

Ипотека кредитлари шархи



2023 йил учун

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.....	10
4	Кўп квартирали уй-жой қуриш учун пудрат ташкилотларини молиявий қўллаб-қувватлаш ҳолати	12
5	Нарх пуфагининг юзага келиши ва унинг олдини олиш бўйича устувор чоралар	13
6	Уй-жойга бўлган талаб ва таклиф ўртасидаги номутаносиблик.....	13
7	Ипотека кредитлари портфели ўсиши динамикаси.....	16
8	Уй-жой нархи ўсишининг аҳоли даромадларига монандлиги.....	16
9	Аҳолига ипотека кредитлари ажратиш шартлари.....	18

© 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 йилда уй-жой бозори демографик ўсиш, иқтисодий фаоллик, кўчмас мулкка бўлган талаб ва таклиф ҳажмининг ошиши ҳамда аҳоли даромадларининг ўсиши фонида шаклланди.

Хусусан, тижорат банклари томонидан аҳолига ажратилган ипотека кредитлари **16,8** трлн. сўмни (2022 йилга нисбатан 17,3 фоизга ошган) ташкил этиб, жорий йил 1 январь ҳолатига уларнинг қолдиғи **58,2** трлн. сўмга (30 фоизга кўп) етди.

Ажратилган ипотека кредитларининг **58** фоизи бирламчи бозорга, **42** фоизи эса (2022 йил нисбатан 17 фоизга ўсган) иккиламчи бозордан уй-жойлар сотиб олиш учун йўналтирилган.

Иккиламчи бозорда ўсиш динамикаси тижорат банклари ўз маблағлари ҳисобидан ажратилган ипотека кредитлари ҳажми **66** фоизга (1,8 трлн. сўмга) ва “Ўзбекистон ипотекани қайта молиялаштириш компанияси” АЖ шартлари доирасида ажратилган ипотека кредитлари **12,3** баробарга ошиши билан бевосита боғлиқ ҳисобланади (1-жадвал).

1-жадвал. Ипотека кредитларининг асосий кўрсаткичлар

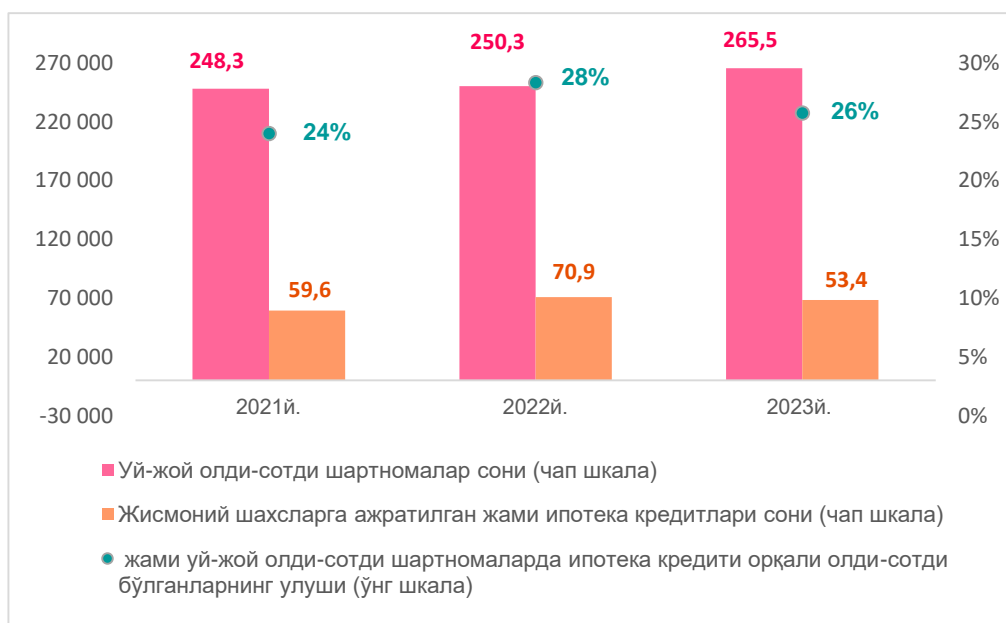
Кўрсаткичлар	2021 йил	2022 йил	2023 йил
Ажратилган ипотека кредитлари, млрд. сўмда	9 794,10	14 371,2	16 851
- бирламчи бозорда	7 351,5	10 784,3	9 773,7
- иккиламчи бозорда	2 442,6	3 586,9	7 077,3
“Янги тартиб” доирасида ажратилган ипотека кредитлари*, млрд. сўмда	4 846,2	8 501,7	8 660
"Қишлоқ қурилиш инвест" ИК ва "Ўзшаҳар қурилиш инвест" ИК уйларига, млрд. сўмда	2 124	1 916,4	897,4
Банк ўз имкониятлари доирасида ажратилган ипотека кредитлари, млрд. сўмда	867,1	3 786,1	5 717,3
Компания шартлари доирасида ажратилган ипотека кредитлари, млрд. сўмда	1 957	167	1 576,3
Ипотека кредитлари қолдиғи,	01.01.2022 й.	01.01.2023 й.	01.01.2024 й.
трлн. сўмда	35,8	46,4	58,2

Изоҳ. “Янги тартиб” доирасида ажратилган ипотека кредитлари сифатида Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2023 йил 13 апрелдаги ПФ-51-сон Фармонида асосан тижорат банклари томонидан марказлашган маблағлар ҳисобидан ажратилган ипотека кредитлари кўрсатилган.

2023 йилда ипотека кредитларининг **1 017** млрд. сўми **улушдор жисмоний шахсларга** ажратилган бўлиб, унинг асосий қисми **Ориент финанс банк (67 фоиз)** ҳамда **Ипотека банк (24 фоиз)** ҳиссасига тўғри келади.

Ўтган йилда ажратилган ўртача ипотека кредитлари миқдори **43,7** млн. сўмга ошиб, **246,4** млн. сўмга тенг бўлган. Бу, ўз навбатида, ажратилган ипотека кредитларини сонини республикада амалга оширилган жами уй-жой олди-сотди шартномаларидаги улушининг **28** фоиздан **26** фоизга пасайишига сабаб бўлган (*1-расм*).

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



Манба: Ўзбекистон Республикаси Адлия вазирлиги

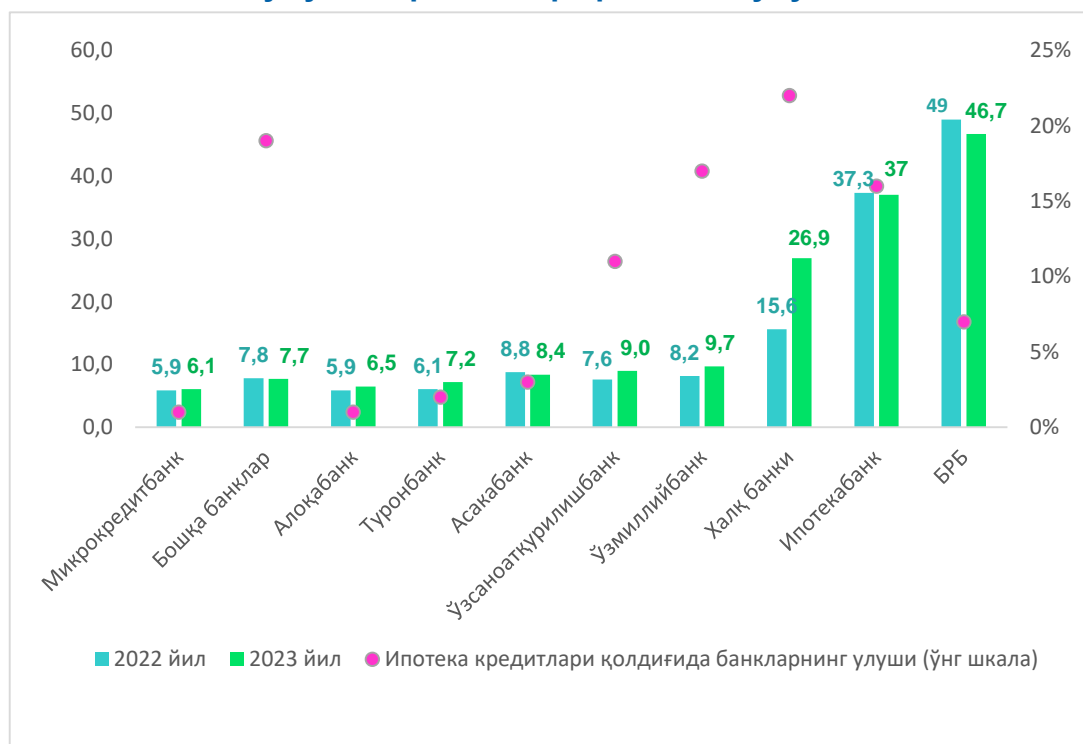
Мамлакатда уй-жойга бўлган талаб ва таклифнинг шакллантирувчи бирламчи омиллар сифатида:

