



## ХОРИЖИЙ ДАВЛАТЛАРДА АҲОЛИНИ УЙ-ЖОЙ БИЛАН ТАЪМИНЛАШНИНГ РИВОЖЛАНИШ ТЕНДЕНЦИЯЛАРИ

**Ханнаров Комилжон Каримович**

Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамаси

ORCID: 0009-0001-0447-7397

[khannarov.k@gov.uz](mailto:khannarov.k@gov.uz)

**Аннотация.** Мақолада давлат бюджетидан аҳолини уй-жой билан таъминлаш харажатларини молиялаштиришнинг илғор хорижий тажрибалари тадқиқ этилган. Унда маҳаллий ва хорижий олимларнинг илмий тадқиқотлари бўйича мустақил муаллифлик ёндашувлари ишлаб чиқилган. Тадқиқотлар асосида мамлакатимизда аҳолини уй-жой билан таъминлашнинг назарий жиҳатлари юзасидан илмий таклиф ва тавсиялар ишлаб чиқилган.

**Калит сўзлар:** давлат бюджети, уй-жой, ипотека кредит, ижтимоий ҳимоя, ижтимоий сиёсат, камбағаллик.

## ТЕНДЕНЦИИ РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В ЗАРУБЕЖНЫХ СТРАНАХ

**Ханнаров Камилджан Каримович**

Кабинет Министров Республики Узбекистан

**Аннотация.** В статье рассматривается передовой зарубежный опыт финансирования расходов на обеспечение населения жильем из государственного бюджета. В нем развиты независимые авторские подходы к научным исследованиям отечественных и зарубежных ученых. На основе исследований разработаны научные предложения и рекомендации по теоретическим аспектам обеспечения населения жильем в нашей стране.

**Ключевые слова:** государственный бюджет, жилье, ипотечный кредит, социальная защита, социальная политика, бедность.

## TRENDS IN THE DEVELOPMENT OF HOUSING IN FOREIGN COUNTRIES

**Khannarov Kamiljan Karimovich**

Cabinet of Ministers of the Republic of Uzbekistan

**Annotation.** The article examines advanced foreign practices of financing the costs of providing housing to the population from the state budget. Independent authorship approaches to scientific research of local and foreign scientists are developed in it. On the basis of research, scientific suggestions and recommendations have been developed regarding the theoretical aspects of providing housing to the population in our country.

**Keywords:** state budget, housing, mortgage credit, social protection, social policy, poverty.

### Кириш.

Инсоният ҳаёт кечириши давомида турар-жой омилига бўлган эҳтиёжи билан бирга юз бериши аксиома даражасига айланиб улгурган. Бу эса, ҳар бир инсоннинг уй-жой билан таъминланишида ҳам тижорий, ҳам ижтимоий хусусиятларни инобатга олган ҳолда уй-жой билан таъминлаш сиёсатини амалаг ошириш долзарблик касб этади, деб ўйлаймиз. Умуман олганда, инсоннинг бирламчи эҳтижлари қаторида уй-жойга эгалик қилиш элементи ҳам мавжудлигини инобатга оладиган бўлсак, давлат ўзининг ижтимоий дастурлари таркибида аҳолини турар-жой билан таъминлашга қаратилган устуворликларни ҳам ривожлантириши муҳим ҳисобланади.

Бирлашган миллатлар ташкилотининг 2015-2030 йиллар учун мўлжалланган барқарор ривожланиш мақсадлари доирасида 11-мақсад барқарор жамият ва шаҳарлар деб қайд этилган. Бундан кўзланган асосий мақсад аҳоли қулай ва сифатли уй-жойлар билан таъминлашга қаратилган ислоҳотларни амалга оширишни назарда тутди. Бунда аҳоли яшаш пунктларини инклюзив, хавфсиз ва барқарор ривожланиш омилларига монанд равишда шакллантириш муҳим эканлиги қайд этиб ўтилган. Бунда қуйидаги мақсад гуруҳларини келтирилганлигини таъкидлаш лозим:

хавфсиз ва арзон уй-жойлар.

инклюзив ва барқарор равишда урбанизация.

урбанизациянинг атроф-муҳитга салбий таъсирининг олдини олиш каби жиҳатлар айнан аҳоли яшаш жойларини барпо этишдаги ташаббусларни ўзида акс эттириб беради.

