



UY-JOY MOLİYASINING NAZARIY ASOSLARI

Berdaliyeva Muxabbatxon Zayniddin qizi

*TDIU huzuridagi "O'zbekiston iqtisodiyotini rivojlantirishning
ilmiy asoslari va muammolari" ITM
ORCID: 0009-0001-7788-5690
ielts8owner@mail.ru*

Annotatsiya. Ushbu maqolada uy-joy moliyasining mazmuni va turli olimlar tomonidan ushbu moliya sohasiga berilgan ta'riflar keltirib o'tilgan. Shuningdek, uy-joy moliyasi bilan bog'liq tushunchalarga olimlarning yondashuvlari va uy-joy sotib olish imkoniyatiga ta'sir qiluvchi omillar ham tahlil qilingan. Maqolada uy-joy narxlarining arzonligi bo'yicha asosiy nazariyalar ham yoritib berilgan.

Tayancha so'zlar: ko'chmas mulk, uy-joy moliyasi, qiymat zanjiri, uy-joy sotib olish imkoniyati, uy-joyni moliyalashtirish, daromadga asoslangan nazariya, narxga asoslangan nazariya, uy-joyga asoslangan nazariya.

ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ЖИЛЬНОГО ФИНАНСИРОВАНИЯ

Бердалиева Мухаббатхан

*НИЦ «Научные основы и проблемы
экономического развития Узбекистана» ТГЭУ*

Аннотация. В данной статье представлены содержание жилищного финансирования и определения, данные этой области финансов различными учеными. Также анализируются подходы ученых к понятиям, связанным с жилищным финансированием и факторами, влияющими на возможность покупки дома. В статье также рассматриваются основные теории низких цен на жилье.

Ключевые слова: недвижимост, финансирование жилья, цепочка создания стоимости, доступность жилья, финансирование жилья, теория, основанная на доходе, теория, основанная на ценах, теория, основанная на жилье.

THEORETICAL FOUNDATIONS OF HOUSING FINANCE

Berdaliyeva Mukhabbatkhon

*SRC "Scientific foundations and problems
of economic development of Uzbekistan" at TSUE*

Abstract. In this article, the content of housing finance and the definitions given to this field of finance by various scholars are presented. Also, the approaches of scientists to the concepts related to housing finance and the factors influencing the possibility of buying a house are also analyzed. The article also covers the main theories of low housing prices.

Key words: real estate, housing finance, value chain, housing affordability, housing finance, income-based theory, price-based theory, housing-based theory.

Kirish.

Ko'chmas mulk sanoati ko'plab mamlakatlarda asosiy biznes hisoblanadi va mamlakat yalpi ichki mahsulotida uning ulushi sezilarli salmoqqa ega. Dubay, AQSh, Buyuk Britaniya, Yevropa, Kanada va boshqa turli mamlakatlarning iqtisodiy o'sishida ko'chmas mulk katta ahamiyatga ega. Uy-joy moliyasi esa ko'chmas mulk moliyasining bir bo'limi bo'lib, aholining ijtimoiy ehtiyojlari bilan bog'liq bo'lgan turar-joy obyektlarini qurish, sotib olish va ulardan foydalanish uchun moliyaviy mablag'lar jalb qilish va boshqarish bilan bog'liq tushunchalarni birlashtiradi.

Adabiyotlar sharhi.

Uy-joy moliyasi va arzon uy-joy narxlariga ta'sir qiluvchi omillar ko'plab olimlar taomonidan o'rganib chiqilgan bo'ib, Wolswijk (2006) Yevropaning 15 mamlakatida ipoteka kreditlari talabi va taklifini o'rganib, ipoteka foizlari xarajatlari, uy-joy narxlari, moliyaviy tartibga solish va fond bozori ko'rsatkichlari kabi o'zgaruvchilar ipoteka qarziga sezilarli darajada ta'sir qilishini aniqladi. Dajcman (2020) Yevropaning 13 mamlakatida ipoteka talabini o'rganib chiqib, uy-joy narxlari va YaIM o'sishi uy-joy ipoteka talabiga ijobiy ta'sir ko'rsatsa-da, foiz xarajatlari va bank krediti standartlari salbiy ta'sir ko'rsatishini aniqladi. Naoi va boshqalar (2019) Buyuk Britaniya, Avstraliya va Yaponiyadagi uy-joy ipoteka bozorlarini o'rganib chiqib, kreditor cheklovlari, uy-joy bozori sharoitlari va demografik omillar bozor dinamikasiga salbiy ta'sir qiladi degan xulosaga keldi.

