

IPOTEKA KREDITLASH BOZORINING RIVOJLANISHI VA AHOLINING UY-JOY BILAN TA'MINLANISHIGA TA'SIRI

Saidova Shohista Ural qizi

O'zbekiston Respublikasi

Bank-moliya akademiyasi 2-kurs tinglovchisi

rachelwalk96@gmail.com

<https://doi.org/10.5281/zenodo.18721406>

Mamlakatda barqaror ijtimoiy-iqtisodiy rivojlanishning asosiy shartlaridan biri aholining uy-joy bilan ta'minlanganlik darajasidir. Uy-joy masalasi nafaqat ijtimoiy, balki iqtisodiy, demografik va psixologik jihatdan ham hal qiluvchi ahamiyatga ega. Shu bois, uy-joy qurilishi, ularning qulay moliyalashtirish mexanizmlari orqali aholiga taqdim etilishi davlat siyosatining ustuvor yo'nalishlaridan biri hisoblanadi. Ayniqsa, ipoteka kreditlash tizimining kengaytirilishi, aholini uzoq muddatli, past foizli qarzlar hisobiga uy-joy bilan ta'minlash mexanizmlari oxirgi yillarda katta e'tibor markazida bo'lib kelmoqda.

Ipoteka kreditlash — aholining mulk huquqi asosida uy-joy sotib olishi, qurilishi yoki rekonstruksiya qilinishi uchun tijorat banklari tomonidan uzoq muddatli qarz berish tizimi sifatida iqtisodiyotning muhim tarmoqlaridan biridir. Ushbu tizimning to'g'ri yo'lga qo'yilishi aholining turmush darajasini oshirish, shaharsozlikni jadallashtirish, qurilish sanoatini rivojlantirish, kreditlash bozorida barqarorlikni ta'minlash va bank-moliya tizimi faoliyatining kengayishiga xizmat qiladi. Shu nuqtai nazardan olib qaralganda, ipoteka kreditlash tizimini takomillashtirish aholining uy-joy bilan ta'minlanishini samarali moliyalashtirish mexanizmi sifatida ko'rilmogda.

O'zbekistonda ipoteka kreditlash tizimi mustaqillik yillaridan boshlab shakllanib kelmoqda. Ilk bosqichda bu tizim asosan yuqori foizli, qisqa muddatli kreditlar orqali amalga oshirilgan bo'lsa, keyingi bosqichlarda davlat tomonidan bu yo'nalishga katta e'tibor berildi. Jumladan, O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2019-yil 13-noyabrdagi "Ipoteka kreditlash tizimini tubdan takomillashtirish chora-tadbirlari to'g'risida"gi PQ-4501-sonli qaroriga muvofiq, aholining uy-joy bilan ta'minlanishini qo'llab-quvvatlash bo'yicha yangi tizim joriy etildi. Unda ipoteka kreditlari bo'yicha foiz stavkalarini pasaytirish, dastlabki badal miqdorini kamaytirish, kredit muddati va shartlarini liberallashtirish orqali keng qatlamlarni uy-joy bilan ta'minlash imkoniyati yaratildi.

Ipoteka kreditlash bozorining rivojlanishi aholi uchun nafaqat uy-joyga ega bo'lish imkonini beradi, balki ularning moliyaviy savodxonligini oshiradi, rasmiy bandlikni kuchaytiradi, oilaviy iqtisodiy rejalarni aniq rejalashtirishga zamin yaratadi. Ayniqsa, davlat tomonidan subsidiyalar, foiz stavkalarining bir qismini qoplab berish va uy-joy qurilishi uchun yer ajratish kabi qo'llab-quvvatlash choralari ushbu tizimning ommaviylashuviga xizmat qildi. Biroq, bu borada hali hal etilishi lozim bo'lgan muammolar saqlanib qolmoqda.

O'zbekistonda ipoteka kreditlari asosiy daromad manbaiga ega bo'lgan aholi qatlamiga mo'ljallangan. O'zbekiston Respublikasi Markaziy banki va Davlat statistika qo'mitasi ma'lumotlariga ko'ra, 2023-yil oxiriga kelib, mamlakatda ipoteka kreditlarining umumiy hajmi 49,3 trillion so'mni tashkil etdi. Bu ko'rsatkich 2020-yilga nisbatan deyarli 2,5 barobarga oshgan. Ammo, tahlillar shuni ko'rsatmoqdaki, ushbu kreditlarning katta qismi faqat ish haqi rasmiylashtirilgan va moliyaviy hisobotlar taqdim eta oladigan aholiga berilmoqda. Norasmiy

daromad manbalariga ega yoki barqaror ish joyiga ega bo'lmaganlar esa bu tizimdan foydalana olmayapti.

