



IQTISODIYOT & TARAQQIYOT

Ijtimoiy, iqtisodiy, texnologik, ilmiy, ommabop jurnal

№6



ISSN: 2992-8982

<https://yashil-iqtisodiyot-taraqqiyot.uz/>

2025



IQTISODIYOT & TARAQQIYOT

Ijtimoiy, iqtisodiy, texnologik, ilmiy, ommabop jurnal

Bosh muharrir:

Sharipov Kongiratbay Avezimbetovich

Bosh muharrir o'rinbosari:

Karimov Norboy G'aniyevich

Muharrir:

Qurbonov Sherzod Ismatillayevich

Elektron nashr. 110 sahifa.

E'lon qilishga 2025-yil 1-iyunda ruxsat etildi.

Tahrir hay'ati:

Salimov Oqil Umrzoqovich, O'zbekiston Fanlar akademiyasi akademigi
Abduraxmanov Kalandar Xodjayevich, O'zbekiston Fanlar akademiyasi akademigi
Sharipov Kongiratbay Avezimbetovich, texnika fanlari doktori (DSc), professor
Rae Kvon Chung, Janubiy Koreya, TDIU faxriy professori, "Nobel" mukofoti laureati
Osman Mesten, Turkiya parlamenti a'zosi, Turkiya – O'zbekiston do'stlik jamiyati rahbari
Axmedov Durbek Kudratillayevich, iqtisodiyot fanlari doktori (DSc), professor
Axmedov Sayfullo Normatovich, iqtisodiyot fanlari doktori (DSc), professor
Abduraxmanova Gulnora Kalandarovna, iqtisodiyot fanlari doktori (DSc), professor
Kalonov Muxiddin Baxritdinovich, iqtisodiyot fanlari doktori (DSc), professor
Siddiqova Sadoqat G'afforovna, pedagogika fanlari bo'yicha falsafa doktori (PhD)
Xudoyqulov Sadirdin Karimovich, iqtisodiyot fanlari doktori (DSc), professor
Maxmudov Nosir, iqtisodiyot fanlari doktori (DSc), professor
Yuldashev Mutallib Ibragimovich, iqtisodiyot fanlari doktori (DSc), professor
Samadov Asqarjon Nishonovich, iqtisodiyot fanlari nomzodi, professor
Slizovskiy Dimitriy Yegorovich, texnika fanlari doktori (DSc), professor
Mustafakulov Sherzod Igamberdiyevich, iqtisodiyot fanlari doktori (DSc), professor
Axmedov Ikrom Akramovich, iqtisodiyot fanlari doktori (DSc), professor
Eshtayev Alisher Abdug'aniyevich, iqtisodiyot fanlari doktori (DSc), professor
Xajiyev Baxtiyor Dushaboyevich, iqtisodiyot fanlari doktori (DSc), professor
Hakimov Nazar Hakimovich, falsafa fanlari doktori (DSc), professor
Musayeva Shoirazimovna, iqtisodiyot fanlari bo'yicha falsafa doktori (PhD), professor
Ali Konak (Ali Ko'nak), iqtisodiyot fanlari doktori (DSc), professor (Turkiya)
Cham Tat Huei, falsafa fanlari doktori (PhD), professor (Malayziya)
Foziljonov Ibrohimjon Sotvoldix'o'ja o'g'li, iqtisodiyot fanlari bo'yicha falsafa doktori (PhD), dots.
Utayev Uktam Choriyevich, O'z.Respub. Bosh prokuraturasi boshqarma boshlig'i o'rinbosari
Ochilov Farkhod, O'zbekiston Respublikasi Bosh prokuraturasi IJQKD boshlig'i
Buzrukxonov Sarvarxon Munavvarxonovich, iqtisodiyot fanlari nomzodi, dotsent
Axmedov Javohir Jamolovich, iqtisodiyot fanlari bo'yicha falsafa doktori (PhD)
Toxirov Jaloliddin Ochil o'g'li, texnika fanlari bo'yicha falsafa doktori (PhD), katta o'qituvchi
Bobobekov Ergash Abdumalikovich, iqtisodiyot fanlari bo'yicha falsafa doktori (PhD), v.b. dots.
Djudi Smetana, pedagogika fanlari nomzodi, dotsent (AQSH)
Krissi Lyuis, pedagogika fanlari nomzodi, dotsent (AQSH)
Glazova Marina Viktorovna, Iqtisodiyot fanlari doktori (Moskva)
Nosirova Nargiza Jamoliddin qizi, iqtisodiyot fanlari bo'yicha falsafa doktori (PhD), dotsent
Sevil Piriyeva Karaman, falsafa fanlari doktori (PhD) (Turkiya)
Mirzaliyev Sanjar Makhamatjon o'g'li, TDIU ITI departamenti rahbari
Ochilov Bobur Baxtiyor o'g'li, TDIU katta o'qituvchisi
Golisheva Yelena Vyacheslavovna, Iqtisodiyot fanlari nomzodi, dotsent.



