



**Ипотека
кредитлари
шарҳи**

**2024 йил I ярим йиллиги
учун**

Август 2024, Тошкент

МУНДАРИЖА

1	Ўзбекистонда уй-жой бозоридаги умумий ҳолат.....	2
2	2024 йил I ярим йиллигида ажратилган ипотека кредитлари.....	10
3	Тижорат банкларининг ўз маблағлари ҳисобидан ажратилган ипотека кредитлари	15
4	Кўп квартирали уй-жой қуриш учун пудрат ташкилотларини молиявий қўллаб-қувватлаш ҳолати.....	18

© Ўзбекистон Республикаси Марказий банки

Ҳудудларни ижтимоий-иқтисодий ривожлантириш борасида тижорат банклари фаолиятини мониторинг қилиш департаменти томонидан тайёрланган.

Фикр ва таклифларингиз учун:

Электрон манзил: sxolmurodov@cbu.uz

Тел: (71) 212 60 99 (ички-26479)

2024 йил I ярим йиллигида ўтган йилнинг мос даврига нисбатан мамлакатда бажарилган қурилиш ишлари ҳажмининг ошиши, аҳоли умумий даромадлари ва номинал иш ҳақи кўрсаткичларининг кўчмас мулк нархларига нисбатан юқори суръатларда ўсиши натижасида уй-жой бозорида талаб ва таклиф ўртасидаги мутаносиблик яхшиланмоқда.

Ҳисобот даврида уй-жойга бўлган талабни молиявий қўллаб-қувватлаш борасида тижорат банклари томонидан **26** минг нафар фуқароларга умумий қиймати **6,9** трлн. сўм миқдоридаги ипотека кредитлари ажратилиб, жорий йил 1 июль ҳолатига кредитлар қолдиғи **61,8** трлн. сўмга етди ёки ўтган йилнинг мос даврига нисбатан **21** фоизга ўсган.

Тижорат банкларининг ипотека маҳсулотларини кенгайтириши иккиламчи бозордан уй-жой сотиб олишга бўлган талабни оширмоқда. Таҳлилларга кўра, жорий йил январь-июнь ойларида иккиламчи бозордан квартиралар сотиб олиш учун ажратилган ипотека кредитлари миқдорининг ажратилган умумий ипотека кредитлари миқдоридаги улуши 2023 ва 2022 йил кўрсаткичларига нисбатан мос равишда **5** фоиз ва **13** фоиз бандга ошган (1-жадвал).

1-жадвал. Ипотека кредитларининг асосий кўрсаткичлари

Кўрсаткичлар	2022 йил 6 ойи	2023 йил 6 ойи	2024 йил 6 ойи
Ажратилган ипотека кредитлари, млрд. сўмда	6 531,1	7 008,4	6 883,9
- бирламчи бозорда	5 336,9	3 995,1	3 867,8
- иккиламчи бозорда	1 194,2	3 013,4	3 016,1
“Янги тартиб” доирасида ажратилган ипотека кредитлари*, млрд. сўмда	3 629,9	3 205,9	3 238,8
"Қишлоқ қурилиш инвест" ИК ва "Ўзшаҳар қурилиш инвест" ИК уйларига, млрд. сўмда	1 426,9	681,8	432,3
Банк ўз имкониятлари доирасида ажратилган ипотека кредитлари, млрд. сўмда	1 384,9	2 034,5	2 366
Компания шартлари доирасида ажратилган ипотека кредитлари, млрд. сўмда	89,4	1 086,3	847,1
Ипотека кредитлари қолдиғи,	01.07.2022 й.	01.07.2023 й.	01.07.2024 й.
трлн. сўмда	40,5	51,1	61,8

Изоҳ. “Янги тартиб” доирасида ажратилган ипотека кредитлари сифатида Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2024 йил 30 апрелдаги ПФ-70-сон Фармонида асосан тижорат банклари томонидан марказлашган маблағлар ҳисобидан ажратилган ипотека кредитлари кўрсатилган.

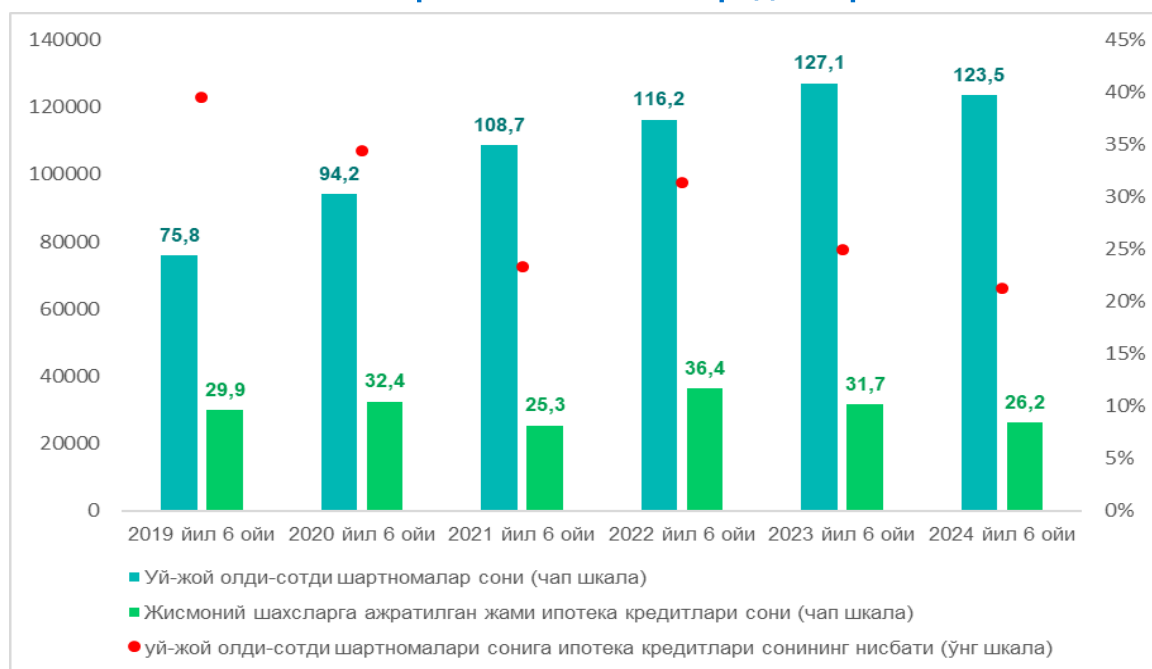
Қарз олувчиларнинг тўлов қобилиятини баҳолашда скоринг таҳлилларининг такомиллашуви норасмий даромадга эга бўлган фуқароларнинг ипотека кредити олиш имкониятини кенгайтирмоқда. Жорий йил 6 ойида ажратилган ипотека кредитларининг **22** фоизи (1 546 млрд. сўми) мазкур фуқароларга йўналтирилган. Айниқса, ушбу

ипотека маҳсулотини оммалаштириш ва такомиллаштиришда **Халқ банки** (652,6 млрд. сўм ажратган) ва **Давр банк** (449 млрд. сўм) фаол иштирок этиб келмоқда.

Шу билан бирга, ипотека кредитларининг **208** млрд. сўми **улушдор жисмоний шахсларга** ажратилган бўлиб, унинг асосий қисми **Ориент финанс банк** (85 фоизи) ҳамда **Ўзмиллийбанк** (9 фоизи) ҳиссасига тўғри келади.

Қайд этиш жоизки, ҳисобот даврида уй-жой олди-сотди шартномалар сони **123,5** мингтани ташкил этиб, ўтган йилнинг мос даврига нисбатан **3** фоизга камайган (1-расм). Турар-жой сотиб олиш учун талаб даражасининг камайиши таъсирида **бирламчи** бозорда уй-жой нархлари ошиши **7,2** фоизни (2023 йилнинг 6 ойига нисбатан **3,7** фоиз бандга кам ўсган), **иккиламчи** бозорда **4,5** фоизни (7,3 фоиз банд кам ўсган) ташкил қилиб, ўсиш суръатлари бироз секинлашган.

