

IPOTEKA BOZORI XIZMATLARIGA BIR NAZAR: MA'LUMOTLAR, TAHLILLAR VA NATIJALAR

**Xudoynazarov Murod Maxmudjanovich¹, Azimxo'jayev Ibroximxo'ja Anvar o'g'li²,
Jiyanov Shaxboz Sherbek o'g'li³**

¹Toshkent gumanitar fanlar universiteti o'qituvchisi

^{2,3}Toshkent gumanitar fanlar universiteti, Amaliy va gumanitar fanlar fakulteti, iqtisodiyot 3-bosqich talabalari

¹e-mail: muradhudaynazarov@gmail.com

Annotatsiya: Maqolada O'zbekistonda ipoteka bozori va ko'chmas mulk sektorining so'nggi yillardagi rivojlanish tendensiyalari har tomonlama tahlil qilinadi. Tadqiqot davomida ipoteka kreditlari hajmining oshishi, davlat dasturlari va subsidiyalarning uy-joy bozoriga ta'siri, aholi real daromadlari o'sishi hamda demografik omillarning uy-joyga bo'lgan talab shakllanishidagi o'rnini yoritib berilgan. Shuningdek, 2017–2023 yillar davomida qurilish sohasining iqtisodiy o'sishdagi ulushi, ipoteka kreditlarining hududlar kesimidagi taqsimoti va moliyalashtirish manbalari tahlil qilingan.

Shu singari ipoteka bozorining kengayishi natijasida yuzaga kelayotgan ijobiy jihatlar bilan bir qatorda, moliyaviy resurslarning uy-joy sektorida haddan tashqari jamlanishi, narxlarning spekulativ o'sishi va bank tizimi barqarorligiga bo'lishi mumkin bo'lgan xavflar ham ko'rsatib o'tiladi. Shu asosda, uy-joy bozorida bosimni kamaytirish, aholi jamg'armalarini samarali yo'naltirish va iqtisodiyotda muvozanatni ta'minlash uchun kapital bozorini rivojlantirish zarurligi asoslab beriladi.

“O'zbekiston – 2030” strategiyasi doirasida belgilangan maqsadlarga erishish uchun xususiy investitsiyalarni keng jalb qilish, ipoteka kreditlari shartlarini takomillashtirish hamda aholi turli qatlamlari uchun mos uy-joy moliyalashtirish mexanizmlarini joriy etish bo'yicha amaliy taklif va tavsiyalar ilgari suriladi.

Kalit so'zlar: ipoteka bozori, ko'chmas mulk bozori, uy-joy qurilishi, ipoteka kreditlari, davlat dasturlari, subsidiyalar, aholi real daromadlari, investitsiyalar, kapital bozori, iqtisodiy o'sish, urbanizatsiya, uy-joyga bo'lgan talab.

KIRISH

Barchamizga ma'lum-ki, bugungi kunda mamlakatimizda ko'chmas mulk va ipoteka bozori mamlakat iqtisodiyotining rivojlanish darajasini va kelajakdagi o'sish istiqbollarini aks ettiruvchi muhim omil hisoblanadi. Ko'chmas mulk sektori nafaqat iqtisodiy farovonlikning asosiy ko'rsatkichlari sifatida xizmat qiladi, balki aholining turmush darajasi va milliy iqtisodiyotning umumiy holatiga oid muhim ma'lumotlarni taqdim etadi. O'zbekistonda ijtimoiy-iqtisodiy islohotlar sharoitida aholini arzon uy-joy bilan ta'minlash bo'yicha davlat dasturlari, shu jumladan ipoteka kreditlari va subsidiyalar ajratish bo'yicha yangi siyosatni amalga oshirilishi, doimiy ro'yxatga olish tartibining soddalashtirilishi hamda qurilish uchun yer uchastkalari ajratish tizimidagi islohotlarning chuqurlashtirilishi bilan ko'chmas mulk bozori izchil rivojlanib bormoqda. Natijada, so'nggi yillarda uy-joy va tijorat ob'ektlariga investitsiyalar hajmi bir necha barobar ko'paydi. Hukumat tomonidan ko'chmas mulk sanoatini rivojlantirish va iqtisodiy o'sish imkoniyatlarini yaratish uchun xorijiy investorlarni ham jalb qilish bo'yicha faol choralar ko'rilmogda.

