

2. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining "2020-2025-yillarga mo'ljallangan O'zbekiston Respublikasining bank tizimini isloh qilish strategiyasi to'g'risida" gi PF-5992 sonli Farmoni, 12.05.2020 yil

3. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining Farmoni, 21.02.2024 yildagi PF-37-son

4. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining Qarori, 14.09.2023 yildagi PQ-306-son

5. Yashil iqtisodiyot va taraqqiyot, 2024-yil aprel №4 son, (1319-1320, 1323-1326 betlar)

6. "Science and education" scientific journal may 2023, 4-jild №5-son, (716-717, 718 betlar)

7. O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Maxkamasi huzuridagi Makroiqtisodiy va hududdiy tadqiqotlar instituti (MHTI) mutaxassislari 2025-yil 1-fevral holatiga O'zbekiston bank tizimidagi raqobat darajasi

8. Abdullaev Yo., Qoraliev T., Toshmurodov Sh., Abdullaeva S. Bank ishi. O'quv qo'llanma. – T.: "IQTISOD – MOLIYA", 2009 y.

9. Abdullaeva Sh.Z. Bank ishi. O'quv qo'llanma. –T.: TMI, 2003.–305 b.

AHOLINI UY-JOYLAR BILAN TA'MINLASHDA IPOTEKA KREDITINI AJRATISH MEXANIZMLARINI TAKOMILLASHTIRISH

Xamidov Rasul Tavakkalovich,
Iqtisodiyot va moliya vazirligi boshqarma boshlig'i,
mustaqil izlanuvchi

Ma'lumki, O'zbekiston demografik o'sish ko'rsatkichlari nisbatan yuqori bo'lgan mamlakatlar toifasiga kiradi. Respublika aholisi sonining yillik o'sishi 2 foizni, ya'ni o'rtacha 800 ming nafargacha kishini tashkil etmoqda¹¹⁸. Albatta bunday faol demografik o'sish aholining yashash shart-sharoitlarini yaxshilash maqsadida ko'plab ijtimoiy-iqtisosodiy chora-tadbirlarni o'z vaqtida amalga oshirish bilan birgalikda mamlakatimizda uy-joylar qurilishini kengaytirish, shuningdek, aholi uchun qulay shartlarda yangi ipoteka kreditlarini ajratish imkoniyatlarini yaratishni taqozo etadi.

Tahlillar shuni ko'rsatmoqdaki, O'zbekistonda uy-joy bozori demografik o'sish, iqtisodiy faollik, ko'chmas mulkka bo'lgan talab va taklif hajmining oshishi hamda aholi daromadlarining o'sishi fonida shakllanmoqda.

Bu borada so'nggi yillarda mamlakatimizda keng qamrovli tizimli islohotlar amalga oshirilmoqda. Xususan, O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2019-yil 28-noyabrda qabul qilingan "Ipoteka krediti mexanizmlarini takomillashtirishga oid qo'shimcha chora-tadbirlar to'g'risida"gi PF-5886-son Farmoni¹¹⁹ mamlakatimizda aholini uy-joylar bilan ta'minlash siyosatining mutlaqo yangi

¹¹⁸ O'zbekiston Respublikasi Milliy statistika qo'mitasi ma'lumotlari asosida muallif tomonidan hisob-kitob qilingan. https://api.siat.stat.uz/media/uploads/sdmx/sdmx_data_246.pdf

¹¹⁹ <https://lex.uz/uz/docs/-4637331>

davrini boshlab berdi. Ushbu Farmon bilan ipoteka kreditlari ajratish ko'lamini yanada kengaytirish, xususiy pudrat tashkilotlarini rivojlantirish uchun shart-sharoitlar yaratish, uy-joy sharoitlarini yaxshilashga muhtoj shaxslarni qo'llab-quvvatlashning yangi mexanizmlarini joriy etish, yer resurslaridan oqilona foydalanish va aholi punktlarining urbanizatsiya jarayonlarini faollashtirish qaratilgan muhim chora-tadbirlar belgilab berildi.

Mamlakatimizda aholini uy-joylar ta'minlashda ilg'or xalqaro tajribalarda samarali deb topilgan bozor tamoyillariga asoslangan ipoteka kreditlari orqali aholini uy-joy bilan ta'minlashning yangi tartibi joriy etildi. Uning ahamiyati shundaki, unda mamlakat uy-joy siyosatining barcha jihatlari qamrab olinadi.

Xususan, aholini uy-joylar ta'minlash tartibi doirasida ipoteka bozorini uzoq muddatli resurslar bilan ta'minlash maqsadida Iqtisodiyot va moliya vazirligi tomonidan tijorat banklariga 20 yil muddatga bozor shartlari asosida pul mablag'lari joylashtiriladi.

Tijorat banklari tomonidan aholiga Iqtisodiyot va moliya vazirligi tomonidan ajratiladigan mablag'lar hisobidan bozor stavkasi bo'yicha, bitta qarz oluvchiga beriladigan kreditning cheklangan miqdori belgilangan va qarz oluvchiga uy-joyning joylashgan joyi va maydonini mustaqil ravishda tanlash huquqi berilgan holda ipoteka kreditlari ajratiladi.

Bunda ushbu tartibning ijtimoiy jihati shundan iboratki, daromadi yuqori bo'lmagan va uy-joy sharoitlarini yaxshilashga muhtoj bo'lgan ayrim shaxslarga ipoteka krediti bo'yicha boshlang'ich badal va (yoki) foizlarning bir qismini qoplash uchun Davlat budjeti mablag'lari hisobidan subsidiyalar to'lab beriladi.

