

AHOLINI UY-JOY BILAN TA'MINLASHDA IPOTEKA KREDITLARINI AJRATISH MEKANIZMLARINI TAKOMILLASHTIRISH

Turayev A. K., “*Raqamli iqtisodiyot*”

kafedrası assistenti

abduvoxidturayev70@gmail.com

Ruzmetov F.U., SamISI student

ruzmetovferuzbek76@gmail.com

Annotatsiya: Ushbu maqolada O‘zbekistonda demografik o‘shish sharoitida uy-joyga bo‘lgan talab ortib borayotgani va natijada ipoteka kreditlash tizimining ahamiyati kuchayayotgani yoritiladi. 2019-yildan boshlab ipoteka sohasida bozor tamoyillariga asoslangan yangi tartiblar joriy etilib, tijorat banklariga uzoq muddatli moliyalashtirish imkoniyatlari yaratildi hamda kam ta'minlangan aholi uchun subsidiyalar belgilandi. Statistik ma'lumotlar asosida ipoteka kreditlari hajmi, bozor segmentlarining ulushi va uy-joy narxleri dinamikasi tahlil qilinadi. Yakunda tizimni yanada takomillashtirish va aholini uy-joy bilan ta'minlash samaradorligini oshirish bo'yicha takliflar beriladi.

Kaliy so'z: Ipoteka kreditlari, Uy-joy bozori, Demografik o‘shish, Urbanizatsiya, Bozor tamoyillari, Uzoq muddatli moliyalashtirish, Subsidiyalar, Tijorat banklari, Uy-joy qurilishi, Aholini uy-joy bilan ta'minlash.

Аннотация: В статье рассматривается растущий спрос на жилье в Узбекистане на фоне демографического роста и повышения значимости системы ипотечного кредитования. С 2019 года в ипотечном секторе внедрены новые процедуры, основанные на рыночных принципах, что создает возможности долгосрочного финансирования для коммерческих банков и предусматривает субсидирование малообеспеченного населения. На основе статистических данных анализируются объемы ипотечных кредитов, доли сегментов рынка и динамика цен на жилье. В заключение предлагаются меры по дальнейшему совершенствованию системы и повышению эффективности обеспечения населения жильем.

Ключевые слова: Ипотечные кредиты, Рынок жилья, Демографический рост, Урбанизация, Рыночные принципы, Долгосрочное финансирование, Субсидии, Коммерческие банки, Жилищное строительство, Жилищное обеспечение.

Abstract: This article discusses the increasing demand for housing in Uzbekistan in the context of demographic growth and, as a result, the increasing importance of the mortgage lending system. Since 2019, new procedures based on market principles have been introduced in the mortgage sector, creating long-term financing opportunities for

commercial banks and establishing subsidies for the low-income population. Based on statistical data, the volume of mortgage loans, the share of market segments and the dynamics of housing prices are analyzed. Finally, proposals are made to further improve the system and increase the efficiency of providing housing to the population.

Keywords: Mortgage loans, Housing market, Demographic growth, Urbanization, Market principles, Long-term financing, Subsidies, Commercial banks, Housing construction, Providing housing to the population.

Kirish.

O'zbekiston aholisi demografik jihatdan jadal rivojlanayotgan davlatlardan biri hisoblanadi. Mamlakatda har yili o'rtacha 2 foiz atrofida aholi o'sishi kuzatilmoqda, bu esa yiliga qariyb 800 ming nafar yangi aholining qo'shilishi demakdir. Bunday demografik faollik, albatta, aholining hayot sifati va farovonligini oshirishga qaratilgan ijtimoiy-iqtisodiy choralarni muntazam amalga oshirishni taqozo etadi. Ayniqsa, uy-joy qurilishi hajmini kengaytirish, aholiga qulay va uzoq muddatli ipoteka kreditlari taqdim etish bo'yicha yangi imkoniyatlar yaratish nihoyatda muhim.

Taxlil va natijalar.