1-расм. Жами ипотека кредитлари олди-сотди шартномалари ва ажратилган ипотека кредитлари сони



Манба: Ўзбекистон Республикаси Адлия вазирлиги

Худудлар кесимида олди-сотди шартномалар сонининг камайиш кўрсаткичлари **Навоий (-25 фоиз)**, **Тошкент шаҳри (-11 фоиз)**, **Жиззах (-8 фоиз)** ва **Тошкент вилоятида (-8 фоиз)** кузатилган бўлса, ўсиш кўрсаткичлари **Андижон (15 фоиз)**, **Қашқадарё (11 фоиз)** вилоятларида қайд этилди. Ипотека кредитлари орқали уй-жой сотиб олиш тенденцияси ўтган йилнинг мос даврига нисбатан **Сирдарёда 15** фоиз бандга, **Жиззахда 11** фоиз бандга, **Қашқадарёда 10** фоиз бандга камайган (2-жадвал).

2-жадвал. 2022-2024 йилларнинг I ярим йиллигида уй-жой олди-сотди шартномалари сони ва ажратилган ипотека кредитларининг уй-жой олди-сотди шартномаларига нисбатининг ўзгариши, фоизда

Худудлар номи	2022 йил I ярим йиллиги		2023 йил I ярим йиллиги		2024 йил I ярим йиллиги	
	Ажратилган ипотека кредитлари сонининг олди-сотди шартномаларга нисбати	Олди-сотди шартномалари сонининг ўтган йилнинг мос даврига нисбатан ўзгариши	Ажратилган ипотека кредитлари сонининг олди-сотди шартномаларга нисбати	Олди-сотди шартномалари сонининг ўтган йилнинг мос даврига нисбатан ўзгариши	Ажратилган ипотека кредитлари сонининг олди-сотди шартномаларга нисбати	Олди-сотди шартномалари сонининг ўтган йилнинг мос даврига нисбатан ўзгариши
Ўзбекистон Республикаси	31%	7%	25%	9%	21%	-3%
Қорақалпоғистон Р.	37%	4%	36%	30%	29%	-5%
Андижон в.	35%	8%	24%	5%	21%	15%
Бухоро в.	35%	25%	23%	2%	17%	3%
Жиззах в.	36%	17%	33%	23%	23%	-8%
Қашқадарё в.	43%	14%	34%	12%	24%	11%
Навий в.	39%	11%	36%	30%	37%	-25%
Наманган в.	38%	14%	20%	6%	18%	-1%
Самарқанд в.	35%	11%	24%	7%	23%	3%
Сурхондарё в.	50%	15%	31%	-11%	29%	4%
Сирдарё в.	32%	1%	35%	9%	20%	3%
Тошкент в.	25%	-6%	22%	5%	13%	-5%
Фарғона в.	38%	12%	22%	0,3%	21%	6%
Хоразм в.	44%	28%	34%	20%	27%	11%
Тошкент ш.	20%	1%	20%	11%	19%	-11%

Манбалар: Статистика агентлиги ва Марказий банк ҳисоб-китоби.

2024 йил январь-июнь ойларида уй-жой бозоридаги фаоллик ва нархлар ўсишининг секинлашуви тенденциясини энг аввало қуйидаги омиллар билан изоҳлаш мумкин:

Кўчмас мулк бозорида таклиф потенциалини сезиларли ошиши уй-жой сотиб олишда аҳолининг танлов имкониятларини кенгайтишида, пировардида бирламчи ва иккиламчи бозорда нархлар ўсишининг секинлашишида ўз аксини топмоқда. Жорий йил 6 ойида бажарилган жами қурилиш ишлари ҳажми **79,8** трлн. сўмни ташкил этиб, 2023 йилнинг мос даврига нисбатан **10,1** фоизга ошиши натижасида фойдаланишга топширилган хонадонлар сони **2,6** баробарга ошган ҳолда **17,9** мингтани ташкил этган.

2024 йил I ярим йиллиги натижалари таҳлилларига кўра, **Тошкент шаҳрида** 1 метр квадрат уй-жойларнинг ўртача нархи (**15,6 млн.сўм**) ўртача номинал ойлик иш ҳақи кўрсаткичларидан **1,8** баробар қимматроқ бўлган бўлса, 2023 йилнинг мос даврида ушбу қиймат **1,5** баробарни ташкил этган.

3-жадвал. Уй-жой нархларининг аҳоли харид қобилиятига нисбати, фоизда

Худудлар номи	1 метр квадрат уй-жой нархининг аҳоли жон бошига номинал ЯИМдаги нисбати		1 метр квадрат уй-жой нархининг аҳоли жон бошига умумий даромадлардаги нисбати		1 метр квадрат уй-жой нархининг ўртача ҳисобланган ойлик иш ҳақидаги нисбати	
	2023 йил I ярим йиллиги	2024 йил I ярим йиллиги	2023 йил I ярим йиллиги	2024 йил I ярим йиллиги	2023 йил I ярим йиллиги	2024 йил I ярим йиллиги
Қорақалпоғистон Р.	0,64	0,62	0,68	0,67	1,20	1,17
Андижон в.	0,60	0,68	0,59	0,68	1,31	1,47
Бухоро в.	0,45	0,55	0,49	0,58	1,38	1,64
Жиззах в.	0,42	0,47	0,53	0,61	1,18	1,32
Қашқадарё в.	0,66	0,71	0,68	0,72	1,53	1,63
Навоий в.	0,18	0,17	0,45	0,46	1,14	1,15
Наманган в.	0,77	0,92	0,75	0,93	1,54	1,86
Самарқанд в.	1,15	1,17	1,11	1,14	2,65	2,67
Сурхондарё в.	0,76	0,78	0,68	0,71	1,54	1,56
Сирдарё в.	0,41	0,44	0,54	0,61	1,17	1,27
Тошкент в.	0,44	0,46	0,73	0,81	1,62	1,79
Фарғона в.	0,62	0,69	0,60	0,68	1,38	1,51
Хоразм в.	0,53	0,59	0,49	0,54	1,18	1,32
Тошкент ш.	0,38	0,44	0,48	0,54	1,53	1,84

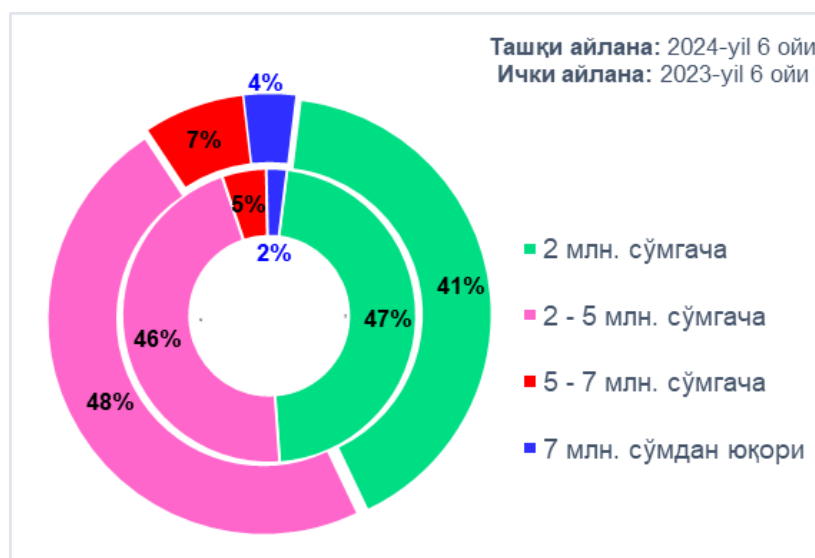
Манбалар: Статистика агентлиги ва Марказий банк ҳисоб-китоби.

Мазкур даврда 1 метр квадрат ўртача уй-жой нархи ўртача ҳисобланган ойлик иш ҳақида нисбатан **Самарқандда 2,67** ва **Тошкент вилоятида 1,79 баробар** юқори даражада шаклланган.

Уй-жой нархининг аҳоли жон бошига номинал ЯИМ ва аҳоли жон бошига умумий даромадларига нисбатан юқори номутаносиблиги **Самарқанд** вилоятида сақланиб қолмоқда (**3-жадвал**).

Ипотека кредитлари бўйича ўртача ойлик тўловлари таҳлиллари ипотека кредити мавжуд фуқароларнинг юқори ойлик тўловчилари категориялари улушида ўсиш тенденцияси давом этаётганлигини кўрсатмоқда. 2024 йил 6 ойида ипотека кредитлари бўйича **2 – 5 млн сўм, 5 – 7 млн сўм ҳамда 7 млн. сўмдан юқори** миқдордаги ойлик тўловчи қарз олувчилар улушида ўсиш жараёни қайд этилган бўлса, аксинча қуйи миқдордаги ойлик тўловларни амалга оширувчи фуқаролар улушида камайиш қайд этилган (2-расм).

