

## **IPOTEKA (UY JOY XIZMATLARI) BOZORINI SHAKLLANTIRISHDA AHOLINI UY-JOY BILAN TA'MINLASH HOLATI TAHLILI**

**Turopova Nigora Xolmurod qizi**

*Termiz davlat universiteti*

[nturopova@tersu.uz](mailto:nturopova@tersu.uz)

**Annotatsiya:** Maqolada ipoteka bozorining holati, aholiga ajratilgan ipoteka kreditlari, ipoteka portfeli o'sishi, aholi o'sishi dinamikasi tahlil qilingan.

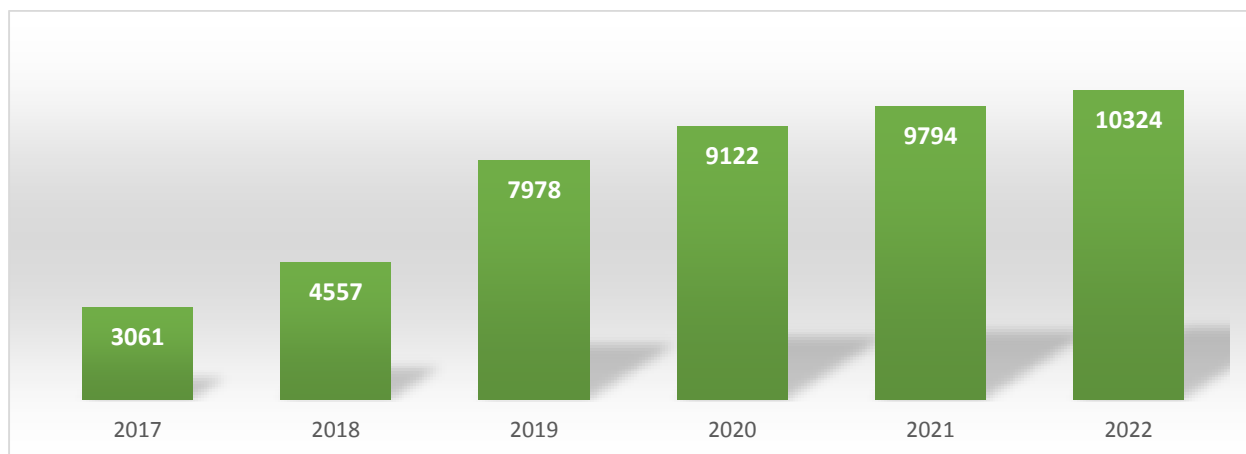
**Kalit so'zlar:** Ipoteka, bozor, uy-joy, kredit, ipoteka portfeli.

O'zbekistonda aholining daromadlari va uy-joy masalasining dolzarbligi yuzasidan tahliliy ma'lumotlar, ipoteka kreditlari bozorining rivojlanishida aholi demografiyasining o'zaro bog'liqligi hamda Tijorat banklari tomonidan ipoteka orqali kreditlash amaliyoti "Ipoteka" ATB misolida chuqur tadqiq etilgan.

Mamlakatimizda mustaqillik yillaridan so'ng ilk bor ipoteka tizimining vujudga kelishi, ya'ni 1996 yilda "Uyjoyjamg'armabank"ning hamda 2005-yilda "Ipoteka" ATBning tashkil etilishi va keyinchalik 2016-yilda Prezidentning ikkita muhim qarori asosida davlat dasturlari qabul qilinib, bu bilan qishloq va shahar joylarda uy-joy qurilishini jadallashtirish va aholiga imtiyozli ipoteka kreditlar ajratib kelinayotganligini alohida qayd etish lozim. Yuqoridagi qo'yilgan ushbu qadam aholining yillar davomida yig'ilib qolgan uy-joy masalasini hal etishga qaratilganligi bilan ahamiyatlidir.

