



OSIYO TARAQQIYOT BANKI MABLAG‘LARIDAN SAMARALI FOYDALANISH ORQALI MILLIY IPOTEKA BOZORIDAGI LOYIHALARNI MOLIYALASHTIRISH

Sh. Kenjayev, F. Abobov

*O‘zbekiston Respublikasi Bank-moliya
akademiyasi*

Annotatsiya

Mazkur maqolada Osiyo taraqqiyot banki mablag‘laridan samarali foydalanish orqali milliy ipoteka bozoridagi loyihalarni moliyalashtirish masalalarini o‘rganishda ipoteka, ipoteka bozori, ipoteka kreditlari, ularning xususiyatlari qator fikrlar keltirilgan. Osiyo taraqqiyot banki (OTB) va Xalq bankida ipoteka loyihalarini moliyalashtirish amaliyoti atroflicha tahlil qilingan. Tahlillar asosida tegishli xulosalar shakllantirilgan.

Kalit so‘zlar: Osiyo taraqqiyot banki, ipoteka, ipoteka loyihasi, ipoteka krediti, ipoteka bozori, kredit, kreditlash, moliyalashtirish.

FINANCING PROJECTS IN THE NATIONAL MORTGAGE MARKET THROUGH THE EFFECTIVE USE OF ASIAN DEVELOPMENT BANK FUNDS

Abstract: This article presents a number of ideas on mortgage, mortgage market, mortgage loans, and their characteristics in the study of issues of financing projects in the national mortgage market through the effective use of Asian Development Bank funds. The practice of financing mortgage projects at the Asian Development Bank (ADB) and the Xalk Bank is analyzed in detail. Based on the analysis, relevant conclusions are drawn.

Keywords: Asian Development Bank, mortgage, mortgage project, mortgage loan, mortgage market, loan, lending, financing.

Kirish

Milliy ipoteka bozorini rivojlantirish va uning loyihalarini moliyalashtirishda Osiyo taraqqiyot banki (OTB) mablag‘laridan foydalanish masalalarini o‘rganish bir qator muhim ahamiyatli masalalarni ijobiy hal qilish imkonini beradi. Xususan, xalqaro moliya institutlari bilan hamkorlik masalalarini tubdan ko‘rib chiqish va mazkur jarayonlar samaradorligini oshirish lozimligi, O‘zbekistonda ipoteka bozorining infratuzilmasini rivojlantirish yo‘nalishlari kengaytirish hamda bu bo‘yicha yo‘l xaritalarini ishlab chiqish zarurligi, mazkur sohadagi budjet mablag‘larini nisbatan tejash va xususiy sektor ulushini oshirish masalalarini ijobiy hal qilish zarurati, OTB

bilan hamkorlikda yangi instrumentlar (ipotekani qayta moliyalash, obligatsiyalar chiqarish, yashil ipoteka va hokazolar) joriy qilish lozimligi kabilar shular jumlasidandir. Shu boisdan mazkur mavzu bo'yicha tadqiqot olib borish dolzarb hisoblanadi.

Adabiyotlar sharhi

Osiyo taraqqiyot banki mablag'laridan samarali foydalanish orqali milliy ipoteka bozoridagi loyihalarni moliyalashtirish masalalariga bag'ishlangan fikrlar va tahlillar bir qator xorijiy va mahalliy iqtisodchi olimlarning ilmiy ishlarida uchraydi. Jumladan, ushbu ilmiy tadqiqot ishi natijalarini xorijlik iqtisodchi-olimlar – A.N.Asaul [1], A.S.Bazdnikin[2], V.Mark Maykl [3], A.Marshall [4], D.Rikardo [5], P.E.Samuelson [6], Ernando De Soto [7] kabi yetuk olimlarning ilmiy-nazariy adabiyotlarida uchratishimiz mumkin.

Shuningdek, ipoteka faoliyati va u bilan bog'liq bo'lgan ipoteka bozori, ko'chmas mulk savdosini tashkil etish kabi masalalar respublikamizdagi iqtisodchi-olimlardan Sh.Shoha'zamiy [8], B.Xodiev, B.Berkinov, A.Kravchenko [9], A.N.Matyashin [10], M.S.Vanina [11]larning ilmiy ishlarida tadqiq etilgan.

