

ИПОТЕКА КРЕДИТЛАРИНИНГ ИҚТИСОДИЁТДА ТУТГАН ЎРНИ ВА АҲАМИЯТИ

<https://doi.org/10.5281/zenodo.11403421>

Тангиров Азамат Махмадиёрович
БМА тинглоачиси

Аннотация: Ушбу мақолада ипотека кредитларининг иқтисодий ривожлантиришидаги ўрни, тижорат банклари томонидан ипотека кредитларини бериш амалиёти, ипотека кредити орқали молиялаштириш, ипотека кредити орқали молиялаштириш моделларининг жаҳон тажрибаси ёритилган.

Калим сўзлар: банк, кичик бизнес, тадбиркорлик, лизинг, кредит

Ипотека кредити мамлакатни иқтисодий ва ижтимоий ривожланишининг муҳим омили ҳисобланади. Унинг роли – мамлакат учун иқтисодий инқироздан чиқиш ва иқтисодий ривожда сезиларли бўлади, қайсики ялпи ишлаб чиқариш, ялпи даромад ва ялпи истеъмолнинг доимий ўсиб бориши учун жамғармаларни бир қисмини инвестиция кўринишида ишлаб чиқаришни ривожлантиришга йўналтириши зарур саналади. Шундагина ишлаб чиқариш ва истеъмол ўртасида (иқтисодий кўрсаткичлар) ўсиб боровчи занжирли тизимни пайдо бўлишига олиб келади.

Ўзбекистонда ипотека бозорини бугунги кундаги ҳолати ва эришилган натижаларни таҳлил қилишда унга қўшни бўлган МДХ давлатларини ипотека бозорини кўриб чиқиш мақсадга мувофиқ бўлади.

2020 йилда Жаҳонда юзага келган пандемия сабаб, халқаро валюта жамғармасининг прогнозига кўра, 2020 йилда мамлакатларнинг ялпи ички маҳсулоти 3 фоизга, жумладан бизга қўшни бўлган Қозоғистонда 2,5 фоизга, Россияда 5,5 фоизга, Украинада 7,7 фоизга пасайиши прогноз қилинган. МДХ давлатларидан Ўзбекистон, Қозоғистон, Украина давлатлари аҳоли ва тадбиркорларга солиқ имтиёзлари, имтиёзли кредитлар ажратиш ва иқтисодий кўллаб қувватлаш бўйича давлат томонидан жамғармалар ташкил этилиб бу орқали иқтисодийга молиявий кўмак берилди.

Россия Федерациясида эса иқтисодий соғломлаштириш бўйича кўрилган чораларга қўшимча равишда ипотека бозорини ривожлантириш

бўйича кескин чоралар кўрилди. Яъни, 2020 йил 16 апрел куни Россия Федерацияси Президенти Владимир Путин ҳукумат аъзолари иштирокида бўлиб ўтган йиғилишда уй-жой сотиб олиш учун 6,5 фоизлик ипотека кредитини жорий этишни таклиф қилди. Қурилиш соҳасини қўллаб қувватлашга бағишланган йиғилишда Президент “Иқтисодиётни тиклашда айнан қурилиш иқтисодиётни бошқа тармоқларини ҳам ўзига эргаштириб бирга ривожлантирадиган двигателлардан бирига айланиши керак”¹ деган фикрни илгари сурган ва шу боис ҳукумат қурилиш соҳасини мутлақо қўллаб қувватлаши таъкидланган.

Шундан сўнг, йиллик 6,5 фоизли ипотека дастури 2020 йил 23 апрелда ҳукумат томонидан тасдиқланиб, 1 майдан бошлаб амалиётга жорий этилди. Дастур доирасида 250 мингтагача уй-жойларга ипотека кредити ажратилиши ва бу орқали мутахассисларнинг берган ҳисоб-китобига кўра уй-жой қурилишига камида 900 млрд.рубль (13 млрд.дол) жалб қилиш имконини беради ва қурилиш йўналиши бошқа соҳаларини ривожини ҳам таъминлайди деб баҳоланган.

