

## IPOTEKA KREDITLARI BOZORINING HOZIRGI HOLATINI TAHLIL QILISH VA UNI UY-JOY QURILISHIDA RAG‘BATLANTIRISH BO‘YICHA TAVSIYALAR ISHLAB CHIQISH

**Qiyomova Zilola Farhod qizi**

*Toshknet davlat arxitektura-qurilish universiteti*

*Magistr qo‘shma ta’lim iqtisodiyot yo‘nalishi*

**Annotatsiya:** *Ushbu maqolada ipoteka kreditlari bozorining hozirgi holati chuqur tahlil qilindi va uy-joy qurilishini rag‘batlantirish yo‘nalishlari ko‘rsatib o‘tildi. Aholining turar joy bilan ta‘minlanishi har qanday davlatning muhim ijtimoiy-iqtisodiy vazifalaridan biri hisoblanadi. Ipoteka kreditlash tizimi esa bu muammoni hal qilishning samarali vositasi sifatida e‘tirof etiladi. Maqolada ipoteka kreditlash tushunchasining nazariy asoslari ochib berildi, mahalliy ipoteka bozorining rivojlanish bosqichlari va hozirgi holati o‘rganildi. Bozorning asosiy muammolari aniqlanib, ularni bartaraf etish yo‘llari taklif etildi. Shuningdek, ipoteka kreditlarini uy-joy qurilishida samarali qo‘llash va bozor ishtirokchilarining faolligini oshirish bo‘yicha amaliy tavsiyalar ishlab chiqildi. Tadqiqot natijalari shuni ko‘rsatdiki, ipoteka kreditlash tizimini takomillashtirish nafaqat aholi uchun, balki iqtisodiyotning umumiy rivojlanishi uchun ham muhim ahamiyat kasb etadi.*

**Kalit so‘zlar:** *ipoteka kreditlari, uy-joy qurilishi, moliyaviy bozor, turar joy ta‘minoti, qarz mablag‘lari, uy-joy ipotekasi, qurilish sohasini rag‘batlantirish, bank tizimi, ijtimoiy siyosat, iqtisodiy rivojlanish*

### KIRISH

Zamonaviy bozor iqtisodiyoti sharoitida aholining turar joy bilan ta‘minlanishi muammosi har bir davlatning ustuvor yo‘nalishlaridan biri bo‘lib qolmoqda. Turar joy shunchaki yashash joyi emas, balki oilaning barqarorligi, ijtimoiy farovonlik va iqtisodiy taraqqiyotning muhim belgisidir. Shu sababli, uy-joy bilan ta‘minlashning turli usullarini ishlab chiqish va joriy etish davlat siyosatining markazida turadi.

So‘nggi yillarda mahalliy ipoteka bozori sezilarli o‘sish ko‘rsatdi va aholining turar joy bilan ta‘minlanish darajasini oshirishda muhim rol o‘ynadi. Biroq, bozorning rivojlanishida hali ham bir qator to‘siqlar mavjud bo‘lib, ularni bartaraf etish kelajakdagi taraqqiyot uchun zarur hisoblanadi.

Tadqiqotning dolzarbligi shundan iboratki, ipoteka kreditlash tizimini takomillashtirish nafaqat aholining turar joy muammosini hal qiladi, balki iqtisodiy o‘sish sur‘atlarini oshiradi, ish o‘rinlarini yaratadi va moliyaviy bozorning barqarorligini ta‘minlaydi. Shuningdek, qurilish sohasining rivojlanishi qo‘shni tarmoqlarning ham taraqqiyotiga olib keladi.

Tadqiqot maqsadi ipoteka kreditlari bozorining hozirgi holatini har tomonlama tahlil qilish va uni uy-joy qurilishida samarali qo‘llash bo‘yicha ilmiy asoslangan tavsiyalar ishlab chiqishdan iborat.

Tadqiqot vazifalari quyidagilardan tashkil topdi: ipoteka kreditlashning nazariy-metodologik asoslarini ochib berish; mahalliy ipoteka bozorining shakllanish jarayoni va hozirgi holatini tahlil qilish; bozorning asosiy muammolarini aniqlash; ipoteka kreditlarini uy-joy qurilishida rag‘batlantirish yo‘nalishlarini belgilash; amaliy tavsiyalar ishlab chiqish.

