

IPOTEKA (UY-JOY XIZMATLARI) BOZORINING NAZARIY ASOSLARI

Turopova Nigora Xolmurod qizi

Termiz davlat universiteti

nturopova@tersu.uz

Annotatsiya: Maqolada ipoteka bozorining nazariy asoslari, xususan, ipoteka tushunchasi yoritib berilgan.

Kalit soʻzlar: Ipoteka, bozor, uy-joy, kredit, raqamli ipoteka.

Mamlakatimiz iqtisodiyotining barcha sohalari kabi ipoteka (uy joy xizmatlari) bozorida ham islohotlar amalga oshirilmoqda. Jumladan, qishloq joylarda arzon uy joylar, shaharlarda koʻp qavatli uylar, yosh oilalarga, xarbiy xizmatchilarga, budjet tashkilotlar xodimlariga va aholining barcha toifalari uchun uy-joy bilan taʼminlanmoqda [1].

Shuni taʼkidlash kerakki, "ipoteka" atamasining zamonaviy tushunchasining paydo bulishi fuqarolarning iqtisodiy ehtiyojlari va tovar-pul munosabatlarining rivojlanishi bilan bogʻliq.

Ipoteka(grekcha-garov, badal(zaklad) soʻzidan olingan boʻlib, pul ssudasi-ipoteka krediti(badal evaziga kredit) olish maqsadida yerni yoki boshqa koʻchmas mulkni garovga berish degan maʼnoni anglatadi [3].

Ipoteka krediti – bu koʻchmas mulk, bino va inshootlar hamda yer maydonlarini garovga olgan holda koʻchmas mulklarni sotib olish, ularni yangidan barpo etish yoki taʼmirlash, yerlarni oʻzlashtirish maqsadlarida ajratiladigan uzoq muddatli ssuda hisoblanadi [5].

Demak ipoteka oʻz maʼnosiga koʻra koʻchmas mulk bilan bogʻliq banklarning uzoq muddatli krediti hisoblanadi. U doimiy ravishda koʻchmas mulk bilan bogʻliq boʻladi.

Umuman olganda ipoteka krediti bu banklar tomonidan koʻchmas mulk garovi asosida qoʻzgʻalmas mulkni xarid qilish yoki qurish uchun beriladigan uzoq muddatli bank kreditidir [4].

Ipoteka amaliyotining yuzaga kelishi Qadimgi Gretsiyada yerga egalik qilish va quldorlik bilan oʻzaro bogʻlanadi. Bunda qarzga yer olgan shaxs oʻz vaqtida qarzini qaytara olmagan holatda qullikka olingani manbalarda qayd etiladi. Qadimgi Rim,



ISSN (E): 2181-4570 ResearchBib Impact Factor: 6,4 / 2023 SJIF(2023)-3,778 Volume-2, Issue-1

umuman Yevropada esa ipoteka amaliyoti o'rtasrlardan boshlab qo'llanilganligi ta'kidlanadi.

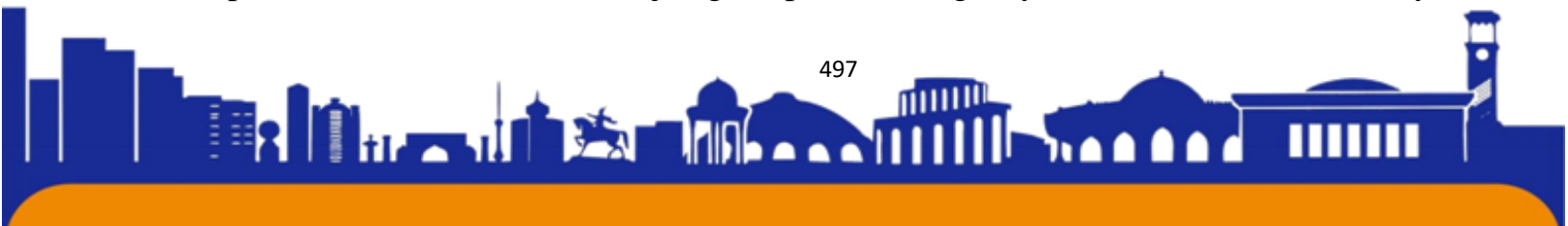
1-jadval

Ipoteka tushunchasi mualliflik yondoshuvlar.

	Mualliflar	Ilmiy yondashuv
1	B. Grinenko	Ipoteka - bu garov ko'chmas mulkni kredit majburiyatlari qarz oluvchi.
2	G. N. Beloglazova	ko'chmas mulk (yer yoki bino)ni ssuda olish maqsadida garovga qo'yish
3	B. Melnikas	uy-joy nisbatan cheklangan, jismonan, biologik jihatdan ijtimoiy yaqin bo'lgan joy, insonlar va insonlar guruhlari o'z xizmatlarini olish, uy ishlarini bajarish va boshqa biosotsial ishlarni bajarish orqali o'z biosotsial hayotini o'tkazishi mumkin
4	I. Henilane	uy-joy turi, hajmi, tashqi devorlarida ishlatiladigan qurilish materiallari, energiya samaradorlik ko'rsatkichlari, yashaydigan insonlar guruhi, egalik huquq turlari, qurilish muddatlari, sharoitlari va joylashuv
5	Dovdienko I.V	у́й-жо́й харид қилиш учун муайян гаров (кўчмас мулк) эвазига банк томонидан бериладиган қарз

Manba: muallif tomonidan tuzilgan.

