

YŷK: 65.336

O'ZBEKISTONDA UY-JOY QURILISHINI MOLIYALASHTIRISH: AQSH AMALIYOTI BILAN SOLISHTIRMA TAHLIL

Dotsent, Muxibova Guli Yarkinovna¹, Kamalova Manzura Taxirjanovna², dotsent Maxmudova Muxlisa Qodirjon qizi², magistrant Mingboyev Dilshod Shozamonovich¹
Toshkent arxitektura-qurilish universiteti¹, Toshkent davlat iqtisodiyot universiteti²,
O'zbekiston

Annotatsiya: ushbu maqolada O'zbekiston Respublikasida va AQSHda uy-joy ipoteka kreditlari berish tartibi, hozirgi kundagi ipoteka kreditlarining foizlari, mamlakatimizdagi berilayotgan subsidiyalar, davlatimiz tomonidan beriladigan imniyozlar, Prezident farmonlarini amaliyotga qo'llanishi va AQSh da beriladigan ipoteka kreditlarining imtiyozlari bir-biri bilan solishtirilgan va tahlil qilingan.

Kalit so'zlar: uy-joy, qurilish, ipoteka kreditlari, foiz, subsidiya, byudjet, ijtimoiy-iqtisodiy, bozor.

Asosiy matn: Ma'lumki, har bir davlat uchun fuqarolarning uy-joy bilan ta'minlanganligi eng muhim vazifalardan biri hisoblanadi. Rivojlangan davlatlar amaliyoti uy-joy qurilishini moliyalashtirish ulardagi iqtisodiyotning o'sishiga katta ta'sir ko'rsatadi va shu orqali aholini uy-joy bilan ta'minlash bilan bog'liq bo'lgan muammoni ham yechishga yordam beradi. Bizning davlatimiz ham uy-joy qurilishiga katta e'tiborni qaratmoqda. O'zbekistonda Prezident Farmoniga muvofiq uy-joy sotib olish va qurish uchun 20 yilga kam foizli kreditlar, hamda subsidiyalar berilmoqda.

O'zbekiston Respublikasi Prezidenti Shavkat Mirziyoyev 2021-yil 3 mart kuni o'tkazgan videoselektorda «2021 yilda 54 ming oilani uy-joy bilan ta'minlashimiz zarur», deya ta'kidlagan edilar. Yig'ilishda belgilab berilgan vazifalarning huquqiy asosi sifatida Prezidentning tegishli farmoni qabul qilindi. Unga muvofiq, O'zbekiston aholisiga uy-joy olish va o'z mustaqil qurishi uchun 20 yillik kam foizli ipoteka kreditlari hamda ularga subsidiyalar ajratiladi.

Ipoteka krediti bozorini yanada rivojlantirish, aholining uy-joyga bo'lgan yuqori talabini qondirish, Davlat byudjeti mablag'lari hisobidan subsidiyalar taqdim etish ishlarini davom ettirish, xususi pudrat tashkilotlarini zamonaviy ko'p qavatli uylar qurilishiga keng jalb etish, shuningdek, O'zbekiston Respublikasi Prezidentining **2021-yil 9-dekabrda "Yangi O'zbekiston" massivlarini qurish va hududlarning ijtimoiy-iqtisodiy rivojlanishini ta'minlash chora-tadbirlari to'g'risida" gi PF-32-son Farmoni ijrosini ta'minlash maqsadida quyidagilar belgilandi.**

- 2021-yil 10-dekabrda boshlab bozor tamoyillariga asoslangan ipoteka kreditlari orqali aholini uy-joy bilan ta'minlash tartibi belgilandi;

- daromadi yuqori bo'lmagan va uy-joy sharoitlarini yaxshilashga muhtoj fuqarolarga Davlat byudjetidan subsidiyalar to'lashda kvartira maydonining eng ko'p me'yorini belgilash amaliyoti bekor qilinadi;

- iqtisodiy taraqqiyot va kambag'allikni qisqartirish vazirligi tomonidan har yili bir qarz oluvchiga ajratiladigan ipoteka kreditining eng ko'p miqdori va dastlabki badalning bir qismini qoplash uchun subsidiya miqdori tasdiqlanadi;