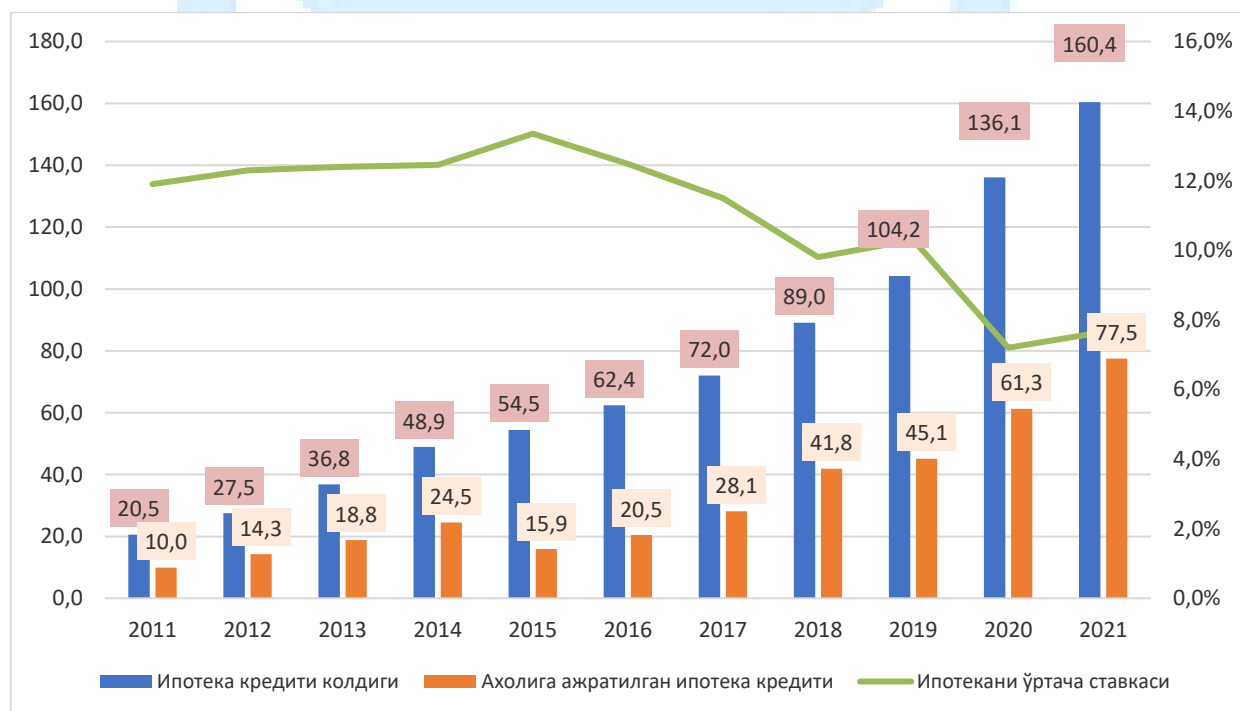
Қурилиш ишларини кенгайтириш одамларни иш билан таъминлашда ва одамларни уй-жой сотиб олишида, хизмат кўрсатиш соҳасини ривожланишида муҳим ўрин тутди. Шунингдек, ипотека ставкаларининг пасайиши Россия иқтисодиётига арзон пул ресурсларини кириб келишига ва иқтисодиётни ривожланишига ижобий таъсир кўрсатди.

Мамлакатда ипотека кредити асосан (80 фоизи) 4 та банк орқали ажратилади. Яъни “Сбер банк”, “ВТБ”, “Россельхозбанк”, “Альфа банк” ипотека бозоридаги асосий иштирокчилар ҳисобланади. Улар асосан давлат дастури доирасида бўлган ипотека кредитларни ажратиш билан шуғулланиб, давлат дастури доирасида ипотека кредитлари йиллик 6,5-7%дан (бирламчи бозор учун ўртача ставка 6%) ажратиш келмоқдалар. Бунда тижорат банкларга 3 фоизлик миқдор давлат томонидан субсидия қилиниб берилади.