O'zbekiston uy-joy bozori demografik o'sish, iqtisodiy faollikning kuchayishi, aholining daromadlari oshishi, bozor kon'yunkturasi va ko'chmas mulkka talabning ortib borishi sharoitida shakllanmoqda. So'nggi yillarda ushbu sohada tub islohotlar amalga oshirilmoqda. Xususan, 2024-yilda qabul qilingan PF-5886-son Farmon ipoteka kreditlashning yangi, zamonaviy bozor tamoyillariga asoslangan tartibini joriy etdi. Bu tartib orqali aholining uy-joyga bo'lgan ehtiyojini qondirish, xususiyl pudratchilar faoliyatini rag'batlantirish, yer resurslaridan oqilona foydalanish hamda urbanizatsiya jarayonlarini jadallashtirishga doir mexanizmlar ishlab chiqildi.

Yangi tartibning asosiy jihatlaridan biri-ipoteka bozorini uzoq muddatli moliyaviy resurslar bilan ta'minlashdir. Endilikda Iqtisodiyot va moliya vazirligi tijorat banklariga 20 yillik bozor shartlarida mablag'lar joylashtiradi va banklar ushbu resurslar hisobidan aholiga bozor stavkalarida ipoteka kreditlari beradi. Qarz oluvchilarga uy-joy joylashuvi va maydonini mustaqil tanlash huquqi berilgan.

Aholining kam daromadli qatlamini qo'llab-quvvatlash maqsadida davlat budjetidan subsidiyalar ajratish mexanizmi joriy qilindi. Yangi uy sotib olayotgan fuqarolarga:

- dastlabki badalning bir qismini qoplash uchun **30 million so'm miqdorida** qat'iy belgilangan subsidiya;
- foiz to'lovlarining bir qismini qoplash uchun -kreditning **birinchi 5 yili davomida 12% dan yuqori qismiga** subsidiya beriladi.

Statistik ma'lumotlarga ko'ra, 2024-yilda banklar tomonidan aholiga 15,3 trillion so'm ipoteka kreditlari berildi. 2025-yil 1-yanvar holatiga kredit qoldig'i 64,5 trillion

so'mga yetgan bo'lib, bu o'tgan yilga nisbatan 12 foiz ko'pdir. Kreditlarning 58 foizi birlamchi bozorga, 42 foizi esa ikkilamchi bozordan uy-joy xarid qilishga yo'naltirilgan.

Uy-joyga bo'lgan talab quyidagi asosiy omillar ta'sirida shakllanmoqda:

- Aholining barqaror va yuqori sur'atlarda o'sishi;
- Yaimning yillik 6 foizdan kam bo'lmagan o'sish sur'ati;
- Urbanizatsiya jarayonlarining tezlashishi;
- Aholining daromadlari va ish haqlarining real o'sishi;
- Qurilish sohasiga investitsiyalar oqimining kuchayishi;
- Ipoteka kreditlarining nisbatan qulay foiz stavkalari.

2024-yilda qurilish hajmining oshishi, daromadlar o'sishi ko'chmas mulk bozorida talab va taklif¹o'rtasidagi muvozanatni yaxshiladi, natijada narxlar o'sishi sur'ati biroz pasaydi. Tijorat banklarining ipoteka mahsulotlarini kengaytirishi ikkilamchi bozorda faollikni oshirmoqda. Statistikalik ikkilamchi uylar uchun kreditlarning ulushi yil sayin ortayotganini ko'rsatadi.



Natijalar.

¹ 2024-yilda qabul qilingan PF-5886-son Farmon ipoteka kreditlashning yangi, zamonaviy bozor tamoyillariga asoslangan tartibini joriy etdi.

2024-yilda O'zbekistonda ipoteka oluvchilar soni 16 foizga kamaygan bo'lsa-da, ajratilgan ipoteka kreditlarining umumiy hajmi 17,09 trln so'mga yetib, o'tgan yilga nisbatan biroz o'sish kuzatildi. O'rtacha kredit miqdorining 18 foizga oshib, 290 mln so'mdan oshgani bozorda narxlarning ko'tarilayotganini yoki yirik kreditlarga talab ortganini ko'rsatadi.