Green va Wachter (2005) moliya institutlarining moliyalashtirish tuzilmalarini va moliyaviy bozorlar evolyutsiyasini ipoteka bozori dinamikasining hal qiluvchi omillaridir deya ta'kidlagan. Ularning fikricha, asosiy kreditorlar sifatida depozitar institutlari katta ulushga ega mamlakatlarda ipoteka kreditlari depozitar portfelda saqlanadi, chunki bu mamlakatlarda sekyuritizatsiya va qarz oluvchilarni tanlash imkoniyati cheklangan. Kempbell (2013) turli xil ipoteka tizimlari risklar va imtiyozlarni turli yo'llar bilan qanday taqsimlashini tahlil qildi va sharoitlar o'zgarishi bozor dinamikasiga ta'sir qilishini isbotladi. Bank bozorining tuzilishi ipoteka sektoriga ham sezilarli ta'sir ko'rsatadi.

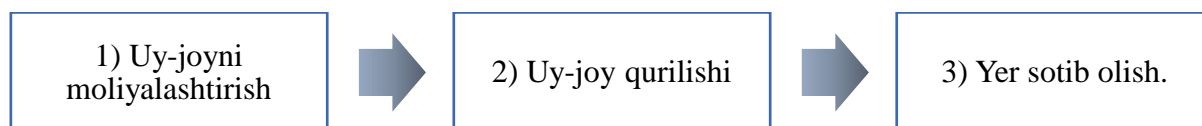
Tadqiqot metodologiyasi.

Tadqiqot ishi davomida kuzatish, qiyoslash, tizimli va qiyosiy tahlil kabi usullardan foydalanildi. Xususan, o'ndan ortiq milliy va xorijiy adabiyotlarda mazkur mavzuga doir tadqiqotlar o'rganib chiqildi va tahlil etildi.

Tahlil va natijalar muhokamasi.

Umuman olganda, uy-joy moliyasi va undagi mavjud muammolarni tahlil qilishdan oldin, uy-joy moliyasining asosiy kategoriyalari bilan tanishib olish maqsadga muvofiq. Hatto rivojlangan mamlakatlarning yirik bank-moliya tizimi uchun ham salbiy oqibatlarga sabab bo'lgan 2008-yildagi ipoteka kreditlari bilan bog'liq Moliyaviy inqiroz ko'plab olimlarning uy-joy moliyasi bo'yicha tadqiqot ishlarini olib borishlariga turtki bo'ldi.

Porter qiymat zanjirini ma'lum bir ishlab chiqarish yoki xizmat ko'rsatish uchun barcha zarur faoliyatlarning to'liq to'plami deb ta'riflagan. U ishlab chiqaruvchi o'z mahsuloti uchun qo'shimcha qiymat yaratish uchun amalga oshiradigan barcha tadbirlarni o'z ichiga oladi, ishlab chiqarish, mahsulot marketingi va barcha sotishdan keyingi faoliyatlar shular jumlasidandir. Uy-joy bilan ta'minlash qiymati zanjirini tashkil etuvchi muayyan faoliyat turlarini esa 3 guruhga bo'lish mumkin:



1-rasm. Uy-joy bilan ta'minlash qiymati zanjiri

Manba: o'rganilgan ma'lumotlar asosida muallif ishlanmasi.

Uy-joyni moliyalashtirishning asosiy 3 elementi dastlabki moliyalashtirish, to'lov va xizmat ko'rsatish bir tashkilot tomonidan amalga oshirilishi mumkin bu ko'pincha "vertikal integratsiya" deb ta'riflanadi biroq ushbu jarayonlar turli subyektlar tomonidan ham amalga oshirilishi mumkin. Garchi birinchi model an'anaviyroq va keng tarqalgan bo'lsa-da, ikkinchisi moliyaviy alternativa sifatida ipoteka asosidagi qimmatli qog'ozlarning paydo bo'lishi bilan tez rivojlanib bordi.

