



Ипотека кредитлари шарҳи

2023 йил I ярим йиллиги
учун

Июль 2023, Тошкент

МУНДАРИЖА

1	Ўзбекистонда ипотека кредити бозори ҳолати.....	2
2	“Янги тартиб” доирасида ажратилган ипотека кредитлари.....	8
3	Тижорат банклари ўз маблағлари ҳисобидан ажратилган ипотека кредитлари	11
4	Кўп квартирали уй-жой қуриш учун пудрат ташкилотларини молиявий қўллаб-қувватлаш ҳолати.....	12

© Ўзбекистон Республикаси Марказий банки

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

Фикр ва таклифларингиз учун:

Электрон манзил: soilmurodov@cbu.uz

Тел.: (71) 212 60 99 (ички-26372)

I. Ўзбекистонда ипотека кредити бозори ҳолати

Ўзбекистонда сўнгги йиллардаги иқтисодий фаоллик, демографик ўсиш, шунингдек ипотека бозорини ривожлантиришда соҳада жорий этилаётган ислоҳотлар уй-жойларга бўлган талаб ва таклифни ортишидаги энг асосий омиллардан бири бўлмоқда.

Хусусан, Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2023 йил 13 апрелдаги ПФ-51-сонли фармонида асосан тижорат банклари томонидан расмий даромадга эга бўлмаган шахсларга ипотека кредитлари ажратиш, кўп квартирали уй-жойларнинг қурилиши якунланган қисмини (қаватларини) кредит таъминоти сифатида босқичма-босқич гаровга олиш, аҳолига ажратиладиган кредитлар бўйича табақалаштирилган фоизларни қўллаш амалиёти йўлга қўйилди¹.

Натижада, 2023 йилнинг I ярим йиллигида аҳолига ажратилган ипотека кредитлари 7 трлн. сўмни (2022 йилнинг мос даврига нисбатан 7,3 фоизга кўп) ташкил этиб, уларнинг қолдиғи жорий йил 1 июль ҳолатига 51,1 трлн. сўмга (+1,3 баробарга кўп), аҳолига ажратилган жами кредитлар қолдиғидаги (124 трлн.сўм) улуши эса 41 фоизга етди (1-жадвал).

1-жадвал. Ипотека кредитларининг асосий кўрсаткичлари

	2021 йил II чорак	2022 йил II чорак	2023 йил II чорак
Ажратилган ипотека кредитлари, млрд. сўмда	3 522,8	6 531,1	7 008,4
- бирламчи бозорда	2 866,8	5 336,9	3 995
- иккиламчи бозорда	656,0	1 194,2	3 013,4
“Янги тартиб” доирасида ажратилган ипотека кредитлари, млрд. сўмда	1 688,6	3 629,9	3 205,9
- 1 ва 2 хонали квартира учун	859,2	1 763,4	1 771,9
- 3 ва ундан кўп хонали квартира учун	802,9	1 507,9	1 003,6
- яқка тартибдаги уй-жойлар учун*	26,5	358,6	430,4
Банк ўз имкониятлари ҳисобидан ажратилган ипотека кредитлари, млрд. сўмда	497,8	1 384,9	2 034,5

¹ Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2023 йил 13 апрелдаги ПФ-51-сонли “2023 йилда бозор тамойилларига асосланган ипотека кредитлари орқали аҳолини уй-жой билан таъминлаш дастурини амалга ошириш чора-тадбирлари тўғрисида”ги Фармони.

“Ўзбекистон ипотекани қайта молиялаштириш компанияси” АЖ маблағлари ҳисобидан ажратилган ипотека кредитлари, млрд. сўмда	584,6	89,4	1 086,3
- бирламчи бозордаги уй-жойларга	1,7	1,5	
- иккиламчи бозордаги уй-жойларга	577,8	81,2	1 057,8
- уй-жойни таъмирлашга	5,1	6,7	28,5
Ипотека кредитлари қолдиғи, трлн. сўмда	01.07.2021й.	01.07.2022й.	01.07.2023й.
	30,8	40,5	51,1

Эътиборлиси, ҳисобот даврида ажратилган ипотека кредитлари таркибида банкнинг ўз маблағлари ҳисобидан берилган ипотека кредитларининг улуши ўтган йилнинг мос даврига нисбатан **21** фоиздан **29** фоизга, “Ўзбекистон ипотекани қайта молиялаштириш компанияси” АЖ (кейинги ўринларда – Компания) шартлари доирасида ажратилган ипотека кредитлари **1** фоиздан **15** фоизга ошган бўлса, “Янги тартиб”² доирасида ажратилган кредитларнинг улуши **55,6** фоиздан **45,7** фоизгача пасайди.

Қайд этиш жоизки, аҳолининг ипотека кредитлари орқали уй-жой сотиб олишга бўлган талаби юқориликча сақланиб қолаётганлигини ва мамлакатда уй-жой таклифини ортиб бораётганлигини:

- доимий аҳоли сонининг ўсиш суръати ўтган йилнинг мос даврига нисбатан **2,2** фоизга ошиши;
- ялпи ички маҳсулот ҳажмини ўтган йилнинг мос даврига нисбатан **5,6** фоизга ўсиши;
- аҳолининг реал даромадлари ўсиш суръатини **6,5** фоизни ташкил этиши;
- республикада инвестицион фаолликнинг ошиши натижасида қурилиш ишларининг ўтган йилнинг мос даврига нисбатан **4,8** фоизга ўсиши билан изоҳлаш мумкин.

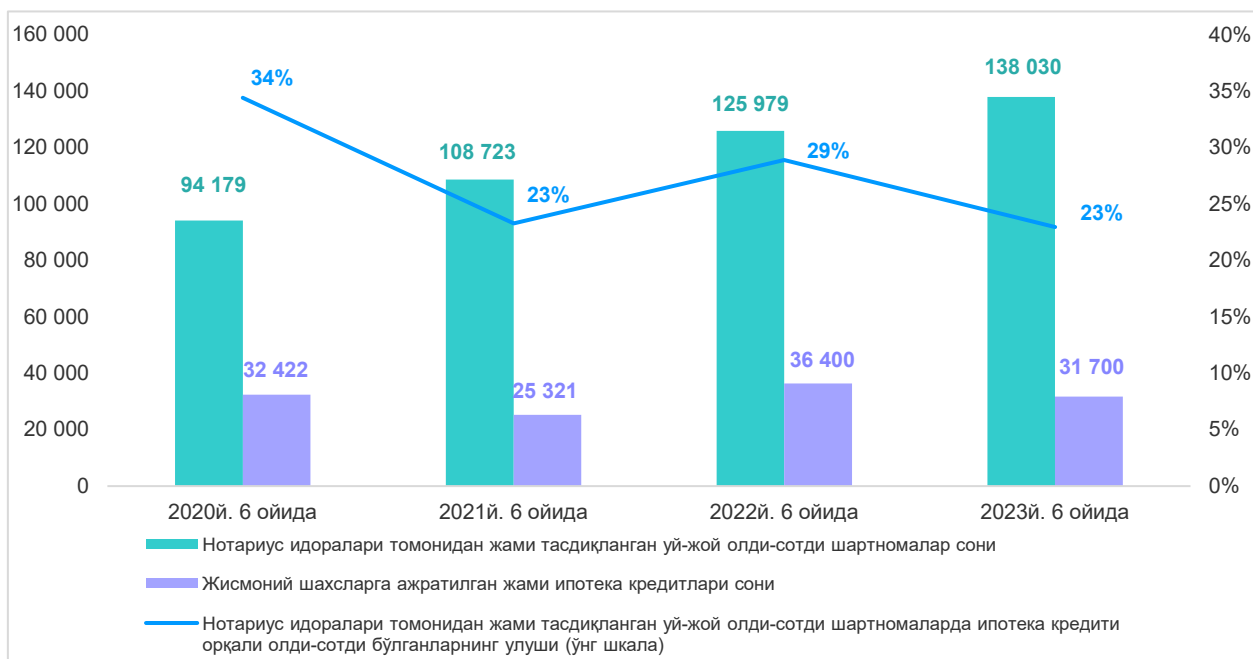
Ажратилган жами ипотека кредитларининг **4** трлн. сўми ёки **57** фоизи (ипотека шартномалари сонига нисбатан) бирламчи бозордаги уйлар, **3** трлн. сўми ёки **43** фоизи иккиламчи бозордаги уйлар сотиб олишга йўналтирилган (1-жадвал).