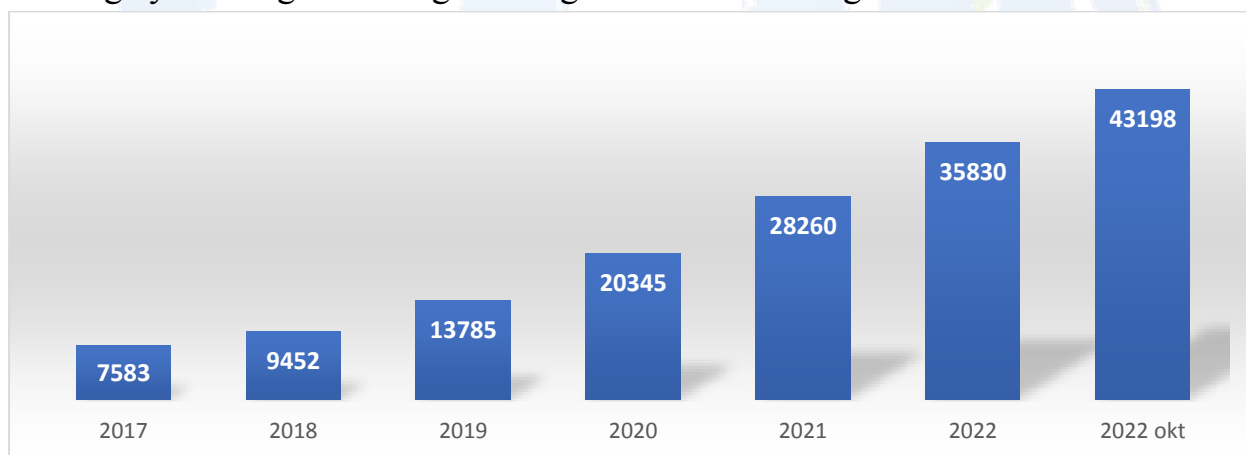
Shahar joylardagi aholini uy-joy bilan ta'minlash bo'yicha O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2016-yil 22-noyabrdagi "2017-2020-yillarda shaharlarda arzon ko'p xonadonli uylarni qurish va rekonstruksiya qilish Dasturini amalga oshirish chora-tadbirlari to'g'risida"gi PQ-2660-son qarori qabul qilindi.

Mazkur qarorga binoan 2017-2020-yillar davomida 56,5 mingdan ortiq ko'p xonadonli uylar qurildi. Bundan tashqari, qishloq joylardagi aholini uy-joy bilan ta'minlash bo'yicha O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2016-yil 21-oktabrdagi "2017-2021-yillarda qishloq joylarda yangilangan namunaviy loyihalar bo'yicha arzon uy-joylar qurish dasturi to'g'risida" PQ-2639 sonli qarori qabul qilindi. Tahlillar shuni ko'rsatmoqdaki, 2017-2020-yillar davomida qishloq joylarda jami 63,3 mingta uy-joylar qurilib aholiga imtiyozli ipoteka kreditlari orqali ajratildi. Yuqoridagilardan kelib chiqib, 2017-2020-yillar davomida davlat dasturi va boshqa dasturlar doirasida 150 mingga yaqin uy-joylar aholiga imtiyozli ipoteka kreditlari orqali ajratildi.



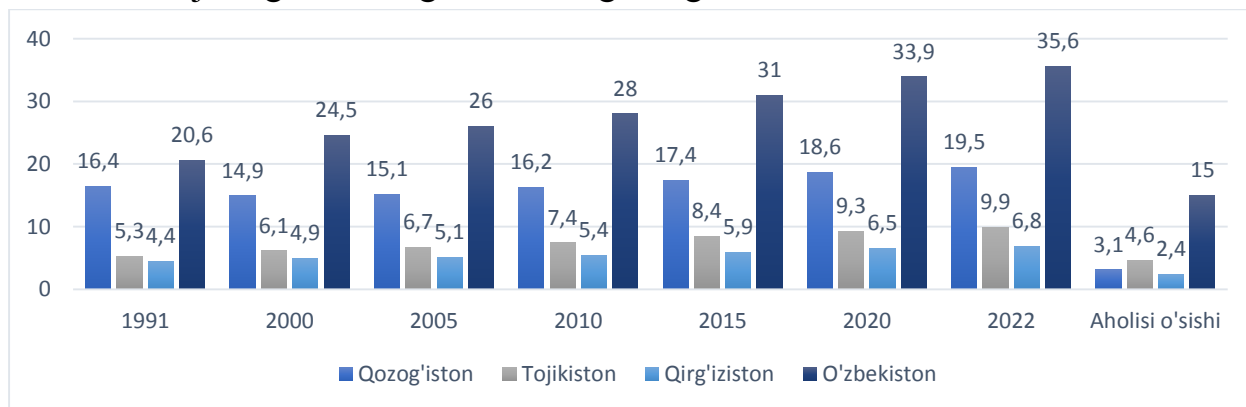
1-rasm. 2017-2022 yillarda aholiga ajratilgan ipoteka kreditlar (mlrd.so'm)

Mazkur rasmda 2017-yilda aholiga 3 061 mlrd.so'm ipoteka kreditlari ajratilgan bo'lsa, bu ko'rsatkich 2022-yilning 10 oyida 3,4 barobarga ko'p, 3ya'ni 10 342 mlrd. so'mni tashkil etgan. Ipoteka kreditlarning bu sur'atda o'sishi davlatning ipoteka bozoriga yo'naltirgan mablag'larining o'zni katta ekanligini ko'rsatadi.



