

“ILMIY TAFAKKUR VA ZAMONAVIY TADQIQOTLAR: MUAMMOLAR, YECHIMLAR VA ISTIQBOLLAR” MAVZUSIDAGI RESPUBLIKA ILMIY KONFERENSIYASI
Qabul qilindi: 10-noyabr 2026-yil • Ma’qullandi: 13-noyabr 2026-yil • Nashr qilindi: 16-noyabr 2026-yil

TIJORAT BANKLARIDA IPOTEKA KREDITLASH AMALIYOTINI RIVOJLANTIRISH VA UNI AHOLI UCHUN QULAYLIGINI OSHIRISH YO‘LLARI

Musaxonov F. R.

O‘zbekiston Respublikasi Bank-moliya akademiyasi “Xalqaro bank ishi” fakulteti 1-kurs magistranti

Annotatsiya. Tezisda O‘zbekiston tijorat banklarida ipoteka kreditlash amaliyotining 2020–2026-yillardagi rivojlanishi Markaziy bank ma’lumotlari asosida tahlil qilingan. Ipoteka bozori hajm jihatdan tez o‘sayotgani, ammo uning asosiy manbai davlat resurslari bo‘lib qolayotgani, banklarning o‘z mablag‘lari hisobidan beriladigan kreditlar esa yuqori foiz stavkasi sababli aholi uchun qimmat ekani ko‘rsatilgan. Tahlil natijasida ipotekani aholi uchun qulaylashtirishga qaratilgan takliflar ishlab chiqilgan.

Kalit so‘zlar: ipoteka krediti, tijorat banklari, kredit portfeli, foiz stavkasi, subsidiya, ipotekani qayta moliyalashtirish, uy-joy bilan ta’minlash, qarz yuki (DSTI).

Аннотация. В тезисе на основе данных Центрального банка проанализировано развитие практики ипотечного кредитования в коммерческих банках Узбекистана в 2020–2026 годах. Показано, что ипотечный рынок быстро растёт по объёму, однако его основным источником по-прежнему остаются государственные ресурсы, а кредиты за счёт собственных средств банков из-за высокой процентной ставки остаются дорогими для населения. По результатам анализа разработаны предложения по повышению доступности ипотеки для населения.

Ключевые слова: ипотечный кредит, коммерческие банки, кредитный портфель, процентная ставка, субсидия, рефинансирование ипотеки, обеспечение жильём, долговая нагрузка (DSTI).

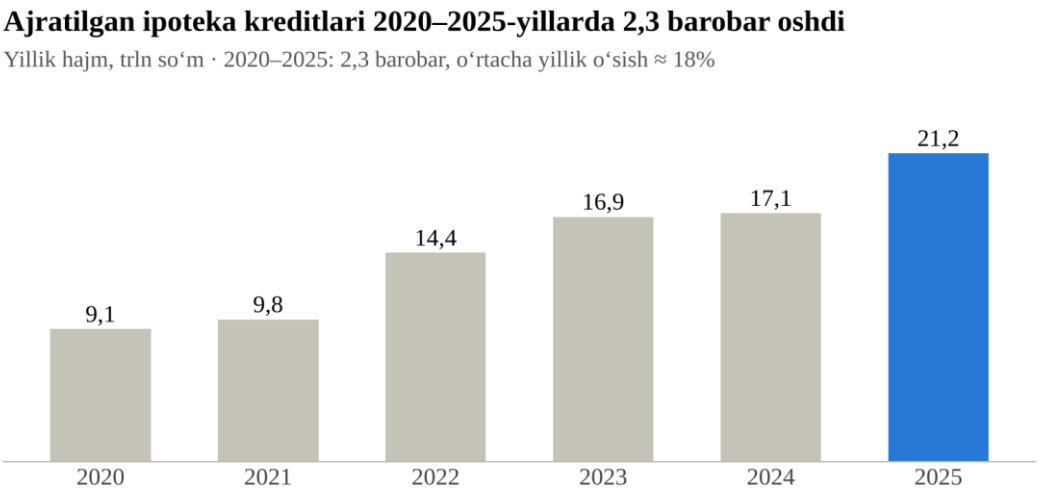
Abstract. Based on data from the Central Bank, the paper analyzes the development of mortgage lending practices in commercial banks of Uzbekistan in 2020–2026. It shows that the mortgage market is growing rapidly in volume, yet state resources remain its main source of funding, while loans financed from banks’ own funds stay expensive for households due to high interest rates. Based on the analysis, proposals are developed to make mortgages more accessible to the population.

Keywords: mortgage loan, commercial banks, loan portfolio, interest rate, subsidy, mortgage refinancing, housing provision, debt service-to-income ratio (DSTI).