Шунингдек, 2023 йилнинг январь-июнь ойларида нотариус идоралари томонидан жами тасдиқланган уй-жой олди-сотди

² Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2019 йил 28 ноябрдаги ПФ-5886-сонли Фармони билан жорий этилган Иқтисодиёт ва молия вазирлиги ресурс маблағлари ҳисобидан тижорат банклари томонидан аҳолига ипотека кредитлари ажратишнинг “Янги тартиби”.

шартномалар сони **138 минг тани** ташкил этиб, уларнинг **31,7 минг таси** ёки жами олди-сотди шартномаларнинг **23 фоизи** ипотека кредитлари ҳисобидан молиялаштирилган шартномалар ҳиссасига тўғри келади (1-расм).

1-расм. Нотариус идоралари томонидан жами тасдиқланган уй-жой олди-сотди шартномалари ва ажратилган жами ипотека кредитлари сони



Манба: Ўзбекистон Республикаси Адлия вазирлиги

Тижорат банклари кредит портфелида ипотека кредитлари қолдиғининг юқори улушлари **Қишлоқ қурилиш банкда 46,8** фоизни, **Ипотека банкида 37,6** фоизни, **Халқ банкида 19,2** фоизни ва **Ўзсаноатқурилишибанкда 9,1** фоизни ташкил этди.

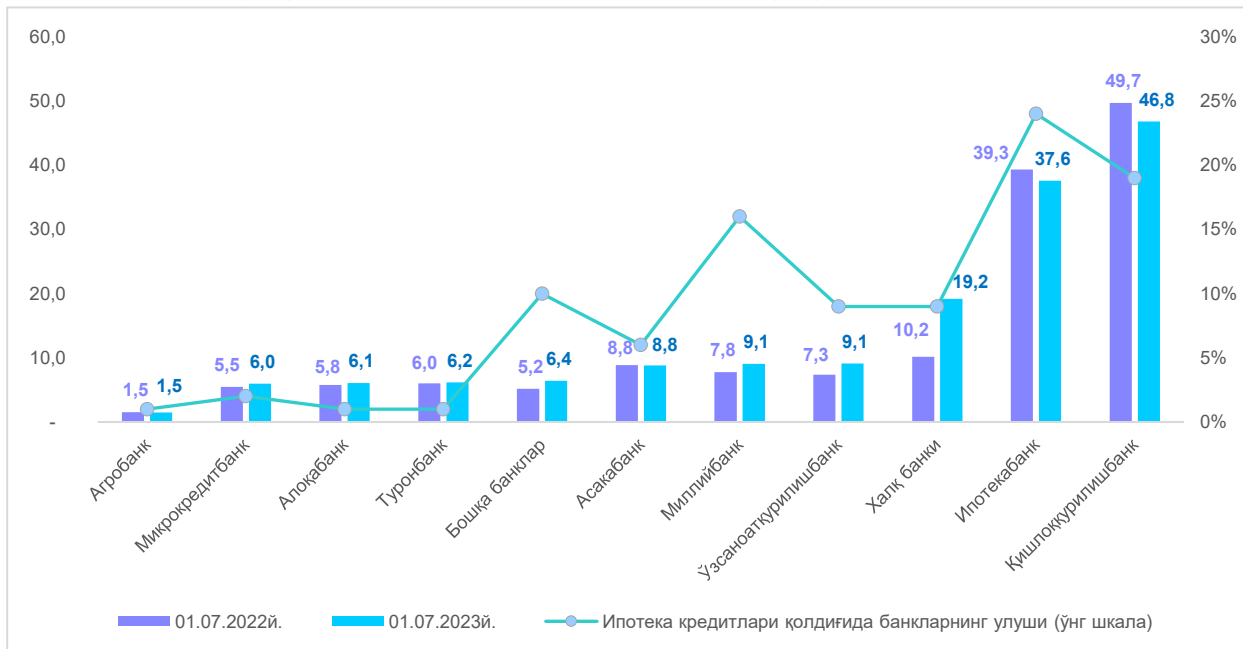
Шунингдек, 2023 йил 1 июль ҳолатига жами ипотека кредитлари қолдиғининг **24,5** фоизи (*12,5 трлн. сўми*) **Ипотека банк, 19,4** фоизи (*9,9 трлн. сўми*) **Қишлоқ қурилиш банк, 16** фоизи (*8,2 трлн. сўми*) **Миллий банк** ҳамда **9** фоизи (*4,6 трлн. сўми*) **Ўзсаноатқурилишибанк** ҳиссасига тўғри келмоқда (2-расм).

Мамлакатда уй-жойга бўлган талабнинг юқорилигича сақланиб қолиши (2025 йилга қадар Ўзбекистонда аҳолининг уй-жойга бўлган талабларини қоплашда ҳар йили қўшимча **150 мингта** янги хонадонлар қурилиши зарур³) ва унга таъсир қилувчи омилларнинг ошиб бориши, қолаверса уй-жой нархларининг муттасил ўсиб бориши тижорат банклари кредит портфелида диверсификация рискинни олдини олувчи иқтисодий омил сифатида хизмат қилади.

³ UNICE (2015). *Country Profiles on housing and Land Management*. page 33

Шунингдек, таҳлиллар ипотека кредитлари портфелида узоқ муддатли ипотека кредитлари улушининг ўсиб бориш тенденциясини кўрсатмоқда.

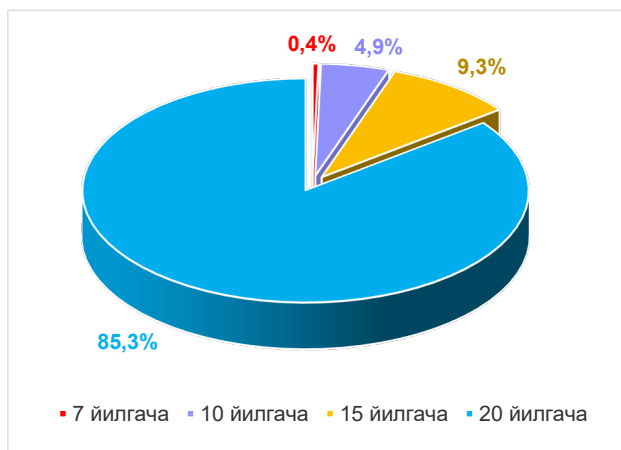
2-расм. Ипотека кредитлари қолдиғининг тижорат банклари умумий кредит портфелидаги улуши, фоизда