- доимий аҳоли сонининг 2022 йилга нисбатан (*36,8 млн*) ўсиш суръати **2,2** фоизни, уй-хўжаликлари сони ўсиш суръати эса **1,8** фоизни (*128,7 минг*) ташкил этиши;
- асосий иқтисодий кўрсаткичлар, ялпи ички маҳсулот ҳажмини **6** фоизга, аҳоли жон бошига ялпи ички маҳсулот ҳажмини **3,8** фоизга ўсиши;
- ходимларга ҳисобланган ўртача ойлик номинал **иш ҳақи** ўсиш суръати **17,2** фоизни, аҳоли умумий даромадлари ўсиши эса **15** фоизни ташкил этиши;
- мамлакатда инвестицион фаолликнинг ошиши натижасида қурилиш ишларининг ўтган йилнинг мос даврига нисбатан **6,4** фоизга ўсиши;
- ипотека кредитлари бўйича қулай реал фоиз ставкасининг шаклланиши натижасида узоқ муддатли инвестиция сифатида уй-жойга бўлган эҳтиёжнинг ошиши;

▪ аҳолига ипотека кредитлари ажратишда тижорат банклари ўз ресурс маблағлари билан иштирокининг фаоллашуви билан изоҳлаш мумкин.

Банклар кесимида мазкур бозордаги юқори фаоллик асосан **Бизнесни ривожлантириш банки**, **Ипотека банк** ҳамда **Халқ банкида** сақланиб қолмоқда.

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



Манба: Ўзбекистон Республикаси Марказий банки

Хусусан, ипотека кредитлари қолдиғининг тижорат банклари жами кредит портфелидаги улуши 2022 йилга нисбатан бироз пасайишига қарамасдан, **Бизнесни ривожлантириш банки** (46,7 фоиз) ва **Ипотека банки** (37 фоиз) бу борада бошқа банкларга қараганда сезиларли даражада юқори улушга эга бўлиб келмоқда.

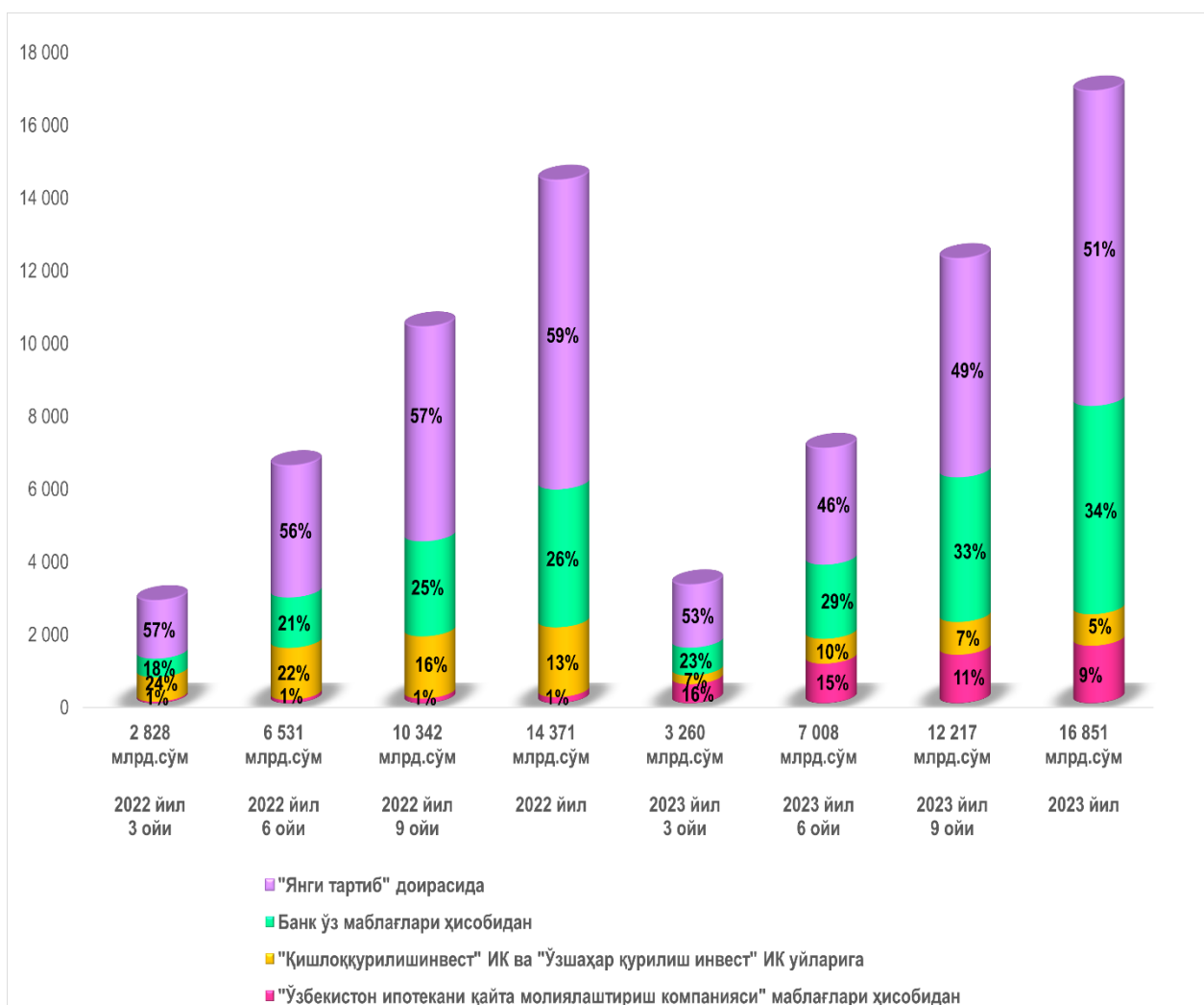
Ипотека кредитлари қолдиғининг юқори улуши эса **Халқ банки** ва **Ўзмиллийбанкда** қайд этилиб, мос равишда 22 фоиз ва 17 фоизни ташкил этди (2-расм). Уй-жой бозорида мазкур тижорат банкларидаги юқори фаолликни асосан:

Халқ банкида кредит ҳужжатларини **дастлабки** таҳлиллари автоматлаштирилган “скоринг” тизими асосида амалга оширилиши ипотека кредитлари ажратиш муддатларини ўртача **5 кунга** қисқарганлиги ва гаров мулкни талофатлардан суғурталаш тизимини бекор қилинганлиги (уй-жой майдонидан келиб чиқиб, фуқаро учун ўртача 3-4 млн. сўм харажат);

Бизнесни ривожлантириш банки ва Ипотекабанкда фуқаролар томонидан банкнинг расмий веб-сайти орқали юборилган ҳужжатларга асосан унга ипотека кредити ажратиш ёки уни рад этиш тўғрисида масофадан маълумот етказиш тизими йўлга қўйилганлиги билан изоҳлаш мумкин.

2023 йилда ажратилган ипотека кредитлари ресурс манбалари бўйича **57** фоизи ёки **9,5** трлн. сўми **марказлашган маблағлар** ҳисобидан, **34** фоизи тижорат банкларининг **ўз маблағлари**, **9** фоизи эса **компания** маблағлари ҳисобидан берилган ипотека кредитлар ҳиссасига тўғри келади.

