



O'ZBEKISTON RESPUBLIKASI IPOTEKA BOZORINING AMALDAGI HOLATI TAHLILI VA RIVOJLANISH TENDENSIYALARI

ANALYSIS OF THE CURRENT SITUATION AND DEVELOPMENT TRENDS OF THE MORTGAGE MARKET OF THE REPUBLIC OF UZBEKISTAN

¹Karimqulov Jasur
Imomboyevich,

²Karimqulov Bunyod
Imomboyevich

¹Toshkent davlat iqtisodiyot universiteti professori, DSc.,
²O'zbekiston Respublikasi Bank-moliya akademiyasi magistranti.

Annotatsiya Annotation

Uzb. - Mazkur maqolada ipoteka bozorining ilmiy-nazariy jihatlarini o'rganilgan, shuningdek, O'zbekiston Respublikasi ipoteka bozorining amaldagi holati va rivojlanish tendensiyalari tahlil qilingan. Tadqiqot yakunlarida mavzu yuzasidan umumiy xulosa shakllantirilib sohani rivojlantirish borasida takliflar keltirilgan.

Eng. - This article examines the scientific and theoretical aspects of the mortgage market, as well as analyzes the current state and development trends of the mortgage market of the Republic of Uzbekistan. At the end of the research, a general conclusion is drawn on the topic and proposals are made for the development of the industry.

Kalit so'zlar: Keywords:

❖ ipoteka bozori, ipoteka krediti, raqamli texnologiyalar, risk, raqamli bank, fintech xizmatlari, raqamli marketing.

❖ mortgage market, mortgage lending, digital technologies, risk, digital banking, fintech services, digital marketing.

Kirish.

O'zbekiston iqtisodiyotining barqaror rivojlanishini ta'minlashda uy-joy qurilishi va ipoteka kreditlash bozorining samarali faoliyat yuritishi muhim omillardan biri hisoblanadi. Ipoteka moliyalashtirish tizimining rivojlanishi aholining farovonligini oshirish, urbanizatsiya jarayonlarini tartibga solish va infratuzilmani kengaytirish bo'yicha strategik maqsadlarga erishishda muhim omil hisoblanadi. Ushbu yo'nalishdagi davlat siyosati so'nggi yillarda tubdan yangilandi, bu esa ipoteka bozori boshqaruvining takomillashtirilishini dolzarb ilmiy-amaliy masalaga aylantirmoqda.

O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2022-yil 29-yanvardagi "2022-2026-yillarga mo'ljallangan yangi O'zbekistonning taraqqiyot strategiyasi to'g'risida"gi PF-60 sonli

Farmonida uy-joy masalasini hal etish va fuqarolarga qulay moliyaviy sharoitlarda ipoteka kreditlarini taqdim etish, ya'ni renovatsiya va uy-joylar dasturlari asosida shaharlarda eskirgan uylar o'rniga 19 mln. kvadrat metrda ortiq zamonaviy uy-joylarni barpo etish, 275 mingdan ziyod oilani yangi massivlarga ko'chib o'tishi uchun sharoit yaratish davlat siyosatining ustuvor yo'nalishlaridan biri sifatida belgilangan [1].

Shuningdek, O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2019-yil 28-noyabrda "Ipoteka krediti mexanizmlarini takomillashtirishga oid qo'shimcha chora-tadbirlar to'g'risida"gi PQ-5886-sonli sonli Qarorida "Ipoteka bozori ishtirokchilarining raqobatbardoshligini oshirish, banklararo boshqaruv mexanizmlarini takomillashtirish va

aholiga xizmat ko'rsatish sifatini oshirish"ga qaratilgan choralar belgilanib, tizimli islohotlar boshlangani e'tirof etilgan [2].

So'nggi yillarda mamlakatimizda ipoteka kreditlariga talab sezilarli darajada oshdi. Davlat tomonidan subsidiyalangan kredit liniyalarining joriy etilishi hamda banklarning raqamli texnologiyalar asosida xizmatlarni kengaytirishi bilan birga, boshqaruv samaradorligini oshirish zarurati ham keskin kuchaydi. Ipoteka kreditlarining qamrovi kengaygani sari, resurslardan samarali foydalanish, risklarni puxta boshqarish hamda mijozlarning ehtiyojlariga moslashtirilgan xizmatlar ko'lamini kengaytirish masalalari yanada dolzarb bo'lib bo'lmoqda.