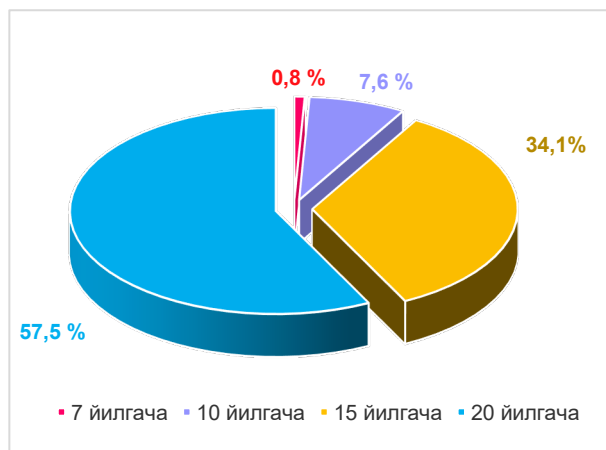
Хусусан, 2023 йил 1 июль ҳолатига **20** йил муддатгача ажратилган ипотека кредитларининг жами ипотека кредити портфелидаги улуши **85,3** фоизни (*ўтган йилнинг мос даврига нисбатан 27,8 фоиз бандга ошган*) ташкил этган бўлса, мазкур кўрсаткич **7** йил (*- 0,4 фоиз банд*), **10** йил (*- 2,7 фоиз банд*) ва **15** йил муддатгача ажратилган ипотека кредитларида (*- 24,8 фоиз банд*) сезиларли камайди (*3-расм*).

3-расм.

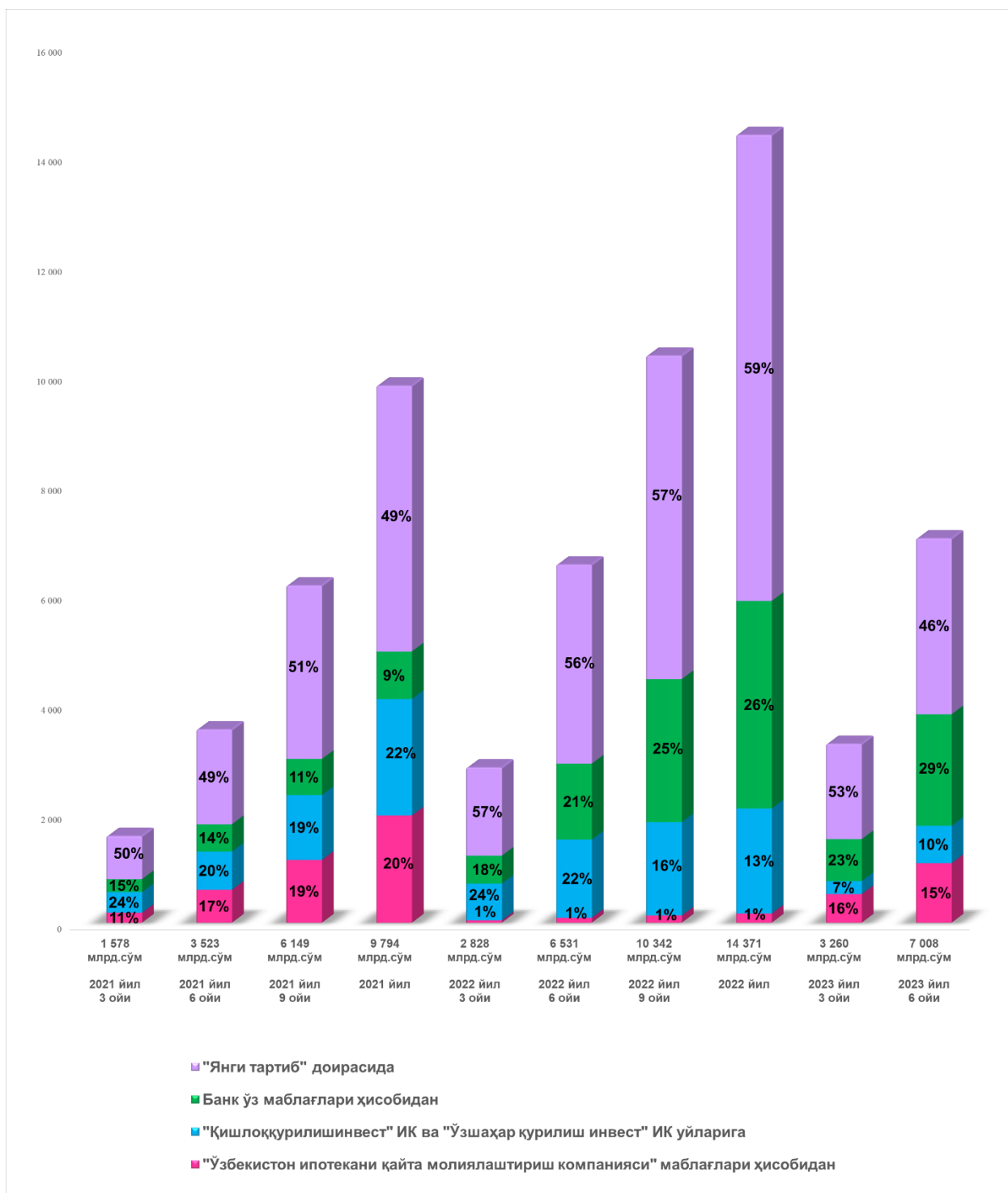
2023 йил I ярим йиллиги бўйича ипотека кредити портфелининг муддатлар бўйича таҳлили, фоизда



2022 йил I ярим йиллиги бўйича ипотека кредити портфелининг муддатлар бўйича таҳлили, фоизда



4-расм. 2020 – 2022 йиллар ва 2023 йил I ярим йиллигида ажратилган ипотека кредитларининг таркибий улуши, фоизда



2023 йил I ярим йиллигида ажратилган ипотека кредитларининг (3,3 трлн. сўм) **3 887,6** млрд. сўми (жами ажратилган ипотека кредитларининг 56 фоизи) марказлашган маблағлар⁴, **2 034,5** млрд.

