



IPOTEKA KREDITLARI: TIZIMDAGI MUAMMOLAR VA ULARNI HAL QILISH YO'LLARI

A'zamxo'jayeva Nihola Sulaymon qizi

Mustaqil izlanuvchi

azamxojayev95@mail.ru

<https://doi.org/10.5281/zenodo.13762301>

Annotatsiya: Ushbu maqolada O'zbekistonda ipoteka kreditlari bozorining holati, muammolari va ularni hal qilish yo'llari ko'rib chiqiladi. Tadqiqot doirasida ipoteka kreditlarining hajmi va o'sishi, shuningdek, viloyatlar kesimidagi farqlar tahlil qilinadi. Muammolarni hal qilishda xorijiy tajribadan foydalanish va tizimli yondashuv taklif etiladi.

Kalit so'zlar: ipoteka, ipoteka krediti, kredit hajmi, viloyatlar, muammolar, tahlil

Аннотация: В данной статье рассматривается состояние рынка ипотечного кредитования в Узбекистане, проблемы и пути их решения. В рамках исследования анализируются объемы и рост ипотечных кредитов, а также различия в разрезе регионов. Предлагается использовать зарубежный опыт и системный подход к решению проблем.

Ключевые слова: Ипотека, Ипотечный кредит, размер кредита, регионы, проблемы, анализ

Abstract: This article will consider the state of the mortgage lending market in Uzbekistan, its problems and ways to solve them. Within the framework of the study, the size and growth of mortgage loans, as well as differences in the cross-section of the regions, are analyzed. In solving problems, the use of foreign experience and a systematic approach are proposed.

Keywords: mortgage, mortgage loan, loan size, regions, problems, analysis

O'zbekistonda urbanizatsiya jarayonining jadallashuvi va aholining uy-joyga bo'lgan ehtiyoji ortib borishi ipoteka kreditlari bozoriga bo'lgan talabni oshirmoqda. Davlat tomonidan ipoteka kreditlari bozorini rivojlantirishga qaratilgan bir qator chora-tadbirlar amalga oshirilmogda. Xususan, O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 30.04.2024-yildagi PF-70-sonli "2024-yilda ipoteka kreditlarini ajratish mexanizmlarini takomillashtirish va aholining uy-joy sharoitlarini yaxshilashga oid qo'shimcha chora-tadbirlar to'g'risida"gi farmoni doirasida ipoteka kreditlari hajmini oshirish, foiz stavkalarini pasaytirish va ipoteka muddatlarini uzaytirish belgilangan [1].

Shunga qaramay, ipoteka kreditlari bozorining rivojlanishida bir qator muammolar saqlanib qolmoqda. Jumladan, ipoteka kreditlari foiz stavkalarining





yuqoriligi, dastlabki to'lov miqdorining kattaligi, aholi daromadlarining pastligi va hududlar o'rtasidagi nomutanosiblik kabi muammolar mavjud [2]. Ushbu muammolar ipoteka kreditlariga bo'lgan qamrovni chegaralab, aholining uy-joy bilan ta'minlanish darajasiga salbiy ta'sir ko'rsatmoqda.

Mazkur tadqiqotning maqsadi O'zbekistonda ipoteka kreditlari bozorining rivojlanish tendensiyalarini tahlil qilish, mavjud muammolarni aniqlash va ularni hal qilishga qaratilgan tavsiyalar ishlab chiqishdan iborat. Tadqiqot natijalaridan ipoteka bozorini rivojlantirishga qaratilgan davlat siyosatini takomillashtirishda foydalanish mumkin.

ADABIYOTLAR TAHLILI VA METODOLOGIYA

Ipoteka kreditlari bozori turli mamlakatlarda rivojlanish darajasi va xususiyatlari bilan farqlanadi. Rivojlangan davlatlarda ipoteka kreditlarining yalpi ichki mahsulotdagi ulushi yuqori bo'lib, institutsional rivojlanish darajasi ham yuqori [3]. Rivojlanayotgan mamlakatlarda ipoteka kreditlari hajmi past, muddati qisqa va foiz stavkalari yuqori [4]. Markaziy Osiyo mamlakatlari tajribasi shuni ko'rsatadiki, davlat dasturlari va institutsional islohotlar ipoteka bozorini rivojlantirishda muhim rol o'ynaydi [5].

O'zbekistonda olib borilgan tadqiqotlarda ipoteka bozori rivojlanishining hududiy tafovutlari [6], ipoteka kreditlari foiz stavkalarining yuqoriligi [7], aholining to'lov qobiliyati pastligi [8] kabi muammolar ko'rsatib o'tilgan.

