

О‘ЗBEKISTONDA IPOTEKA KREDITLARI TAHLILI VA UNING IQTISODIYOTGA TASIRI

Suyunov Nuriddin Ismatullo o‘g‘li
Tashqi iqtisodiy faoliyat milliy banki
bosh ofis xodimi

Annotatsiya: ushbu maqolada O‘zbekiston iqtisodiyot tizimida ipoteka kreditlari, ularning mazmuni, rivojlanishi, asosiy yo‘nalishlari va tahlillar natijasida iqtisodiyotdagi rivojlanishga ta’siri xususidagi fikrlar berilgan.

Kalit so‘zlar: iqtisodiyot, ipoteka krediti, mulk bozori, kredit, garov, strategiya, rivojlanish.

Аннотация: В данной статье даны сведения об ипотечных кредитах в системе экономики Узбекистана, их содержании, развитии, основных направлениях и влиянии на развитие экономики в результате анализа.

Ключевые слова: экономика, ипотека, рынок недвижимости, кредит, залог, стратегия, развитие.

Aannotation: this article provides ideas on mortgage loans in the economy system of Uzbekistan, their content, development, main directions and their impact on development in the economy as a result of analysis.

Keywords: economy, mortgage, property market, loan, collateral, strategy, development.

KIRISH

Bugungi kunda butun jahon ko'chmas mulk bozori o'ta tez sur'atlar bilan rivojlanib, tobora takomillashib bormoqda. Bozor iqtisodiyoti sharoitida, Respublikamiz Prezidenti va hukumati tomonidan ko'chmas mulkni baholash, mulkni davlat tasarrufidan chiqarish, fuqarolarimizning mulkka bo'lgan loqayd qarashlarini tubdan o'zgartirish, mulkka egalik qilish, foydalanish va tasarruf etishdagi iqtisodiy va huquqiy savodxonligini oshirishga mustaqilligimizning dastlabki yillaridanoq alohida e'tibor qaratib kelinayotganligi davlatimiz tanlagan bozor iqtisodiyotiga o'tishning «o'zbek modeli» naqadar oqilona va uzoqni ko'zlagan dastur ekanligini tasdiqladi. —Iqtisodiyotimizning jadal va mutanosib rivojlanib borayotgani aholi hayot darajasi va sifatini izchil oshirish uchun mustahkam zamin yaratmoqda¹.

Bugungi kunda butun dunyoda barcha xaridlar va xizmatlar kreditga amalga oshiriladi. Kredit tizimi ayni paytda ixtiyorimizda bo'lgan pul mablag'lariga bog'lanib

¹ Karimov I.A. 2015 yilda iqtisodiyotimizda tub tarkibiy o'zgarishlarni amalga oshirish, modernizatsiya va diversifikatsiya jarayonlarini izchil davom ettirish hisobidan hususiy mulk va shahsiy mulk va hususiy tadbirkorlikkareng yol ochish-ustivor vasifamizdir. -Toshkent:O'zbekiston, 2015 8-bet

qolmaslik, xohish-istaklarimizni ro'yobga chiqarishni ertaga qoldirmay, bugun va hozir yashash imkonini beradi. Bozor iqtisodiyoti sharoitida insonlarni ehtiyojlari cheksiz yuksalib bormoqda. Bu ehtiyojlarni qondirish esa juda ko'plab sarmoya talab qiladi. Respublikamizdagi tijorat banklari bu ehtiyojlarni qarz evaziga ya'ni kredit olish yo'li orqali qondirish imkoniyatini bermoqda. Hozirgi kunda mamlakatimizdagi tijorat banklar jismoniy shaxslarga iste'mol, ipoteka, hamda ta'lim kredit turlarini taklif etadi. Yurtimiz kelajagi va poydevori bo'lgan yoshlarga qulayliklar yaratish maqsadida banklar yosh oilalarga imtiyozli iste'mol, ipoteka hamda oilaviy biznesni tashkil etish uchun kreditlar ajratmoqda.