3-расм. 2022 - 2023 йилларда ажратилган ипотека кредитларининг таркибий улуши, фоизда



2023 йилда тижорат банклари ресурс маблағлари ҳисобидан ажратилган ипотека кредитларининг жами ажратилган ипотека кредитларидаги улуши 2021 йилга нисбатан **25** фоиз бандга, 2022 йилга нисбатан эса **8** фоиз бандга ошиб, **34** фоизга етган бўлса, мазкур даврда

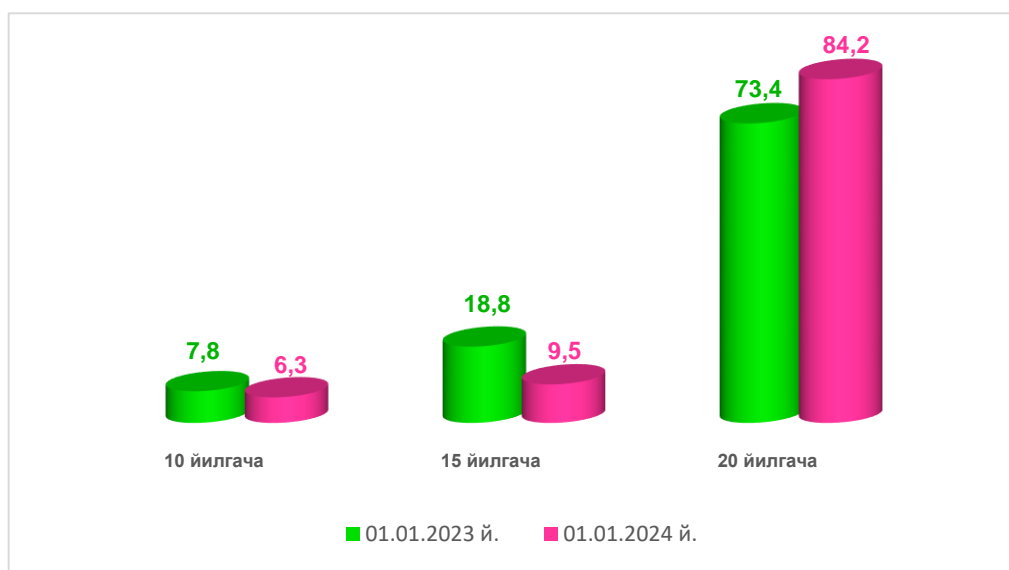
марказлашган ресурс маблағлари ҳисобидан ажратилган ипотека кредитларининг улуши **71,2** фоиздан **56,7** фоизгача камайган.

Мазкур пасайиш тенденциясини сўнги йилларда аҳолини ипотека кредитлари орқали уй-жой билан таъминлашда босқичма-босқич давлат иштирокини камайтириб, молиялаштиришнинг бозор механизмларига устуворлик берилаётганлиги билан изоҳлаш мумкин *(3-расм)*.

Шунингдек, аҳолининг уй-жойга бўлган эҳтиёжлари ошиб бориши фонида узоқ муддатли ва юқори миқдордаги ипотека кредитларига бўлган талабнинг ошиши тенденцияси кузатилмоқда.

2023 йилда жами ипотека кредитлари портфелида **10** йилгача ва **10 - 15** йилгача бўлган ипотека кредитлари ҳажмининг жами ипотека кредитлари портфелидаги улушида камайиш кузатилган бўлса, аксинча **20** йилгача муддатларда ажратилган ипотека кредитлари ҳажмида сезиларли ўсиш қайд этилди *(4-расм)*.

4-расм. Ипотека кредити портфелининг муддатлар бўйича таҳлили, фоизда

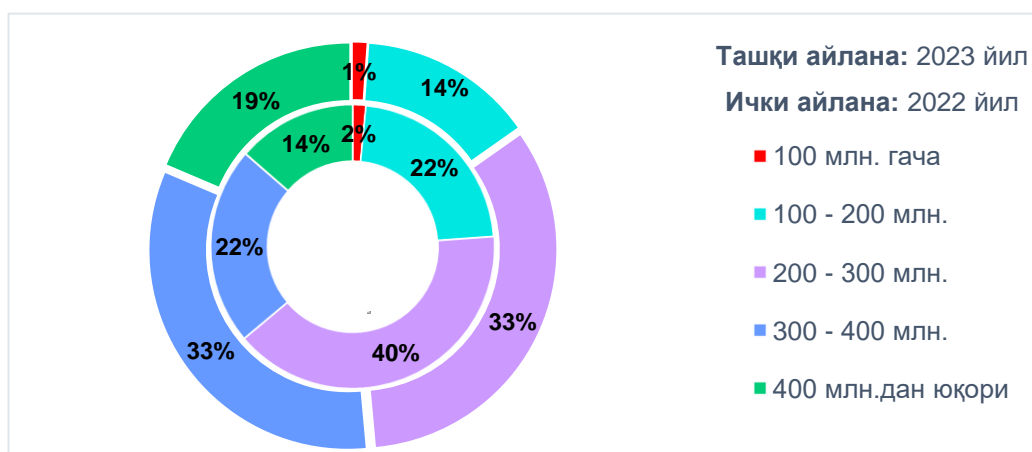


Манба: Ўзбекистон Республикаси Марказий банки

Ҳисобот даврида 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 улуши мос равишда **11** фоиз банд ва **5** фоиз бандга ошган *(5-расм)*.

Узоқ муддатли ва юқори миқдордаги ипотека кредитларининг ошиши жараёни, энг аввало, тижорат банклари томонидан таклиф этилаётган ипотека кредитларининг муддатлари, шунингдек, уй-жой бозорида нархларнинг ошиши тенденцияси билан бевосита боғлиқ ҳисобланади.

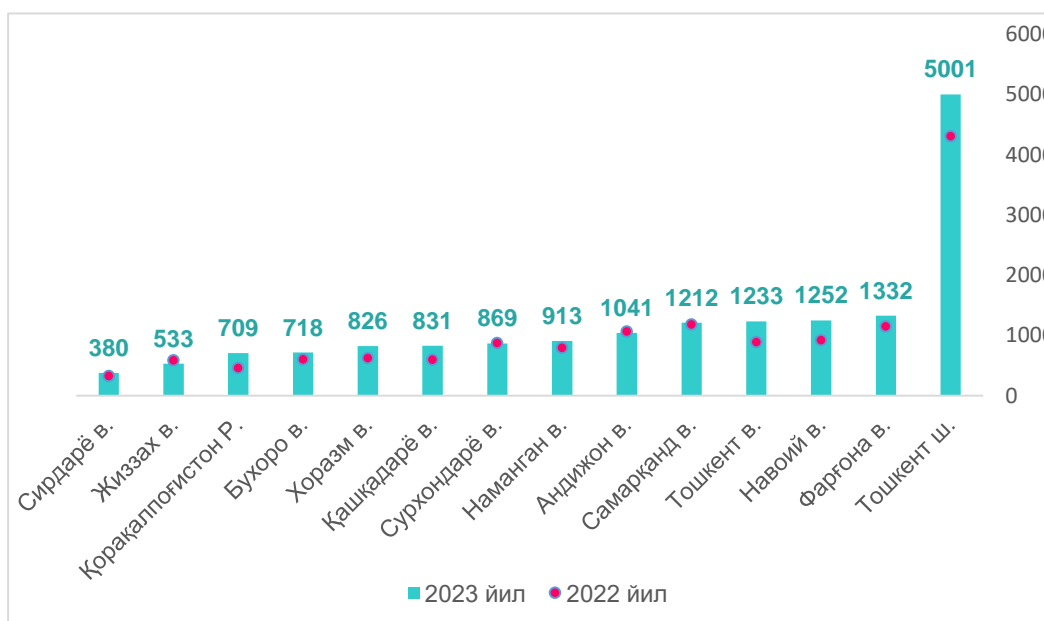
5-расм. 2023 ва 2024 йилларнинг 1 январь ҳолатига ипотека кредити портфелининг кредит миқдори бўйича таҳлили, фоизда



Манба: Марказий банк ҳисоб-китоблари

2023 йилда ажратилган ипотека кредитларининг энг юқори улуши **Тошкент шаҳри** (29 фоиз), энг кам улуш эса **Сирдарё** вилоятида истиқомат қилувчи фуқаролар ҳиссасига тўғри келади (6-расм).

