



**Ипотека
кредитлари
шарҳи**

2023 йил 9 ойи учун

Октябрь 2023, Тошкент

МУНДАРИЖА

1	Ўзбекистонда ипотека кредити бозори ҳолати.....	2
2	Ўзбекистон ва айрим ҳамкор давлатларнинг уй-жой бозори таҳлили.....	6
3	“Янги тартиб” доирасида ажратилган ипотека кредитлари.....	9
4	Тижорат банклари ўз маблағлари ҳисобидан ажратилган ипотека кредитлари	11
5	Ажратилган ипотека кредитларининг гаров қийматига нисбати таҳлили.....	12
6	Кўп квартирали уй-жой қуриш учун пудрат ташкилотларини молиявий қўллаб-қувватлаш ҳолати.....	13

© Ўзбекистон Республикаси Марказий банки

Худудларни 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)

I. Ўзбекистонда ипотека кредити бозори ҳолати

2023 йилнинг 9 ойида уй-жойга бўлган талаб ва таклиф мамлакатдаги иқтисодий фаоллик, аҳоли даромадларининг ўсиши, соҳанинг давлат томонидан юқори қўллаб-қувватланиши фонидида шаклланди.

Натижада, жорий йилнинг январь-сентябрь ойларида аҳолига ажратилган ипотека кредитлари **12,2** трлн. сўми (2022 йилнинг мос даврига нисбатан **18,1** фоизга ошган) ташкил этиб, уларнинг қолдиғи жорий йил 1 октябрь ҳолатига **55** трлн. сўмга (+1,3 баробарга кўп), аҳолига ажратилган жами кредитлар қолдиғидаги (**124** трлн. сўм) улуши эса **41** фоизга етди (1-жадвал).

Ҳисобот даврида ипотека кредитларининг ўсиш суръатлари асосан “Ўзбекистон ипотекани қайта молиялаштириш компанияси” АЖ (кейинги ўринларда – Компания) шартлари асосида ажратилган ипотека кредитлари 2022 йилнинг мос кўрсаткичларига нисбатан **10,3** баробарга (ажратилган ипотека кредитларидаги улуши 1 фоиздан 11 фоизга ўсган), банкнинг ўз маблағлари ҳисобидан ажратилган ипотека кредитлари эса **1,5** баробарга (25 фоиздан 32 фоизга ўсган), ошиши ҳисобига шаклланди.

1-жадвал. Ипотека кредитларининг асосий кўрсаткичлари

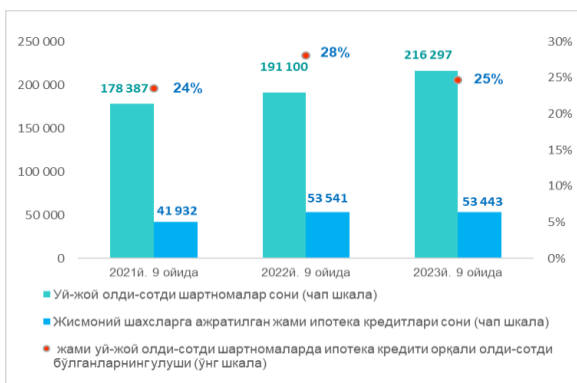
Кўрсаткичлар	2021 йил	2022 йил	2023 йил
	9 ойи	9 ойи	9 ойи
Ажратилган ипотека кредитлари, млрд. сўмда	6 149,3	10 342,4	12 217
- бирламчи бозорда	4 893,4	7977,2	7 079,1
- иккиламчи бозорда	1 255,9	2365,2	5137,9
“Янги тартиб” доирасида ажратилган ипотека кредитлари, млрд. сўмда	2 861,5	5 898,7	6 015,9
- 1 ва 2 хонали квартира учун	1 459,6	2 848,4	3251,7
- 3 ва ундан кўп хонали квартира учун	1 353,1	2 304,1	1941,3
- яқка тартибдаги уй-жойлар учун*	48,8	746,2	822,9
“Қишлоққурилишинвест” ИК ва “Ўзшаҳар қурилиш инвест” ИК уйлари, млрд. сўмда	1 412,50	1 705,4	901,3
Банк ўз имкониятлари ҳисобидан ажратилган ипотека кредитлари, млрд. сўмда	654,1	2 608,8	3 969,6
Компания маблағлари ҳисобидан ажратилган ипотека кредитлари, млрд. сўмда	1221,3	129,5	1 330,3
- бирламчи бозордаги уй-жойларга	2,2	1,4	1,2
- иккиламчи бозордаги уй-жойларга	1 208,30	109	1294,4
- уй-жойни таъмирлашга	10,8	19,1	34,7
Ипотека кредитлари қолдиғи, трлн. сўмда	01.10.2021й.	01.10.2022й.	01.10.2023й.
	32,8	43,2	55

Манба: Марказий банк.

Таъкидлаш жоизки, республикада уй-жойга бўлган талаб ва таклифнинг муттасил ўсиб боришини энг аввало:

- доимий аҳоли сонининг ўсиш суръати ўтган йилнинг мос даврига нисбатан **2,2** фоизга ошиши;
- ялпи ички маҳсулот ҳажмини ўтган йилнинг мос даврига нисбатан **5,8** фоизга ўсиши;
- ходимларга ҳисобланган ўртача ойлик номинал **иш ҳақи** ўсиши суръати **18 фоизни** ташкил этиши;
- мамлакатда инвестицион фаолликнинг ошиши натижасида қурилиш ишларининг ўтган йилнинг мос даврига нисбатан **5,6** фоизга ўсиши;
- аҳолига ипотека кредитлари ажратишда тижорат банклари ўз ресурс маблағлари билан иштирокини фаоллашуви билан изоҳлаш мумкин.

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



Манба: Ўзбекистон Республикаси Адлия вазирлиги

Эътиборлиси, 2023 йилнинг январь-сентябрь ойларида ажратилган ипотека кредитлари суммаси (**12,2 трлн. сўм**) 2022 йилнинг мос даври кўрсаткичларидан **18,1** фоизга ўсган бўлсада, ажратилган ипотека кредитлари сони республикада амалга оширилган жами уй-жой олди-сотди шартномаларидаги улуши **3 фоиз бандга** пасайиб, **25** фоизни ташкил этди. Мазкур тенденцияни бевосита ажратилган ўртача ипотека кредитлари

ҳажми ўтган йилнинг мос даврига нисбатан **30,4** млн. сўмга ошиб, **257,2** млн. сўмга етганлиги билан боғлиқ бўлди.