1-jadval

Uy-joy moliyasi bilan bog'liq tushunchalarga olimlarning yondashuvlari

T/r	Tadqiqotchi olim	Tushuncha nomi	Ta'rif
1	Porter, M. E. (2008)	Qiymat zanjiri	Ma'lum bir ishlab chiqarish yoki xizmat ko'rsatish uchun barcha zarur faoliyatlarning to'liq to'plami (Porter, 2008).
2	Lea, M. J. (2000)	Uy-joy moliyasi	Uy-joy uchun qarz beruvchilar va qarz oluvchilarning moliyaviy natijaga erishishlarini ta'minlovchi har qanday tizim (Lea, 2000).
3	King, P. (2009)	Uy-joy moliyasi	Uy-joy qurish va iste'mol qilish imkonini beruvchi tizim (King, 2009).
4	Mumtoz B. (1991)	Uy-joy sotib olish imkoniyati (Housing affordability – Uy-joy arzonligi)	To'lovchi o'z resurslariga ortiqcha yuk bo'lmasdan to'lashi mumkin bo'lgan xarajat (Mumtaz, 1991).
5	Maklennan va Uilyams (1990)	Uy-joy sotib olish imkoniyati (Housing affordability – Uy-joy arzonligi)	Davlat standartlari bilan kelishilgan holda uy xo'jaliklari daromadini asossiz ravishda oshirmasdan standart uy-joy sotib olish yoki ijaraga olish qobiliyati (MacLennan and Williams, 1990).
6	Vaythed (1991)	Uy-joy sotib olish imkoniyati (Housing affordability – Uy-joy arzonligi)	Uy xo'jaliklarining daromadlari va uy-joy xarajatlari o'rtasidagi o'zaro bog'liqlikdir (Whitehead, 1991)
7	Olatubara va Agbola (1992)	Uy-joy sotib olish imkoniyati (Housing affordability – Uy-joy arzonligi)	oilaning oziq-ovqat va sog'lig'i bilan bog'liq xarajatlarga ta'sir etmasdan, davriy ipoteka majburiyatlarini hal qilish qobiliyatidir (Olatubara and Agbola, 1992).

Manba: o'rganilgan ma'lumotlar asosida muallif ishlanmasi.

Uy-joyni moliyalashtirish kamida 8 ta ishtirokchi tomonidan amalga oshirilishi mumkin:

o'z-o'zini moliyalashtirish	sotuvchi tomonidan muddatli moliyalashtirish	qarindoshlar tomonidan foizsiz moliyalashtirish	bank tomonidan moliyashtirish
moliya kompaniyalari tomonidan moliyalashtirish	sug'urta kompaniyasi tomonidan moliyalashtirish	hukumat tomonidan moliyalashtirish	ipoteka bilan ta'minlanga qimmatli qog'ozlar orqali moliyalashtirish

2-rasm. Uy-joyni moliyalashtiruvchi ishtirokchilar

Leaning fikriga ko'ra, uy-joy moliyasi – bu uy-joy uchun qarz beruvchilar va qarz oluvchilarning moliyaviy natijaga erishishlarini ta'minlovchi har qanday tizimdir. Bunda eng muhimi qarz beruvchilar ham, qarz oluvchilar ham rozi bo'ladigan kelishuv nuqtasidir. Bunday

kelishuv nuqtasi moliya institutlari, hukumat, sug'urta kompaniyalari, uy-joy quruvchilar va jismoniy shaxslar o'rtasida to'g'ri muvofiqlashtirilgan munosabatlarni ta'minlaydigan samarali uy-joy moliyalashtirish tizimini talab qiladi.