2-расм. 2023-2024 йиллар I ярим йиллигида ипотека кредитлари бўйича ойлик ўртача тўловлари таркибий миқдори, фоизда



Манба: Ўзбекистон Республикаси Марказий банки ҳисоб-китоби

Ипотека кредитлари мавжуд **38,2** минг нафар фуқароларнинг кредитлари бўйича ўртача ойлик тўловлари миқдори республикада амалдаги ўртача номинал ойлик иш ҳақидан (*5 092,2 минг сўм*), **4,4** минг нафар қарз олувчилар эса аҳоли жон бошига умумий даромадлардан (*10,8 млн. сўм*) кўп миқдордаги тўловларни амалга ошириб келмоқда.

Мазкур ҳолат ушбу фуқароларнинг қўшимча норасмий даромадга эгаллиги билан ҳам боғлиқ бўлиши мумкин.

Ҳисобот даврида фуқароларнинг ажратилган ипотека кредитлари бўйича ўртача ойлик тўловлари миқдори ўтган йилнинг мос даврига нисбатан **16** фоизга (*415 минг сўм*) ошиб, **2 990** минг сўмга етган. Уй-жойга бўлган умумий талаб таклиф потенциалидан кўп ва нархлар аҳоли даромадларига нисбатан номутаносиб шаклланган ҳудудлар **Тошкент шаҳри (26 фоиз), Наманган (16 фоиз) ва Фарғонада (16 фоиз)** ипотека кредитлари бўйича ойлик тўловлар миқдори бошқа ҳудудларга қараганда тезроқ ўсган.

Шунингдек, уй-жойга бўлган талаб омиллари таҳлиллари кўчмас мулк бозоридаги фаоллик ва нархлар ўсишининг пасайиш цикли қисқа муддатли характерга эга эганлиги хусусида хулосаларни шакллантириши мумкин.

Келгуси йилларда мамлакатда юқори ва муттасил демографик ўсиш янги уй-жойларга бўлган талабни рағбатлантирувчи омиллардан бири ҳисобланади.

2024 йил 1 июль ҳолатига Ўзбекистонда доимий аҳоли сони **37,1** млн. кишини ташкил этиб, ўтган йилнинг мос даврига нисбатан **2,1** фоизга ёки **768,8** минг нафарга ошган.

Халқаро валюта фонди таҳлилларига кўра **2029** йилгача Ўзбекистонда доимий аҳоли сони **41** млн. нафарга етиши ва **ишсизлик даражаси 3,8** фоизгача тушиши кутилмоқда¹.

Шунингдек, сўнгги 7 йил ва жорий йил 6 ойида тузилган никоҳлар сони, фойдаланишга топширилган хонадонлар сонидан ўртача **3,5** баробар юқори миқдорни ташкил этган (*3-расм*).

Ушбу факторлар келгуси йилларда янги уй-жойлар қурилишига бўлган табиий эҳтиёжни юзага келтирувчи муҳим омиллардан бири ҳисобланади.

Бирлашган миллатлар ташкилотининг Европа иқтисодий комиссияси томонидан ўтказилган таҳлилларда, демографик ўсиш ва аҳолининг уй-жой билан таъминланиш даражасидан келиб чиқиб, Ўзбекистонда кўчмас мулк бозорида барқарор мувозанатни шакллантириш учун 2015-2025 йиллар давомида ҳар йили ўртача **150** мингта квартиралар қурилиши лозимлиги қайд этилган².

Бироқ, 2015-2023 йилларда фойдаланишга топширилган хонадонларнинг умумий сони **821,2** мингтани (*йиллик ўртача 91,2 мингта*) ташкил этиб, тақлиф потенциали мавжуд талаб даражасидан сезиларли даражада ортда қолган³.

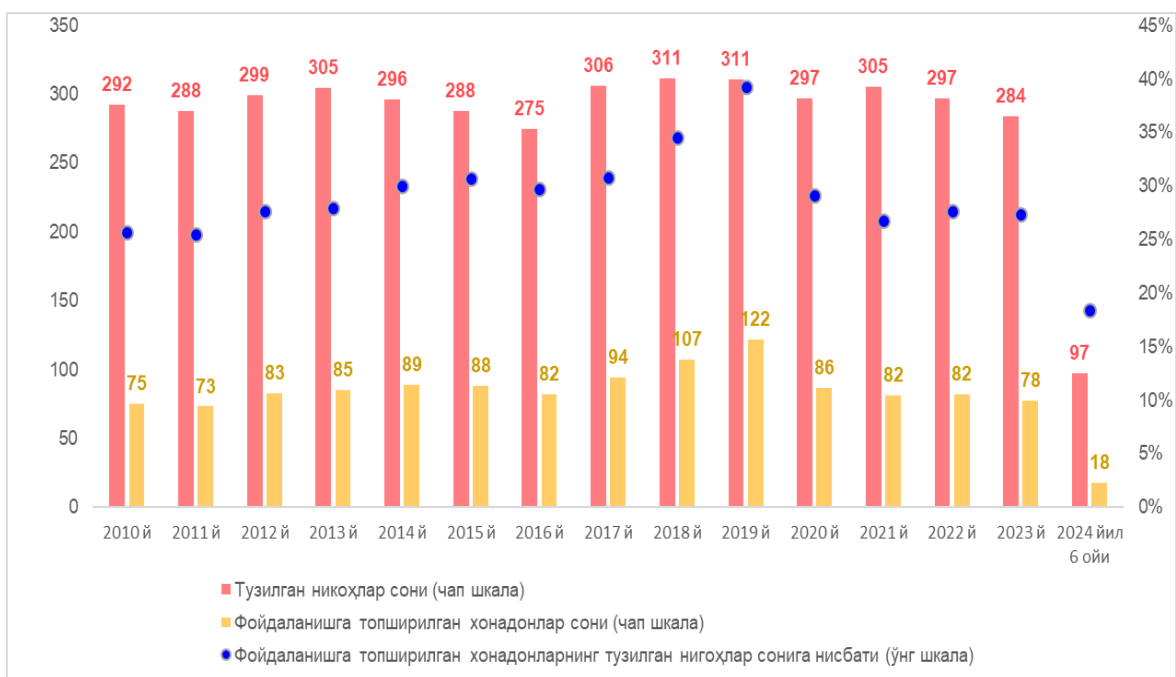
Ўз вақтида, қопланмаган уй-жойга бўлган умумий талаб келгуси йилларда кўчмас мулк бозорида фаолликнинг кейинги циклини шакллантиради.

¹ International Monetary Fund. (July, 2024). Republic of Uzbekistan: 2024 Article IV Consultation-Press Release; and Staff Report <https://www.imf.org/en/Publications/CR/Issues/2024/07/11/Republic-of-Uzbekistan-2024-Article-IV-Consultation-Press-Release-and-Staff-Report-551710>

² UNECE. (2015 y). Country Profiles on Housing and Land Management. Page 33. https://unece.org/DAM/hlm/documents/Publications/CP_Uzbekistan_withCorr.EN.pdf

³ Ўзбекистон Республикаси Президенти ҳузуридаги Статистика агентлиги. <https://siat.stat.uz/reports-filed/1903/table-data>

3-расм. 2010-2023 йиллар ва 2024 йил I ярим йиллигида тузилган никоҳлар ва жами фойдаланишга топширилган хонадонлар сони, фоизда