2-rasm. 2017-2022 yillarda ipoteka portfelining o'sishi (mlrd.so'm).

Yuqoridagi rasm ma'lumotlaridan ko'rish mumkinki, hukumat tomonidan ipoteka bozoriga mablag'larning yo'naltirilishi ipoteka bozorining tobora rivojlanishiga sabab bo'lmoqda. Tijorat banklar tomonidan ajratilgan kreditlar qoldig'i ham qisqa muddatda 5,7 barobarga oshganligini ko'rish mumkin. Ipoteka qoldiq summasining 78% i hukumat tomonidan ajratilgan mablag'lar hissasiga to'g'ri keladi.



3-rasm. 1991-2022- yillarda MDH davlatlari aholisining o‘shish dinamikasi (mln kishi)

Ma’lumotdan ko‘rish mumkinki, aholining o‘shish dinamikasi son bo‘yicha O‘zbekiston qo‘shni davlatlarga nisbatan yuqori o‘rinda turadi. O‘tgan 30 yil davomida mamlakatimiz aholisi 15,0 mln. kishiga (71,4 foizga) oshganligini ko‘rish mumkin. Hattoki, aholisi eng ko‘p bo‘lgan qo‘shni davlat Rossiya Fyederatsiyasida ham 1991 yilda aholi soni 148,5 mln. kishini 2022-yilda esa, 145,5 mln. kishini tashkil etgan. Biroq Rossiya va Qozog‘istonda ipoteka bozorining qay darajada rivojlanganligini yuqorida ko‘rsatib o‘tilgan tahliliy ma’lumotlardan ko‘rib chiqdik.

Mamlakatimizda aholi soni ortib borishi bilan birga yangi qurilgan oilalar soni ham tobora ortib bormoqda. Mustaqillikdan keyingi 30 yil ichida yangi qurilgan oilalar soni va mavjud oilalar sonining yilma-yil o‘shib borishini quyidagi ma’lumotdan ko‘rish mumkin



4-rasm. 1991-2022- yillarda Respublika bo‘yicha yangi oilalar sonining o‘shish dinamikasi (ming.kishi)

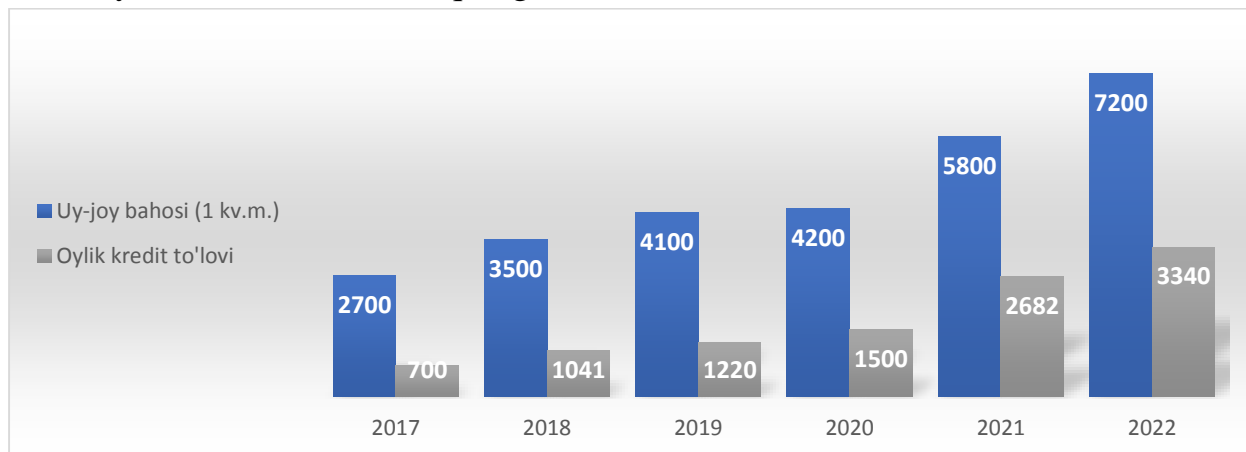
1991-yilda O‘zbekistonda mavjud oilalar soni 3,7 mln. nafarni tashkil etgan bo‘lsa, o‘tgan 30 yil ichida oilalarning real o‘shish miqdori 3,2 mln. nafarni tashkil etib, ularning jami soni 6,9 mln.ga yetdi. O‘shish sur‘ati esa 86,5 foizni tashkil etadi.