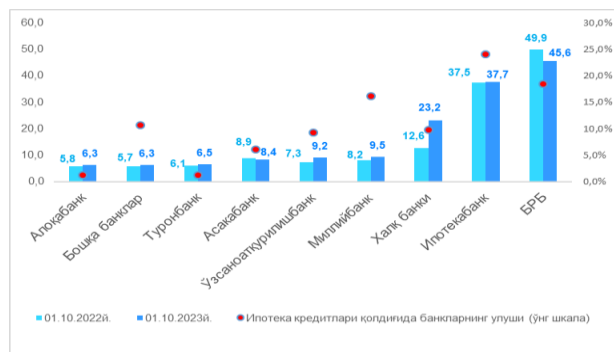
Ажратилган ипотека кредитлари қолдиғида тижорат банкларининг юқори улуши **Ипотека банкда 24,1** фоизга, **Бизнесни ривожлантириш банкида 18,4** фоизга, **Ўзмиллийбанкда 16,1** фоизга тенг бўлди.

Ипотека кредитларининг тижорат банклари жами кредит портфелидаги улуши таҳлили шуни кўрсатмоқдаки, **Халқ банкида** мазкур кўрсаткичнинг сезиларли юқори ўсиши (**10,6 фоиз бандга**) қайд этилди.

Шунингдек, ўсиш кўрсаткичлари **Ўзсаноатқурилишбанк (1,9 фоиз банд)**, **Миллийбанкда (1,3 фоиз банд)** ҳам қузатилган бўлса, **Асака банк** ва **Бизнесни ривожлантириш банкида** мос равишда **0,5 фоиз банд** ва **4,2 фоиз бандга** пасайган.

Шунга қарамасдан, **Бизнесни ривожлантириш банкида** ипотека кредитларининг жами кредит портфелидаги энг юқори улуши (**45,6 фоиз**) сақланиб қолмоқда.

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



2023 йил январь-сентябрь ойларида ажратилган ипотека кредитларининг **57** фоизи (**6 917,1 млрд. сўми**) марказлашган маблағлар¹, **32** фоизи (**3 969,6 млрд. сўми**) тижорат банкларининг ўз маблағлари,

¹ Марказлашган маблағлар сифатида "Янги тартиб" доирасида ажратилган, шунингдек, "Қишлоқ қурилиш инвест" ИК ва "Ўзшаҳар қурилиш инвест" ИК томонидан қурилган уй-жойларни сотиб олиш учун ажратилган ипотека кредитлари кўрсатилган.

11 фоизи (1 330,3 млрд. сўми) эса Компания маблағлари ҳисобидан ажратилган.

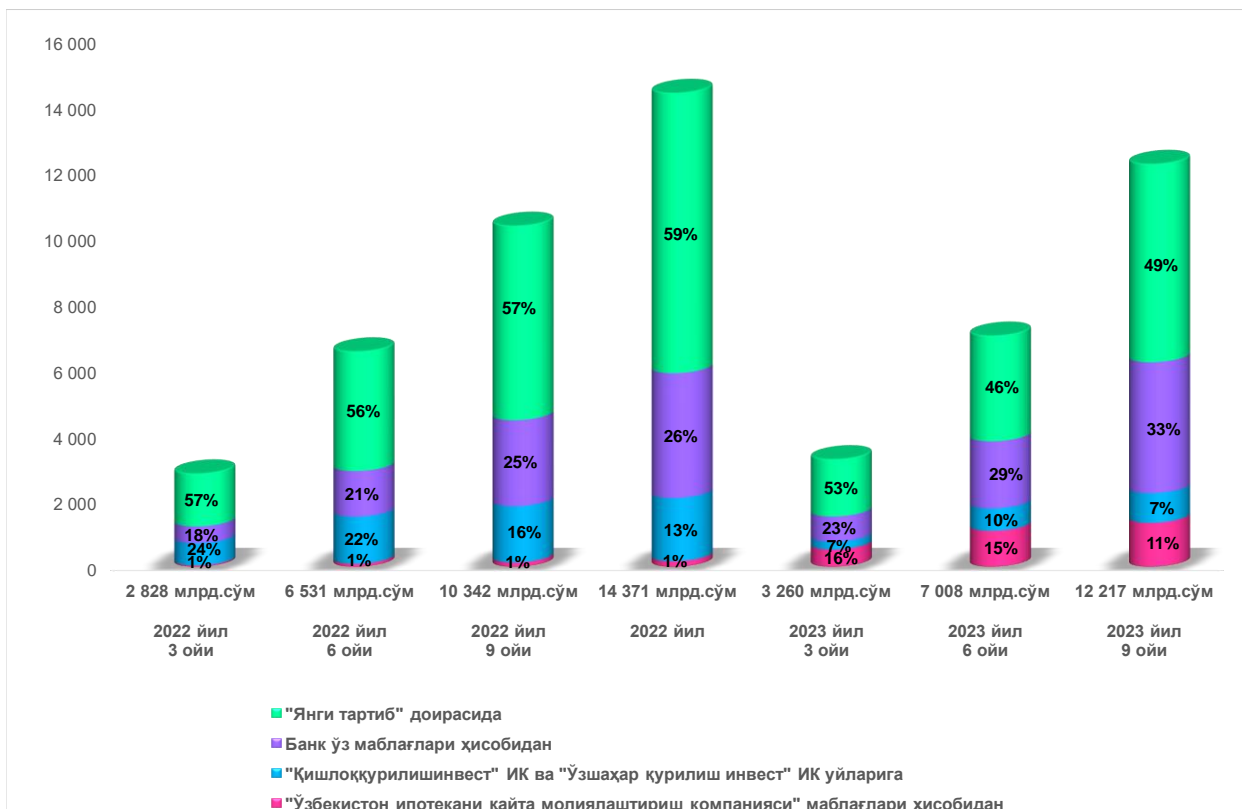
Бунда, ажратилган ипотека кредитларида юқори таркибий ўзгаришлар натижасида Компания маблағлари ҳисобидан ажратилган ипотека кредитларининг улуши 2022 йил мос даврига нисбатан **10 баробарга (1 201 млрд. сўмга)**, тижорат банкларининг ўз маблағлари ҳисобидан ажратилган кредитлар улуши **7 фоиз бандга (1361 млрд. сўмга)** ошган бўлса, “Янги тартиб” доирасида ажратилган ипотека кредитлари улуши **7 фоиз бандга (қиймат кўрсаткичи 117 млрд. сўмга ошган)**, “Қишлоқ қурилиш инвест” ва “Шаҳар қурилиш инвест” томонидан қурилган уйларни сотиб олиш учун ажратилган ипотека кредитлари улуши эса **6 фоиз бандга (686,9 млрд. сўм)** камайган (3-расм).

Қайд этиш жоизки, мазкур ўзгаришларнинг натижаси ўлароқ ипотека кредитлари портфелида узоқ муддатли ипотека кредитлари улушининг ўсиб бориш тенденцияси кузатилмоқда.