Davlat va munitsipal ko'chmas mulk obyektlarini xususiylashtirish va nodavlat obyektlarga huquqlarni badalli ravishda o'tkazish inventarizatsiya qiymati bo'yicha emas, balki bozor qiymati bo'yicha amalga oshirilishi kerak. Ko'chmas mulk obyektlaridan, jumladan, ular bilan amalga oshiriladigan bitimlardan undiriladigan soliqlar va soliqsiz to'lovlar belgilangan me'yorlariga muvofiq ravishda bo'linadi [12].

Ipoteka ipoteka to'g'risidagi shartnoma asosida (shartnoma asosidagi ipoteka) yoki qonun asosida (qonun asosidagi ipoteka) vujudga keladi [13].

Yuqoridagilar asosida ta'kidlash lozimki, ipoteka bozorini rivojlantirish hamda mazkur jarayonda ipoteka kreditlaridan foydalanish muhim ahamiyat kasb etadi.

Tadqiqot metodologiyasi

Osiyo taraqqiyot banki mablag'laridan samarali foydalanish orqali milliy ipoteka bozoridagi loyihalarni moliyalashtirish masalalarini o'rganishda induksiya, deduksiya, ilmiy abstraksiyalash, analiz, sintez, statistik tahlil, tanlanma tahlil usullaridan foydalanilgan.

Tahlil va natijalar

Milliy ipoteka bozoridagi muammolarni hal etish va bozor mexanizmlarini joriy etish maqsadida O'zbekiston hukumati Osiyo Taraqqiyot Banki (OTB) bilan hamkorlikda keng qamrovli islohotlar dasturini boshladi. 2019-yil 13-mayda Prezidentning 5715-sonli "Ipoteka kreditlari bozorini rivojlantirish va kengaytirish bo'yicha qo'shimcha chora-tadbirlar to'g'risida"gi Farmoni imzolandi. Ushbu hujjat bilan OTB ishtirokida tuzilgan Ipoteka bozori sektorini rivojlantirish dasturi ("Mortgage Market Sector Development Program") doirasida 2019–2021-yillarga mo'ljallangan "Yo'l xaritasi" tasdiqlandi. Yo'l xaritasida ipoteka bozorini bozor tamoyillari asosida rivojlantirish, davlat subsidiyalarini bosqichma-bosqich kamaytirish, ipoteka bozori uchun yangi institutlar va instrumentlarni joriy etish kabi kompleks choralar belgilangan. Mazkur dastur uchun OTB 2019-yil noyabr oyida 200 mln. AQSH dollari miqdorida mablag' ajratishni ma'qulladi – shundan 50 mln. dollari siyosatni qo'llab-quvvatlash uchun (policy-based loan) va 150 mln. dollari moliya vositachiligi krediti sifatida (financial intermediation loan) birinchi transhda ajratildi.

Keyinchalik, 2022-yil noyabr oyida OTB tomonidan qo‘shimcha 150 mln. dollarlik ikkinchi transh ham tasdiqlandi. Shu tariqa, dastur doirasida jami 300 mln. dollarlik kredit liniyasi va texnik yordam mablag‘lari ajratilishi belgilandi.

Dastur doirasidagi eng muhim tashkiliy loyiha bu – O‘zbekiston Ipoteka qayta moliyalashtirish kompaniyasini tashkil etish bo‘ldi. Ushbu kompaniya ipoteka kreditlarini uzoq muddatli qayta moliyalashtirish, tijorat banklarga ipoteka uchun uzoq va arzon resurs berish va kelgusida ipoteka obligatsiyalarini emissiya qilish orqali bozorga xususiy sarmoyalarni jalb etish kabi funksiyalarni bajaruvchi maxsus institut sifatida ko‘zda tutilgan. O‘zbekiston Ipoteka qayta moliyalashtirish kompaniyasi O‘zbekiston Respublikasi Moliya vazirligi tomonidan 2019-yil 4-noyabrda aksiyadorlik jamiyati shaklida ta’sis etildi. Ustav kapitali shakllantirilib, Moliya vazirligi bilan bir qatorda 12 ta yirik tijorat banki (jumladan, 4 ta xususiy bank) ham kompaniya aksiyadorlariga aylandi. Qisqa vaqt ichida kompaniyaga Markaziy bank tomonidan nobank kredit tashkiloti sifatida litsenziya berildi va barcha ichki siyosatlar hamda operatsion tartib-qoidalar ishlab chiqilib joriy etildi. OTB mazkur kompaniyani ipoteka dasturining asosiy ijrochi agentligi sifatida tan oldi va 2019–2020-yillar davomida kompaniya faoliyatini yo‘lga qo‘yish uchun texnik ko‘mak ko‘rsatdi.