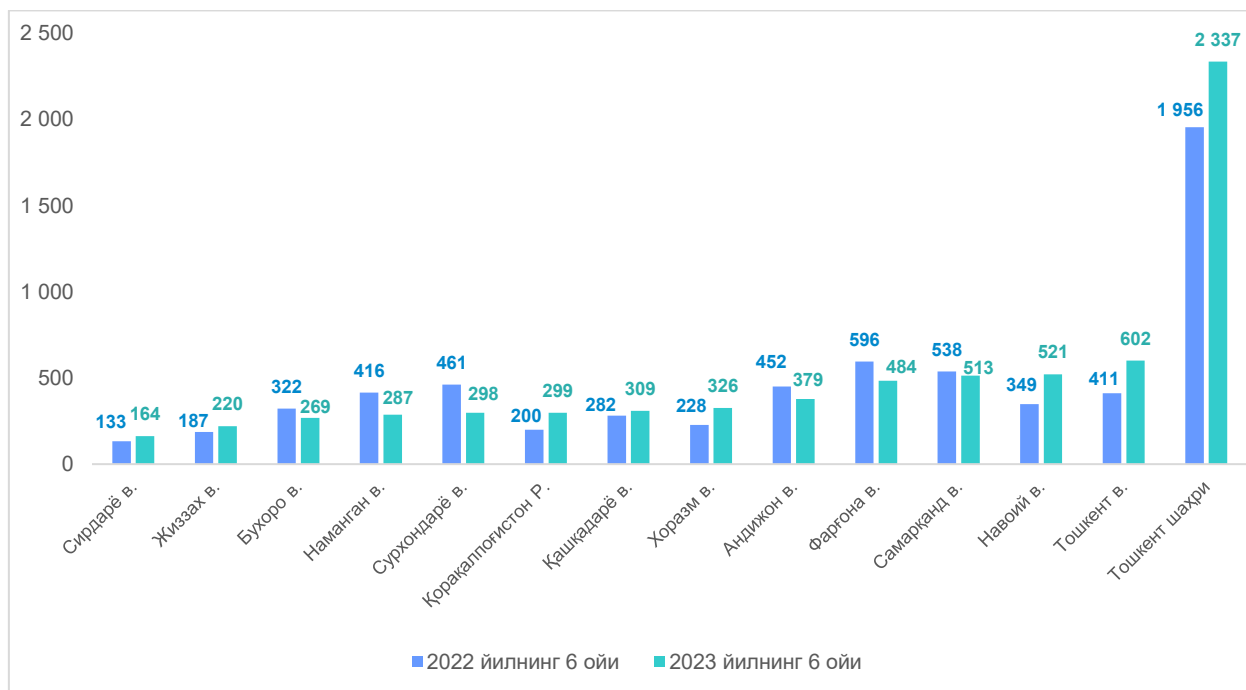
⁴ Марказлашган маблағлар ҳисобидан ажратилган кредитлар сифатида "Янги тартиб" доирасида ажратилган ипотека кредитлари шунингдек, "Қишлоқ қурилиш инвест" ИК МЧЖ ҳамда "Ўзшаҳарқурилишинвест" ИК МЧЖ томонидан қурилган уй-жойларни сотиб олиш учун ажратилган ипотека кредитларининг умумий йиғиндиси кўрсатилган.

сўми (29 фоизи) тижрат банкларининг ўз маблағлари, **1 086,3** млрд. сўми (15 фоизи) эса Компания маблағлари ҳисобидан ажратилган.

Бунда, Компания маблағлари ҳисобидан ажратилган ипотека кредитларининг улуши ўтган йилнинг мос даврига нисбатан **12** баробарга (996,9 млрд. сўмга) ва тижрат банкларининг ўз маблағлари ҳисобидан ажратилган кредитлар улуши **47** фоиз бандга (649,6 млрд. сўмга) ошган бўлса, марказлашган маблағлар ҳисобидан ажратилган ипотека кредитларининг улуши **23** фоиз бандга (1169,1 млрд. сўм) пасайган ҳолда юқори таркибий ўзгаришлар қайд этилди (4-расм).

Давлат бюджети ва Компания маблағлари ҳисобидан тижрат банкларини келгусида ипотека кредитлари ажратиш учун узоқ муддатли ресур маблағлари билан таъминланиши, шунингдек, банкларнинг ўз маблағлари билан ипотека бозорида иштирокининг фаоллашуви ушбу таркибий ўзгаришларнинг муҳим иқтисодий асоси ҳисобланади.

5-расм. 2023 йил 6 ойида ажратилган ипотека кредитлари, млрд. сўмда



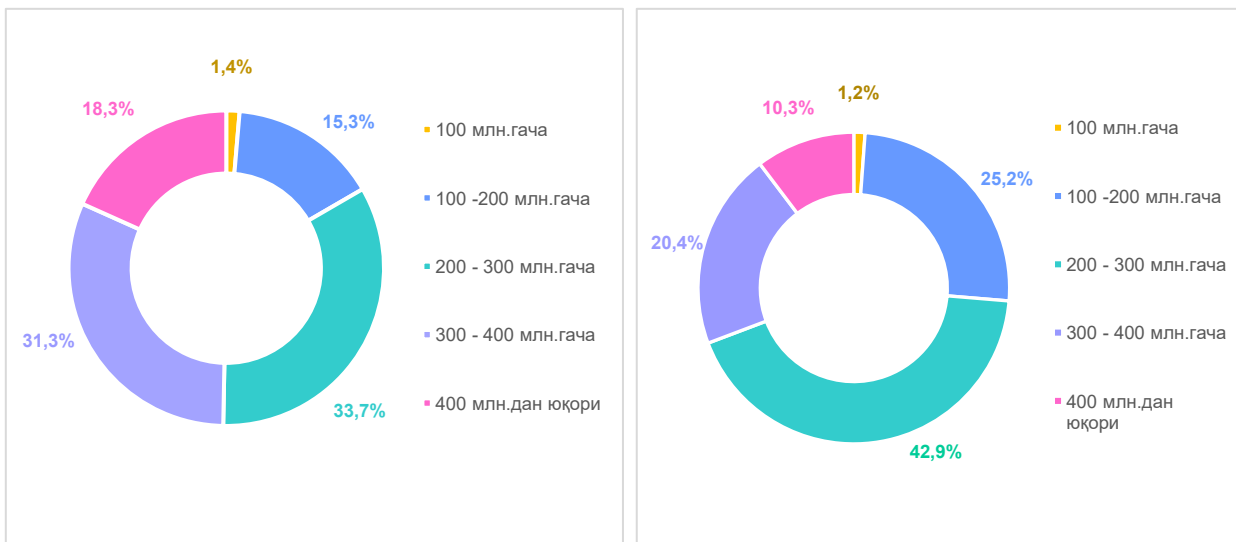
Ҳисобот даврида ўтган йилнинг мос даврига нисбатан **Тошкент шаҳрида 381** млрд. сўм (19 фоиз), **Тошкент вилоятида 191** (46 фоиз), **Навоийда 172** млрд. сўм (49 фоиз), **Қорақалпоғистон Республикасида 99** млрд. сўм (50 фоиз) кўп миқдорда ипотека кредитлари ажратилган бўлса, ушбу кўрсаткич **Сурхондарёда 163** млрд. сўмга (35 фоизга), **Наманганда 129** млрд. сўмга

(31 фоизга), Фарғонада 112 млрд. сўмга (19 фоизга) камайган (5-расм).

Шунингдек, таҳлиллардан аҳоли томонидан юқори миқдордаги ипотека кредитларига бўлган талаб тобора ортиб бораётганлигини кўриш мумкин.

Хусусан, 2023 йилнинг I ярим йиллигида 300 млн. сўмдан – 400 млн. сўмгача ва 400 млн. сўмдан юқори миқдордаги ипотека кредитлари 2022 йилнинг январь-июнь ойларига нисбатан мос равишда 10,9 фоиз ва 8 фоиз бандга ошган бўлса, ушбу кўрсаткич 200 млн. сўмдан – 300 млн. кредитларда 9,2 фоиз бандга, 100 млн. сўмдан – 200 млн. кредитларда 9,9 фоиз бандга камайган (6-расм).