Ipoteka kreditlari bo'yicha qayta moliyalashtirish tizimi Amerika qo'shma shtatlarida 1930-yillardan boshlab keng qo'llanila boshlangan. Aynan shu davrdan boshlab mamlakatda ipoteka kreditlash amaliyotini qo'llab-quvvatlash maqsadida ixtisoslashgan tashkilotlar, shu jumladan ipoteka agentliklari tashkil etiladi. AQSHda ipoteka kreditlari bozori rivojlangan ipoteka obligatsiyalari bozori asosida faoliyat



yuritadi. Chunki ipoteka obligatsiyalari ipoteka kreditlashini amalga oshirishda banklarning qayta moliyalashtirishini ta'minlaydi.

Uy-joy ipotekasi tushunchasi 1930-yillarga qadar ko'pchilik amerikaliklar uchun begona edi. O'sha paytda oilalarning atigi 40 foizi o'z uylariga ega edi. To'g'ridan-to'g'ri uy sotib olishga mablag'lari bo'lmaganlarning omadlari deyarli yo'q edi.

Ipoteka kreditlari nihoyat 1930-yillarning boshlarida AQSh uy-joy bozoriga kirdi. Moliyaviy institutlar emas, sug'urta kompaniyalari bu g'oyani Buyuk Depressiya davrida qarz oluvchilardan foydalanish usuli sifatida amalga oshirdilar. Agar qarz oluvchi o'z to'lovlarini bajara olmasa, u mulkka egalik qiladi. Qabul qilish qiyin bo'lgan kreditlar. Bu davrda mavjud bo'lgan kreditlar qarz oluvchilar uchun qulay edi. HowStuffWorks manbasiga ko'ra, kredit shartlari uying bozor qiymatining 50 foizi bilan cheklangan. Qarz oluvchilar o'zlarining kreditlarini to'lashlari uchun atigi uch yildan besh yilgacha vaqtlari bor edi, shu bilan birga muddat oxirida balon to'lovini hisobga olishdi.

Bunday noreal kredit talablari tufayli juda kam amerikaliklar uy sotib olishlari mumkin edi. Oilalar hech qachon o'z joylariga ega bo'lmasa ham, yaqin kelajakda ijaraga berish tushunchasiga qaror qilishdi. Yaxshiyamki, bu uzoq davom etmaydi.

Yana hamyonbop uy-joy mulkdorligi Prezident Franklin D. Ruzvelt yuz minglab uylar musodara qilinganidan so'ng ko'chmas mulk bozorini o'z zimmasiga oldi. Hammasi 1 million defolt ipoteka kreditini sotib olish va ularni belgilangan foizli, uzoq muddatli kreditlarga almashtirish bilan boshlandi. Qarz oluvchilar 15 yillik ipotekani yoki oxir-oqibat 30 yillik ipotekani to'lash imkoniyatiga ega edi.

Yangi kelishuv doirasida biz ipoteka sug'urtasining paydo bo'lishini ham ko'rdik. Ushbu va kengaytirilgan kredit shartlarining kombinatsiyasi ko'proq amerikaliklarni uy-joy mulkdorligi maqsadlariga erishishga undadi. FDIC tomonidan sug'urtalangan depozitlar banklar uchun ushbu "zamonaviy" ipoteka kreditlarini moliyalashni osonlashtirdi.

1940-1960 yillarda AQShda uy-joy mulkdorlari darajasi 44% dan 62% gacha ko'tarildi. Amerikaliklar nafaqat moliyaviy jihatdan uy sotib olishga qodir edilar, balki sanoat yangi tashkil etilgan Federal uy-joy boshqarmasi (FHA) va Veteranlar boshqarmasi (VA) tomonidan qo'llab-quvvatlandi. 1960 va 1970 yillardagi yangi

qonunchilik barcha qarz oluvchilar, irqidan qat'i nazar, kerakli joyda uy sotib olishlarini ta'minladi.

2008 yil uy-joy inqirozi Ipoteka kreditlash sanoati kengaygan 2000-yillarga tezda oldinga siljiting - bu yaxshi emas. Hukumatning minimal qoidalari bilan qarz oluvchilar tezda yirtqich kreditlash amaliyotining qurboni bo'lishdi. Uy-joy mulkdorlari o'z kapitaliga kirish uchun qayta moliyalash o'rniga, o'ta murakkab, xavfli kredit bo'yicha dolzarb bo'lib qolishga harakat qilib, qiyin kurashga duch kelishdi.