Davlatning moliyalashtirishdagi ulushi 55,8 foizgacha pasaygan bo'lib, bu tijorat banklarining faolligi va bozor mexanizmlarining mustahkamlanayotganidan dalolat beradi. Hududlar kesimida Toshkent shahri umumiy kreditlarning uchdan bir qismini olgani poytaxtning iqtisodiy jozibadorligini ko'rsatadi. Farg'ona va Samarqand ham yuqori o'rinlarni egallagan. Birlamchi bozor 66 foiz bilan yetakchi bo'lib, yangi qurilayotgan uylar bozoridagi faollik yuqoriligini tasdiqlaydi. Foydalanuvchilarning katta qismi 31–50 yoshdagi iqtisodiy faol qatlam vakillari bo'lib, bu ipoteka kreditlarining asosan barqaror daromadga ega oilalar tomonidan olinayotganini ko'rsatadi. Umuman olganda, 2024-yil ipoteka bozori kreditlar hajmining o'sishi, moliyalashtirish manbalarining diversifikatsiyasi va yosh aholining faol ishtiroki bilan ajralib turdi. Biroq ipoteka oluvchilar sonining kamayishi kredit shartlari, daromadlar yetarliligi yoki boshlang'ich badal yuklamasi bilan bog'liq bo'lishi mumkin.

Xulosa

O'zbekistonda ipoteka kreditlash tizimini modernizatsiya qilish bo'yicha amalga oshirilayotgan keng ko'lamli islohotlar aholining uy-joy sharoitlarini yaxshilash, turar-joy sektorida barqaror bozor mexanizmlarini shakllantirish hamda qurilish sohasini rivojlantirishda muhim omil bo'lib xizmat qilmoqda. Ipoteka kreditlarining bozor tamoyillariga moslashtirilishi, davlat tomonidan subsidiyalar ajratilishi va tijorat banklariga uzoq muddatli moliyaviy resurslar taqdim etilishi uy-joy siyosatining yangicha bosqichga o'tganidan dalolat beradi. Kelgusi vazifalar sifatida ipoteka kreditlarini yanada qulaylashtirish, subsidiyalar olish jarayonini soddalashtirish, qayta moliyalashtirish mexanizmlarini keng joriy etish, zamonaviy uy-joylar qurilishini ko'paytirish hamda ipoteka bozorining institutsional bazasini mustahkamlash ustuvor yo'nalishlar bo'lib qolmoqda. Ushbu choralar ipoteka kreditlash tizimining barqaror ishlashini ta'minlaydi va aholining sifatli uy-joyga bo'lgan ehtiyojini qondirishda muhim amaliy ahamiyatga ega.

Foydalangan adabiyotlar.

1. Abdullaev Yo., Qoraliev T., Toshmurodov Sh., Abdullaeva S. **Bank ishi.** – Toshkent: Iqtisod–Moliya, 2009.
2. Abdullaeva Sh.Z. **Bank ishi.** – Toshkent: TMI, 2003.
3. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining PF–5886-son Farmoni, 2019-yil 28-noyabr.

4. O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining 2020–2025-yillarga mo‘ljallangan bank tizimini isloh qilish strategiyasi to‘g‘risidagi PF–5992-son Farmoni, 2020-yil 12-may.
5. O‘zbekiston Respublikasi Markaziy banki. **Yillik hisobotlar va statistik ma’lumotlar.**
6. O‘zbekiston Respublikasi Milliy statistika qo‘mitasi. **Aholi va uy-joy bozori statistikasi.**
7. “Yashil iqtisodiyot va taraqqiyot” jurnali. – 2024-yil, aprel soni.
8. “Science and Education” ilmiy jurnali. – 2023-yil, 5-son.
9. Makroiqtisodiy va Hududiy tadqiqotlar instituti (MHTI). **Ipoteka kreditlash bo‘yicha tahliliy sharhlar**, 2024–2025.
10. O‘zbekiston Ipotekani qayta moliyalashtirish kompaniyasi. **Ipoteka kreditlari bo‘yicha hisobotlar**, 2024-yil.

Internet manbalari.

11. <https://uzmrc.uz/refinance-programm/ipoteka-kreditlari-statistikasi>
12. <https://uysot.uz/uz/jurnal/2024-yilda-ipoteka-kreditlari-statistikasi-va-tahlili-181>
13. <https://hamkorbank.uz/uz/physical/mortgage/uzbekistan-mortgage-criuz/>
14. <https://www.ipotekabank.uz/contacts/>
15. <https://aab.uz/uz/private/crediting/ipotechnyy-kredit/>