

IOTEKA BOZORIDA YANGI LOYIHALARNI MOLIYALASHTIRISHNI RIVOJLANTIRISH

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

Annotatsiya Ushbu maqolada ipoteka bozorida yangi loyihalarni moliyalashtirishni rivojlantirish haqida soʻz yuritiladi.

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

Annotation: This article talks about the development of financing of new projects in the mortgage market.

Key words: Central bank, commercial bank, mortgage market, mortgage credit, housing, population, state programs, improvement of financing mechanisms, refinancing, housing provision, social stratum of the population.

Аннотация: В данной статье говорится о развитии финансирования новых проектов на ипотечном рынке.

Ключевые слова: Центральный банк, коммерческий банк, ипотечный рынок, ипотечный кредит, жилье, население, государственные программы, совершенствование механизмов финансирования, рефинансирование, жилищное обеспечение, социальные слои населения.

KIRISH

Oʻzbekiston Respublikasi Prezidentining 2019-yil 13-maydagi PF-5715-sonli Farmoni ipoteka krediti bozorini rivojlantirish va kengaytirishga oid qoʻshimcha chora-tadbirlarni oʻz ichiga oladi. Ushbu Farmon doirasida 2016—2018-yillarda 82 mingdan ortiq uy-joylar foydalanishga topshirilgan boʻlib, bu 400 mingga yaqin fuqarolarning turar joy sharoitlarini yaxshilashiga yordam bergan.

Ipoteka bozori, har bir davlatning iqtisodiy barqarorligi va aholisining turar joy sharoitlarini yaxshilashida muhim rol oʻynaydi. Oʻzbekiston Respublikasi Prezidentining 2019-yil 13-maydagi PF-5715-sonli Farmoni ipoteka krediti bozorini rivojlantirish va kengaytirishga qaratilgan qoʻshimcha chora-tadbirlarni belgilab beradi. Ushbu Farmon doirasida amalga oshirilayotgan chora-tadbirlar, ipoteka krediti

tizimini takomillashtirish, yangi moliyalashtirish mexanizmlarini joriy etish va aholi ehtiyojlarini qondirishni maqsad qiladi.¹

O‘zbekiston ipoteka bozorining o‘shishi, 2016-2018-yillarda 82 mingdan ortiq uy-joylarning foydalanishga topshirilishi bilan namoyon bo‘ldi, bu esa 400 mingga yaqin fuqaroning turar joy sharoitlarini yaxshilashiga olib keldi. Qishloq joylarda arzon uy-joylar va shaharlarda ko‘p qavatli uylar qurish bo‘yicha davlat dasturlari, yosh oilalar, harbiy xizmatchilar va budjet tashkilotlari xodimlari uchun yangi imkoniyatlar yaratdi.

Biroq, ipoteka bozori va uning moliyalashtirish mexanizmlarini takomillashtirish zarurati, aholining turmush darajasini oshirish va uy-joy sektori rivojlanishi uchun yanada qo‘shimcha imkoniyatlar yaratishni talab qiladi. Ushbu dissertatsiya, ipoteka bozorida yangi loyihalarni moliyalashtirishni rivojlantirishga qaratilgan innovatsion yondashuvlar va chora-tadbirlarni o‘rganishga qaratilgan.

Dissertatsiyaning maqsadi, O‘zbekiston ipoteka bozoridagi mavjud muammolarni aniqlash va ularni hal etish uchun zamonaviy usullarni taklif qilishdan iboratdir. Shu maqsadda, O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining Farmoni, ipoteka krediti tizimining moliyaviy mexanizmlari va xalqaro tajribalar tahlil qilinadi. Natijada, ipoteka bozorini rivojlantirishga qaratilgan yangi moliyalashtirish loyihalarini ishlab chiqish uchun zaruriy tavsiyalar va takliflar beriladi.

