



ЎЗБЕКИСТОНДА АҲОЛИНИ ИЖТИМОЙ ҲИМОЯ ҚИЛИШДА ИПОТЕКА КРЕДИТЛАРИДАН ФОЙДАЛАНИШ

и.ф.н., проф. **Тоймухамедов Иброхим Рихсибоевич**

Тошкент давлат иқтисодиёт университети

ORCID: 0009-0000-0161-3579

itoymuxamedov1964@gmail.com

Аннотация. Мақолада Ўзбекистон Республикасида кам таъминланган аҳолини ижтимоий ҳимоя қилиш, уларни камбағалликдан чиқаришда ипотека кредитларидан фойдаланиш, мамлакатда тижорат банклари томонидан уй-жой қурилишида ипотека кредитини беришнинг замонавий ҳолати таҳлил қилинган ва уни янада такомиллаштириш бўйича айрим тавсиялар берилган.

Калит сўзлар: ижтимоий ҳимоя, уй-жой қурилиши, ипотека кредити, тижорат банклари, ипотека кредити манбалари, фоиз ставкалари, имтиёзлар, кредит таъминоти, кафолат.

ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ В СОЦИАЛЬНОЙ ЗАЩИТЕ НАСЕЛЕНИЯ В УЗБЕКИСТАНЕ

к.э.н., проф. **Тоймухамедов Иброхим Рихсибоевич**

Ташкентский государственный экономический университет

Аннотация. В статье анализируется современное состояние социальной защиты малообеспеченных слоев населения в Республике Узбекистан, использование ипотечных кредитов для вывода их из бедности, а также предоставление ипотечных кредитов на строительство жилья коммерческими банками в стране, а также даются некоторые рекомендации по ее дальнейшему совершенствованию.

Ключевые слова: социальная защита, жилищное строительство, ипотечное кредитование, коммерческие банки, источники ипотечного кредитования, процентные ставки, льготы, кредитное обеспечение, поручительство.

THE USE OF MORTGAGE LOANS IN SOCIAL PROTECTION OF THE POPULATION IN UZBEKISTAN

PhD, prof. **Toymuhamedov Ibrohim Rikhsiboevich**

Tashkent State University of Economics

Abstract. The article analyzes the current state of social protection of the low-income population in the Republic of Uzbekistan, the use of mortgage loans to lift them out of poverty, the provision of mortgage loans by commercial banks in housing construction in the country, and some recommendations for its further improvement are given.

Keywords: social protection, housing construction, mortgage loan, commercial banks, sources of mortgage loans, interest rates, benefits, credit provision, guarantee.

Кириш.

Мамлакатимизда олиб борилаётган ижтимоий ва иқтисодий соҳадаги ислохотларнинг бош мақсади иқтисодиётни юксалтиришнинг ижобий суръатларига эришиш орқали аҳолининг турмуш фаровонлигини юксалтиришдир. Бандлик даражаси ҳамда аҳоли даромадларининг ўсиши, ўз навбатида, аҳоли турмуш даражасининг ва ижтимоий фаровонлигининг барқарор равишда ошиб боришини таъминламоқда. Аммо шуни таъкидлашимиз зарурки, ҳозирги кундаги энг долзарб иқтисодий муаммолардан бири бу-аҳолининг ўсиб бораётган уй-жой эҳтиёжини қондириш ҳисобланади.

Сўнгги йилларда аҳолини ҳар томонлама шинам ва қулай уй-жойлар билан таъминлаш, уй-жой массивлари атрофидаги инфратузилмаларни обод қилиш юзасидан олиб борилаётган улкан ишлар одамларнинг кайфияти ва дунёқарашига, уларнинг ҳаёт сифатига жиддий таъсир кўрсатиб келмоқда.

Буни Ўзбекистон Республикаси Президенти томонидан 2024 йил 21 февралда имзоланган “Ўзбекистон – 2030» стратегиясини «Ёшлар ва бизнесни қўллаб-қувватлаш йили»да амалга оширишга оид давлат дастури тўғрисида”ги ПФ-37 сонли фармони мисолида ҳам кўриш мумкин. Хусусан, мамлакатимиз Президенти мазкур фармонда “Камбағал оилалар муаммоларини ҳал этиш орқали мамлакатда камбағаллик даражасини камайтириш....

... Оғир ҳаётий вазиятга тушиб қолган оилаларга комплекс ижтимоий ёрдамларни кўрсатишни кейс-менежмент тизими орқали босқичма-босқич йўлга қўйиш”ни таъкидлаб ўтилган (Фармон, 2024).