Shuningdek, banklar tomonidan ipoteka kreditlari ajratishda qo'llanilayotgan foiz stavkalari, kredit muddatlari va dastlabki badal miqdori aholining aksariyat qismi uchun hali ham to'sqinlik qiluvchi omil bo'lib qolmoqda. Masalan, kredit muddati 20 yil bo'lgan taqdirda ham, har oylik to'lovlar o'rtacha ish haqi darajasidan yuqori bo'lishi sababli kreditni to'lash bo'yicha real imkoniyatlar cheklangan. Bundan tashqari, ipoteka uchun talab qilinadigan zarur hujjatlar, garov siyosati, mulk huquqining rasmiylashtirilishidagi byurokratik to'siqlar ham tizimga salbiy ta'sir ko'rsatmoqda.

Ipoteka kreditlash bozori O'zbekistonda asosiy uchta yo'nalishda shakllanmoqda: birinchisi – tijorat banklari tomonidan ajratiladigan an'anaviy ipoteka kreditlari; ikkinchisi – davlat subsidiyalari asosida beriladigan ipoteka kreditlari; uchinchi – xususiy qurilish tashkilotlari orqali ipoteka asosida uy-joy sotib olish tizimi. Bu uch yo'nalishning har biri o'zining ijobiy va salbiy jihatlariga ega. Masalan, xususiy quruvchilar tomonidan taklif etilayotgan ipoteka tizimlarida foiz stavkalari yuqori bo'lsa-da, hujjat ishlari tez rasmiylashtiriladi, dastlabki badallar nisbatan past bo'ladi. Davlat subsidiyasi asosidagi kreditlarda esa byurokratik to'siqlar, uzoq kutish muddatlari mavjud.

Bundan tashqari, ipoteka kreditlashning regional (hududiy) tengsizligi ham sezilarli darajada. Toshkent shahri va viloyat markazlarida bu tizim keng yo'lga qo'yilgan bo'lsa-da, chekka hududlarda, qishloq joylarida imkoniyatlar cheklangan. Bu esa aholining teng sharoitda uy-joy olish huquqiga zid holatlarni keltirib chiqarmoqda.

Ushbu muammolarni hal qilish uchun quyidagi amaliy takliflar ilgari surilishi mumkin:

1. Ipoteka kreditlarining shartlarini yanada moslashtirish – ayniqsa, o'rtacha daromadga ega qatlam uchun foiz stavkalarini pasaytirish, dastlabki badallarni kamaytirish va kredit muddatlarini uzaytirish zarur.
2. Moliyaviy inklyuziyani ta'minlash – norasmiy daromad manbalariga ega aholining moliyaviy imkoniyatlarini baholash va ularni ham tizimga jalb qilish mexanizmlarini ishlab chiqish lozim.
3. Onlayn ipoteka platformalarini rivojlantirish – ipoteka kreditiga ariza berish, hujjatlarni taqdim etish va monitoring qilish bo'yicha to'liq raqamlashtirilgan platformalarni yaratish byurokratik to'siqlarni kamaytiradi.
4. Hududiy ipoteka dasturlarini qo'llab-quvvatlash – qishloq joylarida arzonroq uy-joylar uchun alohida dasturlar va imtiyozli kredit liniyalarini yaratish zarur.
5. Ipoteka bozorini diversifikatsiya qilish – faqat bank kreditlariga tayanmasdan, ipoteka obligatsiyalari, lizing, uy-joy kooperatsiyasi kabi muqobil moliyaviy vositalarni joriy etish mumkin.

Xususan, bu tizim qurilish materiallari ishlab chiqarish sanoati, bank-moliya sektori, sug'urta bozori, kadastr va notarial xizmatlar faoliyatini faollashtiradi. Shuningdek, uy-joyga bo'lgan talabning ortishi shaharsozlik siyosatini takomillashtirish, infratuzilmalarni rivojlantirish, ijtimoiy xizmatlarni kengaytirishga ham bevosita turtki beradi.