IQTISODIYOT & TARAQQIYOT

Ijtimoiy, iqtisodiy, texnologik, ilmiy, ommabop jurnal

Editorial board:

- Salimov Okil Umrzokovich**, Academician of the Academy of Sciences of Uzbekistan
Abdurakhmanov Kalandar Khodjavevich, Academician of the Academy of Sciences of Uzbekistan
Sharipov Kongiratbay Avezimbetovich, Doctor of Technical Sciences (DSc), Professor
Rae Kwon Chung, South Korea, Honorary Professor at TSUE, Nobel Prize Laureate
Osman Mesten, Member of the Turkish Parliament, Head of the Turkey–Uzbekistan Friendship Society
Akhmedov Durbek Kudratillayevich, Doctor of Economic Sciences (DSc), Professor
Akhmedov Sayfullo Normatovich, Doctor of Economic Sciences (DSc), Professor
Abdurakhmanova Gulnora Kalandarovna, Doctor of Economic Sciences (DSc), Professor
Kalonov Mukhiddin Bakhridinovich, Doctor of Economic Sciences (DSc), Professor
Siddikova Sadokat Gafforovna, Doctor of Philosophy (PhD) in Pedagogical Sciences
Khudoykulov Sadirdin Karimovich, Doctor of Economic Sciences (DSc), Professor
Makhmudov Nosir, Doctor of Economic Sciences (DSc), Professor
Yuldashev Mutallib Ibragimovich, Doctor of Economic Sciences (DSc), Professor
Samadov Askarjon Nishonovich, Candidate of Economic Sciences, Professor
Slizovskiy Dmitriy Yegorovich, Doctor of Technical Sciences (DSc), Professor
Mustafakulov Sherzod Igamberdiyevich, Doctor of Economic Sciences (DSc), Professor
Akhmedov Ikrom Akramovich, Doctor of Economic Sciences (DSc), Professor
Eshtayev Alisher Abduganiyevich, Doctor of Economic Sciences (DSc), Professor
Khajiyev Bakhtiyor Dushaboyevich, Doctor of Economic Sciences (DSc), Professor
Khakimov Nazar Khakimovich, Doctor of Philosophy (DSc), Professor
Musayeva Shoira Azimovna, Doctor of Philosophy (PhD) in Economic Sciences, Professor
Ali Konak, Doctor of Economic Sciences (DSc), Professor (Turkey)
Cham Tat Huei, Doctor of Philosophy (PhD), Professor (Malaysia)
Foziljonov Ibrokhimjon Sotvoldikhoja ugli, Doctor of Philosophy (PhD) in Economic Sciences, Associate Professor
Utayev Uktam Choriyevich, Deputy Head of Department, Prosecutor General's Office of Uzbekistan
Ochilov Farkhod, Head of DCEC, Prosecutor General's Office of Uzbekistan
Buzrukkhonov Sarvarkhon Munavvarkhonovich, Candidate of Economic Sciences, Associate Professor
Akhmedov Javokhir Jamolovich, Doctor of Philosophy (PhD) in Economic Sciences
Tokhirov Jaloliddin Ochil ugli, Doctor of Philosophy (PhD) in Technical Sciences, Senior Lecturer
Bobobekov Ergash Abdumalikovich, Doctor of Philosophy (PhD) in Economic Sciences, Acting Associate Professor
Judi Smetana, Candidate of Pedagogical Sciences, Associate Professor (USA)
Chrissy Lewis, Candidate of Pedagogical Sciences, Associate Professor (USA)
Glazova Marina Victorovna, Doctor of Sciences in Economics (Moscow)
Nosirova Nargiza Jamoliddin kizi, Doctor of Philosophy (PhD) in Economic Sciences, Associate Professor
Sevil Piriyeva Karaman, Doctor of Philosophy (PhD) (Turkey)
Mirzaliyev Sanjar Makhmatjon ugli, Head of the Department of Scientific Research and Innovations, TSUE
Ochilov Bobur Bakhtiyor ugli, Senior lecturer at TSUI
Golisheva Yelena Vyacheslavovna, Candidate of Economic Sciences, Associate Professor.

Ekspertlar kengashi:

Berkinov Bazarbay, iqtisodiyot fanlari doktori (DSc), professor
Po'latov Baxtiyor Alimovich, texnika fanlari doktori (DSc), professor
Aliyev Bekdavlal Aliyevich, falsafa fanlari doktori (DSc), professor
Isakov Janabay Yakubbayevich, iqtisodiyot fanlari doktori (DSc), professor
Xalikov Suyun Ravshanovich, iqtisodiyot fanlari nomzodi, dotsent
Rustamov Ilhomiddin, iqtisodiyot fanlari nomzodi, dotsent
Hakimov Ziyodulla Ahmadovich, iqtisodiyot fanlari doktori, dotsent
Kamilova Iroda Xusniddinovna, iqtisodiyot fanlari bo'yicha falsafa doktori (PhD)
G'afurov Doniyor Orifovich, pedagogika fanlari bo'yicha falsafa doktori (PhD)
Fayziyev Oybek Raximovich, iqtisodiyot fanlari bo'yicha falsafa doktori (PhD), dotsent
Tuxtabayev Jamshid Sharafetdinovich, iqtisodiyot fanlari bo'yicha falsafa doktori (PhD), dotsent
Xamidova Faridaxon Abdulkarim qizi, iqtisodiyot fanlari doktori, dotsent
Yaxshiboyeva Laylo Abdisattorovna, katta o'qituvchi
Babayeva Zuhra Yuldashevna, mustaqil tadqiqotchi

