

**IPOTEKA MOLIYALASHTIRISHNI RIVOJLANTIRISHDAGI  
MUAMMOLAR HAMDA XORIJ TAJRIBASI**

*Bank-moliya akademiyasi dots., I.f.d.  
Abdiraximova Dilora Rustamxonovna  
Xidirov Maruf Shamshidinovich  
Bank-moliya akademiyasi magistranti*

**Annotatsiya** Ushbu tezisda ipoteka moliyalashtirishni rivojlantirishdagi muammolar hamda xorij tajribasi haqida soʻz yuritiladi.

**Kalit soʻzlar:** Markaziy bank, tijorat banki, muammolar, ipoteka bozori, ipoteka krediti, uy-joylar, aholi, Janubiy Koreya tajribasi, davlat dasturlari, moliyalashtirish mexanizmlarini takomillashtirish, qayta moliyalashtirish, uy-joy bilan taʼminlanish, aholining ijtimoiy qatlami.

**Annotation:** This thesis talks about problems in the development of mortgage financing and foreign experience.

**Key words:** Central bank, commercial bank, problems, mortgage market, mortgage credit, housing, population, South Korean experience, state programs, improvement of financing mechanisms, refinancing, housing provision, social layer of the population.

**Аннотация:** В данной дипломной работе говорится о проблемах развития ипотечного финансирования и зарубежном опыте.

**Ключевые слова:** Центральный банк, коммерческий банк, проблемы, ипотечный рынок, ипотечный кредит, жилье, население, опыт Южной Кореи, государственные программы, совершенствование механизмов финансирования, рефинансирование, жилищное обеспечение, социальный слой населения.

## **KIRISH**

### **Ipoteka moliyalashtirishning ahamiyati**

Ipoteka moliyalashtirish, aholining uy-joy bilan taʼminlanishini oshirish, iqtisodiy barqarorlikni taʼminlash va uy-joy sektori rivojlanishida muhim roʻl oʻynaydi. U davlat iqtisodiyotining asosiy boʻlimlaridan biri hisoblanadi va uy-joy mulkini sotib olishda fuqarolarga yordam berish orqali jamiyatning turmush darajasini yaxshilaydi.

### **Oʻzbekiston ipoteka bozori va uning rivojlanishi**

Oʻzbekiston ipoteka bozori soʻnggi yillarda sezilarli oʻzgarishlarga duch keldi. Davlat tomonidan amalga oshirilgan chora-tadbirlar natijasida uy-joy qurilishi va ipoteka kreditlarining berilishi oshdi, ammo bu jarayonda bir qator muammolar ham mavjud. Oʻzbekiston ipoteka tizimining rivojlanishi uchun zarur boʻlgan ijtimoiy va iqtisodiy sharoitlar yaratilishi lozim.

### **Tezisning maqsadi va vazifalari**

Ushbu tezisning asosiy maqsadi ipoteka moliyalashtirishda mavjud muammolarni aniqlash va xorijiy tajribalarni tahlil qilib, O'zbekiston sharoitida qo'llanilishi mumkin bo'lgan takliflarni ishlab chiqishdan iborat. Teziste ipoteka kreditlarini rivojlantirish bo'yicha takliflar, amaliy tavsiyalar va xorijiy tajribalardan olingan saboqlar o'rganiladi.

---

### **IPOTEKA MOLIYALASHTIRISHDA MAVJUD MUAMMOLAR**

#### **Yuqori foiz stavkalari va moliyaviy resurslarning cheklanganligi**

O'zbekiston ipoteka bozorida yuqori foiz stavkalari moliyaviy resurslarni olishni qiyinlashtiradi. Bu aholi orasida ipoteka kreditlariga talabning kamayishiga olib kelmoqda, bu esa uy-joy bozorida umumiy pasayishga sabab bo'ladi.

#### **Ipoteka kreditlari uchun talab va taklif o'rtasidagi muvozanatsizlik**

Ipoteka kreditlariga bo'lgan talab yuqori bo'lishiga qaramay, tijorat banklarining cheklangan resurslari va yuqori risk darajasi bu talabni qondirishga to'sqinlik qiladi. Natijada, uy-joy xarid qilish imkoniyatlari cheklangan bo'lib qolmoqda.

