



## TIJORAT BANKLARIDA IPOTEKA KREDITLASHNING AMALDAGI HOLATI TAHLILI

**Muallif:** Mardiev Akrom Djumaboevich <sup>1</sup>

**Affilyatsiya:** Xalqaro Nordik universiteti mustaqil izlanuvchisi <sup>1</sup>

**DOI:** <https://doi.org/10.5281/zenodo.14506367>

### ANNOTATSIYA

Ipoteka kreditlash tizimi tijorat banklarining asosiy moliyaviy xizmatlaridan biri bo'lib, mamlakat aholisini uy-joyga bo'lgan ehtiyojlarini qondirishda muhim rol o'ynaydi. Ushbu maqolada tijorat banklarida ipoteka kreditlash amaliyotining amaldagi holati tahlil qilinadi. Maqolaning asosiy maqsadi O'zbekiston Respublikasi ipoteka kredit ajratish jarayonida muammolarni aniqlash va bu muammolarni bartaraf etish bo'yicha takliflar berish hisoblanadi.

**Kalit so'zlar:** Ipoteka kreditlari, imtiyozli kreditlar, o'sish dinamikasi, aholi turmush tarzi.

O'zbekistonda 2010-2023-yillarda aholi soni 7,7 mln. kishiga ko'paydi, yiliga o'rtacha 590 ming kishiga yoki 1,8 foizga ko'payganligini ko'rishimiz mumkin. Bu o'z navbatida uy-joyga bo'lgan ehtiyojni yanada ortishiga olib keladi. 2000-2023 yillar davomida mamlakatimizda tug'ilishlar soni o'limlar sonidan doimiy ravishda ko'p bo'lib kelgan, bu aholining tabiiy o'sishini ko'rsatadi. Aholining tabiiy o'zgarishi yillar davomida, ayniqsa so'ngi yillarda sezilarli darajada oshib bormoqda, bu yosh aholining o'sayotganidan dalolat beradi. Bunday demografik tendensiya uy-joy bozori uchun ijobiy ko'rsatkich hisoblanadi, chunki yosh aholi sonini oshishi, ayniqsa birinchi marta uy sotib oluvchilar sonining ko'payishi oxir-oqibat yangi uy-joylarga bo'lgan talabni oshiradi.

2010-2023 yillar mobaynida tabiiy o'sish darajasi bo'yicha Samarqand (970,9 ming kishi), Qashqadaryo (863,4 ming kishi) va G'arg'ona (825,9 ming kishi) viloyatlari eng yuqori ko'rsatkichlarni qayd etdi. Aholi sonining nisbatan kamligi sababli Navoiy va Sirdaryo viloyatlarida aholining tabiiy o'sishi nisbatan pastroq (mos ravishda 220,6 ming va 191,7 ming kishi) hisoblanadi. Aholi sonining o'zgarishiga ta'sir etuvchi omillardan yana biri bu migratsiya ko'rsatkichidir.

Mamlakatga xorijdan ko'chib keluvchilar va xorjga ko'chib ketuvchilar sonining o'zgarishi ham demografik vaziyatga ta'sir etadi. Migratsiya ko'rsatkichlarini tahlil qiladigan bo'lsak, 2010-2023 yillar davomida mamlakatimizga 29,1 ming kishi xorijdan ko'chib kelgan bo'lsa, 375,5 ming kishi xorjga ko'chib ketgan. 2010 yildan beri respublika aholisi migratsiya sababli 1,2 foizga kamaygan bo'lsada, tabiiy ushish sababli 26,4 foizga ko'paygan.