Board of Experts:

Berkinov Bazarbay, Doctor of Economic Sciences (DSc), Professor
Pulatov Bakhtiyor Alimovich, Doctor of Technical Sciences (DSc), Professor
Aliyev Bekdavlal Aliyevich, Doctor of Philosophy (DSc), Professor
Isakov Janabay Yakubbayevich, Doctor of Economic Sciences (DSc), Professor
Khalikov Suyun Ravshanovich, Candidate of Economic Sciences, Associate Professor
Rustamov Ilkhomiddin, Candidate of Economic Sciences, Associate Professor
Khakimov Ziyodulla Akhmadovich, Doctor of Economic Sciences, Associate Professor
Kamilova Iroda Khusniddinovna, Doctor of Philosophy (PhD) in Economics
Gafurov Doniyor Orifovich, Doctor of Philosophy (PhD) in Pedagogy
Fayziyev Oybek Rakhimovich, Doctor of Philosophy (PhD) in Economics, Associate Professor
Tukhtabayev Jamshid Sharafetdinovich, Doctor of Philosophy (PhD) in Economics, Associate Professor
Khamidova Faridakhon Abdulkarimovna, Doctor of Economic Sciences, Associate Professor
Yakhshiboyeva Laylo Abdisattorovna, Senior Lecturer
Babayeva Zuhra Yuldashevna, Independent Researcher

- 08.00.01 Iqtisodiyot nazariyasi
- 08.00.02 Makroiqtisodiyot
- 08.00.03 Sanoat iqtisodiyoti
- 08.00.04 Qishloq xo'jaligi iqtisodiyoti
- 08.00.05 Xizmat ko'rsatish tarmoqlari iqtisodiyoti
- 08.00.06 Ekonometrika va statistika
- 08.00.07 Moliya, pul muomalasi va kredit
- 08.00.08 Buxgalteriya hisobi, iqtisodiy tahlil va audit
- 08.00.09 Jahon iqtisodiyoti
- 08.00.10 Demografiya. Mehnat iqtisodiyoti
- 08.00.11 Marketing
- 08.00.12 Mintaqaviy iqtisodiyot
- 08.00.13 Menejment
- 08.00.14 Iqtisodiyotda axborot tizimlari va texnologiyalari
- 08.00.15 Tadbirkorlik va kichik biznes iqtisodiyoti
- 08.00.16 Raqamli iqtisodiyot va xalqaro raqamli integratsiya
- 08.00.17 Turizm va mehmonxona faoliyati

Muassis: "Ma'rifat-print-media" MChJ

Hamkorlarimiz: Toshkent davlat iqtisodiyot universiteti, O'zR Tabiat resurslari vazirligi, O'zR Bosh prokuraturasi huzuridagi IJQK departamenti.

Jurnalning ilmiyligi:

“Yashil” iqtisodiyot va taraqqiyot” jurnali

O'zbekiston Respublikasi Oliy ta'lim, fan va innovatsiyalar vazirligi huzuridagi Oliy attestatsiya komissiyasi rayosatining 2023-yil 1-apreldagi 336/3-sonli qarori bilan ro'yxatdan o'tkazilgan.



MUNDARIJA

O'zbekistonda yashil iqtisodiyotni shakllantirishda xitoy va rossiya investitsiyalarining qiyosiy tahlili.....	20
Malikov Numonjon Kamalovich	
Raqamli texnologiyalarning makroiqtisodiy barqarorlikka ta'siri.....	26
Sherzod Rajabov, Istora Abdusalomova	
Reducing inequality through human capital development: a comparative analysis of policies in the european union and uzbekistan.....	30
Iloxjonov Jaxongir Alisher o'g'li	
Hududiy raqamli infratuzilmaning xizmat ko'rsatish sektoriga ta'siri: samarqand viloyati misolida.....	39
Musinov Dilshod Sultanovich	
Ways to improve quality in hotels through digital technologies.....	44
N.A. Rakhmonova	
Проблемы и пути внедрения механизма налогового стимулирования центров инновационного роста нового узбекистана.....	48
Умаров Б. С.	
Влияние корпоративной культуры на инвестиционную стратегию промышленных предприятий.....	55
Ёдгоров Сардорбек Самадович	
Fiskal siyosat tahlili: aholi bandligi; aholi daromadlari; soliqqa tortish.....	61
Isroilov Boxodir Ibragimovich, Navruzova Farog'at Abdihamid qizi	
Problems in entrepreneurial potential development: a comprehensive analysis of contemporary barriers and challenges.....	67
Baxtiyor Xabibullayev Abdulvoxid o'g'li	
Tijorat banklarida aholi omonatlarining jozibadorligini oshirishning metodologik asoslari va amaliy yo'nalishlari.....	73
Xakimov Zoxid Norbo'tayevich	
To'lov aylanmasining mohiyatini aniqlashda to'lov va to'lov oqimlarining roli.....	78
I.F.Sayfiddinov	
Moliyaviy inklyuzivlikni ta'minlovchi samarali soliq siyosati.....	83
Artikov Ne'matulla Abdusalamovich	
Youth, digital finance, and the gig economy in uzbekistan.....	86
Akmal Boymurodov	
Aktsiyadorlik jamiyatlari korporativ boshqaruvda qaror qabul qilishda raqamli texnologiyalardan foydalanish masalalari.....	91
Xabibullaeva Shirinxon Tohir qizi	
В условиях трансформации обеспечение развитие образования и нуки в сфере подготовки управленческих кадров.....	98
Суюнов Дилмурод Холмурадович	
Ипотечное кредитование как инструмент социальной политики в узбекистане.....	104
Базарова Нигора Равшановна	



ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ КАК ИНСТРУМЕНТ СОЦИАЛЬНОЙ ПОЛИТИКИ В УЗБЕКИСТАНЕ

Базарова Нигора Равшановна

доцент кафедры «Банковское дело»

Ташкентского государственного экономического университета

Аннотация: В статье исследуется ипотечное кредитование в Узбекистане с позиции его роли как инструмента социальной политики. Представлены данные по динамике ипотечного кредитования, охвату социально уязвимых категорий населения, оценке доступности жилья и результатам программ государственной поддержки. Используются статистические таблицы и диаграммы для визуализации тенденций и выявления проблем. Предлагаются меры по повышению эффективности ипотечного механизма в контексте социального развития.

Ключевые слова: ипотека, социальная политика, Узбекистан, субсидии, доступность жилья, жилищные программы, регионы.

Annotatsiya: Mazkur maqolada O'zbekiston Respublikasida ipoteka kreditlashining ijtimoiy siyosat vositasi sifatidagi o'rni o'rganiladi. Unda ipoteka kreditlari hajmining o'sishi, ijtimoiy himoyaga muhtoj aholining qamrovi, uy-joyga bo'lgan imkoniyat ko'rsatkichi va davlat dasturlarining natijalari bo'yicha ma'lumotlar keltirilgan. Tendensiyalarni ko'rsatish va muammolarni aniqlash uchun statistik jadvallar va diagrammalardan foydalanilgan. Ijtimoiy rivojlanish kontekstida ipoteka tizimining samaradorligini oshirish bo'yicha takliflar berilgan.

Kalit so'zlar: ipoteka, ijtimoiy siyosat, O'zbekiston, subsidiyalar, uy-joy mavjudligi, uy-joy dasturlari, hududlar.

Abstract: This article examines mortgage lending in Uzbekistan from the perspective of its role as a tool of social policy. It presents data on the dynamics of mortgage lending, the coverage of socially vulnerable population groups, the assessment of housing affordability, and the outcomes of state support programs. Statistical tables and charts are used to visualize trends and identify issues. The article proposes measures to improve the effectiveness of the mortgage mechanism in the context of social development.

Key words: mortgage, social policy, Uzbekistan, subsidies, housing affordability, housing programs, regions.

ВВЕДЕНИЕ

В Узбекистане развитие ипотечного кредитования сопровождается активной государственной поддержкой с целью обеспечения граждан доступным жильём. Особое внимание уделяется молодым семьям, бюджетникам, малообеспеченным. Это определяет значимость анализа ипотечного сектора в контексте социальной политики.

Ипотечное кредитование является важным механизмом обеспечения населения жильём и стимулирования строительного сектора. В Узбекистане в последние годы реализуется ряд государственных программ, направленных на развитие ипотечного рынка, улучшение жилищных условий граждан и активизацию инвестиционной активности.

Ипотечное кредитование — важный элемент социально-экономического развития, обеспечивающий реализацию права граждан на достойное жильё. Для стран с растущим населением и высоким уровнем урбанизации, таких как Узбекистан, развитие ипотечного сектора имеет приоритетное значение. С 2017 года в стране реализуется ряд программ, направленных на субсидирование процентных ставок, развитие ипотечных банков и увеличение предложения доступного жилья. Однако эффективность этих мер требует регулярного мониторинга и анализа.

Оценку эффективности государственных программ на основе макроэкономических и статистических показателей можно проводить через:

Государственную ипотечную политику: цели и инструменты Государственная поддержка ипотечного кредитования в Узбекистане реализуется через субсидирование процентных ставок, предоставление льготных кредитов определённым категориям граждан, развитие ипотечных банков и финансовых



институтов (например, Ипотечный банк), а также участие государства в финансировании строительства социального жилья. Целью этих программ является улучшение жилищных условий населения, особенно малообеспеченных групп, а также стимулирование строительной отрасли;

Анализ динамики ипотечного кредитования (2017–2024 гг.). По данным Центрального банка, объём выданных ипотечных кредитов вырос с 4,5 трлн сумов в 2017 году до более чем 28 трлн сумов в 2024 году. Основные драйверы роста является активное участие государства, рост реальных доходов населения, а также снижение инфляции и стабилизация макроэкономики. Однако, сохраняются региональные диспропорции в доступе к ипотеке, особенно в отдалённых и сельских районах;