Бизнингча, аҳолини уй-жой билан таъминлашда молиявий қулай, инклюзив бўлган ва иқлимга таъсирсиз каби жиҳатлари билан шакллантириши устуворлик касб этмоқда. Мазкур элементларнинг жаҳон ҳамжамияти томонидан ҳам алоҳида белгиланган ҳолда қайд этилиши унга бўлган эътиборни кучайтиришни ифодалаб беради, деб ўйлаймиз.

### Адабиётлар шарҳи.

Фикримизча, аҳолини уй-жой билан таъминлашда аҳолининг жамғармаларини йўналтириш макроиқтисодий мувозанатни бақарорлаштиришда алоҳида аҳамиятга эга эканлигини куатиш мумкин.

Жо ва бошқалар (2008) Сингапурда уй-жой билан таъминлашга қаратилган тенденцияларни таҳлил қилади. Унинг фикрича, Сингапурда турар-жой мажмуаларини қуришда марказий молиялаштириш фондини ўз-ўзини молиялаштириш тамойили асосида арзон уй-жойларни шакллантирилган. Иккинчидан, иқтисодий ислоҳотларга монанд равишда саноат ва рбанизация жараёнларига уйғунлик, учнчидан эса иқлим ўзгаришига салбий таъсирларни камайтиришга қаратилган элементлар билан ривожланганлигини қайд этиб ўтади.

Линг-Хенг (2020) ва бошқалар ўзларининг тадқиқотида Сингапурда аҳолини уй-жой билан таъминлаш юўйтча таҳлилларни амалга оширади. Уларнинг фикрича, Сингапурда HDB томонидан қурилган аҳоли яшаш пунктлари қамраб олиш даражаси 90 фоиздан ортиқ эканлиги ва мамлакатда уй-жой қурилишидаги ягона давлат ваколатли органи бўлиши билан ажралиб туришини қайд этади. Ҳозирги кунда мазкур кенгаш фаолиятига доир элементларни номарказлаштириш сиёсати асосида ривожлантириш кўзда тутилаётганлиги кўрсатиб ўтилади.

Эллен (2020) ўзининг тадқиқотида АҚШда мавжуд ваучер тизимининг ўзга хос хусусиятларини таҳлил қилишга эътибор беради. Унинг фикрича, ваучер тизими ижара тўловлари юкини, уй сиғимкорлиги ва уйсизлик муаммосини ҳал этишда асосий омилга айланиб улгурган. Бироқ, ушбу дастурдан фойдаланувчиларнинг яхшироқ массивлардан уйга эгалик қилишига имкон бермаган. Умуман олганда, мазкур ваучер тизими йилига ўртача 2,2 млн. кам даромадли кишига уй-жойга эгалик қилишига ёрдам

бериб келмоқда. Шундай бўлсада, ваучер олиш учун навбатда турганлар учун йиллаб кутишга тўғри келиши, мурожаатларнинг 25 фоизгина ваучер олиш имконига эга бўлишини таъкидлаш лозим. Ваучерга эга бўлганларнинг сезиларли улуши ундан фойдаланишда мавжуд мураккабликлар сабаб, яъни ушбу тизим орқали уйини сотишга ёки ижара беришга рози бўлганларни топши қийинлиги туфайли фойдаланган сони катта улушда эмаслигини таъкидлаб ўтади.

Ленс ва бошқалар (2011) томонидан амалга оширилган тадқиқотда ваучер тизими орқали уйларга эгаллик қилишда географик жиҳатдан жойлашув тенденцияларини таҳлил этади. Улар томонидан, ваучер тизими орқали қанчалик даражада хавфсиз бўлган аҳоли яшаш пунктларидан уйларга эгаллик қилишга ёрдам беришини тадқиқ этади. Уларнинг фикрича, ваучер орқали олинган уйлар жойлашган ҳудудларнинг хавфсизлиги кам даромадли инсонлар ижара оладиган ҳудудлардаги каби эканлигини таъкидлаб ўтилади. Қора танли ваучер эгалари нисбатан кам жиноят содир бўладиган худдий шу ирқ вакиллари яшайдиган ҳудудлардан уй олса, оқ танли ва испан оиласига мансуб миллат вакиллари оладиган уйлар жойлашган ҳудудлар тескари тенденцияни ифолаётганлигини қайд этиб ўтади.