Хусусан, 2023 йил 1 октябрь ҳолатига **20** йил муддатга ажратилган ипотека кредитларининг жами ипотека кредити портфелидаги улуши **84,8** фоизни (2023 йилнинг мос даврига нисбатан **11,9** фоиз бандга ошган) ташкил этган бўлса, мазкур кўрсаткич **15** йил (-10,5 фоиз банд) ва **10** йилгача (-1,4 фоиз банд) муддатга ажратилган кредитларда камайган (4-расм).

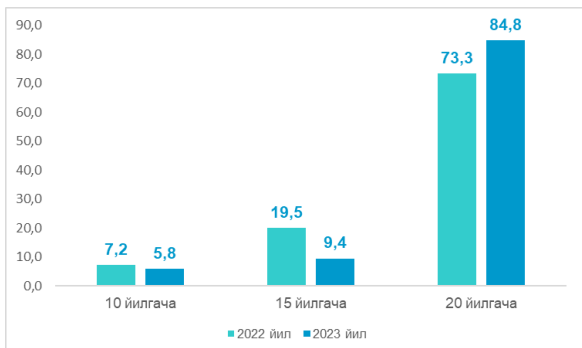
Шунингдек, таҳлиллардан аҳоли томонидан юқори миқдордаги ипотека кредитларига бўлган талаб ҳам тобора ортиб бораётганлигини кўриш мумкин.

3-расм. 2022 йил ва 2023 йил 9 ойида ажратилган ипотека кредитларининг таркибий улуши, фоизда



Манба: Марказий банк ҳисоб-китоблари

4-расм. 2022 ва 2023 йилларнинг 1 октябрь ҳолатига ипотека кредити портфелининг муддатлар бўйича таҳлили, фоизда



Манба: Марказий банк ҳисоб-китоблари

Хусусан, 2023 йилнинг 9 ойида **300** млн. сўмдан – **400** млн. сўмгача ва **400** млн. сўмдан юқори миқдордаги ипотека кредитлари 2022 йилнинг январь-сентябрь ойларига нисбатан мос равишда **11** фоиз ва **4** фоиз бандга ошган бўлса, ушбу кўрсаткич **100** млн. сўмдан – **200** млн. сўмгача кредитларда **16** фоиз бандга камайган (5-расм).

5-расм. 2022 ва 2023 йилларнинг 1 октябрь ҳолатига ипотека кредити портфелининг кредит миқдори бўйича таҳлили, фоизда



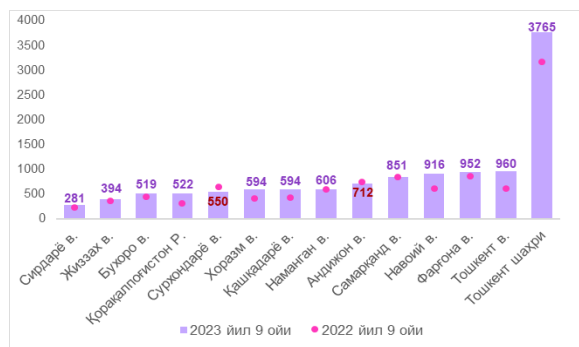
Манба: Марказий банк ҳисоб-китоблари

Узоқ муддатли ва юқори ҳажмдаги кредитлар улушининг ортиши бевосита Компания ва банкнинг ўз маблағлари ҳисобидан ҳамда “Янги тартиб” доирасида **20** йилгача муддатга ажратиладиган ипотека кредитларига

бўлган талаб ва таклифни ортиши билан боғлиқ ҳисобланади.

Ҳисобот даврида ўтган йилнинг мос даврига нисбатан **Тошкент шаҳрида 588,8** млрд. сўм (**19** фоизга), **Тошкент вилоятида 341,3** млрд. сўм (**55** фоизга), **Навоийда 306,9** млрд. сўм (**50** фоизга), **Қорақалпоғистон Республикасида 201,6** млрд. сўм (**63** фоизга) кўп миқдорда ипотека кредитлари ажратилган бўлса, ушбу кўрсаткич **Сурхондарёда 98,9** млрд. сўмга (**15** фоизга), **Андижонда 42,6** млрд. сўмга (**6** фоизга) камайган (6-расм).

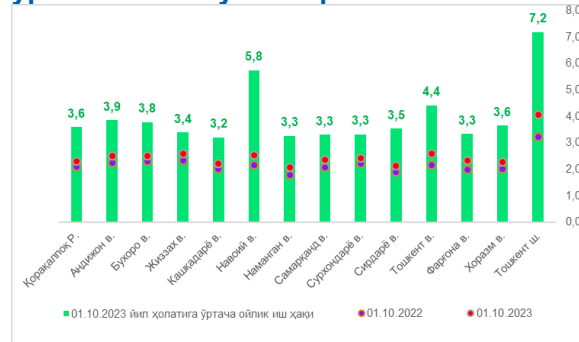
6-расм. 2022 йил ва 2023 йил 9 ойида ажратилган ипотека кредитлари, млрд. сўмда



Манба: Марказий банк ҳисоб-китоблари

Таҳлиллардан кўриш мумкинки, ўртача номинал ойлик иш ҳақи ва ипотека кредитлари ойлик ўртача тўловлари ўртасидаги юқори корреляция боғланиши шаклланган.

7-расм. 2021-2023 йилларда ўртача ойлик иш ҳақи ва ипотека кредитлари ўртача ойлик тўловлари



Манба: Статистика агентлиги ва Марказий банк

2023 йилнинг 1 октябрь ҳолатига аҳолига ажратилган ипотека кредитлари бўйича ўртача номинал ойлик тўлов миқдори **2,5** млн. сўмни, (2022 йилнинг мос даврига нисбатан **14** фоизга ошган), ўртача ойлик иш ҳақи миқдори эса **4,4** млн. сўмни ташкил этмоқда (**18** фоизга ошган).

Худудлар кесимида ипотека кредитлари бўйича ойлик ўртача тўловларининг юқори кўрсаткичлари **Тошкент шаҳрида 4,1** млн. сўм (бир ойлик ўртача номинал иш ҳақи **7,2** млн. сўм), **Жиззахда 2,6** млн. сўм (3,4 млн. сўм), **Андижон, Бухоро ва Навоийда 2,5** млн. сўмни ташкил этмоқда (**7-расм**).

II. Ўзбекистон ва айрим ҳамкор давлатларнинг уй-жой бозори таҳлили

Уй-жойга бўлган талабни шакллантирувчи омиллар таъсирининг тобора ортиб бораётганлиги ипотека бозорини давлат ижтимоий-иқтисодий сиёсатининг устувор йўналишларидан бири сифатида унинг самарадорлигини доимий таҳлил қилиш, ипотека дастурлари сони ва кўламини **аҳоли даромадлари даражаси ва уй-жой қийматига монанд равишда** кенгайтиришни тақозо этади.

