

**O‘ZBEKISTONDA IPOTEKA BOZORINING RIVOJLANISHI VA
UNI KREDITLASH SAMARADORLIGINI OSHIRISH YO‘LLARI**

Abdullayeva Aziza Murat qizi

bank hisobi va auditi kafedrasi o‘qituvchisi

Toshkent davlat iqtisodiyot universiteti

E-mail: aabdullaevaz@mail.ru

Annotatsiya. Tezisdan O‘zbekistonda ipoteka bozorining 2023–2026 yillardagi rivojlanishi va kreditlash samaradorligi tahlil qilingan. Berilgan ipoteka kreditlari hajmi 2024-yildagi 17,1 trln so‘mdan 2025-yilda 21,2 trln so‘mga, qoldiq esa 67,7 trln so‘mdan 79,4 trln so‘mga oshgani aniqlangan. Asosiy muammolar: moliyalashtirishning byudjet mablag‘lariga bog‘liqligi (2025-yil birinchi yarmida taxminan 68%), manbalar bo‘yicha stavkalar tafovuti (16,9–21,6%), hududiy nomutanosiblik va portfel sifati haqida ma’lumotlar yetishmasligi. Qozog‘iston va Malayziya tajribasi asosida resurs bazasini diversifikatsiya qilish, subsidiyani maqsadli qilish va riskka asoslangan stavka siyosatini joriy etish bo‘yicha takliflar berilgan.

Kalit so‘zlar: ipoteka kreditlash, ipoteka subsidiyasi, refinanslash, resurs bazasi, uy-joy hamyonbopligi, kredit samaradorligi.

Kirish

Ipoteka krediti O‘zbekistonda jismoniy shaxslarga berilgan kreditlar ichida eng yirik segmentga aylandi: 2026-yil yanvar–iyul holatiga uning qoldig‘i 88,1 trln so‘mga yetib, jismoniy shaxslar kreditlari qoldig‘i (239,8 trln so‘m) ning qariyb 37 foizini tashkil etdi [5]. Shu bilan birga bozor hali davlat byudjeti mablag‘lariga kuchli bog‘liq, ipoteka stavkalari yuqoriligicha qolmoqda va kreditlar hududlar bo‘yicha notekis taqsimlangan. Shu sababli tadqiqotning maqsadi — so‘nggi yillardagi dinamikani baholab, kreditlash samaradorligini oshirishga qaratilgan takliflarni asoslashdir.

Bozor dinamikasi

1-jadval. O‘zbekistonda ipoteka kreditlari, trln so‘m¹

Davr	Berilgan kreditlar	Yil oxiri/davr oxiri qoldig‘i
2023	taxminan 16,9*	taxminan 58,2*
2024	17,1	67,7
2025	21,2	79,4
2026, yanvar–avgust	18,3	89,7 (1-sentabr)

2024-yilda 17,09 trln so‘mlik ipoteka kreditlari ajratilgan, bu 2023-yilga nisbatan atigi 1,38 foizga ko‘p; qoldiq 67,7 trln so‘mga yetgan [1]. 2025-yilda berilgan kreditlar 21,21 trln so‘mga (taxminan +24%) oshgan [3], 2026-yilning sakkiz oyida esa o‘tgan yilning mos davridan 4,9 trln so‘m ko‘p — 18,3 trln so‘m ajratilgan, 59,2 ming fuqaro kredit olgan [6]. 2017–2024 yillarda tijorat banklari qariyb 480 ming fuqaroga jami 84,1 trln so‘mlik ipoteka kreditlari bergan [2]. Qoldiq 2026-yil boshidagi 79,4 trln so‘mdan 1-sentabrga kelib 89,7 trln so‘mga, ya’ni 12,9 foizga oshgan [4]; ipoteka umumiy kredit portfelining (648,9 trln so‘m) taxminan 13,8 foizini tashkil etadi [4] (muallif hisob-kitobi).