Uy-joyning arzonligi yillar davomida ko'plab olimlar tomonidan turlicha ta'riflangan. Mumtoz B. uy-joyning arzonligini to'lovchining resurslariga ortiqcha yuk bo'lmasdan to'lashi mumkin bo'lgan xarajat bilan bog'laydi. Bu nuqtai nazar, uy egalariga qaraganda, ko'proq uy ijarachilariga tegishli. Maklennan va Uilyams tomonidan ishlab chiqilgan nisbatan to'liqroq ta'rif esa quyidagicha, uy-joyning arzonligi - bu davlat standartlari bilan kelishilgan holda uy xo'jaliklari daromadini asossiz ravishda oshirmasdan standart uy-joy sotib olish yoki ijaraga olish qobiliyati. Vaythed uy-joyning arzonligi odatda uy xo'jaliklarining daromadlari va uy-joy xarajatlari o'rtasidagi o'zaro bog'liqlikdir deya ta'riflagan. Olatubara va Agbola ta'rifiga ko'ra ipoteka uy-joy tizimida uy-joy sotib olish imkoniyati - bu oilaning oziq-ovqat va sog'lig'i bilan bog'liq xarajatlarga ta'sir etmasdan, davriy ipoteka majburiyatlarini to'lash qobiliyatidir. Ijaraga beriladigan uy-joy uchun uy-joyning arzonligi tushunchasi boshqa ehtiyojlarni cheklamasdan, eng kam standartli uy-joy uchun ijara haqini to'lash imkoniyati bilan belgilanadi. Uy-joyning arzonligi bilan bog'liq bir qancha nazariyalar ham mavjud:

daromadga asoslangan nazariya,

narxga asoslangan nazariya,

uy-joyga asoslangan nazariya.

3-rasm. Uy-joy sotib olish imkoniyatini baholash nazariyalari

Manba: o'rganilgan ma'lumotlar asosida muallif ishlanmasi.

Daromadga asoslangan nazariya. Bu nazariyaga ko'ra, uy-joyning arzonligi uy xo'jaliklarining daromadiga bog'liq. Umumiy qoida bo'yicha uy-joy uchun xarajatlarning maksimal miqdori uy xo'jaliklari daromadining 30 foizidan oshmasligi kerak (Adegoke and Agbola, 2020). Lekin uy xo'jaliklarining uy-joy uchun xarajatlari ularning daromadlarining qancha qismini tashkil qilayotganini aniqlash murakkab jarayon bo'lishi mumkin. Daromadga asoslangan nazariya talabning asosiy iqtisodiy nazariyasi bilan bog'liq bo'lib, samarali talab tovarni ma'lum bir narxda sotib olish qobiliyatidan kelib chiqadi.

Narxga asoslangan nazariya. Bu nazariya uy-joy narxini uy xo'jaligining boshqa iste'mol tovarlari va xizmatlari bilan bog'laydi. Bu nazariya talab va taklifning bozor mexanizmiga asoslangan iste'molchi-talab nazariyasi bilan chambarchas bog'liq. Tadqiqotchi Stone ma'lum daromad guruhlari uchun uy-joy sotib olish imkoniyatini taqqoslash zarur deb hisoblagan, chunki arzonlik tushunchasi turli guruhlar uchun turlicha bo'lishi mumkin. Stone va boshqalar arzon uy-joy ijarasi bilan arzon uy-joylarni solishtirdi va hatto ijtimoiy uy-joy investorga foyda keltirmasa ham, u ijtimoiy uy-joy uchun joriy xarajatlarni qoplash uchun yetarli bo'lgan ijara summasini belgilashi kerak degan xulosaga keldi (Stone and others, 2011). Uy-joyning arzonligi va arzon yashash sharoitlarini solishtiradigan bo'lsak, uy-joy arzon bo'lishi mumkin, ammo yashash sharoiti talab darajasida bo'lmasligi mumkin. Odatda arzon uy-joy shaharga chiqish uchun transport tizimi yaxshi bo'lmagan hududlarda joylashgan bo'ladi. Uy-joyning arzonligini uy-joy standartlari bilan taqqoslab aytish mumkinki, uy-joy aholining asosiy ehtiyojlari uchun zarur bo'lgan hatto minimal standart talablarga ham javob bermasa, bunday arzon uy-joyni haqiqiy muvaffaqiyatli yechim deb hisoblab bo'lmaydi. Shu sababli ham uchinchi uy-joyga asoslangan nazariyani ham ko'rib chiqish zarur.

Uy-joyga asoslangan nazariya. Bu nazariya uy-joyning arzonligi turar joy birligining sifati va yaroqliligi bilan ham bog'liq deb ta'kidlaydi. Agar uy-joy sifati va xavfsizligi asosiy standartlarga javob bersa va aholi daromadlariga mos bo'lsa shundagina uy-joyni sotib olish narxlari yetarlicha arzon deb baholanishi mumkin. Uy-joyga asoslangan nazariyaning asosi uy-joyga bo'lgan ehtiyojning ijtimoiy nazariyasi bilan bog'liq (Pohl and others, 2022). Uy-joyning arzonligi nazariyasi shahar aholisining turli daromad guruhlarini samarali uy-joy bilan ta'minlashda uy-joy sifati va uy xo'jaliklarining daromadlari kabi barcha zarur omillarni birlashtirishni va uy-joy mulkdorlarining o'ziga xos ehtiyojlari va xususiyatlarini hisobga olishni talab qiladi.