#### **Raqobatbardosh emasligi va tijorat banklarining cheklavlari**

Tijorat banklari orasidagi raqobatning yetishmasligi ipoteka kreditlari bozorida muammolarni keltirib chiqaradi. Bunda banklarning o'zaro raqobati kam, bu esa xizmatlar sifatini va narxlarini oshiradi.

#### **Aholining moliyaviy savodxonligining pastligi**

Aholining moliyaviy savodxonligi pastligi ipoteka tizimidan foydalanish imkoniyatlarini cheklaydi. Fuqarolar kredit olish jarayonlarini, shart-sharoitlarini va ipoteka kreditlarining qanday ishlashini yaxshi tushunmasliklari sababli, ular o'zlariga qulay bo'lgan shartlardan foydalanishda qiynalishadi.

---

### **XORIJIY TAJRIBALAR**

#### **Xorijda ipoteka tizimlarining muvaffaqiyatli modellarini tahlil qilish**

Xorijda ipoteka tizimlari turli modellar asosida tashkil etilgan. AQShda HUD (Housing and Urban Development) va Fannie Mae, Freddie Mac tizimlari ipoteka bozorini barqarorlashtirishda muhim rol o'ynaydi. Yevropada Norvegiya va Danimarka kabi davlatlar innovatsion yondashuvlar bilan ipoteka tizimlarini muvaffaqiyatli boshqaradi.

#### **Xorij tajribasidan olingan saboqlar va O'zbekistonga tatbiq etilishi mumkin bo'lgan innovatsiyalar**

Xorij tajribalaridan olingan saboqlar O'zbekistonda ipoteka tizimini takomillashtirishda qo'llanilishi mumkin. Masalan, ipoteka kreditlari uchun subsidiyalar berish yoki davlat kafilliklarini joriy etish orqali risklarni kamaytirish va aholiga qulay shartlarda kredit olish imkoniyatini yaratish mumkin.

### **Xitoy tajribasi.**

Aholini uzoq muddatli ipoteka kreditlari bilan ta'minlash uchun banklar maxsus qimmatli qog'ozlar orqali moliyaviy resurslarni jalb qila olishi kerak. Buning uchun qonunchilikni takomillashtirish va bozor ishtirokchilarini shakllantirish kerak. Xitoyda ipoteka bilan ta'minlangan qimmatli qog'ozlar (mortgage backed securities - MBS) bozorining dastlabki rivojlanish davri 2000-yillarning boshlariga to'g'ri keladi. Bu davrda huquqiy va me'yoriy-huquqiy baza yaratildi, tajriba tariqasidagi MBS dasturlari ishga tushirildi va bozorda asosiy ishtirokchilar paydo bo'ldi. Xitoy MBS bozorining rivojlanishi quyidagi bosqichlarni o'z ichiga oladi:

**Uy-joy islohoti:** 1990-yillarning oxiri va 2000-yillarning boshlarida Xitoyda rejali iqtisodiyotdan bozorga asoslangan uy-joy tizimiga o'tildi va muhim uy-joy islohotlari amalga oshirildi. Ushbu siljish ipoteka bozorining tez kengayishiga va ipoteka kreditiga bo'lgan talabning oshishiga olib keldi.

**Normativ-huquqiy baza:** 2005-yilda Xitoy Xalq banki va Xitoy banki va Sug'urta faoliyatini tartibga solish komissiyasi birgalikda ipoteka bilan ta'minlangan qimmatli qog'ozlarni chiqarish bo'yicha yo'riqnomalarni chiqardi. Bu Xitoyda MBS bozori uchun me'yoriy-huquqiy bazani yaratishda muhim qadam bo'ldi.

**Tajriba tariqasidagi MBS dasturi:** Xitoy qurilish banki (CDB) MBS emissiyasi bilan ipoteka bilan ta'minlangan qimmatli qog'ozlar bo'yicha birinchi

tajriba dasturini ishga tushirdi. Bu Xitoyda MBS bozorining boshlanishini belgilab berdi va ipoteka kreditlari uchun sekyuritizatsiyaning maqsadga muvofiqligini ko'rsatdi.