Манба: Ўзбекистон Республикаси Президенти ҳузуридаги Статистика агентлиги

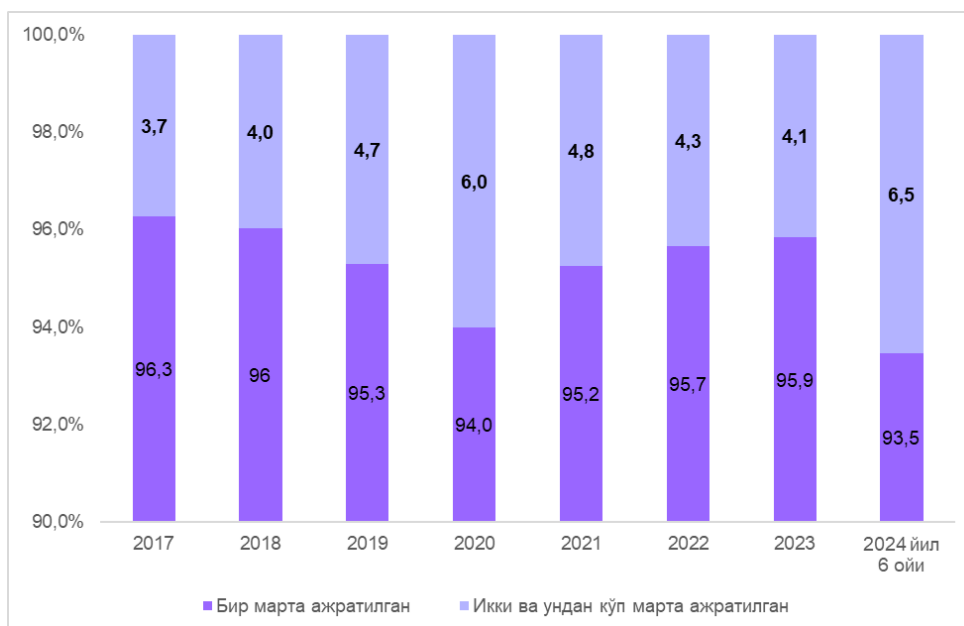
Кўчмас мулк бозорида уй-жойларнинг харид мақсадлари дастлабки эҳтиёжни қоплашдан фойда олишга ўзгариши ортиб бормоқда.

Таҳлиллар шуни кўрсатмоқдаки, 2017 йилда ипотека кредитлари орқали икки ва ундан кўп марта уй-жой сотиб олган фуқароларнинг ушбу даврда ажратилган жами ипотека кредитлари сонидagi улуши **3,7** фоиздан 2024 йил I ярим йиллигида **6,5** фоизгача ошган (*4-расм*).

Ушбу ипотека кредитларининг ўсиш тенденцияси асосан **банкнинг ўз маблағлари ҳисобидан** ажратиладиган ипотека кредитлари орқали юзага келмоқда.

Қайд этиш жоизки, Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2024 йил 30 апрелдаги ПФ-70-сонли “2024 йилда ипотека кредитлари ажратиш механизмларини такомиллаштириш ва аҳолининг уй-жой шароитларини яхшилашга оид қўшимча чора-тадбирлар тўғрисида”ги Фармониға мувофиқ жорий йил 1 майдан бошлаб республика бюджети маблағлари ҳисобидан ажратиладиган ипотека кредитлари **аввал мазкур турдаги ипотека кредитларидан фойдаланмаган** шахсларға ажратилиши тартиби белгиланди.

4-расм. 2017-2024 йиллар I ярим йиллигида ажратилган ипотека кредитлари сонида икки ва ундан кўп марта ипотека кредитлар олган фуқаролар сонининг улуши, фоизда



Манба: Ўзбекистон Республикаси Марказий банки

Ушбу тартибнинг жорий этилишидан кўзланган асосий мақсад бюджет маблағлари ҳисобидан ажратиладиган ипотека кредитлари орқали уй-жой сотиб олишга эҳтиёжманд аҳоли қатламини кенгроқ қамраб олишга қаратилган.

Ипотека кредити орқали такроран уй-жой сотиб олиш кўламининг кенгайиши сўнги йилларда уй-жой нархларининг юқори суръатларда ўсиши натижасида ушбу соҳанинг инвестицион жозибадорлигининг ошиши билан боғлиқ бўлиши мумкин.

Кўчмас мулкдан олинадиган ижара нархларининг ўзгариш тенденцияси ҳам такрорий ипотека кредитлари орқали уй-жой сотиб олиш кўламини рағбатлантиради.

Жорий йил 1 июль ҳолатига **ижара қийматининг уй-жой нархига нисбати** (*Gross rental yield*) **Тошкент шаҳрида 9** га тенг бўлиб, айрим ҳамкор давлатлар пойтахтларига нисбатан юқори қийматларни қайд этди (*батафсил IV-бўлимда келтирилган*).

Халқаро ипотека амалиётида мазкур нисбатнинг меъёрий кўрсаткичлари 5 фоизни ташкил этиб, ушбу нисбатнинг меъёрий кўрсаткичлардан юқори шаклланиши инвесторлар уй-жой бозорида қулай инвестиция муҳити шаклланганлигини (*ва аксинча*) билдиради.

Шу билан бирга, уй-жой нархлари бюджет маблағлари ҳисобидан ажратиладиган ипотека кредитларининг юқори миқдоридан ошган тақдирда, банкнинг ўз маблағлари ҳисобидан бозор тамойилларига

асосланган ипотека кредитлари ажратилишига рухсат этилиши келгусида аҳоли томонидан квартиралар сотиб олиш имкониятини кенгайтиради.

Мамлакатнинг жорий ва келгуси иқтисодий ўсиш кўрсаткичлари талаб ва таклиф омилларини рағбатлантириш орқали уй-жой бозорида фаолликни оширишга хизмат қилади.

2024 йил январь-июнь ойларида асосий иқтисодий кўрсаткичлар, ялпи ички маҳсулот ҳажми **6,4** фоизга, асосий капиталга киритилган инвестициялар ҳажми 2023 йилнинг январь-июнь ойларига нисбатан **36,6** фоизга ошган.

Шу билан бирга, келгуси йилларда кутилаётган барқарор иқтисодий ўсиш кўрсаткичлари уй-жой бозорида таклиф потенциални кенгайтириш билан бир қаторда, аҳолининг харид қобилиятини оширишга хизмат қилади.

Халқаро валюта фондининг прогнозларига кўра, барқарор талаб омиллари натижасида мамлакат ялпи ички маҳсулот ҳажми ўсиши 2024 йил якунида 2023 йилга нисбатан **5,4** фоизга, 2025 йилда эса **5,5** га ўсиши кутилмоқда. Шунингдек, экспертлар томонидан иқтисодиётни модернизациялаш борасида олиб борилаётган қатъий ислохотлар натижасида 2024 йилдан 2029 йилга қадар **номинал** ЯИМ ўсишини ўртача **15,6** фоизга, аҳоли жон бошига ЯИМ миқдорини **2 692** АҚШ доллардан **4 118** АҚШ долларгача, минимал иш ҳақи миқдорини **1 147** минг сўмдан **1 877** минг сўмгача етиши прогноз қилинган.

Келгуси йилларда иқтисодий ўсиш кўрсаткичларини юқори суръатларда сақланиб қолиши уй-жой бозорида фаоллик ҳамда талаб ва таклиф ҳажмининг барқарор ўсишидан далолат беради.

II. 2024 йил I ярим йиллигида ажратилган ипотека кредитлари

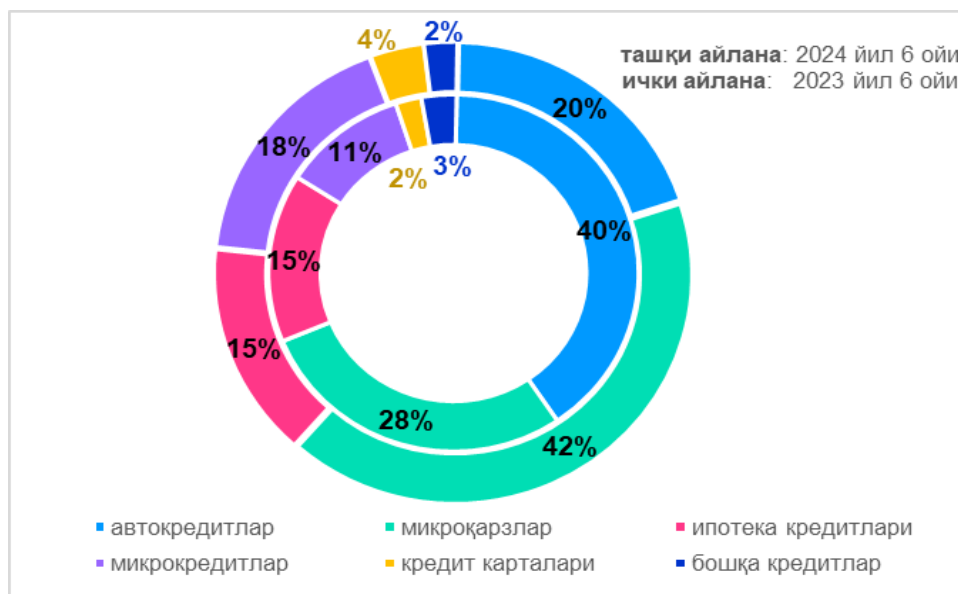
2024 йил 1 июль ҳолатига тижорат банкларининг жами кредит портфели **493,9** трлн. сўмни ташкил этиб, ипотека кредитлари қолдиғининг улуши **12,5** фоизга (*61,8 трлн. сўмга*) етди.