6-расм. 2022 - 2023 йилларда ажратилган ипотека кредитлари, млрд. сўмда



Манба: Ўзбекистон Республикаси Марказий банки

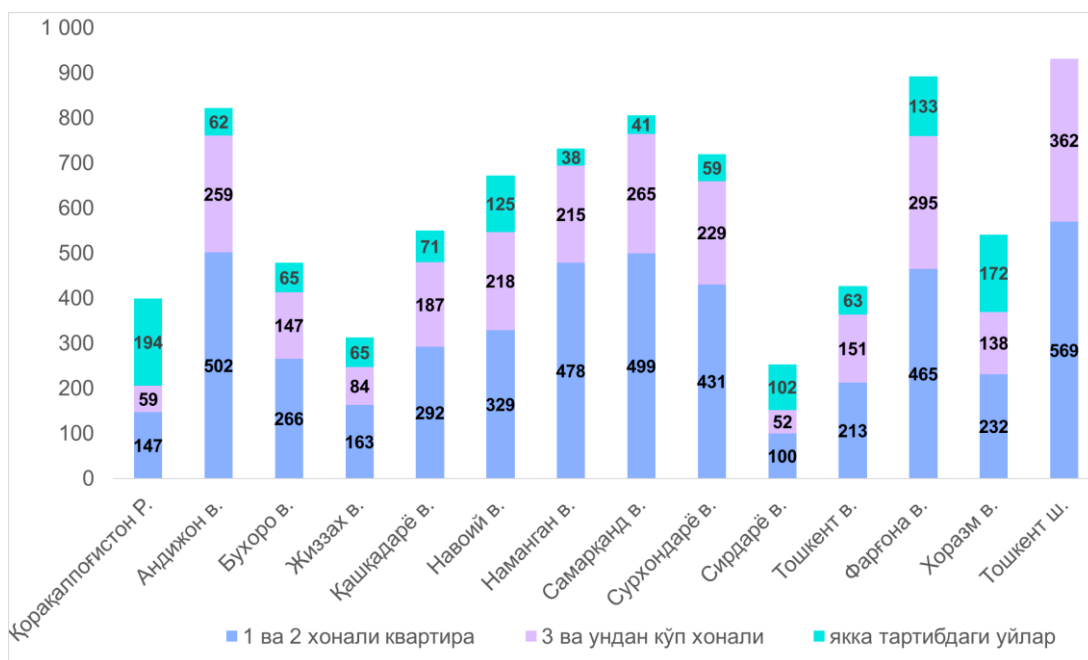
II. “Янги тартиб” доирасида ажратилган ипотека кредитлари

2023 йилда “Янги тартиб” доирасида **37,1** минг нафар фуқароларга жами **8 660** млрд. сўм миқдоридаги ипотека кредитлари ажратилди.

Тижорат банкларининг ипотека бозорида ўз маблағлари билан иштирокининг кенгайиши ҳисобига ўтган йилда “Янги тартиб” доирасида ажратилган ипотека кредитлари қолдиғининг жами ажратилган ипотека кредитларидаги улуши 2022 йилга нисбатан **8** фоиз бандга пасайиб, **51** фоизга тенг бўлди.

Ипотека кредитларининг **4 687** млрд. сўми (*54 фоизи*) **1** ва **2** хонали квартира, **2 782** млрд. сўми эса (*32 фоизи*) **3** ва **ундан кўп** хонали квартираларни, шунингдек **1 191** млрд. сўми (*14 фоизи*) **якка тартибдаги уй-жойларни** қуриш учун берилган.

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



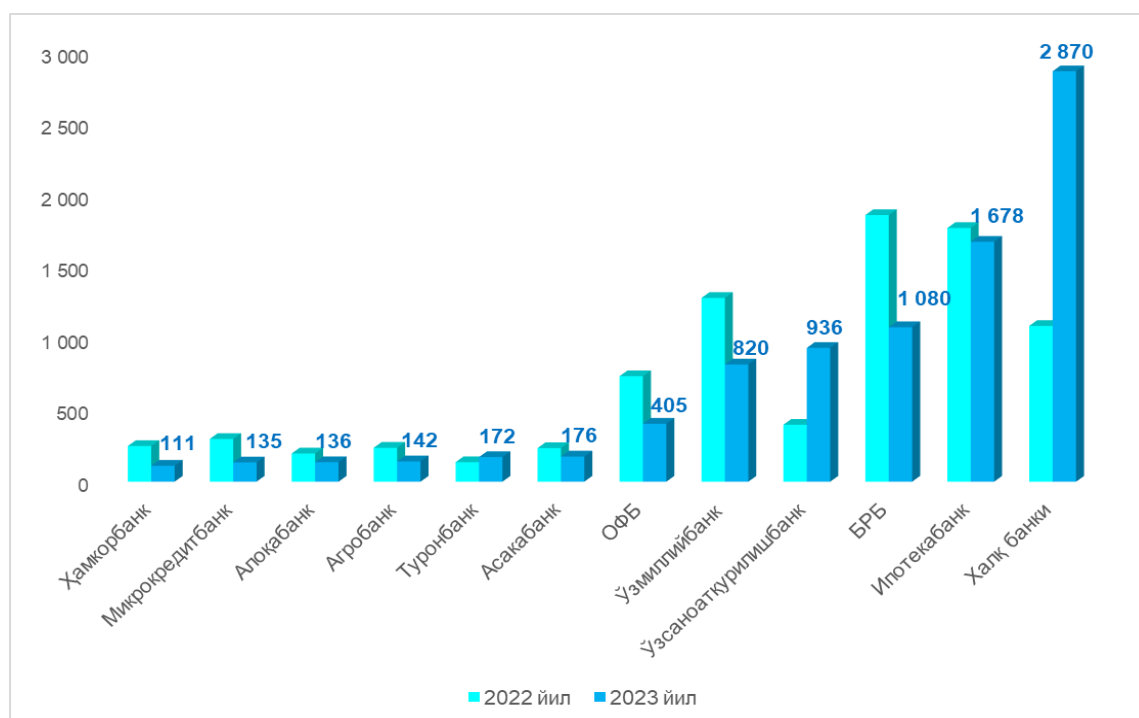
Манба: Ўзбекистон Республикаси Марказий банки

Ҳудудлар кесимида ипотека кредитларининг юқори улушлари **Тошкент** шаҳри (*931 млрд. сўм*), **Фарғона** (*893 млрд. сўм*), **Андижон** (*288 млрд. сўм*), ҳамда **Самарқанд** вилоятида (*806 млрд. сўм*) истиқомат қилувчи фуқароларга ажратилган (*7-расм*).

Банklar кесимида таҳлиллар **Халқ банки** (*33 фоиз*) ва **Ипотека банкнинг** (*19 фоиз*) “Янги тартиб” доирасида ажратилган ипотека кредитларидаги улуши юқори эканлигини кўрсатмоқда.

Шунингдек, **Халқ банки** ва **Ўзсаноатқурилишбанк** 2022 йилга нисбатан мос равишда **2,6** ва **2,4** баробар кўп миқдорда ипотека кредитлари ажратган (*8-расм*).

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



Манба: Ўзбекистон Республикаси Марказий банки

“Янги тартиб” доирасида ажратиладиган ипотека кредитлари нафақат аҳолининг ўрта ва юқори даромадли қатламини, балки кам даромадли аҳолини уй-жой билан таъминлашдаги роли билан муҳим аҳамиятга эга ҳисобланади.

2023 йилда **14,3** минг нафар субсидия хабарномасига эга фуқароларга ажратилган ипотека кредитларининг “**Янги тартиб**” доирасида ажратилган ипотека кредитларидаги улуши **45** фоизни (2022 йилга нисбатан 4 фоиз бандга камайган) ташкил этди.

