

2/2024,  
mart-  
aprel  
(№ 00070)



## UY XO‘JALIKLARI VA OILALARNING UY-JOY BILAN TA‘MINLANGANLIK DARAJASI VA IPOTEKA KREDITI TAHLILI

**Berdaliyeva Muxabbatxon Zayniddin qizi**

*TDIU huzuridagi “O‘zbekiston iqtisodiyotini rivojlantirishning ilmiy asoslari va muammolari” ITM doktoranti, O‘zbekiston xalqaro islom akademiyasi “Islom iqtisodiyoti va moliyasi, ziyorat turizmi” kafedrasida o‘qituvchisi.*

<https://orcid.org/0009-0001-7788-5690>

[ielts8owner@mail.ru](mailto:ielts8owner@mail.ru)

**DOI:** [https://doi.org/10.55439/EIT/vol12\\_iss2/a3](https://doi.org/10.55439/EIT/vol12_iss2/a3)

### **Annotatsiya**

Maqolada uy-joy bozori dinamikasini belgilovchi asosiy omillar, xususan uy-joyga bo‘lgan talab va taklif, uy-joy va ijara narxlari, shuningdek aholining uy-joyga bo‘lgan yuqori talabini qondirishda davlat tomonidan qo‘llab-quvvatlash tizimi kabi masalalar o‘rganildi. Shu bilan birga, hududlar kesimida aholini uy-joy bilan ta‘minlashning dolzarb masalalari, uy xo‘jaliklari va qurilish kompaniyalari orasida o‘tkazilgan so‘rov natijalari ham maqolada o‘z aksini topgan. O‘zbekiston ko‘chmas mulk va ipoteka bozori tahlili nafaqat hozirgi ko‘chmas mulk bozorining holatini o‘rganishga, balki kelajakdagi strategik rejalashtirish va qarorlar qabul qilish jarayonlarida foydalanish uchun ham asosiy ma‘lumotlar va tushunchalar keltirilgan.

**Kalit so‘zlar:** uy-xo‘jaliklari, uy-joy ta‘minoti, mahalliy daromadlar, ijara to‘lovi, ko‘chmas mulk bozori, narx pufagi

## УРОВЕНЬ ЖИЛИЩНОЙ ОБЕСПЕЧЕННОСТИ ХОЗЯЙСТВ И СЕМЕЙ И АНАЛИЗ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТА

**Бердалиева Мухаббатхон Зайниддин қизи**

*PhD студент ИТМ «Научные основы и проблемы экономического развития Узбекистана» ТГЭУ, Международная исламская академия Узбекистана  
Преподаватель кафедры «Исламская экономика и финансы, паломнический туризм».*

### **Аннотация**

В статье рассмотрены основные факторы, определяющие динамику рынка жилья, в частности спрос и предложение на жилье, цены на жилье и аренду, а также такие вопросы, как система государственной поддержки удовлетворения высокого спроса на жилье населения. Было изучено. При этом в статье также отражены текущие вопросы обеспечения жильем населения региона, результаты опроса, проведенного среди домохозяйств и строительных организаций. Анализ рынка недвижимости и ипотечного кредитования Узбекистана предоставляет ключевую информацию и идеи не только для изучения текущего состояния рынка недвижимости, но и для использования в будущих процессах стратегического планирования и принятия решений.

**Ключевые слова:** домохозяйства, жилищное предложение, местные доходы, арендная плата, рынок недвижимости, ценовой пузырь.

## LEVEL OF HOUSING PROVIDENCE OF HOUSEHOLDS AND FAMILIES AND MORTGAGE LOAN ANALYSIS

**Berdaliyeva Mukhabbatkhon**

*PhD student of ITM "Scientific foundations and problems of economic development of Uzbekistan" at TSUE, International Islamic Academy of Uzbekistan Teacher of the department "Islamic economy and finance, pilgrimage tourism"*

### **Abstract**

In the article, the main factors determining the dynamics of the housing market, in particular, the supply and demand for housing, housing and rental prices, as well as issues such as the state support system for meeting the high demand for housing of the population were studied. At the same time, the current issues of providing housing to the population in the regions, the results of the survey conducted among households and construction companies are also reflected in the article. The analysis of the real estate and mortgage market of Uzbekistan provides key information and insights not only for studying the current state of the real estate market, but also for use in future strategic planning and decision-making processes.

**Key words:** households, housing supply, local income, rent, real estate market, price bubble

### **Kirish**

Uy-joy narxlarining mahalliy daromadlar va ijara to'lovlaridan tezroq o'sishi ko'chmas mulk bozorida narx pufagi shakllanayotganidan dalolat beradi. "Pufak" atamasi aktivlar real qiymatini doimiy ravishda noto'g'ri baholanishini anglatadi, lekin ushbu pufak yorilmaguncha uning mavjudligini isbotlab bo'lmaydi. 2007-2009-yillardagi global moliyaviy-iqtisodiy inqirozga hissa qo'shgan uy-joy narxlari pufagi ko'plab o'zaro bog'liq sabablar va bir-birini kuchaytiruvchi mexanizmlar bilan bog'liq bo'lgan murakkab hodisadir.