Юқорида таъкидланган вазифаларни амалга ошириш ва кўрсатилган камчиликларни бартараф этиш мақсадида Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2024 йил 30 апрелдаги “2024 йилда ипотека кредитларини ажратиш механизмларини такомиллаштириш ва аҳолининг уй-жой шароитларини яхшилашга оид қўшимча чора-тадбирлар тўғрисида”ги ПФ-70-сон Фармони (2024) ҳамда 2024 йил 21 октябрда Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг “Маҳалла еттилиги” тавсияси асосида камбағалликдан чиқариш дастурига киритилган ва уй-жой шароитини яхшилашга муҳтож бўлган шахсларга ипотека кредитини ажратиш тартиби тўғрисидаги низомни тасдиқлаш ҳақида”ги 691-сонли Қарори ҳамда Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2025 йил 21 февралдаги “Уй-жой ва ипотека бозорини янада ривожлантиришга оид қўшимча чора-тадбирлар тўғрисида”ги ПФ-26-сонли Фармонлари тасдиқланди. Натижада республикадаги кам таъминланган аҳолини камбағалликдан чиқариш учун бериладиган ипотека кредити бўйича ҳуқуқий-меъёрий база янада мустаҳкамланди (Қарор, 2024).

Бу ўринда гап биринчи навбатда қишлоқларимиз аҳолиси ҳақида бормоқда. Мамлакатнинг барча ҳудудларида уй-жойлар қуриш суръати ва кўлами йил сайин кенгаймоқда. Айниқса, барча молиялаштириш манбалари асосида якка аҳолига уй-жойлар қуриш бўйича мақсадли давлат дастурининг амалга оширилиши алоҳида эътиборга лойиқдир. Ушбу дастурлар доирасида 2024 йилда аҳолига ажратилган ипотека кредитларининг қолдиғи 64,3 трлн.сўмни ташкил қилди (Ипотека кредитлари шарҳи, 2024).

Аммо сўнгги йиллар таҳлили шундан дарак берадики, аҳолининг уй – жойга бўлган талаби йилдан-йилга ошиб бормоқда. Мавжуд ҳолат аҳолининг банкларнинг ипотека кредитларига бўлган талабини тобора кўпайтириб юборди.

Шу билан бирга банкларнинг ипотекавий кредитлаш фаолиятини кенгайтириш, айниқса, ушбу кредит тури билан кам таъминланган аҳоли истъмолини қондириш, нафақат, мамлакат иқтисодиётини тўлиқ жонлантириши, балки, ўзаро боғлиқ бўлган бир қанча иқтисодиёт тармоқларининг мувофиқ тарзда ривожланишини таъминлашда муҳим омил ҳисобланади.

Адабиётлар шарҳи.

Иқтисодий адабиётларда ҳамда амалиётда “ипотека” атамасини бир қанча маъноларда ишлатиш ҳолатлари мавжуд. Мазкур атамага асосан “кўчмас мулк объектларининг гарови” ҳамда “кўчмас мулк таъминоти асосида берилган банк ссудаси бўйича қарздорлик” сифатида таъриф беришган.

Жумладан, “Ипотека – бу (грек тилидан таржима килинганда «гаров» деган маънони беради) кўчмас мулк ёки ер гарови остида қарз бериш фаолиятидир” (Жарковская, 2008).

Ипотека сўзи (грекча-hypoteka-туриш, гаров, буғ, таг қўйилма-деган маъноларни билдиради (Минаков, 2011).

Айрим ҳуқуқшунос рус олимлари одатда “ипотека” терминини икки хил маънода тушунтиришга ҳаракат қиладилар.

Биринчидан, уларнинг фикрига кўра “ипотека” – бу ҳуқуқий муносабат ва иккинчидан, “ипотека” – бу қимматли қоғоздир.

“Ипотека” ҳуқуқий муносабат шаклида – бу қўзғалмас мулкни ипотека кредити олиш мақсадида гаровга қўйиш шаклидир.

“Ипотека” – қимматли қоғоз шаклида, бу кўчмас мулкни гаров ҳолида ушлаб турувчининг(кредиторнинг) қўлидаги қарз инструменти тушунилади ва у молия бозорида эркин муомала қилиш ҳуқуқига эга бўлади (Абдуллаев, Орлов ва бошқ., 2003).

Бироқ ипотека бу-фактгина қарздорнинг кредитор олдидаги мажбуриятларини кўчмас мулк гарови асосида таъминлаш усули, яъни кредиторнинг ўз пул маблағларини қарздор томонидан гаровга қўйилган кўчмас мулк қийматидан ундириб олиш ҳуқуқидир (Звягинцев, 2010).