Mavzuga oid adabiyotlar sharhi.

Ipoteka bozorini rivojlantirish borasida bir qator iqtisodchi olimlar tadqiqot ishlarini olib borishgan. Amerikalik iqtisodchi olimlar: V. G. Perry va K. Martin ipoteka industriyasida raqamli texnologiyalar uy-joy krediti olishdagi tarixiy-tizimli to'siqlarni qanday bartaraf etishi mumkinligini ko'rsatadilar. Xususan, to'rtta asosiy yo'nalish – raqamli bank va fintech xizmatlaridan foydalanish, raqamli marketing, kredit skorlarini hisoblashda “katta ma'lumotlar”dan foydalanish, shuningdek, uy-joy qiymatini baholash va anderraytingda sun'iy intellekt hamda mashina ta'limi joriy etilishi – ipoteka bozorini tubdan o'zgartirishi ta'kidlangan. Tadqiqotda raqamlashtirish yordamida daromadi past qatlamga mansub oilalarning ipoteka kreditiga ehtiyojini qondirishni baholash uchun SCALE nomli konseptual mezonlar tizimini taklif etadi. Mualliflar xulosasiga ko'ra, banklar va tartibga soluvchilar raqamli transformatsiyani faol yo'lga qo'ysalar, ipoteka kreditlarini adolatli taqsimlash imkoniyatlari yuzaga keladi hamda tizimli to'siqlar kamayishi mumkin [3].

Mahalliy iqtisodchi olimlardan O. Astanakulov ipoteka bozori rivojlantirish uchun korporativ boshqaruvni kuchaytirish, risk-monitoring tizimini modernizatsiya qilish

va kredit siyosatini hududlar kesimida diferensiallash zarurligini ta'kidlagan [4].

A. Azlarova esa davlat ulushi mavjud banklar va xususiy banklardagi muammoli kreditlar (NPL) darajasini solishtirgan holda, tizimdagi risk omillarini ochib bergan. Xususan, soliq qonunchiligi va valyuta siyosatidagi tez-tez amalga oshiriladigan o'zgarishlar bank tizimi rivojiga jiddiy to'siq bo'layotgani ta'kidlagan [5].

Tadqiqot metodologiyasi.

Maqolada statistik kuzatuv, verbal sharhlash, tizimlashtirish va tasniflash, ilmiy abstraksiyalash, nazariy, empirik tahlil kabi tadqiqot usullari qo'llanilgan. Shuningdek, maqolada keltirilgan statistik ma'lumotlarni to'plash, ularni tizimlashtirish va sharhlashda O'zbekiston Respublikasi Markaziy banki ma'lumotlaridan foydalanilgan.

Tahlil va natijalar muhokamasi.

Ipoteka bozorida biznes boshqaruv samaradorligini oshirish masalalari so'nggi yillarda ko'plab amaliy tadqiqotlar mavzusiga aylangan. Ayniqsa, COVID-19 pandemiyasidan keyingi iqtisodiy tiklanish davrida uy-joy moliyalashtirish tizimi, kredit risklarini boshqarish hamda davlat ishtirokidagi banklar faoliyatining samaradorligi global miqyosda empirik tahlillar asosida keng o'rganila boshlandi. O'tkazilgan tadqiqotlarda kredit portfeli sifati, moliyaviy xizmatlarning raqamlashtirish darajasi, boshqaruv mexanizmlarining transformatsiyasi va ipoteka bozorining makroiqtisodiy barqarorlikdagi roli asosiy tahlil obyektlari sifatida ajralib turadi.