Yangi O'zbekistonda ijtimoiy-iqtisodiy barqarorlini ta'minlash hamda aholi turmush darajasini oshirish bo'yicha turli islohotlar amalga oshirilmoqda. Mamlakatda "hududlarni kompleks rivojlantirish, urbanizatsiya strategiyasini amalga oshirish, aholini arzon uy-joy bilan ta'minlash darajasini oshirish"[1], "uy-joy sharoitini yaxshilashga muhtoj aholini qo'llab-quvvatlash, ipoteka krediti mexanizmlaridan foydalanish amaliyotini yanada takomillashtirish va kengaytirish"[2] hamda "jismoniy shaxslarga ipoteka krediti berishning zamonaviy va barqaror tizimini shakllantirish, uy-joy sharoitini yaxshilashga muhtoj bo'lgan oilalarni davlat tomonidan manzilli qo'llab-quvvatlash, mahalliy va xalqaro kapital bozorlarida moliyaviy resurslarni jalb qilish va keyinchalik ularni ipoteka kreditlarini qayta moliyalashtirishga yo'naltirish"[3] vazifalari belgilangan. 2030 yilgacha mo'ljallangan strategiyada urbanizatsiya darajasini 51% dan 60% ga yetkazish, Samarqand va Namangan shaharlarini "millionlik shaharlar"ga aylantirish, hududlarda 1 million xonadonli uy-joylar qurish, "Yangi O'zbekiston" massivlari sonini 100 taga yetkazib, qo'shimcha 200 mingta oilaga mo'ljallangan uylarni barpo etish hamda respublikada kamida 140 ming oilaga mo'ljallangan ijtimoiy uylarni barpo etish rejalashtirilgan.

Aholi sonining ko'payishi natijasida uy-joyga bo'lgan talabning oshishi uy-joy taklifining o'sishi bilan mos kelmagan davrlarda narx pufagining paydo bo'lishiga olib kelishi mumkin. Mamlakatda qarz olishning arzonligi ipoteka krediti olish imkoniyatlarini kengaytiradi, bu esa uy-joyga talabning oshishiga olib keladi. Bundan tashqari, narxlarning oshishini kutgan holda uy-joy sotib olayotgan investorlar spekulyativ pufaklarni yaratishi mumkin. "Kuzatish effekti", ya'ni "boshqalar ham

shunday qilyapti va katta foyda ko'ryapti” degan ishonch uy-joy sotib olishga imkoniyati mavjud aholini ko'chmas mulkga sarmoya kiritishga rag'batlantirishi mumkin. Ba'zida narxlar o'sishi borasidagi yuqori kutilmalar uy-joy sotib oluvchilarning uy narxlari cheksiz ko'tarilishda davom etishiga ishonishlariga sabab bo'lib, ko'proq tavakkalchilik qilishga undashi mumkin. O'zbekistonda uy-joy bozorida narx pufagi ehtimolligini baholash maqsadida Union Bank of Switzerland (UBS) Global guruhi metodologiyasi asosida “Pufak indeksi” ishlab chiqildi.

Mazkur indeks quyidagi beshta standartlashtirilgan subindekslarning o'rtacha tortilgan qiymatini hisoblash asosida aniqlandi: uy-joy narxining o'rtacha yillik daromadga nisbati, uy narxining ijaradan keladigan yillik daromadga nisbati, hudud va mamlakatdagi narxlar o'rtasidagi farq (fundamental omillar) ipoteka kreditlarining YalMga nisbati o'zgarishi va qurilish ishlarining YalMga nisbati o'zgarishi (iqtisodiy omillar).

Subindekslarning salmog'i Iqtisodiy hamkorlik va taraqqiyot tashkilotining (OECD) qo'shma ko'rsatkichlarni tuzish bo'yicha qo'llanmasida (2008) tavsiya etilgan omillar tahlili yordamida aniqlandi. Omillar tahlili subindekslar iloji boricha ko'proq umumiy pufak xavfini o'zida aks ettirishi uchun ularga vaznlar beradi. Xususan, uy egalar uchun fundamental omillarning iqtisodiy omillarga qaraganda katta ahamiyatga ega ekanligi sababli ushbu omillarga ko'proq vazn berilgan.

### **Mavzuga oid adabiyotlar tahlili**

Uy-joyni moliyalashtirish masalalari hamda ushbu sohaning makroiqtisodiy barqarorlikka ta'siri ko'plab xorijiy olimlar tomonidan tadqiq qilingan bo'lsada, ushbu uy-joyni moliyalashtirish amaliyoti turli iqtisodiy-itimoiy muhit sharoitlarida o'ziga xos tendensiyalarga egadir. Xususan, Xalqaro hisob-kitoblar banki va Xalqaro valyuta fondi ko'chmas mulk bozori indikatorlari va makroiqtisodiy barqarorlik o'rtasidagi bog'liqlikni tahlil qilgan[4], Jose A. Carrasco-Gallego esa ko'chmas mulk bozori, iqtisodiy barqarorlik va makro-moliyaviy siyosatlarni muhokama qilgan[5], M.A. Davis va Van S. Nieuwerburgh lar esa uy-joyni moliyalashtirish jarayoni to'g'ridan-to'g'ri makroiqtisodiyotga qanday ta'sir qilishini modellar vositasida ko'rib chiqqan[6]. Ushbu olimlarning tadqiqot natijalari turli mamlakatlarning uy-joy va iqtisodiy barqarorlik jarayonlarini modellashtirishda amaliy ahamiyatga egadir.