Ipoteka krediti bo'yicha subsidiyalar sotib olinadigan kvartiraning joylashuvi, qiymati va maydonidan qat'i nazar, ipoteka krediti bo'yicha dastlabki badalning bir qismini qoplash uchun subsidiyalar – qat'iy belgilangan 30 million so'm miqdorida, foiz to'lovlarining bir qismini qoplash uchun subsidiyalar esa kredit muddatining birinchi besh yili davomida 12 foizlik punktdan oshgan qismiga to'lab boriladi.

2024-yilda tijorat banklari tomonidan aholiga ajratilgan ipoteka kreditlari 15,3 trln. so'mni tashkil etib, 2025-yil 1-yanvar holatiga ularning qoldig'i 64,5 trln so'mga (12 foizga ko'p) yetdi. Ajratilgan ipoteka kreditlarining 58 foizi birlamchi bozorga, 42 foizi esa ikkilamchi bozordan uy-joylar sotib olish uchun yo'naltirilgan¹²⁰.

Mamlakatimizda uy-joyga bo'lgan talab va taklifning shakllantiruvchi asosiy omillari sifatida quyidagilarni sanab o'tishimiz mumkin:

doimiy aholi sonining o'sish sur'atining nisbatan yuqoriligi;

asosiy makroiqtisodiy ko'rsatkichlar, shu jumladan, yalpi ichki mahsulot hajmining 6 foizdan kam bo'lmagan sur'atlarda o'sib borayotganligi;

urbanizatziya jarayonlarining tezlashishi hamda aholi umumiy daromadlarining sezilarli darajada o'sish tendensiyasiga egaligi;

investitsion faollikning oshishi natijasida qurilish ishlarining rivojlanishi;

¹²⁰ O'zbekiston Respublikasi Markaziy banki ma'lumotlari asosida muallif tomonidan hisob-kitob qilingan.

ipoteka kreditlari bo'yicha qulay real foiz stavkasining shakllanishi natijasida uzoq muddatli investitsiya sifatida uy-joyga bo'lgan ehtiyojning oshishi.

Ta'kidlash mumkinki, 2024-yilda mamlakatimizda bajarilgan qurilish ishlari hajmining oshishi, aholi daromadlari va nominal ish haqi ko'rsatkichlarining ko'chmas mulk narxlariga nisbatan yuqori sur'atlarda o'sishi natijasida uy-joy bozorida talab va taklif o'rtasidagi mutanosiblik yaxshilanishga erishilgan. Tijorat banklarining ipoteka mahsulotlarini kengayishi ikkilamchi bozordan uy-joy sotib olishga bo'lgan talabni oshirmoqda. Tahlillarga ko'ra, 2024-yilda ikkilamchi bozordan kvartiralar sotib olish uchun ajratilgan ipoteka kreditlari miqdorining ajratilgan umumiy ipoteka kreditlari miqdoridagi ulushi 2023 va 2022-yil ko'rsatkichlariga nisbatan mos ravishda 5 foiz va 13 foizli punktga oshgan¹²¹.

Ko'chmas mulk bozorida taklif potensialini sezilarli oshishi uy-joy sotib olishda aholining tanlov imkoniyatlarini kengayishida, pirovardida birlamchi va ikkilamchi bozorda narxlar o'sishining sekinlashishida o'z aksini topmoqda. Xususan, ipoteka kreditlari bo'yicha o'rtacha oylik to'lovlari tahlillari ipoteka krediti mavjud fuqarolarning yuqori oylik to'lovchilari kategoriyalari ulushida o'sish tendensiyasi davom etayotganligini ko'rsatmoqda.

Xulosa o'rnida aytish mumkinki, uy-joyga bo'lgan talab omillari tahlillari ko'chmas mulk bozoridagi faollik va narxlar o'sishining pasayish sikli qisqa muddatli xarakterga ega bo'lib, kelgusi yillarda mamlakatimizda yuqori va muttasil demografik o'sish yangi uy-joylarga bo'lgan talabni rag'batlantiruvchi omillardan biri bo'lib qoladi.

Yuqorida keltirilgan tahlillardan kelib chiqqan holda, mamlakatimizda aholini uy-joylar bilan ta'minlashni kengaytirish maqsadida ipoteka kreditlarini ajratish mexanizmlarini yanada takomillashtirish, shu jumladan, subsidiyalar to'lab berish tartib-taomillarini soddalashtirish muhim ahamiyat kasb etadi.

Shuningdek, uy-joy sohasidagi islohotlarni samarali tashkil etish va zamonaviy ko'p kvartirali uylar qurish ko'lamini kengaytirish, ipoteka krediti bozorini yanada rivojlantirish hamda tijorat banklari tomonidan o'z mablag'lari hisobidan ajratilgan kreditlarni qayta moliyalashtirish mexanizmlarini amaliyotga keng joriy qilish ishlarini jadallashtirish maqsadga muvofiq.

Foydalanilgan manbalar ro'yxati

1. Бердиалиева М. “Классификация систем финансирования жилища. Экономическое развитие и анализ”, Ташкент 2024.

2. Чуканов А.И. “Ипотечное кредитование: современный подход”. Москва 2019.

3. O'zbekiston Respublikasi Milliy statistika qo'mitasi ma'lumotlari (stat.uz).

4. O'zbekiston Respublikasi Markaziy banki ma'lumotlari (cbu.uz).

5. O'zbekiston Respublikasi Iqtisodiyot va vazirligi ma'lumotlari (imv.uz).

6. O'zbekiston Respublikasi qonunchilik ma'lumotlari milliy bazasi (lex.uz).

¹²¹ O'zbekiston Respublikasi Markaziy banki ma'lumotlari asosida muallif tomonidan hisob-kitob qilingan.