So'nggi yillarda O'zbekistonda ipoteka kreditlari hajmi va uy-joy bozorini moliyalashtirish ko'lamini jadal sur'atlarda oshib bormoqda. Jumladan, 2018–2023-yillar oralig'ida uy-joy qurilishiga yo'naltirilgan investitsiyalar qariyb uch baravarga ortib, 54,7 trln. so'mga yetgan. Xuddi shu davrda ipoteka kreditlari hajmi 3,4 baravarga ko'payib, 2023-yilda 21 trln. so'mni tashkil etgan. Natijada,

ipoteka kreditlarining jismoniy shaxslarga ajratilgan jami kreditlardagi ulushi 23,4 foizdan 41,7 foizgacha oshgan, o'rtacha foiz stavkasi esa 23,8 foizdan 17,6 foizgacha pasaygan [6].

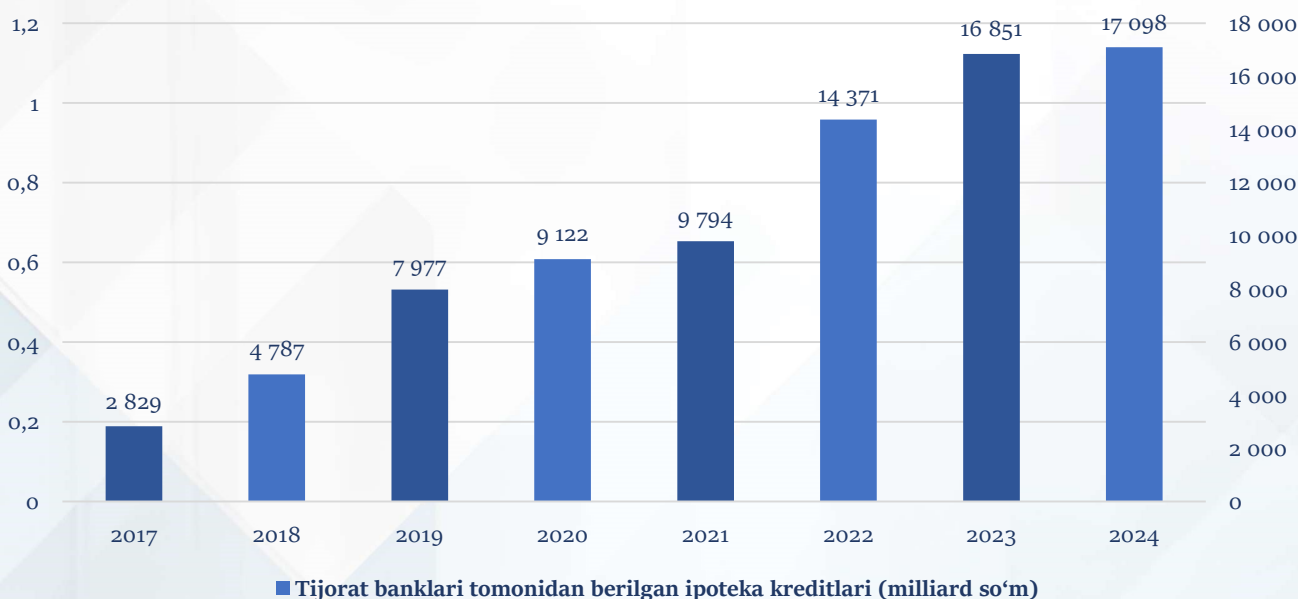
Bank faoliyati samaradorligini o'lchash bo'yicha 2020-2024-yillarda o'tkazilgan tadqiqotlar bank boshqaruvi sifatini yaxshilash imkoniyatlarini ko'rsatib berdi. Jumladan, ma'lumotlar qamrov tahlili uslubida O'zbekiston va Janubiy Koreya tijorat banklarini qiyosiy baholagan tadqiqot shuni aniqladiki, ko'plab O'zbekiston banklari faoliyatida kamayuvchi samara (DRS) kuzatiladi, ya'ni ularning resurslardan foydalanish ko'rsatkichi optimal darajadan pastroqni tashkil etgan. Aksincha, Janubiy Koreya banklarida qaytariluvchi (IRS) yoki o'zgarmas (CRS) samaradorlik holati yuqori bo'lib, umuman olganda Koreya banklari samaradorligi O'zbekiston banklarinikiga qaraganda yuqori ekanligi qayd etilgan.