Aholini uy-joy bilan ta’minlash O‘zbekiston ijtimoiy-iqtisodiy siyosatining ustuvor yo‘nalishlaridan biri bo‘lib, ipoteka krediti uning asosiy moliyaviy vositasi hisoblanadi. 2017–2025-yillarda tijorat banklari 548,4 ming nafar fuqaroga jami 105,3 trln so‘mdan ortiq ipoteka krediti ajratdi.

Shunga qaramay, uy-joyga talab yuqoriligicha qolmoqda: 2025-yil boshida shaxsiy uy-joyga ega bo‘lmagan 157,3 ming uy xo‘jaligi ro‘yxatda bo‘lgan. Ipoteka bozori esa ko‘p jihatdan davlat mablag‘lariga tayanadi. Shu sababli tijorat banklarining o‘z resurslari hisobidan ipotekani rivojlantirish va uni aholi uchun muvofiq arzonlashtirish yo‘llarini aniqlash dolzarb ilmiy-amaliy vazifa hisoblanadi.

Tijorat banklari 2025-yilda 21,2 trln so‘m ipoteka krediti ajratdi, bu 2024-yilga nisbatan 24 foiz ko‘p. Ajratilgan kreditlar hajmi 2020-yildagi 9,1 trln so‘mdan 2,3 barobar oshdi, o‘rtacha yillik o‘sish sur’ati qariyb 18 foizni tashkil etdi (1-rasm).



1-rasm. Ajratilgan ipoteka kreditlari hajmi, trln so‘m[1]

Ipoteka kreditlari qoldig‘i 2026-yil 1-yanvar holatiga 79,4 trln so‘mga yetib, bir yilda 17,3 foizga o‘sdi. 2022-yil boshida bu ko‘rsatkich 35,8 trln so‘m bo‘lgan, ya’ni to‘rt yilda portfel 2,2 barobar kengaygan. Ipoteka tijorat banklari jami kredit portfelining 13,1 foizini, yalpi ichki mahsulotning esa 4,3 foizini tashkil etadi.

Bozor o‘sishining asosiy manbai — davlat resurslari. 2025-yilda ajratilgan kreditlarning 64 foizi markazlashgan mablag‘lar, 11 foizi O‘zbekiston ipotekani qayta moliyalashtirish kompaniyasi (O‘zIQMK), faqat 25 foizi banklarning o‘z mablag‘lari hisobidan berildi. Bank mablag‘lari hisobidan berilgan kreditlar eng qimmati bo‘lib qolmoqda (1-jadval).

1-jadval. Ipoteka kreditlarining moliyalashtirish manbalari bo‘yicha tarkibi va foiz stavkalari[2]

Moliyalashtirish manbai	**Ajratilgan kreditlardagi ulushi, 2025-y., %**	**Portfeldagi ulushi, 01.01.2026, %**	**O‘rtacha stavka, 2025-y., %**	**O‘rtacha stavka, 2026-y. yanvar–avgust, %**
Markazlashgan (davlat) mablag‘lari	64	73	18 gacha	16,9

[1] *Manba: O‘zbekiston Respublikasi Markaziy banki.*
[2] *Manba: Markaziy bankning 2025-yil uchun uy-joy bozori umumiy tahlili va 2026-yil yanvar–avgust ma’lumotlari asosida muallif tomonidan tuzilgan.*

Moliyalashtirish manbai	Ajratilgan kreditlardagi ulushi, 2025-y., %	Portfeldagi ulushi, 01.01.2026, %	O‘rtacha stavka, 2025-y., %	O‘rtacha stavka, 2026-y. yanvar–avgust, %
Banklarning o‘z mablag‘lari	25	≈20	23,4	20,7
O‘zIQMK mablag‘lari	11	8	—	21,6

Stavkalar farqining aholi uchun iqtisodiy oqibatini annuitet to‘lov formulasi orqali baholash mumkin. 400 mln so‘mlik 20 yillik kredit bo‘yicha oylik to‘lov 18 foiz stavkada qariyb 6,2 mln so‘mni, 23,4 foiz stavkada esa 7,9 mln so‘mni tashkil etadi. Demak, bank mablag‘lari hisobidan olingan kredit qarz oluvchiga oyiga 1,7 mln so‘m (≈28 foiz) qimmatga tushadi.

Shu bilan birga, uy-joy xarid qobiliyati yaxshilanmoqda. Toshkent shahrida uy-joy narxining yillik daromadga nisbati 2024-yildagi 9,5 dan 2025-yilda 7,5 gacha pasaydi. Ipoteka bo‘yicha o‘rtacha qarz yuki (DSTI) 22 foiz bandga kamayib, 49 foizni tashkil etdi. 2026-yilning yanvar–avgust oylarida 59,2 ming fuqaroga 18,3 trln so‘m kredit ajratildi, bu o‘tgan yilning mos davridan 4,9 trln so‘m (≈37 foiz) ko‘p.