Уй-жой қийматининг даромадга нисбати (*House price-to-income ratio*) халқаро ипотека амалиётида сотиб олинadиган уй-жойлар қийматини аҳоли даромадига нисбатини, яъни уй-жойлар қиймати фуқароларнинг даромадига нисбатан қанчалик монандлиги ва оммабоплигини ифодалайди.

Мазкур кўрсаткичнинг юқори бўлиши уй-жойлар қиймати аҳоли даромади ва сотиб олиш қобилиятига нисбатан юқорилигини кўрсатса, аксинча нисбатан паст кўрсаткичлар

уй-жой нархлари фуқароларнинг даромадига нисбатан мослигини билдиради.

Уй-жой қийматининг даромадга нисбати қуйидаги формула орқали ҳисобланади:

$$HPTI = \frac{HP}{Y}$$

Бу ерда:

HPTI – Уй-жой қийматининг даромадга нисбати

HP – Уй-жойларнинг ўртача сотиб олиш қиймати

Y – кредит олувчи фуқаро ихтиёридаги йиллик даромад

2023 йил 1 октябрь ҳолатига кўра уй-жой қийматининг даромадга нисбати **Москвада 18,3, Бишкеқда 14,6, Тошкентда 12,5, Остонада эса 8** га тенг бўлиб, уй-жой қиймати аҳоли даромадларига нисбатан сезиларли даражада юқори эканлигини кўрсатмоқда (**8-расм**)

Шунингдек, **ижара қийматининг уй-жой нархига нисбати** (*Gross rental yield*) инвесторлар учун турли худудларда уй-жой ижарасининг рентабеллигини ҳисоблашда асосий кўрсаткичлардан бири ҳисобланиб, ижарадан олинadиган йиллик ўртача соф фойданинг уй-жой нархига нисбати орқали аниқланади.

Ижара қийматининг уй-жой қийматига нисбати қуйидаги формула орқали ҳисобланади:

$$GRY = \frac{Y}{P} * 100$$

Бу ерда:

GRY – Ижара қийматининг уй-жой қийматига нисбати

Y – ижарадан олинadиган йиллик даромад

P – уй-жойнинг ўртача сотиб олиш қиймати

Ижара қийматини уй-жой нархига нисбатининг меъёрий кўрсаткичи **5** фоиз бўлиб, ушбу кўрсаткичнинг меъёрий кўрсаткичлардан юқори бўлиши инвесторлар учун уй-жой ижарасидан олинadиган йиллик соф фойда уй-жой нархига нисбатан баландлигини (ва аксинча) билдиради.

Жорий йил 1 октябрь ҳолатига ижара қийматининг уй-жой нархига нисбати Тошкентда 11,4 фоиз, Остона ва Бишкекда эса 9,1 фоизни ташкил этиб, айрим ҳамкор давлатлар орасида юқори эканлигини кўрсатмоқда (8-расм).

Аҳолининг кам даромадли қатламини уй-жой билан таъминлашда уй-жой қийматининг даромадга нисбати бош мезон сифатида белгиланиши ва молиялаштиришнинг банкдан ташқари воситаларидан фойдаланишни такомиллаштириш мазкур кўрсаткичнинг пасайиши йўлидаги асосий чоралардан бири бўлиб, давлат ижтимоий ислохотларида сезиларли ижобий ўзгаришларга олиб келади.

Халқаро амалиётда уй-жой қийматининг ижара қийматига нисбати (*Price-to-rent*) аҳолини уй-жой билан таъминлаш ислохотлари самарадорлигини ифодаловчи яна бир муҳим кўрсаткичлардан бири ҳисобланади.

Уй-жой қийматининг ижара қийматига нисбати – уй-жой қийматини йиллик ижара қийматига нисбати орқали аниқланиб, унинг юқори қиймати тегишли ҳудудда уй-жойни ижарага олиш қулайлигини кўрсатса, аксинча паст кўрсаткичлар уй-жойни сотиб олиш нисбатан арзонроқ эканлигини англатади.

Уй-жой қийматининг ижара нархига нисбати қуйидаги формула орқали ҳисобланади:

$$PTR = \frac{P}{R}$$

Бу ерда:

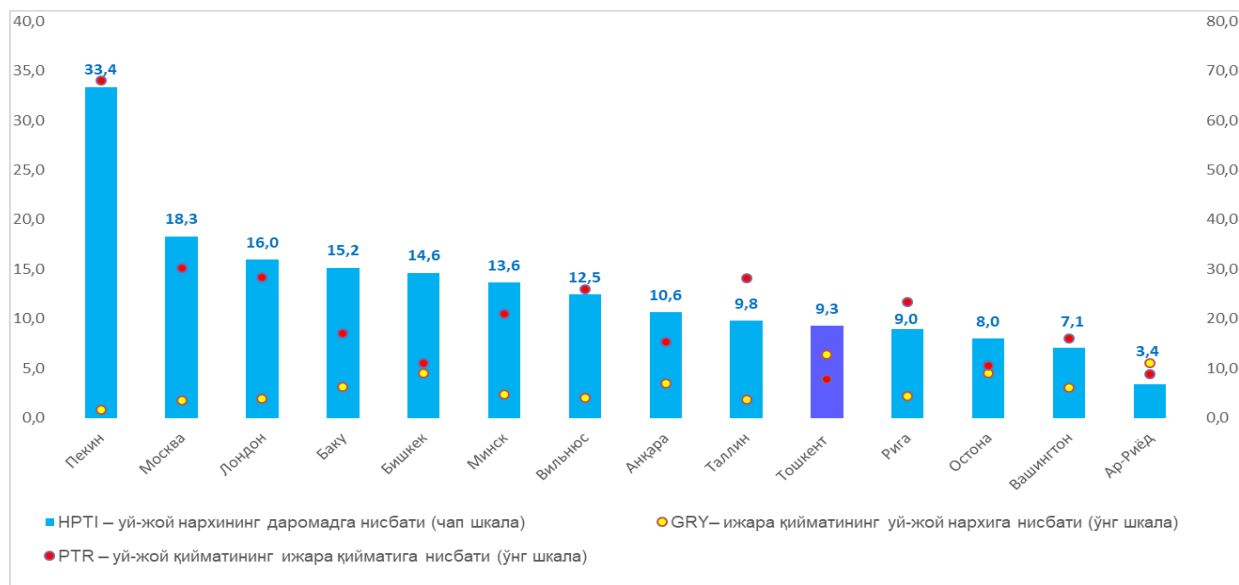
PTR – Уй-жой қийматининг ижара қийматига нисбати

P – Уй-жойларнинг ўртача қиймати

R – ижара тўловларининг ўртача қиймати

Ушбу индикаторнинг юқори кўрсаткичлари Москвада 30.2, Бокуда 17,1, Бишкекда 11.1, Остонада 10.6 ва Тошкентда 9.8 тенг даражада шаклланган. Мазкур таҳлиллардан кўриш мумкинки, Тошкент шаҳрида бошқа давлатларнинг пойтахтига қараганда уй-жой ижара нархлари сотиб олиш қийматига нисбатан сезиларли даражада ижобий шаклланган (8-расм).