Tadqiqot natijalariga ko'ra, O'zbekistonda ayrim nisbatan kichik va ixtisoslashgan banklar (masalan, mikroqarz va boshqa maxsus yo'nalishdagi banklar) ayrim yirik davlat banklariga nisbatan yuqoriroq samaradorlikka erishganligi ma'lum bo'ldi. Bu

esa davlat banklarida boshqaruv sifatini oshirish, resurslardan foydalanish samaradorligini yaxshilash zarurligini ko'rsatadi.

Iqtisodiy jarayonlarni chuqurroq tahlil qilish maqsadida ko'plab ilmiy ishlarda regressiya va boshqa empirik modellar qo'llanilgan. Xususan, uy-joy qurilishi hajmining 1 foizga oshishi YaIMni o'rtacha 0,28 foizga ko'paytirishi, shuningdek, ipoteka kreditlash ulushining 1 foizga oshishi ishsizlik darajasini 0,14 foizga pasaytirishi aniqlangan [4].

Ipoteka bozori O'zbekiston iqtisodiyotining strategik tarmoqlaridan biri sifatida, uy-joy masalasini hal etish bilan birga, bank sektorining uzoq muddatli moliyalashtirish imkoniyatlarini kengaytirish, investitsiya faolligini rag'batlantirish va aholining ijtimoiy barqarorligini ta'minlashda muhim o'rin tutadi. Ayniqsa, 2020-yildan so'ng ipoteka kreditlash mexanizmlarining bosqichma-bosqich bozor tamoyillariga moslashtirilishi, subsidiya tizimining joriy etilishi hamda banklar tomonidan raqamlashtirilgan mahsulotlarning kengayishi ushbu bozor segmentida tub o'zgarishlarga sabab bo'ldi.



1-rasm. O'zbekiston Respublikasi tijorat banklari tomonidan berilgan ipoteka kreditlari (mlrd. so'm) [6]

1-rasmda O'zbekiston ipoteka bozori 2017–2024-yillar oralig'ida qanday rivojlanganligi, asosiy o'sish ko'rsatkichlari, moliyalashtirish mexanizmlari hamda banklar o'rtasidagi raqobat muhiti tahlil qilinadi. Shuningdek, ipoteka mahsulotlarining tarkibiy o'zgarishlari, foiz stavkalari dinamikasi, davlat aralashuvi va hududlar kesimidagi nomutanosibliklar ham baholanadi.

Rasmdan ko'rinib turibdiki, 2017–2024-yillar davomida tijorat banklari tomonidan ajratilgan ipoteka kreditlari hajmi barqaror o'sish trendiga ega bo'lib, yetti yil ichida qariyb 6 baravarga ko'paygan. Bu tendensiya mamlakatda uy-joy ta'minoti va bank tizimi faoliyatining jadallik bilan rivojlanayotganini ko'rsatadi.

2017-yilda ipoteka kreditlari hajmi 2 829 mlrd. so'mni tashkil qilgan bo'lib, bu davr ipoteka kreditlashni liberallashtirishdagi ilk qadamlar sifatida namoyon bo'ldi. Kreditlash asosan davlat kafolati ostida cheklangan

miqdorda amalga oshirilgan. 2018–2019-yillarda esa kredit hajmi mos ravishda 4 787 va 7 977 mlrd. so'mga yetib, har yili o'rtacha 60 foizdan ortiq o'sish kuzatilgan. Ushbu davrda subsidiya tizimi va davlat kafolatli dasturlar joriy etila boshlandi.

2020–2021-yillarda pandemiya sharoitiga qaramay ipoteka kreditlari hajmi kamaymay, aksincha 9 122 va 9 794 mlrd. so'mga yetdi. Davlat ipoteka bozori barqarorligini saqlash maqsadida qo'shimcha resurslar ajratdi. 2022–2024-yillarda o'sish sur'ati keskin tezlashib, kreditlar hajmi 2024-yilda 17 098 mlrd. so'mni tashkil etdi.

Xulosa sifatida, oxirgi yetti yil ichida ipoteka kreditlari hajmi 6 baravarga oshib, bu bank tizimining moliyalashtirish salohiyatining oshishini ko'rsatadi. O'sishning asosiy omillari kredit shartlarining soddalashuvi, banklararo raqobatning kuchayishi, raqamlashtirish va aholining uy-joyga bo'lgan talabining barqarorligi hisoblanadi.