2024 йил январь-июнь ойлари якунлари бўйича тижорат банклари томонидан ажратилган жами кредитлар **126,7** трлн. сўмни ташкил этиб, уларнинг **45,3** трлн. сўми жисмоний шахсларга берилган.

Жисмоний шахсларга ажратилган кредитлар таркибий улушида микроқарзлар (*ўтган йилнинг мос даврига нисбатан 14 фоиз бандга*) ва микрокредитлар (*7 фоиз бандга*) ҳажми ошган бўлса, автокредитлар улуши **20 фоиз** бандга камайган. Ҳисобот даврида ажратилган ипотека

кредитлари миқдори 2023 йил кўрсаткичларига нисбатан **125** млрд. сўмга камайган бўлсада, жисмоний шахсларга ажратилган жами кредитлар таркибидаги улуши **15** фоизга тенг ҳолда ўзгаришсиз қолмоқда (5-расм).

5-расм. 2023-2024 йиллар I ярим йиллигида жисмоний шахсларга ажратилган кредитларнинг таркибий улуши, фоизда

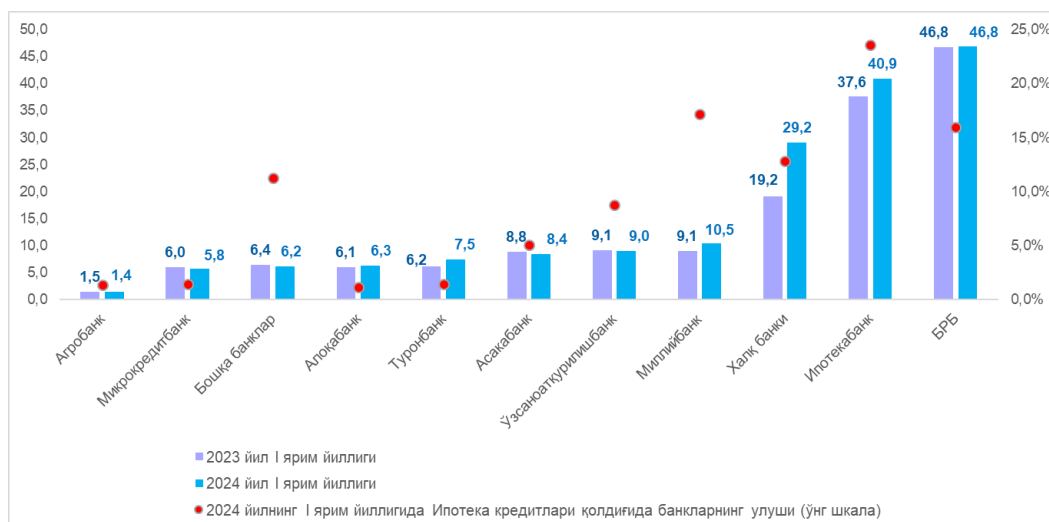


Манба: Ўзбекистон Республикаси Марказий банки

Банклар кесимида кўчмас мулк бозоридаги юқори фаоллик асосан **Бизнесни ривожлантириш банки, Ипотека банк ҳамда Халқ банкида** сақланиб қолмоқда.

Ипотека кредитлари қолдиғининг жами кредит портфелидаги улуши **Халқ банки (10 фоиз банд)** ва **Ипотека банкда (3,3 фоиз банд)** ўсиш қайд этилган бўлса, **Бизнесни ривожлантириш банкининг 46,8 фоиз** миқдордаги энг юқори улуши ўзгаришсиз қолмоқда (6-расм).

6-расм. Ипотека кредитлари қолдиғининг тижорат банклари умумий кредит портфелидаги улуши, фоизда

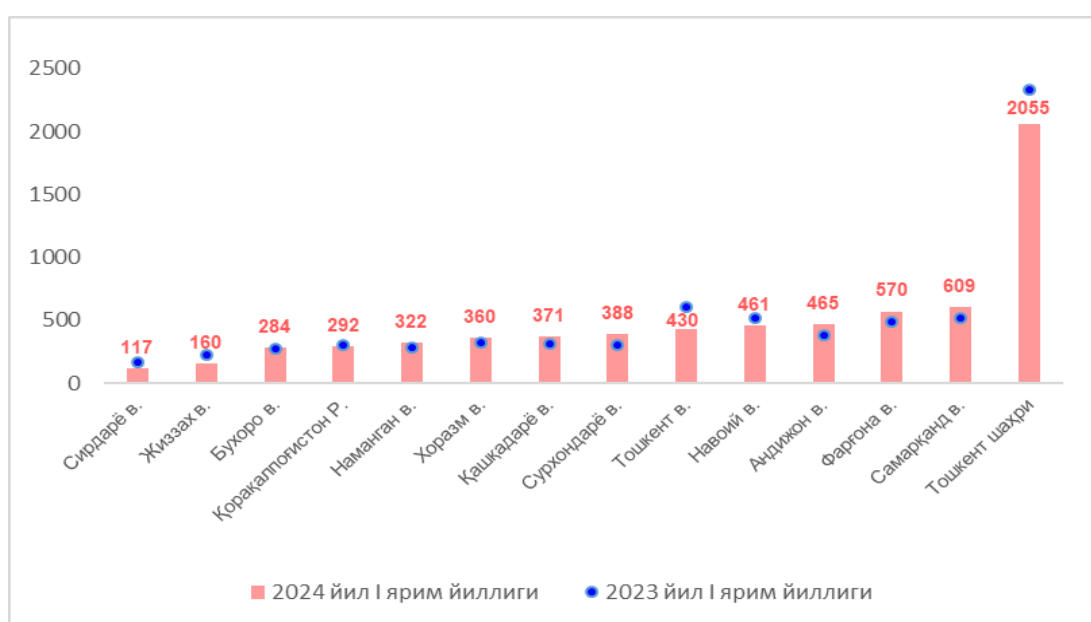


Манба: Ўзбекистон Республикаси Марказий банки

Жорий йилдан эътиборан “Янги тартиб” доирасида банкнинг ўз маблағларидан ажратилган ипотека кредитларини республика бюджети маблағлари ҳисобидан самарали қайта молиялаштириш тизимининг жорий этилиши ипотека кредитлари қолдиғининг тижорат банклари умумий кредит портфелидаги улушининг сезиларли ўсишига олиб келди.

Шунингдек, ҳудудлар кесимида ажратилган ипотека кредитларининг энг юқори улуши **Тошкент шаҳри** (30 фоиз), **Самарқанд** (8,8 фоиз), **Фарғона** (8,3 фоиз), нисбатан камроқ улуши эса **Сирдарё** (1,7 фоиз) ва **Жиззах** (2,3 фоиз) вилоятларида истиқомат қилувчи фуқаролар ҳиссасига тўғри келмоқда (7-расм).