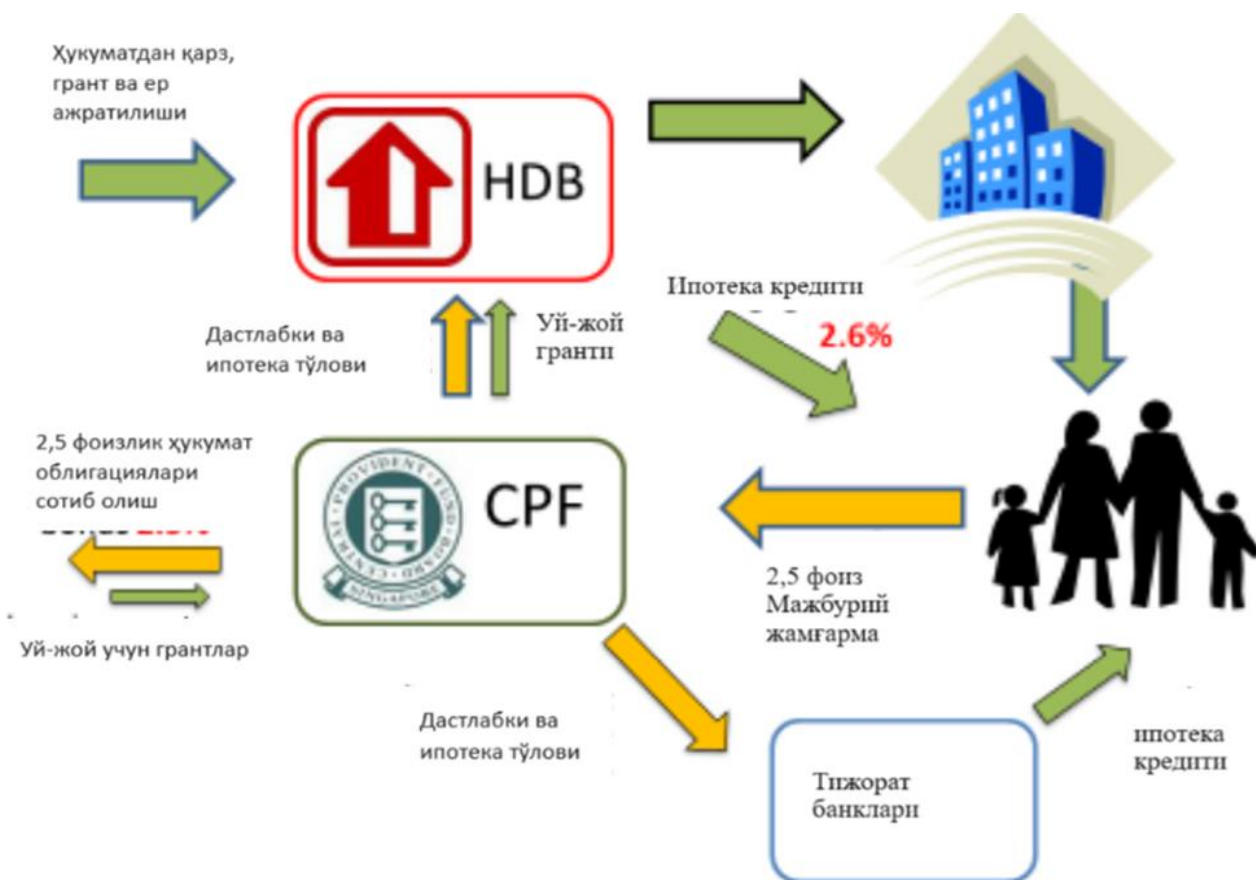
Хорн ва бошқалар (2014) томонидан АҚШ ваучер тизими орқали уйларга эгаллик қилувчиларда сифатли мактаб таълимига яқин бўладиларми ёки йўқми каби саволларга жавоб излашади. Уларнинг фикрича, ваучер тизими асосида олинган турар-жой ҳудудидаги мактаблар давлат уйлари жойлашган ҳудудлардагига нисбатан тажрибалироқ эканлигини қайд этиб ўтади. Бироқ, кам даромадлилар учун уй-жойларга солиқ кредити тизими бўйича олинган уй-жойлар ҳудудидаги мактабларга нисбатан эса тажрибаси камроқ эканлигини кўрсатиб ўтади. Умуман олганда, ваучерли асосида олинган турар-жойлар жойлашган ҳудуддаги мактабларнинг сифати узоқ муддатли даврда яхшироқ эмаслигини кўрсатиб беради.