Ипотека - қарздорнинг мулкий таъминоти бўйича мажбурият шакли бўлиб, бунда кўчмас мулк мулкдор (қарздор) ихтиёрида қолади, кредитор эса қарздор томонидан ўз мажбуриятларини бажармаган ҳолдагина ушбу мулкни сотиш ҳисобига ўз қарзини ундириш ҳуқуқини олади деб таъкидланади (Жуков, 2009).

Юқоридагилардан шуни таъкидлаш мумкинки ипотека-бу кўчмас мулк объектининг шундай гаровики, унда гаровга қўйилаётган мулк кредитор қўлига берилмайди, балки қарздор ихтиёрида қолади ва у ушбу мулкдан доимий равишда фойдаланиш имкониятига эга бўлади (Асаул и др., 2009).

Ипотека(грекча-гаров, бадал(заклад) сўзидан олинган бўлиб, пул ссудаси-ипотека кредити(бадал эвазига кредит) олиш мақсадида ерни ёки бошқа кўчмас мулкни гаровга бериш деган маънони англатади (Довиденко, Черняк, 2012).

Ипотека кредити – бу кўчмас мулк, бино ва иншоотлар ҳамда ер майдонларини гаровга олган ҳолда кўчмас мулкларни сотиб олиш, уларни янгидан барпо этиш ёки таъмирлаш, ерларни ўзлаштириш мақсадларида ажратиладиган узоқ муддатли ссуда ҳисобланади (Жарковская, 2008).

Демак ипотека ўз маъносига кўра банкларнинг кўчмас мулк билан боғлиқ бўлган узоқ муддатли кредитлаш шакли ҳисобланади. Бунда ипотека кредити тижорат банклари томонидан кўчмас мулк гарови асосида қўзғалмас мулкни харид қилиш ёки қуриш учун узоқ муддатга берилади (Звягинцев, 2010).

Республикамизда фуқаровий-ҳуқуқий муносабатларда ипотека атамаси остида ер майдонлари, бино ва иншоотлар ҳамда бошқа кўчмас мулклар гарови тушунилади. Кенг маънода ипотека банк ссудаси сифатидаги ипотека кредитидан ташқари ипотека облигациялари бозорини ҳам ўзида мужассамлаштиради.

Ҳозирги кунда республикамизда ипотекавий кредитлашни кенг йулга қўйиш бўйича салмокли ишлар амалга оширилмоқда. Бунга иқтисодиётимизда кузатилаётган арзон ва узоқ муддатли ресурсларга бўлган талабнинг юқорилиги, иқтисодиётнинг барча тармоқлари инфратузилмасини шакллантирувчи характерга эга бўлган қурилиш

индустриясини ривожлантиришнинг зарурлиги каби омилларни асосий таъсир кўрсатаётган сабаблар сифатида кўрсатиш мумкин.

Кредитор ва қарз олувчи ўртасидаги кўчмас мулк гарови асосида кредит ажратиш муносабатларини ўзида ифода этган ипотека кредитининг асосий хусусияти унинг аниқ белгиланган мақсадга ажратилишида намоён бўлади. У турар-жой ва ишлаб чиқариш биноларини сотиб олиш, қуриш таъмирлаш ҳамда ер майдонларини ўзлаштириш мақсадларида ажратилиши мумкин.

Ипотека кредитини аҳолининг турар-жойга бўлган талабини кондириш бўйича давлатнинг ижтимоий масалаларини ечишда аҳамияти айниқса юқоридир.

Аммо ҳозирда аҳолининг ипотека кредитига бўлган талаблари тўлиқ таъминланмаган деб фикр юритиш мумкин ва уни тобора такомиллаштириш давр талаби бўлиб қолмоқда.

Бундан ташқари демографик статистика республика аҳолисининг бир зайлда ўсиб бораётганлигидан далолат беради. Шунинг учун ҳам ҳозирги кундаги энг долзарб иқтисодий муаммолардан бири аҳолининг ўсиб бораётган уй-жой эҳтиёжини қондириш ҳисобланади.

Тадқиқот методологияси.

Илмий ишни амалга оширишда аҳолининг кам таъминланган қисмига ва ёш оилаларга ипотека кредитини беришни ривожлантиришда олимлар ва соҳа вакиллари билан суҳбат, уларнинг ёзма ва оғзаки фикр-мулоҳазаларини таҳлил қилиш, эксперт баҳолаш, жараёнларни кузатиш, иқтисодий ҳодиса ва жараёнларга тизимли ёндашув, муаллиф тажрибалари билан қиёсий таҳлил ўтказиш орқали тегишли йўналишларда ҳулоса, таклиф ва тавсиялар берилган.