Эффективность программ субсидирования. Программы субсидирования процентных ставок оказались действенными: более 60% ипотечных кредитов в 2023 году были выданы с применением субсидий. Это позволило значительно расширить охват и сделать кредиты доступными для молодых семей и бюджетников. Тем не менее, наблюдается высокая зависимость спроса от объёмов бюджетного финансирования;

Влияние на рынок жилья Рост ипотечного кредитования вызвал оживление на рынке недвижимости. В 2017–2024 годах объёмы ввода жилья увеличились почти в 2 раза. Однако отмечается рост цен на жильё, особенно в Ташкенте и областных центрах, что частично нивелирует эффект от доступных ипотек;

Проблемы и вызовы: недостаточная диверсификация ипотечных продуктов, ограниченный доступ к кредитам в сельской местности, риски инфляционного давления и роста процентных ставок в будущем, а также недостаточная прозрачность и контроль при реализации программ.

Рекомендации: повышение прозрачности механизмов отбора получателей субсидий, разработка ипотечных продуктов для сельского населения и неформально занятых граждан, снижение административных барьеров при получении кредитов, а также расширение участия частных банков в программах ипотечного кредитования.

ОБЗОР ЛИТЕРАТУРЫ ПО ТЕМЕ

Использование ипотечного кредитования как инструмента социальной политики стал актуальным в Узбекистане с начала 2010-х годов, когда государство активно включилось в развитие рынка жилья и механизмов финансирования его приобретения населением.

В научных трудах узбекских и зарубежных авторов (Юлдашев Ш.М., Каримов А.Н., Ходжаев А.) подчеркивается, что ипотека — это не только финансовый инструмент, но и важный механизм социальной поддержки, особенно в странах с дефицитом доступного жилья. Теоретики выделяют такие социальные функции ипотеки, как обеспечение жилищных прав граждан, стимулирование рождаемости (через улучшение условий проживания молодых семей), снижение социальной напряженности и борьба с бедностью.

Исследования Агзамовой Л. и Рахматова Б. акцентируют внимание на реформах в жилищной сфере, в частности, на программах субсидируемой ипотеки. В частности, постановления Президента РУз №ПП-3705 (2018 г.), №ПП-4422 (2019 г.), №ПП-5953 (2020 г.) рассматриваются как поворотный момент в формировании ипотечной политики как социальной меры. Государство активно субсидирует процентные ставки, упрощает условия для молодых семей и работников бюджетной сферы.

Работы, основанные на статистических данных (например, отчёты Центрального банка Узбекистана, Министерства финансов, Госкомстата), демонстрируют значительный рост ипотечного кредитования с 2017 года. Авторы, такие как Абдуллаев И. и Сайфуллаева Г., отмечают, что рост объема ипотек и количества заемщиков сопровождается увеличением строительной активности и снижением индекса жилищной напряженности. Однако подчеркивается необходимость учета региональной специфики и рисков долговой нагрузки.

Некоторые авторы (Исмаилова Ф., Ахмедов Р.) проводят параллели между ипотечной системой Узбекистана и стран СНГ (Казахстан, Россия), выявляя как схожие элементы (государственные субсидии, целевые программы), так и различия — особенно в институциональной инфраструктуре и уровне цифровизации ипотечных сервисов.

Также указывает на существующие проблемы: неравномерный доступ к ипотеке по регионам, низкую финансовую грамотность населения, недостаточную конкуренцию среди банков, слабую интеграцию ипотечных программ с рынком арендного жилья. В исследованиях Умарова Ш. и Абдурасулова М. предлагаются меры по совершенствованию механизма субсидирования, внедрению ипотечных облигаций и стимулированию частного сектора.



АНАЛИЗ И РЕЗУЛЬТАТЫ

Закон Республики Узбекистан «Об ипотеке» от 4 октября 2006 года является ключевым правовым документом, регулирующим сферу ипотечного кредитования. Этот закон устанавливает нормы, определяющие взаимодействие между коммерческими банками и физическими лицами в рамках ипотечных сделок.

Коммерческие банки финансируют ипотечные кредиты за счёт:

- государственного бюджета;
- кредитных линий международных финансовых организаций;
- собственных финансовых ресурсов.

Система ипотечного кредитования получила значительное развитие благодаря принятию следующих нормативных актов:

- Указ Президента Республики Узбекистан № УП-5886 от 28 ноября 2019 года «О дополнительных мерах по совершенствованию механизмов ипотечного кредитования»¹;
- Постановление № ПП-5715 от 13 мая 2019 года «О дополнительных мерах по развитию и расширению рынка ипотечного кредитования»²;
- Постановление № ПП-4701 от 1 мая 2020 года «О дополнительных мерах по улучшению жилищных условий населения и дальнейшему расширению рынка ипотечного кредитования»³.

Эти акты заложили основу для создания более эффективной системы ипотечного кредитования и расширения её доступности для населения.

Согласно Указу Президента № УП-5886, в стране внедрён новый порядок предоставления ипотечных кредитов. Основой для этого механизма стали рыночные принципы, что позволило повысить прозрачность и адаптировать систему к текущим экономическим условиям. Министерство экономики и финансов Республики Узбекистан размещает долгосрочные финансовые ресурсы в коммерческих банках на срок до 20 лет. Это обеспечивает стабильность ипотечного рынка, а также создаёт благоприятные условия для развития жилищного строительства и предоставления доступных кредитов.