1-jadval

Ipoteka kreditlarining asosiy ko'rsatkichlari [6]

Ko'rsatkichlar	2022-yil	2023-yil	2024-yil
Ajratilgan ipoteka kreditlari	14 371.2	16 851	17 098
Birlamchi bozorda	10 784.3	9 773.7	10 449.4
Ikkilamchi bozorda	3 586.9	7 077.3	6 648.1
Markazlashgan mablag'lar hisobidan ajratilgan ipoteka kreditlari	10 418.1	9 557	9 543
Bankning o'z mablag'lari hisobidan ajratilgan ipoteka kreditlari	3 786.1	5 717.3	5 978.9
O'zbekiston ipotekani qayta moliyalashtirish kompaniyasi shartlari doirasida ajratilgan ipoteka kreditlari	167	1 576.3	1 575.3
Ipoteka kreditlari qoldig'i	46 411	58 178	67 136

2022–2024 yillarda O'zbekiston ipoteka bozorida sezilarli o'sish kuzatildi. Statistik ko'rsatkichlar asosida aniqlanishicha, ipoteka kreditlarining umumiy hajmi 2022-yilda 14,37 trln. so'mni tashkil qilgan bo'lsa, 2023-yilda bu ko'rsatkich 16,85 trln. so'mga, 2024-yilda esa

17,10 trln. so'mga yetgan. Boshqacha qilib aytganda, so'nggi uch yil davomida ipoteka moliyalashtirish bozori barqaror o'sish sur'atlarini ko'rsatdi, bu esa davlat siyosati, aholining moliyaviy imkoniyatlari hamda bank

sektorining likvidlik salohiyati bilan chambarchas bog'liqdir.

Ipoteka kreditlarining bozor segmentatsiyasiga e'tibor qaratilganda, 2022-yilda umumiy ajratilgan ipoteka mablag'larining 75 foizdan ortig'i birlamchi bozordagi uy-joy xaridiga yo'naltirilgan (10,78 trln. so'm), ikkilamchi bozor hissasi esa 3,59 trln. so'mni tashkil qilgan. 2023-2024-yillarda bu muvozanat o'zgarib, ikkilamchi bozordagi kreditlash hajmi sezilarli darajada oshgan: 2023-yilda 7,08 trln. so'm, 2024-yilda esa 6,65 trln. so'mga yetgan. Bu holat uy-joy infratuzilmasining ikkilamchi bozorda faolroq bo'lishi va fuqarolarning mavjud mulkka investitsiya qilishga bo'lgan ishonchi ortayotganidan dalolat beradi.

Ajratilgan ipoteka kreditlari moliyalashtirish manbalari kesimida ham muhim o'zgarishlarni ko'rsatmoqda. Xususan, 2022-yilda ipoteka kreditlarining asosiy qismi – 10,42 trln. so'm markazlashgan mablag'lar hisobidan taqdim etilgan bo'lsa, 2024-yilga kelib bu ko'rsatkich deyarli o'zgarmagan (9,54 trln. so'm). Biroq, banklarning o'z mablag'lari hisobidan ajratgan ipoteka kreditlari hajmi 2022-yildagi 3,78 trln. so'mdan 2024-yilda 5,98 trln. so'mga oshgan. Bu tijorat banklarining ichki resurslardan samaraliroq foydalanish qobiliyati oshayotganini ko'rsatadi.

2022-yilda "O'zbekiston ipotekani qayta moliyalashtirish kompaniyasi" AJ shartlari asosida atigi 167 mlrd. so'mlik ipoteka krediti ajratilgan bo'lsa, 2023-2024-yillarda bu ko'rsatkich 1,57 trln. so'm atrofida saqlanib qoldi. Mazkur kompaniyaning ishtiroki qayta moliyalashtirish mexanizmlarining kuchayib borayotganidan, ya'ni tijorat banklarining uzoq muddatli likvid resurslarga bo'lgan ehtiyoji davlat kafolatlari orqali ta'minlanayotganidan darak beradi.