OTB dasturining amalga oshirilishi va ipoteka bozoridagi islohotlar o‘z samarasini qisqa muddatlarda bera boshladi. Quyidagi jadvalda 2021–2023-yillar davomida O‘zbekistonda aholi uchun ajratilgan ipoteka kreditlari hajmi va tuzilmasidagi o‘zgarishlar keltirilgan.

1-jadval

O‘zbekiston bo‘yicha yangi ajratilgan ipoteka kreditlari hajmi (2021–2023)[14]

Yil	Jami ajratilgan ipoteka kreditlari, trln so‘m	O‘sish sur‘ati (yillik)	Davlat mablag‘lari hisobidan (O‘zMV orqali), trln so‘m	Tijorat banklarining o‘z mablag‘lari, trln so‘m	O‘zbekiston Ipoteka qayta moliyalashtirish kompaniyasi (OTB kredit liniyasi) orqali, trln so‘m
2021	9,8	–	7,4 (taxminan 75%)	2,4 (taxminan 25%)	0,85 (taxminan 9% *)
2022	14,4	+47%	~10,4 (~72%)	~3,8 (~26%)	~0,16 (~1%)
2023	16,85	+17%	8,66 (51%)	5,71 (34%)	1,57 (9%)

Yuqoridagi jadvaldan ko‘rinib turibdiki, 2021-yildan boshlab ipoteka kreditlari hajmi yildan-yilga sezilarli o‘shishga erishgan. Agar 2021-yilda jami 9,8 trln so‘m ipoteka kreditlari aholiga berilgan bo‘lsa, 2022-yilda bu ko‘rsatkich 14,4 trln so‘mga yetdi (ya’ni 47% o‘shish). 2023-yilda esa ipoteka bozorining yillik hajmi 16,85 trln so‘mni tashkil etib, o‘tgan yilga nisbatan yana 17% ga o‘sdı. 2023-yil yakuni bo‘yicha tijorat banklari tomonidan 68 mingdan ziyod fuqaro ipoteka krediti olgan bo‘lib, bu 2022-yilga nisbatan sezilarli ko‘pdir. Ipoteka kreditlarining o‘rtacha miqdori taxminan 240 mln so‘m atrofida bo‘lib, oila boshiga o‘rtacha 20-21 ming AQSH dollari miqdorida uy-joy krediti to‘g‘ri kelmoqda, deb hisoblash mumkin.

Milliy amaliyotda bir qator tijorat banklari qatorida Xalq banki ATB ham ipoteka kreditlarini mijozlarga taqdim etishda resurs sifatida OTB mablag'laridan foydalanmoqda.

1-jadval

Xalq banki ATBda ipoteka kreditlari tahlili [15]

Kredit turi	Foiz stavkasi	Muddat	Maksimal summa, so'mda	Dastlabki to'lov (%)
Farovon	17 % (17.5–18 %)	20 yil	Toshkent – 420 mln; viloyat – 330 mln so'm	15–30 %
Qulay	25 %	15 yil	1 200 mlrd so'm	26 %
Ayollarga ko'mak	17.5 %	20 yil	420 mln so'm	≈15 %
Makon (modulli)	20 %	20 yil	800 mln so'm	—
Yashil ipoteka	20 %	10 yil	140 mln so'm	0 %