Hisob-kitoblarga ko'ra, 2024-2040 yillarda O'zbekiston aholisi yiliga o'rtacha 1,7 foizga ko'payib, 2040 yilga borib 48 mln. kishiga yetishi prognoz qilinmoqda. Xususan, 2040 yilda Samarqand va Qashqadaryo viloyatlarida aholi soni 2023 yilga nisbatan 1,5

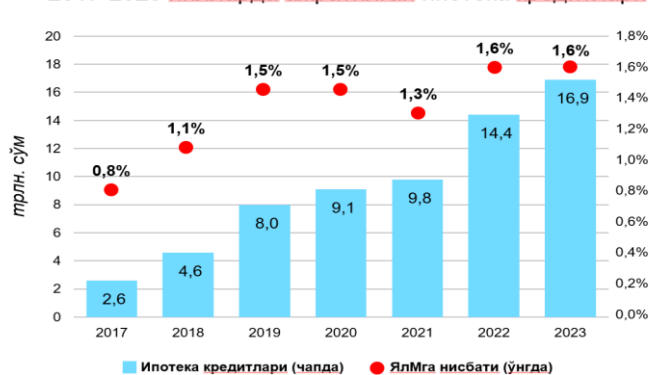
mln.kishiga ko'payishi kutilayotgan bo'lsa, Farg'ona vodiysi aholisi 14,0 mln.kishiga yetishi prognoz qilinmoqda.

Axolining o'sish tendensiyasi shuni ko'rsatib turibdiki, mamlakatda uy-joy sohasidagi islohatlar dolzarb hisoblanadi, shuningdek aholini uy-joyga bo'lgan ehtiyojini ko'payishiga olib kelmoqda.

O'zbekistonda uy-joy sohasidagi islohotlarni samarali tashkil etish, ipoteka krediti bozorini yanada rivojlantirish hamda tijorat banklari tomonidan o'z mablag'lari hisobidan ajratilgan ipoteka kreditlarini qayta moliyalashtirish mexanizmlarini amaliyotga keng joriy qilish maqsadida bir qancha ishlar amalga oshirilmoqda.

Jumladan, ipoteka kreditlari, ayniqsa davlat dasturlari doirasida past daromadli oilalar va birinchi marta uy sotib oluvchilar uchun mo'ljallangan imtiyozli ipoteka kreditlari uy-joyga bo'lgan talabni oshiradi, chunki ushbu kreditlar ko'proq odamlarga uy sotib olish imkonini beradi. Masalan, tijorat banklar tomonidan 2023 yilda 68 395 nafar mijozga 16 850,9 mlrd.so'm hamda joriy yil 6 oy davomida 31 900 nafar mijozga 8 536,3 mlrd.so'm ipoteka kredit mablag'lari ajratilganligini ko'rishimiz mumkin. Past foiz stavkalari yoki davlat tomonidan kafolatlanadigan kreditlar kabi imtiyozlar uy-joyga ega bo'lishni ancha arzon bo'lishini ta'minlaydi.

2017-2023 йилларда ажратилган ипотека кредитлари



Hozirda ipoteka kreditlarini moliyalashtirish Iqtisodiyot va moliya vazirligi mablag'lari, banklarning o'z mablag'lari, davlat budjetidan ajratilgan mablag'lar hamda O'zbekiston Ipotekani qayta moliyalashtirish kompaniyasi mablag'lari hisobiga amalga oshirilmoqda. 2023 yilda Iqtisodiyot va moliya vazirligi mablag'lari hisobidan ajratilgan ipoteka kreditlari hajmi 8,66 trln.so'mga yetib, jami ajratilgan kreditlarning 51,4 foizini tashkil etdi. Ushbu ko'rsatkichlar 2022 yilda mos ravishda 8,5 trln.so'm va 59,2 foizni, 2021 yilda 4,85 trln.so'm va 49,5 foizni tashkil etgan edi. Davlat budjetidan ajratilgan mablag'lar hisobidan berilgan ipoteka kreditlari hajmi 2021 yildagi 2,12 trln.so'mdan (21,7 foiz) 2023 yilda 897 mlrd.so'mgacha (5,3 foiz) kamaydi.

