



IPOTEKA KREDITLASH BOZORINING RIVOJLANISHI VA AHOLING UY-JOY BILAN TA'MINLANISHIGA TA'SIRI ("O'ZMILLIYBANK AJ" MISOLIDA)

Abdurahmonov Jahongir Abduvahob o'g'li

O'zbekiston Respublikasi Bank-moliya akademiyasi magistranti

Annotatsiya: Mazkur tadqiqot ishi ipoteka kreditlash bozorining rivojlanish tendensiyalari va uning aholining uy-joy bilan ta'minlanish darajasiga ko'rsatayotgan ta'sirini o'rganishga bag'ishlangan. Tadqiqotda ipoteka kreditlash mexanizmlarining iqtisodiy mohiyati, uning moliya bozoridagi o'rni hamda ijtimoiy-iqtisodiy ahamiyati nazariy va amaliy jihatdan tahlil qilinadi. Shuningdek, O'zbekiston Respublikasi ipoteka bozori rivojlanishining hozirgi holati va istiqbollari ko'rib chiqiladi.

Tadqiqot natijalariga ko'ra, ipoteka kreditlash bozorining kengayishi aholining uy-joy bilan ta'minlanish darajasini oshirishga, o'rta sinf shakllanishiga hamda iqtisodiyotning real sektorini rag'batlantirishga xizmat qilishi asoslab beriladi.

Kalit so'zlar: ipoteka, ipoteka krediti, kredit bozori, kreditlash mexanizmi, ipoteka bozori, iqtisodiy o'sish.

Аннотация; Данное исследование посвящено анализу развития рынка ипотечного кредитования и его влияния на уровень обеспеченности населения жильём. В работе рассматривается экономическая сущность ипотечного кредитования, его роль в финансовой системе и социально-экономическом развитии страны. Проанализированы современные тенденции развития ипотечного рынка в Республике Узбекистан, а также факторы, влияющие на его расширение.

По результатам исследования обосновано, что развитие рынка ипотечного кредитования способствует повышению уровня обеспеченности населения жильём, формированию среднего класса и стимулированию экономического роста.

Ключевые слова: ипотека, ипотечный кредит, кредитный рынок, механизм кредитования, ипотечный рынок, экономический рост.

Abstract: This study is devoted to the analysis of the development of the mortgage lending market and its impact on the level of housing provision for the population. The paper examines the economic essence of mortgage lending, its role in the financial system, and its significance in socio-economic development. Current trends in the development of the mortgage market in the Republic of Uzbekistan are analyzed, along with the key factors influencing its growth.



The findings demonstrate that the expansion of the mortgage lending market contributes to improving housing affordability, strengthening the middle class, and stimulating sustainable economic growth.

Keywords: mortgage, mortgage loan, credit market, lending mechanism, mortgage market, economic growth.

Mamlakatimizda amalga oshirilayotgan keng ko‘lamli islohotlar, aholining ijtimoiy hayot sifatini yaxshilash va iqtisodiy o‘shishni ta‘minlash yo‘lidagi sa’y-harakatlar, ipoteka kreditlash tizimining zamonaviy va samarali mexanizmlarini shakllantirish zaruratini yanada oshirmoqda. Uy-joy bilan ta‘minlash masalasi nafaqat ijtimoiy sohaning muhim tarkibiy qismi, balki iqtisodiyotning turli tarmoqlariga turtki beruvchi asosiy omillardan biri sifatida ham qaralmoqda.

Ipoteka krediti orqali aholining uy-joy sotib olish imkoniyatlarini kengaytirish, tijorat banklarining moliyaviy vositachilik faoliyatini rivojlantirish va jamiyatda mulkdorlar qatlamini shakllantirish borasidagi ehtiyoj kundan-kunga ortib bormoqda. Bugungi globallashuv va raqobat sharoitida ipoteka kreditlash samaradorligini oshirish, mavjud tizimdagi muammolarni aniqlab, ularni bartaraf etish va xalqaro tajribani o‘rganish asosida milliy modelni takomillashtirish dolzarb vazifalardan biriga aylangan (Karimov, 2023).

Shu bilan birga, iqtisodiy va moliyaviy barqarorlikni mustahkamlash uchun ipoteka kreditlari bozorining rivojlanishiga xalaqit berayotgan omillar – kredit risklari, yuqori foiz stavkalari, aholining to‘lov qobiliyati pastligi, huquqiy asoslarning yetarlicha mukammal emasligi kabi masalalarni tahlil qilish va ularni hal etishning ilmiy asoslangan yo‘llarini ishlab chiqish zarurati paydo bo‘ldi.