Современная правовая база ипотечного кредитования в Узбекистане обеспечивает прозрачность, устойчивость и эффективность этой системы. Она не только регулирует отношения между банками и заёмщиками, но и способствует улучшению жилищных условий населения, внедряя современные рыночные подходы и долгосрочные программы поддержки.⁴

Постановление Президента Республики Узбекистан № PQ-377 от 22 сентября 2022 года «О мерах по созданию дополнительных удобств для населения при использовании ипотечных кредитов» направлено на улучшение жилищных условий граждан, особенно тех, кто нуждается в жилье.

С 1 января 2023 года, на основании данного документа, освобождаются от подоходного налога:

- размер заработной платы;
- иные доходы граждан, получивших субсидии на покрытие части первоначального взноса и процентов по ипотечным кредитам, направленным на приобретение, строительство или реконструкцию жилья.

Эта льгота распространяется на ту часть доходов заёмщика и созаёмщиков, которая не превышает восьмидесятикратный размер минимальной заработной платы за один налоговый период.

С 1 ноября 2022 года частным подрядным организациям разрешено предоставлять ипотечные кредиты на покупку квартир в домах, построенных без условия сдачи на первичном рынке жилья. Для таких объектов предусмотрена выплата субсидий на покрытие части первоначального взноса.

Эти меры направлены на поддержку граждан, обеспечение их доступным жильём и развитие рынка ипотечного кредитования в Узбекистане⁵.

В мировой практике ипотека тесно связана с программами субсидирования, социальной арендой и налоговыми льготами. Узбекистан с 2017 года активно заимствует эти механизмы.

1 Указа Президента Республики Узбекистан №УП-5886 от 28 ноября 2019 года «О дополнительных мерах по совершенствованию механизмов ипотечного кредитования». <https://lex.uz/docs/4637335>.

2 Постановление Президента Республики Узбекистан №ПП-5715 от 13 мая 2019 года «О дополнительных мерах по развитию и расширению рынка ипотечного кредитования». <https://lex.uz/docs/4337779>.

3 Постановление Президента Республики Узбекистан №ПП-4701 от 1 мая 2020 года «О дополнительных мерах по улучшению жилищных условий населения и дальнейшему расширению рынка ипотечного кредитования». <https://lex.uz/ru/docs/4803529>.

4 Указа Президента Республики Узбекистан №УП-5886 от 28 ноября 2019 года «О дополнительных мерах по совершенствованию механизмов ипотечного кредитования». <https://lex.uz/docs/4637335>.

5 Постановление Президента Республики Узбекистан от 22.09.2022 г. № ПП-377 «О мерах по созданию дополнительных удобств населению при использовании ипотечных кредитов». <https://lex.uz/docs/6203592>

Таблица-1. Динамика объема ипотечных кредитов (2017–2024 гг.)⁶

Год	Объем ипотечных кредитов (трлн сум)	Кол-во выданных кредитов
2017	4,5	27 420
2019	11,3	50 230
2022	22,1	76 500
2024	28,7	93 340

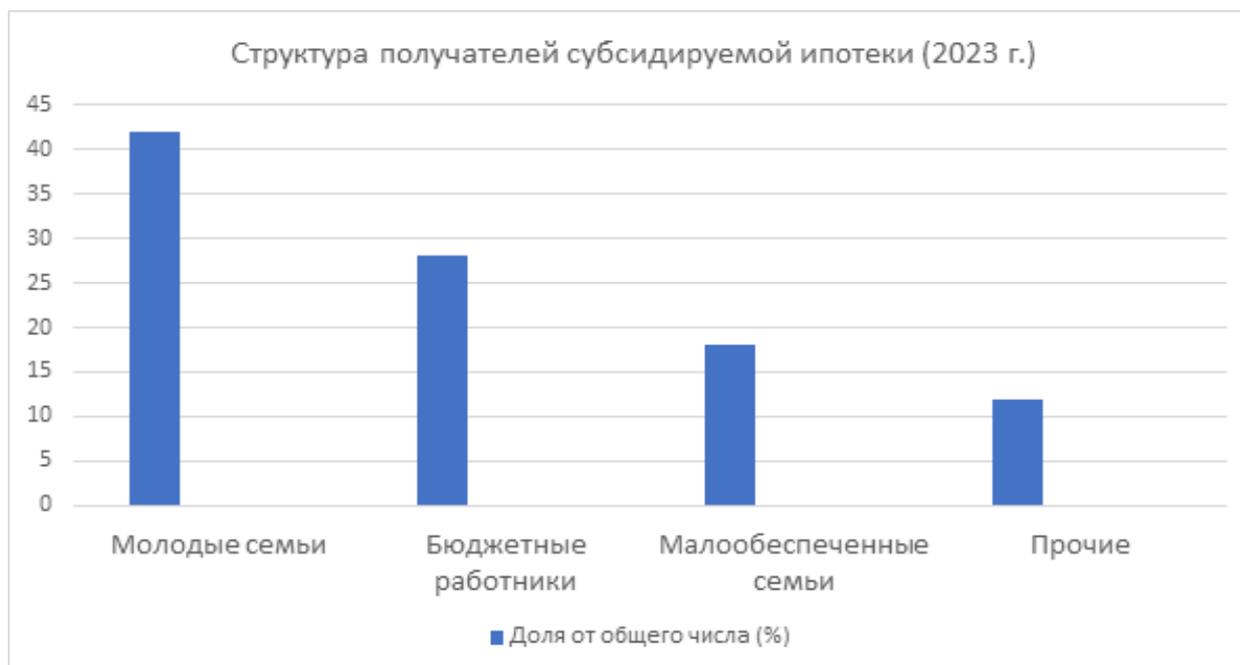
Объем ипотечных кредитов за 2017-2024 годы имеет динамику роста. Количество выданных кредитов соответственно тоже увеличился с 2017 года до 2024 года на 65 920.