2016 — 2018-yillarda ipoteka krediti amaliyotining kengayishi 82 mingdan ortiq uy-joylarning foydalanishga topshirilishini ta'minladi, buning natijasida mamlakatimizning barcha hududlaridagi 400 mingga yaqin fuqarolar turar joy sharoitlarini yaxshilashga erishdi. Qishloq joylarda arzon uy-joylar va shaharlarda ko'p qavatli uylar, yosh oilalarga, harbiy xizmatchilarga, budjet tashkilotlari xodimlari va aholining boshqa toifalari uchun uy-joylar qurish bo'yicha davlat maqsadli dasturlarini izchil amalga oshirish davom etmoqda. Mazkur maqsadlar uchun respublikaning tijorat banklari tomonidan jami 10 trillion so'mdan ortiq ipoteka kreditlari berildi. Shu bilan birga, mamlakatimiz uy-joy sektorini rivojlantirish zarurati ipoteka kreditlarini taqdim etish mexanizmlarini takomillashtirish va aholining barcha qatlamlari uchun bozor tamoyillari asosida ipoteka kreditlaridan foydalanish imkoniyatlarini oshirish yuzasidan qo'shimcha choralar ko'rishni talab etilmoqda. Aholining turmush darajasini izchil oshirish, ipoteka krediti mexanizmlaridan foydalanish amaliyotini yanada takomillashtirish va kengaytirish, shuningdek, qurilish materiallari ishlab chiqarish sanoati va qurilish industriyasini rivojlantirish uchun qo'shimcha imkoniyatlar va rag'batlar yaratish maqsadida: O'zbekiston Respublikasi Moliya vazirligi tomonidan Osiyo taraqqiyot banki bilan birgalikda O'zbekistonda ipoteka bozorini rivojlantirish dasturini 2019 — 2021-yillarda amalga oshirish konsepsiyasi ishlab chiqilganligi, uning doirasida bozor tamoyillari asosida uzoq muddatli barqaror ipoteka moliyalashtirish tizimini yaratish uchun OTB tomonidan 200 mln AQSh dollari miqdoridagi qarz mablag'lari ajratish nazarda tutilganligi oddiy misollardan biridir.

ASOSIY QISM

Ipoteka kreditini eng keng tarqalgan turi bo'lib, jismoniy shaxslarga turar uy-joy sotib olish uchun kredit berishdir. Bu kredit turida garov jismoniy shaxsning shaxsiy ko'chmas mulki yoki sotib olinayotgan ob'ektni o'zi ham bo'lishi mumkindir. "O'zbekiston – 2030" strategiyasida belgilangan aholini arzon uy-joy bilan ta'minlash darajasini oshirish maqsadlariga erishish katta hajmda xususiy investitsiyalarni talab etadi. 2030 yilgacha mo'ljallangan strategiyada urbanizatsiya darajasini 51% dan 60% ga yetkazish, Samarqand va Namangan shaharlarini "millionlik shaharlar"ga

aylantirish, hududlarda 1 million xonadonli uy-joylar qurish, “Yangi O‘zbekiston” massivlari sonini 100 taga yetkazib, qo‘shimcha 200 mingta oilaga mo‘ljallangan uylarni barpo etish hamda respublikada kamida 140 ming oilaga mo‘ljallangan ijtimoiy uylarni barpo etish rejalashtirilgan. Shuningdek, 2040 yilga borib mamlakatimiz aholi soni 48 mln kishiga yetishi kutilmoqda. Ushbu maqsadlarga erishish katta hajmdagi xususiy investitsiyalarni jalb qilishni taqozo etadi. Shu bois, soliq imtiyozlari, qurilish jarayonlarini soddalashtirish va xususiy investitsiyalarni himoya qilish kabi chora-tadbirlar orqali qulay investitsion muhitni yanada yaxshilash lozim bo‘ladi. Shu bilan birga, uy-joy qurilish dasturlarini aholi soni o‘shishini hisobga olgan holda rejalashtirish, turli daromad darajasidagi oilalarga mo‘ljallangan turli xil uy-joy variantlarini taqdim etish muhimdir. Aholiga uy-joy sotib olish uchun ko‘proq moliyalashtirish imkoniyatlarini taqdim etish, jumladan, ipoteka kreditlarining shartlarini yanada yaxshilash va yangi moliyalashtirish usullarini joriy etish lozim.

