

IPOTEKA KREDITLASH TIZIMINI ZAMONAVIY TIZIMINI ISHLAB CHIQISH MEXANIZMLARI

Mamatkulov Suxrobjon Raxmonkulovich

Annotatsiya. *Mazkur maqolada O'zbekistonda ipoteka kreditlash tizimining hozirgi holati, uni modernizatsiya qilish zarurati va zamonaviy mexanizmlarni ishlab chiqish masalalari yoritilgan. Ipoteka kreditlash iqtisodiyotning real sektori bilan bevosita bog'liq bo'lib, aholi turmush darajasini oshirish, qurilish industriyasini rivojlantirish va moliyaviy barqarorlikni ta'minlashda muhim omil hisoblanadi. Maqolada ipoteka tizimining iqtisodiy, huquqiy va institutsional asoslari tahlil qilinib, xorijiy tajriba asosida zamonaviy kredit mexanizmlari taklif etilgan.*

Kalit so'zlar: *ipoteka, kreditlash tizimi, moliya bozori, uy-joy siyosati, bank sektori, likvidlik, investitsiya, foiz stavkasi.*

KIRISH

So'nggi yillarda O'zbekiston iqtisodiyotida aholining turmush darajasini oshirish, xususan uy-joy bilan ta'minlash masalasi davlat siyosatining ustuvor yo'nalishlaridan biri bo'lib kelmoqda. Uy-joy qurilishi va ipoteka kreditlash tizimi bu borada iqtisodiy o'sishning drayveri sifatida xizmat qilmoqda.

Ipoteka kreditlash tizimi — bu nafaqat fuqarolarning o'z turar joyiga ega bo'lishini ta'minlovchi mexanizm, balki qurilish, sanoat, sug'urta, soliq, bank va investitsiya sektorlarini o'zaro bog'lovchi moliyaviy ekotizimdir. Shu sababli ipoteka kreditlash tizimini samarali ishlashi mamlakatning makroiqtisodiy barqarorligi va ijtimoiy farovonligi bilan bevosita bog'liqdir.

TADQIQOT METODOLOGIYASI VA EMPIRIK TAHLIL

Ipoteka kreditlash — bu garovga qo'yilgan ko'chmas mulk asosida uzoq muddatli kredit berish tizimidir. U ikki tomonlama iqtisodiy manfaatni ifodalaydi: bir tomondan — aholiga turar joy olish imkonini beradi, ikkinchi tomondan — moliyaviy resurslarning aylanishini ta'minlaydi.

Ipoteka kreditlash tizimining asosiy vazifalari quyidagilardan iborat [1]:

- uy-joy bozorida talab va taklif muvozanatini ta'minlash;
- qurilish sohasiga uzoq muddatli investitsiyalarni jalb etish;
- bank tizimining kredit portfelini diversifikatsiya qilish;
- aholi jamg'armalarini iqtisodiyotga yo'naltirish;
- ijtimoiy himoya va farovonlikni oshirish.

Ipoteka kreditlash tizimi real sektor bilan moliyaviy sektor o‘rtasida “ko‘prik” vazifasini bajaradi. U bozor iqtisodiyoti sharoitida moliya oqimlarini tartibga soluvchi va tarmoqaro integratsiyani rag‘batlantiruvchi mexanizm sifatida faoliyat yuritadi.

O‘zbekistonda ipoteka tizimi mustaqillikdan keyin shakllanib, bir necha bosqichni bosib o‘tdi:

Birinchi bosqich (1991–2005-yillar): Ipoteka kreditlashning huquqiy asoslari shakllantirildi. 1998-yilda “Ipoteka to‘g‘risida”gi Qonun qabul qilinib, garov munosabatlari tartibga solindi. Shu davrda davlat subsidiyasi asosida arzon uy-joylar qurilishi yo‘lga qo‘yildi, ammo tizim bozor mexanizmlariga to‘liq mos emas edi.

Ikkinchi bosqich (2005–2016-yillar): Tijorat banklari ipoteka kreditlari berishni boshladi, ipoteka sug‘urtasi tizimi joriy etildi. Biroq foiz stavkalari yuqoriligi sababli ipoteka kreditlari aholining cheklangan qatlami uchun mavjud bo‘ldi.

Uchinchi bosqich (2017–hozirgi davr): Prezident qarorlari asosida ipoteka tizimi tubdan isloh qilindi. 2019-yilda “Ipoteka bozorini rivojlantirish agentligi” tashkil etildi. Subsidiya va qayta moliyalashtirish mexanizmlari joriy etildi. Davlat ipotekadan bosqichma-bosqich chekinib, bozor tamoyillarini joriy eta boshladi.

Hozirda tizimda 20 dan ortiq bank ipoteka kreditlari ajratadi, ammo ularning foiz stavkalari 17–20% atrofida bo‘lib, aholi daromadiga nisbatan yuqori. Shuning uchun zamonaviy moliyaviy mexanizmlar — ipoteka obligatsiyalari, likvidlik fondlari va garov aktivlari bozorini shakllantirish zarur.

