

**IPOTEKA KREDITI ISTIQBOLLARI: IPOTEKA KREDITI BO'YICHA
MUAMOLI VAZIYATLARGA YECHIM**

**MORTGAGE LOAN PROSPECTS: SOLUTION TO PROBLEM
SITUATIONS ON A MORTGAGE LOAN**

**ПЕРСПЕКТИВЫ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТА: РЕШЕНИЕ
ПРОБЛЕМНЫХ СИТУАЦИЙ С ИПОТЕЧНЫМ КРЕДИТОМ**

A'zamxo'jayeva Nihola

Toshkent davlat iqtisodiyot universiteti doktoranti

niholaazamxojayeva@gmail.com

Annotatsiya. Ushbu maqolada ipoteka krediti bilan bog'liq muammolar va ularga yechimlar tahlil qilingan. Adabiyotlar tahlili asosida ipoteka bozorining zamonaviy holati, qonunchilik bazasi va moliyaviy instrumentlarning samaradorligi o'rganilgan. Tadqiqot natijalariga ko'ra, ipoteka krediti muammolarini hal qilish uchun moliyaviy savodxonlikni oshirish, foiz stavkalarini tartibga solish va davlat subsidiyalari mexanizmlarini takomillashtirish bo'yicha tavsiyalar berilgan.

Kalit so'zlar: ipoteka krediti, moliyaviy instrumentlar, ipoteka bozori, foiz stavkalari, davlat subsidiyalari, kredit muammo, moliyaviy savodxonlik.

Аннотация. В этой статье анализируются проблемы ипотечного кредитования и их решения. На основе анализа литературы изучено современное состояние ипотечного рынка, законодательная база и эффективность финансовых инструментов. По результатам исследования даны рекомендации по повышению финансовой грамотности, регулированию процентных ставок и совершенствованию механизмов государственных субсидий для решения проблем ипотечного кредитования.

Ключевые слова: ипотека, финансовые инструменты, ипотечный рынок, процентные ставки, государственные субсидии, кредитная проблема, финансовая грамотность.

Abstract. This article analyzes the problems associated with mortgage lending and the solutions to them. Based on the analysis of the literature, the modern state of the mortgage market, the legislative base and the effectiveness of financial instruments are studied. According to the results of the study, recommendations were made to improve financial literacy, regulate interest rates and improve the mechanisms of government subsidies in order to solve the problems of mortgage lending.

Keywords: mortgage loan, financial instruments, mortgage market, interest rates, government subsidies, credit problem, financial literacy.

KIRISH

Bugungi kunda uy-joy masalasi aholining eng muhim ehtiyojlaridan biri hisoblanadi. Ko'plab fuqarolar uchun ipoteka krediti uy-joy sotib olishning yagona imkoniyatidir [1]. Biroq, ipoteka kreditlari bilan bog'liq muammolar moliyaviy xizmatlar bozorida tez-tez uchrab turadigan hodisaga aylandi. O'zbekistonda so'nggi yillarda ipoteka kreditlash sohasida sezilarli o'zgarishlar amalga oshirildi. Prezident va hukumat tomonidan qabul qilingan qarorlar ipoteka kreditlari olish jarayonini soddalashtirish va aholiga qulay sharoitlar yaratishga qaratildi [2]. Shunga qaramay, amaliyotda ipoteka krediti olish va to'lash jarayonida bir qator muammolar mavjud.

Ushbu tadqiqotning maqsadi O'zbekistonda ipoteka kreditlash sohasidagi mavjud muammolarni aniqlash va ularga samarali yechimlar taklif etishdan iborat. Maqolada chet eldagi tajriba, milliy amaliyot va qonunchilik tahlili asosida ipoteka kreditlari muammolarini hal qilish yo'llari ko'rib chiqiladi.

METODOLOGIYA VA ADABIYOTLAR TAHLILI

Tadqiqot metodologiyasi sifatida ilmiy adabiyotlar tahlili, qonunchilik hujjatlari va me'yoriy-huquqiy asoslarning o'rganilishi hamda statistik ma'lumotlar tahlili tanlandi.

O'zbekistonda ipoteka kreditlarining huquqiy asoslari "Ipoteka to'g'risida"gi Qonun bilan tartibga solinadi [3]. Ushbu qonun ipoteka kreditlari sohasidagi barcha huquqiy munosabatlarni tartibga soladi. Shuningdek, O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2019-yil 28-noyabrdagi "Ipoteka krediti mexanizmlarini takomillashtirish chora-tadbirlari to'g'risida"gi PF-5886-son Farmoni ipoteka kreditlari olishni yanada soddalashtirish va aholiga qulayliklar yaratishga qaratilgan [4].