Tahlil ipoteka bozorida quyidagi asosiy muammolarni ko‘rsatadi:

1. Davlat resurslariga yuqori bog‘liqlik: portfelning 73 foizi markazlashgan mablag‘lar hisobiga to‘g‘ri keladi, banklarda esa uzoq muddatli resurs bazasi yetarli emas.

2. Bank mablag‘lari hisobidan beriladigan kreditlar qimmat: o‘rtacha stavka 23,4 foiz bo‘lib, davlat mablag‘laridan 5,4 foiz band yuqori.

3. Boshlang‘ich badal yuqori: portfel bo‘yicha o‘rtacha LTV 61 foizni tashkil etadi, ya’ni xaridor uy qiymatining qariyb 40 foizini o‘z mablag‘idan to‘laydi.

4. Hududiy notekislik: 2026-yil yanvar–avgust oylarida berilgan kreditlarning qariyb 31 foizi (5,6 trln so‘m) Toshkent shahriga to‘g‘ri keldi.

Ushbu muammolarni hal etish va ipotekani aholi uchun qulaylashtirish maqsadida quyidagilar taklif etiladi:

1. O‘zIQMK orqali ipoteka obligatsiyalari chiqarish va ipoteka kreditlarini sekyuritizatsiya qilish orqali banklar uchun 10–20 yillik resurs jalb qilish.

2. 3–5 yillik muddatli depozitlar uchun soliq imtiyozlari berish hamda pensiya jamg‘armalari mablag‘larini ipoteka obligatsiyalariga yo‘naltirish.

3. Ipoteka kafillik (sug‘urta) mexanizmini joriy etib, boshlang‘ich badalni 10–15 foizgacha pasaytirish.

4. Yosh oilalar va hududlar uchun stavkasi bosqichma-bosqich oshib boradigan hamda ikkilamchi bozorga mo‘ljallangan ipoteka mahsulotlarini kengaytirish.

5. Ariza berish, garovni baholash va davlat ro‘yxatidan o‘tkazishni yagona raqamli platformaga birlashtirib, kredit rasmiylashtirish muddatini qisqartirish.

Xulosa qilib aytganda, O‘zbekistonda ipoteka kreditlash 2020–2025-yillarda hajm jihatdan 2,3 barobar o‘sdi va portfel 79,4 trln so‘mga yetdi. Biroq bozor hamon asosan davlat resurslariga tayanadi, bank mablag‘lari hisobidagi kreditlar esa yuqori stavka tufayli aholi uchun qimmat bo‘lib qolmoqda. Ipoteka obligatsiyalari orqali uzoq muddatli resurs jalb qilish, kafillik mexanizmini joriy etish va raqamli xizmatlarni kengaytirish ipotekani aholi uchun arzonroq va qulayroq qilishning asosiy yo‘llari hisoblanadi.

FOYDALANILGAN ADABIYOTLAR

1. O‘zbekiston Respublikasining “Ipoteka to‘g‘risida”gi Qonuni. 2006-yil 4-oktabr, O‘RQ-58.

2. O‘zbekiston Respublikasining “Banklar va bank faoliyati to‘g‘risida”gi Qonuni. 2019-yil 5-noyabr, O‘RQ-580.

3. O‘zbekiston Respublikasi Markaziy banki. Uy-joy bozori umumiy tahlili — 2025-yil. — Toshkent, 2026. — www.cbu.uz.

4. O‘zbekiston Respublikasi Markaziy banki. Ipoteka kreditlari sharhi — 2022-yil. — Toshkent, 2023. — www.cbu.uz.

5. O‘zbekiston Respublikasi Markaziy banki. Ipoteka kreditlari sharhi — 2023-yil. — Toshkent, 2024. — www.cbu.uz.

6. O‘zbekiston Respublikasi Markaziy banki. Moliyaviy barqarorlik sharhi — 2025-yil. — Toshkent, 2026. — www.cbu.uz.

7. Mishkin F.S. The Economics of Money, Banking and Financial Markets. 12th ed. — Pearson, 2019.

8. Green R.K., Wachter S.M. The American Mortgage in Historical and International Context // Journal of Economic Perspectives. — 2005. — Vol. 19, No. 4. — P. 93–114.

9. Ipoteka kreditlari bo‘yicha stavkalar 16,9–21,6 foizni tashkil etdi // Anhor.uz. — 2026-yil 18-sentabr.