**Yirik banklarning ishtiroki:** tajriba tariqasidagi MBS dasturining muvaffaqiyatidan so'ng, Xitoy taraqqiyot banki (CDB), Xitoy sanoat va tijorat banki (ICBC), Xitoy qishloq xo'jaligi banki (AVC) kabi yirik tijorat banklari MBS bozorida qatnasha boshladi. 2007-2016 yillar oralig'ida ushbu banklar o'zlarining birinchi MBS larini chiqardi va bozorning o'sishiga hissa qo'shdi.

**Bozorning kengayishi:** 2014-yilda Xitoy Qimmatli qog'ozlarni tartibga solish komissiyasi aktivlar bilan ta'minlangan qimmatli qog'ozlar, shu jumladan MBS doirasini kengaytirish uchun yangi qoidani e'lon qildi. Bu ko'proq banklarga ipoteka bilan ta'minlangan qimmatli qog'ozlarni chiqarish imkonini berdi va bozorning o'sishini rag'batlantirishda yordam berdi. So'nggi yillarda Xitoy regulyatorlari MBS bozorining o'sishini rag'batlantirish va ipoteka sohasida risklarni boshqarish bo'yicha kengaytirilgan chora-tadbirlarni ko'rdi. Ushbu tashabbus kredit risklarini moliyaviy vositalar orqali uzatish mexanizmini ishlab chiqish, tegishli MBS emitentlarini kengaytirish va ko'proq diversifikatsiyalangan investor bazasini rag'batlantirishni o'z ichiga oladi.

### **Janubiy Koreya tajribasi.**

Aholini uzoq muddatli ipoteka kreditlari bilan ta'minlash uchun banklar maxsus

qimmatli qogʻozlar orqali moliyaviy resurslarni jalb qila olishi kerak. Buning uchun qonunchilikni takomillashtirish va bozor ishtirokchilarini shakllantirish kerak. Xitoyda ipoteka bilan taʼminlangan qimmatli qogʻozlar (mortgage backed securities - MBS) bozorining dastlabki rivojlanish davri 2000-yillarning boshlariga toʻgʻri keladi. Bu davrda huquqiy va meʼyoriy-huquqiy baza yaratildi, tajriba tariqasidagi MBS dasturlari ishga tushirildi va bozorda asosiy ishtirokchilar paydo boʻldi. Xitoy MBS bozorining rivojlanishi quyidagi bosqichlarni oʻz ichiga oladi:

**Uy-joy islohoti:** 1990-yillarning oxiri va 2000-yillarning boshlarida Xitoyda rejali iqtisodiyotdan bozorga asoslangan uy-joy tizimiga oʻtildi va muhim uy-joy islohotlari amalga oshirildi. Ushbu siljish ipoteka bozorining tez kengayishiga va ipoteka kreditiga boʻlgan talabning oshishiga olib keldi.

**Normativ-huquqiy baza:** 2005-yilda Xitoy Xalq banki va Xitoy banki va Sugʻurta faoliyatini tartibga solish komissiyasi birgalikda ipoteka bilan taʼminlangan qimmatli qogʻozlarni chiqarish boʻyicha yoʻriqnomalarni chiqardi. Bu Xitoyda MBS bozori uchun meʼyoriy-huquqiy bazani yaratishda muhim qadam boʻldi.

**Tajriba tariqasidagi MBS dasturi:** Xitoy qurilish banki (CDB ) MBS emissiyasi bilan ipoteka bilan taʼminlangan qimmatli qogʻozlar boʻyicha birinchi tajriba dasturini ishga tushirdi. Bu Xitoyda MBS bozorining boshlanishini belgilab berdi va ipoteka kreditlari uchun sekyuritizatsiyaning maqsadga muvofiqligini koʻrsatdi.

**Yirik banklarning ishtiroki:** tajriba tariqasidagi MBS dasturining muvaffaqiyatidan soʻng, Xitoy taraqqiyot banki (CDB), Xitoy sanoat va tijorat banki (ICBC ), Xitoy qishloq xoʻjaligi banki (AVC) kabi yirik tijorat banklari MBS bozorida qatnasha boshladi. 2007-2016 yillar oraligʻida ushbu banklar oʻzlarining birinchi MBS larini chiqardi va bozorning oʻsishiga hissa qoʻshdi.

