

TIJORAT BANKLARIDA IPOTEKA KREDITLARI SAMARADORLIGINI OSHIRISH VA MUAMMOLI KREDITLARNING OLDINI OLIISH YO‘LLARI

Isroilova Asila Alisher qizi

O‘zbekiston Respublikasi Bank-moliya akademiyasi magistranti.

<https://doi.org/10.5281/zenodo.20750191>

Annotatsiya. Mazkur tezisda tijorat banklarida ipoteka kreditlari samaradorligini oshirish, kredit portfeli sifatini yaxshilash hamda muammoli kreditlarning yuzaga kelishiga sabab bo‘luvchi omillar tahlil qilinadi. Ipoteka kreditlari aholining uy-joyga bo‘lgan ehtiyojini qondirish, qurilish sohasi va ko‘chmas mulk bozorini rivojlantirishda muhim moliyaviy vosita hisoblanadi. Shu bilan birga, ushbu kreditlar uzoq muddatga ajratilishi, katta miqdordagi moliyaviy mablag‘larni talab qilishi va qarz oluvchining daromadlariga bevosita bog‘liqligi sababli banklar uchun yuqori kredit riskini yuzaga keltiradi.

Tezisda qarz oluvchilarning to‘lov qobiliyatini to‘g‘ri baholamaslik, daromadlarning beqarorligi, foiz stavkalarining o‘zgarishi, uy-joy narxlarining oshishi, garov mulkinining noto‘g‘ri baholanishi va kredit monitoringining yetarli darajada tashkil etilmasligi muammoli ipoteka kreditlarining asosiy sabablari sifatida ko‘rib chiqiladi. Shuningdek, kredit skoring tizimini takomillashtirish, qarz yukini hisoblash, garov mulkini mustaqil baholash, kredit oluvchilarni sug‘urtalash, erta ogohlantirish tizimlarini joriy etish va kreditlar ustidan doimiy monitoring olib borish yo‘nalishlari yoritiladi.

Kalit so‘zlar: tijorat banklari, ipoteka krediti, kredit samaradorligi, muammoli kredit, kredit riski, garov ta‘minoti, kredit monitoringi, qarz yuki, kredit portfeli.

Abstract. This thesis analyzes the factors that contribute to improving the efficiency of mortgage lending in commercial banks, improving the quality of the loan portfolio, and the emergence of problem loans. Mortgage loans are an important financial instrument in satisfying the housing needs of the population, developing the construction industry and the real estate market. At the same time, these loans pose a high credit risk for banks due to their long-term nature, the need for large amounts of financial resources, and their direct dependence on the borrower's income.

The thesis considers the main causes of problem mortgage loans to be incorrect assessment of borrowers' solvency, income instability, changes in interest rates, rising housing prices, incorrect valuation of collateral, and insufficient organization of credit monitoring. It also covers the areas of improving the credit scoring system, calculating the debt burden, independent assessment of collateral, insuring borrowers, introducing early warning systems, and conducting continuous monitoring of loans.

Keywords: commercial banks, mortgage loan, credit efficiency, problem loan, credit risk, collateral, credit monitoring, debt burden, credit portfolio.

TAHLIL VA NATIJALAR

O‘zbekistonda ipoteka kreditlash tizimi so‘nggi yillarda tijorat banklari kredit faoliyatining muhim yo‘nalishlaridan biriga aylandi. Ipoteka kreditlarining iqtisodiy samaradorligi faqat ajratilgan kreditlar hajmining oshishi bilan emas, balki ularning o‘z vaqtida qaytarilishi, bank foiz daromadlarining barqarorligi, garov ta‘minotining yetarliligi va muammoli qarzdorlikning past

darajada saqlanishi orqali baholanadi. Shu sababli ipoteka portfelini tahlil qilishda kredit hajmi bilan bir qatorda foiz stavkasi, kreditning garov qiymatiga nisbati, dastlabki badal, moliyalashtirish manbasi va qarzdorlikni so'ndirish ko'rsatkichlarini ham hisobga olish zarur.