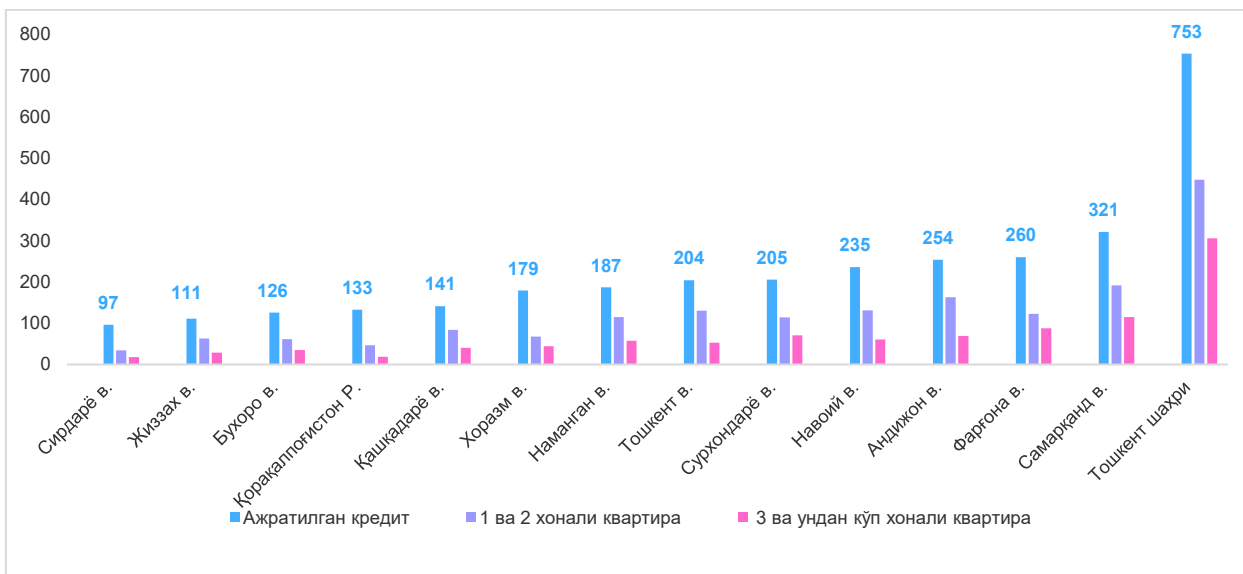
6-расм. Тижорат банклари томонидан ажратилган ипотека кредитларининг миқдорига кўра таркибий улуши, фоизда



II. “Янги тартиб” доирасида ажратилган ипотека кредитлари

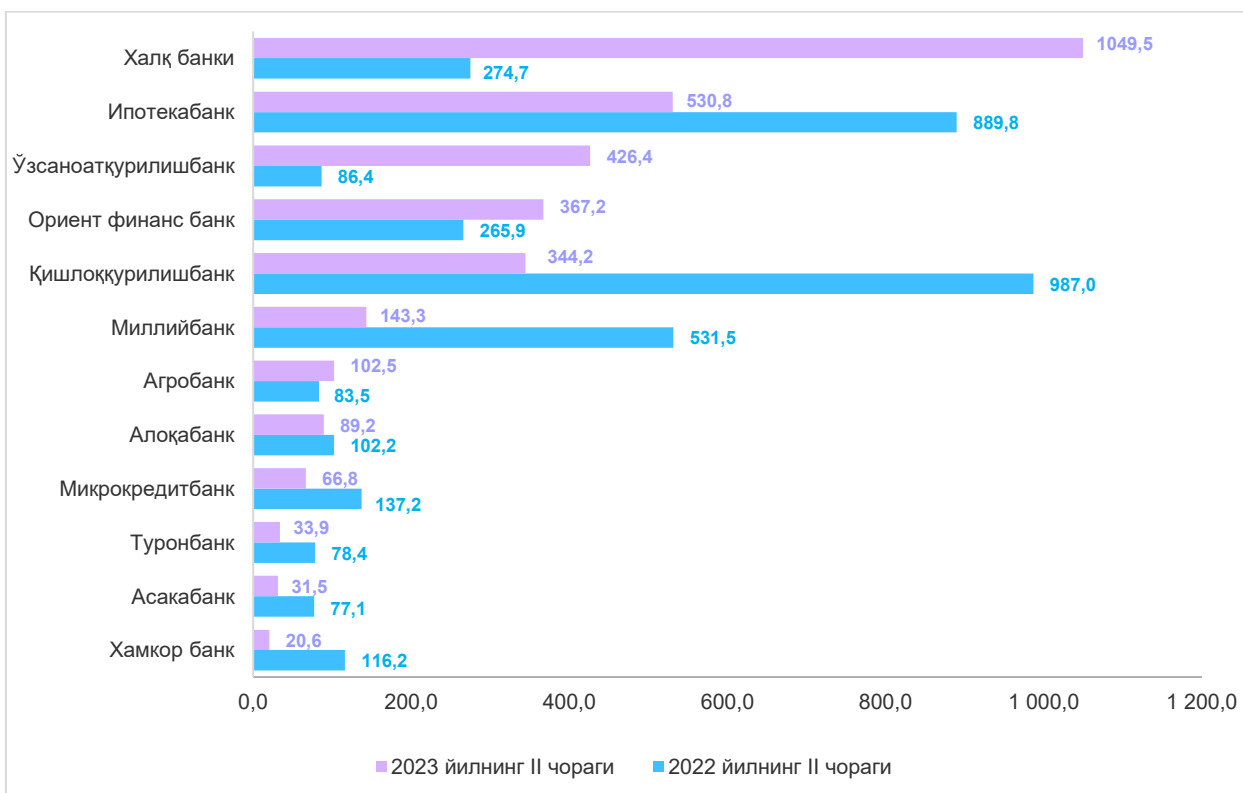
2023 йилнинг январь-июнь ойлари мобайнида “Янги тартиб” доирасида 14 582 нафар фуқароларга жами 3 205,9 млрд. сўм миқдоридagi ипотека кредитлари ажратилди. Ипотека кредитларининг 1 771,9 млрд. сўми (55 фоизи) 1 ва 2 хонали квартира, 1 003,6 млрд. сўми эса (32 фоизи) 3 ва ундан кўп хонали квартираларни, шунингдек, 430,4 млрд. сўми (13 фоизи) яқка тартибдаги уй-жойларни қуриш учун берилган.

7-расм. “Янги тартиб” доирасида тижорат банклари томонидан аҳолига ажратилган ипотека кредитлари, млрд. сўмда



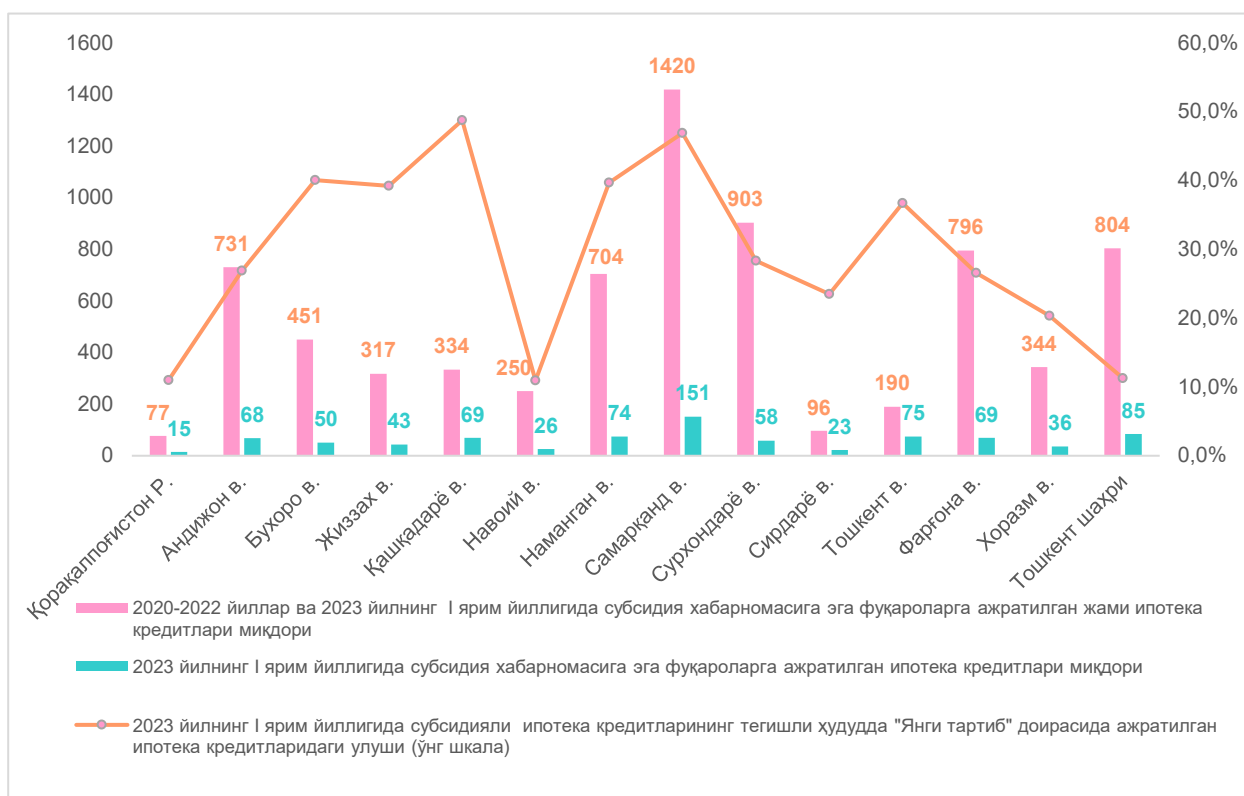
“Янги тартиб” доирасида ажратилган ипотека кредитларининг энг юқори улушлари **Тошкент шаҳри** (753 млрд. сўм), **Самарқанд** вилояти (321 млрд. сўм), **Фарғона** вилояти (260 млрд. сўм), ҳамда **Андижон** вилоятида (254 млрд. сўм) истиқомат қилувчи фуқароларга ажратилди (7-расм).