### **Таҳлил ва натижалар муҳокамаси.**

Биз тадқиқотларимиз давомида хорижий давлатларнинг тажрибаларини ўрганишга эътибор қаратамиз. У борада, аҳолини уй-жой билан таъминлашда ҳам тижорий, ҳам ижтимоий нуқтаи назардан тадқиқ этишга эътибор қаратамиз. Жумладан, Сингапурнинг аҳолини уй-жой билан таъминлаш борасидаги тажрибасида аҳолининг 80 фоизидан ортиғи давлатнинг дастурлари асосида қамраб олинганлигини таъкидлаш лозим. Сингапурнинг Уй-жой қурилиши ва ривожлантирилиши бўйича Кенгаши (Housing and Development Board, HDB) амалиёти жорий этилган бўлиб, мазкур институт давлатнинг аҳоли яшаш пунктларини барпо этиш билан боғлиқ ислохотларни амалга оширишга масъул ҳисобланади.

Пханг ва бошқалар (2016) томонидан олиб борилган тадқиқотда Сингапурнинг аҳолини уй-жой билан таъминлаш борасидаги тажрибаларини таҳлил қилади. Уй-жой қурилиши ва ривожлантирилиши бўйича Кенгашининг фаолияти натижасида ҳозирги кунда мамлакат аҳолисининг 90 фоиздан ортиқ қисмида ўзларининг хусусий уй-жойлари мавжуд ҳисобланади. Умуман олганда, ер ва уй-жой омилини молиялаштиришга қаратилган ислохотлар 1960 йилдан бошланган бўлиб, ундан кўзланган аҳоли яшаш пунктларидаги етишмовчиликни бартараф қилишга қаратилган. 1990 йилга келиб, эски ва муддатини ўтаб бўлган турар-жойларни янгилашга бўлган зарурат туғилди. Ҳозирги кунда уй-жойга инвестиция қилиш ва унинг спекуляциясининг олдини олиш, аҳоли таркибида қариялар сонинининг ортишига нисбатан турар-жойларни оптималлаштиришга бўлган эҳтиёж ортиб бораётганлиги таъкидлаб ўтилади. 1968 йилга келиб ҳукумат томонидан марказий молиялаштириш фонди (ММФ, CPF= Central Provident Fund) ташкил этилиши уй-жой сиёсати билан боғлиқ жараёнларни молиялаштиришда муҳим аҳамиятга эга бўлмоқда (1-расмга қаранг).

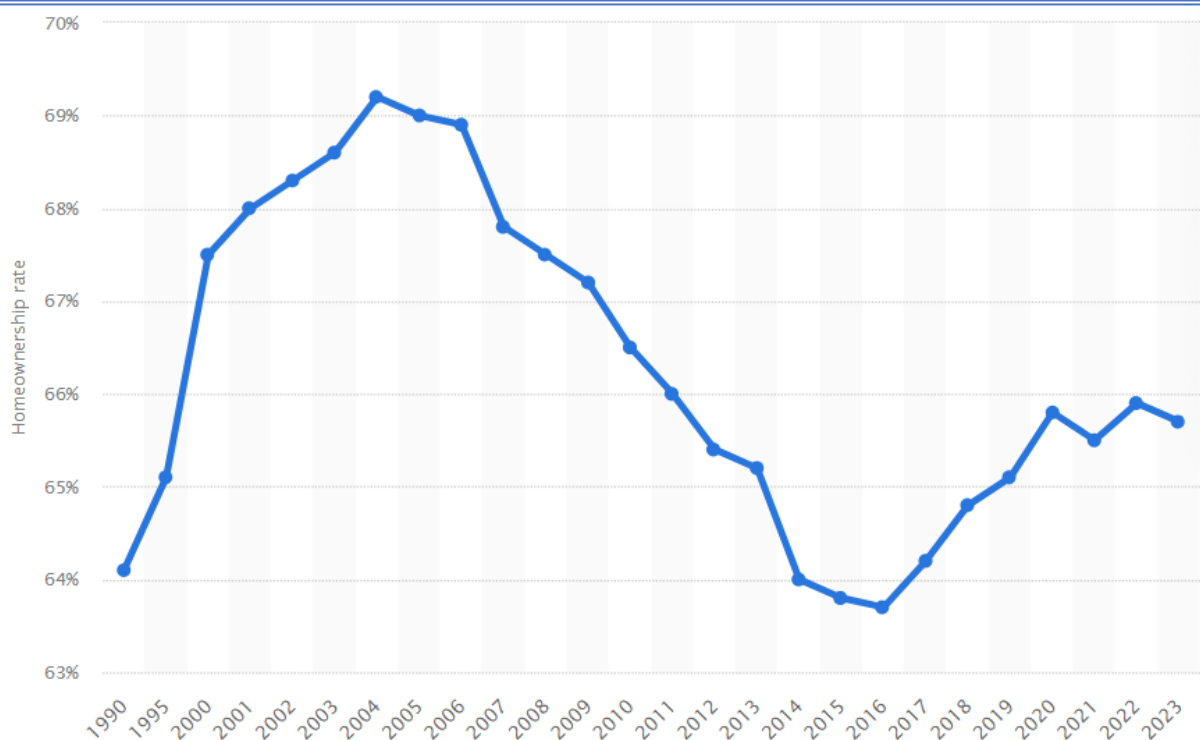
Қайд этиш лозим, Сингапурда жисмоний шахсларнинг жамғармаларини ҳукумат облигациялари орқали уй-жой ислоҳотларини молиялаштиришга йўналтириш ўзига хос аҳамиятга эга бўмлоқда.