Xalq banki tomonidan 2023-yilda joriy etilgan ipoteka kredit mahsulotlari mamlakatda ipoteka bozori diversifikatsiyasini kuchaytirish, aholining har xil ijtimoiy guruhlariga moslashtirilgan moliyaviy yechimlar taklif etish va uy-joyga bo'lgan ehtiyojni kompleks tarzda qondirishni maqsad qilgan. Bank tomonidan taklif etilgan kredit mahsulotlari – “Farovon”, “Qulay”, “Ayollarga ko'mak”, “Makon” va “Yashil ipoteka 1” – o'zining kredit shartlari, maqsadi, foiz stavkalari, boshlang'ich badal miqdori va muddatlari bilan bir-biridan farqlanadi. Masalan, “Farovon” ipotekasi 17–18 foiz yillik stavkada 20 yilgacha beriladigan, asosan birlamchi bozor uchun mo'ljallangan kredit bo'lib, uning maksimal summasi hududga qarab farq qiladi – Toshkent shahri uchun 420 million so'm, boshqa viloyatlar uchun esa 330 million so'm etib belgilangan. Bu mahsulot ijtimoiy yo'naltirilgan kredit siyosatining klassik namunasidir, bunda davlat imtiyozlaridan foydalanish imkoniyati saqlanib qolgan.

Ipoteka kreditlash tizimi, bir tomondan, barqaror daromadga va past darajadagi jamg'armalarga ega bo'lgan fuqarolarning uy-joy sotib olishlari uchun imkoniyat yaratsa, ikkinchi tomondan, mablag'larni maqsadli investitsiya qilish orqali qurilish sohasi va uy-joylar uchun zarur mahsulotlar ishlab chiqarishga mo'ljallangan boshqa sanoat sohalari rivojlanishining poydevori bo'lib xizmat qiladi. Uy-joyni kreditlash uy-joy sektori bilan bog'liq boshqa barcha tarmoqlar (sohalar) rivojlanishining ham asosini yaratadi va iqtisodiyotning real sektorida qo'shimcha ish o'rinlarini yuzaga keltiradi. Uy-joyni ipoteka kreditlash hajmining o'sishi uy-joy sohasining rivojlanishini qo'llab-quvvatlaydi va o'z navbatida, uy-joy qurilishi hajmining kengayishi iqtisodiyotning uy-joy sohasi bilan bog'liq boshqa tarmoqlarining ham rivojlanishiga turtki bo'lib xizmat qiladi.

Ipoteka mamlakat bank tizimi amal qilishining barqarorligi va samaradorligini oshirish uchun ham katta ahamiyatga ega. Ko'chmas mulk bilan ta'minlangan kreditlar banklar uchun ko'proq xavfsizroq, chunki kredit qaytarilmaganda bank garovni sotib, o'z mablag'larini qaytarib olish imkoniyatiga ega bo'ladi. Buning uchun, ko'chmas mulkni to'g'ri baholash va rivojlangan ko'chmas mulk bozori zarur. Ipoteka kreditlashda xatarning pasayishi shuningdek ssudaning maqsadli xarakterini qo'llab-

quvvatlaydi. Ko'chmas mulk bilan bog'liq operatsiyalar tijorat banklarining joriy kredit operatsiyalari bilan solishtirganda, kam xatarli bo'lib hisoblanadi.

Uy-joyni ipoteka kreditlash shubhasiz bank faoliyatining istiqbolli yo'nalishidir. Ipoteka banki nisbatan barqaror va rentabelli iqtisodiy institut bo'lib hisoblanadi. Shuning uchun, bank tizimida bunday ishonchli banklar qanchalik ko'p bo'lsa, uning iqtisodiy tizimdagi faoliyati ham shunchalik barqaror va samarali bo'ladi. Ipoteka banklari milliy darajada odatda assotsiatsiyalarga birlashadilar. Shuningdek, ipoteka banklari assotsiatsiyalari doirasida ipoteka banklariga joylashtirilgan qo'yilmalarni kafolatlovchi qo'shimcha zaxiralarning yaratilishi bank tizimini yanada mustahkamlaydi.