Mazkur tadqiqotda O'zbekiston Respublikasi Markaziy bankining 2017-2023-yillardagi ipoteka kreditlari bo'yicha statistik ma'lumotlaridan foydalanildi. Ma'lumotlar tahlili Microsoft Excel va SPSS dasturlarida amalga oshirildi. Tadqiqot deskriptiv statistika, dinamik qatorlar tahlili va koeffitsiyentlar usullari yordamida olib borildi.

NATIJALAR VA MUHOKAMA

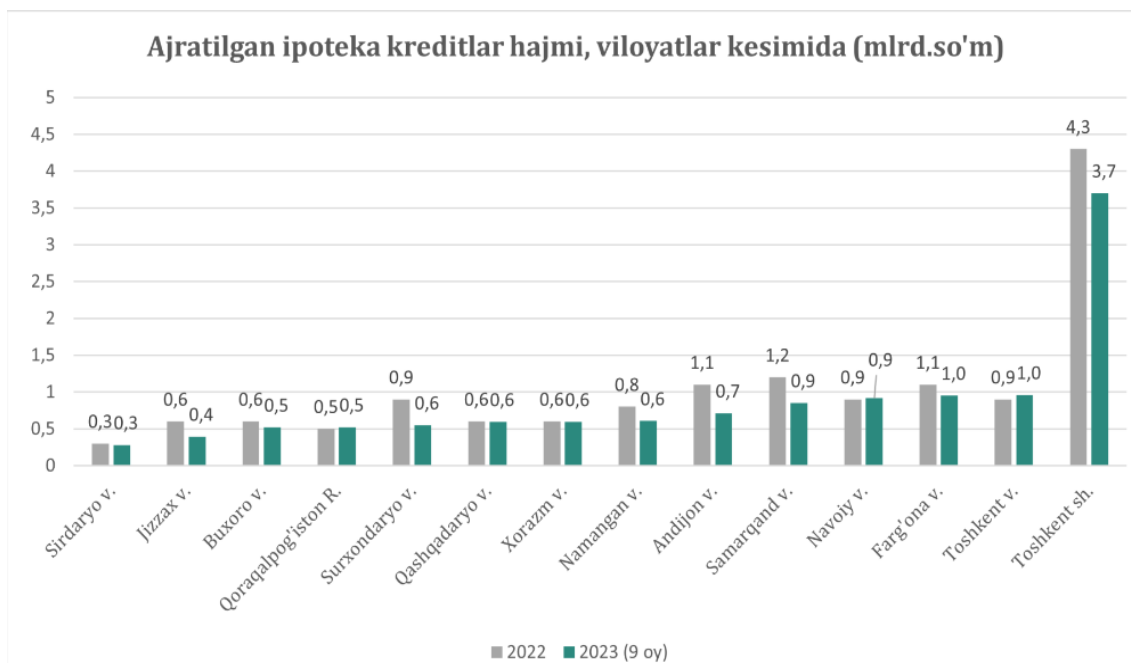
Ushbu bo'limda O'zbekistonda ipoteka kreditlari bozorining rivojlanish dinamikasi va viloyatlar kesimidagi taqsimlanishi tahlil qilinadi. Tahlil natijalari asosida ipoteka bozorining joriy holati, muammolari va rivojlanish istiqbollari muhokama qilinadi. Xususan, ipoteka kreditlari hajmining o'sish sur'atlari, viloyatlar o'rtasidagi nomutanosiblik va ularning sabablari ko'rib chiqiladi. Shuningdek, ipoteka bozorini yanada rivojlantirish uchun moliyaviy, institutsional va tizimli yechimlar taklif etiladi.





1-rasm. Tijorat banklari tomonidan ajratilgan ipoteka kreditlari (mlrd.so'm)

1-rasmda 2017-2023-yillar oralig'ida tijorat banklari tomonidan ajratilgan ipoteka kreditlari hajmining o'sish dinamikasi ko'rsatilgan. 2017-2021-yillarda o'sish sur'ati yuqori bo'lib, 2021-yilda 9794 mlrd so'mga yetgan. 2022-2023-yillarda o'sish sur'ati biroz pasaygan, lekin hajm yanada oshib 2023-yil 9 oyida 12217 mlrd so'mni tashkil etgan.



2-rasm. Ajratilgan ipoteka kreditlar hajmi, viloyatlar kesimida (mlrd.so'm)

2-rasmda ipoteka kreditlari hajmining viloyatlar kesimidagi taqsimoti berilgan. Toshkent shahri, Toshkent va Samarqand viloyatlarida ipoteka kreditlari hajmi yuqori, boshqa viloyatlarda nisbatan past. Eng past ko'rsatkich Sirdaryo, Jizzax va Qoraqalpog'istonda kuzatiladi. 2023-yil 9 oylik



ma'lumotlariga ko'ra, barcha viloyatlarda o'sish kuzatilgan, faqat Toshkent shahri va Toshkent viloyatida o'sish kuzatilmagan.