**1-расм. Сингапурда индивидуал жамғармаларни Марказий молиялаштириш фонди орқали уй-жой фондини молиялаштириши**

АҚШ томонидан амалга оширилган аҳолини уй-жой билан таъминлаш борасида амалга оширилган қатор ислоҳотлар ҳам устувор хусусият касб этишини таъкидлаш лозим. 1974 йилда АҚШ Конгреси томонидан жорий этилган ва ҳозирги кунга аҳолининг кам даромадли қатламини уй-жой билан таъминлашга қаратилган вазифаларни бажариб келмоқда. АҚШда Section 8 Housing Choice Voucher Program ривожланиши билан ҳам уйга эгалик қилиш, ҳам ижара тўловларини тўлаб бериш каби ижобий тажрибалар ривожланиб улгурди.

Умуман олганда, АҚШда 60 фоиздан ортиқ аҳоли қатлами ўз уйига эгалик қилишини таъкидлаш лозим. Ушбу кўрсаткич 2003-2004 йилларда ўзининг энг юқори нуқтасига етган бўлиб, 70 фоиздан ортиқлигини кузатиш мумкин. Шундай бўлсада, 2015-2016 йилларда уйга эгалик қилиш даражаси ўзининг энг паст кўламини акс эттирган (2-расмга қаранг).



**2-расм. 1990-2023 йиллар АҚШда уй-жойга эгалик қилиш тенденциялари, фоизда**

Бизнингча, 2015-2016 йиллардаги пасайиш тенденциялари қуйидаги омиллар натижасида вужудга келган бўлиши мумкин, деб ўйлаймиз:

Биринчидан, банк ва молия ташкилотлари томонидан кредит бериш сиёсатини қатъийлаштириши. Айниқса кредит тарихи салбий хусусият касб этганлар учун кескин талабларнинг жорий этилиши.

Иккинчидан, ёшлар ўртасида олийталим олиш билан боғлиқ таълим кредитларининг молиявий юкнинг ортиши уларнинг ипотека кредити олишга нисбатан мойиллигини камайтириши.

Учинчидан, арзон уй-жой топишнинг қийинлиги ва ўнтакбоп турар-жойлар таклифининг талабга монанд эмслиги

Тўртинчидан, иқтисодиётдаги ноаниқликнинг ва шартнома тузилганидан кейинги даврда инқирозли ҳолатларнинг вужудга келиши.

Бешинчидан, ёшлар ўртасида ҳаёт тарзини танлашдаги эркинликнинг кучайиши уларнинг бир жойда муқим қолишини кафолатламаслиги каби омиллар уй-жойга эгалик қилиш тенденцияларнинг камайишига олиб келди, деб ўйлаймиз.