MDH mamlakatlari iqtisodchi olimlari tomondan uy-joyni moliyalashtirish jarayoni hamda iqtisodiy inqirozlarning o'zaro bog'liqlik jihatlari M.Xmel'nitskaya [11] tomonidan o'rganilgan. O.Bochkareva esa Rossiya Federatsiyasida uy-joy qurilishini moliyalashtirish masalalarini ko'rib chiqqan [12]. A.Abdizhapar esa Qozog'iston respublikasida 2016-2020 yillar oralig'idagi davlatning ipoteka dasturlari tahlilini amalga oshirgan [13].

Respublikamiz iqtisodchi olimlaridan T.A.Hasanov o'z ilmiy ishida xususiy uy-joy mulkdorlari shirkatlari moliyaviy-xo'jalik faoliyatining amaldagi holati tahlilini amalga oshirdi [7], U.I.Jumaniyazov esa, O'zbekistonda Davlat xususiy sheriklik asosida uy-joy qurilishi sohasini moliyalashtirish va kreditlash amaliyoti muammolari tahlilini ko'rib chiqqan [8] va I.M.Alimardonov esa O'zbekistonda ipotekali kreditlashni rivojlantirish masalalarini tahlil qilgan va zarur tavsiyalar ishlab chiqqan [9] bo'lsa-da, biroq O'zbekistonda uy-joyni moliyalashtirish bilan bog'liq tendensiyalar tahlilini to'liq yoritilmagan.

### **Tadqiqot metodologiyasi**

Tadqiqot jarayonida uy-joyni moliyalashtirishning nazariy asoslari o'rganildi, mavzuga bog'liq ko'plab ilmiy nashrlar talqin qilindi, ilmiy tadqiqotlarga tayangan

holda ilmiy mushohada, qiyosiy va trendli tahlil, omilli va tarkibiy tahlil, statistik, iqtisodiy va moliyaviy tahlil usullaridan keng foydalanilgan.

### **Tahlil va natijalar**

So‘nggi yillarda uy-joy narxlarining o‘sib borishi, uy-joyga bo‘lgan talab va taklifni barqarorlashtirishga hamda moliyalashtirishga ko‘maklashuvchi samarali choralarga bo‘lgan ehtiyojni yanada oshirdi. Narx pufagi uy-joyga bo‘lgan yuqori talab sharoitida taklif potensialining undan ortda qolishi natijasi ko‘chmas mulk narxlarini fundamental omillardan ortiqcha baholanishini ifodalaydi.

Xo‘jaliklarning uy-joy bilan ta‘minlanganlik indeksi quyidagi formula orqali aniqlanadi:

$$HUH = \frac{H}{U}$$

Bu yerda:

HUH (*Housing unites per household*) – xo‘jaliklar uy-joy bilan ta‘minlanganlik indeksi

H – xo‘jaliklar soni

U – mavjud uy-joylar soni

Narx pufagini bank tizimi uchun asosiy xatarlaridan biri “pufak” yorilganda ipoteka kreditlari orqali sotib olingan uy-joy narxlari bozor qiymatini uning garov qiymatidan keskin tushib ketishidir.

O‘z navbatida, bank tizimida yuzaga kelgan moliyaviy beqarorlik iqtisodiyotning boshqa tarmoqlariga o‘tishiga va iqtisodiy retsessiyani keltirib chiqarishi mumkin.

Ko‘chmas mulk bozorida narx pufagini shakllantiruvchi asosiy omillar sifatida quyidagilarni:

- uy-joyga bo‘lgan talab va taklif o‘rtasidagi nomutanosiblik;

- uy-joy narxlarini aholi daromadlardan tez sur‘atlarda o‘sishini keltirib o‘tishimiz mumkin.

Uy-joyga bo‘lgan talab va taklif o‘rtasidagi nomutanosiblik. Xo‘jaliklarning uy-joy bilan ta‘minlanganlik indeksi (*Housing unites per household*) xalqaro amaliyotda uy-joyga bo‘lgan real talabni va ipoteka islohotlari samaradorligini baholovchi muhim ko‘rsatkichlardan biri hisoblanadi.

Mazkur indeksning birdan past bo‘lishi tegishli hududda uy-joyga bo‘lgan talabning taklifdan yuqoriligini ifodalasa, uning birga yaqinlashishi talab va taklif o‘rtasidagi barqaror muvozanatni bildiradi hamda narxining fundamental asoslarsiz oshishiga bo‘lgan bosimni kamaytiradi.

2023 va 2022-yillarda respublikada xo‘jaliklarining uy-joy bilan ta‘minlanganlik indeksi (*Housing unites per household*) 1,02 ga teng bo‘lib, respublikada mavjud uy-joylar soni uy xo‘jaliklari sonidan yuqori ko‘rsatkichlarni qayd etgan.

So‘nggi yillarda ipoteka kreditlari ajratilishi hajmi sezilarli oshishi hamda aholining yuqori talablari natijasida Toshkent shahrida mavjud uy-joylar soni oilalar sonidan yuqori ko‘rsatkichlarga yetgan.