Таҳлил ва натижалар муҳокамаси.

Бугунги кунда аҳолини кам таъминланган қисмини ипотека кредити орқали уй-жой сотиб олиши уларнинг кўпчилигини ўз маблағларини тежаган ҳолда асосий воситаларни сотиб олишга ундаётган қизиқарли кредитлаш усули бўлиб бормоқда.

Сўнги йилларда мамлакат аҳолисига истеъмол ва ипотека кредитларининг ажратиш ҳажмининг ортиши натижасида республикада ишлаб чиқарилган истеъмол товарларини сотиб олиш учун кенг имкониятлар яратиб берилди. Шу билан бирга ипотека кредитлари ёш оилаларни ва бошқа тоифадаги аҳолининг уй-жой билан таъминланиши даражасини оширди. Буларнинг барчаси кам таъминланган ва ёш оилаларни моддий ва руҳий жиҳатдан қўллаш, барқарор даромад манбаларини шакллантириш ва уларнинг турмуш ва маиший шароитларини яхшилашга қаратилгандир.

2024 йил 30 апрелда Ўзбекистон Республикаси Президентининг “2024 йилда ипотека кредитларини ажратиш механизмларини такомиллаштириш ва аҳолининг уй-жой шароитларини яхшилашга оид қўшимча чора-тадбирлар тўғрисида” ПФ-70-сон Фармони (2024) асосида Иқтисодиёт ва молия вазирлиги, Қурилиш ва уй-жой коммунал хўжалиги вазирлиги, Марказий банк, Камбағалликни қисқартириш ва бандлик вазирлиги ҳамда Ўзбекистон маҳаллалари уюшмасининг бозор тамойилларига асосланган ипотека кредитлари орқали аҳолини уй-жой билан таъминлаш дастури тасдиқланди. Мазкур дастур бўйича республика ҳудудларида замонавий архитектура қўринишига эга 100 мингта квартирадан иборат бўлган кўп қаватли уй-жойларни қуриш, қурилиш ташкилотларини молиявий қўллаб-қувватлаш мақсадида уларга бозор тамойиллари асосида ажратилган кредитлар бўйича компенсация ва кафилликлар тақдим этиш, мамлакатдаги кўп қаватли уй-жойлар қуриш жараёнларига «яшил» уй-жой стандартларини кенг жорий қилиш, ипотека кредитларини молиялаштиришга Ўзбекистон Республикаси республика бюджети, “Ўзбекистон ипотекани қайта

молиялаштириш компанияси” АЖ ҳамда тижорат банкларнинг ўз маблағлари ҳисобидан камида 17 триллион сўм маблағ йўналтириш ва Камбағалликдан чиқариш дастурига киритилган ва уй-жой шароитини яхшилашга муҳтож бўлган шахсларга якка тартибдаги уй-жой қуриш, реконструкция қилиш ва таъмирлаш учун 120 миллион сўмгача ипотека кредитларини ажратиш вазифалари белгилаб берилди (Фармон, 2024).

Мазкур Фармонда 2024 йил 1 июндан бошлаб «Маҳалла еттилиги» тавсияси асосида Камбағалликдан чиқариш дастурига киритилган ва уй-жой шароитини яхшилашга муҳтож бўлган шахсларга Иқтисодиёт ва молия вазирлиги маблағлари ҳисобидан ипотека кредитларини ажратиш амалиёти жорий этилиши кўрсатиб ўтилган. Бунда ипотека кредитларини 120 миллион сўмгача миқдорда, 20 йилгача муддатга, Марказий банкнинг асосий ставкасидан тўрт фоиз бандга юқори ставкада якка тартибдаги уй-жойни қуриш, реконструкция қилиш ва таъмирлаш мақсадлари учун ажратиш ва ипотека кредити бўйича дастлабки бадалнинг бир қисmini қоплаш учун- ажратиладиган кредитнинг 15 фоизи миқдорида ҳамда фоиз тўловларининг бир қисmini қоплаш учун-кредит муддатининг биринчи беш йили давомида 12 фоиздан ошган қисмига субсидия тўланиши белгиланди.

Ушбу вазифаларнинг амалдаги ижросини таъминлашда 2024 йил 21 октябрдаги Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг “Маҳалла еттилиги” тавсияси асосида камбағалликдан чиқариш дастурига киритилган ва уй-жой шароитини яхшилашга муҳтож бўлган шахсларга ипотека кредитини ажратиш тартиби тўғрисидаги низомни тасдиқлаш ҳақида”ги 691-сонли Қарорининг ўрни беқиёс катта ҳисобланади.