Markaziy bank ma'lumotlariga ko'ra, 2017–2025-yillarda tijorat banklari tomonidan 548,4 ming nafar fuqaroga jami 105,3 trln so'mdan ortiq ipoteka kreditlari ajratilgan. Natijada 2026-yil 1-yanvar holatiga ipoteka kreditlari qoldig'i 79,4 trln so'mga yetgan. Ipoteka portfelining yalpi ichki mahsulotga nisbati 4,3 foizni, tijorat banklarining jami kredit portfelidagi ulushi esa 13,1 foizni tashkil etgan. Bu ko'rsatkichlar ipoteka kreditlarining bank tizimi va uy-joy bozoridagi iqtisodiy ahamiyati oshib borayotganini ko'rsatadi.

1-jadval

O'zbekistonda ipoteka kreditlari samaradorligi va kredit riskiga ta'sir qiluvchi asosiy ko'rsatkichlar

Ko'rsatkichlar	2024-yil	2025-yil	O'zgarish	Tahliliy baho
Ajratilgan ipoteka kreditlari, trln so'm	17,10	21,22	+24,1%	Ipoteka kreditlariga talab sezilarli oshgan
Birlamchi bozorga ajratilgan kreditlar, trln so'm	10,45	15,38	+47,2%	Yangi qurilgan uy-joylarni moliyalashtirish kengaygan
Ikkilamchi bozorga ajratilgan kreditlar, trln so'm	6,65	5,84	–12,2%	Kreditlar birlamchi bozor tomon yo'naltirilgan
Ipoteka kreditlari qoldig'i, trln so'm	67,74	79,40	+17,2%	Banklarning uzoq muddatli aktivlari hajmi oshgan
Markazlashgan mablag'lar ulushi, foiz	56	64	+8 foiz band	Davlat resurslariga bog'liqlik kuchaygan
Banklarning o'z mablag'lari ulushi, foiz	35	25	–10 foiz band	Bozor resurslari asosidagi kreditlash ulushi kamaygan
Ipoteka kreditlarining o'rtacha foiz stavkasi, foiz	21,1	21,0	–0,1 foiz band	Foiz yukida juda kichik pasayish kuzatilgan
Banklarning o'z mablag'lari hisobidan ajratilgan kreditlar stavkasi, foiz	24,8	23,4	–1,4 foiz band	Raqobat ta'sirida bozor stavkalari pasaygan
Ipoteka portfeli bo'yicha o'rtacha LTV, foiz	63	61	–2 foiz band	Garov bilan ta'minlanganlik darajasi yaxshilangan
Muddatidan oldin to'liq so'ndirilgan kreditlar soni, mingta	23,7	33,4	+40,9%	Qarz oluvchilarning to'lov intizomi yaxshilangan
Bank tizimi bo'yicha umumiy NPL ulushi, foiz	4,0	3,0	–1 foiz band	Kredit portfelining umumiy sifati yaxshilangan

Izoh: ipoteka kreditlari qoldig'i va bank tizimi bo'yicha NPL ko'rsatkichlari tegishli yil yakunidan keyingi 1-yanvar holatiga keltirilgan. NPL ko'rsatkichi barcha bank kreditlari bo'yicha umumiy ko'rsatkich bo'lib, faqat ipoteka kreditlariga tegishli emas.

Manba: O'zbekiston Respublikasi Markaziy bankining 2025-yil yakunlari bo'yicha uy-joy bozori tahlili va bank tizimi statistik ma'lumotlari asosida muallif tomonidan tuzildi.

Jadval ma'lumotlari 2025-yilda ipoteka kreditlash hajmi 21,22 trln so'mga yetib, 2024-yilga nisbatan 4,12 trln so'm yoki 24,1 foizga oshganini ko'rsatadi. Bunda o'sish asosan birlamchi uy-joy bozori hisobiga yuzaga kelgan. Birlamchi bozordan uy-joy sotib olish uchun ajratilgan kreditlar 10,45 trln so'mdan 15,38 trln so'mgacha, ya'ni 47,2 foizga ko'paygan. Ikkilamchi bozordagi ipoteka kreditlari esa 12,2 foizga kamayib, 5,84 trln so'mni tashkil etgan. Natijada birlamchi bozorning jami ipoteka kreditlaridagi ulushi 72 foizga yetgan.