### **ASOSIY QISM**

Ipoteka kreditlash – bu ko‘chmas mulkni garov sifatida qo‘yish orqali uzoq muddatli moliyaviy mablag‘ olish jarayonidir. Ushbu tizim tarixiy jihatdan qadimgi davrlarda paydo bo‘lgan bo‘lsa-da, zamonaviy shaklda rivojlanishi o‘tgan asrning ikkinchi yarmida kuzatildi.

Iqtisodiy nazariyada ipoteka kreditlash ikki asosiy funktsiyani bajaradi deb qaraladi: birinchidan, u investitsiya vositasi bo‘lib, uy-joy bozorida moliyaviy resurslar aylanmasini ta‘minlaydi; ikkinchidan, ijtimoiy himoya funktsiyasini bajaradi va keng aholi qatlamlarining turar joy bilan ta‘minlanishiga yordam beradi.

Ipoteka kreditlashning asosiy tamoyillari quyidagilardan iborat: garov ta‘minoti printsipli, ya‘ni kredit sotib olinadigan uy-joy bilan kafolatlanadi; uzoq muddatlilik printsipli, odatda kreditlar o‘ndan ortiq yilga beriladi; qaytaruvchanlik printsipli, qarz olingan mablag‘ belgilangan muddatda to‘liq qaytarilishi shart; foizli to‘lov printsipli, qarz oluvchi kredit uchun foiz to‘laydi; maqsadlilik printsipli, ajratilgan mablag‘ faqat turar joy sotib olish uchun sarflanadi.

Ipoteka kreditlash tizimida bir nechta ishtirokchilar qatnashadi: qarz beruvchi tashkilotlar, ya‘ni banklar va ixtisoslashtirilgan moliya muassasalari; qarz oluvchilar, ya‘ni turar joy sotib olmoqchi bo‘lgan fuqarolar; sotuvchilar, ya‘ni uy-joy egalalari yoki qurilish tashkilotlari; davlat organlari, bozorni tartibga soluvchi va qo‘llab-quvvatlovchi tuzilmalar; sug‘urta tashkilotlari, xavflarni kamaytiruvchi muassasalar.

Ipoteka kreditlarining turlari turli belgilarga ko‘ra tasniflandi: maqsadiga ko‘ra – tayyor uy-joy sotib olish uchun, qurilayotgan turar joy uchun, uy-joy ta‘mirlash uchun; muddatiga ko‘ra – qisqa muddatli, o‘rta muddatli, uzoq muddatli; to‘lov shakliga ko‘ra – annuitet to‘lovlar, kamayuvchi to‘lovlar, qo‘shilgan to‘lovlar.

#### **Mahalliy ipoteka bozorining rivojlanishi va hozirgi holati**

Mahalliy ipoteka bozori shakllanishining dastlabki bosqichi oxirgi o‘n yilliklar boshida boshlandi. Bu davrda ipoteka kreditlash tizimini qonuniy jihatdan tartibga solish va bozorning asosiy institutlarini yaratish ishlari amalga oshirildi. Huquqiy bazani shakllantirish, ixtisoslashtirilgan banklar tashkil etish va dastlabki tajriba to‘plash bu bosqichning asosiy yutuqlari bo‘ldi.

Rivojlanishning ikkinchi bosqichida bozor tez sur‘atlar bilan kengaydi. Ipoteka kreditlari hajmi yildan-yilga o‘sdi, yangi bank mahsulotlari joriy etildi va qarz oluvchilar soni sezilarli darajada oshdi. Bu davrda ipoteka kreditlash nafaqat poytaxtda, balki viloyatlarda ham faol rivojlandi.

Hozirgi kunda ipoteka bozori yanada takomillashtirilmoqda. Oxirgi yillarda quyidagi ijobiy o‘zgarishlar kuzatildi: kredit foiz stavkalari pasaytirildi; qarz olish sharti va tartiblari soddalashtirildi; boshlang‘ich to‘lov miqdori kamaytirildi; kredit muddatlari uzaytirildi; imtiyozli ipoteka dasturlari kengaytirildi.

Statistik ma'lumotlarga ko'ra, ipoteka kreditlari hajmi yillik o'rtacha yigirma foizdan ortiq o'sish sur'atlarini ko'rsatmoqda. Banklar tomonidan berilgan ipoteka kreditlarining umumiy qiymati oxirgi besh yil davomida bir necha marta oshdi. Aholining turar joy bilan ta'minlanganligi ko'rsatkichi ham yaxshilandi.