1991-yildan 2017-yilgacha bo‘lgan davr oralig‘ida O‘zbekistonda ipoteka bozori keng ko‘lamda rivojlanmagan va yangi qurilgan uy-joylar soni bor yo‘g‘I 90,0 mingni tashkil etar edi. Bu davrda mamlakatdagi oilalar soni ham 2,5 mln.ga ortib, jami 6,2 mln. kishini tashkil etgan. Bu raqamlardan bevosita o‘sha davrda aholining uy-joy bilan ta’minlanganlik darajasi qanday og‘ir ahvolda ekanligini ko‘rishimiz mumkin.

2017-2021-yillar davomidagi 5 yillikda respublikada yangi qurilgan oilalar soni 1,5 mln.ta, tijorat banklar tomonidan esa 280,0 mingta uy-joy uchun 35,8 trln.so‘m17 miqdorida ipoteka kreditlari ajratilgan bo‘lib, o‘rtacha ajratilgan ipoteka kreditlari soni yillik 56 mingtani tashkil etadi.

Ma'lumotlardan ko'rinib turibdiki, 2017-2022-yillarda mamlakatda 1 530 437 nafar yangi oila qurilgan bo'lsa, hududlarda banklar tomonidan 279,8 mingta oilaga ipoteka kreditlari ajratilgan. Ya'ni, yangi qurilgan oilalarning 18 foizi uy-joy bilan ta'minlangan deyish mumkin.

2017-2022-yillardagi uy-joy bahosining o'zgarishi aholining kredit to'lovlariga bo'lgan ta'siri (yuklamasi)ni quyidagi rasmda ko'rishimiz mumkin (2021-2022-yillar subsidiya asosida hiob-kitob qilingan).



*5-rasm. 2017-2022-yillarda uy-joy bahosining oshib borishi oylik kredit to'lovlarga bo'lgan ta'siri. (ming so'm)*

Ushbu ma'lumotlardan ko'rinadiki, 2017-2022-yillarda respublika bo'ylab uy-joylarning qurilishida davlatning aralashuvi bo'lganligi tufayli, uy-joy bozoridagi narx-navo anchagina barqaror bo'lgan. Shuningdek, bu davrda uyjoylar, asosan, davlat dasturi doirasida qurilgan va 20 yil muddatga imtiyozli ipoteka krediti (yillik 7%) orqali aholiga ajratilgan.

2020-yildan boshlab esa, O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2019-yil 28-noyabrdagi PF-5886-son Farmoniga binoan, aholiga ajratiladigan ipoteka kreditlari nafaqat aholining ijtimoiy himoyaga muhtoj qatlamiga, balki aholining barcha qatlamiga ajratilishi belgilandi. Shuningdek, davlat korxonalari aholiga uyjoy qurish bo'yicha bozordan chiqib ketishi va uy-joy qurilish bozorining erkinlashishi tufayli uy-joy bahosining so'nggi ikki yil davomida keskin oshishi kuzatildi. (2020-yildan boshlab ijtimoiy himoyaga muhtoj aholiga davlat tomonidan boshlang'ich badal va kredit foiziga subsidiya to'lash tizimi yo'lga qo'yildi).

Kreditlarni qayta moliyalashtirishning asosiy usullari, bank tomonidan ixtisoslashtirilgan tashkilotga berilgan ipoteka krediti bo'yicha huquqlarning to'liq topshirilishi yoki kredit bergan bankning o'zi tomonidan ushbu kreditga qo'yiladigan talablarni o'z balansida qoldirib, kamayadi. Masalan, ipoteka bo'yicha talab huquqini uchinchi shaxslarga o'tkazish.

Ipoteka kreditlarini qayta moliyalashtirish usuli asosida ipoteka kreditlashning asosiy modellari - ikki bosqichli (klassik) va bir pog'onali, ular eng rivojlangan mamlakatlarning nomlari bilan atalgan.

1. Ipoteka tizimini tashkil etishning klassik (ikki bosqichli) modeli AQShda yaratilgan va eng rivojlangan. Amerika hukumatining tashabbusi bilan banklar tomonidan berilgan ipoteka kreditlarini sug'urta qilish uchun maxsus hukumat tuzilmalari yaratildi. Bu shunday deb ataladi. Amerika ipoteka kreditlash sxemasi, unda banklar tomonidan berilgan ipoteka kreditlari maxsus tashkil etilgan ipoteka agentliklariga beriladi. Ular, o'z navbatida, individual ssudalarni to'ldiradilar, shakllangan paketlarga (hovuzlarga) qarshi ipoteka bilan ta'minlangan qimmatli qog'ozlar chiqaradilar, ularni fond bozorida sotadilar, yana banklardan ssudalarni sotib oladilar va hokazo.

