy ta'miri uchun	Birlamchi va ikkilamchi bozorda uy-joy xaridi uchun
Maqbul qarz oluvchilar	Rasmiy va norasmiy* daromadga ega O'zbekistan Respublikasi fuqarolari va rezidentlari.		
Ipoteka kreditining yuqori miqdori	Toshkent shahri uchun 420 mln so'mgacha; Qoraqolpog'iston Respublikasi va viloyatlar uchun 330 mln so'mgacha	Toshkent shahrida xarid qilish uchun 800 mln so'mgacha; Qoraqolpog'iston Respublikasi va viloyatlar uchun 500 mln so'mgacha Turar-joy ta'miri uchun: - 170 mln so'mgacha.	2 mlrd so'mgacha
Ipoteka krediti muddati	≤ 20 yil		
Foiz stavkasi	**17.5%	Birlamchi – MB qayta moliyalash stavkasi** + 6% Ikkilamchi - 22%	24.5% dan boshlab
Boshlang'ich to'lov	≥15%	≥25%	≥15%
LTV	≤ 85%	≤ 75%	≤ 85% gacha
DTI	≤ 50%		
Kredit qaytarish jadvali	Har oylik to'lov annuitet yoki differensial shaklda.		
Ipoteka kreditining garovi	Ipoteka krediti hisobiga sotib olingan turar-joy mulki		≥125%
Qarz oluvchi yoshi	18-60 yosh		
Turar joy sug'urtasi	Sug'urta talab qilinmaydi	Turar-joyning 100% qayta tiklash qiymati	Turar-joyning 100% qayta tiklash qiymati
Foydalanish cheklovi	2024-yil 1-maydan keyin 1-marotaba foydalanayotgan bo'lishi	Qayta foydalanish imkoniyati mavjud	
Qaysi banklardan olish mumkin:			

* **21.04.2025-yildagi PF-70-sonli FARMONGA binoan**, qarz oluvchi rasmiy ish haqi ko'rinishidagi daromadga ega bo'lmasa, quyidagi ko'rinishdagi daromadlarga ega bo'lishi lozim:

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

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

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

Me'zonlari	Tijoriy resurslar	IMV	Yashil ta'mir (tijoriy resurslar)	Yashil ta'mir (OTB resurslari)
Maqsad:	1. Birlamchi va Ikkilamchi uy bozoridagi (kadastr mavjud) yangi qurilgan uy-joyni sotib olish uchun; 2. Turar-joyni ta'mirlash. Tarkibiy o'zgartirishlar (rekonstruksiya) bunga kirmaydi.	Birlamchi uy-joy bozoridagi (kadastr mavjud), yangi qurilgan uy-joyni sotib olish uchun.	Qarz oluvchi yashab turgan xonadonni qayta ta'mirlash uchun. Tarkibiy o'zgartirishlar (rekonstruksiya) bunga kirmaydi.	
Kreditlashga muvofiq turar-joy turi:	Yakka tartibda qurilgan uy-joylar, yoki ko'p qavatli uydagi xonadonlar.	Ko'p qavatli uydagi xonadonlar.	Qarz oluvchi ro'yxatan o'tgan yakka tartibda qurilgan uy- joylar (hovli), yoki ko'p qavatli xonadonlarni qayta ta'mirlash uchun.	
Maqbul qarz oluvchilar:	Daromad manbalariga ega bo'lgan O'zbekiston Respublikasi fuqarolari va rezidentlari.			
Ipoteka krediti limiti: (So'mda)	Turar-joyni sotib olish uchun: Toshkent shahri: - 800 mln so'mgacha Qoraqalpog'iston Respublikasi va viloyatlar uchun: - 500 mln so'mgacha. Turar-joy ta'miri: - 170 mln so'mgacha	Toshkent shahri uchun: - 800 mln so'mgacha Viloyatlar va Qoraqalpog'iston Res. uchun: - 500 mln so'mgacha	Turar-joy ta'miri uchun: - 170 mln so'mgacha	Turar-joy ta'miri uchun: - 140 mln so'mgacha
Ipoteka kreditining muddati:	Sotib olish va ta'mirlash uchun: - Kamida 10 yil.	≤ 20 yil	≤ 10 yil	
Foiz stavkasi:	Cheklov yo'q (banklar bo'yicha foiz stavkasi o'zgarishi mumkin)	≤ Markaziy bank stavkasi + 6%	Tijoriy shartlarda (banklar bo'yicha foiz stavkasi o'zgarishi mumkin)	
Oldindan to'lov:	Sotib olish uchun: Uy-joy narxining kamida 25%. Ta'mirlash uchun: Talab qilinmaydi.	≥ 25%		
Kredit miqdorining uy qiymatiga nisbati (LTV)	LTV ≤ 75%.			
DTI:	DTI ≤ 50% (Qarzdor va birgalikda qarz oluvchilarning jami joriy kredit to'lovlarini hisobga olgan holda sof daromadidan)			
Kredit qaytarish jadvali:	Har oylik to'lov, annuitet yoki differensial shaklida, imtiyozli davrsiz bo'lishi kerak.	Har oylik to'lov, annuitet yoki differensial shaklida, imtiyozli davrsiz bo'lishi kerak.	Har oylik to'lov, annuitet shaklida, imtiyozli davrsiz bo'lishi kerak.	Har oylik to'lov, annuitet yoki differensial shaklida, imtiyozli davrsiz bo'lishi kerak.
Ipoteka kreditining garovi:	Ipoteka krediti ostidagi (sotib olinadigan yoki ta'mirlanadigan) uy- joy.	Ipoteka krediti hisobiga sotib olingan turar joy mulki	Ta'mirlanadigan uy-joy.	Ta'mirlanadigan uy-joy.
Qarz oluvchi yoshi:	18-60 yosh			
Me'zonlari	Tijoriy resurslar	IMV	Yashil ta'mir (tijoriy resurslar)	Yashil ta'mir (OTB resurslari)
Qarz oluvchi yoshi:	18-60 yosh			