Xorijiy mamlakatlar tajribasiga e'tibor qaratadigan bo'lsak, Rossiya Federatsiyasida ipoteka kreditlarining rivojlanishi "Ipoteka kreditini davlat tomonidan qo'llab-quvvatlash" davlat dasturi orqali amalga oshirilmoqda [5]. Bu dastur doirasida ipoteka krediti foiz stavkalarini kamaytirish va subsidiyalash mexanizmlari joriy etilgan.

Yevropalik mutaxassislar (Baum va Christophers, 2022) ipoteka kreditlarining iqtisodiy barqarorlikka ta'sirini o'rganishgan va kredit muammolarini hal qilish uchun moliyaviy savodxonlik darajasini oshirish zarurligini ta'kidlagan [6]. Amerika ipoteka bozorida esa kredit oluvchilarni himoya qilish mexanizmlari rivojlangan bo'lib, ayniqsa 2008-yilgi moliyaviy inqirozdan keyin qonunchilik yanada takomillashtirilgan [7].

O'zbekistonlik olimlar tomonidan olib borilgan tadqiqotlarda (Abdullayev, 2021) ipoteka kreditlarining milliy iqtisodiyot rivoji uchun ahamiyati va mavjud muammolar tahlil qilingan [8]. Iqtisodchi Rashidov (2023) esa O'zbekistonda ipoteka krediti mexanizmlarining samaradorligini oshirish yo'llarini taklif etgan [9].

BYD Bankning 2023-yildagi hisobotida O'zbekistonda ipoteka kreditlashning zamonaviy holati, mijozlar duch kelayotgan asosiy muammolar va ularning yechimlari bo'yicha tavsiyalar keltirilgan [10].

NATIJALAR VA MUHOKAMA

Adabiyotlar tahlili natijasida aniqlangan O'zbekistonda ipoteka krediti sohasidagi asosiy muammolar va ularning yechimlari quyidagi jadvalda aks ettirilgan:

1-jadval.

O'zbekistonda ipoteka krediti sohasidagi muammolar va ularning yechimlari

Muammolar	Muammoning mohiyati	Yechimlar
Yuqori foiz stavkalar	Ipoteka kreditlarining o'rtacha stavkasi 18-20%ni tashkil etadi, bu esa ko'pchilik aholi uchun og'ir moliyaviy yuk bo'lib hisoblanadi	<ul style="list-style-type: none"> - Davlat subsidiyalari orqali foiz stavkalarini kamaytirish - Markaziy bank tomonidan ipoteka krediti stavkalarini nazorat qilish - Raqobatni rivojlantirish orqali banklar o'rtasida foiz stavkalarini pasaytirish
Kredit olish uchun dastlabki to'lov miqdorining yuqoriligi	Hozirda dastlabki to'lov miqdori ko'p hollarda uy-joy qiymatining 25-30%ini tashkil etadi	<ul style="list-style-type: none"> - Dastlabki to'lov miqdorini kamaytirishga qaratilgan maxsus dasturlarni joriy etish - Davlat tomonidan dastlabki to'lovni qoplab berish mexanizmini yaratish
Moliyaviy savodxonlikning pastligi	Aholining katta qismi ipoteka shartlari, huquq va majburiyatlarini to'liq tushunmaydi	<ul style="list-style-type: none"> - Aholiga ipoteka bo'yicha maslahat berish markazlarini tashkil etish - Moliyaviy savodxonlikni oshirish dasturlarini joriy etish

Kredit to'lash qobiliyatini baholashdagi muammolar	Banklar mijozlarning to'lov qobiliyatini baholashda norasmiy daromadlarini hisobga olmaydi	- Mijozlarning kredit tarixini baholash mexanizmlarini takomillashtirish - Norasmiy daromadlarni hisobga olish mexanizmlarini joriy etish
Ipoteka bozorida shaffoflikning yetishmasligi	Uy-joy narxlari va ipoteka shartlari to'g'risida to'liq ma'lumot olish qiyin	- Yagona axborot platformasini yaratish - Ipoteka bozori shaffofligini ta'minlash uchun qonunchilikni takomillashtirish

Jadval tahlilidan ko'rinib turibdiki, ipoteka krediti sohasidagi muammolar kompleks xarakterga ega. Foiz stavkalarining yuqoriligi va dastlabki to'lov miqdorining katta ekanligi uy-joy olish imkoniyatini ko'pchilik uchun cheklab qo'ymoqda. Xorijiy tajribaga ko'ra, Germaniya, Yaponiya va Shvetsiya kabi rivojlangan mamlakatlarda ipoteka kreditlari foiz stavkalari 1-3% atrofida bo'lsa, O'zbekistonda bu ko'rsatkich 18-20%ni tashkil etadi [6]. Bu holat ipoteka kreditlarining aholiga qulayligini pasaytiradi.