Юқоридагиларга қўшимча сифатида яна шуни таъкидлаш мумкинки, 2024 йил 11 ноябрида Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг “Ипотека кредитларини ажратиш механизмлари такомиллаштирилганлиги муносабати билан Ўзбекистон Республикаси Ҳукуматининг айрим қарорларига ўзгартириш ва қўшимчалар киритиш тўғрисида”ги ВМҚ-749-сонли қарори қабул қилинди (Қарор, 2024). Мазкур қарорга асосан кам таъминланган аҳоли ичидан ипотека кредитлари бўйича субсидиялар олувчи фуқароларни танлаб олиш мезонларига ўзгартиришлар киритилди.

Бунинг натижасида мамлакатимизда кам таъминланган аҳолига нисбатан ипотекали кредитлаш амалиётини ҳамда уларга яратилаётган иқтисодий ва ижтимоий ҳимоя усулларининг такомиллаштирилиши оқибатида республикаимиздаги тижорат банклари томонидан берилаётган ипотека кредитларининг ҳажмини сўнгги йилларда сезиларли даражада ўсишига олиб келди.

Жуладан, 2023 йилда банклар ўз маблағлари ҳисобидан 5 трлн 717,3 млрд. сўм, 2024 йилнинг 9 ойи мобайнида эса 3 трлн. 747,6 млрд. сўм кредит ажратган. Ипотекани қайта молиялаштириш компанияси ресурслари ҳисобига 2022 йилда бор йўғи 167 млрд. сўм ипотека кредитлари ажратилган бўлса, 2023 йилда компания маблағларидан 1 трлн. 576,3 млрд. сўм, 2024 йилнинг 9 ойида эса 1 трлн. 251,8 млрд.сўм ипотека кредитлари молиялаштирилган. Молия вазирлиги ресурслари ҳисобидан ажратилган кредитлар миқдори аксинча, камайган, 2022 йилда 10 трлн. 418,1 млрд. сўмдан 2023 йилда 9 трлн. 557,3 млрд. сўмга, 2024 йилнинг 9 ойида эса 6 трлн 727,3 млрд. сўмга тушган (Ипотека кредитлари шарҳи, 2024).

2023 йилда тижорат банкларининг ўз ресурс маблағлари ҳисобидан ажратилган ипотека кредитларининг жами ажратилган ипотека кредитларидаги улуши 2021 йилга нисбатан 25 фоиз бандга, 2022 йилга нисбатан эса 8 фоиз бандга ошиб, 34 фоизга этган бўлса, мазкур даврда марказлашган ресурс маблағлари ҳисобидан ажратилган ипотека кредитларининг улуши 71,2 фоиздан 56,7 фоизгача камайган.Ушбу кўрсаткич 2024 йилнинг 9 ойи ҳисоботларига асосан 18,0 фоизга тушиб қолган, яъни тижорат банклари ресурс маблағлари ҳисобига ажратилган кредитлар миқдори 11,7 трлн сўмни ташкил

қилган (жами берилган ипотека кредитлари суммаси 64,9 трлн сўмга тенг бўлган) (Ипотека кредитлари шарҳи, 2024).

Мазкур пасайиш тенденциясини сўнгги йилларда аҳолини ипотека кредитлари орқали уй-жой билан таъминлашда давлат иштирокини босқичма-босқич камайтирилиб, молиялаштиришнинг бозор механизмларига устуворлик берилаётганлиги билан изоҳлаш мумкин.

Жадвал маълумотларидан кўриниб турибдики, 2024 йилнинг 9 ойи мобайнида уй-жойга бўлган талабни молиявий қўллаб-қувватлаш борасида тижорат банклари томонидан 42790 нафар фуқароларга умумий қиймати 11,7 трлн. сўм миқдоридagi ипотека кредитлари ажратилиб, 2024 йилнинг 1 октябрь ҳолатига кредитлар қолдиғи 64,9 трлн. сўмга етди ёки ўтган йилнинг мос даврига нисбатан 24 фоизга ўсган (1-жадвал) (Бюлетен, 2024).