1 “Новости России” газетасининг 2020 йил 16 апрелдаги сонидан олинган маълумот.

Бугунги кунда ипотека кредитларининг:
 ўртача суммаси – 41 760 АҚШ доллар;
 ўртача муддати – 20,9 йил;
 ўртача ставкаси – 7,7% (иккиламчи бозор - 8,5%, бирламчи бозор – 6%)
 ўртача ойлик тўлов – 335 АҚШ доллар (иккиламчи – 384 АҚШ доллар,
 бирламчи – 322 АҚШ доллар)ни ташкил этади. 2

Шунингдек, Россия федерациясида тижорат банклар ипотека бозорига аҳоли депозитлари, банк маблағлари ва ипотека қимматли қоғозлари орқали ресурс маблағлар ҳисобидан ипотека кредитларини ажратиб келмоқдалар. Бир сўз билан айтганда ипотеканинг ресурс манбалари тижорат шартларда шаклланади ва фақат кредит ажратилишида давлат дастур доирасидаги кредитлар учун тижорат банкларга субсидия тўлаб берилади. Қуйидаги диаграммада 2011-2021 йиллар давомида ипотека бозорини ривожланишини кўришимиз мумкин.



1-расм Россия Федерациясида 2011-2021 йилларда аҳолига ажратилган ипотека кредитлар ҳажми. (млрд.доллар)³

2 <https://frankrg.com> электрон сайтдаги маълумотлардан олинган.

3 www.cbr.ru Россия федерацияси Марказий банкни сайтидан олинган маълумотлар асосида тайёрланган.

Мазкур диаграммадан кўриш мумкинки Россия Федерациясида ҳам 2010-2015 йиллар оралиғида йилига ўртача 10 млрд.доллардан 20 млрд. долларгача ипотека кредитлари ажратилган ва бу даврда ипотека кредитлари ўртача ставкаси ҳам бугунги кундагига нисбатан баландроқ яъни ўртача 12-13%ни ташкил этган. 2017 йилдан бошлаб ипотека бозордаги ставкаларни пасайиши кредитлар ҳажмини ортишига катта туртки бўлди. Айниқса 2020 йилга келиб давлат дастурини жорий этилиши 2020 йилда ставкаларни 6 фоизгача пасайишига олиб келди ва бирданига кредитлар ҳажми ортди ва бугунги кун ҳолатига 2021 йилни ўзида аҳолига 77,5 млрд. АҚШ доллари ажратилди ва 2021 йил якунлари бўйича тижорат банклари ипотека портфели 160 млрд. доллар (11,4 трлн.рубль) ташкил этди.⁴

Бу ўзгаришлар имтиёзлар ўз ўрнида уй-жой нархини ошишига ҳам олиб келган, бунинг натижасида аҳолининг кредит тўловлари ҳам ошган масалан 2018 йилда ўртача 280 доллар тўланган бўлса, бугунги кунда ўртача 370 долларни ташкил этади. Хулоса қилиш мумкинки давлатни ипотека бозорини қўллаб қувватлаши иқтисодиётни ривожлантириши билан бирга уй-жой ўртача баҳоларини ҳам ошишига олиб келган ва натижада аҳолининг кредит тўловлари ҳам ошиб борган.

Тўғри бу ҳолат мамлакатни ЯИМга ижобий таъсир кўрсатади яъни қурилиш иқтисодиётни энг асосий драйверларидан бири ҳисобланиб ЯИМни ошишига катта таъсир кўрсатади, умуман олганда бозор механизмида бу табиий ҳолат ҳисобланади. Яъни бир ҳолатни қайд этиб ўтиш лозим ЯИМни ошиши ортиши аҳоли даромадларини ҳам ортишига олиб келади.