2017-2022 yillarda qurilish ishlari 86 % ga o'sdi hamda qurilish sektorining yalpi ichki mahsulotdagi ulushi 5,1 % dan 6,3 % ga yetdi. Hatto, 2020 yilda COVID-19 pandemiyasi ham qurilish sohasiga katta ta'sir o'tkaza olmadi. 2020 yilda iqtisodiy o'sish 2 % gacha sekinlagan bir paytda qurilish ishlari real o'sish sur'atlari 9,5 % ni tashkil etdi.

Aholi jamg'armalari uchun moliyaviy vositalar cheklangan sharoitda uy-joyga investitsiyalar daromadlilikining yuqori darajada saqlanib qolishi ko'chmas mulk bozoriga katta miqdordagi

kapitalni oqib kelishini rag'batlantiradi. Bu holatning salbiy tomoni jamg'armalari shundaki, uy-joyga aholi investitsiya qilinayotgan paytda, boshqa istiqbolli loyihalarni moliyalashtirish uchun moliyaviy resurslar bank-moliya tizimiga yetib bormaydi. Bundan tashqari, uy-joy narxlari spekulativ o'sishi bank tizimi barqarorligiga salbiy ta'sir ko'rsatishi mumkin. Ushbu jarayonlar iqtisodiyotning turli sohalarida moliyaviy resurslarning nomutanosib taqsimlanishiga olib kelishi va narx spekulyatsiyasini kuchaytirishi mumkin, bu esa uzoq muddatli barqaror iqtisodiy o'sish uchun xavf tug'diradi. Taklif tomonidan uy-joy qurish uchun yer narxlari hamda qurilish materiallari narxlari o'sish sur'atlari barqarorligi saqlanib turgan sharoitda uy-joy narxlarining oshishiga asosan talab omillari ta'sir ko'rsatgan.

2017-2022 yillarda jadal sur'atlarda olib borilgan qurilish ishlariga qaramasdan, aholining o'tgan yillar mobaynida "to'planib kelgan" uy-joyga bo'lgan ehtiyoji hamda so'nggi yillarda real daromadlarning sezilarli darajada oshishi natijasida qo'shimcha talab shakllanishi uy-joy narxlarining ko'tarilishiga sabab bo'ldi. 2022 yilda respublikaning barcha hududlarida aholi jon boshiga real daromadlar 2017 yilga nisbatan o'rtacha 2,4 barobarga, 2010 yilga nisbatan esa 8 barobarga oshgan. 2023 yil 1 yanvar holatiga O'zbekiston doimiy aholisi soni 36 mln kishiga yetib, 2010 yilga nisbatan 8 mln kishiga yoki 28,7 % ga ko'paygan. 2017-2023 yillarda respublika bo'yicha oilalar soni yiliga o'rtacha 300 mingga ko'payib bordi. Mazkur davrda aholi sonining 1 % ga o'sishi uy-joyga bo'lgan talabning 0,8 % ga oshishiga olib kelgan. Shuningdek, aholini arzon uy-joy bilan ta'minlash bo'yicha davlat dasturlari doirasida ipoteka krediti olish imkoniyatlari kengaytirildi.

2017 yilda aholiga ajratilgan ipoteka kreditlari hajmi 2,6 trln so'mni tashkil etib, nominal YaIMga nisbati 0,8 % bo'lgan bo'lsa, 2022 yilga kelib ushbu ko'rsatkichlar mos ravishda 14,4 trln so'm va 1,6 % ga yetdi. 2020-2023 yillarda dastlabki badal uchun ajratilgan jami subsidiyalar 35,3 mingga yaqin daromadi yuqori bo'lmagan va uy joy sharoitini yaxshilashga muhtoj bo'lgan fuqarolarni yangi uy-joy bilan ta'minlashga yordam berdi. Uy-joy narxlarini talab tomonidan jilovlashda kapital rivojlantirish hamda bozorini hududlarni rivojlantirish muhim ahamiyatga ega.