8-расм. 2022-2023 йилларнинг I ярим йиллигида “Янги тартиб” доирасида аҳолига ажратилган ипотека кредитлари, млрд. сўмда



Шу билан бирга, ипотека кредитларининг **32,7** фоизи **Халқ банки** (ўтган йилнинг мос даврига нисбатан 774,8 млрд. сўмга кўп), **16,6** фоизи **Ипотека банк** (-359 млрд. сўм), **13,3** фоизи **Ўзсаноатқурилишбанк** (+339,9 млрд.сўм), **11,5** фоизи эса **Ориент финанс банк** (+101,3 млрд. сўм) томонидан ажратилган бўлса, **Қишлоқ қурилиш банк** (-642,8 млрд. сўм), **Миллий банк** (-388,8 млрд. сўм) ва **Ҳамкорбанкнинг** (-95,6 млрд. сўм) “**Янги тартиб**” доирасида ажратилган ипотека кредитларидаги улуши сезиларли даражада камайган (8-расм).

9-расм. “Янги тартиб” доирасида субсидия хабарномасига эга фуқароларга ажратилган ипотека кредитлари, млрд. сўмда



2020-2022 йиллар ва 2023 йилнинг I ярим йиллигида “**Янги тартиб**” доирасида ажратилган ипотека кредитлари сонининг (82 529 нафар фуқароларга 18,3 трлн. сўм) **38** фоизи (31 522 нафар фуқароларга 7,4 трлн. сўм) уй-жой шароитларини яхшилашга муҳтож субсидия хабарномасига эга фуқароларга ажратилган.

Ҳудудлар кесимида таҳлил қилинганда, мазкур кредитларнинг **1 419,7** млрд. сўми (19,1 фоизи) **Самарқанд**, **903** млрд. сўми (12,2 фоизи) **Сурхондарё** вилоятлари, **803,9** млрд. сўми (10,8 фоизи) **Тошкент шаҳри**, **795,7** млрд. сўми (10,7 фоизи) **Фарғона** вилоятида истиқомат қилувчи уй-жой шароитларини яхшилашга муҳтож субсидия хабарномасига эга фуқаролар ҳиссасига тўғри келади.

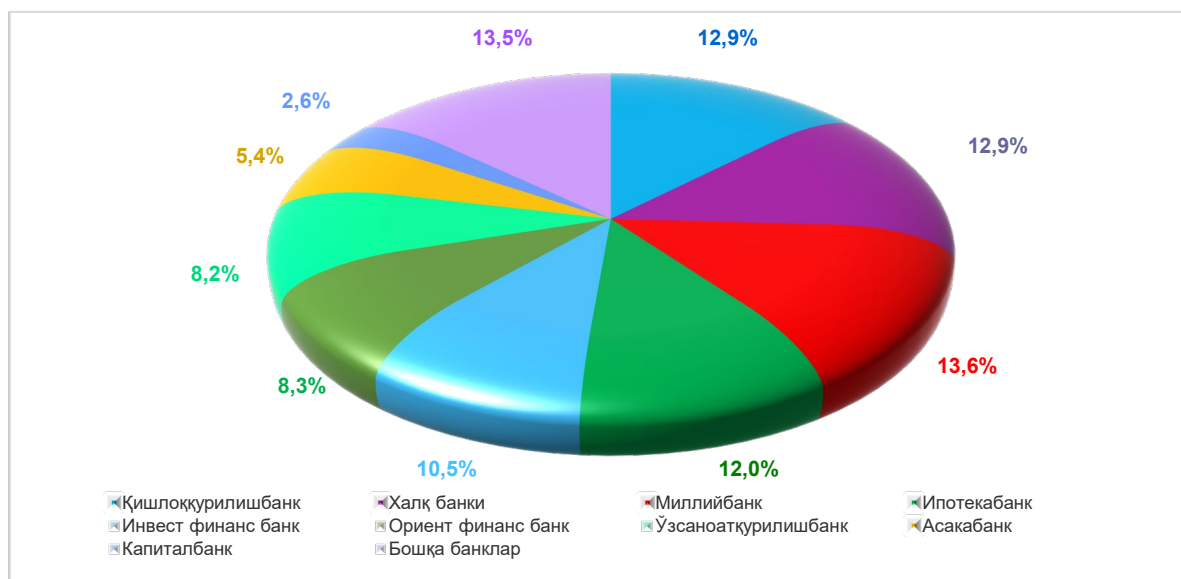
2023 йил I ярим йиллигида “Янги тартиб” доирасида ажратилган ипотека кредитларининг **842,3** млрд. сўми (23,3 фоизи) субсидия хабарномасига эга фуқароларга йўналтирилди.

Субсидияли кредитларнинг **85** млрд. сўми **Тошкент шаҳри** (2023 йил I ярим йиллигида ажратилган субсидияли кредитларнинг 10,1 фоизи), **151** млрд. сўми **Самарқанд** (17,9 фоиз), **75** млрд. сўми **Тошкент** (8,9 фоиз) ва **68** млрд. сўми **Андижон** (8,1 фоиз) вилоятларида истиқомат қилувчи кам даромадли ижтимоий ҳимояга муҳтож фуқароларга ажратилган (9-расм).

III. Тижорат банкларининг ўз маблағлари ҳисобидан ажратилган ипотека кредитлари

Тижорат банклари ўз маблағлари ҳисобидан ажратилган жами ипотека кредитларининг қолдиғи **Миллий банкда 1 467** млрд. сўмни (жами ўз маблағлари ҳисобидан ажратилган ипотека кредитлари қолдиғининг 13,6 фоизи) **Қишлоқ қурилиш банкда 1 392** млрд. сўмни (12,9 фоиз), **Халқ банкида 1 388** млрд. сўмни (12,9 фоиз) ташкил этган бўлса, хусусий банклардан **Инвест финанс банкда 1 135** млрд. сўм (10,5 фоиз), **Ориент финанс банкда 895,5** млрд. сўм (8,3 фоиз) ва **Капиталбанкда 274,4** млрд. сўмга (2,6 фоизни) тенг бўлиб, бу борада қатор давлат улуши мавжуд тижорат банкларидан юқори ҳиссага эга бўлди.