2011-2021 йилларда Россия Федерациясидаги ЯИМни йилма йил ўзгариб бориши ва ипотека бозорини ривожланиши таъсири, ипотека портфелини ЯИМдаги улушини ҳамда ўзаро бир-бирига таъсирини қуйидаги диаграммада кўришимиз мумкин.

Фойдаланилган адабиётлар рўйхати

4 www.cbr.ru Россия федерацияси Марказий банкини расмий сайтидан олинган.

1. Ўзбекистон Республикаси “Марказий банки тўғрисида” ги Қонуни. <https://lex.uz/acts/-4590452>
2. Ўзбекистон Республикаси “Банклар ва банк фаолияти тўғрисида” ги Қонуни <https://lex.uz/docs/-4581969>
3. Бобакулов Т.И. Кредитлаш шакллари. Банк иши. Дарслик. – Тошкент: Fan va texnologiya, 2016. – Б. 377.
4. Банковское дело. Под ред. проф. О.И. Лаврушина. – М.: КНОРУС, 2008. – С. 441.
5. Меркулов В.В. Мировой опыт ипотечного жилищного кредитования и перспективы его использования в России. СПб.: Юридический центр Пресс, 2003.
6. Shavkat Bayramovich Babaev, Aybek Nazarbaevich Abdullaev, Mirza Qilichbayevich Sabirov, Inomjon To‘raevich Jumaniyazov, & Inomjon To‘raevich Jumaniyazov. (2024). CONCEPTUAL REFLECTION OF THE CHANGING ROLE OF THE STATE EXPORT POLICY IN THE DEVELOPMENT STRATEGY OF THE NEW UZBEKISTAN. European Scholar Journal, 5(3), 5-8.
7. Shavkat Bayramovich Babaev, Aybek Nazarbaevich Abdullaev, Mirza Qilichbayevich Sabirov, Inomjon To‘raevich Jumaniyazov, & Inomjon To‘raevich Jumaniyazov. (2024). CONCEPTUAL REFLECTION OF THE CHANGING ROLE OF THE STATE EXPORT POLICY IN THE DEVELOPMENT STRATEGY OF THE NEW UZBEKISTAN. European Scholar Journal, 5(3), 5-8.
8. Jumaniyazov Inomjon Turaevich, & Juraev Maqsud Annaqulovich (2022). Korxonalarda moliyaviy qarorlar qabul qilish va risklarni baholash usullari. Science and Education, 3 (5), 1646-1654.
9. Turayevich J. I. Akmal o‘g‘li, SM (2023) //INVESTITSION LOYIHALARNI MOLIYALASHTIRISHDA TIKLANISH VA TARAQQIYOT JAMG‘ARMASINING O‘RNI. PEDAGOGS jurnali. – Т. 35. – №. 4. – С. 147-157.
10. Жуманиязов Иномжон Тураевич Основные задачи Фонда реконструкции и развития Республики Узбекистан // Наука, образование и культура. 2016. №7 (10).
11. Иномжон Тураевич Жуманиязов, Нозимахон Омонуллохоновна Садыкова Ўзбекистонда ва жаҳонда суверен фондлар инвестицион фаолияти // Science and Education. 2023. №6.
12. Inomjon J., Sarvar A. SUVEREN FONDLAR FAOLIYATI VA ULARNING MOLIYAVIY MABLAG ‘LARINI SAMARALI FOYDALANISHNING XORIJ TAJRIBASI //PEDAGOGS jurnali. – 2023. – Т. 35. – №. 4. – С. 102-108.
13. <https://frankrg.com> электрон сайтдаги маълумотлардан олинган.
14. “Новости России” газетасининг 2020 йил 16 апрелдаги сонидан олинган маълумот.
15. www.cbr.ru Россия федерацияси Марказий банкни расмий сайтидан олинган.