Выяснено, что ипотечные кредиты, выделяемые коммерческим банкам Министерством экономики и финансов Республики Узбекистан, могут быть ограничены по размеру, предоставляемому одному заемщику. В случае ограничения кредита, заемщик имеет право самостоятельно выбирать расположение и площадь дома.

Средства, выделяемые коммерческими банками Министерством экономики и финансов, предназначены для предоставления ипотечных кредитов на покупку квартир, реализуемых на первичном рынке жилья. Объем кредита не должен превышать максимальный размер, установленный ежегодно, и составляет сроком на 20 лет. Первоначальный взнос по ипотечным кредитам составляет не менее 15% от стоимости приобретаемой квартиры.

Предоставление ипотечных кредитов коммерческими банками осуществляется на основании решения Кабинета Министров Республики Узбекистан от 5 февраля 2021 года № 56 «Об утверждении Положения о порядке предоставления ипотечных кредитов за счёт средств, размещённых Министерством финансов Республики Узбекистан».

Нами была разработана динамика ипотечного кредитования в Узбекистане по данным Центрального банка Республики Узбекистан (рисунок-1).

Рисунок-1. Структура получателей субсидируемой ипотеки (2023г.)⁷

Вопросы предоставления ипотечных кредитов людям, имеющим жилищные потребности, но не имеющим источников дохода, также не остались без внимания. В связи с этим был принят Указ Президента Республики Узбекистан от 13 апреля 2023 года № 51 «О мерах по реализации Программы

⁶ Составлено автором

⁷ Составлено автором по данным Центрального банка Республики Узбекистан



обеспечения населения жильём в 2023 году посредством ипотечных кредитов, основанных на рыночных принципах». Указ направлен на решение вопросов формирования современной и стабильной системы предоставления ипотечных кредитов физическим лицам, оказания соответствующей государственной поддержки семьям, нуждающимся в улучшении жилищных условий, а также на привлечение финансовых ресурсов на местных и международных рынках капитала для последующего рефинансирования ипотечных кредитов.

На основании данного постановления в порядок предоставления ипотечных кредитов и субсидий коммерческими банками были внесены следующие изменения:

- Банкам разрешили предоставлять ипотечные кредиты физическим лицам, не имеющим официальных доходов, при этом используется схожая система оценки платёжеспособности граждан. В частности, учитываются обороты по их банковским картам с созданием скоринговой системы, которая учитывает аренду, коммунальные и другие расходы.

- Банкам предоставлено право устанавливать дифференцированные процентные ставки по ипотечным кредитам в зависимости от размера первоначального взноса, льготного периода и других факторов.

- Для более быстрого использования средств, выделенных на субсидии, срок действия уведомления о субсидии сокращен с 12 месяцев до 4 месяцев. В случае, если гражданин не использует субсидию в течение 4 месяцев, он может подать новое заявление на её получение.

- В отношении ипотечных кредитов коммерческих банков установлен порядок выдачи уведомлений о субсидировании на льготных условиях для преподавателей и педагогических работников образовательных организаций, которые преподают или проводят обучение по специальным предметам в инженерно-строительной сфере.

- Министерству экономики и финансов предоставлено право напрямую аннулировать ошибочно выделенные сертификаты субсидий и прекращать выплаты на основании заключений народных комиссий по благосостоянию.



Рисунок-2. Изменение индекса доступности жилья⁸

По рисунку видно, что с 2017 года по 2024 года наблюдается снижение индекса доступности жилья. Снижение индекса указывает на улучшение ситуации. Индекс доступности жилья определяется отношением средней стоимости жилья к годовому доходу семьи.

Согласно утверждённым целевым показателям, в 2023 году в Республике Узбекистан было выделено 44,7 тысячи кредитов общей стоимостью более 10,7 триллионов сумов. В том числе, на сумму 1,6 триллиона сумов было выделено 30 тысяч субсидий. До 31 декабря 2024 года сроком не более чем на 24 месяца предоставляются гарантии и компенсации частным подрядным организациям по кредитам коммерческих банков в национальной валюте, выделенным Государственным фондом поддержки предпринимательской деятельности на строительство многоквартирных домов в сельской местности, а также в Ташкенте и других городах.