Qishloq joylarda arzon uy-joylar va shaharlarda ko‘p qavatli uylar qurish bo‘yicha davlat dasturlari amalga oshirilmoqda. Moliya vazirligi, Iqtisodiyot va sanoat vazirligi, Markaziy banki va tijorat banklari bilan hamkorlikda ipoteka kreditlarini takomillashtirish va aholining barcha qatlamlari uchun foydalanish imkoniyatlarini oshirish maqsadida yangi mexanizmlar joriy etilmoqda.

Farmon doirasida Ipotekani qayta moliyalashtirish kompaniyasi tashkil etilishi belgilangan. Ushbu kompaniya ipoteka kreditlarini qayta moliyalashtirish va aholi ehtiyojlarini qondirishga yo‘naltirilgan resurslarni jalb qilishni maqsad qilgan. Shuningdek, ipoteka krediti tizimini takomillashtirish, qimmatli qog‘ozlar chiqarish va ipoteka bozorini rivojlantirish uchun zaruriy chora-tadbirlar ko‘riladi.

Kompaniya tomonidan ipoteka kreditlarini qayta moliyalashtirish tartibi ham aniq belgilangan bo‘lib, tijorat banklari bilan hamkorlikda ushbu jarayonlar amalga oshiriladi. Bosh vazir o‘rinbosari va Prezident maslahatchisi tomonidan ushbu Farmon ijrosini nazorat qilish belgilangan.

Umuman olganda, ushbu Farmon ipoteka krediti bozorini rivojlantirish va aholining uy-joy sharoitlarini yaxshilash maqsadida muhim qadam hisoblanadi.

¹ 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

ASOSIY QISM

O‘zbekiston ipoteka bozorining rivojlanishi va aholining uy-joy sharoitlarini yaxshilashda muhim qadamlar tashlanmoqda. 2024-yilga mo‘ljallangan Prezident Farmoni, ushbu jarayonni yanada samarali amalga oshirish uchun yangi mexanizmlar va dasturlarni joriy etishga qaratilgan. Bu farmon, moliyalashtirish tizimini takomillashtirish va ipoteka kreditlarini kengaytirish borasida bir qator yangiliklarni o‘z ichiga oladi.

Farmon doirasida belgilangan asosiy yo‘nalishlardan biri, aholini uy-joy bilan ta‘minlash dasturi bo‘lib, bu dastur orqali hududlarda 100 mingta zamonaviy ko‘p qavatli uy-joylar qurilishi rejalashtirilmoqda. Shuningdek, qurilish tashkilotlarini moliyaviy qo‘llab-quvvatlash maqsadida bozor tamoyillari asosida ajratilgan kreditlar bo‘yicha kompensatsiya va kafilliklar taqdim etilishi, ipoteka kreditlarini moliyalashtirishda muhim o‘rin tutadi.

Ushbu farmon, moliyalashtirish mexanizmlarini yanada takomillashtirishga qaratilgan bo‘lib, O‘zbekiston Respublikasi budjetidan, “O‘zbekiston ipotekani qayta moliyalashtirish kompaniyasi” AJ va banklarning o‘z mablag‘lari hisobidan kamida 17 trillion so‘m ajratish belgilangan. Bu mablag‘lar, aholini uy-joy bilan ta‘minlash va ipoteka kreditlarini kengaytirishga xizmat qiladi.²

Ipoteka kreditlari ajratish jarayonida “mahalla yettiligi” tavsiyasi asosida uy-joy sharoitini yaxshilashga muhtoj bo‘lgan shaxslarga 120 million so‘mgacha ipoteka kreditlarini ajratish amaliyoti joriy etiladi. Bu esa, aholi orasida uy-joy egaligini oshirishga xizmat qiladi va iqtisodiy barqarorlikni ta‘minlaydi.

Kambag‘allikni qisqartirish va bandlik vazirligi tomonidan “Onlayn mahalla” elektron platformasida uy-joy sharoitini yaxshilashga muhtoj oilalarning ro‘yxatini yuritish imkoniyatining yaratilishi, ipoteka kreditlari ajratish jarayonini yanada shaffof va samarali qiladi. Bularning barchasi, ipoteka kreditlarini ajratish mexanizmlarini takomillashtirish va aholi ehtiyojlarini qondirishda muhim ahamiyat kasb etadi.