8-расм. Уй-жой қийматининг даромадга нисбати, уй-жой қийматининг ижара қийматига нисбати ва йиллик ижара қийматининг уй-жой нархига нисбати кўрсаткичлари



Манба: Марказий банк ҳисоб-китоби ва очиқ интернет маълумотлари.

Изоҳ: 2023 йил 1 октябрь ҳолатига Тошкент шаҳрида 1 метр квадрат уй-жой ижара нархи 131,4 минг сўмни (бир ой учун) ташкил этмоқда. Ижара қийматининг уй-жой нархига нисбати (GRY) ва Уй-жой қийматининг ижара қийматига нисбати (PTR) таҳлилларида 65 метр квадратли уй-жойнинг ижара қийматидан фойдаланилди.

Шундан келиб чиқиб, хориж тажрибаси асосида аҳолининг кам даромадли қатлами учун ижтимоий ижара тизими турларини (**1-илова**) жорий этилиши ва унинг кенгайтирилиши қарз юки кўрсаткичлари юқори бўлганлиги, ижобий кредит тарихига эга бўлмаганлиги натижасида тижорат банклари томонидан ипотека кредити ажратилиши рад этилган кам даромадли аҳоли қатламини ижтимоий қўллаб-қувватлашда банкдан ташқари молиялаштиришнинг самарали ечими сифатида қўлланилади.

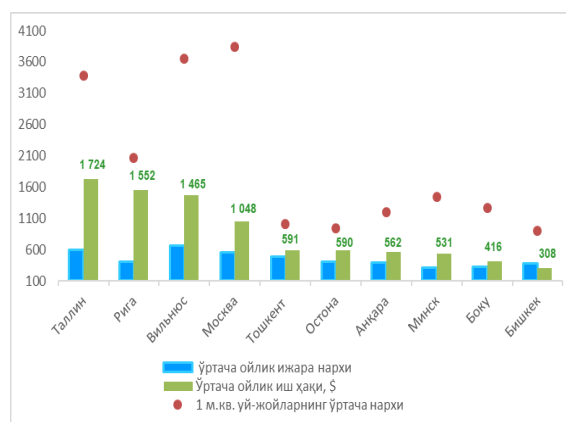
Таҳлиллар давомида 2023 йил 1 октябрь ҳолатига **Москва** шаҳрида (\$3 839) ҳамкор давлатлар пойтахтлари орасида 1 м.кв. уй-жой қийматининг юқори кўрсаткичларидан бири қайд этилди.

Шунингдек, **Литва** (\$ 3 656), **Эстония** (\$ 3 384), **Латвия** (\$ 2 071) давлатлари пойтахтида ҳам уй-жой нархлари нисбатан юқори даражада

шаклланган бўлса, арзонроқ кўрсаткичлар **Тошкент** (\$ 1 013), **Остона** (\$ 943) ва **Бишкек** (\$ 902) шаҳарларида кузатилди.

1 хонали квартираларнинг бир ойлик ижара нархлари Вильнюсда 656 (ўртача ойлик иш ҳақи ўртасидаги ижобий фарқ \$808 га тенг), Таллинда 595 (+ \$1 129), Ригада 409 (+ \$1 143)

9-расм. Айрим ҳамкор давлатлар пойтахтида ўртача ойлик иш ҳақи, уй-жой ва ижара нархи



Манба: Марказий банк ҳисоб-китоблари ва очиқ интернет маълумотлари.

Изоҳ: Тошкент шаҳрида 45 метр квадратли бир хонали квартиранинг ойлик ижара нархи кўрсатилган.

1-илова. Малайзияда аҳолининг кам даромадли қатламини уй-жой билан таъминлашга доир ижтимоий ижара дастурлари

Жамғарма асосидаги эгалик учун ижара тизими (Basic rent-to-own) - мазкур тизимда уй-жойлар 10 йилгача муддатга ижара шартномаси асосида тақдим этилади. Фуқаролар даромади ва бошқа ижтимоий меъзонлар асосида махсус комиссия томонидан саралаб олинади. Фуқаролар томонидан ижара муддати давомида шартномага асосан белгиланган ижара тўловлари тўлаб борилиши билан бир қаторда, банкда очилган жамғарма ҳисоб-варақларида белгиланган миқдордаги маблағларни ҳар ой мажбурий тартибда жамғариб борилади. Ижара муддати якунида (мижоз ихтиёрий равишда 5 йилдан кейин ҳам сотиб олиши мумкин) фуқаро мазкур уй-жойни шартномада олдиндан белгиланган нархда сотиб олиш имкониятига эга бўлади. Фуқаронинг жамғарма депозитидаги маблағлари уй-жойни сотиб олишда қийматнинг бир қисми ёки тўлиқ қоплашда асосий молиявий манба бўлиб ҳисобланади.

Дастлабки бадалсиз ижара тизимида (Zero rent-to-own) ҳам уй-жойлар 10 йилгача бўлган муддатга фуқароларга ижара шартномаси асосида тақдим этилади. Мазкур турдаги ижара тизимида фуқаролар мажбурий тартибда жамғарма маблағларини ўтказиб бориш талаб этилмайди. Бироқ, ижара муддати якунида уй-жойни сотиб олиш имкониятини тақдим этмайди.

Мазкур тизимнинг кам даромадли аҳоли учун муҳим афзалликларидан бири келгусида уй-жойни сотиб олиш учун дастлабки бадал маблағларини шакллантириш талаб этилмайди, бироқ фуқаролар уй-жойга кўчиб ўтишда дастлабки 3 ойлик ижара тўловларини амалга оширишлари лозим бўлади.

Манба: Ismail, S. (2019). Rethinking Housing: Between State, Market and Society. *Khazanah Research Institute*. page 48

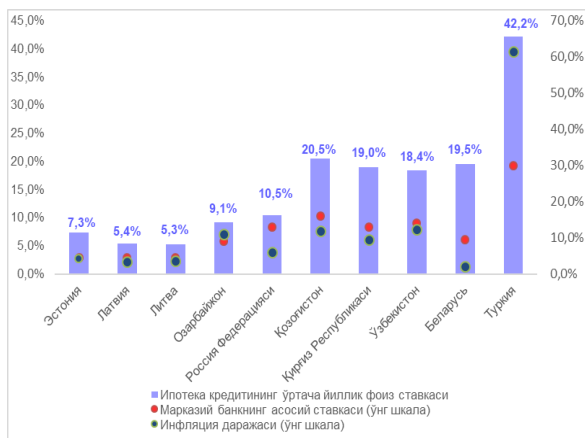
АҚШ долларига тенг бўлди. Ижара нархлари **Минск** (\$ 306), **Баку** (\$ 330), **Бишкек** (\$ 373) шаҳарларида арзонроқ эканлиги кузатилди (9-расм).