Biroq, bozorning rivojlanishi bilan birga, uning murakkablashuvi ham kuzatilmoqda. Hududlar bo'yicha tengsizlik, banklar o'rtasida raqobatning yetarli emasligi, qarz oluvchilarning moliyaviy savodxonligi pastligi kabi muammolar mavjud.

Ipoteka bozorining asosiy muammolari

Tadqiqot davomida ipoteka bozorining bir nechta muhim muammo va cheklovlari aniqlandi.

- aholining daromad darajasining pastligi va barqarorsizligi. Ko'pchilik fuqarolar muntazam va barqaror daromadga ega emaslar, bu esa kreditga muhtojlik uchun asosiy to'siq hisoblanadi. Shuningdek, rasmiy daromadlarni isbotlash qiyinligi ham qarz olish jarayonini murakkablashtiradi.

- ipoteka kreditlarining mavjud foiz stavkalari hali ham yuqori hisoblanadi. Garchi so'nggi yillarda foizlar pasaytirilgan bo'lsa ham, ular ko'pchilik oilalar uchun yuk bo'lib qolmoqda. Uzoq muddat davomida yuqori foizlarni to'lash oilalarning moliyaviy ahvolini og'irlashtiradi.

- boshlang'ich to'lovning katta hajmi. Uy-joy narxining yigirma yoki undan ortiq foizini darhol to'lash ko'pchilik fuqarolar uchun imkonsiz vazifadir. Bu, ayniqsa, yosh oilalar va past daromadli qatlamlar uchun jiddiy to'siq yaratadi.

- ipoteka bozorining moliyaviy resurslari yetarli emasligi. Banklar uchun uzoq muddatli kreditlash bilan bog'liq xavflar yuqori bo'lib, bu ularning ipoteka kreditlari bo'yicha faolligini cheklaydi. Shuningdek, ikkinchi darajali ipoteka bozorining rivojlanmaganligi ham muammo yaratadi.

- hududlar o'rtasida tengsizlik. Markaziy hududlarda ipoteka kreditlash tizimi nisbatan yaxshi rivojlangan bo'lsa, chekka hududlarda bu imkoniyatlar juda cheklangan. Viloyatlarda banklar tarmog'ining yetarli emasligi va uy-joy tanlovining tor doiraligi muammolarni kuchaytiradi.

- aholining moliyaviy savodxonligi pastligi. Ko'pchilik fuqarolar ipoteka kreditining barcha shartlari, xavflari va majburiyatlari haqida to'liq ma'lumotga ega emaslar. Bu noto'g'ri qarorlar qabul qilishga va keyinchalik kreditni qaytarishda qiyinchiliklarga olib kelishi mumkin.

- huquqiy himoya tizimining yetarli rivojlanmaganligi. Garov munosabatlarida tomonlarning huquqlarini himoya qilish mexanizmlari hali ham takomillashtirishni talab etadi. Nizolarni hal qilish jarayonlari ko'pincha uzoq davom etadi va murakkab bo'ladi.

Ipoteka kreditlarini uy-joy qurilishida rag'batlantirish yo'nalishlari

Ipoteka kreditlash tizimini takomillashtirish va uy-joy qurilishini rag'batlantirish uchun quyidagi yo'nalishlar taklif etildi:

- foiz stavkalarini pasaytirish. Turli ijtimoiy guruhlar uchun imtiyozli kreditlash dasturlari kengaytirilishi kerak. Yosh oilalar, ko'p bolali oilalar, nogironlar va boshqa

ehtiyoj guruhlari uchun alohida shartlar yaratilishi lozim. Shuningdek, turar joy turiga, hududga va qarz muddatiga qarab foiz stavkalarini farqlash maqsadga muvofiq.

– boshlang‘ich to‘lovni kamaytirish yoki bosqichma to‘lash imkoniyatini yaratish. Ayrim dasturlarda boshlang‘ich to‘lov minimal darajada belgilanishi yoki umuman talab qilinmasligi mumkin. Davlat tomonidan boshlang‘ich to‘lovga yordam berish dasturlari joriy etilishi samarali bo‘ladi. Shuningdek, boshlang‘ich to‘lovni bir necha bosqichda to‘lash imkoniyati yaratilishi kerak.

– kredit muddatlarini uzaytirish. Uzoqroq muddat aholining oylik to‘lov yukini kamaytiradi va ipoteka kreditlarini ko‘proq fuqarolar uchun qulay qiladi. Turli muddatli kreditlar taklif etilishi va qarz oluvchilarning o‘z imkoniyatlariga mos variantni tanlash huquqi ta‘minlanishi zarur.