Xulosa qilib aytganda, O‘zbekiston ipoteka bozorida yangi loyihalarni moliyalashtirishni rivojlantirish, aholini uy-joy bilan ta‘minlash va ipoteka kreditlarini kengaytirish uchun belgilangan chora-tadbirlar, ushbu dissertatsiyaning dolzarbligini ta‘kidlaydi. Farmon doirasida amalga oshirilishi rejalashtirilgan tadbirlar, ipoteka bozorining rivojlanishi uchun yangi imkoniyatlar yaratadi va aholining turmush sharoitlarini yaxshilashga xizmat qiladi.

TAHLIL VA NATIJALAR

So‘nggi besh yilda uy-joy qurilishi qariyb 2 barobar ortib, aholi jon boshiga uy-joy bilan ta‘minlanish darajasi 15,7 kvadrat metrdan 18,2 kvadrat metrgacha yoki 16

² 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

foizga oshdi. 2022-yilda 24,3 mingta, shu jumladan “Yangi O‘zbekiston” massivlarida 3,5 mingta xonadon foydalanishga topshirildi.

2022-yilda yakka tartibdagi uy-joylarni qurish yoki sotib olish uchun tijorat banklari tomonidan 37,6 mingta oilaga 8,2 trillion so‘m miqdorida ipoteka kreditlari ajratildi (2021-yildagiga nisbatan 2 marotaba ko‘p), daromadi yuqori bo‘lmagan 16,7 mingta oilaga 767,4 milliard so‘m miqdorida subsidiya berildi. Aholini uy-joy bilan ta‘minlash va ipoteka bozorini rivojlantirish maqsadida 2022-yilda amalga oshirilgan ishlar:

- yo‘l va muhandislik infratuzilmalari qurilishiga respublika byudjetidan 730 milliard so‘m, shu jumladan “Yangi O‘zbekiston” massivlari uchun 470 milliard so‘m ajratildi;

- 282 ta tadbirkorlik subyektiga bank kreditlarini qisman qoplash uchun Tadbirkorlik faoliyatini qo‘llab-quvvatlash davlat jamg‘armasidan 49,5 milliard so‘mlik kompensatsiya to‘landi;

- 380 ta pudrat tashkilotiga 724 ta ko‘pqavatli uy-joy qurilishi uchun tijorat banklari tomonidan 1,6 trillion so‘m miqdorida kredit ajratildi;

- Respublika tovar xom-ashyo birjasining alohida savdo maydonchasida 59,6 ming tonna metall prokati va 36,4 ming tonna sement sotildi.

Shu bilan birga aholini uy-joy bilan ta‘minlash va ipoteka bozorini yanada rivojlantirish uchun masalaning quyidagi jihatlariga e‘tibor qaratish tavsiya etiladi:

- aholini uy-joy bilan ta‘minlash darajasini oshirishga qaratilgan samarali islohotlarni davom ettirish, ipoteka bozorini yanada rivojlantirish, sohaga investitsiyalarni jalb qilish;

- aholi va tadbirkorlarning takliflari asosida talab yuqori bo‘lgan hududlarda uy-joy qurilishi uchun tegishli infratuzilmalarni yaratish;

- bino va inshootlar qurilishi, rekonstruksiyasi hamda foydalanish davrida energiya samaradorligini oshirish uchun energiya tejavchi “yashil” texnologiyalarni joriy etish va qayta tiklanuvchi energiya manbalaridan foydalanishni kengaytirish.

Toshkent shahrida xonadonlar uchun ijara narxlari pasayishda davom etmoqda. Ma‘lumki, o‘tgan yil xonadonlar uchun ijara narxlari o‘sa boshlangan va oktyabr oyiga kelib, o‘zining eng yuqori nuqtasiga chiqqan, so‘ngra pasaya boshlagandi.