Ushbu tadqiqot mavzusining tanlanishi aynan shu ehtiyojlardan kelib chiqdi va tijorat banklarida ipoteka kreditlash samaradorligini oshirishning ilmiy-nazariy asoslarini ishlab chiqish, mavjud tajribalarni tahlil qilish va takomillashtirishga qaratilgan. Tadqiqot davomida O‘zbekiston Respublikasidagi ipoteka kreditlash tizimining rivojlanish tendensiyalari, tijorat banklarining ushbu sohadagi roli va faoliyatining o‘ziga xos xususiyatlari o‘rganilib, ipoteka kreditlari orqali iqtisodiy o‘shishni jadallashtirish imkoniyatlari ko‘rsatib beriladi.

Mazkur ishning ilmiy va amaliy ahamiyati shundaki, u ipoteka kreditlash jarayonlarini tahlil qilish asosida tijorat banklarining moliyaviy xizmatlar sifatini oshirish, risklarni boshqarish va mijozlar bilan ishlashda yangi yondashuvlarni joriy etish bo‘yicha aniq takliflarni ishlab chiqishga xizmat qiladi. Tadqiqot natijalari ipoteka kreditlash tizimining milliy va xalqaro rivojlanish tendensiyalarini qiyosiy tahlil qilish orqali zamonaviy, raqobatbardosh va samarali ipoteka bozori shakllanishiga hissa qo‘shadi.

Zamonaviy iqtisodiy taraqqiyot sharoitida aholining uy-joy bilan ta‘minlanishi davlat siyosatining ustuvor yo‘nalishlaridan biriga aylangan. Uy-joy

infratuzilmasining rivojlanishi nafaqat aholi farovonligini oshiradi, balki qurilish, qurilishga xizmat ko'rsatish, moliyaviy vositachilik va boshqa sohalarning rivojlanishiga ham kuchli turtki beradi. Bu jarayonda ipoteka kreditlash tizimi markaziy o'rin tutadi. Ayniqsa, tijorat banklarining ipoteka kreditlarini samarali boshqarishi milliy iqtisodiyotning moliyaviy barqarorligi va ijtimoiy rivojlanish darajasi bilan bevosita bog'liqdir.

O'zbekiston Respublikasida oxirgi yillarda ipoteka kreditlash sohasida sezilarli o'zgarishlar va islohotlar amalga oshirilmoqda. Jumladan, "Ipoteka kreditlashni rivojlantirish va aholining uy-joy sharoitlarini yaxshilash chora-tadbirlari to'g'risida"gi Prezident qarorlari, "Aholining uy-joy sharoitlarini yaxshilash uchun ipoteka kreditlari ajratishni kengaytirish" dasturlari va boshqa hujjatlar sohani qo'llab-quvvatlashga qaratilgan (O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2019-yil 13-noyabrdagi PQ-4503-son qarori). Shu bilan birga, Ipoteka-bank va boshqa tijorat banklari tomonidan ipoteka mahsulotlarining yangilanishi va raqamli xizmatlar joriy etilishi ham bozorning zamonaviylashuviga sabab bo'lmoqda.

Biroq, mavjud sharoitda ipoteka kreditlash samaradorligiga ta'sir ko'rsatayotgan muammolar ham mavjud:

- ipoteka kreditlarining yuqori foiz stavkalari;
- aholi daromadlari va ipoteka to'lovlari o'rtasidagi nomutanosiblik;
- kredit risklarining yuqoriligi;
- banklar resurs bazasining yetarlicha diversifikatsiyalanmaganligi;
- ipoteka huquqiy asoslarining ba'zi hollarda to'liq kafolatlanmaganligi.

Xalqaro tajriba shuni ko'rsatadiki, rivojlangan mamlakatlarda (masalan, AQSh, Germaniya, Yaponiya) ipoteka kreditlash tizimining yuqori samaradorligi, kredit risklarining professional boshqarilishi, subsidiyalangan foiz stavkalari va davlat kafolatlari orqali uy-joy bozori barqaror rivojlanmoqda. Shunday tajribalar shuni anglatadiki, O'zbekistonda ham ipoteka kreditlash samaradorligini oshirish uchun quyidagi asosiy yo'nalishlarga e'tibor qaratish zarur: kredit siyosatini liberallashtirish, risklarni boshqarish tizimlarini takomillashtirish, ipoteka obligatsiyalari bozorini rivojlantirish va banklararo raqobatni oshirish.

Ilmiy adabiyotlarda ipoteka kreditlash samaradorligini oshirish bo'yicha turli yondashuvlar mavjud. Masalan, J. Stiglitz va A. Weissning kredit bozorlaridagi assimetrik axborot nazariyasi ipoteka kreditlari taqsimotida to'g'ri risk baholash muhimligini ko'rsatadi. Xalqaro Valyuta Jamg'armasi (IMF) va Jahon Banki tomonidan taqdim etilgan tahlillar esa ipoteka kreditlashda makroiqtisodiy barqarorlikni ta'minlash uchun prudensial nazorat va monitoring tizimlarining zarurligini ta'kidlaydi.