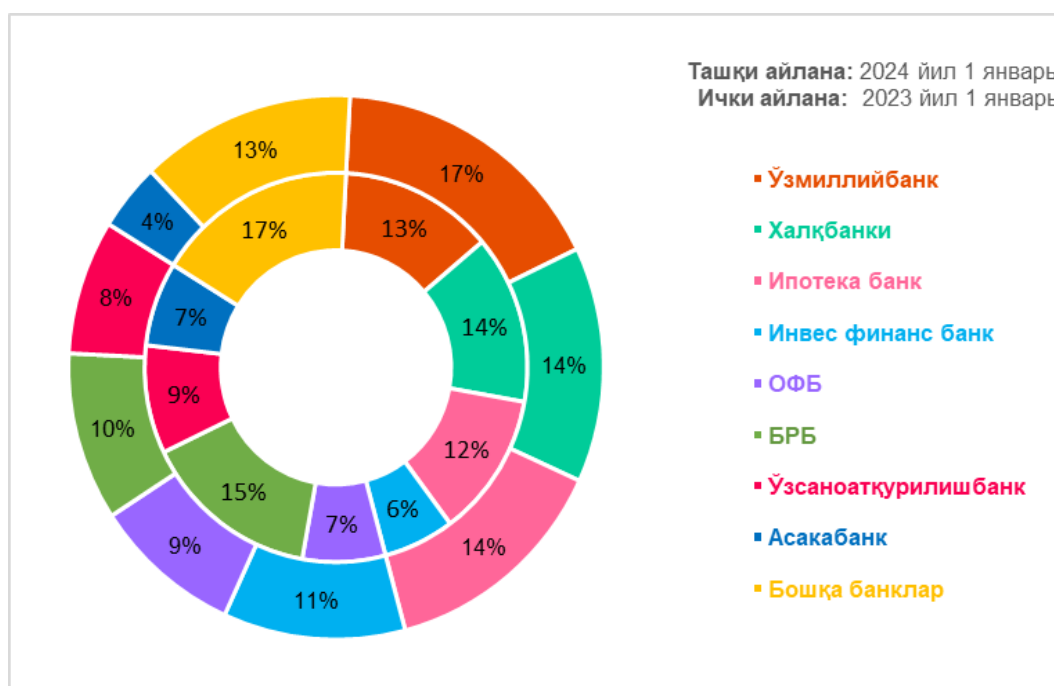
Субсидияли кредитларнинг **447,2** млрд. сўми **Самарқанд**, **438,6** млрд. сўми **Наманган**, **384,6** млрд. сўми **Фарғона**, **372,9** млрд. сўми **Сурхондарё** вилоятларида истиқомат қилувчи кам даромадли ижтимоий ҳимояга муҳтож фуқароларга ажратилган.

III. Тижорат банкларининг ўз маблағлари ҳисобидан ажратилган ипотека кредитлари

2023 йилда тижорат банклари ўз маблағлари ҳисобидан **18,9** минг нафар фуқароларга жами **5 717,3 млрд. сўм** (2022 йилга нисбатан 1,5 баробар, 2021 йилга нисбатан 6,6 баробар кўп) миқдоридаги ипотека кредитлари ажратилди.

2024 йил 1 январь ҳолатига тижорат банклари ўз маблағлари ҳисобидан ажратилган жами ипотека кредитларининг қолдиғи **Ўзмиллийбанкда 2 248,5** млрд. сўмни (жами ўз маблағлари ҳисобидан ажратилган ипотека кредитлари қолдиғининг 17 фоизи), **Халқ банкида 1 891,6** млрд. сўмни (14 фоиз), **Ипотекабанкда 1 798,7** млрд. сўмни (14 фоиз) ташкил этган бўлса, хусусий банклардан юқори улушлардан бири **Инвест финанс банкда (11 фоиз ёки 1 413,7 млрд. сўм)** қайд этилди (9-расм).

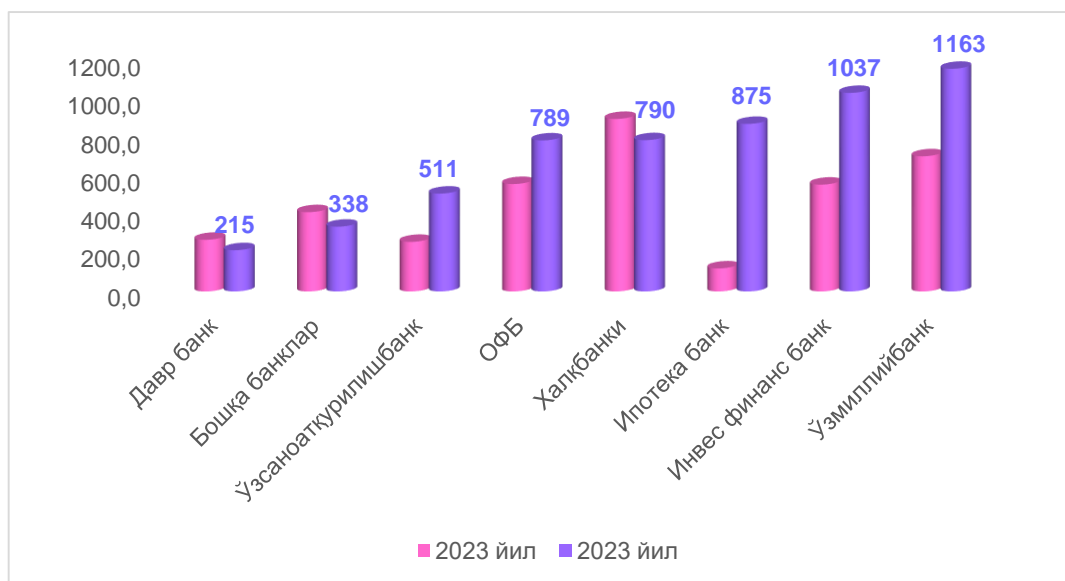
9-расм. 2024 йил 1 январь ҳолатига банкларнинг ўз маблағлари ҳисобидан ажратилган ипотека кредитлари қолдиғидаги улуши, фоизда



Манба: Ўзбекистон Республикаси Марказий банки

2023 йилда **Ўзмиллийбанк 1163,2** млрд. сўм. (ўтган йилнинг мос даврига нисбатан 457,7 млрд. сўмга кўп), **Инвест финанс банк 1 037,2** млрд. сўм (+479,9 млрд. сўмга кўп), **Ипотекабанк 875** млрд. сўм (+754,8 млрд. сўмга кўп) миқдоридаги ипотека кредитларини ўз маблағлари ҳисобидан ажратиб, ўсиш кўрсаткичларини қайд этган бўлса, бу борада **Халқ банки (111,2 млрд. сўмга)** ва **Давр банкда (54,3 млрд. сўмга)** пасайиш кузатилди (10-расм).

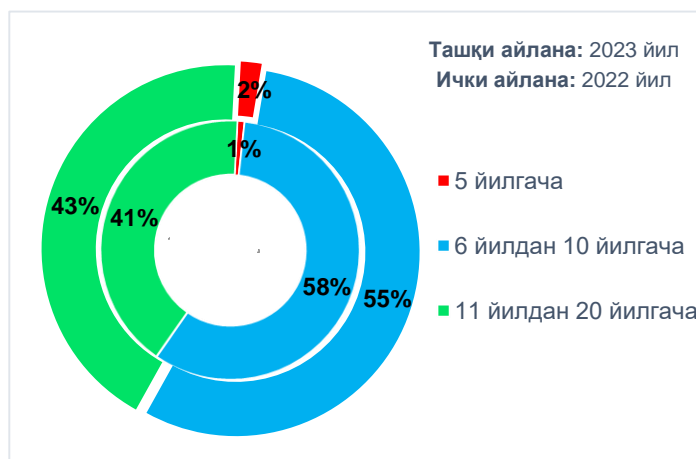
10-расм. 2022-2023 йилларда банкларнинг ўз маблағлари ҳисобидан ажратилган ипотека кредитлари, фоизда



Манба: Ўзбекистон Республикаси Марказий банки

Ажратилган кредитларнинг **2 фоизи 5 йилгача** муддатга (2022 йилга нисбатан 1 фоиз бандга ошган), **55 фоизи 6 йилдан 10 йилгача** муддатга (+3 фоиз банд) ва **43 фоизи 11 йилдан 20 йилгача** (+2 фоиз банд) берилган (11-расм).