7-расм. 2023 - 2024 йилларнинг январь-июнь ойларида ажратилган ипотека кредитлари, млрд. сўмда

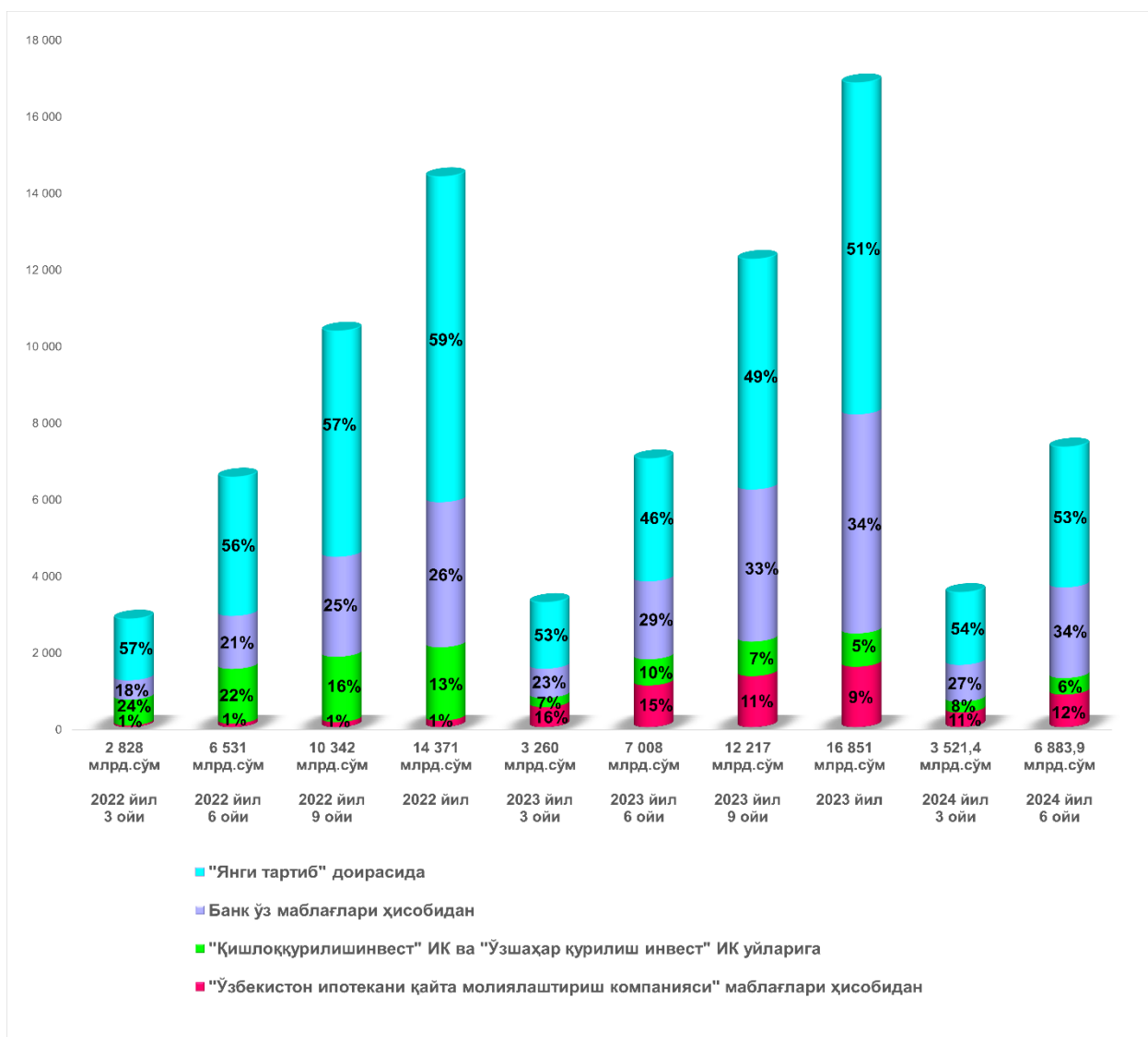


2024 йил I ярим йиллигида ажратилган ипотека кредитлари ресурс манбалари бўйича **53,3** фоизи ёки **3 671** млрд. сўми **марказлашган маблағлар** ҳисобидан, **34** фоизи (**2 366** млрд. сўм) тижорат банкларининг **ўз маблағлари**, **12** фоизи (**847,1** млрд. сўм) эса **компания** маблағлари ҳисобидан берилган ипотека кредитлари ҳиссасига тўғри келади.

Эътиборлиси, марказлашган ресурслар ҳисобидан ажратилган ипотека кредитларининг жами ажратилган ипотека кредитларидаги улушининг камайиши, тижорат банклари улушининг эса ошиши давом этмоқда.

Хусусан, ҳисобот даврида банкнинг ўз маблағлари ҳисобидан ажратилган ипотека кредитларининг жами ажратилган ипотека кредитларидаги улуши 2023 ва 2022 йилларнинг мос даврига нисбатан **5** фоиз банд ва **13** фоиз бандга ортган.

8-расм. 2022 - 2023 йиллар ва 2024 йил I ярим йиллигида ажратилган ипотека кредитларининг таркибий улуши, фоизда



Манба: Ўзбекистон Республикаси Марказий банки.

Ушбу таркибий ўзгариш тенденциясини сўнги йилларда аҳолини ипотека кредитлари орқали уй-жой сотиб олишда босқичма-босқич давлат иштирокини камайтириб, молиялаштиришнинг бозор механизмларига устуворлик берилаётганлиги билан изоҳлаш мумкин (8-расм).

2024 йил январь-июнь ойларида жами ажратилган ипотека кредитлари таркибида **300** млн. сўмгача ажратилган ипотека кредитлари улушида пасайиш қайд этилган бўлса, **300 - 400** млн. сўмгача ва **400** млн. сўмдан юқори миқдорда ажратилган ипотека кредитлари улушида мос равишда **4** фоиз банд ва **6** фоиз бандга ўсиш қайд этилган.

9-расм. Ипотека кредити портфелининг миқдорлар (чапда) ва муддатлар (ўнгда) бўйича таҳлили, фоизда



Манба: Ўзбекистон Республикаси Марказий банки ҳисоб-китоби

Шунингдек, жорий йил 1 июль ҳолатига 20 йилгача муддатга ажратилган ипотека кредитларининг ипотека кредити портфелидаги улуши 2023 йил кўрсаткичларига нисбатан **2,5 фоиз бандга** камайган бўлса, **10 йил** ва **15 йилгача** муддатга ажратилган ипотека кредитлари улуши мос равишда **1,9 фоиз банд** ва **0,6 фоиз бандга** кўпайган (9-расм).

Мазкур таркибий ўзгаришни банкнинг ўз маблағлари ҳисобидан ажратилаётган ипотека кредитлари орқали асосан иккиламчи бозордан уй-жой сотиб олишга бўлган талабнинг ошиб бораётганлиги билан изоҳлаш мумкин.

Жорий йил давлат ипотека дастури доирасида жами 27 мингта кам даромадли ва уй-жой шароитларини яхшилашга муҳтож бўлган фуқароларга ипотека кредитлари бўйича субсидия маблағлари ажратилиши белгиланган.

Шундан, 20 минг нафар фуқароларга ажратиладиган субсидия маблағлари кўп қаватли уй-жойлардан квартиралар сотиб олиш учун, 7 мингтаси эса ҳудудларда яқка тартибдаги уй-жой қуриш ва реконструкция қилиш ва таъмирлаш мақсадлари учун ажратиладиган ипотека кредитлари доирасида берилади.

Ҳисобот даврида субсидия хабарномасига эга фуқароларга ажратилган ипотека кредитларининг жами ажратилган ипотека кредитларидаги улуши 2023 йилнинг январь-июнь ойларига нисбатан **6 фоиз бандга** ошиб, **18 фоизга** (1 232 млрд. сўмга) етди.

Ҳудудлар кесимида мазкур ипотека кредитларидан фойдаланиш фаоллиги **Наманган** (2024 йил 6 ойида ажратилган субсидияли ипотека кредитларининг 49 фоизи), **Жиззах** (35 фоиз), **Самарқанд** (33 фоиз) вилоятларида қузатилмоқда.