O'zbekistonda 2024-yilgi ma'lumotlarga ko'ra, ipoteka kreditlari umumiy kredit portfelining qariyb 20 foizini tashkil etgan bo'lsa-da, sektorning o'sish sur'ati va sifati rivojlangan davlatlar darajasiga yetgani yo'q. Bu esa yangi ilmiy izlanishlarni,



tizimdagi muammolarni aniqlash va ularni yechish uchun takliflar ishlab chiqishni taqozo etadi.

1-jadval

Ipoteka kreditlash tizimi (2020–2024)

Yil	Ipoteka kreditlari hajmi (trln so'mda)	O'rtacha foiz stavkasi (%)	1 kv.m uy narxi (mln so'm)	Uy narxi yillik o'sishi (%)	O'rtacha ipoteka krediti (mln so'm)	Jami ipoteka kreditlari soni (mingta)
2020	6.0	17.5	6.5	0.0	300.0	20.0
2021	8.5	16.5	7.2	10.8	340.0	25.0
2022	12.0	15.5	7.8	8.3	390.0	32.0
2023	16.1	14.5	8.5	9.0	450.0	40.0
2024	18.5	13.8	9.1	7.1	500.0	45.0
Yil	Aholi soni (mln)	Ipoteka qamrovi (%)	Onlayn ipoteka arizalari (mingta)		Offlayn ipoteka arizalari (mingta)	Raqamla shtirish ulushi (%)
2020	34.0	0.06	0.0		50.0	0.0
2021	34.5	0.07	5.0		48.0	9.43
2022	35.0	0.09	15.0		42.0	26.32
2023	35.6	0.11	30.0		35.0	46.15
2024	36.2	0.12	50.0		28.0	64.1

2020–2024 yillar davomida O'zbekiston ipoteka kreditlash tizimi turli ko'rsatkichlar bo'yicha uzluksiz va barqaror rivojlandi. Jadvaldan ko'rinib turibdiki, ipoteka kreditlari umumiy hajmi 2020-yildagi 6 trillion so'mdan 2024-yilda 18,5 trillion so'mgacha oshdi. Kredit hajmining uch baravardan ko'proq oshishi ipoteka bozori faoliyatining jonlanib borayotganidan dalolat beradi.

Foiz stavkalari ham sezilarli darajada kamaydi: 2020-yilda o'rtacha 17,5% bo'lgan foiz stavkasi 2024-yilga kelib 13,8% ga tushdi. Bu jarayon makroiqtisodiy barqarorlikni mustahkamlash, banklar o'rtasidagi raqobatni kuchaytirish va moliyaviy xizmatlar ommabopligini oshirish bilan izohlanadi.

Uy-joy narxlari esa ushbu yillarda o'zining o'sish trendini saqlab qoldi. 2020-yilda Toshkent shahrida yangi qurilgan uylarning 1 kvadrat metri narxi 6,5 million so'mni tashkil etgan bo'lsa, 2024-yilga kelib bu ko'rsatkich 9,1 million so'mga yetdi. Har yili uy narxlarining o'sish sur'ati o'rtacha 7–10% atrofida saqlanib, aholi uchun uy-joy sotib olish imkoniyatlarini qisman cheklagan.

Aholining ipoteka kreditiga qamrovi ko'rsatkichlari ham yildan-yilga o'sdi. 2020-yilda jami ipoteka kreditlari aholining 0,06% qismini qamrab olgan bo'lsa, 2024-yilda



bu ko'rsatkich 0,12% ga yetdi. Demak, ipoteka kreditlariga bo'lgan kirish imkoniyatlari asta-sekin kengayib bormoqda.

Foydalanilgan adabiyotlar

1. Karimov, A.B. (2023) «O'ZBEKISTONDA IPOTEKA KREDITLASH TIZIMINING RIVOJLANISH ISTIQBOLLARI», Iqtisodiyot va moliya, 5(02), cc. 45–50.
2. Raxmonov, D.Sh. (2022) «IPOTEKA KREDITLASH MEXANIZMLARINI TAKOMILLASHTIRISH MASALALARI», Bank ishi va moliya bozori, 3(01), cc. 60–66.
3. Gadoyev, G.N. (2024) «IPOTEKA KREDITLASH BOZORINING IQTISODIY O'SISHGA TA'SIRI», Scientific Journal of Actuarial Finance and Accounting, 4(06), cc. 35–40.
4. Ismoilov, S.T. (2021) «TIJORAT BANKLARIDA IPOTEKA KREDITLARI AMALIYOTI VA SAMARADORLIGI», Moliya va bank ishi, 2(04), cc. 72–78.
5. Abdullayev, M.K. (2023) «AHOLINING UY-JOY BILAN TA'MINLANISHIDA IPOTEKA KREDITLARINING ROLI», Iqtisodiy taraqqiyot va innovatsiyalar, 6(03), cc. 18–23.
6. Jovliyev, J.X. (2024) «TIJORAT BANKLARI XIZMATLARINING TRANSFORMATSIYASI», Scientific Journal of Actuarial Finance and Accounting, 4(03), cc. 119–122.