1-жадвал

Ипотека кредитларининг асосий кўрсаткичлари (Ипотека кредитлари шарҳи, 2024; Бюлетен, 2024)

Кўрсаткичлар	01.01.07. 2022 й.	01.01.07. 2023 й.	01.01.07. 2024 й.	01.01.10. 2024 й.
Ажратилган ипотека кредитлари, млрд.сўмда.	6631,1	7008,4	6883,9	11726,7
-бирламчи бозорда	5336,9	3995,1	3867,8	7157,8
-иккиламчи бозорда	1194,2	3013,4	3016,1	4588,9
“Янги тартиб” доирасида ажратилган ипотека кредитлари”, млрд.сўмда	3629,9	3206,9	3238,8	6073,7
“Қишлоқ қурилиш инвест” ИК ва “Ўзшаҳар қурилиш инвест ИК уйлари, млрд.сўмда	1426,9	681,8	432,3	653,6
Банк ўз имкониятлари доирасида ажратилган ипотека кредитлари, млрд.сўмда	1384,9	2034,5	2366,0	3747,6
Компания шартлари доирасида ажратилган ипотека кредитлари, млрд.сўмда.	89,4	1086,3	847,1	1251,8
Ипотека кредитлари қолдиғи, трлн.сўмда	40,5	51,1	61,8	64,9

Тижорат банкларининг ипотекавий кредитлаш маҳсулотларининг кенгайиши аҳолини иккиламчи бозордан уй-жой сотиб олишга бўлган талабини оширмоқда. Таҳлилларга кўра, 2024 йил январь-июнь ойларида иккиламчи бозордан квартиралар сотиб олиш учун ажратилган ипотека кредитлари миқдорининг ажратилган умумий ипотека кредитлари миқдоридagi улуши 2022 йил ва 2023 йил кўрсаткичларига нисбатан мос равишда 76,8 фоиз ва 67,3 фоиз бандга ошган (1-жадвал) (Бюлетен, 2024).

Ўз навбатида уй-жой харид қилишга ипотека кредитини беришнинг ривожланиши бир вақтнинг ўзида иқтисодиётнинг реал секторида инвестицион фаолиятни жонланишига ҳам кўмаклашади. Уй-жой харид қилиш йирик ҳажмда маблағлар бўлишини тақозо этиб, унга узоқ, муддат жамғариш натижасида эришиш мумкин. Демак, уй-жой масаласи аҳолини меҳнат қилишга ва маблағларни жамғаришга рағбатлантиради.

Ипотека кредити шу кредитни режалаштириш, бериш ва бошқаришни амалга оширувчи тажрибали банк мутахассисларини ҳамда мазкур кредитлардан самарали фойдаланувчи аҳолини талаб қилади.

Бироқ, шуни таъкидлаш лозимки, ипотека кредитларини чегарасиз бериш нафақат тижорат банкларини балки, бошқа молиявий институтларнинг ҳам фаолиятига салбий таъсир кўрсатиши мумкин.

Хулоса ва таклифлар.

Олиб борилган илмий тадқиқот жараёни ва амалга оширилган тадқиқот натижалари шуни кўрсатдики, мамлакатимизда ипотекали кредитлаш амалиётини такомиллаштириш борасида бир қатор долзарб, ечимини кутаётган муаммолар мавжуд бўлиб, улардан асосийлари фикримизча, қуйидагилардан иборатдир:

- ипотека кредитлари фоиз ставкасининг юқорилиги. Ўзбекистонда миллий валютадаги банк кредитлари бўйича ўртача фоиз ставкалари 2025 йил 1 январь ҳолатига кўра, йиллик ҳисобда 24,5 фоизни ташкил этди.

Қисқа муддатли кредитлар ставкаси 2024 йил давомида 26,9 фоизгача ўсди, узоқ муддатлиларники эса 25,1 фоиздан 23,8 фоизга қадар пасайди (Бюлетен, 2024).

- ипотека кредитлари бўйича дастлабки тўлов 25%ни ташкил этади;
- бундан ташқари, агар тўловчи кредит олиб, уни тўлай олмаган бўлса, анчагина миқдордаги жарима суммасини тўлашига тўғри келади;
- ипотека кўпгина оилаларни иқтисод қилиб яшашга мажбур қилади.

Булар ипотекали кредитлашнинг асосий камчиликлари. Аммо муҳим бўлган яна бир жиҳат бор - бу маънавий босим, қарздорлик ҳисси. Ипотека кредитини ҳамма ҳам ола олмайди. Банклар миқдорларнинг тўлов қобилиятини яхшилаб ўрганади. Шу боис ҳам миқдорларга бундай қадамни қўйишдан олдин яхшилаб мулоҳаза қилиб кўриш тавсия этилади.

Республикаимизда ипотека кредитини ривожлантириш, унинг қатнашувчи субъектларининг молиявий таваккалчилигини камайтириш ва фуқароларнинг уй-жойга эгалик қилишини енгиллаштириш учун қонуний база ва инфраструктура тобора такомиллаштирилмоқда.

Хусусан, 2025 йил 21 февралдаги Ўзбекистон Республикаси Президентининг "Уй-жой ва ипотека бозорини янада ривожлантиришга оид қўшимча чора-тадбирлар тўғрисида" (Фармон, 2025)ги ПФ-26-сонли фармони шулар жумласига киради.