Amerika taraqqiyoti markazi ushbu subprime kreditlarning tarqalishi global moliya tizimini shunchaki suv bosganini ta'kidlaydi. Domino effektida ilgari gullab-yashnagan iqtisod butunlay nosog'lom bo'ldi. Son-sanoqsiz qarz oluvchilar 2008 yilgi uy-joy halokati tufayli kreditlarini "suv ostida" yoki "teskari" qilishdi .

Ko'chmas mulk halokatidan keyingi o'zgarishlar Subprime ipoteka inqirozidan keyin sanoat ko'p narsalarni o'rgandi. The Washington Post ga havola qilinganidek, kredit dunyosidagi bir nechta asosiy farqlar .

Xavfsiz kredit variantlari Oldin muhokama qilgan o'sha xavfli ipoteka kreditlari yo'qoldi. Qarz oluvchilar bugungi kunda belgilangan va sozlanadigan stavkali kreditlar bilan cheklangan. ARM-larning yaxshi tomoni shundaki, siz tezlikni tez oshirish haqida tashvishlanishingiz shart emas. Keng qamrovli hujjatlar Kreditorlar oylik ipoteka to'lovini amalga oshirishingiz mumkinligini isbotlashni xohlashadi. Qarz oluvchilar barcha turdagi hujjatlarni taqdim etishga tayyor bo'lishlari kerak. Ushbu ma'lumotni oldindan to'plash orqali oldindan tasdiqlash jarayonini tezlashtirishingiz mumkin. Kredit balliga qo'yiladigan talablar bo'yicha moliyaviy profil hisoblanib, ball qanchalik yuqori bo'lsa, past ipoteka stavkasini olish imkoniyati shunchalik yuqori bo'ladi.

Raqamli ipoteka Qarz oluvchilar ipoteka olish uchun jismonan o'zlarining moliyaviy institutlariga borishlari odatiy hol edi. Biroq, so'nggi yillarda kreditorlar raqamli ipoteka platformalariga o'tishdi. Qarz oluvchilar ham, kreditorlar ham ushbu vositalarning qulayligi va avtomatlashtirilganligini qadrlashadi.

Jismoniy shaxslarga ipoteka krediti berishning zamonaviy va barqaror tizimini shakllantirish, uy-joy sharoitini yaxshilashga muhtoj bo'lgan oilalarni davlat tomonidan manzilli qo'llab-quvvatlash, mahalliy va xalqaro kapital bozorlarida moliyaviy resurslarni jalb qilish va keyinchalik ularni ipoteka kreditlarini qayta moliyalashtirishga yo'naltirish boyicha chora tadbirlar:

banklarga rasmiy daromadga ega bo'lmagan shaxslarga ipoteka kreditini ajratishda ularning to'lov qobiliyatini aniqlashning muqobil usullaridan foydalanishga, shu jumladan qarz oluvchilarning bank kartasi aylanmasi, ijara, kommunal va qonunchilik hujjatlarida taqiqlanmagan boshqa xarajatlarini inobatga oluvchi skoring tizimini joriy qilishga ruxsat etiladi;

banklarga qarz oluvchi tomonidan to'langan dastlabki badal miqdori, imtiyozli davr muddati va boshqa ko'rsatkichlardan kelib chiqib, subsidiyasiz ajratiladigan ipoteka kreditlari bo'yicha tabaqalashtirilgan foiz stavkalarini o'rnatish huquqi beriladi;

professional ta'lim tashkilotlarining muhandislik, ishlov berish va qurilish sohalaridagi maxsus fanlar bo'yicha dars berayotgan yoki o'quv amaliyotini o'tkazayotgan o'qituvchilari va ishlab chiqarish ta'lim ustalariga imtiyozli shartlarda subsidiya xabarnomalarini berish tartibi joriy etiladi;

uy-joy sotib olish yoki yakka tartibdagi uy-joylarni qurish va rekonstruksiya qilish uchun olinadigan ipoteka kreditlari bo'yicha berilgan subsidiya taqdim etish to'g'risidagi xabarnomalarning amal qilish muddati 4 oy etib belgilanadi [2].

Foydalanilgan adabiyotlar ro'yxati

1. Ўзбекистон Республикаси Президентининг ПФ-№5715 “Ипотека кредити бозорини ривожлантириш ва кенгайтиришга оид қушимча чора-тадбирлар тўғрисида” 13.05.2019 йилдаги Фармони
2. О‘zbekiston Respublikasi Prezidentining 2023-yilda Bozor tamoyillariga asoslangan ipoteka kreditlari orqali aholini uy-joy bilan ta’minlash dasturini amalga oshirish chora-tadbirlari to‘g‘risida Farmoni, 13.04.2023 yildagi PF-51-son
3. Довиденко И.В., Черняк В.З. Ипотека. Управление. Организация. Оценка: Учеб.пособие для студентов вузов.- М.: ЮНИТИ-ДАНА. 2012. 464 с.
4. Звягинцев В. Проблемы и перспективы ипотечного кредитования в РФ Лаборатория книги 2011-121 с
5. Жаровская Е.П. Банковское дело: Учебное пособие: Учебник -М.: Омега-Л, 2008-476с