Birlamchi bozor ulushining oshishi yangi qurilgan uy-joylarga talabni rag'batlantirish, qurilish korxonalarining moliyaviy holatini yaxshilash va iqtisodiyotda qo'shimcha ish o'rinlarini yaratish nuqtayi nazaridan ijobiy natija hisoblanadi. Biroq kreditlarning ma'lum segmentda yuqori darajada jamlanishi konsentratsiya riskini ham yuzaga keltiradi. Qurilish tashkilotining moliyaviy muammoga duch kelishi, qurilishning kechikishi yoki uy-joyning belgilangan muddatda foydalanishga topshirilmasligi bank va qarz oluvchi uchun qo'shimcha risklarni keltirib chiqarishi mumkin. Shu sababli banklar qurilish kompaniyasining moliyaviy holati, ilgari amalga oshirgan loyihalari va qurilishning real bajarilish darajasini kredit ajratishdan oldin chuqur baholashi lozim.

Ipoteka kreditlarini moliyalashtirish tarkibida markazlashgan mablag'larning ulushi 2024-yildagi 56 foizdan 2025-yilda 64 foizgacha oshgan. Tijorat banklarining o'z mablag'lari hisobidan berilgan kreditlar ulushi esa 35 foizdan 25 foizgacha kamaygan. O'zbekiston ipotekani qayta moliyalashtirish kompaniyasi shartlari asosida ajratilgan kreditlar ulushi 9 foizdan 11 foizgacha ko'tarilgan. Markazlashgan resurslarning ko'payishi aholiga nisbatan qulay shartlarda kredit ajratish imkonini bersa-da, ipoteka bozorining davlat mablag'lariga qaramligini kuchaytiradi. Uzoq muddatda banklar ipoteka obligatsiyalari, uzoq muddatli depozitlar va qayta moliyalashtirish vositalari orqali xususiy resurs bazasini kengaytirishi kerak.

Foiz stavkalari ipoteka krediti samaradorligi va muammoli kreditlar shakllanishiga bevosita ta'sir qiladi. 2025-yilda jami ipoteka kreditlari bo'yicha o'rtacha stavka 21 foizni tashkil etib, 2024-yilga nisbatan atigi 0,1 foiz bandga pasaygan. Tijorat banklarining o'z mablag'lari hisobidan ajratilgan ipoteka kreditlari bo'yicha o'rtacha stavka 24,8 foizdan 23,4 foizgacha tushgan. Bu banklar o'rtasidagi raqobatning kuchayganini ko'rsatsa-da, bozor stavkalari aholining katta qismi uchun nisbatan yuqori bo'lib qolmoqda. Foiz stavkasi yuqori bo'lgan sharoitda qarz oluvchining oylik to'lovi ko'payadi va daromad kamayishi natijasida kreditning muammoli holatga o'tish ehtimoli ortadi.

2025-yilda ipoteka kreditlarining o'rtacha muddati 17,4 yilni tashkil etgan. Uzoq muddat kredit bo'yicha oylik to'lov miqdorini kamaytiradi, biroq qarz oluvchi to'laydigan jami foiz xarajatlarini ko'paytiradi. Bundan tashqari, 17–20 yillik davrda qarz oluvchining ish joyi, daromadi, oilaviy holati va sog'lig'ida turli o'zgarishlar yuz berishi mumkin. Shuning uchun qarz oluvchining kreditga layoqatligini baholashda faqat kredit olish paytidagi daromad emas, balki uning uzoq muddatli barqarorligi ham hisobga olinishi kerak.

Ipoteka portfelining sifatini baholashda kredit summasining garov qiymatiga nisbati — LTV muhim ko'rsatkich hisoblanadi. 2025-yil yakunida ipoteka portfeli bo'yicha o'rtacha LTV darajasi 61 foizni tashkil etib, bir yil oldingi ko'rsatkichga nisbatan 2 foiz bandga kamaygan. LTV darajasining pasayishi garov mulki qiymatining kredit qoldig'iga nisbatan yuqoriligini va bankning potensial zararlarini qoplash imkoniyati yaxshilanganini anglatadi. Banklarning o'z

mablag'lari hisobidan ajratilgan kreditlarda LTV 60 foizni, O'zIQMK shartlari asosidagi kreditlarda 59 foizni va markazlashgan mablag'lar hisobidagi kreditlarda 64 foizni tashkil etgan.