2021-2023 yillarda Toshkent shahri va Toshkent viloyatida o'rtacha hisobda uy joy sotib oluvchi har beshinchi kishi ipoteka kreditlariga murojaat qilgan. Surxondaryo va Xorazm viloyatlari hamda Qoraqalpog'iston Respublikasida esa uy joy oldi-sotdilarining salkam yarmi ipoteka kreditlari hisobiga moliyalashtirilgan. Bu esa Toshkent shahri va Toshkent viloyatida aholi uy-joy sotib olishda asosan o'z mablag'laridan foydalanayotganligini ko'rsatadi. Ushbu tendensiya mazkur hududlarda aholi real daromadlari yuqoriligi hamda 2022 yildan boshlab aholini yashash joyi bo'yicha doimiy ro'yxatga olish tartibining takomillashtirilishi natijasida poytaxt va unga yaqin hududlarda uy-joyga investitsiya kiritilishi va ushbu hududlarga ko'chib kelish darajasining oshganligi bilan izohlanishi mumkin. Shu bois, uy-joy narxlariga aholi investitsiyasi tomonidan bosimni kamaytirish maqsadida aholi jamg'armalari uchun kapital bozorini rivojlantirish zarur. Buning uchun, turli investitsiya vositalarini, shu jumladan obligatsiyalar va aksiyalar bozorini rivojlantirish, moliyalashtirish shuningdek, ipoteka imkoniyatlarini kengaytirish lozim.

Yiliga 145 000 ta yangi uy-joyga talab 6 shakllanayotgan bir paytda qurilish ishlari o'sish sur'atlari sekinlashmoqda. 2017-2022 yillarda uy-joy qurilishining davlat tomonidan qo'llab-quvvatlanishi natijasida butun respublika bo'ylab katta qurilish ishlari amalga oshirildi. Masalan, qishloqlarda arzon uy-joy dasturi doirasida Osiyo taraqqiyot bankidan \$500 mln, Islom taraqqiyot bankidan \$300 mln miqdorida imtiyozli kreditlar jalb qilindi.

2022 yilda O'zbekiston banklari 14,4 trln so'mlik (o'sish 46,9 foiz) ipoteka kreditlari ajratdi. Davlat dasturi doirasida moliyalashtirish 75 foizga, banklar hisobidan esa 4,4 barobarga oshdi. Mablag'larning katta qismi yangi uy-joy sotib olishga yo'naltirilgan. Asosiy kreditlar Toshkentda berilgan. 2022 yil yakuni bo'yicha O'zbekistonda ipoteka kreditlari qoldig'i 46,4 trln so'mni tashkil etib, 2021 yilga nisbatan 29,6 foizga (10,6 trln so'm) o'sdi.

Banklar tomonidan aholiga berilgan (70 913, 2021 yilda 59 570 nafarni tashkil etgan) ipoteka kreditlari hajmi o'tgan yili 46,9 foizga oshib, 14,4 mrln so'mni tashkil etgan bo'lsa, shundan 4,3 trln so'mi Toshkent shahriga to'g'ri keldi

Ipoteka kreditlarini berish asosan — 10,4 trln so'm davlat, ya'ni Moliya vazirligi mablag'lari hisobidan moliyalashtirildi. Banklar ipoteka kreditlariga ham faol sarmoya kiritishni boshladilar —

3,79 trln. so‘m (o‘rish 4,4 barobar). Kreditlarning kichik qismi — 167 mlrd so‘m esa Ipoteka kreditlash jamg‘armasi hisobidan moliyalashtirildi.

Natijada davlat tomonidan moliyalashtiriladigan kreditlar ulushi 2021 yildagi 92,1 foizdan 73,7 foizga qisqardi, banklar tomonidan moliyalashtirilayotganlar esa 9 foizdan 26,3 foizga oshdi.