Tahlillarga ko‘ra, Ipoteka va subsidiyalar olish imkoniyatlarining kengayishi aksariyat aholining uy-joy sotib olishiga katta yordam beradi. So‘rovda ishtirok etganlarning 72% uy-joy sotib olishda ipoteka va subsidiya, 19% bo‘lib to‘lash usulini afzal ko‘rishlarini bildirishgan bo‘lsa, faqatgina 9% respondentlar birdaniga to‘lash imkoniyatiga ega ekanliklarini aytishgan. Shuningdek, ipoteka kreditining asosiy muammosi sifatida 46% ishtirokchilar boshlang‘ich badal to‘lovlarini shakllantirishda, 20% ishtirokchilar esa kreditning oylik to‘lovlarini to‘lashda qiynalishlarini aytib o‘tishgan. Bu esa daromadi yuqori bo‘lmagan va uy-joy sharoitlarini yaxshilashga muhtoj bo‘lganlar uchun davlat tomonidan dastlabki badal va foiz to‘lovlarining bir qismi qoplash uchun subsidiya to‘lash tizimini joriy qilinishi ayni zaruriyat bo‘lganligini yana bir bor ko‘rsatadi. Respondentlarning 94% kelgusida uy-joylar narxleri oshishini kutishmoqda. Narxlar ko‘tarilishiga bo‘lgan bunday qat’iy ishonch uy-joy bozorini ko‘pchilik uchun potensial investitsiya imkoniyati sifatida ko‘rilishiga sabab bo‘lishi mumkin. Bunday qarashlar odamlarning uy-joy sotib olish yoki sotish qarorlariga ta’sir qilishi mumkin, bu esa narxlarni yanada oshishiga olib keladi. 7. Aholi uy-joy bozorini rivojlantirishda asosiy islohotlarni davlatdan kutadi. So‘rovda qatnashganlarning 86% imtiyozli kreditlarni ko‘paytirish (54%), foiz stavkasini tushirish (27%) hamda subsidiyalar hajmini oshirish (5%) lozimligini ta’kidlashgan. Shuningdek, 6% respondentlar uy-joy bozorini rivojlantirish bo‘yicha takliflar qatorida uylarning texnik xavfsizligini oshirish (zilzilabardoshlik, liftlar va boshqalar) muhimligini sanab o‘tishgan. Ushbu tendensiya uy-joy sotib olishda “hozir sotib ol, keyin to‘la” tamoyili ommalashganidan, lekin “hozir jamg‘arib bor, keyin sotib ol” tamoyiliga asoslangan imkoniyatlar e’tibordan chetda qolayotganidan dalolat beradi.

Ko‘chmas mulk va ipoteka bozori mamlakat iqtisodiyotining rivojlanish darajasini va kelajakdagi o‘shish istiqbollarini aks ettiruvchi muhim omil hisoblanadi. Ko‘chmas mulk sektori nafaqat iqtisodiy farovonlikning asosiy ko‘rsatkichlari sifatida