Xulosa

Kelajakda ipoteka bozorini yanada rivojlantirish uchun quyidagi tavsiyalarni berish mumkin:

O'zbekiston Ipoteka qayta moliyalashtirish kompaniyasi faoliyatini kengaytirish va kapitallashuvini oshirish zarur. Bu orqali nafaqat OTB, balki boshqa xalqaro moliya institutlari (Masalan, Jahon banki, Islom taraqqiyot banki, Yevropa tiklanish va taraqqiyot banki)ning resurslarini ham jalb qilish imkoni paydo bo'ladi. Bu orqali ipoteka bozoriga arzon va uzoq muddatli xorijiy investitsiyalar oqimini ko'paytirish mumkin bo'ladi;

Ipoteka qimmatli qog'ozlari bozorini rivojlantirish lozim, bunda O'zbekiston Ipoteka qayta moliyalashtirish kompaniyasi va tijorat banklari hamkorligida ipoteka portfellariga asoslangan obligatsiyalar emissiyasini yo'lga qo'yish, ularni institutsional investorlar (pensiya jamg'armalari, sug'urta kompaniyalari va boshqalar) orasida joylashtirish bo'yicha ishlarni jadallashtirish kerak. Bu ipoteka uchun uzoq muddatli mahalliy valyutadagi resurs bazasini kengaytiradi;

Uy-joy siyosati va subsidiyalarning manzilliligini oshirish zarur, ya'ni imtiyozli ipoteka dasturlarini faqat ehtiyojmand qatlamlar (daromadi past va uy-joy sharoiti og'ir aholiga) yo'naltirib, boshqalarni bozor ipotekasiga o'tishga rag'batlantirish lozim. Bu borada subsidiyani foiz stavkasini pasaytirishga emas, balki boshlang'ich badalni qoplashga yo'naltirish maqsadga muvofiq.

Foydalanilgan adabiyotlar ro'yxati

1. Asaul A.N. Ekonomika nedvijimosti: uchebnik dlya vuzov, 2-oe izd. / - SPb.: «Piter», 2008. - 621 s.;
2. Bazdnikin A.S. Sena i senoobrazovanie: Uchebnoe posobie. - M.: «Yurayt-Izdat», 2006. - 332 s.;
3. Mark Maykl V. Senovoe preimushchestvo. /Per s angl. - M.: «Alpina Biznes Buks», 2004.;
4. Marshall A. (1842-1924). Основы экономической науки/Per. s angl. V.Bomkina, V.Рысина, R.Stolpera. – M.: “Eksmo”, 2008. – 832 s.;
5. Rikardo D. Nachala politicheskoy ekonomii i nalogovogo oblojeniya. Izbrannoe/D.Rikardo (per. s angl.; predislovie P.N.Klyukina). – M.: “Eksmo”, 2007.;
6. Samuelson P.E. Ekonomika. - M.: MGP “Algon”, 2000. – 400 s.;
7. Ernando De Soto. Zagadka kapitala. Pochemu kapitalizm torjestvuet na Zapade i terpit porajenie vo vsem ostalnom mire./Per. s angl. - M.: ZAO “Olimp-Biznes”, 2001. – 272 s.

8. Shoha'zamiy Sh.Sh. Mulk, qiymat va narxning nazariy asoslari. Darslik. – T.: Iqtisod-moliya. 2018y.492 b.
9. Xodiev B, Berkinov B, Kravchenko A. Biznes qiymatini baholash. O'quv qo'llanma. – T.: Iqtisod-moliya.2011 yil.492 b.
10. Matyashin A.N. MHXS maqsadlari uchun baholash. Maqola. Korxonani boshqarish jurnali. 2018 yil noyabr. №11, 8-12 betlar.
11. Vanina M.S. Hisobotlarni MHXS bo'yicha baholashga o'tish: orqaga tortuvchi omillar va ularni qanday echish mumkin. Maqola. Korxonani boshqarish jurnali. 2018 yil mart. №3(129), 26 betlar.
12. Shoxa'zamiy Sh. Mulk, qiymat va narxning nazariy asoslari. – T.: "Iqtisod-moliya", 2015. 163-164-b.
13. O'zbekiston Respublikasining "Ipoteka to'g'risida" 58-son Qonuni. 4.10.2006. <https://lex.uz/docs/1063359>
14. <https://uzmrc.uz/uploads/uzfiles/biznesreja/strategy2025-2030UZ.pdf> - O'zbekiston Ipoteka qayta moliyalashtirish kompaniyasi rasmiy sayti
15. <https://xb.uz/page/ipoteka-kreditlari> - Xalq banki ATB rasmiy veb-sayti ma'lumotlari