Natijalardan ko'rinadiki, 2021-yilga kelib ipoteka krediti hajmi keskin oshgan. Bu davrda pandemiya sharoitida iqtisodiy faollik susayishiga qaramay, ipoteka bozorining o'sishda davom etgani ijobiy holat hisoblanadi [9]. 2022-2023-yillarda o'sish sur'atining biroz pasayishi iqtisodiy beqarorlik va inflyatsiya bilan bog'liq bo'lishi mumkin [10]. Biroq, umumiy dinamika hali ham o'sish trendiga ega.

Viloyatlar kesimidagi taqsimot ipoteka bozori rivojida hududiy notekislikni ko'rsatmoqda. Toshkent shahri, Toshkent va Samarqand viloyatlaridagi yuqori ko'rsatkichlar bu hududlarning iqtisodiy rivojlanganligi, urbanizatsiya darajasi va aholining daromadlari yuqoriligi bilan izohlanadi [6]. Aksincha, Sirdaryo, Jizzax, Qoraqalpog'iston kabi hududlarda ipoteka kreditlari hajmining pastligi iqtisodiy va ijtimoiy rivojlanishdan orqada qolayotganini bildiradi. Viloyatlardagi ushbu farqlarni kamaytirish va barcha hududlarda ipoteka bozorini rivojlantirish siyosati talab etiladi [5, 8].

Ipoteka kreditlari bozorini yanada rivojlantirish uchun tizimli yondashuv talab etiladi. Jumladan, ipoteka kreditlari foiz stavkalarini pasaytirish va muddatlarini uzaytirish, dastlabki to'lov miqdorini kamaytirish, ipoteka qimmatli qog'ozlar bozorini faollashtirish kabi moliyaviy mexanizmlarni takomillashtirish muhimdir. Shu bilan birga, aholining moliyaviy savodxonligini oshirish, uy-joy infratuzilmasini yaxshilash va qurilish industriyasini qo'llab-quvvatlash kabi yo'nalishlardagi ishlarni ham kuchaytirish zarur.

XULOSA

Tadqiqot natijalari shuni ko'rsatadiki, O'zbekistonda ipoteka kreditlari bozori jadal sur'atlar bilan rivojlanmoqda, ammo hududiy rivojlanish darajasida sezilarli farqlar mavjud. Ipoteka bozorining barqaror rivojlanishi uchun quyidagi tizimli choralar ko'rish maqsadga muvofiq:

Ipoteka kreditlari foiz stavkalarini pasaytirish va muddatini uzaytirish;

Aholi daromadlarini oshirishga qaratilgan iqtisodiy siyosatni kuchaytirish;

Institutsional islohotlarni chuqurlashtirish, xususan ipoteka qimmatli qog'ozlari bozorida faollikni oshirish;

Ipoteka bozorining hududiy rivojlanishidagi nomutanosiblikni kamaytirish; Ipotekani rivojlantirishga qaratilgan davlat dasturlarini yanada takomillashtirish.

Adabiyotlar ro'yxati:

1. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining Farmoni, 30.04.2024 yildagi PF-70-son, <https://lex.uz/docs/-6906830>



2. Saidov, D. (2019). O'zbekistonda ipoteka kreditlari bozorini rivojlantirishning dolzarb masalalari. *Bozor, pul va kredit*, 3, 31-38.
3. Badev, A., Beck, T., Vado, L., & Walley, S. (2014). Housing finance across countries: new data and analysis. *World Bank Policy Research Working Paper*, (6756).
4. Struyk, R. J., & Roy, F. (2006). Housing finance in emerging markets. In *Housing Finance* (pp. 157-175). Palgrave Macmillan, London.
5. Rakhmonov, D. (2022). Markaziy Osiyo davlatlarida ipoteka kreditlarining rivojlanish xususiyatlari. *Biznes Daily Review*, 15, 32-41.
6. Mullabayev, B. B. (2018). O'zbekistonda ipoteka bozorining hududiy rivojlanish xususiyatlari. *Iqtisodiyot va innovatsion texnologiyalar*, 4, 1-10.
7. Ismoilov, O. (2021). O'zbekistonda ipoteka kreditlari: muammolar va yechimlar. *Iqtisod va moliya*, (10), 21-33.
8. Saidov, D. (2019). O'zbekistonda ipoteka kreditlari bozorini rivojlantirishning dolzarb masalalari. *Bozor, pul va kredit*, 3, 31-38.
9. Hamidov, E. (2021). Pandemiya davrida O'zbekiston ipoteka bozori: muammolar va istiqbollar. *Iqtisodiyot va ta'lim*, (3), 55-62.
10. Tursunov, B. O. (2017). "Iqtisodiyotni modernizatsiyalash sharoitida O'zbekistonda ipoteka kreditlarini rivojlantirishning ustuvor yo'nalishlari". *Moliya va bank ishi*, 3, 56-64.