Мазкур фармонга асосан, 2025 йилда бозор тамойилларига асосланган ипотека кредитлари орқали аҳолини уй-жой билан таъминлаш дастурининг асосий йўналишлари этиб қуйидагилар белгиланди:

худудларда жами 8,1 миллион м²дан иборат 135 минг квартирали уй-жойларни қуриш;

ипотека кредитлари бўйича дастлабки бадал ва фоиз тўловларининг бир қисmini қоплаш учун субсидиялар сонини 1,5 бараварга ошириш ва мазкур мақсадларга Давлат бюджетидан 2,5 триллион сўм йўналтириш;

уй-жой ва ипотека бозорини молиявий ресурслар билан таъминлаш учун 20,9 триллион сўм миқдоридаги ипотека кредитларини ажратиш;

«Янги Ўзбекистон» ва бошқа массивларда кўп квартирали уй-жойларни барпо қилишда иштирок этадиган қурилиш ташкилотларини айланма маблағлар билан таъминлаш учун Давлат бюджетидан 700 миллиард сўм ҳамда тижорат банкларининг ўз маблағлари ҳисобидан 3,0 триллион сўм миқдоридаги маблағларни йўналтириш.

Ипотекавий кредитлашнинг бирламчи муаммоларидан яна бири бу тижорат банкларида узоқ муддатли барқарор ресурс манбаининг етишмаслигидир. Шунинг учун юқоридаги фармонга биноан мамлакатимизда фаолият юритаётган етакчи йирик банкларга ипотекавий кредитлаш амалиётларини кенгайтиришлари учун молиявий маблағлардан фойдаланишлари бўйича айрим имтиёзлар белгилаб берилди. Жумладан, «Ўзмиллийбанк» АЖ, «Ўзсаноатқурилишбанк» АТБ, «Асакабанк» АЖ, АТ «Алоқабанк» ва «Туронбанк» АТБнинг 2025 йил 1 декабрга қадар мустақил равишда хориждан жалб қилинган 310 миллион АҚШ доллари миқдоридаги маблағлар ҳисобидан қурилиш ташкилотларини айланма маблағлар билан таъминлаш учун 2 йилгача муддатга кредитлар ажратиш;

«Агробанк» АТБ, «Микрокредитбанк» АТБ, «Бизнесни ривожлантириш банки» АТБ, АТ «Халқ банки»нинг 2025 йил 1 майга қадар хориждан 200 миллион АҚШ доллари миқдоригаги маблағларни жалб қилиш ва йил якунига қадар ушбу ресурслар ҳисобидан қурилиш ташкилотларининг айланма маблағларини тўлдириш учун кредитлар ажратиш тўғрисидаги ташаббуслари (Фармон, 2025) қўллаб-қувватлантирилди.

Республикаимиз банклари томонидан олинаятган бундай имтиёзлар натижасида аҳолининг турар-жойга бўлган ўсиб бораётган талабини имкон даражада қондирилишига ва уларнинг яшаш шароитларининг яхшиланишига, кам таъминланган фуқароларнинг молиявий ҳолатларининг барқарорлашувига ҳамда мамлакатда тижорат банкларининг ипотекавий кредитлаш тизимини кенгайтиришига таъсир кўрсатади.

Маҳаллий ва халқаро тажрибадан кузатилаятгани каби ипотека кредитини ривожланишида давлатнинг ҳуқуқий кўмаги ва бошқа таъсир омиллари ҳал килувчи аҳамият касб этади. Шундан келиб чиққан ҳолда давлат органларининг ушбу тизимни қўллаб-қувватлаши қуйидаги шаклларда бўлиши мақсадга мувофиқ деб ҳисоблаймиз:

- ипотека кредитлаш тизимига маҳаллий мақом бериш;
- таркибий тузулмаларда харажатлар ва бошқа имтиёзларни камайтириш ҳисобига тизим иштироқчиларининг молиявий юклари миқдорини йўқотиш ёки камайтириш;
- тизимда рақобат муҳитини шакллантириш мақсадида Республика ёки маҳаллий бюджетлардан қурилиш ёки уй-жой сотиб олиш учун қайтарилмайдиган субсидиялар миқдорини ошириш ва шу кабилар.