Ipoteka kreditlash tizimining yanada samarali ishlashi uchun muhim omillardan biri — moliyaviy barqarorlikni ta'minlashdir. Bu esa o'z navbatida, banklar balansidagi uzoq muddatli likvidlik manbalarini kengaytirishni, ipoteka obligatsiyalari bozorini rivojlantirishni, uy-joy qurilishida ishtirok etuvchi xususiy sektorga kafolatli moliyaviy mexanizmlarni taklif etishni

talab etadi. Dunyo tajribasi shuni ko'rsatadiki, ipoteka kreditlash bozori rivojlangan davlatlarda uy-joy bozorining 60–70 foizini moliyalashtiradi. O'zbekistonda esa bu ko'rsatkich hozircha 25–30% atrofida bo'lib, bu yo'nalishda hali katta salohiyat mavjudligini anglatadi.

Davlat tomonidan qabul qilinayotgan strategik dasturlar va qarorlar ipoteka bozorining rivojlanishiga ijobiy ta'sir ko'rsatayotgani shubhasiz. Misol uchun, 2023–2026-yillarga mo'ljallangan "Uy-joy sharoitlarini yaxshilash milliy dasturi" doirasida minglab xonadonlar qurilishi, aholiga subsidiya asosidagi imtiyozli ipoteka kreditlari ajratilishi belgilangan. Ushbu chora-tadbirlar aholining uy-joyga bo'lgan talabini qondirishda muhim o'rin tutadi. Shuningdek, ipoteka kreditlashni baholashda demografik omillar ham inobatga olinishi zarur. Mamlakatda yoshlar sonining ortishi, oilaviy ajralishlar sababli alohida yashovchi aholi sonining ko'payishi, urbanizatsiya jarayonining tezlashuvi — uy-joyga bo'lgan talabni yanada oshirmoqda. Bu esa ipoteka kreditlarining nafaqat miqdoriy, balki sifat jihatdan ham rivojlanishini talab etadi.

Xulosa qilib aytganda, ipoteka kreditlash bozorining har tomonlama rivojlanishi aholini uy-joy bilan ta'minlashda asosiy moliyaviy vosita bo'lib xizmat qiladi. Bu tizimni takomillashtirish orqali nafaqat iqtisodiy samaradorlikka, balki ijtimoiy adolatga ham erishish mumkin. Yuzaga kelayotgan muammolarni hal etish va taklif etilgan mexanizmlarni amaliyotga joriy etish esa ushbu tizimning barqaror va uzoq muddatli ishlashini ta'minlaydi.

Adabiyotlar, References, Литературы:

1. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining "Ipoteka kreditlash tizimini tubdan takomillashtirish chora-tadbirlari to'g'risida"gi PQ-4501-sonli qarori, 2019-yil 13-noyabr.
2. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining "Uy-joy sharoitlarini yaxshilash milliy dasturini amalga oshirish chora-tadbirlari to'g'risida"gi PQ-4520-sonli qarori, 2023-yil 5-yanvar.
3. O'zbekiston Respublikasi "Banklar va bank faoliyati to'g'risida"gi Qonuni. Qabul qilingan sana: 1996-yil 25-aprel (so'nggi o'zgartirishlar bilan).
4. Xamidov A.A., Raxmonqulov N.M. — **Bank ishi va kreditlash asoslari**. O'quv qo'llanma. – T.: "IQTISODIYOT", 2022. – 368 b.
5. Abduraxmonov Q.X. — **Moliyaviy xizmatlar bozori**. – T.: "Moliya", 2021. – 412 b.
6. Davlat statistika qo'mitasi: "Uy-joy qurilishi va ipoteka kreditlash bo'yicha statistik ma'lumotlar" — <https://stat.uz>
7. O'zbekiston Respublikasi Markaziy banki: "Ipoteka kreditlari bo'yicha tahliliy sharhlar va ko'rsatkichlar" – <https://cbu.uz>, 2023–2024 yillar.
8. Rivojlanayotgan mamlakatlarda ipoteka bozorining o'sish tendensiyalari: Jahon banki hisobotlari – <https://www.worldbank.org>
9. Tadjibayeva D.T. – **Ipoteka kreditlash tizimi va uy-joy ta'minoti: nazariya va amaliyot**. – T.: "Fan va texnologiya", 2020. – 280 b.
10. UN-Habitat. "Financing Affordable Housing in Developing Countries: Challenges and Policy Tools" – United Nations Human Settlements Programme, 2021.