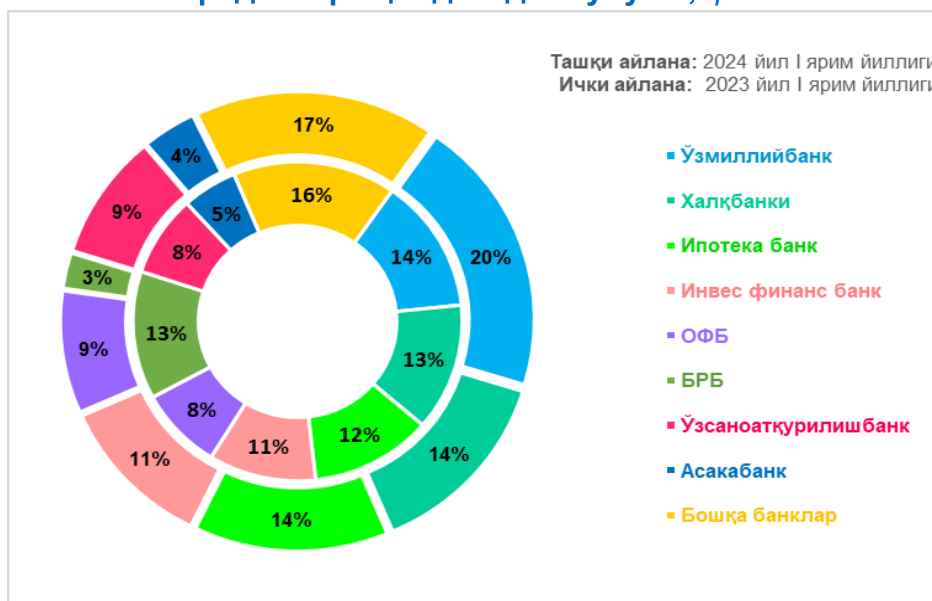
2024 йил якунига қадар фойдаланишга топшириладиган уй-жойлар сонининг сезиларли ошиши субсидия хабарномасига эга фуқаролар томонидан квартиралар сотиб олишда танлов имкониятларини кенгайтириши кутилмоқда.

III. Тижорат банкларининг ўз маблағлари ҳисобидан ажратилган ипотека кредитлари

2024 йил I ярим йиллигида тижорат банклари ўз маблағлари ҳисобидан **6 461** минг нафар фуқароларга жами **2 366** млрд. сўм (2023 йил 6 ойида 2 034,5 млрд. сўм, 2022 йил 6 ойида 1 384,9 млрд. сўм), миқдоридаги ипотека кредитлари ажратилиб, аввалги йилларнинг мос даврига нисбатан ўсиш кўрсаткичлари сақланиб қолди.

Жорий йил 1 июль ҳолатига ушбу ипотека кредитларнинг умумий қолдиқлари **13** трлн. сўмни ташкил этиб, 2023 йил кўрсаткичларига нисбатан **21** фоизга ортган.

10-расм. 2024 йил 1 июль ҳолатига банкларнинг ўз маблағлари ҳисобидан ажратилган ипотека кредитлари қолдиғидаги улуши, фоизда



Манба: Ўзбекистон Республикаси Марказий банки

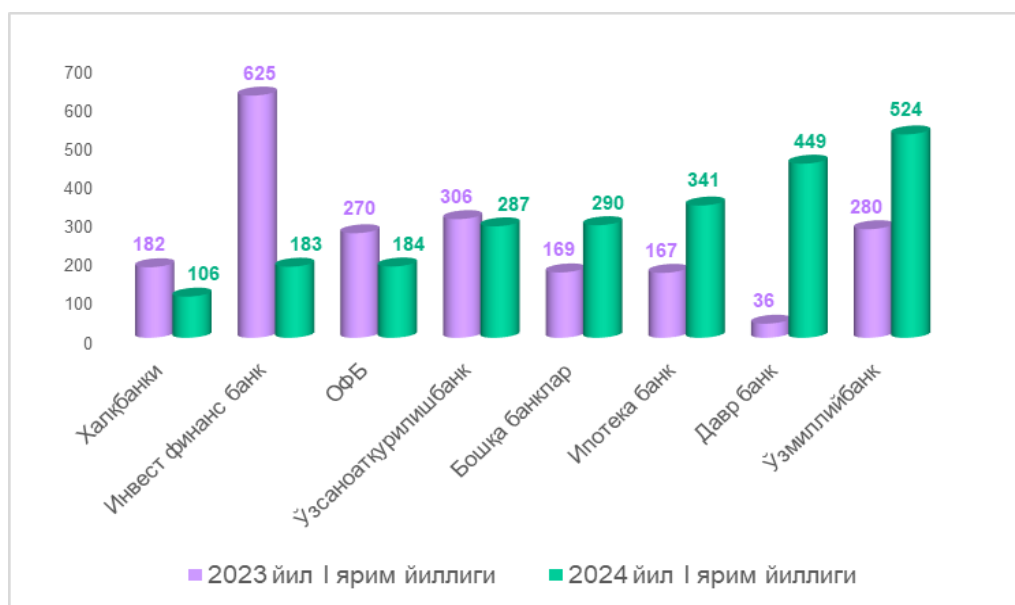
Иккиламчи уй-жой бозоридан хонадонлар сотиб олишда банкнинг ўз маблағлари ҳисобидан ажратилган ипотека кредитларининг роли тобора ортиб бормоқда.

Хусусан, 2024 йил 6 ойида банкнинг ўз маблағлари ҳисобидан ажратилган ипотека кредитлари таркибида иккиламчи бозордан хонадонлар сотиб олиш учун йўналтирилган ипотека кредитларининг улуши 2023 йил кўрсаткичларига нисбатан **7** фоиз бандга ошиб, **85** фоизга етди.

Банклар кесимидаги таҳлиллар **Ўзмилийбанк** (20 фоиз) **Халқ банки** (14 фоиз) ва **Ипотека банкининг** (14 фоиз) ўз маблағлари ҳисобидан ажратилган ипотека кредитлари қолдиғидаги юқори улуши ўсиб бораётганлигини кўрсатмоқда (10-расм).

Жорий йил 6 ойида **Ўзмилийбанк** 524 млрд. сўм (2023 йил 6 ойида 280 млрд. сўм), **Даврбанк** 449 млрд. сўм (36 млрд. сўм) ва **Ипотека банк** 341 млрд. сўм (167 млрд. сўм) миқдордаги ипотека кредитларини ажратган (11-расм).

11-расм. 2023-2024 йиллар I ярим йиллигида банкларнинг ўз маблағлари ҳисобидан ажратилган ипотека кредитлари, млрд. сўмда



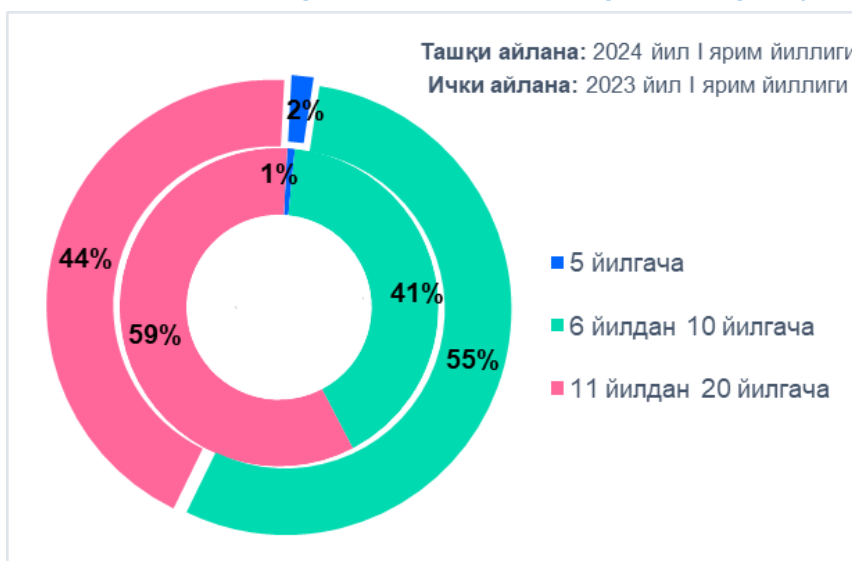
Манба: Ўзбекистон Республикаси Марказий банки

Тижорат банкларининг ўз маблағлари ҳисобидан ажратиладиган ипотека кредитлари йиллик фоиз ставкаси жорий бозор конъюктураси шароитида бошқа ипотека маҳсулотларига нисбатан бироз юқори даражада (ўртача 24-25 фоиз ставкада) шаклланди.

Банкнинг ўз маблағлари ҳисобидан ажратилган ипотека кредитларининг **2 фоизи 5 йилгача** муддатга (2023 йилнинг I ярим йиллигига нисбатан 1 фоиз бандга ошган), **55 фоизи 6 йилдан 10 йилгача** муддатга (+14 фоиз банд) ва **44 фоизи 11 йилдан 20 йилгача** муддатга (+2 фоиз банд) берилган (12-расм).

Қайд этиш жоизки, банкнинг ўз маблағлари ҳисобидан ажратилаётган ипотека кредитларининг молиялаштиришда жисмоний ва юридик шахсларнинг депозит маблағлари муҳим аҳамият касб этади.