Mamlakatda uy-joyga bo‘lgan real talabni kengroq tahlil qilish maqsadida oilalarning uy-joy bilan ta‘minlanganlik darajasi ham o‘rganildi.

Tahlillarga ko‘ra respublikada oilalarning uy-joy bilan ta‘minlanganlik indeksi 0,76 ga teng bo‘lmoqda.

Mazkur indeksning nisbatan ijobiy qiymatlari Navoiy viloyati (0,85) Qoraqalpog‘iston Respublikasi (0,83), Toshkent va Qashqadaryo viloyatlarida (0,80)

qayd etilgan bo'lsa, nisbatan past ko'rsatkichlar Farg'ona (0.63) va Namangan (0.70) viloyatlarida kuzatilgan.

1-jadval

**Uy xo'jaliklari va oilalarning uy-joy bilan ta'minlanganlik darajasi [18]**

Hududlar	2020-yil		2021-yil		2022-yil		2023-yil	
	uy-joylarning oilalar soniga nisbati	uy-joylarning uy xo'jaliklari soniga nisbati	uy-joylarning oilalar soniga nisbati	uy-joylarning uy xo'jaliklari soniga nisbati	uy-joylarning oilalar soniga nisbati	uy-joylarning uy xo'jaliklari soniga nisbati	uy-joylarning oilalar soniga nisbati	uy-joylarning uy xo'jaliklari soniga nisbati
Respublika o'rt.	<b>0,74</b>	<b>0,96</b>	0,76	<b>1,02</b>	<b>0,75</b>	<b>1,02</b>	<b>0,76</b>	<b>1,02</b>
Qoraqalpog'iston R.	0,87	0,90	0,83	0,93	0,82	0,94	0,83	0,96
Andijon v.	0,69	0,91	0,71	0,95	0,72	0,99	0,79	1,00
Buxoro v.	0,83	1,09	0,80	1,08	0,78	1,07	0,79	1,07
Jizzax v.	0,69	0,84	0,77	0,97	0,75	0,95	0,75	0,98
Qashqadaryo v.	0,86	1,01	0,81	1,00	0,81	1,00	0,80	1,01
Navoiy v.	0,78	0,96	0,81	1,02	0,83	1,03	0,85	1,03
Namangan v.	0,71	0,90	0,71	0,94	0,70	0,95	0,70	0,93
Samarqand v.	0,67	0,83	0,78	1,01	0,78	1,02	0,77	1,00
Surxondaryo v.	0,70	0,91	0,74	0,98	0,71	0,96	0,71	0,96
Sirdaryo v.	0,73	0,95	0,75	1,01	0,74	1,01	0,72	0,97
Toshkent v.	0,82	1,14	0,81	1,25	0,78	1,23	0,80	1,21
Farg'ona v.	0,65	0,89	0,72	1,04	0,71	1,02	0,63	1,00
Xorazm v.	0,71	1,02	0,70	1,03	0,69	1,05	0,72	1,07
Toshkent sh.	0,79	1,06	0,73	1,03	0,74	1,07	0,78	1,05

Mazkur omillardan ko'rish mumkinki, bugunga kunda O'zbekistonda uy-joyga bo'lgan talab mavjud taklifdan sezilarli darajada yuqori shakllanib, qoplanmagan talab miqdori narxni oshiruvchi asosiy omillardan biri hisoblanadi.

Hozirda aholining uy-joyga bo'lgan talabini qondirishda asosiy vosita sifatida ipoteka kreditlaridan foydalanib kelinmoqda.

2023-yil yakunlari bo'yicha aholiga ajratilgan ipoteka kreditlari qoldig'i 58,2 trln. so'mni tashkil etib, 2022-yil ko'rsatkichlariga nisbatan 25 foizga, 2017-yil 1-yanvar holatiga nisbatan esa 6 barobarga oshgan.

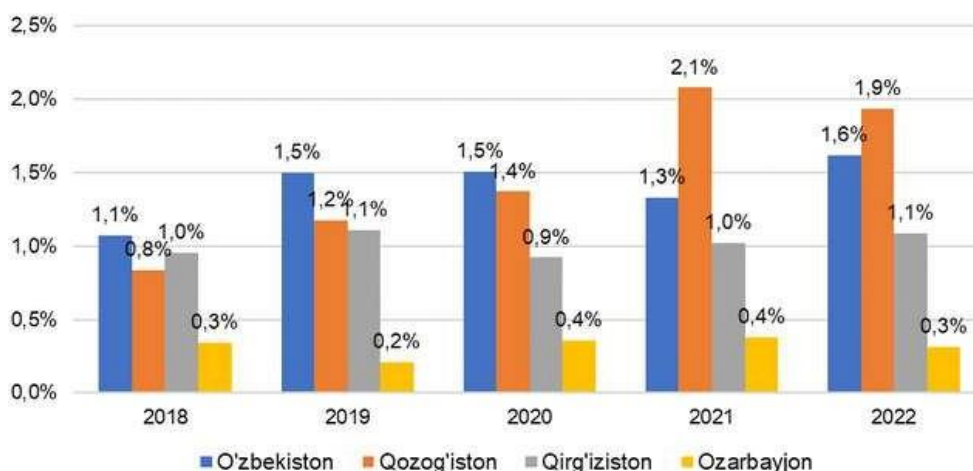
2017-2023-yillar davomida ipoteka kreditlari qoldig'ining YAIMdagi ulushi 3,1 foizdan 5,5 foizgacha o'sgan[18].