Хулоса қилиб айтганда, Ўзбекистон Республикасида ипотека кредитларининг ривожланиши аҳолини уй-жой билан таъминлаш масаласига ечим топади, аҳолини уй-жойга бўлган талабини тўлиқ қондиришга, шаҳар билан қишлоқ жойлардаги маълум бир тафовутларни йўқолишига асос бўлиб хизмат қилади, шунингдек, мамлакатда қурилиш материаллари ишлаб чиқарувчи ва уй-жой қурилиши билан шуғулланувчи корхоналарнинг, қолаверса, махсус молиявий институтларнинг ҳам ривожланишига олиб келади деган умиддамиз.

Адабиётлар/Литература/Reference:

Toymuxamedov I. R. et al. The Role of Bank Investment Loans in Increasing the Export Potential of Uzbekistan Enterprises //Spanish Journal of Innovation and Integrity. – 2022. – T. 5. – С. 356-361.

Toymuxamedov, I. R. ., Norov, A. R. ., Ibodullayeva, M. T. qizi ., Bekmurodova, G. ., & Farmanova, U. A. qizi . (2023). Prospects of Implementing Islamic Financial Mechanisms to Uzbekistan. *European journal of business startups and open society*, 3(2), 34–41. Retrieved from <https://www.inovatus.es/index.php/ejbsos/article/view/1443>

Toymuxamedov, I., & Jumaev, I. (2024). O'zbekiston Respublikasi moliya bozorida tijorat banklari faoliyati: muammo va yechimlar. *Yashil iqtisodiyot va taraqqiyot*, 1(4). Retrieved from <https://yashil-iqtisodiyot-taraqqiyot.uz/journal/index.php/GED/article/view/1668>

Абдуллаев М.А., Орлов А.А., Римский А.А., Бу Хасан Хоссам. (2003) Ипотека. Организация ипотечного кредитования. Учебное пособие. –М.: МИИТ. -244 с.

Асаул А.Н., Иванов С.Н., Стравойтов М.К. (2009) Экономика недвижимости. Учебник для вузов.-3-е изд.исправл. СПб: АНО "ИПЭВ". -304 с.

Бюлетен (2024) Ўзбекистон Республикаси Марказий банкининг статистик бюлетени 2024 йил декабрь.

Довиденко И.В., Черняк В.З. (2012) Ипотека. Управление. Организация. Оценка: Учеб.пособие для студентов вузов. –М.: ЮНИТИ-ДАНА. -464 с.

Жарковская. Е.П. (2008) Банковское дело: Учеб. - М: «ОМЕГА -Л», – 476 с.

Жуков Е.Т. (2009) Долгосрочное ипотечное жилищное кредитование. Практическое пособие. М.: Лаборатория Книги. -93 с.

Звягинцев В. (2010) Проблемы и перспективы ипотечного кредитования в России. М.: Лаборатория Книги. 35 с.

Ипотека кредитлари шарҳи (2024) Ўзбекистон Республикаси Марказий банкнинг ипотека кредитлари шарҳи. 2024 йил 9 ойи учун.

Қарор (2024) Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2024 йил 21 октябрдаги "Маҳалла еттилиги" тавсияси асосида камбағалликдан чиқариш дастурига киритилган ва уй-жой шароитини яхшилашга муҳтож бўлган шахсларга ипотека кредитини ажратиш тартиби тўғрисидаги низомни тасдиқлаш ҳақида"ги 691-сонли Қарори.

Қарор (2024) Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2024 йил 11 ноябрдаги "Ипотека кредитларини ажратиш механизмлари такомиллаштирилганлиги муносабати билан Ўзбекистон Республикаси Ҳукуматининг айрим қарорларига ўзгартириш ва қўшимчалар киритиш тўғрисида"ги ВМҚ-749-сонли Қарори.

Минаков И.В. (2011) Проблемы развития ипотечного кредитования в РФ. М.: Лаборатория Книги. -121 с.

Тоймухамедов, И. (2020). Банк иши. Архив научных исследований, 1(21). извлечено от <https://ejournal.tsue.uz/index.php/archive/article/view/2329>.

Фармон (2024) Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2024 йил 21 февралдаги "Ўзбекистон – 2030» стратегиясини «Ёшлар ва бизнесни қўллаб-қувватлаш йили»да амалга оширишга оид давлат дастури тўғрисида"ги ПФ-37 сонли Фармони.

Фармон (2024) Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2024 йил 30 апрелдаги "2024 йилда ипотека кредитларини ажратиш механизмларини такомиллаштириш ва аҳолининг уй-жой шароитларини яхшилашга оид қўшимча чора-тадбирлар тўғрисида"ги ПФ-70-сон Фармони.

Фармон (2025) Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2025 йил 21 февралдаги "Уй-жой ва ипотека бозорини янада ривожлантиришга оид қўшимча чора-тадбирлар тўғрисида" ги фармони.