2. Bir bosqichli modelga ega ipoteka kreditlashning klassik modelidan farqli o'laroq, ipoteka kreditini bergan bank, bir tomondan, berilgan ipoteka kreditlari bo'yicha garov bilan ta'minlangan, boshqa tomondan, qarz oluvchilar tomonidan kredit olish uchun garovga qo'yilgan ko'chmas mulk bilan mustaqil ravishda kreditlar bermoqda. Ushbu model, shuningdek, Germaniya ipoteka modeli deb ataladi. Bir pog'onali tizim G'arbiy Evropa mamlakatlarida ko'proq tarqalgan. Amerikaliklardan farqli o'laroq, u hukumat qarori tufayli emas, balki Evropa kredit tizimining tabiiy evolyutsiyasi jarayonida shakllandi.

Rossiyada asos sifatida ipoteka kreditlashning ikki bosqichli modeli qabul qilingan. Bu uy-joy ipoteka kreditini berish tizimini rivojlantirish bo'yicha qabul qilingan Konsepsiyada o'z aksini topgan.

Hozirgi kunda dunyoda ipoteka kreditlashning ikkita asosiy modeli mavjud: klassik Amerika modeli va nemis modeli qurilish va jamg'arma kassalariga asoslangan. Birinchi holda, allaqachon qurilgan uyning garovi evaziga ipoteka krediti beriladi, ikkinchidan, qurilish omonat kassasi tizimi uyning qurilishini moliyalashtiradi.

Ipoteka amerika modelida birinchi bosqich deb nomlangan birinchi bosqich bu ko'chmas mulk bilan kafolatlangan kreditlar berishdir. Banklar uzoq muddatli va nisbatan past foiz stavkalari bo'yicha kreditlar berishlari sababli, ular kundalik faoliyatini amalga oshirish uchun zarur bo'lgan mavjud pul mablag'lari miqdorini kamaytirmoqda.

Uzoq vaqt davomida berilgan pullarni qaytarishning eng qisqa muddatlari banklarga berilgan kreditlarni qayta moliyalashtirish muammosini keltirib chiqardi. Ipoteka kreditining ikkilamchi bozorida ushbu muammoning echimi ipoteka kreditlashning ikkilamchi bozori bo'lib, unda kreditlarni qayta moliyalashtirish bank tomonidan hovuzlardagi monoton ipoteka kreditlarini birlashtiradigan va o'zining qimmatli qog'ozlarini chiqaradigan ixtisoslashgan tashkilotga berilgan ipoteka krediti bo'yicha huquqlarning to'liq topshirilishi bilan qisqartiriladi.

Bir bosqichli ipoteka modelida ssudalarni qayta moliyalashtirishning asosiy usuli - bu kreditga bo'lgan talablarni o'z balansida qoldirgan holda, kredit bergan bankning o'zi tomonidan qimmatli qog'ozlarning chiqarilishi. Bir bosqichli modelda, ipoteka krediti bergan bank mustaqil ravishda, bir tomondan, berilgan ipoteka kreditlari bilan kafolatlangan obligatsiya tipidagi qimmatli qog'ozlarni, boshqa tomondan, qarz oluvchilar tomonidan kredit olish uchun garovga qo'yilgan ko'chmas mulkni chiqaradi.

Bir bosqichli ipoteka modeli G'arbiy Evropada ko'proq tarqalgan. Amerika modelidan farqli o'laroq, u hukumatning ma'muriy qarori tufayli emas, balki Evropa kredit tizimining tabiiy evolyutsiyasi jarayonida shakllandi. Banklar tomonidan ipoteka obligatsiyalarini chiqarish jarayoni maxsus qonunlar bilan tartibga solinadi va bank nazorati organlari tomonidan nazorat qilinadi, banklarning o'zi esa past darajadagi operatsiyalar ro'yxati bilan cheklangan.

Shunday qilib, ipoteka kreditlarini qayta moliyalashtirish usullaridagi tafovutlar ipoteka kreditining ikkita asosiy modelini: ikki darajali yoki klassik va bitta bosqichli qurilishni xarakterlaydi, ular eng katta rivojlangan davlatlarning nomlari bilan ataladi.

#### **Foydalanilgan adabiyotlar ro'yxati**

1. Statistika agentligi rasmiy sayti [www.stat.uz](http://www.stat.uz) ma'lumotlari.
2. [http:// www.lex.uz](http://www.lex.uz) (O'zbekiston Respublikasi Qonunchilik portali);
3. [http:// www..dissercat.com](http://www.dissercat.com).