OLX.uz ma‘lumotlar bazasiga ko‘ra, o‘shanda shahar bo‘yicha o‘rtacha ta‘mirlangan xonadon uchun ijara narxi 526 AQSh dollariga chiqqandi. Joriy yilning mart oyida ijara uchun o‘rtacha narxlar fevral oyidagiga nisbatan 2% pasaygan va 411 AQSh dollarini tashkil etgan.

O‘rtacha ta‘mirlangan 2 xonali uy uchun ijara narxi 340 dollardan (Sergeli) 460 dollargacha (Yakkasaroy) o‘zgargan holda Toshkent shahri uchun o‘rtacha 411 dollarni tashkil etgan. 3 xonali uylar uchun esa narxlar 380 dollardan (Sergeli) 600 dollargacha (Mirobod) o‘zgargan holda Toshkent shahri uchun o‘rtacha 480 AQSh

dollarini tashkil etgan. Ta’mirlangan 1 xonali uy uchun o’rtacha ijara narxi 320 dollarni, 4 xonali uy uchun 600 dollarni, 5 xonali uy uchun 660 dollarni tashkil etgan.

Izoh: Ushbu tahlil uchun ma’lumotlar www.olx.uz saytidan veb-skreping (web-scraping) usuli yordamida olingan. 2023-yil mart oyi uchun to’plangan 30,5 mingta (olx.uz) kuzatuvlar o’rganildi.³

1-jadval.

2021-2023 yillarda Uy-joy bilan ta’minlash hamda Ipoteka kreditlarini ajratilganligi ko’rsatkichlari.

№	Amalga oshirilgan ishlar	2021	2022	2023
1	aholi jon boshiga uy-joy bilan ta’minlanish darajasi (kvadrat metr)	15,7	18,2	18,5
2	yakka tartibdagi uy-joylarni qurish yoki sotib olish uchun tijorat banklari tomonidan oilaga ipoteka kreditlari ajratildi (trln.so‘m)	4,6	8,2	5,7

Manba: IMRS (Makroiqtisodiy va hududiy tadqiqotlar instituti) 2023 yarim yillik Faoliyatning asosiy ko’rsatkichlari hisoboti.

2021-2023 yillar davomida O‘zbekiston ipoteka bozoridagi o‘zgarishlar va aholi jon boshiga uy-joy bilan ta’minlanish darajasi tahlil qilindi. Jadvalga ko‘ra, ushbu davrda aholi jon boshiga uy-joy bilan ta’minlanish darajasi muntazam ravishda oshgan.

2021-yilda bu ko‘rsatkich 15,7 kvadrat metrni tashkil etgan bo‘lsa, 2022-yilda 18,2 kvadrat metrga ko‘tarilgan. 2023-yilga kelib, aholi jon boshiga uy-joy bilan ta’minlanish darajasi 18,5 kvadrat metrga yetdi. Bu o‘shish, 2021 yildan 2023 yilgacha 17,8%ni tashkil qiladi, bu esa mamlakatda uy-joy ta’minoti sohasida ijobiy rivojlanishning mavjudligini ko‘rsatadi.

Biroq, ipoteka kreditlari ajratilishida o‘zgarishlar ko‘zga tashlanadi. 2021-yilda tijorat banklari tomonidan ajratilgan ipoteka kreditlari 4,6 trillion so‘mni tashkil etgan bo‘lsa, 2022-yilda bu ko‘rsatkich 8,2 trillion so‘mga ko‘tarildi. Biroq, 2023-yilda ipoteka kreditlari 5,7 trillion so‘mga kamaydi. 2022 yildagi o‘shish 78%ni tashkil etsa, 2023 yilda esa kamayish ko‘rsatilgan, bu ipoteka bozorida muammolar yuzaga kelganligini anglatadi.