xizmat qiladi, balki aholining turmush darajasi va milliy iqtisodiyotning umumiy holatiga oid muhim ma'lumotlarni taqdim etadi. O'zbekistonda ijtimoiy-iqtisodiy islohotlar sharoitida aholini arzon uy-joy bilan ta'minlash bo'yicha davlat dasturlari, shu jumladan ipoteka kreditlari va subsidiyalar ajratish bo'yicha yangi siyosatni amalga oshirilishi, doimiy ro'yxatga olish tartibining soddalashtirilishi hamda qurilish uchun yer uchastkalari ajratish tizimidagi islohotlarning chuqurlashtirilishi bilan ko'chmas mulk bozori izchil rivojlanib bormoqda. Natijada, so'nggi yillarda uyjoy va tijorat ob'yektlariga investitsiyalar hajmi bir necha barobar ko'paydi. Hukumat tomonidan ko'chmas mulk sanoatini rivojlantirish va iqtisodiy o'sish imkoniyatlarini yaratish uchun xorijiy investorlarni ham jalb qilish bo'yicha faol choralar ko'rilmogda. 2017-2022 yillarda qurilish ishlari 86% ga o'sdi hamda qurilish sektorining yalpi ichki mahsulotdagi ulushi 5,1% dan 6,3% ga yetdi. Xatto, 2020 yilda COVID-19 pandemiyasi ham qurilish sohasiga katta ta'sir o'tkaza olmadi. 2020 yilda iqtisodiy o'sish 2% gacha sekinlagan bir paytda qurilish ishlari real o'sish sur'atlari 9,5% ni tashkil etdi. O'zbekistonda ko'chmas mulk bozori jadal rivojlanib borayotgan bir sharoitda, ushbu soha bo'yicha ishonchli va eng so'nggi ma'lumotlarga talab ham ortib bormoqda.

XULOSA

Ko'chmas mulk va ipoteka bozori O'zbekistonning iqtisodiy taraqqiyoti va kelajakdagi o'sishining muhim ko'rsatkichidir. Ushbu maqolada uy-joy bozori dinamikasiga ta'sir qiluvchi asosiy omillar, jumladan, talab va taklif, uy-joy va ijara narxlari, davlat tomonidan qo'llabquvvatlash tizimlari va turli omillarning uyjoy qurilishi xarajatlariga ta'siri tahlil qilindi. So'nggi yillarda O'zbekiston uy-joy bozorida sezilarli o'sish kuzatildi. Ijtimoiy-iqtisodiy islohotlar doirasida aholini arzon uy-joy bilan ta'minlash bo'yicha amalga oshirilgan davlat dasturlari uy-joy bozorini rivojlanishida asosiy omil bo'ldi. Hukumatning ushbu ko'magi rivojlanayotgan ko'chmas mulk sektori uchun zarur bo'lgan infratuzilma va me'yoriy-huquqiy bazani rivojlantirishda muhim rol o'ynadi. Davlat tashabbuslari aholining keng qatlamlari uchun uy-joy mulkdori bo'lish imkoniyatlarini yanada qulayroq qilib, yangi uy-joylar qurilishini osonlashtirdi. Bu sa'y-harakatlar uy-joy bozorini barqarorlashtirish va rag'batlantirish, kelajakdagi o'sish uchun mustahkam poydevor yaratishda muhim rol o'ynadi.

Ta'kidlash kerakki, iqtisodiyotda keng ko'lamlı islohotlarni davom ettirish uchun moliyaviy resurslarning cheklanganligi sharoitida uy-joy bozoriga xususiy investitsiyalarning jalb qilinishi davlatning qarz yukini yengillashtirib, asosiy e'tiborni yanada ustuvor ijtimoiy-iqtisodiy sohalarga qaratishga imkon beradi. Shuningdek, uy-joy bozorini yanada rivojlantirish uchun xususiy investitsiyalarga tayanish bozor talablari va iste'molchilarning xohish-istaklaridan kelib chiqqan holda yanada xilma-xil va innovatsion uy-joy loyihalari uchun eshiklarni ochadi. Xususiy investorlar