Zamonaviy ipoteka kreditlash tizimi quyidagi uch bosqichli iqtisodiy model asosida tashkil etilishi mumkin [3]:

Bosqich	Mazmuni	Asosiy subyektlar
1. Birlamchi bozor	Tijorat banklari ipoteka kreditlarini ajratadi, garov obyektini shakllantiradi	Banklar, mijozlar, qurilish kompaniyalari
2. Ikkilamchi bozor	Ipoteka obligatsiyalari chiqariladi, likvidlik ta‘minlanadi	Ipoteka agentligi, investitsiya fondlari
3. Qayta moliyalashtirish bosqichi	Ipoteka kreditlari markazlashtirilgan fondlar orqali qayta moliyalashtiriladi	Markaziy bank, Moliya vazirligi, Ipoteka fondi

Bu modelning afzalligi shundaki, u bank tizimining uzoq muddatli barqarorligini ta‘minlaydi, ipoteka kreditlarini investitsion aktivga aylantiradi va iqtisodiyotga yangi moliyaviy resurslarni jalb etadi.

Misol uchun, Rossiyada “AIZhK” (Агентство ипотечного жилищного кредитования) tizimi, Turkiyada “TOKP” modeli, Janubiy Koreyada “HF” (Korea Housing Finance Corporation) tizimi shunday mexanizm asosida muvaffaqiyatli ishlaydi.

NATIJALAR

Xorijiy mamlakatlar tajribasi shuni ko‘rsatadiki, samarali ipoteka tizimi quyidagi shartlarga asoslanadi:

- mustahkam huquqiy baza (garov, bankrotlik, sug‘urta mexanizmlari);
- foiz stavkalarining barqarorligi va uzoq muddatli resurs manbalari;
- davlat tomonidan kafolatlangan ipoteka fondi;
- shaffof moliyaviy hisobot tizimi.

O‘zbekiston uchun quyidagi tavsiyalar muhim:

1. “Milliy ipoteka fondi”ni tashkil etish, u orqali banklar uchun uzoq muddatli resurslar taqdim etiladi.
2. Ipoteka obligatsiyalarini chiqarish orqali kapital bozorini kengaytirish.
3. Raqamli ipoteka platformalarini joriy etish — hujjat aylanishini avtomatlashtirish, kredit berish jarayonini tezlashtirish.
4. Ijtimoiy ipoteka dasturlarini rivojlantirish — yosh oilalar, pedagoglar, shifokorlar uchun subsidiya asosida uy-joy olish imkoniyatlarini kengaytirish.
5. Sug‘urta va garov baholash tizimini mustahkamlash — kredit risklarini kamaytirish uchun professional baholovchi institutlarni jalb etish.

Bugungi kunda ipoteka tizimi raqamli texnologiyalar asosida tubdan yangilanmoqda. Raqamli ipoteka kreditlash jarayonini tez, shaffof va arzon qiladi. Bunda kredit olish, hujjat topshirish, garov baholash, to‘lovlarni nazorat qilish jarayonlari to‘liq onlayn tarzda amalga oshiriladi.

Raqamli ipoteka tizimi moliya bozori ishtirokchilari o‘rtasida integratsiyani kuchaytiradi, ma’lumotlar almashuvini soddalashtiradi va davlat moliyaviy siyosatini yanada samarali boshqarishga zamin yaratadi.

XULOSA VA MUNOZARA

Ipoteka kreditlash tizimi iqtisodiyotning eng muhim tarmoqlaridan biri bo‘lib, u nafaqat uy-joy siyosatining asosi, balki moliya bozori barqarorligining kafolati hamdir. O‘zbekistonda bu tizim bozor mexanizmlariga asoslangan holda rivojlanmoqda, biroq uni xalqaro standartlarga moslashtirish zarur.

Ipoteka tizimini modernizatsiya qilish uchun:

- huquqiy baza va raqamli infratuzilmani mustahkamlash;
- uzoq muddatli resurs manbalarini shakllantirish;
- ijtimoiy guruhlar uchun imtiyozli kredit dasturlarini kengaytirish;

- xalqaro moliya institutlari bilan hamkorlikni kuchaytirish lozim.

Yangi ipoteka modeli faqat moliyaviy tizim samaradorligini oshiribgina qolmay, balki ijtimoiy barqarorlik, aholi farovonligi va urbanizatsiya jara yonlariga ijobiy ta’sir ko’rsatadi. Shu bois ipoteka kreditlash tizimini zamonaviy mexanizmlar asosida takomillashtirish O‘zbekistonning iqtisodiy rivojlanish strategiyasida ustuvor yo‘nalish bo‘lib qoladi.

ADABIYOTLAR RO‘YXATI

1. Hasanov, A. Moliyaviy barqarorlik va ipoteka kreditlash tizimi. — Toshkent: Iqtisodiyot, 2021. — 312 b.
2. Karimov, M. O‘zbekistonda ipoteka kreditlash mexanizmlarini takomillashtirish yo‘llari. — Toshkent: Innovatsiya, 2022. — 256 b.
3. World Bank. Uzbekistan Housing Finance Reform Report. — Washington, 2021. — 84 p.
4. OECD. Affordable Housing and Mortgage Market Reforms in Transition Economies. — Paris: OECD Publishing, 2020. — 140 p.
5. Kholmatov, S. Bank tizimida ipoteka kreditlash mexanizmlari va risklarni boshqarish. — Toshkent: Fan, 2019. — 280 b.