Xulosa va takliflar.

Uy-joy moliyasining asosiy maqsadi esa uy-joyni qurish, sotib olish va tasarruf qilish bilan bog'liq turli jarayonlarda moliyaviy resurslarni jalb qilish, boshqarish va ulardan samarali foydalanishdir. Uy-joy moliyasi moliyalashtirish usullari va shakllarini va moliyalashtirish jarayoni subyektlari birlashtiruvchi tizim bo'lib, ular o'rtasidagi munosabatlar turli huquqiy me'yorlar asosida tartibga solinadi. Rivojlangan mamlakatlar tajribasi shuni ko'rsatadiki, samarali faoliyat olib boruvchi uy-joy fondini moliyalashtirish bozorlarining joriy etilishi milliy iqtisodiyotga katta foyda keltiradi, xususan, qurilish sanoati va unga aloqador tarmoqlarda bandlikning o'sishi, mulkdan yanada samarali foydalanish, ishchi kuchining harakatchanligini oshirish, kapital bozorini rivojlantirishdagi muvaffaqiyatlar, resurslarni yanada samarali taqsimlash va makroiqtisodiy beqarorliklarni kamaytirish shular jumlasidandir.

Ushbu ijobiy natijalar erishishda huquqiy, institutsional va makroiqtisodiy asosga e'tibor berish hal qiluvchi omil hisoblanadi. Funktsional va ishonchli shart-sharoitlarning paydo bo'lishi bilanoq, moliyalashtirish usullari ko'payib rivojlanib boradi, chunki qarz oluvchilar va kreditorlar uzoq muddatli majburiyatlar bo'yicha risklarni baholab ularni hisobga olib qarorlar qabul qilishda kengroq imkoniyatlarga ega bo'ladilar.

Adabiyotlar:

- Adegoke and Agbola, T. (2020). *Housing affordability and the organized private sector housing in Nigeria. Open Journal of Social Sciences*, 8(4), 177–192
- Campbell, J.Y., (2013). *Mortgage market design. Eur. Finan. Rev.* 17 (1).
- Dajcman, S., (2020). *Demand for residential mortgage loans and house prices in the euro area. Econ. Sociol.* 13 (1), 40–51.
- Green, R.K. and Wachter, S.M., (2005). *The American mortgage in historical and international context. J. Econ. Perspect.* 19 (4), 93–114.
- King, P. (2009). *Understanding housing finance: Meeting needs and making choices.* Routledge
- Lea, M. J. (2000). *Prerequisites for a successful secondary mortgage market: The role of the primary mortgage market. Housing Finance International*, 15(2),
- Maclennan, D. and Williams, R. (1990). *Affordable housing in Britain and the United States.* York: Joseph Rowntree Foundation.
- Mumtaz, B. (1991). *Housing finance manual for developing countries.* London: Development Planning Unit
- Naoi, M. and others, (2019). *Household mortgage demand: a study of the UK, Australia and Japan. Int. J. Housing Markets Anal.* 12 (1), 110–130.
- Olatubara, C. and Agbola, S. (1992). *Cost recovery in Nigerian public housing. Habitat International*, 16(1), 83–94
- Pohl, L. and others, (2022). *Need for shelter, demand for housing, desire for home: A psychoanalytic reading of home-making in Vancouver. Housing Studies*, 37(9), 1650–1668
- Porter, M. E. (2008). *Competitive advantage: Creating and sustaining superior performance.* Free Press.

Stone, M. E. and others, (2011). *The residual income approach to housing affordability: The theory and the practice.*

Whitehead, C. M. (1991). *From need to affordability: An analysis of UK housing objectives. Urban Studies*, 28(6), 871–887

Wolswijk, G., (2006). *Determinants of mortgage debt growth in EU countries. Eur. J. Housing Policy* 6 (2), 131–149.