11-расм. 2022-2023 йилларда банкларнинг ўз маблағлари ҳисобидан ажратилган ипотека кредитлари, фоизда



Ипотека кредити муддатини узайиши умумий тўланадиган қарздорлик суммасини оширсада, унинг ойлик тўловлари миқдорини камайтиради. Узоқ муддатли ипотека кредитларига бўлган талабнинг ошиши уй-жой нархлари аҳоли даромадига нисбатан тезроқ ўсганлиги билан боғлиқ бўлиши мумкин (батафсил маълумот 5.3 қисмда берилган).

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

Тижорат банклари томонидан пудрат ташкилотларига кўп квартирали уй-жойлар қурилиши учун 2023 йилда **1 261,7** млрд. сўм миқдоридagi кредитлар ажратилиб, 2024 йил 1 январь ҳолатига уларнинг қолдиғи **3 005,9** млрд. сўмга етди.

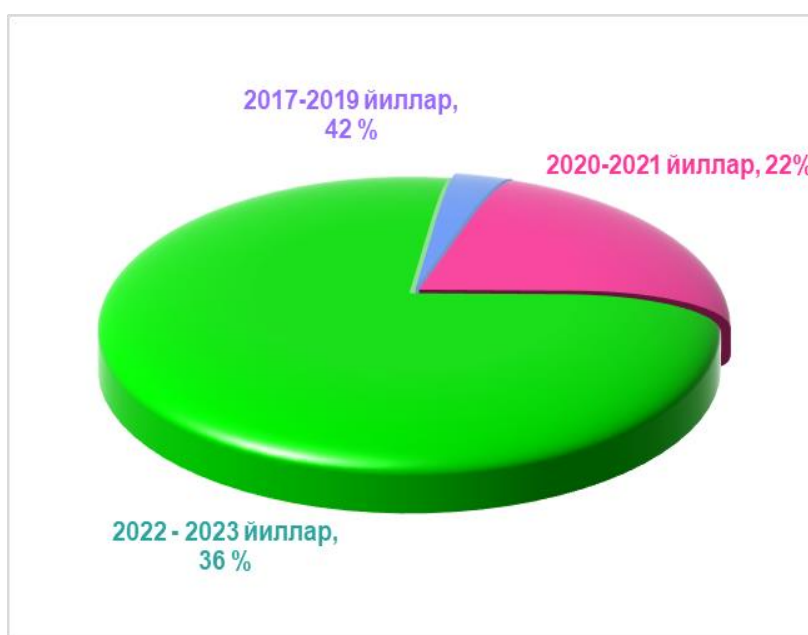
2023 йилда пудрат ташкилотларига ажратилган кредитларнинг **27** фоизи (*346,5 млрд. сўм*) **Сурхондарё** вилояти, **12,4** фоизи (*155,9 млрд. сўм*) **Тошкент** вилояти, **11,8** фоизи (*148,8 млрд. сўм*) **Фарғона** вилояти ва **11,6** фоизи (*146,8 млрд. сўм*) **Самарқанд** вилояти ҳиссасига тўғри келади.

Ажратилган кредитларнинг **63,2** фоизи (*797,5 млрд. сўми*) “Янги Ўзбекистон” массивларида **10 291** та квартирали **354** та уй-жойлар қуришни молиялаштириш учун йўналтирилган.

2024 йил 1 январь ҳолатига кредитлар қолдиғининг ҳудудлар кесимидаги асосий қисми **Сурхондарё** вилояти (*21 фоиз*), **Тошкент шаҳри** (*13 фоиз*), **Қорақалпоғистон Республикаси** (*12,1 фоиз*), банклар кесимида эса **Бизнесни ривожлантириш банки** (*26 фоиз*), **Ўзмиллийбанк** (*11 фоиз*) ва **Халқ банки** (*9 фоиз*) ҳиссасига тўғри келмоқда.

Ажратилган кредитлар қолдиғининг **3** фоизи 2017-2019 йилларда, **20** фоизи 2020-2021 йилларда ҳамда **77** фоизи 2022-2023 йилларда берилган кредитлар ҳиссасига тўғри келади (*12-расм*).

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



V. Нарх пуфаги ва униг юзага келиши омиллари

Сўнги йилларда уй-жой нархларининг ўсиб бориши, уй-жойга бўлган талаб ва таклифни барқарорлаштиришга кўмаклашувчи самарали чораларга бўлган эҳтиёжни янада оширади. Нарх пуфаги уй-жойга бўлган юқори талаб шароитида таклиф потенциалининг ундан ортда қолиши натижаси кўчмас мулк нархларини фундаментал омиллардан ортиқча баҳоланишини ифодалайди.

Хўжаликларнинг уй-жой билан таъминланганлик индекси қуйидаги формула орқали аниқланади:

$$HUN = \frac{H}{U}$$

Бу ерда:

HUN – хўжаликлар уй-жой билан таъминланганлик индекси

H – хўжаликлар сони

U – мавжуд уй-жойлар сони

Нарх пуфагини банк тизими учун асосий хатарларидан бири “пуфак” ёрилганда ипотека кредитлари орқали сотиб олинган уй-жой нархлари бозор қийматини унинг гаров қийматидан кескин тушиб кетишидир.

Ўз навбатида, банк тизимида юзага келган молиявий нобарқарорлик иқтисодиётнинг бошқа тармоқларига ўтишига ва иқтисодий рецессияни келтириб чиқариши мумкин.

Кўчмас мулк бозорида нарх пуфагини шакллантирувчи асосий омиллар сифатида қуйидагиларни:

- уй-жойга бўлган талаб ва таклиф ўртасидаги номутаносиблик;
- уй-жой нархларини аҳоли даромадлардан тез суръатларда ўсишини келтириб ўтишимиз мумкин.

5.1. Уй-жойга бўлган талаб ва таклиф ўртасидаги номутаносиблик.

Хўжаликларнинг уй-жой билан таъминланганлик индекси (*Housing unites per household*) халқаро амалиётда уй-жойга бўлган **реал талабни** ва ипотека ислохотлари самарадорлигини баҳоловчи муҳим кўрсаткичлардан бири ҳисобланади.

Мазкур индекснинг бирдан паст бўлиши тегишли ҳудудда уй-жойга бўлган талабнинг таклифдан юқорилигини ифодаласа, унинг бирга яқинлашиши талаб ва таклиф ўртасидаги барқарор мувозанатни билдиради ҳамда нархнинг фундаментал асосларсиз ошишига бўлган босимни камайтиради.

2023 ва 2022 йилларда республикада **хўжаликларининг уй-жой билан таъминланганлик индекси** (*Housing unites per household*) **1,02** га тенг бўлиб, республикада мавжуд уй-жойлар сони уй хўжаликлари сонидан юқори кўрсаткичларни қайд этган.

Қайд этиш жоизки, **Жаҳон банки** томонидан ўтказилган тадқиқот натижаларига кўра **2018 йилда** оилаларнинг уй-жой билан таъминланганлик индекси **0,943** тенг бўлиб, нисбатан паст кўрсаткичлар **Тошкент шаҳри** (*0,862*), **Наманган** (*0,873*) ва **Самарқанд** (*0,872*) вилоятларида қайд этилган¹.

Сўнги йилларда ипотека кредитлари ажратилиши ҳажми сезиларли ошиши ҳамда аҳолининг юқори талаблари натижасида **Тошкент шаҳрида** мавжуд уй-жойлар сони оилалар сонидан юқори кўрсаткичларга етган.

Мамлакатда уй-жойга бўлган реал талабни кенгроқ таҳлил қилиш мақсадида оилаларнинг уй-жой билан таъминланганлик даражаси ҳам ўрганилди.

Таҳлилларга кўра республикада **оилаларнинг уй-жой билан таъминланганлик индекси 0,76** га тенг бўлмоқда.

Мазкур индекснинг нисбатан ижобий қийматлари **Навоий вилояти** (*0,85*) **Қорақалпоғистон Республикаси** (*0,83*), **Тошкент** ва **Қашқадарё вилоятларида** (*0,80*) қайд этилган бўлса, нисбатан паст кўрсаткичлар **Фарғона** (*0.63*) ва **Наманган** (*0.70*) вилоятларида кузатилган (*2-жадвал*).