В рамках целевых показателей в массовых застройках «Новый Узбекистан» были построены 305 тысяч многоквартирных домов на 12,4 миллиона квартир. Также в 2024 году ипотечные кредиты были

⁸ Составлено автором по данным Центрального банка Республики Узбекистан



выделены для отдельных категорий граждан (включая военнослужащих) на приобретение 4 тысяч квартир.⁹

При предоставлении кредита банком за счет собственных средств, сумма ипотечного кредита и процентная ставка за его использование определяются в результате соглашения между банком и заемщиком в соответствии с внутренней кредитной политикой банка.

С 2017 года в стране реализуется ряд программ, направленных на субсидирование процентных ставок, развитие ипотечных банков и увеличение предложения доступного жилья. Однако эффективность этих мер требует регулярного мониторинга и анализа.

ВЫВОДЫ

Государственные программы ипотечного кредитования в Узбекистане сыграли значительную роль в повышении доступности жилья и развитии строительного сектора. Однако для достижения устойчивого эффекта необходимо дальнейшее совершенствование механизмов реализации программ, расширение охвата и снижение зависимости от государственного финансирования.

В Узбекистане одной из основных задач на современном этапе является укрепление реформ и модернизации экономики, её переход на более высокий уровень развития. Для успешной реализации данных задач, направленных на улучшение состояния страны и повышение благосостояния населения, необходимо укрепить роль банков в улучшении жизненных условий физических лиц.

Ипотечное кредитование в Узбекистане выполняет важную социальную функцию. Рост объема кредитов, расширение охвата льготных категорий и снижение индекса доступности жилья подтверждают результативность программ.

Список использованной литературы

1. Закон Республики Узбекистан от 6 мая 2006 года «О потребительском кредите» № 33 (новая редакция) <http://www.lex.uz/docs/1004687/>.
2. Закон Республики Узбекистан от 4 октября 2006 года «Об ипотеке» № 58. <http://www.lex.uz/acts/1063359>.
3. Диана Мак Нотон. Банковские учреждения в развивающихся странах. – ИЕР МБПП. – Вашингтон Д.С., 2001. –75 с.
4. Abdullayeva Sn.Z. Bank risklari va kreditlash. O'zbekiston Respublikasi Bank-moliya akademiyasi. – Т.: Moliya, 2002. – 187 b.
5. Bazarova N.R. Liquidity and Stability of the Banking System Supply is an Important Factor of Economic Development. European Journal of Business Startups and Open Society | ISSN: 2795-9228 // No. 10 (November - 2022).
6. Bazarova N.R. Retail Credit Portfolio of Commercial Banks and Trends in its Development. European Journal of Business Startups and Open Society | ISSN: 2795-9228. Vol. 4 No. 12 (Dec -2024):EJBSOS.
7. Bazarova N.R. Covid 19 “visits” to banking institutions - yesterday, today and tomorrow. European Journal of Molecular & Clinical Medicine ISSN 2515-8260 Volume 07, Issue 02, 2020.

⁹ Использованы официальные данные сайта <https://www.norma.uz>.



IQTISODIYOT & TARAQQIYOT

Ijtimoiy, iqtisodiy, texnologik, ilmiy, ommabop jurnal

Ingliz tili muharriri: Feruz Hakimov

Musahhih: Zokir ALIBEKOV

Sahifalovchi va dizayner: Oloviddin Sobir o'g'li

2025. № 6

© Materiallar ko'chirib bosilganda "Yashil" iqtisodiyot va taraqqiyot" jurnali manba sifatida ko'rsatilishi shart. Jurnalda bosilgan material va reklamalardagi dalillarning aniqligiga mualliflar ma'sul. Tahririyat fikri har vaqt ham mualliflar fikriga mos kelmasligi mumkin. Tahririyatga yuborilgan materiallar qaytarilmaydi.

Mazkur jurnalda maqolalar chop etish uchun quyidagi havolalarga maqola, reklama, hikoya va boshqa ijodiy materiallar yuborishingiz mumkin. Materiallar va reklamalar pullik asosda chop etiladi.

EI.Pochta: sq143235@gmail.com

Bot: @iqtisodiyot_77

Tel.: 93 718 40 07

Jurnalga istalgan payt quyidagi rekvizitlar orqali obuna bo'lishingiz mumkin. Obuna bo'lgach, @iqtisodiyot_77 telegram sahifamizga to'lov haqidagi ma'lumotni skrinshot yoki foto shaklida jo'natishingizni so'raymiz. Shu asosda har oygi jurnal yangi sonini manzilingizga jo'natamiz.

"Yashil" iqtisodiyot va taraqqiyot" jurnali 03.11.2022-yildan O'zbekiston Respublikasi Prezidenti Adminstratsiyasi huzuridagi Axborot va ommaviy kommunikatsiyalar agentligi tomonidan №566955 reyestr raqami tartibi bo'yicha ro'yxatdan o'tkazilgan.

Litsenziya raqami: №046523. PNFL: 30407832680027

Manzilimiz: Toshkent shahar, Mirzo Ulug'bek tumani
Kumushkon ko'chasi, 26-uy.



Jurnal sayti: <https://yashil-iqtisodiyot-taraqqiyot.uz>