Ushbu o‘zgarishlar, aholi jon boshiga uy-joy bilan ta’minlanishning oshishi va ipoteka kreditlarining ajratilishidagi farqni tushuntirishi mumkin. Aholining uy-joy ta’minoti oshganiga qaramay, ipoteka kreditlarining kamayishi, iqtisodiy sharoitlar,

³ IMRS (Makroiqtisodiy va hududiy tadqiqotlar instituti) 2023 yarim yillik Faoliyatning asosiy ko’rsatkichlari hisoboti.

foiz stavkalari yoki moliyaviy resurslar bilan bog‘liq muammolarni ko‘rsatishi mumkin.

Umuman olganda, 2021-2023 yillarda uy-joy bilan ta‘minlash darajasidagi ijobiy o‘shish, lekin ipoteka kreditlarining o‘zgaruvchan ko‘rsatkichlari, O‘zbekiston ipoteka bozorida bir qator muammolar va kelajakdagi chora-tadbirlarni talab etadigan yo‘nalishlarni belgilab beradi. Ushbu tahlil, ipoteka bozorini yanada rivojlantirish va aholini uy-joy bilan ta‘minlash uchun zaruriy strategiyalarni ishlab chiqishga yordam beradi.

Tavsiyalar

- Uy-joy qurilishi va ipoteka bozorini rivojlantirish uchun samarali islohotlarni davom ettirish zarur.
 - Aholi va tadbirkorlarning takliflari asosida talab yuqori bo‘lgan hududlarda uy-joy qurish uchun infratuzilmalarni yaratish.
 - Energiya samaradorligini oshirish uchun “yashil” texnologiyalarni joriy etish.
- Bu tahlil Toshkent shahridagi uy-joy bozorining o‘zgarishlarini ko‘rsatadi va aholini uy-joy bilan ta‘minlash maqsadida amalga oshirilayotgan ishlarni yoritadi.

XULOSA

Ma‘lumki, ipoteka bozori nafaqat aholi uchun uy-joy olish imkoniyatlarini kengaytiradi, balki iqtisodiy barqarorlikni ham ta‘minlaydi.

O‘zbekiston hukumati qishloq joylarda arzon uy-joylar va shaharlarda ko‘p qavatli uylar qurishga qaratilgan dasturlarni ishlab chiqmoqda, bu esa yosh oilalar, harbiy xizmatchilar va budget tashkilotlari xodimlari uchun muhim imkoniyatlar yaratmoqda.

Shuningdek, davlat tomonidan ajratilgan mablag‘lar va ipoteka kreditlarini takomillashtirish bo‘yicha amalga oshirilayotgan chora-tadbirlar aholi turmush sharoitlarini yaxshilashga xizmat qilmoqda.

Biroq, kelgusida ipoteka bozorini yanada rivojlantirish uchun bir qator muammolarni hal qilish lozim. Ushbu muammolar orasida aholini uy-joy bilan ta‘minlash darajasini oshirish, moliyalashtirish mexanizmlarini takomillashtirish va energiya samaradorligini oshirishga qaratilgan “yashil” texnologiyalarni joriy etish kabi masalalar mavjud.

Umuman olganda, O‘zbekiston ipoteka bozorida amalga oshirilayotgan ishlar va yangi loyihalarni moliyalashtirish bo‘yicha rejalashtirilgan tadbirlar, aholini uy-joy bilan ta‘minlashda yangi imkoniyatlar yaratmoqda va iqtisodiy barqarorlikni ta‘minlashga xizmat qilmoqda. Maqolada keltirilgan tahlil va natijalar, mamlakatda uy-joy ta‘minotini yaxshilash va ipoteka bozorini rivojlantirishda davom etayotgan ishlarning muhimligini ko‘rsatadi.

Bu jarayonlar davomida amalga oshirilishi kerak bo‘lgan chora-tadbirlar va tavsiyalar, ipoteka bozorining yanada rivojlanishiga va aholining turmush sharoitlarini yaxshilashga qaratilgan strategik yondashuvni shakllantirishda muhim ahamiyat kasb

etadi. O‘zbekiston ipoteka bozorining kelajagi, aholining ijtimoiy-iqtisodiy rivojlanishidagi muhim omil sifatida, davlatning boshqaruv siyosatining samaradorligini belgilaydi.

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>