Мазкур омиллардан кўриш мумкинки, бугунга кунда Ўзбекистонда уй-жойга бўлган талаб мавжуд таклифдан сезиларли даражада юқори шаклланиб, қопланмаган талаб миқдори нархни оширувчи асосий омиллардан бири ҳисобланади.

¹ World Bank. (2020 y). Free movement and affordable housing. Public Preference for reform in Uzbekistan. Policy research working paper (9107)., <https://documents1.worldbank.org/curated/en/595891578495293475/pdf/Free-Movement-and-Affordable-Housing-Public-Preferences-for-Reform-in-Uzbekistan.pdf>.

2-жадвал. 2020-2023 йилларда хўжаликлар ва оилаларнинг уй-жой билан таъминланганлик даражаси

Худудлар	2020 йил		2021 йил		2022 йил		2023 йил	
	уй-жойларнинг оилалар сонига нисбати	уй-жойларнинг уй хўжаликлари сонига нисбати	уй-жойларнинг оилалар сонига нисбати	уй-жойларнинг уй хўжаликлари сонига нисбати	уй-жойларнинг оилалар сонига нисбати	уй-жойларнинг уй хўжаликлари сонига нисбати	уй-жойларнинг оилалар сонига нисбати	уй-жойларнинг уй хўжаликлари сонига нисбати
Республика бўйича ўртача кўрсаткич	0,74	0,96	0,76	1,02	0,75	1,02	0,76	1,02
Қорақалпоғистон Р.	0,87	0,90	0,83	0,93	0,82	0,94	0,83	0,96
Андижон в.	0,69	0,91	0,71	0,95	0,72	0,99	0,79	1,00
Бухоро в.	0,83	1,09	0,80	1,08	0,78	1,07	0,79	1,07
Жиззах в.	0,69	0,84	0,77	0,97	0,75	0,95	0,75	0,98
Қашқадарё в.	0,86	1,01	0,81	1,00	0,81	1,00	0,80	1,01
Навий в.	0,78	0,96	0,81	1,02	0,83	1,03	0,85	1,03
Наманган в.	0,71	0,90	0,71	0,94	0,70	0,95	0,70	0,93
Самарқанд в.	0,67	0,83	0,78	1,01	0,78	1,02	0,77	1,00
Сурхондарё в.	0,70	0,91	0,74	0,98	0,71	0,96	0,71	0,96
Сирдарё в.	0,73	0,95	0,75	1,01	0,74	1,01	0,72	0,97
Тошкент в.	0,82	1,14	0,81	1,25	0,78	1,23	0,80	1,21
Фарғона в.	0,65	0,89	0,72	1,04	0,71	1,02	0,63	1,00
Хоразм в.	0,71	1,02	0,70	1,03	0,69	1,05	0,72	1,07
Тошкент ш.	0,79	1,06	0,73	1,03	0,74	1,07	0,78	1,05

Манба: Марказий банк ҳисоб-китоби

5.2. Ипотека кредитлари портфели ўсиши динамикаси.

2023 йил якунлари бўйича аҳолига ажратилган ипотека кредитлари қолдиғи **58,2** трлн. сўмни ташкил этиб, 2022 йил кўрсаткичларига нисбатан **25** фоизга, 2017 йил 1 январь ҳолатига нисбатан эса **6** баробарга ошган.

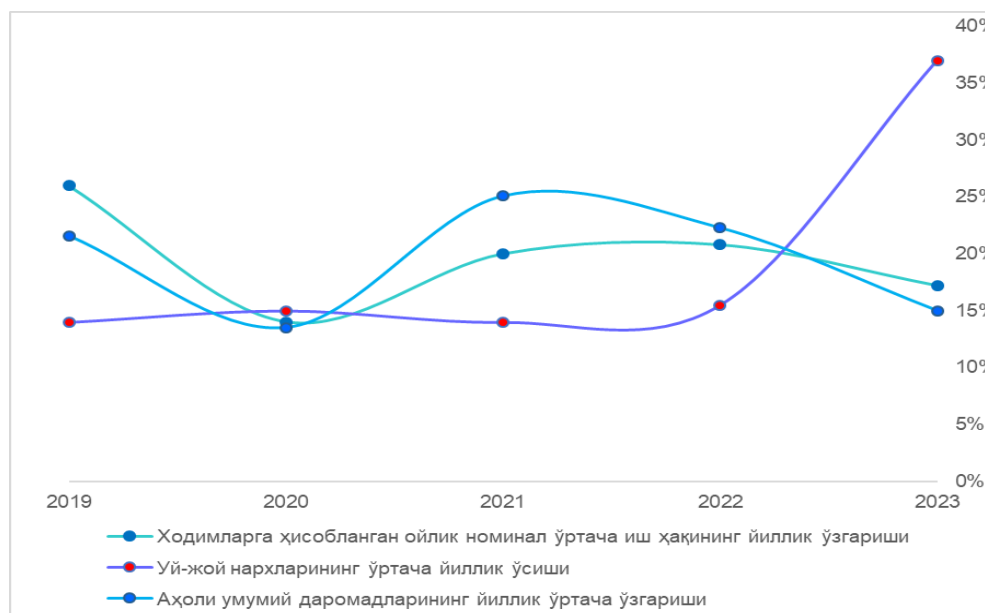
2017-2023 йиллар давомида ипотека кредитлари қолдиғининг ЯИМдаги улуши **3,1** фоиздан **5,5** фоизгача ўсган.

Мамлакатдаги демографик ҳолат ва аҳолининг уй-жойга бўлган талабидан келиб чиқиб, ипотека кредитлари қолдиғини ЯИМдаги улушининг ошишини рағбатлантириш нарх пуфагини шаклланишини олдини олишда муҳим аҳамият касб этади.

5.3. Уй-жой нархи ўсишининг аҳоли даромадларига монандлиги.

2023 йилда 2022 йилга нисбатан ўртача номинал ойлик иш ҳақи **17,2** фоизга, аҳоли умумий даромадларининг ўртача ўсиш суръати **15** фоизга ошган бўлса, уй-жой нархлари ўртача **37** фоизга (*бирламчи бозорда 39,6 фоиз, иккиламчи бозорда 35,1 фоиз*) ошган (*13-расм*).

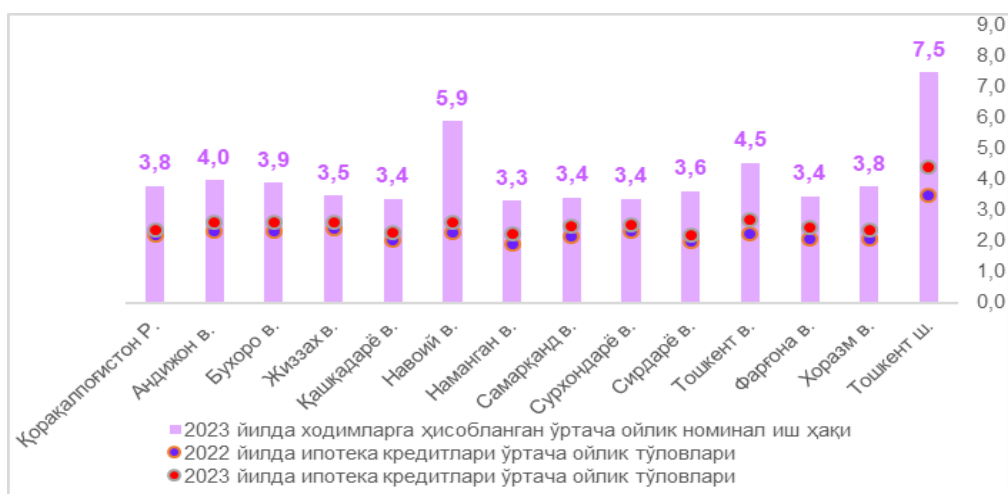
13-расм. Аҳоли даромадлари ва уй-жой нархлари ўзгариши динамикаси, фоизда



Манба: Марказий банк ҳисоб-китоби

Қайд этиш жоизки, ўртача ойлик номинал иш ҳақи, ҳудудларда ажратилган ипотека кредитлари ҳамда ипотека кредитлари бўйича ойлик ўртача тўловлари ўртасида юқори корреляция боғланиши шаклланган.