Mamlakatdagi demografik holat va aholining uy-joyga bo'lgan talabidan kelib chiqib, ipoteka kreditlari qoldig'ini YAIMdagi ulushining oshishini rag'batlantirish narx pufagini shakllanishini oldini olishda muhim ahamiyat kasb etadi.

1-rasmda Respublikamiz va rivojlanayotgan boshqa davlatlar YaIMda ipotekaning ulushini ko'rishimiz mumkin. O'zbekistonda ushbu ko'rsatkich faqatning 2021-yilda oldingi yilga nisbatan salbiy o'zgarishni qayd etgan.

Ipoteka kreditlarining YaIMga nisbatining tanlangan mamlakatlar kesimidagi tahlili shuni ko'rsatmoqdaki, O'zbekiston mazkur ko'rsatkich bo'yicha so'nggi 5 yilda yetakchi o'rinlardan birini egallab kelmoqda.

Hozirda ipoteka kreditlari banklarning o'z mablag'lari, davlat byudjetidan ajratilgan mablag'lar hamda O'zbekiston Ipotekani qayta moliyalashtirish kompaniyasi mablag'lari hisobiga moliyalashtirilmoqda.

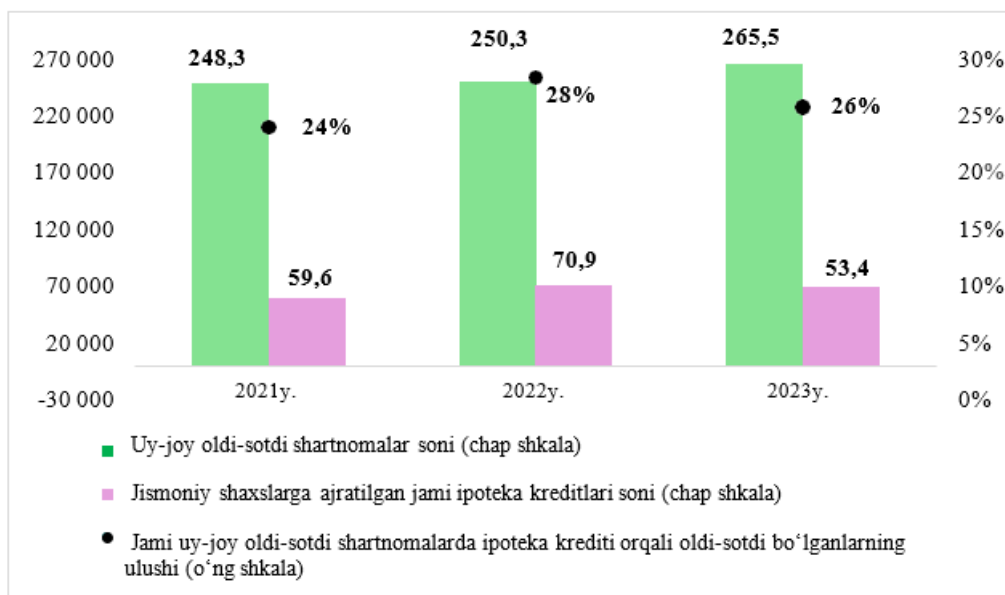


1-rasm. Ipoteka kreditlarining YalMga nisbati[18]

Mamlakatimizda ipoteka kreditlarining umumiy miqdori yil sayin sezilarli darajada o'sib borayotgani barqaror ipoteka kreditlash muhitini ko'rsatadi. Ayniqsa, ushbu ipoteka kreditlarini moliyalashtirishda banklarning o'z mablag'larining o'zni ortib borayotganini, bank sektorining ko'chmas mulk bozori bilan faolligi kuchayotganligini alohida ta'kidlab o'tish lozim.

Xususan, tijorat banklari tomonidan aholiga ajratilgan ipoteka kreditlari 16,8 trln. so'mni (2022-yilga nisbatan 17,3 foizga oshgan) tashkil etib, 2024-yil 1-yanvar holatiga ularning qoldig'i 58,2 trln. so'mga (30 foizga ko'p) yetdi.

Ajratilgan ipoteka kreditlarining 58 foizi birlamchi bozorga, 42 foizi esa (2022-yil nisbatan 17 foizga o'sgan) ikkilamchi bozordan uy-joylar sotib olish uchun yo'naltirilgan.