bozorning turli segmentlariga mos keladigan raqobatbardosh narxlarni, yuqori sifat standartlarini va turli xil uy-joy variantlarini joriy etishlari mumkin. Rivojlanayotgan bozor sharoitida adolatli raqobat, sifat nazorati va iste'molchilar huquqlarini himoya qilish uchun me'yoriy huquqiy bazani takomillashtirish talab qilinadi. Uy-joy bozorini rivojlantirish bo'yicha islohotlarning amalga oshirilishi bilan birgalikda o'z yechimini kutayotgan dolzarb masalar ham mavjud. 1. Arzon uy-joylarning yetishmasligi. O'tgan davrlarda aholining uy-joyga bo'lgan talabining yetarli darajada qondirilmaganligi hamda hozirda yangi uyjoylar qurilishi aholi sonining o'sish sur'atlariga to'g'ri kelmagani arzon uyjoylar yetishmasligiga sabab bo'ldi. 2. Uy-joy narxining yuqoriligi. So'nggi yillarda uy-joy narxlari tez o'sib, real daromadlar o'sishidan oshib bordi. Bu esa ko'pchilik aholining uy sotib olish imkoniyatini qiyinlashtirdi. O'tkazilgan so'rov natijalariga ko'ra, uy-joy sotib olmoqchi bo'lgan fuqarolarning 66%i kredit bo'yicha dastlabki to'lov va foizlarni to'lashda qiyinchiliklarga duch kelishmoqda. Uy-joy narxlarining 500 mln so'mdan oshishi aholining 80%dan ortig'ining uy sotib olish imkoniyatlarini pasaytirib yuboradi. 3. Uy-joy bozorida shaffoflikning yetishmasligi. Xaridorlar va sotuvchilar uchun uy-joy narxlari va mavjudligi haqida ma'lumotlar topish imkoniyatlari cheklangan. Uy-joylar qurilishini amalga oshiruvchi tadbirkorlik sub'yektlari, ular tomonidan qurilayotgan ko'p kvartirali uyjoylar, ulardagi kvartiralar soni, maydoni, qiymati va joylashuvi, ipoteka kreditlari va subsidiyalar kabi ma'lumotlarni taqdim etuvchi "ipoteka-bozori.uz" veb-portali to'liq ishlamayapti. 4. Uy-joy narxlari "pufagi xavfi". O'zbekistonning uy-joy bozori, ayniqsa Toshkent shahridagi vaziyat bir qator muhim tendensiyalarni ko'rsatmoqda. Toshkent shahrida ko'chmas mulk narxlari sezilarli darajada oshib bormoqda, bu esa "pufak xavfi" yuzaga kelayotganidan dalolat berishi mumkin. Toshkent shahrida uy-joy oldi-sotdi operatsiyalarning katta qismi xaridorlarning o'z mablag'lari hisobiga moliyashtirilayotganligi sababli "pufak xavfi"ning moliyaviy sektor barqarorligiga katta ta'sir ko'rsatish ehtimolligi past bo'lsa-da, narxlarning yuqoriligi uy-joy sharoitlarini yaxshilashga muhtoj aholining imkoniyatlarini kamaytiradi. Shu bilan birga, Toshkent va Samarqand kabi viloyatlarda narxlarning sekin-asta oshib borayotgani Toshkent viloyatining poytaxtga yaqin hududlarida hamda Samarqand viloyati markazlariga yaqin hududlarda yuqori narxlarning "ko'chib o'tish" xavfini keltirib chiqarmoqda, ya'ni uy-joy narxlari ushbu hududlarda ham oshib borishi mumkin. Ushbu tendensiyalardan kelib chiqib, quyidagi strategik tavsiyalar taklif etiladi: 1. Uy-joy narxlari o'sishini nazorat qilish. Mahalliy hokimiyat organlari va tegishli idoralar tomonidan qurilishni rag'batlantirish orqali uy-joy taklifini oshirish, xususiylariga keng imkoniyatlar yaratib berish hamda bozor tamoyillariga asoslangan boshqa rag'batlantiruvchi choralar orqali narxlar o'sishini nazorat ostida ushlab turish lozim. 2. Investitsiya xavfsizligini ta'minlash. "Pufak xavfi"ni oldini olish uchun investitsiya xavfsizligini ta'minlash muhimdir. Bu, investitsiyalarni turli