– qayta moliyalashtirish tizimini rivojlantirish. Ikkinchi darajali ipoteka bozorining shakllanishi banklar uchun xavflarni kamaytiradi va ularning ipoteka kreditlari bo‘yicha faolligini oshiradi. Ipoteka sertifikatlarini chiqarish va ularni sotish mexanizmi joriy etilishi lozim. Bu banklar uchun yangi moliyaviy resurslar manbai yaratadi.

– hududlar bo‘yicha teng imkoniyatlar yaratish. Viloyatlarda ham ipoteka kreditlash tizimini rivojlantirish uchun banklar tarmoqlarini kengaytirish, mahalliy qurilish hajmlarini oshirish va hududiy dasturlar ishlab chiqish zarur. Har bir viloyat uchun o‘z xususiyatlarini hisobga olgan holda alohida yondashuvlar qo‘llanilishi kerak.

– aholining moliyaviy savodxonligini oshirish. Keng ko‘lamli tushuntirish ishlari, ta‘lim dasturlari va maslahat xizmatlari tashkil etilishi lozim. Fuqarolar ipoteka kreditining barcha tomonlari, o‘z huquq va majburiyatlari haqida to‘liq ma‘lumotga ega bo‘lishlari kerak. Maktab va oliy ta‘lim muassasalarida moliyaviy savodxonlik fanini kiritish ham foydali bo‘ladi.

– qurilish sohasini rag‘batlantirish. Qurilish tashkilotlariga imtiyozli sharoitlar yaratilishi, ularning ipoteka bozorida faol ishtirok etishini ta‘minlash zarur. Qurilish hajmlarini oshirish, zamonaviy texnologiyalar joriy etish va hamyonbop uy-joy qurilishini rag‘batlantirish yo‘llari izlanishi kerak. Davlat va xususiy sektorning hamkorligi kengaytirilishi lozim.

– huquqiy bazani takomillashtirish. Garov munosabatlarini tartibga soluvchi qonunchilik mukammallashtirilishi, tomonlarning huquqlari va majburiyatlari aniqroq belgilanishi zarur. Nizolarni tez va adolatli hal qilish mexanizmlari joriy etilishi, qayta ishlash tartiblari soddalashtirilishi kerak.

– raqamli texnologiyalardan foydalanish. Ipoteka kreditiga ariza berish va barcha rasmiy jarayonlarni elektron shaklda amalga oshirish imkoniyati yaratilishi kerak. Bu jarayonlarni tezlashtiradi, shaffoflikni oshiradi va xarajatlarni kamaytiradi. Onlayn platformalar orqali turli banklar takliflarini solishtirish va eng qulay variantni tanlash imkoniyati ta‘minlanishi lozim.

– sug‘urta tizimini rivojlantirish. Ipoteka kreditlari bilan bog‘liq barcha xavflarni qoplash uchun keng qamrovli sug‘urta dasturlari ishlab chiqilishi zarur. Bu nafaqat qarz oluvchilar, balki banklar uchun ham muhim himoya vositasidir. Sug‘urta xizmatlari arzon va qulay bo‘lishi ta‘minlanishi kerak.

Davlat tomonidan qo'llab-quvvatlash choralari

Ipoteka bozorini rivojlantirish uchun davlat faol rol o'ynashi zarur. Quyidagi qo'llab-quvvatlash choralari tavsiya etiladi:

Subsidiyalar dasturini kengaytirish: ayrim ijtimoiy guruhlar uchun foizlarning bir qismini davlat zimmasiga olish, boshlang'ich to'lovga yordam berish, qurilish tashkilotlariga subsidiyalar ajratish.

Kafolat mexanizmlarini yaratish: davlat tomonidan ipoteka kreditlari bo'yicha kafolatlar berish, xavflarni davlat bilan bo'lishish tizimini joriy etish.

Soliq imtiyozlari berish: ipoteka qarzlarini to'lash uchun daromaddan chegirmalar qo'llash, yangi uy-joy sotib olganlarga soliq yukini kamaytirish.

Maqsadli dasturlar ishlab chiqish: yosh mutaxassislar uchun, harbiy xizmatchilar uchun, ko'p bolali oilalar uchun alohida ipoteka dasturlari yaratish.

### **XULOSA**

Olib borilgan tadqiqot natijalari shuni ko'rsatdiki, ipoteka kreditlash tizimi aholini turar joy bilan ta'minlashning eng samarali usullaridan biri hisoblanadi va iqtisodiyotning rivojlanishida muhim rol o'ynaydi. Mahalliy ipoteka bozori so'nggi yillarda sezilarli yutuqlarga erishdi, biroq uning yanada takomillashtirilishi zarur.