Turar joyning geografik joylashuvi:	Mamlakat bo'ylab		
Kreditning qayta moliyalashtirish paytidagi holati:	Muddati o'tgan qarzdorligi bo'lmasligi kerak.		
Turar-joy sug'urtasi:	Turar-joyning 100% qayta tiklash qiymati.		
Turar-joy mulkini baholash:	Maxsus litsenziyaga ega mustaqil baholovchi tomonidan baholanishi kerak.		
Ikkinchi ipoteka krediti:	Mumkin.	Mumkin.	Mumkin emas.
Qaysi banklardan olish mumkin:			

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Xalilulloh Hamidov
Vazirlar Mahkamasi
huzuridagi Makroiqtisodiy
va hududiy tadqiqotlar
instituti direktor
o'rinbosari



So'nggi yillarda O'zbekiston uy-joy va ipoteka bozori iqtisodiy faollik, davlat dasturlari hamda moliyaviy institutlar ishtirokidagi chuqur o'zgarishlar davrini boshdan kechirmoqda. Uy-joy narxlarining barqarorlashuvi, ikkilamchi bozordagi faollikning ortishi va yangi qurilishlarning hajman kengayishi sektorda muvozanatli o'sish tendensiyasini shakllantirmoqda. Ipoteka kreditlash tizimi bosqichma-bosqich diversifikatsiyalanib, davlat dasturlari bilan bir qatorda tijorat ipotekasi ulushi kengaymoqda. Foiz stavkalarining pasayishi, banklararo raqobatning kuchayishi va raqamli texnologiyalarning joriy etilishi aholining turli daromad guruhlari uchun uy-joy sotib olish imkoniyatlarini yanada kengaytirmoqda.

Ikkilamchi bozorda shakllanayotgan yuqori talab, valyuta kursi bo'yicha kutilmalar va narxlar differensialining davom etishi ipoteka portfelinig kengayishiga turtki bo'ldi. Shu bilan birga, ipoteka obligatsiyalari bozorining rivojlanishi, qayta moliyalashtirish mexanizmlarining takomillashuvi va uzoq muddatli past foizli mahsulotlarning paydo bo'lishi sektorda barqaror moliyalashtirish poydevorini mustahkamlamoqda.

Xulosa qilib aytganda, ipoteka bozori O'zbekiston moliya tizimining strategik segmentiga aylanib bormoqda. Uning rivoji nafaqat uy-joy siyosatini, balki iqtisodiyotdagi investitsiya oqimlarini, bank sektorining likvidlik boshqaruvini va aholining farovonlik darajasini belgilovchi muhim omil sifatida shakllanmoqda."

Ma'lumki, bir necha yildan buyon Respublikamizda aholini zamonaviy va qulay uy-joylar bilan ta'minlash, ularning yashash sharoitlarini yaxshilashga qaratilgan keng ko'lamlı davlat dasturi amalga oshirib kelinmoqda. Rasmiy manbalardan ko'rishimiz mumkin, so'nggi 5 yilda mamlakatimiz tijorat banklarida ipoteka kreditlari qoldig'i qariyb 3 baravar ko'payib, 76,0 trln. so'mni tashkil etdi.

Yildan-yilga aholi uchun qulay shartlarda uy-joy sotib olish, uy qurish, rekonstruksiya qilish, ta'mirlash, qayta moliyalashtirish kabi ipoteka krediti mahsulotlarining turlari ko'payib, tijorat banklari o'rtasida raqobat kuchayib bormoqda. Agar bir necha yil avval fuqarolar banklardan ipoteka krediti olish uchun xaftalab ovvora bo'lishgan bo'lsa, bugungi kunda banklar mijozlarga ipoteka krediti ajratish uchun turli-tuman qulayliklar yaratib berishmoqda, mijozlarni bankka jalb qilish uchun kurashmoqda.

"Biznesni rivojlantirish banki" ATB misolida aytadigan bo'lsam, 5 yil avval bank tomonidan jismoniy shaxslarga ipoteka kreditlari asosan qishloq joylarda namunaviy uy-joylar qurilishini moliyalashtirish uchun ajratilgan bo'lsa, ayni paytda jismoniy shaxslar uchun bankda o'ndan ortiq ipoteka krediti mahsulotlari mavjud.

Xulosa qilib aytganda, O'zbekistonda uy-joylar qurilishi ko'lamining kengaytirilishi aholining uy-joyga bo'lgan talablarini qondirilishi bilan birga, Respublikamizda YAIMning o'sishi, qurilish, sanoat, xizmat ko'rsatish, savdo va boshqa sohalarning izchil rivojlanishiga hamda yangi ish o'rinlarining yaratilishi, aholi daromadlarining oshishiga turtki bo'ladi. Shu munosabat bilan, ushbu sohani yanada rivojlantirish, aholining o'rta va past daromadga ega bo'lgan qatlamlari, qurilish-pudrat tashkilotlari hamda uy-joy qurilishi sohasiga aloqador korxona, idora, tashkilotlar uchun qo'shimcha imkoniyatlar yaratish maqsadga muvofiq, deb hisoblayman."



A'zam Tillayev
Ipoteka biznesini
rivojlantirish
departamenti direktori