sohalarga taqsimlash va qonuniy choralarni kuchaytirish orqali amalga oshirilishi mumkin. 3. Infrastrukturani rivojlantirish. Poytaxtga yaqin hududlarda va viloyat markazlariga tutash hududlarda uy-joy narxlarining yanada o'sishini oldini olish maqsadida markazdan uzoqroq hududlarda infratuzilma va ijtimoiy xizmatlarni rivojlantirish zarur. 4. Iqtisodiy diversifikatsiya. Narxlar barqarorligini ta'minlash va "ko'chib o'tish" xavfini kamaytirish uchun iqtisodiyotni diversifikatsiya qilish va yangi ish o'rinlarini yaratish muhim ahamiyat kasb etadi. 5. Ipoteka va moliyaviy mahsulotlarni yanada rivojlantirish. Aholining uy-joyga bo'lgan talabini qondirish va narxlar o'sishini nazorat qilish uchun daromadi yuqori bo'lmagan va uy-joy sharoitlarini yaxshilashga muhtoj bo'lgan aholi qatlamlari uchun ipoteka va moliyaviy mahsulotlarni taqdim etish ko'lamini kengaytirish maqsadga muvofiq hisoblanadi. 6. Uy-joy bozoridagi demografik o'zgarishlarni tahlil qilish. Aholining demografik xususiyatlari, masalan, yosh tarkibi, daromad darajasi va oilaviy holati, talab tomonidan uy-joy bozoridagi vaziyatga ta'sir ko'rsatadi. Shu sababli, kelgusida bozor talabini prognoz qilishda ushbu omillarni hisobga olish muhimdir. 7. Bozor shaffofligini oshirish. Uy-joy bozoridagi ma'lumotlar shaffofligi va ishonchliligini oshirish, xususan narxlar, takliflar va sotish shartlari haqidagi aniq ma'lumotlarni taqdim etish, investorlar va xaridorlarning qaror qabul qilish jarayonini yaxshilaydi.

Adabiyotlar:

1. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining "“O'zbekiston — 2030” strategiyasi to'g'risida”gi Farmoni, PF-158 11.09.2023.
2. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining “2023-yilda bozor tamoyillariga asoslangan ipoteka kreditlari orqali aholini uy-joy bilan ta'minlash dasturini amalga oshirish choratadbirlari to'g'risida”gi Farmoni, PF-51 13.04.2023. <https://lex.uz/docs/-6433775>.
3. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining “Ipoteka kreditidan foydalanishda aholiga qo'shimcha qulayliklar yaratish chora-tadbirlari to'g'risida” Qarori, PQ-377 22.09.2022. <https://lex.uz/docs/-6203431>.
4. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining “Oila va xotin-qizlarni tizimli qo'llabquvvatlashga doir ishlarni yanada jadallashtirish chora-tadbirlari to'g'risida”gi Farmoni, PF-8707.03.2022. <https://lex.uz/docs/-5899498>.
5. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining “Uy-joylar qurilishini va qurilish materiallari sanoatini qo'llab-quvvatlashning qo'shimcha chora-tadbirlari to'g'risida”gi Qarori, PQ-139 21.02.2022. <https://lex.uz/ru/docs/-5871090>,
6. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining “2022—2026 yillarga mo'ljallangan Yangi O'zbekistonning taraqqiyot strategiyasi to'g'risida”gi Farmoni, PF-60 28.01.2022. <https://lex.uz/docs/-5841063>.

7. O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining “Bozor tamoyillariga asoslangan ipoteka kreditlari orqali aholini uy-joy bilan ta’minlashga oid qo‘shimcha chora-tadbirlar to‘g‘risida”gi Farmoni, PF-33 09.12.2021. <https://lex.uz/docs/-5767194>.

8. O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining “Yangi O‘zbekiston” massivlarini qurish va hududlarning ijtimoiy-iqtisodiy rivojlanishini ta’minlash chora-tadbirlari to‘g‘risida”gi Farmoni, PF-32 09.12.2021. <https://lex.uz/docs/5767440#5769738>.

9. O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining “Hududlarning sanoat salohiyatini oshirishga doir qo‘shimcha chora-tadbirlar to‘g‘risida”gi Farmoni, PF-6244 09.06.2021. <https://lex.uz/ru/docs/-5449564>.

10. O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining “Yer munosabatlarida tenglik va shaffoflikni ta’minlash, erga bo‘lgan huquqlarni ishonchli himoya qilish va ularni bozor aktiviga aylantirish chora-tadbirlari to‘g‘risida”gi Farmoni, PF-6243 08.06.2021. <https://lex.uz/docs/-5450176>