**Bozorning kengayishi:** 2014-yilda Xitoy Qimmatli qogʻozlarni tartibga solish komissiyasi aktivlar bilan taʼminlangan qimmatli qogʻozlar, shu jumladan MBS doirasini kengaytirish uchun yangi qoidani eʼlon qildi. Bu koʻproq banklarga ipoteka bilan taʼminlangan qimmatli qogʻozlarni chiqarish imkonini berdi va bozorning oʻsishini ragʻbatlantirishda yordam berdi. Soʻnggi yillarda Xitoy regulyatorlari MBS bozorining oʻsishini ragʻbatlantirish va ipoteka sohasida risklarni boshqarish boʻyicha kengaytirilgan chora-tadbirlarni koʻrdi. Ushbu tashabbus kredit risklarini moliyaviy vositalar orqali uzatish mexanizmini ishlab chiqish, tegishli MBS emitentlarini kengaytirish va koʻproq diversifikatsiyalangan investor bazasini ragʻbatlantirishni oʻz ichiga oladi.

---

## IPOTEKA MOLIALASHTIRISHNI RIVOJLANTIRISH BOʻYICHA TAVSIYALAR

**Ipoteka kreditlari uchun foiz stavkalarini pasaytirish mexanizmlari**  
Ipoteka kreditlarining foiz stavkalarini pasaytirish uchun moliyaviy institutlar oʻrtasida

hamkorlik va raqobatni oshirish lozim. Bu aholi uchun ipoteka olish imkoniyatlarini kengaytiradi.

### **Yangi moliyaviy instrumentlar joriy etish**

Yangi moliyaviy instrumentlar, masalan, uy-joylarni moliyalashtirish bo'yicha investitsiya fondlari va boshqa innovatsion vositalarni joriy etish, ipoteka bozorini diversifikatsiya qilishga yordam beradi.

### **Aholining moliyaviy savodxonligini oshirish dasturlari**

Aholining moliyaviy savodxonligini oshirish maqsadida, ta'lim dasturlarini va seminarlarni tashkil etish orqali fuqarolarga ipoteka kreditlari va moliyaviy resurslar haqida chuqurroq ma'lumot berish lozim.

### **Raqobatbardosh bank tizimini rivojlantirish**

Raqobatbardosh bank tizimi ipoteka kreditlarini rivojlantirish uchun muhimdir. Banklar o'rtasidagi raqobatni oshirish va aholi uchun qulay shartlar taqdim etish orqali ipoteka bozorini yanada rivojlantirish mumkin.

---

## XULOSA

### **Ipoteka moliyalashtirishda mavjud muammolar va xorij tajribasining ahamiyati**

Ipoteka moliyalashtirishda mavjud muammolarni hal qilish uchun xorijiy tajribalarni o'rganish va tatbiq etish zarur. Bu, O'zbekiston ipoteka bozorining barqarorligini oshirishga yordam beradi.

### **Kelajakda ipoteka bozori rivoji uchun asosiy yo'nalishlar**

Kelajakda ipoteka bozorining rivoji uchun asosiy yo'nalishlar – raqobatni oshirish, aholi uchun qulay shartlar yaratish va innovatsion yondashuvlarni joriy etishdir. Ushbu yondashuvlar orqali O'zbekiston ipoteka bozorining barqarorligini va samaradorligini ta'minlash mumkin.

## **ADABIYOTLAR RO'YXATI:**

1. O'zbekiston Respublikasi Konstitutsiyasi.
2. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2019-yil 13-maydagi "Ipoteka krediti bozorini rivojlantirish va kengaytirishga oid qo'shimcha chora-tadbirlar to'g'risida" PF-5715-sonli Farmoni
3. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2024-yil 30-apreldagi "2024-yilda ipoteka kreditlarini ajratish mexanizmlarini takomillashtirish va aholining uy-joy sharoitlarini yaxshilashga oid qo'shimcha chora-tadbirlar to'g'risida"gi PF-70-son Farmoni
4. IMRS (Makroiqtisodiy va hududiy tadqiqotlar instituti) 2023 yarim yillik Faoliyatning asosiy ko'rsatkichlari hisoboti.
5. Lex.uz - O'zbekiston Respublikasi ma'lumotlar bazasi.
6. Mb.uz - O'zbekiston Respublikasi Markaziy bank rasmiy sayti.
7. <https://imrs.uz>