Ipoteka kreditlarini moliyalashtirishda banklarning o'z mablag'larining ulushi sezilarli darajada ortib bormoqda. 2021 yilda ushbu ko'rsatkich 8,9 foiz bo'lgan bo'lsa, 2022 yilda 26,3 foiz va 2023 yilda 33,9 foizga yetdi. Bu esa, o'z navbatida, bank sektorining ko'chmas mulk bozorida faolligi va roli yil sayin mustahkamlanib borayotganligini ko'rsatadi. 2023 yilda O'zbekiston Ipotekani qayta moliyalashtirish kompaniyasi

mablag'laridan berilgan ipoteka kreditlari 1,58 trln.so'mga yetib, jami ipoteka kreditlaridan ulushi 9,4 foizni tashkil yetdi.

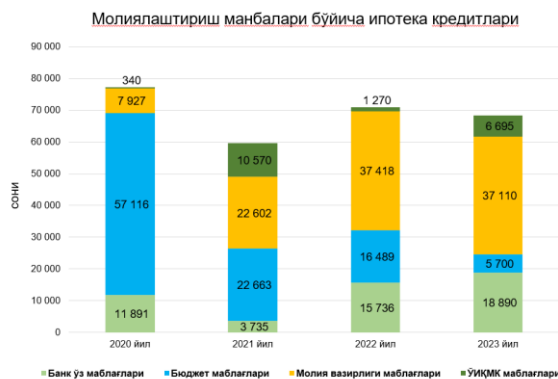
So'nggi yillarda ipoteka kreditlarini moliyalashtirishda tijorat banklarining o'z mablarining ulushi ham sezilarli darajada ortib bormoqda. 2021 yilda banklar o'z mablag'lari hisobidan 867 mlrd.so'm (jami ipoteka kreditlarining 8,9 foizi) miqdorida ipoteka krediti ajratgan bo'lsa, 2022 yilda ushbu ko'rsatkich 3,79 trln.so'm (26,3 foiz), 2023 yilda 5,72 trln.so'mga yetdi. Ushbu raqamlar esa bank sektorining ko'chmas mulk bozorida faolligi va roli yil sayin mustahkamlanib borayotganligini ko'rsatadi.

2023 yilda birlamchi bozorga berilgan ipoteka kreditlari hajmi (9,77 trln.so'm) 2022 yilga (10,78 trln.so'm) nisbatan 9,4 foizga kamaydi.

Ushbu davrda ikkilamchi bozorga berilgan kreditlar hajmi esa 97,3 foizga (3,59 trln.so'mdan 7,08 trln.so'mga) ko'paydi.

2020-2023 yillarda jismoniy shaxslarga respublika bo'yicha jami 276 ming ortiq ipoteka kreditlari ajratildi (2020 yilda - 77 274 ta, 2021 yilda - 59 570 ta, 2022 yilda - 70 913 ta va 2023 yilda - 68 395 ta).

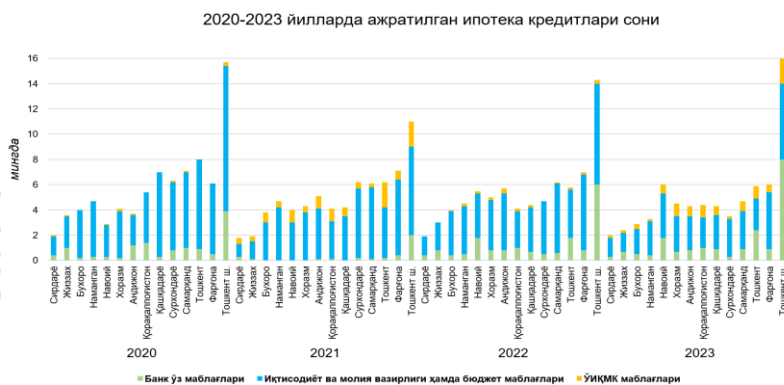
Shuni alohida ta'kidlash kerakki, budget mablag'lari hisobiga berilgan kreditlar soni yildan yilga kamayib borayotgan bo'lsa, Iqtisodiyot va moliya vazirligi mablag'lari hamda banklarning o'z mablag'lari hisobidan berilgan kreditlar soni sezilarli darajada ko'paygan.