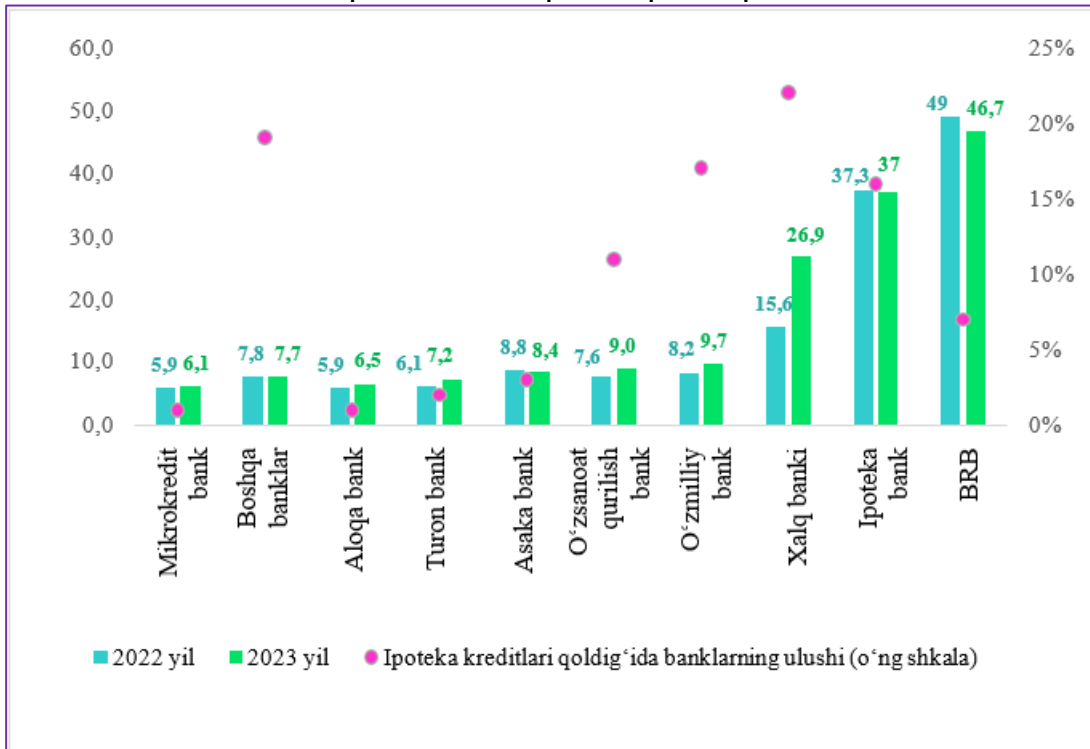


2-rasm. Jami uy-joy oldi-sotdi shartnomalar sonida ajratilgan ipoteka kreditlari sonining ulushi<sup>1</sup>

Ikkilamchi bozorda o'sish dinamikasi tijorat banklari o'z mablag'lari hisobidan ajratilgan ipoteka kreditlari hajmi 66 foizga (1,8 trln. so'mga) va "O'zbekiston ipotekani qayta moliyalashtirish kompaniyasi" AJ shartlari doirasida ajratilgan ipoteka kreditlari 12,3 barobarga oshishi bilan bevosita bog'liq hisoblanadi.

O‘tgan 2023-yilda ajratilgan o‘rtacha ipoteka kreditlari miqdori 43,7 mln. so‘mga oshib, 246,4 mln. so‘mga teng bo‘lgan. Bu, o‘z navbatida, ajratilgan ipoteka kreditlarini sonini respublikada amalga oshirilgan jami uy-joy oldi-sotdi shartnomalaridagi ulushining 28 foizdan 26 foizga pasayishiga sabab bo‘lgan.

Banklar kesimida mazkur bozordagi yuqori faollik asosan Biznesni rivojlantirish banki, Ipoteka bank hamda Xalq bankida saqlanib qolmoqda.



**3-rasm. Ipoteka kreditlari qoldig‘ining tijorat banklari umumiy kredit portfelidagi ulushi[18]**

Xususan, ipoteka kreditlari qoldig‘ining tijorat banklari jami kredit portfelidagi ulushi 2022-yilga nisbatan biroz pasayishiga qaramasdan, Biznesni rivojlantirish banki (46,7 foiz) va Ipoteka banki (37 foiz) bu borada boshqa banklarga qaraganda sezilarli darajada yuqori ulushga ega bo‘lib kelmoqda.

Ipoteka kreditlari qoldig‘ining yuqori ulushi esa Xalq banki va O‘zmilliybankda qayd etilib, mos ravishda 22 foiz va 17 foizni tashkil etdi. Uy-joy bozorida mazkur tijorat banklaridagi yuqori faollikni asosan:

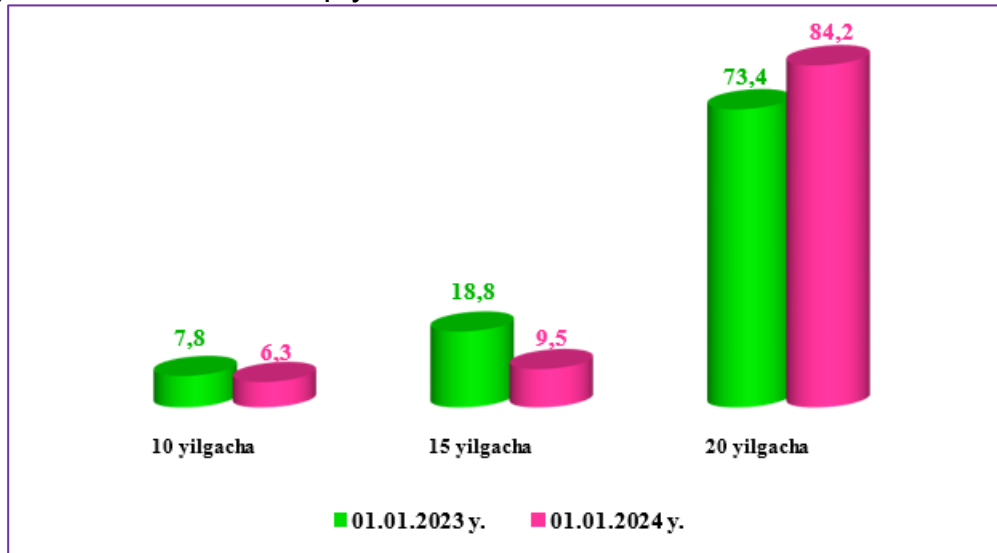
Xalq bankida kredit hujjatlarini dastlabki tahlillari avtomatlashtirilgan “skoring” tizimi asosida amalga oshirilishi ipoteka kreditlari ajratish muddatlarini o‘rtacha 5 kunga qisqarganligi va garov mulkini talofatlardan sug‘urtalash tizimini bekor qilinganligi (uy-joy maydonidan kelib chiqib, fuqaro uchun o‘rtacha 3-4 mln. so‘m xarajat);

Biznesni rivojlantirish banki va Ipotekabankda fuqarolar tomonidan bankning rasmiy veb-sayti orqali yuborilgan hujjatlarga asosan unga ipoteka krediti ajratish yoki uni rad etish to‘g‘risida masofadan ma‘lumot yetkazish tizimi yo‘lga qo‘yilganligi bilan izohlash mumkin.

2023-yilda ajratilgan ipoteka kreditlari resurs manbalari bo‘yicha 57 foizi yoki 9,5 trln. so‘mi markazlashgan mablag‘lar hisobidan, 34 foizi tijorat banklarining o‘z mablag‘lari, 9 foizi esa kompaniya mablag‘lari hisobidan berilgan ipoteka kreditlar hissasiga to‘g‘ri keladi.

Shuningdek, aholining uy-joyga bo‘lgan ehtiyojlari oshib borishi fonida uzoq muddatli va yuqori miqdordagi ipoteka kreditlariga bo‘lgan talabning oshishi tendensiyasi kuzatilmoqda.

2023-yilda jami ipoteka kreditlari portfelida 10 yilgacha va 10-15 yilgacha bo‘lgan ipoteka kreditlari hajmining jami ipoteka kreditlari portfelidagi ulushida kamayish kuzatilgan bo‘lsa, aksincha 20 yilgacha muddatlarda ajratilgan ipoteka kreditlari hajmida sezilarli o‘shish qayd etildi.



**4-rasm. Ipoteka krediti portfelining muddatlar bo‘yicha tahlili (foizda)[18]**

Hisobot davrida (2023-yil) jami ajratilgan ipoteka kreditlari tarkibida 300 mln. so‘mgacha ajratilgan ipoteka kreditlari ulushida pasayish qayd etilgan bo‘lsa, 300 - 400 mln. so‘mgacha va 400 mln. so‘mdan yuqori miqdorda ajratilgan ipoteka kreditlari ulushi mos ravishda 11 foiz band va 5 foiz bandga oshgan

Uzoq muddatli va yuqori miqdordagi ipoteka kreditlarining oshishi jarayoni, eng avvalo, tijorat banklari tomonidan taklif etilayotgan ipoteka kreditlarining muddatlari, shuningdek, uy-joy bozorida narxlarning oshishi tendensiyasi bilan bevosita bog‘liq hisoblanadi.

#### **Xulosa va takliflar**

Uy-joy aholi farovonligining muhim qismidir. Ko‘chmas mulk bozori nafaqat milliy iqtisodiy rivojlanish ustuni, balki kundalik hayotda ham muhimdir. Uy boshpana, insonning asosiy ehtiyojlarini, shuningdek, xavfsizlik, mulk va sarmoyani ta‘minlaydi. Kimdir yangi oila qurish yoki yashash sharoitlarini yaxshilash uchun uy-joy sotib olsa, yana kimdir daromad olish maqsadida yoki kelajak avlodga meros qilib qoldirish maqsadida ko‘chmas mulkka investitsiya kiritadi.

Ko‘chmas mulk va ipoteka bozori O‘zbekistonning iqtisodiy taraqqiyoti va kelajakdagi o‘shishining muhim ko‘rsatkichidir. Ushbu hisobotda uy-joy bozori dinamikasiga ta‘sir qiluvchi asosiy omillar, jumladan, talab va taklif, uy-joy va ijara narxlari, davlat tomonidan qo‘llab- quvvatlash tizimlari va turli omillarning uy- joy qurilishi xarajatlariga ta‘siri tahlil qilindi.

So‘nggi yillarda O‘zbekiston uy-joy bozorida sezilarli o‘shish kuzatildi. Ijtimoiy-iqtisodiy islohotlar doirasida aholini arzon uy-joy bilan ta‘minlash bo‘yicha amalga oshirilgan davlat dasturlari uy-joy bozorini rivojlanishida asosiy omil bo‘ldi. Hukumatning ushbu ko‘magi rivojlanayotgan ko‘chmas mulk sektori uchun zarur bo‘lgan infratuzilma va me‘yoriy-huquqiy bazani rivojlantirishda muhim rol o‘ynadi.