Kredit to'lash qobiliyatini baholash tizimidagi muammolar ham dolzarb hisoblanadi. Bank kredit ajratishda asosan rasmiy ish haqi va daromadlarni hisobga oladi. Lekin O'zbekistonda norasmiy bandlik darajasi yuqori bo'lib, ko'pchilik fuqarolar norasmiy daromadlarga ega. Bu esa kredit olish imkoniyatini cheklaydi. AQSh va Yevropa mamlakatlarida kredit oluvchining kredit tarixini baholash tizimi yaxshi rivojlangan bo'lib, bu tizim mijozning to'lov qobiliyatini aniqroq baholash imkonini beradi [7].

Moliyaviy savodxonlikning pastligi ham jiddiy muammolardan biri hisoblanadi. Ko'pchilik ipoteka oluvchilar shartnomaning barcha shartlarini to'liq tushunmaydi, bu esa keyinchalik muammolarni keltirib chiqaradi. Rashidov (2023) ta'kidlaganidek, aholining ipoteka krediti bo'yicha bilimlarini oshirish orqali kredit to'lovlari bo'yicha muammolarni kamaytirishga erishish mumkin [9].

Ipoteka bozorida shaffoflikning yetishmasligi ham mavjud muammolardan biri hisoblanadi. Uy-joy narxlari va ipoteka shartlari to'g'risida to'liq ma'lumot olish qiyin. BYD Bankning hisobotiga ko'ra, yagona axborot platformasini yaratish orqali ipoteka bozori shaffofligini ta'minlash mumkin [10].

XULOSA

Ipoteka krediti sohasidagi muammolarni hal qilish uchun kompleks yondashuvni qo'llash zarur. Quyidagi chora-tadbirlarni amalga oshirish orqali ipoteka krediti muammolarini samarali hal qilish mumkin:

1. Davlat subsidiyalari orqali ipoteka kreditlari foiz stavkalarini pasaytirish. Xususan, ijtimoiy himoyaga muhtoj aholi qatlamlari uchun imtiyozli ipoteka dasturlarini kengaytirish zarur.

2. Dastlabki to'lov miqdorini kamaytirish uchun maxsus davlat dasturlarini joriy etish. Bu orqali ko'proq fuqarolar ipoteka krediti olish imkoniyatiga ega bo'ladi.

3. Moliyaviy savodxonlikni oshirish dasturlarini keng joriy etish, ipoteka krediti oluvchilar uchun maslahat markazlarini tashkil etish. Bu orqali fuqarolar ipoteka kreditining barcha jihatlarini to'liq tushunishlari va to'g'ri qarorlar qabul qilishlari mumkin.

4. Kredit to'lash qobiliyatini baholash tizimini takomillashtirish, norasmiy daromadlarni ham hisobga olish mexanizmlarini joriy etish. Bu orqali ko'proq fuqarolar ipoteka krediti olish imkoniyatiga ega bo'ladi.

Yuqoridagi tavsiyalarni amalga oshirish orqali O'zbekistonda ipoteka krediti sohasidagi muammolarni samarali hal qilish va aholining uy-joy bilan ta'minlanish darajasini oshirish mumkin.

ADABIYOTLAR RO'YXATI

1. Ahmedov, A. (2022). O'zbekistonda ipoteka krediti bozorining zamonaviy holati. Iqtisodiyot va moliya jurnali, 8(4), 45-56.

2. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining "Ipoteka krediti tizimini yanada takomillashtirish chora-tadbirlari to'g'risida"gi PF-6186-son Farmoni, 2021-yil 22-aprel.

3. O'zbekiston Respublikasining "Ipoteka to'g'risida"gi Qonuni, 2006-yil 4-oktyabr.

4. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining "Ipoteka krediti mexanizmlarini takomillashtirish chora-tadbirlari to'g'risida"gi PF-5886-son Farmoni, 2019 yil 28 noyabr.

5. Ivanov, S. & Petrova, N. (2023). Rossiyada ipoteka krediti tizimining rivojlanish tendentsiyalari. Moliya bozori, 12(3), 78-92.

6. Baum, A. & Christophers, B. (2022). Housing Market Stability and Financial Crisis: Lessons from International Experience. Journal of Housing Economics, 56, 101842.

7. Johnson, M. & Williams, P. (2021). Mortgage Market Reforms after the Financial Crisis. Journal of Financial Regulation, 15(2), 123-145.

8. Abdullayev, F. (2021). O'zbekistonda ipoteka krediti tizimining rivojlanish istiqbollari. *Iqtisodiyot va innovatsion texnologiyalar jurnali*, 7(2), 34-48.
9. Rashidov, O. (2023). O'zbekistonda ipoteka krediti mexanizmlarining samaradorligini oshirish yo'llari. *Bank axborotnomasi*, 9(3), 67-79.
10. BYD Bank. (2023). O'zbekistonda ipoteka kreditlash bozorining rivojlanishi bo'yicha tahliliy hisobot. Toshkent.