Qarz oluvchilarning dastlabki badaldagi ishtiroki ham oshgan. 2025-yilda uy-joy qiymatining 50 foizidan ko'pini dastlabki badal sifatida to'lagan fuqarolarning jami ipoteka oluvchilardagi ulushi 22 foizga yetgan. Bu 2024-yilga nisbatan 7 foiz bandga ko'pdir. Dastlabki badalning yuqoriligi qarz oluvchining kreditni qaytarishga bo'lgan mas'uliyatini oshiradi, kredit miqdorini kamaytiradi va uy-joy narxlari pasaygan holatda bank zarar ko'rishining oldini oladi.

Kreditlarni so'ndirish ko'rsatkichlari ham ipoteka kreditlari samaradorligi yaxshilanayotganini ko'rsatadi. 2025-yilda qarz oluvchilar tomonidan to'lov jadvaliga muvofiq qaytarilishi lozim bo'lgan miqdorga nisbatan 3,2 barobar ko'p, ya'ni 9,4 trln so'mlik ipoteka qarzdorligi so'ndirilgan. Muddatidan oldin to'liq yopilgan kreditlar soni 2024-yildagi 23,7 mingtadan 2025-yilda 33,4 mingtaga yetib, 40,9 foizga ko'paygan. Ushbu kreditlarning umumiy summasi 2,72 trln so'mdan 3,98 trln so'mgacha yoki 46,6 foizga oshgan. Bu holat qarz oluvchilarning to'lov imkoniyatlari va moliyaviy intizomi yaxshilanganini bildiradi.

Muammoli kreditlar holatini baholashda Markaziy bank tomonidan e'lon qilinadigan bank tizimi bo'yicha umumiy NPL ko'rsatkichlaridan foydalanish mumkin. 2025-yil 1-yanvar holatiga tijorat banklarining jami kreditlari 533,1 trln so'mni, muammoli kreditlari 21,2 trln so'mni va NPL ulushi 4 foizni tashkil etgan. 2026-yil 1-yanvar holatiga jami kreditlar 604 trln so'mgacha oshgan bo'lsa-da, muammoli kreditlar 18,1 trln so'mgacha kamaygan va NPL ulushi 3 foizga tushgan. Demak, jami kredit portfeli 13,3 foizga oshgan bir sharoitda muammoli kreditlarning mutlaq miqdori qariyb 14,8 foizga kamaygan.

Biroq 2026-yil 1-fevral holatiga jami kreditlar 610,4 trln so'mni, muammoli kreditlar 19,4 trln so'mni va NPL darajasi 3,2 foizni tashkil etgan. Bir oy ichida NPL ulushining 3 foizdan 3,2 foizgacha ko'tarilishi kredit riskini nazorat qilish uzluksiz jarayon bo'lishi kerakligini ko'rsatadi. Shu bilan birga, mazkur ko'rsatkichlar butun bank kredit portfelini ifodalaydi. Markaziy bankning ochiq statistik ma'lumotlarida ipoteka kreditlari bo'yicha alohida NPL ko'rsatkichi muntazam e'lon qilinmaydi. Shuning uchun banklar ipoteka portfeli sifatini alohida segment sifatida tahlil qilishi va muddati o'tgan qarzdorlikni 1–30, 31–60, 61–90 va 90 kundan ortiq kechikish guruhlari bo'yicha nazorat qilishi maqsadga muvofiq.

Muammoli ipoteka kreditlarining oldini olish uchun qarz oluvchini dastlabki baholash tizimini takomillashtirish zarur. Kredit ajratishda qarz oluvchining rasmiy ish haqi bilan cheklanib qolmasdan, uning barcha qonuniy daromad manbalari, boshqa kredit majburiyatlari, oilaviy xarajatlari va jamg'armalari baholanishi kerak. Qarz yuki ko'rsatkichi hisoblanganda yangi ipoteka to'lovi bilan birga mavjud mikroqarzarlar, iste'mol kreditlari va kredit kartalari bo'yicha majburiyatlar ham inobatga olinishi lozim.