Davlat tashabbuslari aholining keng qatlamlari uchun uy-joy mulkdori bo'lish imkoniyatlarini yanada qulayroq qilib, yangi uy-joylar qurilishini osonlashtirdi. Bu sa'y-harakatlar uy-joy bozorini barqarorlashtirish va rag'batlantirish, kelajakdagi o'sish uchun mustahkam poydevor yaratishda muhim rol o'ynadi

Shuningdek, uy-joy bozorini yanada rivojlantirish uchun xususiy investitsiyalarga tayanish bozor talablari va iste'molchilarning xohish-istaklaridan kelib chiqqan holda yanada xilma-xil va innovatsion uy-joy loyihalari uchun eshiklarni ochadi. Xususiy investorlar bozorning turli segmentlariga mos keladigan raqobatbardosh narxlarni, yuqori sifat standartlarini va turli xil uy-joy variantlarini joriy etishlari mumkin. Rivojlanayotgan bozor sharoitida adolatli raqobat, sifat nazorati va iste'molchilar huquqlarini himoya qilish uchun me'yoriy- huquqiy bazani takomillashtirish talab qilinadi.

### **Foydalanilgan adabiyotlar ro'yxati**

1. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2023-yil 11-sentabrdagi PF-158-son "O'zbekiston – 2030 strategiyasi to'g'risida"gi Farmoni.
2. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2022-yil 22-sentabrdagi PQ-377-son "Ipoteka kreditidan foydalanishda aholiga qo'shimcha qulayliklar yaratish chora-tadbirlari to'g'risida"gi Qarori.
3. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2023-yil 13-apreldagi PF-51-son "2023-yilda bozor tamoyillariga asoslangan ipoteka kreditlari orqali aholini uy-joy bilan ta'minlash dasturini amalga oshirish chora-tadbirlari to'g'risida"gi Farmoni.
4. Bis, I. (2005). Real estate indicators and financial stability. In Proceedings of a Joint Conference. Bank for International Settlements and International Monetary Fund, Washington.
5. Carrasco-Gallego, J. A. (2020). Real estate, economic stability and the new macro-financial policies. Sustainability, 13(1), 236.
6. Davis, M. A., & Van Nieuwerburgh, S. (2015). Housing, finance, and the macroeconomy. In Handbook of regional and urban economics (Vol. 5, pp. 753-811).
7. Hasanov T.A. O'zbekistonda xususiy uy-joy fondini boshqarish tizimini takomillashtirish, PhD dissertatsiyasi avtoreferati, Toshkent-2019
8. Jumaniyazov U.I. Davlat-xususiy sherikchiligi asosida uy-joy qurilishi sohasida korporativ boshqaruv mexanizmlarini takomillashtirish, PhD dissertatsiyasi avtoreferati. Toshkent-2018.
9. Alimardonov I.M. O'zbekistonda ipotekali kreditlashni rivojlantirish istiqbollari, Toshkent-2009.
10. "Makroiqtisodiy va hududiy tadqiqotlar instituti" o'tkazgan tahlil natijalari, 2023
11. Khmel'nitskaya, Marina. "Housing and housing finance in Russia at a time of crisis." Housing Finance International (2016): 20-25.
12. Bochkareva, O. (2021). Practical application of project financing of housing construction in Russian Federation. In Contemporary Problems of Architecture and Construction (pp. 409-413). CRC Press.
13. Abdizhappar, A. (2022). Analysis on State of Mortgage Lending for 2016-2020 in the Republic of Kazakhstan. Eurasian Journal of Economic and Business Studies, 1(63), 100-118.
14. Astanakulov, O. (2019). Real options as a financial instrument to evaluate

a project with a high degree of uncertainty: the specifics of application. *Economic Annals-XXI*, 179(9-10), 105-114. doi: <https://doi.org/10.21003/ea.V179-09>.

15. IMRS va Biznesni rivojlantirish banki, “O‘zbekiston ko‘chmas mulk va ipoteka bozori” hisobot, 2023.

16. Астанакулов О.Т., Шеина Е.Г. Совершенствование системы финансовых инвестиций как объекта экономического анализа // *Финансы и кредит*. 2020. Т. 26. № 3 (795). С. 508 – 526. DOI 10.24891/фс.26.3.508.

17. Шеина Е.Г., Астанакулов О.Т. Теоретические подходы к изучению инновационного финансирования в условиях улучшения инвестиционного климата // *Известия Дальневосточного федерального университета. Экономика и управление*. 2020. № 1 (93). С. 93 – 105. DOI 10.24866/2311-2271/2020-1/93-105.

18. IMRS va Biznesni rivojlantirish banki, “O‘zbekiston ko‘chmas mulk va ipoteka bozori” hisobot, 2023.

19. O‘zbekiston Respublikasi Markaziy banki, Hududlarni ijtimoiy-iqtisodiy rivojlantirish borasida tijorat banklari faoliyatini monitoring qilish departamenti tomonidan tayyorlangan hisobot, 2024 (2023 yil uchun).