Ipoteka kreditlarini uy-joy qurilishida rag'batlantirish uchun o'nta asosiy yo'nalish ishlab chiqildi: foiz stavkalarini pasaytirish, boshlang'ich to'lovni kamaytirish, kredit muddatlarini uzaytirish, qayta moliyalashtirish tizimini rivojlantirish, hududlar bo'yicha teng imkoniyatlar yaratish, aholining moliyaviy savodxonligini oshirish, qurilish sohasini rag'batlantirish, huquqiy bazani takomillashtirish, raqamli texnologiyalardan foydalanish, sug'urta tizimini rivojlantirish.

Davlat tomonidan qo'llab-quvvatlash choralari muhim ahamiyat kasb etadi. Subsidiyalar dasturi, kafolat mexanizmlari, soliq imtiyozlari va maqsadli dasturlar orqali bozorning barqaror rivojlanishi ta'minlanishi mumkin.

Taklif etilgan chora-tadbirlar majmuasi ipoteka bozorini yanada rivojlantirishga, aholining turar joy bilan ta'minlanish darajasini oshirishga va qurilish sohasini jonlantirishga yordam beradi. Bu esa, o'z navbatida, iqtisodiyotning umumiy o'sishiga va aholining farovonligini yaxshilanishiga xizmat qiladi.

Kelajakda ipoteka bozorining samaradorligini baholash, turli mamlakatlar tajribasini o'rganish va mahalliy sharoitga moslashtirish, raqamli texnologiyalar imkoniyatlaridan to'laqonli foydalanish yo'nalishlarida qo'shimcha tadqiqotlar olib borilishi maqsadga muvofiq.

### **FOYDALANILGAN ADABIYOTLAR RO'YXATI:**

1. Abdullayev A.N. Ipoteka kreditlash: nazariya va amaliyot. – Toshkent: Iqtisod, 2024. – 112-145 bet.
2. Alimov S.K. Moliyaviy bozor va uning rivojlanish istiqbollari. – Toshkent: Moliya, 2023. – 78-103 bet.

3. Azimov Sh.A. Uy-joy muammosi va uni hal qilish yo‘llari. – Toshkent: O‘zbekiston, 2024. – 89-118 bet.
4. Boboqulov R.M. Bank kreditlash tizimini takomillashtirish. – Samarqand: SamIES nashriyoti, 2023. – 134-167 bet.
5. Ergashev M.T. Qurilish sohasini moliyalashtirish mexanizmlari. – Toshkent: Iqtisod-moliya, 2024. – 56-82 bet.
6. Hasanov J.U. Ko‘chmas mulk bozori va ipoteka. – Andijon: AndIIQTI nashriyoti, 2023. – 92-121 bet.
7. Ibragimov D.A. Aholini ijtimoiy himoya qilish tizimi. – Toshkent: Fan va taraqqiyot, 2024. – 145-178 bet.
8. Karimov F.N. Ipoteka bozorini rivojlantirish tajribasi. – Buxoro: BuxMTI nashriyoti, 2023. – 67-94 bet.
9. Mahmudov G.S. Uy-joy qurilishini moliyalashtirish. – Farg‘ona: FarPI nashriyoti, 2024. – 101-133 bet.
10. Mirzayev O.K. Bank xizmatlari va aholining farovonligi. – Toshkent: Universitet, 2023. – 123-156 bet.
11. Nurmatov I.B. Ipoteka kreditlashning huquqiy asoslari. – Toshkent: Adolat, 2024. – 78-109 bet.
12. Qosimov T.R. Turar joy-kommunal xo‘jaligi iqtisodiyoti. – Namangan: NamMTI nashriyoti, 2023. – 88-115 bet.
13. Rahmonov Y.D. Ijtimoiy-iqtisodiy rivojlanishning ustuvor yo‘nalishlari. – Toshkent: Yangi asr avlodi, 2024. – 167-201 bet.
14. Salimov E.A. Aholining turmush darajasi va uni oshirish yo‘llari. – Qarshi: QarDU nashriyoti, 2023. – 134-162 bet.
15. Xolmatov B.G. Iqtisodiyotni modernizatsiyalash va davlat siyosati. – Toshkent: Iqtisodiyot va huquq, 2024. – 189-223 bet.