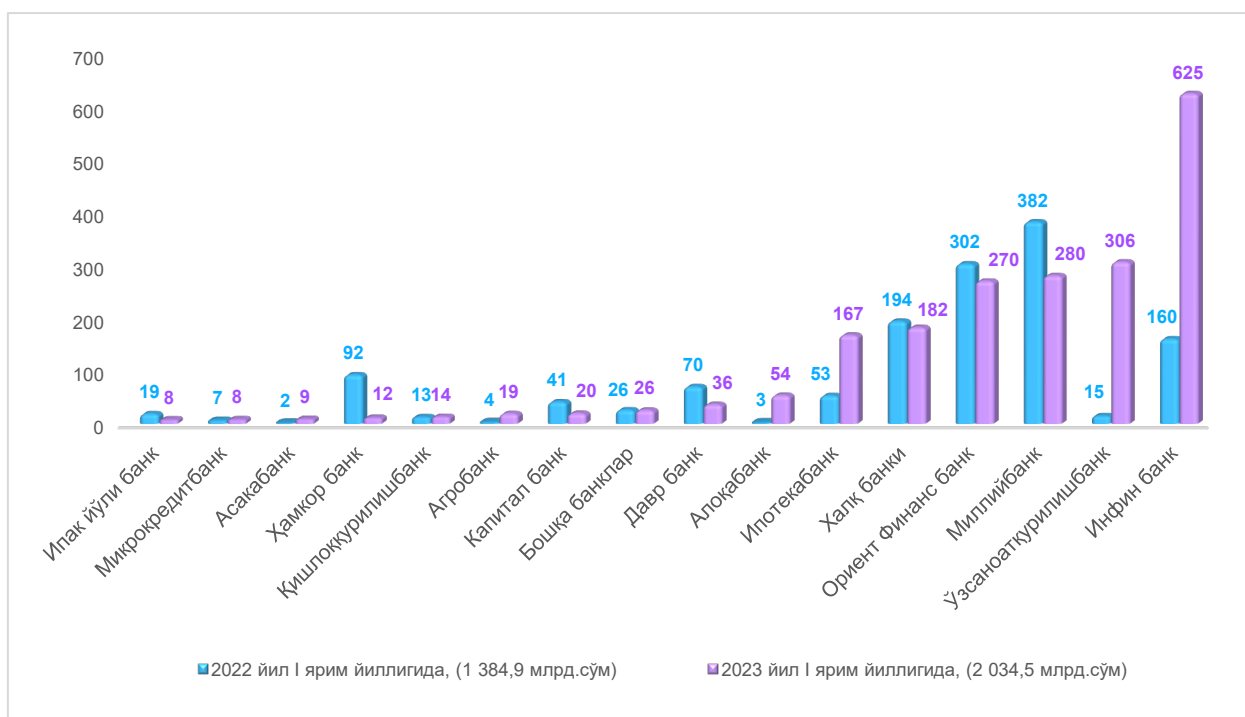
10-расм. 2023 йил 1 июль ҳолатига тижорат банкларининг ўз маблағлари ҳисобидан ажратилган ипотека кредитлари қолдиғидаги улуши, фоизда



2023 йилнинг 6 ойи мобайнида тижорат банклари ўз маблағлари ҳисобидан **8 323** нафар фуқарога **2 034,5** млрд. сўм миқдордаги ипотека кредитлари ажратган ва бу кўрсаткич ўтган йилнинг мос даврига нисбатан қарийб **1,5** баробарга (*649,6 млрд. сўмга*) ўсган.

2023 йилнинг I ярим йиллигида **Инфин банк 625** млрд. сўм (*ўтган йилнинг мос даврига нисбатан 3,9 баробарга ошган*), **Ўзсаноатқурилишбанк 306** млрд. сўм (*+20,4 баробар*), **Миллий банк 280** млрд. сўм ва **Ориент Финанс банк 270** млрд. сўм миқдорда ипотека кредитларини ўз маблағлари ҳисобидан ажратган (*12-расм*).

12-расм. 2022-2023 йилларнинг II чорагида тижорат банклари ўз маблағлари ҳисобидан ажратилган ипотека кредитлари, фоизда



Ажратилган кредитларнинг **19,1** млрд. сўми **5** йилгача муддатга (*76 нафар фуқарога, жамига нисбатан 1 фоиз*), **1 210,4** млрд. сўми **10** йилгача муддатга (*4 584 нафарга, 55 фоиз*) ва **805** млрд. сўми **15** йилгача муддатга (*3 663 нафарга, 44 фоиз*) берилган.

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

Тижорат банклари томонидан пудрат ташкилотларига кўп квартирали уй-жойлар қурилиши учун 2023 йил I ярим йиллигида **496,9** млрд. сўм (*2021 йилнинг I ярим йиллигида 464,3 млрд. сўм ва 2022 йил I ярим йиллигида эса 246,5 млрд. сўм*) миқдордаги кредитлар ажратилиб, 2023 йил 1 июль ҳолатига уларнинг қолдиғи **2 876,6** млрд. сўмни ташкил этди. (*2-жадвал*).

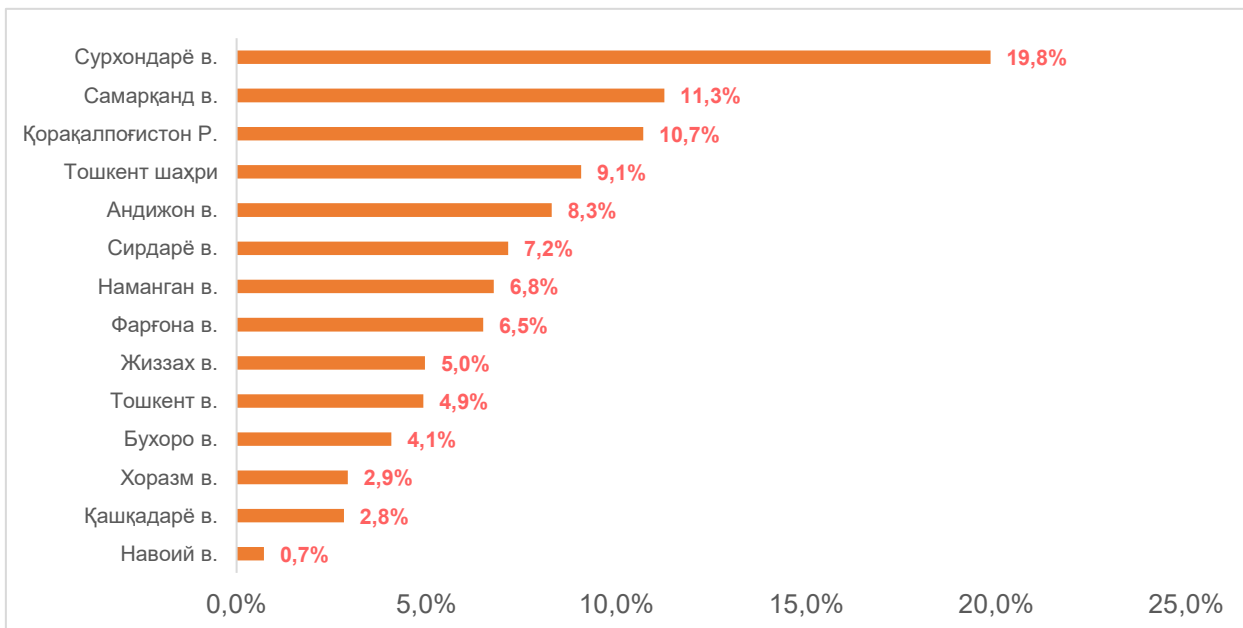
2-жадвал. Тижрат банклари томонидан пудрат ташкилотларини молиявий қўллаб-қувватлашга доир умумий маълумотлар