Xususan, 2020 yilda jami ajratilgan 77 274 dona ipoteka kreditlarining 10,3 foizi (7 927 ta) Iqtisodiyot va moliya vazirligi mablag'lari hisobiga, 15,4 foizi (11 891) banklarning o'z mablag'lari evaziga berilgan bo'lsa, 2023 yilda ushbu ko'rsatkichlar mos ravishda 54,3 foiz (37 110 ta) va 27,6 foizni (18 890 ta) tashkil qildi. Shuningdek, 2020 yilda ajratilgan ipoteka kreditlarining 0,44 foizi (340 ta) O'zbekiston Ipotekani qayta moliyalashtirish kompaniyasi mablag'lari hisobiga ajratilgan bo'lsa, 2023 yilga kelib ushbu manbalar hisobidan ajratilgan kreditlar ulushi 9,8 foizga (6 695 ta) yetdi. Jami ajratilgan ipoteka kreditlarining hududlar kesimidagi tahlili shuni ko'rsatmoqdagiki, Ipoteka bozorining o'rtacha 20 foizdan ortig'i Toshkent shahri hududiga to'g'ri keladi. Xususan, 2020 yilda jami ajratilgan ipoteka kreditlarining 20,4 foizi (15 744 ta), 2021 yilda 18,0 foizi (10 737 ta), 2022 yilda 20,0 foizi (14 152 ta) va 2023 yilda 22,2 foizi (15 161 ta) Toshkent shahrida uy-joy sotib olish uchun berilgan. Lekin, shu o'rinda aytib o'tish kerakki, Toshkent shahrida

berilgan ipoteka kreditlarining katta qismi banklarning o'z mablag'lari hisobidan ipoteka kreditlari hissasiga to'g'ri keladi va ushbu ko'rsatkich yildan yilga oshib bormoqda (2021 yilda – 17,4 foiz, 2022 yilda – 41 foiz, 2023 yilda 49,1 foiz). Qolgan hududlarda ushbu ko'rsatgiz o'rtacha 14,3 foizni tashkil etadi.

Toshkent shahrida tijorat ipoteka kreditlaridan foydalanish darajasining ortib borayotgani ko'plab iqtisodiy, ijtimoiy va bozor omillarining majmuasi bilan bog'liq. Davlat tomonidan taqdim etiladigan imtiyozli kreditlarning cheklanganligi, tijorat banklarining mahsulotlari va marketing strategiyalari, shuningdek shahar demografikasi va iqtisodiy sharoitlari ushbu tendensiyani tushunishda muhim omillar hisoblanadi.



Misol uchun, Toshkent shahrida ko'chmas mulk bozori juda foal va narxlar tez-tez o'zgarib turadi. Bunday sharoitda, sarmoyadorlar va xaridorlar tezroq harakat qilishni va moliyaviy mablag'larni tezroq ta'minlashni istashlari mumkin, bu esa uy-joy sotib olishda tijorat kreditlarini afzal ko'rishga olib kelishi mumkin.

Shundan tashqari, shaharda aholining zichligi yuqori va uy-joyga talab katta. Shuningdek, Toshkentda ish haqi va turmush darajasi mamlakatning boshqa hududlariga qaraganda yuqoriligi fuqarolarga yuqori foiz stavkalari bo'lsa ham, tijorat banklaridan kredit olish imkonini berishi mumkin.

Ikkilamchi bozorga ajratilgan ipoteka kreditlarining jami ipoteka kreditlaridagi ulushi 2022 yildagi 25,2 foizdan 2023 yilda 41,2 foizga yetdi (2021 yilda – 22,4 foiz). Hududlar kesimida ikkilamchi bozorga berilgan kreditlar sonidagi eng yuqori o'sish Qoraqalpog'iston Respublikasi (101,5 foiz), Toshkent viloyati (82,2 foiz), Samarqand viloyat (71,2 foiz) hamda Toshkent shahrida (69,3 foiz) kuzatildi. 2023 yilda birlamchi bozordan yangi uy-joy sotib olish uchun ajratilgan ipoteka kreditlari soni respublika bo'yicha barcha viloyatlarda sezilarli darajada kamaydi, jumladan Toshkent viloyatida 42,1 foizga, Samarqand viloyatida 35,1 foiz, Farg'ona viloyatida 33,8 foizga kamaydi.