14-расм. Аҳоли даромадлари ва уй-жой нархлари ўзгариши динамикаси, фоизда



Манба: Ўзбекистон Республикаси Марказий банки

2024 йил 1 январь ҳолатига аҳолига ажратилган ипотека кредитлари қолдиғи бўйича ўртача ойлик тўлов миқдори **2,6** млн. сўмни (2022 йилнинг мос даврига нисбатан **14** фоизга ошган), ўртача ойлик иш ҳақи миқдори эса **4,5** млн. сўмни ташкил этмоқда.

Ҳудудлар кесимида ойлик номинал иш ҳақи ва ипотека кредитлари ўртача ойлик тўловларининг юқори миқдори **Тошкент шаҳрида** қайд этилиб, мос равишда **7,5** млн ва **4,4** млн. сўмни ташкил этмоқда (14-расм).

15-расм. 2022-2023 йилларда ипотека кредитлари бўйича ойлик ўртача тўловлари таркибий миқдори, фоизда



Манба: Ўзбекистон Республикаси Марказий банки

Ипотека кредитлари бўйича ўртача ойлик тўловлари ўрганилганда ипотека кредитига эга фуқароларнинг юқори ойлик тўловчилари категориялари улушида ўсиш тенденциясини кўриш мумкин.

Жумладан, ўтган йилда ўртача **2 – 5** млн сўмгача ҳамда **5 – 7** млн сўмгача ипотека кредитлари бўйича ойлик тўловчи фуқаролар улушида мос равишда **7** фоиз банд ва **3** фоиз бандга ўсиш кузатилган бўлса, **2** млн сўмгача ойлик тўловларни амалга оширган фуқаролар улуши 2022 йилга нисбатан **11** фоизга камайган (*15-расм*).

Шунингдек, ипотека кредитлари мавжуд фуқароларнинг **13** фоизи кредитлар бўйича ўртача ойлик тўловлари миқдори республикада амалдаги ўртача номинал ойлик иш ҳақидан (*4 551,4 минг*) кўп миқдордаги тўловларни амалга ошириб келмоқда.

5.4. Аҳолига ипотека кредитлари ажратиш шартлари.

Америка Қўшма Штатларида 2000 йиллардан бошлаб аҳолига ипотека кредитлари ажратишда қарз юки, кредит суммасини гаров суммасига нисбати (LTV), аҳоли даромадлари, кредит тарихига бўлган талабларнинг юмшатилиши уй-жой бозорида фуқаролар учун ипотека кредитлари олиш имкониятларини кенгайтди. Бу, ўз навбатида, ажратилган ипотека кредитлари бўйича муаммоли кредит қарздорликлари ҳажмининг ўсишига олиб келди.

Шунингдек, тижорат банкларининг муаммоли кредит қарздорлиги мавжуд ипотека кредитларини яхлит портфель сифатида уларни рейтинг компаниялари томонидан қайта баҳолатиш орқали юқори даромадли қимматли қоғоз сифатида (*collateralized debt obligations*) бошқа молиявий институтларга сотиш операциялари ҳажми кескин орта бошлади.

2008 йил 15 сентябрда “Lehman Brothers” банк шартлари енгиллаштирилган ипотека кредитлари ва ипотека қарз мажбуриятлари натижасида ўзининг банкротлигини эълон қилиши глобал инқирозни кўчмас мулк бозорида вужудга келиши, кейинчалик бошқа соҳаларга ёйилишига олиб келди².

2023 йилдан эътиборан Ўзбекистонда расмий даромадга эга бўлмаган фуқароларга ипотека кредитлари ажратиш амалиёти йўлга қўйилди ҳамда тижорат банклари томонидан расмий даромадга эга бўлмаган фуқароларга **3,7** трлн. сўм миқдоридаги ипотека кредитлари ажратилди.

²International business research (2011, April). Could Lehman Brother's collapse be anticipated? An examination using CAMELS rating system.

Kumar, S., & Baag, P. K. (2021). Ethics Erosion in Capital Market: Lehman Brothers' Case Study of Repo 105. *AIMS-18, March, 4*.

Шунингдек, қарз юки кўрсаткичини марказлашган ҳолатда тартибга солиш амалиёти ўрнига тижорат банклари томонидан мустақил белгиланиш тартиби жорий этилди.

Мазкур чоралар бир тарафдан уй-жойга талаби мавжуд, қарз юки кўрсаткичлари юқори бўлган фуқаролар учун ипотека кредитлари орқали квартиралар сотиб олиш имкониятини тақдим этган бўлса, бошқа тарафдан, таклиф потенциали кам шароитда ипотека кредитлари **яшаш эҳтиёжи учун эмас, балки фойда олиш** мақсадларида фойдаланиш имкониятларини кенгайтириши мумкин.

Аҳолига ипотека кредитлари ажратиш шартларининг энгиллаштирилиши **оилаларнинг уй-жой билан таъминланганлик индексини** яхшиланиши, ипотека кредитларини ҳажмининг ялпи ички маҳсулот ҳажмига нисбатан ошиши билан бир қаторда, банк тизимида кредит суммасини гаров суммасига нисбатини (LTV) ошишини келтириб чиқариши мумкин.

Хусусан, таҳлиллар 2017 – 2023 йиллар давомида ажратилган ипотека кредитлари суммасининг гаров суммасига нисбати **62,7** фоиздан **73,1** фоизга ошганлигини кўрсатмоқда.

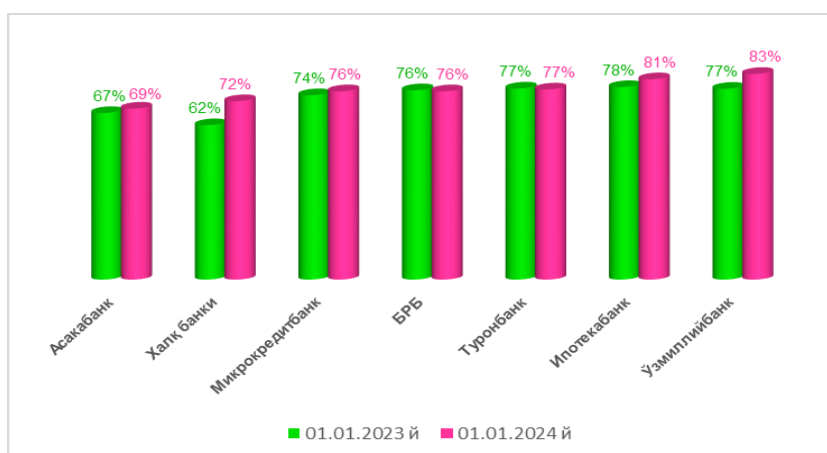
Ипотека кредити суммасининг гаров суммасига нисбати (LTV) ресурс манбалари кесимида таҳлил қилинганда, банкнинг ўз маблағлари ҳисобидан ажратилган ипотека кредитларида **69,5** фоиз, компания шартлари асосида ажратилган ипотека кредитларида **73,8** фоиз марказлашган маблағлар ҳисобидан ажратилган ипотека кредитларида эса **70,7** фоизга тенг бўлмоқда *(16-расм)*.

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



Банклар кесимида ипотека кредити суммасининг гаров суммасига нисбатининг юқори кўрсаткичлари **Ўзмиллийбанкда 83** фоизни *(ўтган йилнинг мос даврига нисбатан 5 фоиз бандга ошган)* ва **Ипотекабанкда 81** фоизни *(+3 фоиз банд)*, **Туронбанкда 76,7** фоиз *(-0,4 фоиз банд)* ҳамда **Бизнесни ривожлантириш банкида 76** фоиз *(-0,4 фоиз банд)* ташкил этмоқда *(17-расм)*.

17-расм. Тижорат банкларида кредит суммасини гаров суммасига нисбати



Кредит суммасининг гаров суммасига нисбатини пасайиши аҳолига ажратилаётган ипотека кредитлари бўйича юқоридаги дастлабки бадал маблағлари шакллантириш заруратини юзага келтиради ҳамда **спекуляция** мақсадлари учун ипотека кредитлари ажратилиши ҳолатларини камайтиради.