Ипотека кредитларининг юқори йиллик ўртача фоиз ставкаси **Анқарада 42,2** фоиз, **Остонада 20,5** фоиз, **Тошкентда 18,4** фоиз, нисбатан паст фоиз ставкалари эса **Ригада 7,3** фоизга, **Таллинда** ва **Вильнюсда эса 5,3** фоизга тенг бўлди.

Ипотека кредитлари фоиз ставкаси шаклланишида уй-жойга бўлган талаб билан бир қаторда **Марказий банкнинг асосий ставкаси** ва **инфляция даражаси** асосий иқтисодий омиллар ҳисобланади.

Ҳисобот даврида Марказий банк асосий ставкасининг юқори кўрсаткичлари **Туркия (30 фоиз)** ва **Қозоғистонда (16 фоиз)** қайд этилган бўлса, нисбатан паст кўрсаткичлар **Латвия, Литва ва Эстонияда² (4,5 фоиз), Озарбайжонда (9 фоиз)** кузатилди.

10-расм. Айрим ҳамкор давлатларда ипотека кредитлари фоиз ставкаси, Марказий банк асосий ставкаси ва инфляция даражаси



Манба: Марказий банк ҳисоб-китоблари ва очиқ интернет маълумотлари

2023 йил 1 октябрь ҳолатига **инфляция даражасининг** ўтган йилнинг мос даврига нисбатан ўсиши **Туркияда 61,5** фоизга, **Қозоғистонда 11,8** фоизга, **Озарбайжонда эса 10,9** фоизга тенг даражада шаклланди (10-расм).

III. “Янги тартиб” доирасида ажратилган ипотека кредитлари

2023 йилнинг 9 ойида “Янги тартиб” доирасида **25,9** минг нафар фуқароларга жами **6 015,9** млрд. сўм миқдоридаги ипотека кредитлари ажратилди.

Қайд этиш жоизки, мазкур ипотека маҳсулотининг аҳолини бирламчи бозордан уй-жой сотиб олишга бўлган талабини қоплашдаги аҳамияти йил сайин ортиб бормоқда.

Хусусан, 2023 йилнинг январь-сентябрь ойларида мазкур ипотека кредитларининг бирламчи бозордан уй-жой сотиб олиш учун ажратилган ипотека кредитларидаги улуши **73,3** фоизни ташкил этиб, 2022 йил кўрсаткичларига нисбатан **8,8** фоиз бандга, 2021 йилнинг мос даврига нисбатан эса **15,8** фоиз бандга ўсган.

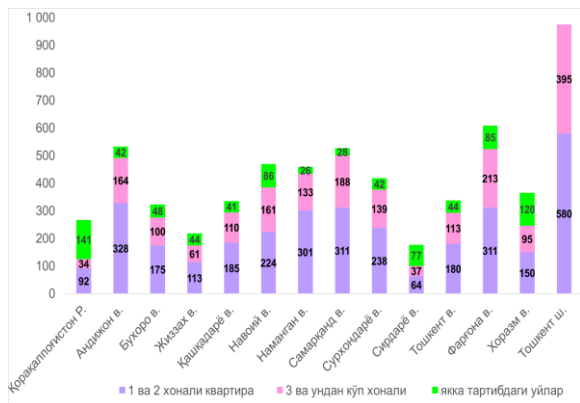
Шунингдек, ипотека кредитларининг **3 251,7** млрд. сўми (**54 фоизи**) **1** ва **2** хонали квартира, **1 941,3** млрд. сўми эса (**32 фоизи**) **3** ва **ундан кўп** хонали квартираларни, шунингдек **822,9** млрд. сўми (**14 фоизи**) **якка тартибдаги уй-жойларни** қуриш учун берилган.

Ҳудудлар кесимида ипотека кредитларининг юқори улушлари **Тошкент** шаҳри (**975** млрд. сўм), **Фарғона** (**609** млрд. сўм), **Андижон** (**533** млрд. сўм), ҳамда **Самарқанд** вилоятида (**527** млрд. сўм) истиқомат

² Мазкур давлатларнинг асосий ставкаси **Европа Марказий банки** томонидан белгиланади.

қилувчи фуқароларга ажратилди (11-расм).

11-расм. “Янги тартиб” доирасида аҳолига ажратилган ипотека кредитлари, млрд. сўмда



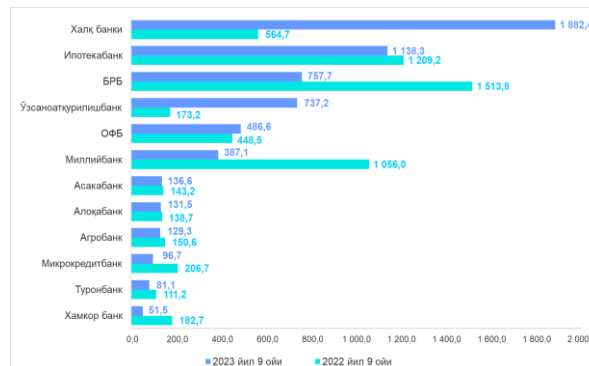
Банклар кесимида таҳлиллар **Халқ банки** ва **Ўзсаноатқурилишбанкнинг** “Янги тартиб” доирасидаги иштироки юқори даражада фаоллашганини кўрсатмоқда.

2023 йилнинг 9 ойида мазкур банклар томонидан ажратилган ипотека кредитларнинг “Янги тартиб” доирасида ажратилган ипотека кредитларидаги улуши мос равишда **31,3** фоиз (2022 йилнинг 9 ойига нисбатан 1318 млрд. сўмга ошган) ва **12,3** фоизга (564 млрд. сўмга ошган) етганини кўрсатмоқда.

Аксинча, мазкур кўрсаткич **Бизнесни ривожлантириш банкида** 13,1 фоиз бандга (756 млрд. сўмга) ва **Ўзмиллийбанкда** 11,5 фоиз бандга (669 млрд. сўмга) камайган (12-расм).

“Янги тартиб” доирасида ажратиладиган ипотека кредитлари нафақат аҳолининг ўрта ва юқори даромадли қатламини, балки кам даромадли аҳолини уй-жой билан таъминлашдаги аҳамияти билан ҳам муҳим роль ўйнайди.

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



2023 йилнинг 9 ойида субсидия хабарномасига эга фуқароларга ажратилган ипотека кредитларининг “Янги тартиб” доирасида ажратилган ипотека кредитларидаги улуши **48,3** фоизни ташкил этиб, 2022 йил ва 2021 йилнинг тегишли кўрсаткичларига нисбатан мос равишда **1** фоиз ва **36** фоиз бандга ошган.