Ipoteka kreditlari sonining uy-joy oldi-sotdi shartnomalari soniga nisbatan aholi tomonidan ko'chmas mulk sotib olishda ipoteka kreditlari yoki o'z mablag'laridan foydalanish darajasini ko'rsatadi.

2020-2023 yillarda jismoniy shaxslarga ajratilgan ipoteka kreditlari soni va jismoniy shaxslar tomonidan turar joylarni oldi-sotdi qilish bo'yicha amalga oshirilgannotarial harakatlar soni shuni ko'rsatmoqdaki, Toshkent shahri va Toshkent viloyatida o'rtacha

hisobda uy-joy sotib oluvchi har beshinchi kishi ipoteka kreditlariga murojaat qilayotgan bo'lsa, Surxondaryo viloyati, Qoraqalpog'iston Respublikasi, Qashqadaryo va Xorazm viloyatlarida esa uy-joy oldi-sotilarining salkam yarmi ipoteka kreditlari hisobiga moliyalashtirilmogda.

Bu esa Toshkent shahri va Toshkent viloyatida aholi uy-joy sotib-olishda asosan o'z mablag'laridan foydalanayotganligini, Surxondaryo viloyati, Qoraqalpog'iston Respublikasi, Qashqadaryo va Xorazm viloyatlarida esa ipoteka kreditlari muhim moliyalashtirish manbasi ekanligini ko'rsatmogda.

Ta'kidlash kerakki, 2020-2023 yillarda uy-joy sotib olishda ipoteka kreditining o'rni kamayib bordi. Misol uchun, 2020 yilda Surxondaryo viloyatida ipoteka kreditlari sonining uy-joy oldi-sotdilari soniga nisbati 75 foizni tashkil etgan bo'lsa, ushbu ko'rsagich 2021 yilda 48 foizgacha, 2022 yilda 44 foizgacha va 2023 yilda 35 foizgacha kamaydi. Bu esa aholi tomonidan uy-joy sotib-olishda moliyalashtirish manbasi sifatida o'z mablag'laridan toboro ko'proq foydalanilayotganidan dalolat beradi.

Tijorat banklarida ipoteka kreditlashning amaldagi holati tahlili keng qamrovli mavzudir. Quyidagi xulosa va takliflar bu jarayonni mustahkamlashda yordam berishi mumkin:

ipoteka kreditlari, ayniqsa davlat dasturlari doirasida past daromadli oilalar va birinchi marta uy sotib oluvchilar uchun mo'ljallangan imtiyozli ipoteka kreditlari uy-joyga bo'lgan talabni sezilarli darajada oshishiga olib kelgan. Imtiyozli ipoteka kreditlari aholining uy sotib olish imkoniyatlarini oshiruvchi asosiy omillardan biri bo'lib qolmogda. 2017 yilda aholiga ajratilgan ipoteka kreditlari hajmi 2,6 trln.so'mni tashkil yetib, nominal YaIMga nisbatan 0,8 foiz bo'lgan bo'lsa, 2023 yilda ushbu ko'rsatkichlar mos ravishda 16,9 trln.so'm va 1,6 foizga yetdi. Bu yesa

2023 yilda aholiga ajratilgan ipoteka kreditlari hajmi 2017 yilga nisbatan 6,4 barobarga ko'payganligini ko'rsatadi.

## FOYDALANILGAN ADABIYOTLAR RO'YXATI

Karimov S. "Ipoteka kreditlash asoslari". Toshkent: "Fan va texnologiya" nashriyoti, 2020.

Ipoteka kreditlashning xalqaro tajribasi va O'zbekistonda joriy etish imkoniyatlari". "Moliyaviy tahlil" jurnali, 2021, №1, 65-80-betlar.

Makroiqtisodiy va hududiy tadqiqotlar instituti "O'zbekiston ko'chmas mulk va ipoteka bozori 2023" jurnal, 2024, 40-67-betlar.