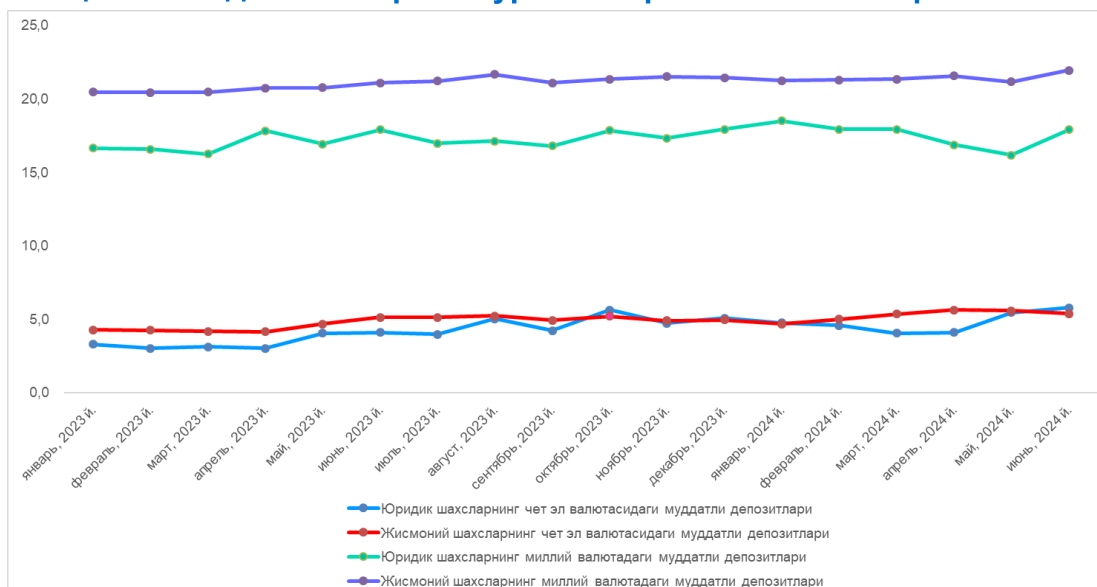
12-расм. 2023-2024 йилларнинг 6 ойида банкларнинг ўз маблағлари ҳисобидан ажратилган ипотека кредитлари, фоизда



Манба: Ўзбекистон Республикаси Марказий банки

2024 йил июнь ойи якунлари бўйича жисмоний шахсларнинг миллий валютада жалб қилинган депозитлари ўртача тортилган фоиз ставкаси ўтган йилнинг мос даврига нисбатан 0,9 фоиз бандга ошиб, **22 фоизни** ташкил этди (13-расм).

13-расм. Тижорат банклари томонидан миллий ва чет эл валютасида жалб қилинган депозитларнинг ўртача тортилган йиллик фоиз ставкаси



Манба: Ўзбекистон Республикаси Марказий банки

Мазкур омил ўз ўрнида, банкнинг актив ва пассив операциялари ўртасидаги мувозанатни таъминлаш мақсадида ўз маблағлари ҳисобидан ажратиладиган ипотека кредитлари муддатларини қисқароқ таклиф этишга таъсир кўрсатган бўлиши мумкин.

IV. Кўп квартирали уй-жой қуриш учун пудрат ташкилотларини молиявий қўллаб-қувватлаш ҳолати

Тижорат банклари томонидан пудрат ташкилотларига кўп квартирали уй-жойлар қурилиши учун 2024 йил январь-июнь ойларида **558,3** млрд. сўм миқдоридagi кредитлар ажратилиб, жорий йил 1 июль ҳолатига уларнинг қолдиғи **2 679,1** млрд. сўмга етди.

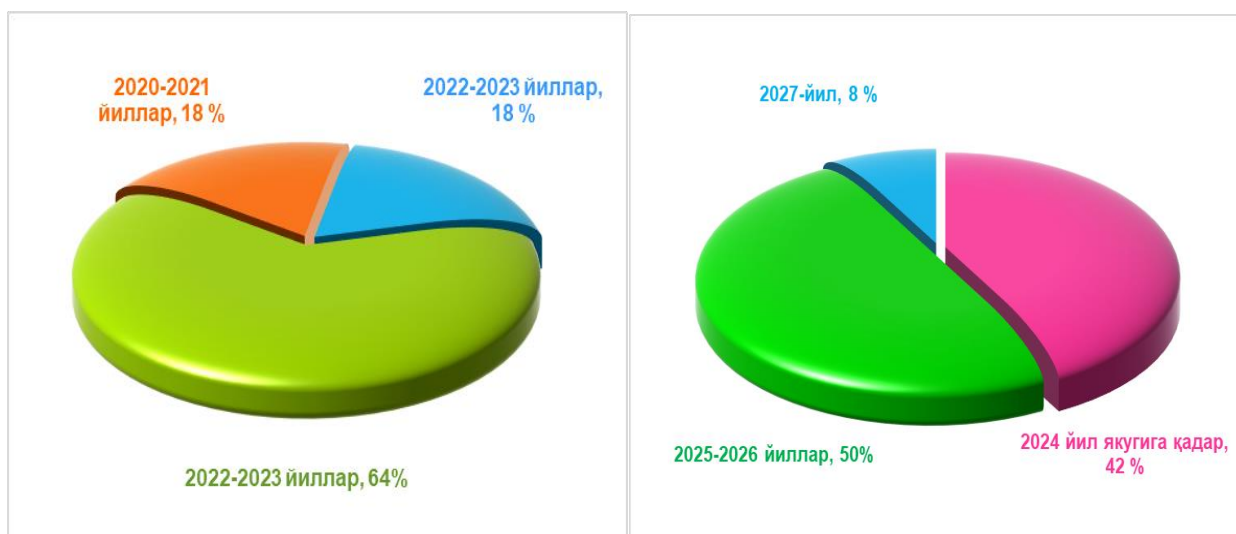
Ҳисобот даврида пудрат ташкилотларига ажратилган кредитларнинг **29,3** фоизи (*163,6 млрд. сўм*) **Тошкент шаҳри**, **25,6** фоизи (*142,9 млрд. сўм*) **Сурхондарё**, **8,9** фоизи (*49,6 млрд. сўм*) **Самарқанд** ва **7** фоизи (*39 млрд. сўм*) **Қашқадарё** вилоятлари ҳиссасига тўғри келади.

Ажратилган кредитларнинг **41** фоизи (*229,8 млрд. сўми*) “Янги Ўзбекистон” массивларида **4 829** та квартирали **126** та уй-жойлар қурилишини молиялаштириш учун йўналтирилган.

2024 йил 1 июль ҳолатига кредитлар қолдиғининг ҳудудлар кесимидаги асосий қисми **Сурхондарё** вилояти (*23 фоиз*), **Тошкент шаҳри** (*17,9 фоиз*), **Самарқанд** (*11,8 фоиз*), банклар кесимида эса **Бизнесни ривожлантириш банки** (*22 фоиз*), **Халқ банки** (*12,3 фоиз*) ва **Ўзмиллийбанк** (*12,1 фоиз*) ҳиссасига тўғри келмоқда.

Шунингдек, уй-жойлар қурилиши учун ажратилган кредитлар қолдиғининг асосий қисми (*64 фоизи*) 2022-2023 йиллар ҳиссасига тўғри келса, сўндириладиган қисми (*50 фоизи*) 2025-2026 йиллар улушига тўғри келмоқда (*19-расм*).

19-расм. Уй-жой қурилиши учун пудрат ташкилотларига ажратилган ва сўндириладиган кредитларнинг йиллар кесимидаги таҳлили, фоизда



Келгуси йилларда тижорат банклари томонидан кўп қаватли уй-жойлар қурилишини молиялаштиришда кредитларнинг географик диверсификациясини уй-жойларнинг уй-хўжаликларига нисбати пастроқ шаклланган ҳудудларга⁴ устуворлик қаратиш банкнинг соғлом кредит портфелига эга бўлишда, шунингдек, давлатнинг уй-жой ислоҳотларида тижорат банклари иштирокининг самарадорлигини оширишда муҳим аҳамият касб этади.

⁴ Марказий банк. Ипотека кредитлари шарҳи, 2023 йил учун.

<https://cbu.uz/upload/iblock/6fd/e2z5w8j8vnlDb0365qtqcost5e3okz80/Mortgage-report-2023.pdf>