Kredit scoring tizimiga qarz oluvchining ish joyi barqarorligi, kasbiy faoliyat sohasi, kredit tarixi, kommunal va soliq to'lovlari intizomi kabi ko'rsatkichlarni kiritish riskni aniqroq baholash imkonini beradi. Bundan tashqari, qarz oluvchi daromadining 20–30 foizga kamayishi, foiz stavkasining oshishi yoki oilaviy xarajatlarning ko'payishi kabi salbiy ssenariylar asosida stress-test o'tkazilishi kerak. Stress-test natijasida oylik to'lovni amalga oshirish imkoniyati keskin pasayadigan mijozlarga katta miqdordagi kredit ajratish cheklanishi lozim.

Shunday qilib, ipoteka kreditlari samaradorligini oshirish uchun kredit hajmini kengaytirish bilan bir qatorda qarz oluvchilarning to'lov qobiliyatini sifatli baholash, LTV va qarz yuki ko'rsatkichlarini maqbul chegarada saqlash, raqamli kredit monitoringini joriy etish, erta ogohlantirish tizimlarini rivojlantirish va muammoli qarzdorlik yuzaga kelishidan oldin restrukturizatsiya choralari qo'llash zarur. Mazkur mexanizmlar tijorat banklarining ipoteka portfeli sifatini yaxshilaydi, ehtimoliy yo'qotishlar uchun zaxira xarajatlarini kamaytiradi va ipoteka kreditlashning uzoq muddatli moliyaviy samaradorligini ta'minlaydi.

XULOSA

Tijorat banklarida ipoteka kreditlari samaradorligini oshirish va muammoli kreditlarning oldini olish bank tizimining moliyaviy barqarorligini ta'minlashda muhim ahamiyatga ega. Ipoteka kreditlari aholining uy-joyga bo'lgan ehtiyojini qondirish, qurilish va ko'chmas mulk bozorini rivojlantirish hamda tijorat banklarining uzoq muddatli daromad manbalarini shakllantirishga xizmat qiladi. Biroq ushbu kreditlarning katta miqdorda va uzoq muddatga ajratilishi kredit risklarini doimiy nazorat qilishni talab etadi.

O'tkazilgan tahlillar O'zbekistonda ipoteka kreditlari hajmi va portfeli yildan yilga o'sib borayotganini ko'rsatdi. 2025-yilda tijorat banklari tomonidan 21,22 trln so'mlik ipoteka kreditlari ajratilib, kreditlar qoldig'i 79,4 trln so'mga yetgan. Birlamchi uy-joy bozoriga yo'naltirilgan kreditlarning oshishi qurilish sohasini qo'llab-quvvatlagan bo'lsa-da, kreditlarning ma'lum segmentlarda jamlanishi konsentratsiya riskini kuchaytirishi mumkin. Shu sababli banklar kredit portfelini hududlar, qurilish tashkilotlari va qarz oluvchilar guruhlari bo'yicha diversifikatsiya qilishi zarur.

Tahlil natijalariga ko'ra, ipoteka kreditlarining o'rtacha foiz stavkasi yuqori darajada saqlanib qolayotgani, kredit muddatining uzoqligi va qarz oluvchilarning daromadlari beqarorligi muammoli kreditlar yuzaga kelishining asosiy omillari hisoblanadi. Bundan tashqari, qarz oluvchining to'lov qobiliyatini yetarli darajada baholamaslik, garov mulkining noto'g'ri baholanishi, kredit monitoringining sustligi hamda salbiy moliyaviy holatlarga kech munosabat bildirish kreditlarning muammoli toifaga o'tish xavfini oshiradi.