Субсидияли кредитларнинг **246,2** млрд. сўми **Тошкент шаҳри** (2023 йил 9 ойида ажратилган субсидияли кредитларнинг 8,5 фоизи), **260,1** млрд. сўми **Самарқанд** (9 фоиз), **177,1** млрд. сўми **Тошкент** (6,1 фоиз) ва **292,3** млрд. сўми **Андижон** (10,1 фоиз) вилоятларида истиқомат қилувчи кам даромадли ижтимоий ҳимояга муҳтож фуқароларга ажратилган.

IV. Тижорат банкларининг ўз маблағлари ҳисобидан ажратилган ипотека кредитлари

2023 йил январь-сентябрь ойларида тижорат банклари ўз маблағлари ҳисобидан **16,4** минг нафар фуқароларга жами **3 969,6** млрд. сўм миқдоридаги ипотека кредитлари ажратилиб, бу борада 2022 йил (7 фоиз бандга) ва 2021 йилларнинг (22 фоиз банд) мос кўрсаткичларига нисбатан сезиларли ўсишга эришилди.

13-расм. 2023 йил 1 октябрь ҳолатига банкларнинг ўз маблағлари ҳисобидан ажратилган ипотека кредитлари қолдиғидаги улуши, фоизда

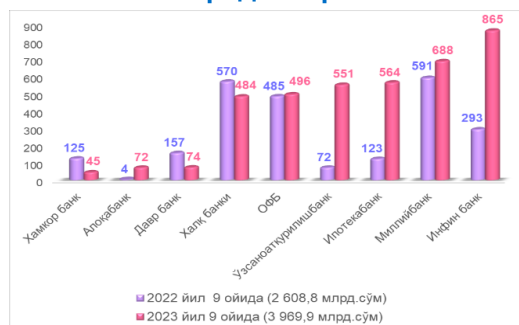


ҳисобидан ажратилаётган кредитлар ҳажмининг ўсишида аҳолининг ипотека кредитлари орқали уй-жой сотиб олишга бўлган талабининг ошиб бориши асосий омил бўлмоқда.

Тижорат банклари ўз маблағлари ҳисобидан ажратилган жами ипотека кредитларининг қолдиғи **Миллий банкда 1 811,8** млрд. сўмни (жами ўз маблағлари ҳисобидан ажратилган ипотека кредитлари қолдиғининг 17,7 фоизи), **Халқ банкида 1 636,8** млрд. сўмни (16 фоиз), **Бизнесни ривожлантириш банкида 1 340,1** млрд. сўмни (13,1 фоиз) ташкил этган бўлса, хусусий банклардан юқори улушлардан бири **Инвест финанс банкда (12,9 фоиз ёки 1 314,4** млрд. сўм) қайд этилди (13-расм).

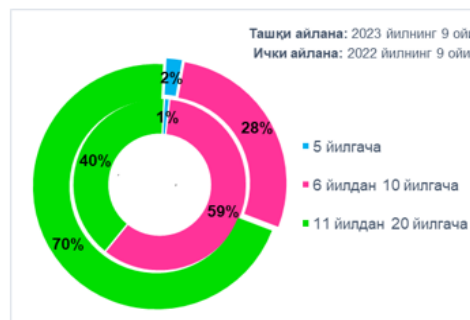
2023 йилнинг 9 ойида **Инвест финанс банкда 865** млрд. сўм (ўтган йилнинг мос даврига нисбатан қарийб 3 баробарга ошган), **Миллий банк 688** млрд. сўм (+16 фоиз банд), **Ипотека банк 564** млрд. сўм (+5 баробар), **Ўзсаноатқурилишбанк 551** млрд. сўм (+8 баробар) миқдоридаги ипотека кредитлари ажратиб, ўсиш кўрсаткичларини қайд этган бўлса, бу борада **Давр банк (83** млрд. сўмга) ва **Ҳамкор банкда (80** млрд. сўмга) пасайиш кузатилди (14-расм).

14-расм. 2022-2023 йилларнинг 9 ойида банкларнинг ўз маблағлари ҳисобидан ажратилган ипотека кредитлари



Ажратилган кредитларнинг **2 фоизи 5 йилгача** муддатга (ўтган йилнинг мос даврига 1 фоиз бандга ошган), **28 фоизи 6 йилдан 10 йилгача** муддатга (-31 фоиз банд) ва **70 фоизи 11 йилдан 20 йилгача** муддатга (+30 фоиз банд) берилган (15-расм).

15-расм. Банкларнинг ўз маблағлари ҳисобидан ажратилган ипотека кредитларининг муддатлар бўйича таҳлили

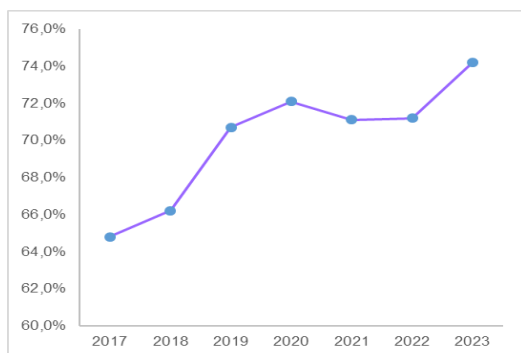


V. Ажратилган ипотека кредитларининг гаров қийматига нисбати таҳлили

Халқаро банк амалиётида кредитларни уларнинг гаров қийматига нисбати потенциал рискларни олдини олишда муҳим аҳамият касб этади.

2017 – 2022 йиллар ва 2023 йилнинг 9 ойи якуни бўйича олиб борилган таҳлиллар ажратилган ипотека кредитлари суммасининг уларнинг гарови суммасига нисбати **64,8** фоиздан **74,2** фоизга ошганлигини кўрсатмоқда (16-расм).

16-расм. 2017- 2022 йиллар ва 2023 йилнинг 9 ойида ажратилган ипотека кредитларининг гаров қийматига нисбати, фоизда



Манба: Марказий банк ҳисоб-китоблари

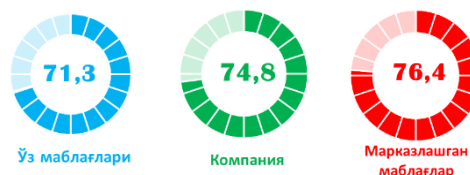
Ўз ўрнида, мамлакатда уй-жойга бўлган талабнинг юқори даражадасакланиб қолиши, шунингдек, ҳар бир оиллага тўғри келадиган оилаларнинг уй-жой билан таъминланганлик индекси³ (*housing units per household*) **0.75** ташкил этиши уй-жой нархларининг муттасил ошиб боришига олиб келиши мумкин.