	2021 йил 6 ойи	2022 йил 6 ойи	2023 йил 6 ойи
Ажратилган кредитлар миқдори, млрд. сўмда	464,3	246,5	496,9
- пудрат ташкилоти сони	79	79	156
- қуриладиган уй-жойлар сони	115	122	237
- қуриладиган хонадонлар сони	6 471	5 727	9 351
Ажратилган кредитлар қолдиғи, млрд. сўмда	01.07.2021	01.07.2022	01.07.2023
	1 732,8	1 820,2	2 876,6
- пудрат ташкилоти сони	257	276	512
- қурилган уй-жойлар сони	325	396	911
- қурилган хонадонлар сони	17 599	19 309	42 155
Жамғарма томонидан берилган кафиллик компенсация миқдори, млрд. сўмда	144,1	347,3	456
Ўртача кредит миқдори млрд. сўмда	9,8	6,8	5,2
Ўртача кредит муддати (ойда)	25,2	22,7	26,7
Фойдаланишга топширилган уйлар			
- уй-жойлар сони	33	29	70
- хонадонлар сони	1426	1 942	2 468
Қурилиши тугалланмаган уйлар			
- уй-жойлар сони	282	387	635
- хонадонлар сони	15 278	18 557	32 386

2023 йилнинг I ярим йиллигида пудрат ташкилотларига ажратилган кредитларнинг (496,9 млрд. сўм) **27,4** фоизи (136,3 млрд. сўм) **Сурхондарё** вилояти, **17,9** фоизи (88,9 млрд. сўм) **Қорақалпоғистон Республикаси** ва **15,9** фоизи (79,1 млрд. сўм) **Самарқанд** вилояти ҳиссасига тўғри келади.

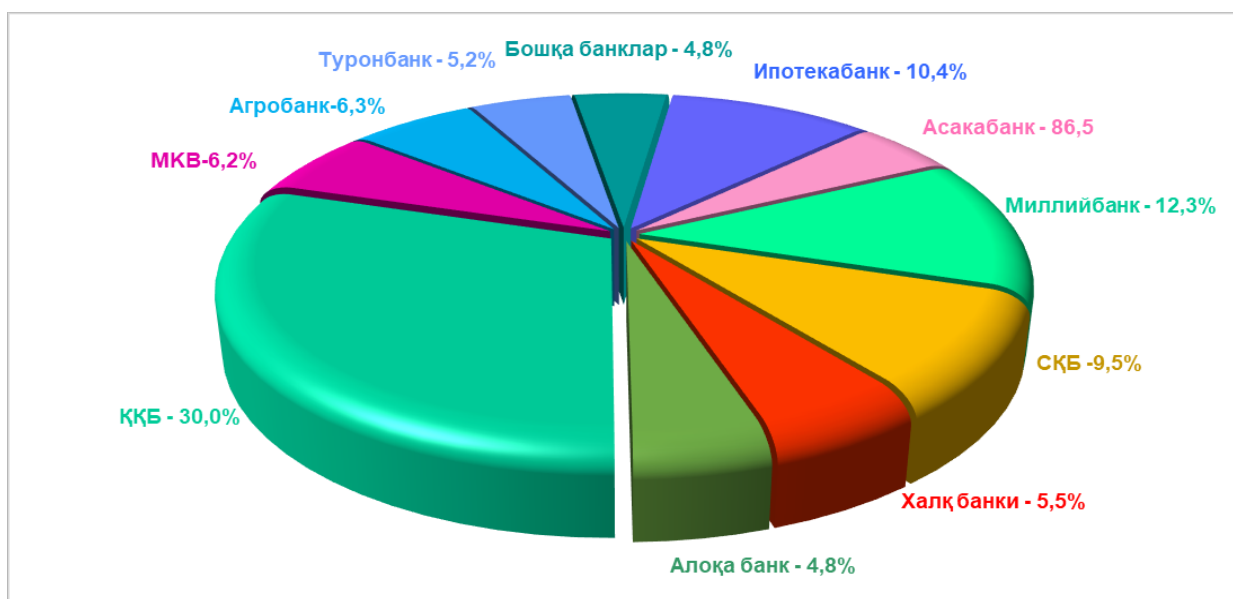
Ажратилган кредитларнинг **18** фоизи (88,9 млрд. сўми) “Янги Ўзбекистон” массивларида **1 860** та квартирали **57** та уй-жойлар қуришни молиялаштириш учун йўналтирилган.

13-расм. Пудрат ташкилотларига ажратилган кредитлар қолдиғида ҳудудларнинг улуши, фоизда



2023 йил 1 июль ҳолатига кредитлар қолдиғининг ҳудудлар кесимидаги асосий қисми **Сурхондарё** (19,8 фоиз), **Самарқанд** (11,3 фоиз) вилоятлари, **Қорақалпоғистон Республикаси** (10,8 фоиз), банклар кесимида эса **Қишлоққурилишбанк** (30 фоиз), **Миллийбанк** (12,3 фоиз) ва **Ипотекабанк** (10,4 фоиз) ҳиссасига тўғри келмоқда. (13, 14-расмлар).

14-расм. Пудрат ташкилотларига кўп қаватли уй-жойлар қуриш учун ажратилган кредитлар қолдиғида банкларнинг улуши, фоизда

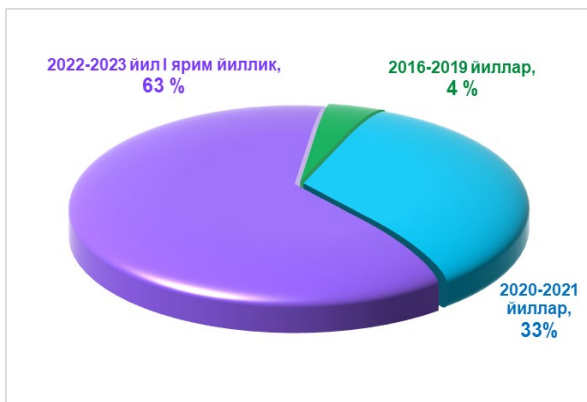


Ажратилган кредитлар қолдиғини муддатлар кесимида таҳлил қилганда уларнинг **4** фоизи 2016-2019 йилларда, **33** фоизи 2020-2021 йилларда ҳамда **63** фоизи 2022 йил ва 2023 йилнинг I ярим йиллигида ажратилганлигини кўриш мумкин.

Шунингдек, ушбу кредитлар қолдиғининг **40** фоизи 2023 йил, **45** фоизи 2024 йил, **12** фоизи 2025 йил ҳамда **3** фоизи 2026-2027 йилларда шартномада белгиланган графикка асосан ёпилиши кутилмоқда (15-расм).

15-расм.

Пудрат ташкилотларига ажратилган кредитлар қолдиғининг муддатлар бўйича таҳлили



Пудрат ташкилотларига ажратилган кредитларнинг сўндирилиш муддатлари бўйича таҳлили