Ijobiy jihat sifatida ipoteka portfeli bo'yicha LTV ko'rsatkichining pasayishi, dastlabki badal miqdorining oshishi va muddatidan oldin so'ndirilgan kreditlar sonining ko'payishini qayd etish mumkin. Bu qarz oluvchilarning kredit majburiyatlariga mas'uliyati va garov ta'minotining yetarlilik darajasi yaxshilanayotganini ko'rsatadi. Bank tizimi bo'yicha muammoli kreditlar ulushining kamayishi ham kredit portfeli sifatining ma'lum darajada yaxshilanganidan dalolat beradi.

Muammoli ipoteka kreditlarining oldini olish uchun qarz oluvchining nafaqat joriy daromadini, balki uning uzoq muddatli moliyaviy barqarorligi, ish joyi, boshqa kredit majburiyatlari, oilaviy xarajatlari va kredit tarixini kompleks baholash lozim. Kredit ajratishda qarz yuki ko'rsatkichi, LTV darajasi va daromadning kamayishi bo'yicha stress-test natijalari asosiy mezon sifatida qo'llanilishi kerak.

Shuningdek, banklarda raqamli kredit skoringi, avtomatlashtirilgan monitoring va erta ogohlantirish tizimlarini joriy etish zarur. Mijoz daromadining kamayishi, to'lovlarning kechikishi yoki boshqa kreditlar bo'yicha qarzdorlikning oshishi aniqlanganda bank qarzdorlikning chuqurlashtirishini kutmasdan mijoz bilan ishlashi lozim. Bunday vaziyatlarda kredit muddatini

uzaytirish, to'lov jadvalini qayta ko'rib chiqish va vaqtinchalik restrukturizatsiya choralaridan foydalanish muammoli kreditlar hajmini kamaytiradi.

Foydalanilgan adabiyotlar ro'yxati:

1. O'zbekiston Respublikasi (2006) "Ipoteka to'g'risida"gi Qonun, O'RQ-58-son, 4-oktabr. Toshkent: O'zbekiston Respublikasi qonunchilik ma'lumotlari milliy bazasi.
2. O'zbekiston Respublikasi (2019) "Banklar va bank faoliyati to'g'risida"gi Qonun, O'RQ-580-son, 5-noyabr. Toshkent: O'zbekiston Respublikasi qonunchilik ma'lumotlari milliy bazasi.
3. O'zbekiston Respublikasi Prezidenti (2019a) "Ipoteka krediti bozorini rivojlantirish va kengaytirishga oid qo'shimcha chora-tadbirlar to'g'risida"gi Farmon, PF-5715-son, 13-may. Toshkent.
4. O'zbekiston Respublikasi Prezidenti (2019b) "Ipoteka krediti mexanizmlarini takomillashtirishga oid qo'shimcha chora-tadbirlar to'g'risida"gi Farmon, PF-5886-son, 28-noyabr. Toshkent.
5. O'zbekiston Respublikasi Markaziy banki (2026a) *Uy-joy bozori umumiy tahlili: 2025-yil yakunlari*. Toshkent: O'zbekiston Respublikasi Markaziy banki.
6. O'zbekiston Respublikasi Markaziy banki (2026b) *Statistik byulleten: 2025-yil*. Toshkent: O'zbekiston Respublikasi Markaziy banki.
7. O'zbekiston Respublikasi Markaziy banki (2026c) *Tijorat banklarining muammoli kreditlari (NPL) to'g'risida 2026-yil 1-aprel holatiga ma'lumot*. Toshkent: O'zbekiston Respublikasi Markaziy banki.
8. Basel Committee on Banking Supervision (2017) *Prudential Treatment of Problem Assets: Definitions of Non-performing Exposures and Forbearance*. Basel: Bank for International Settlements.
9. Campbell, J.Y. (2013) 'Mortgage market design', *Review of Finance*, 17(1), pp. 1–33.
10. Canepa, A. and Khaled, F. (2018) 'Housing, housing finance and credit risk', *International Journal of Financial Studies*, 6(2), article 50.
11. Cerutti, E., Dagher, J. and Dell'Ariccia, G. (2017) 'Housing finance and real-estate booms: A cross-country perspective', *Journal of Housing Economics*, 38, pp. 1–13.
12. IFRS Foundation (2025) *IFRS 9: Financial Instruments*. London: IFRS Foundation.