Бу эса, ажратилган ипотека кредитлар таъминоти сифатида олинган уй-жойларнинг гаров

қийматини бозор қийматидан тушиб кетиш рискинни олишда ёрдам беради.

Ипотека кредитларининг гаров қийматига нисбати (*LTV*) ресурс манбалари кесимида таҳлил қилинганда, банкнинг ўз маблағлари ҳисобидан ажратилган ипотека кредитларида **71,3** фоиз, компания шартлари асосида ажратилган ипотека кредитларида **74,8** фоиз марказлашган маблағлар ҳисобидан ажратилган ипотека кредитларида эса **76,4** фоиз, даражасида шаклланди (17-расм).

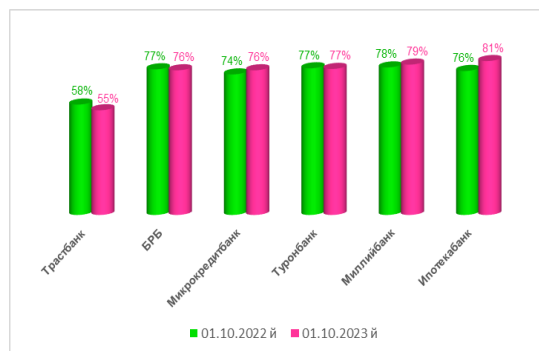
17-расм. Ресурс манбалари кесимида ипотека кредитларининг гаров қийматига нисбати, фоизда



Манба: Марказий банк ҳисоб-китоблари

Банклар кесимида ипотека кредитининг гаров таъминоти нисбатан юқори кўрсаткичлари **Ипотека банкда 81** фоизни (*ўтган йилнинг мос даврига нисбатан 5 фоиз бандга ошган*) ва **Миллийбанкда 79** фоизни (*+1 фоиз банд*) қайд этган бўлса, нисбатан паст кўрсаткичлар **Трастбанкда 55** фоизга (*-3 фоиз банд*) тенг бўлди (18-расм).

18-расм. Ажратилган ипотека кредитларининг гаров қийматига нисбати



Манба: Марказий банк ҳисоб-китоблари

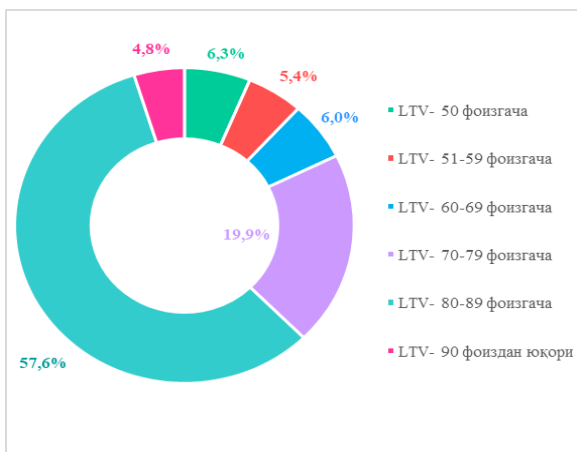
3

Манба: Seitz, W. H. (2020). Free movement and affordable housing: public preferences for reform in Uzbekistan. *World Bank Policy Research Working Paper*, (9107).

Изоҳ: Оилаларнинг уй-жой билан таъминланганлик индекси – оилалар сонининг мавжуд уй-жойлар сонига нисбати орқали ҳисобланади. Халқаро амалиётда мазкур индекснинг меъёрий кўрсаткичи 1 га тенг бўлиб, 2022 йил якуни бўйича Ўзбекистонда мазкур кўрсаткич **0.75** ни ташкил этган.

Шунингдек, LTV кўрсаткичи **70-79** фоизгача бўлган ипотека кредитларининг жами ажратилган ипотека кредитларидаги улуши **19,9** фоизни, **80** фоиздан **89** фоизгача бўлган кредитларда эса **57,6** фоизни ташкил этмоқда (*19-расм*).

19-расм. Ажратилган ипотека кредитларининг гаров қийматига нисбати



Манба: Марказий банк ҳисоб-китоблари

VI. Кўп квартирали уй-жойлар қуриш учун пудрат ташкилотларини молиявий қўллаб-қувватлаш ҳолати

Тижорат банклари томонидан пудрат ташкилотларига кўп квартирали уй-жойлар қурилиши учун 2023 йил 9 ойида **911,5** млрд. сўм (*2021 йил 9 ойида 823,4 млрд. сўм ва 2022 йил 9 ойида эса 1 440 млрд. сўм*) миқдоридagi кредитлар ажратилиб, 2023 йил 1 октябрь ҳолатига уларнинг қолдиғи **2 945,5** млрд. сўмни ташкил этди.

2023 йил 9 ойида пудрат ташкилотларига ажратилган кредитларнинг (*911,5 млрд. сўм*) **31** фоизи (*282,5 млрд. сўм*) **Сурхондарё** вилояти, **19,7** фоизи (*179,8 млрд. сўм*) **Қорақалпоғистон Республикаси** ва **12,8** фоизи (*116,8 млрд. сўм*)

Самарқанд вилояти ҳиссасига тўғри келади.

Ажратилган кредитларнинг **27,3** фоизи (*249 млрд. сўми*) “Янги Ўзбекистон” массивларида **4 346** та квартираларни **143** та уй-жойлар қуришни молиялаштириш учун йўналтирилган.

2023 йил 1 октябрь ҳолатига кредитлар қолдиғининг ҳудудлар кесимидаги асосий қисми **Сурхондарё** вилояти (**21,1** фоиз), **Тошкент шаҳри** (**13** фоиз), **Қорақалпоғистон Республикаси** (**12,1** фоиз), банklar кесимида эса **Бизнесни ривожлантириш банкида** (**27,1** фоиз), **Миллийбанк** (**11,5** фоиз) ва **Ипотекабанк** (**8,5** фоиз) ҳиссасига тўғри келмоқда.

Ажратилган кредитлар қолдиғи муддатлар кесимида таҳлил қилинганда уларнинг **42** фоизи 2017-2019 йилларда, **22** фоизи 2020-2021 йилларда ҳамда **36** фоизи 2022 йил ва 2023 йил 9 ойида ажратилганлигини кўриш мумкин (*20-расм*).

Шунингдек, ушбу кредитлар қолдиғининг **25** фоизи 2023 йил, **52** фоизи 2024 йил, **19** фоизи 2025 йил ҳамда **4** фоизи 2026-2029 йилларда шартномада белгиланган графика асосан ёпилиши кутилмоқда (*21-расм*).

20-расм. Пудрат ташкилотларига ажратилган кредитлар қолдиғининг муддатлар бўйича таҳлили



21-расм. Пудрат ташкилотларига ажратилган кредитларнинг сўндирилиш муддатлари бўйича таҳлили