### **Хулоса ва таклифлар.**

Биз тадқиқотларимиз асосида Сингапур тажрибаси асосида қуйидаги тавсияларни амалга ошириш мақсадга мувофиқ, деб ўйлаймиз:

Биринчидан, давлат томонидан ипотека кредитларини қайта молиялаштиришда молия бозори элементларидан фойдаланган ҳолда аҳолининг жамғармаларини марказий жамғармага жалб этишни ривожлантириш. Бунда ипотека кредити ҳисобидан келган фоиз тўловлари асосида ипотека қимматли қоғозлари учун дивидендлар тўлашни назарда тутиш. Мазкур амалиётни жорий этиш орқали макроиқтисодий барқарорликни таъминлашга шарт-шароит вужудга келади, деб ўйлаймиз.

Иккинчидан, давлатнинг уй-жой қуриш ислохотларида молиявий мустақиллик омилларини кенг ривожлантиришга қаратилган тамойилларни жорий этиш. Бунда ҳудудий макроиқтисодий ялпи талаб ва ялпи таклифдан келиб чиқиб аҳолини уй-жой билан таъминлашга қаратилган стратегияни ишлаб чиқишни назарда тутиш.



Учинчидан, аҳолининг ижтимоий ҳимояга муҳтож қатламининг даромадларига нисбатан ипотека кредити тўловларининг улуши катта бўлиб кетишини олдини олиш мақсадида уй-жойлар бўйича ипотека кредитини мерос олувчига ўтказиш орқали муддатини узоқ йилларга бўлишини белгилаш кабилар шулар жумласига киради, деб ўйлаймиз.

АҚШ тажрибаси асосида аҳолини уй-жой билан таъминлашга қаратилган тенденцияларни тадқиқ этиш орқали қуйидаги илмий хулоса ва таклифларни ишлаб чиқишга муваффақ бўлдик:

Биринчидан, кам даромадли аҳолига нафақат уй-жойларга эгалик қилишлари учун субсидия бериш тизимини, балки уларнинг вақтинчалик ижара тўловларини ҳам тўлашга қаратилган тизимни жорий этиш.

Иккинчидан, ижара тўловларини давлат бюджетидан қоплаб берилишида ёки оила маблағлари ҳисобидан тўланганда унинг ҳажми доирасида даромад солиғидан имтиёз беришни назарда тутиш. Бунда ижарага олувчининг солиқ имтиёзидан молиявий манфаатдорлигини ошириш орқали ижара берувчиларни самарали солиққа тортиш тизимини жорий этиш.

Учинчидан, кам даромадли оилаларга субсидия асосида уй-жойлар сотиб олишда оила аъзолари нисбатан уйнинг сиғимкорлигини инобатга олиш орқали субсидия ҳажмини табақалаштиришга эътибор қаратиш мақсадга мувофиқ ҳисобланади.

Умумий хулоса қилиб айтганда, аҳолини уй-жой билан таъминлашда турар жойларнинг сифати, уларнинг сиғимкорлиги, иқлим ўзгаришларига салбий аъсирини олдини олиш, ижара учун ҳам тўловларни жорий этиш, шунингдек ижара тўловларини амалга оширувчиларнинг молиқ имтиёзларидан молиявий манфаатдорлигини оширишга қаратилган чора-тадбирларни ишлаб чиқшмақсадга мувофиқ ҳисобланади.

#### **Адабиётлар / Literature/ Reference:**

Ellen, I. G. (2020). *What do we know about housing choice vouchers? Regional Science and Urban Economics*, 80, 103380.

Horn, K. M., Ellen, I. G., & Schwartz, A. E. (2014). *Do Housing Choice Voucher holders live near good schools? Journal of Housing Economics*, 23, 28-40.

Joo, T. T. K., & Wong, T. C. (2008). *Public housing in Singapore: A sustainable housing form and development. In Spatial planning for a sustainable Singapore (pp. 135-150). Dordrecht: Springer Netherlands.*

Lens, M. C., Ellen, I. G., & O'Regan, K. (2011). *Do vouchers help low-income households live in safer neighborhoods? Evidence on the housing choice voucher program. Cityscape*, 135-159.

Lin-Heng, L. (2020). *Public housing in Singapore: a success story in sustainable development. In The Impact of Environmental Law (pp. 128-153). Edward Elgar Publishing.*

Phang, Sock Yong and Helble, Matthias, *Housing (2016) Policies in Singapore (March 23.)*. ADBI Working Paper 559, Available at SSRN: <http://dx.doi.org/10.2139/ssrn.2753487>.