Ipoteka kreditlari portfeli qoldig'i ham yillik ko'rsatkichlar bo'yicha barqaror o'sishga ega. Agar 2022-yilda bu ko'rsatkich 46,4 trln. so'mni tashkil qilgan bo'lsa, 2023-yilda 58,2 trln. so'mga, 2024-yil yakunida esa 67,36 trln.

so'mga yetgan. Bu esa foiz to'lovlari davomiyligi, uzoq muddatli qarz majburiyatlarining mavjudligi va banklarning kredit monitoring tizimlarining yetukligini anglatadi.

Umumiy ko'rinishda, 2022-2024 yillarda ipoteka kreditlash hajmining barqaror o'sishi quyidagi omillar bilan izohlanadi:

davlat dasturlarining tizimli amalga oshirilishi;

tijorat banklarining o'z resurslaridan faol foydalanishi;

birlamchi va ikkilamchi bozorlar o'rtasida talabning muvozanatlashuvi;

IQMK singari institutlar faoliyatining kengayishi.

Shu bilan birga, markazlashgan mablag'lar ulushi barqaror qolayotganiga qaramay, banklarning o'z resurslariga bog'liqligini oshirish va raqobatbardosh mahsulotlar yaratish orqali moliyaviy mustaqillikni kuchaytirish zarurati mavjud. Ipoteka kreditlari segmentlari bo'yicha tahlil esa fuqarolarning xarid qilish istagi va moliyaviy imkoniyatlari orasidagi farqlarni ochib beradi.

Xulosa va takliflar.

Ipoteka bozorini rivojlantirish bugungi kunning dolzarb masalalaridan biri hisoblanadi. Yuqorida keltirilgan tadqiqotlar mazkur mavzuning ahamiyatini yaqqol ko'rsatadi. Mamlakatimizda ipoteka bozorini takomillashtirish uchun bir qator chora-tadbirlar amalga oshirilmoqda, xususan, ipoteka kreditlash mexanizmlarini rivojlantirishga doir Prezident Farmonlari va Qarorlari qabul qilinmoqda. Tahlil natijalariga asoslanib, sohani yanada rivojlantirish uchun quyidagi tavsiyalar samarali bo'lishi mumkin:

Ipoteka kreditlari samaradorligini baholash mezonlarini kengaytirish: an'anaviy moliyaviy ko'rsatkichlar (ROA, ROE, NPL, foiz daromadlari) bilan bir qatorda, raqamlashtirish darajasi, xizmat ko'rsatish tezligi, arizalarni ko'rib chiqish muddatlari va

mijoz qamrovi kabi zamonaviy indikatorlarni ham joriy etish;

SWOT va PESTEL tahlil usullarini kredit faoliyati kontekstida integratsiyalash: ushbu

tahlil metodikalari nafaqat strategik menejmentda, balki ipoteka kreditlash jarayonlarini chuqur tahlil qilishda ham keng qo'llanilishi lozim.

Foydalanilgan adabiyotlar ro'yxati:

1. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2022-yil 28-yanvardagi "2022 - 2026-yillarga mo'ljallangan yangi O'zbekistonning taraqqiyot strategiyasi to'g'risida"gi PF-60-sonli Farmoni.
2. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2019-yil 28-noyabrdagi "Ipoteka krediti mexanizmlarini takomillashtirishga oid qo'shimcha chora-tadbirlar to'g'risida"gi PQ-5886-sonli sonli Qarori
3. Perry, V. G., & Martin, K. (2009). *Where's the Fine Print?: Advertising and the Mortgage Market Crisis. Critical Studies in Media Communication*, 26(3), 289-312.
4. Astanakulov, O. (2019). *Real options as a financial instrument to evaluate a project with a high degree of uncertainty: the specifics of application. Economic Annals-XXI*, 179(9-10), 105- 114. | <https://doi.org/10.21003/ea.V179-09>
5. A.A.Azlarova, M.M. Abduraxmanova "Bank marketingi va menejmenti": (O'quv qo'llanma). - T.: TDIU, 2019-y. -201 b.
6. <https://cbu.uz> – O'zbekiston Respublikasi Markaziy banki rasmiy sayti.