1. Moliyalashtirish manbalarining davlatga bog‘liqligi. 2025-yil birinchi yarmida 9,43 trln so‘mlik kreditning 6,38 trln so‘mi (taxminan 68%) Iqtisodiyot va moliya vazirligi mablag‘lari hisobidan berilgan, banklarning ulushi 2,22 trln so‘m (taxminan 24%) bo‘lib, 2024-yilning mos davriga nisbatan 4,77 foizga kamaygan; Ipotekani qayta moliyalashtirish kompaniyasi (UzMRC) kreditlashni 6,2 foizga qisqartirib, 800 mlrd so‘mdan kam miqdorda mablag‘ ajratgan [2a]. Ya’ni bozor uzoq muddatli bozor resurslariga emas, byudjet mablag‘lariga tayanadi.

2. Stavkalar differentsiatsiyasi va yuqori qarz xarajati. 2026-yil yanvar–avgustda o‘rtacha stavka moliyalashtirish manbasiga qarab 16,9–21,6 foiz oralig‘ida bo‘lgan: respublika byudjeti mablag‘larida 16,9%, banklarning o‘z

¹ Markaziy bank ma’lumotlari-www.cbu.uz

mablag'larida 20,7%, UzMRC mablag'larida 21,6% [6]. 2024-yilda banklarning o'z mablag'laridan berilgan ipoteka bo'yicha o'rtacha stavka 24,8 foizni tashkil etgan [7]. Misol uchun, 290 mln so'mlik (2024-yil o'rtacha miqdori [1]) 20 yillik annuitet krediti bo'yicha oylik to'lov 16,9 foizda taxminan 4,23 mln so'm, 21 foizda taxminan 5,16 mln so'm bo'lib, tafovut oyiga taxminan 0,9 mln so'mni (22% atrofida) tashkil etadi (muallif hisob-kitobi, muddat taxminiy).

3. Subsidiyalarning byudjet yuki. 2025-yilda dastlabki badal va foiz to'lovlarning bir qismini qoplash uchun subsidiyalar soni 1,5 baravar oshirilib, davlat byudjetidan 2,5 trln so'm yo'naltirilgan; 2025-yildan boshlab Markaziy bankning asosiy stavkasidan ortiq qism qoplanadi [8, 9]. Subsidiya talabni qo'llab-quvvatlaydi, ammo uning narx va banklar faolligiga ta'siri alohida baholanishi lozim.

4. Hududiy va bozor segmentlari bo'yicha nomutanosiblik. 2024-yilda 17,1 trln so'mning 5,57 trln so'mi (taxminan 33%) Toshkent shahriga to'g'ri kelgan [1]; 2026-yil yanvar–avgustda kreditlarning 74 foizi (13,6 trln so'm) birlamchi bozorga yo'naltirilgan, ikkilamchi bozor ulushi 26 foiz [6].

5. Portfel sifati bo'yicha ochiq ma'lumotlar yetishmasligi. Ko'rib chiqilgan manbalarda ipoteka portfelining sifati (muammoli kreditlar ulushi) va qarz yuki (DSR) ko'rsatkichlari keltirilmagan, bu samaradorlikni to'liq baholashga imkon bermaydi.

Xorijiy tajriba asosida takliflar

Qozog'istonda 2025-yilda imtiyozli dasturlar ulushi yangi kreditlarning 74 foiziga yetib, bozor mahsulotlarini siqib chiqargan va kreditlar tasdiqlanishi 39,2 foizdan 25,2 foizga tushgan [10]. Malayziyada esa Cagamas milliy ipoteka korporatsiyasi 2025-yilda 20,9 mlrd ringgitlik uy-joy moliyalashtirishni sotib olib banklarga uzoq muddatli likvidlik bergan, kreditlash esa qarz xizmati koeffitsiyenti (DSR) cheklovi bilan boshqariladi [11]. Shundan kelib chiqib quyidagilar taklif etiladi:

1. **Resurs bazasini diversifikatsiya qilish:** UzMRC faoliyatini kengaytirib, banklardan kreditlarni sotib olish va uzoq muddatli obligatsiyalar chiqarish hajmini oshirish; qoplangan obligatsiyalar uchun huquqiy rejim joriy etish. Maqsad — byudjet ulushini bosqichma-bosqich kamaytirish.
2. **Subsidiyani maqsadli qilish:** imtiyozni daromad darajasi va uy-joy ehtiyojiga bog‘lash, uning samaradorligini (qamrab olingan oilalar soni / byudjet xarajati) har yili e‘lon qilish.
3. **Riskka asoslangan stavka siyosati:** mijozning to‘lov qobiliyatiga qarab stavkalarni differentsiatsiya qilish va DSR bo‘yicha yagona yuqori chegara belgilash.
4. **Hududiy va ikkilamchi bozorni rag‘batlantirish:** hududlarda ikkilamchi bozor uchun maxsus dasturlar, kreditlash hajmi past hududlarda kafolat mexanizmlari.
5. **Axborot tizimini takomillashtirish:** portfel sifati, o‘rtacha stavka va to‘lov yukini oylik e‘lon qiladigan ipoteka monitoringi tizimini yaratish.

Xulosa

O‘zbekistonda ipoteka bozori so‘nggi yillarda barqaror o‘sdı: kreditlar hajmi 2024-yildagi 17,1 trln so‘mdan 2025-yilda 21,2 trln so‘mga, qoldiq esa 67,7 trln so‘mdan 79,4 trln so‘mga yetdi. Samaradorlikni oshirishda asosiy vazifa — byudjet resurslariga bog‘liqlikni kamaytirish, stavkalarni pasaytiruvchi uzoq muddatli bozor resurslarini jalb qilish, subsidiyani maqsadli qilish va riskni boshqarish tizimini kuchaytirishdan iborat.

Foydalanilgan adabiyotlar

1. Markaziy bank ma’lumotlari asosida: O‘zbekistonda 2024-yilda ipoteka kreditlari 17,09 trln so‘mni tashkil etdi // Spot.uz, 25.01.2025. URL: <https://www.spot.uz/oz/2025/01/25/mortgage-loans/>
2. Daryo.uz. 2024-yilda 17,1 trln so‘mlik ipoteka kreditlari ajratildi (Markaziy bank brifingi). URL: <https://daryo.uz/rgqm3lp6>
- 2a. Markaziy bank ma’lumotlari

- asosida: 2025-yil yanvar–iyun ipoteka kreditlari // Spot.uz, 12.07.2025. URL: <https://www.spot.uz/oz/2025/07/12/mortgage-loans/>
3. Anhor.uz. O‘zbekistonda 2025-yil aholiga ajratilgan kreditlar hajmi keskin oshdi. URL: <https://anhor.uz/uzl/news/2025-kreditlar-hajmi/>
4. Anhor.uz. Mikrokreditlar 66,6 trln so‘m (1-sentabr 2026 holati bo‘yicha kredit qoldiqlari). URL: <https://anhor.uz/uzl/iqtisodiyot/mikrokreditlar-66-6-trln-som>
5. Anhor.uz. O‘zbekiston banklari kredit portfeli (yanvar–iyul 2026). URL: <https://anhor.uz/uzl/iqtisodiyot/uzbekiston-banklari-kredit-portfeli>
6. Markaziy bank ma’lumotlari asosida: 2026-yil yanvar–avgust ipoteka kreditlari // Spot.uz, 21.09.2026. URL: <https://www.spot.uz/oz/2026/09/21/mortgage-loans/>
7. Daryo.uz. Ipoteka stavkalari va uy-joy bozori kutilmalari (2025). URL: <https://daryo.uz/ullpGB9V>
8. Anhor.uz. Uy-joy va ipoteka bozorini rivojlantirishga oid Prezident Farmoni qabul qilindi. URL: <https://anhor.uz/uzl/news/uy-joy-va-ipoteka-bozorini-rivojlantirishga-oid-prezident-farmoni/>
9. Daryo.uz. Ipoteka subsidiyalari oshiriladi. URL: <https://daryo.uz/rhlTKLs9>
10. Ассоциация финансистов Казахстана. Обзор ипотечного рынка: итоги 2025 года. URL: https://afk.kz/2026/03/Mortgage_Market_2025.pdf
11. Cagamas Holdings Berhad. Annual Report 2025. URL: <https://ar2025.cagamas.com.my>