“O‘zbekiston – 2030” strategiyasida belgilangan aholini arzon uy-joy bilan ta‘minlash darajasini oshirish maqsadlariga erishish katta hajmda xususiy investitsiyalarni talab etadi. 2030 yilgacha mo‘ljallangan strategiyada urbanizatsiya darajasini 51 % dan 60 % ga yetkazish, Samarqand va Namangan shaharlarini “millionlik shaharlar”ga aylantirish, hududlarda 1 million xonadonli uy-joylar qurish, “Yangi O‘zbekiston” massivlari sonini 100 taga yetkazib, qo‘shimcha 200 mingta oilaga mo‘ljallangan uylarni barpo etish hamda respublikada kamida 140 ming oilaga mo‘ljallangan ijtimoiy uylarni barpo etish rejalashtirilgan.

Shuningdek, 2040 yilga borib mamlakatimiz aholi soni 48 mln kishiga yetishi kutilmoqda. Ushbu maqsadlarga erishish katta hajmdagi xususiy investitsiyalarni jalb qilishni taqozo etadi. Shu bois, soliq imtiyozlari, qurilish jarayonlarini soddalashtirish va xususiy investitsiyalarni himoya qilish kabi chora-tadbirlar orqali qulay investitsion muhitni yanada yaxshilash lozim bo‘ladi. Shu bilan birga, uy-joy qurilish dasturlarini aholi soni o‘rishini hisobga olgan holda rejalashtirish, turli daromad darajasidagi oilalarga mo‘ljallangan turli xil uy-joy variantlarini taqdim etish muhimdir. Aholiga uy-joy sotib olish uchun ko‘proq moliyalashtirish imkoniyatlarini taqdim etish, jumladan, ipoteka kreditlarining shartlarini yanada yaxshilash va yangi moliyalashtirish usullarini joriy etish lozim.

XULOSA

Xulosa o‘rnida aytish mumkin-ki, bugungi kunda mamlakatimizda ipoteka bozori xizmatlarining o‘rni beqiyosdir. Yuqoridagi ma‘lumotlar va tahlillardan ko‘rinib turibdi-ki, ipoteka bozori xizmatlaridan o‘z vaqtida, talab darajasida samarali foydalanilsa – bu mamlakatimiz iqtisodiy barqarorligini ta‘minlashda munosib hissa qo‘shadi.

FOYDALANILGAN ADABIYOTLAR.

1. O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining ““O‘zbekiston — 2030” strategiyasi to‘g‘risida”gi Farmoni, PF-158 11.09.2023. <https://lex.uz/docs/-6600413>
2. O‘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”gi Farmoni, PF-51 13.04.2023. <https://lex.uz/docs/-6433775>
3. O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining “Ipoteka kreditidan foydalanishda aholiga qo‘shimcha qulayliklar yaratish chora-tadbirlari to‘g‘risida” Qarori, PQ-377 22.09.2022. <https://lex.uz/docs/-6203431>
4. O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining “Oila va xotin-qizlarni tizimli qo‘llab quvvatlashga doir ishlarni yanada jadallashtirish chora-tadbirlari to‘g‘risida”gi Farmoni, PF-8707.03.2022. <https://lex.uz/docs/-5899498>
5. O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining “Uy-joylar qurilishini va qurilish materiallari sanoatini qo‘llab-quvvatlashning qo‘shimcha chora-tadbirlari to‘g‘risida”gi Qarori, PQ-139 21.02.2022. <https://lex.uz/ru/docs/-5871090>
6. O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining “2022—2026 yillarga mo‘ljallangan Yangi O‘zbekistonning taraqqiyot strategiyasi to‘g‘risida”gi Farmoni, PF-60 28.01.2022. <https://lex.uz/docs/-5841063>
7. O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining “Yer munosabatlarida tenglik va shaffoflikni ta‘minlash, erga bo‘lgan huquqlarni ishonchli himoya qilish va ularni bozor aktiviga aylantirish chora-tadbirlari to‘g‘risida”gi Farmoni, PF-6243 08.06.2021. <https://lex.uz/docs/-5450176>
8. O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining “Bozor tamoyillariga asoslangan ipoteka kreditlarini ajratish orqali aholini uy-joy bilan ta‘minlashga oid qo‘shimcha chora-tadbirlar to‘g‘risida”gi Farmoni, PF-6186 11.03.2021. <https://lex.uz/docs/-5327053>