- subsidiya taqdim etish to'g'risidagi xabarnomani olgan shaxslar ipoteka krediti bo'yicha boshlang'ich badalning uy-joy qiymatining kamida 5 foiziga teng bo'lgan qismini o'z mablag'lari hisobidan shakllantiradi;

- sotib olinadigan kvartira joylashuvi, qiymati va maydonidan qat'iy nazar, dastlabki badalning bir qismini qoplash uchun subsidiyalar qat'iy belgilangan miqdorida, foiz to'lovlarining bir qismini qoplash uchun subsidiyalar birinchi besh yil davomida 10 foizlik punktidan oshgan qismiga to'lanadi;

- dastlabki badal va foiz to'lovlarining bir qismini qoplash uchun subsidiyalar sotib olinayotgan kvartiraning narxi ipoteka kreditining eng ko'p miqdoridan oshgan taqdirda ham to'lanadi. Bunda, sotib olinadigan kvartiraning narxi ipoteka kreditining eng ko'p miqdoridan oshgan taqdirda, qiymatning

qolgan qismi qarz oluvchi tomonidan o'z mablag'lari va qonunchilikda taqiqlanmagan boshqa mablag'lar hisobidan dastlabki badal summasini oshirish orqali to'lanadi;

- fuqarolarga ipoteka kreditini olishda, birgalikda qarz oluvchi sifatida ular bilan birga yashamayotgan va yaqin qarindoshi bo'lmagan boshqa shaxslarni ham jalb qilish huquqi beriladi;

- moliya vazirligining resurslari tijorat banklariga to'g'ridan to'g'ri yoki "O'zbekiston ipotekani qayta moliyalashtirish kompaniyasi" AJ orqali joylashtiriladi;

- tijorat banklariga qarz oluvchi tomonidan to'langan dastlabki badal miqdori, uning qarz yuki ko'rsatkichi, imtiyozli davr muddati va boshqa ko'rsatkichlardan kelib chiqib, subsidiyasiz ajratilgan ipoteka kreditlari bo'yicha tabaqalashtirilgan foiz stavkalarini o'rnatish huquqi beriladi.

- 2020 yil 1-maydan boshlab 2022 yil 1 yanvarga qadar jismoniy shaxslarga xususiy pudrat tashkilotlari tomonidan tayyor holda topshirish shartsiz (pardoz ishlarini amalga oshirmasdan) qurilgan kvartiralarini birlamchi uy-joy bozorida sotib olish uchun ipoteka kreditlarini ajratishga ruxsat berildi.

Shu 2 yil davomida "Ipoteka krediti" ma'lumotlari bo'yicha jami 15 111 ta kvartira ishlatishga topshirildi, ularning jami maydoni 802614 kvadrat metrga teng. Byudjet tomonidan moliyalashtirilgan summa **3,3 trilyon** so'mga teng. Bank tomonidan berilgan jami kreditlarning miqdori 14,4 trilyon so'mga teng, bular jumlasiga imtiyozli kreditlar ham kiradi.

Yukorida aytib o'tilganlar oldingi "Ipoteka krediti" tomonidan amalga oshirilgan edi. Uy-joy sotib olish yoki qurish va qayta ta'mirlash uchun aholini uy-joy bilan ta'minlash ishlarini yanada jadallashtirish maqsadida O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2022 yil 9 fevralda "Uy-joy qurilishi va uy-joy bozorini yanada rivojlantirish chora-tadbirlari to'g'risida"gi PK-80-son Qarorini qabul qildi va bu barcha banklar kesimida keng qo'llanila boshladi. Hozirgi kunda "Ipoteka banki" yaratilib, uning asosiy vazifalari quyidagilardan iborat:

- uy-joy qurishga uzoq muddatli imtiyozli ipoteka kreditlari berilishini yo'lga qo'yish;
- uy-joy quruvchi xo'jalik sub'ektlariga ularning uy-joy qurishlari uchun kreditlar olishiga yordam berish;

- uy-joy qurish uchun ipoteka kreditlash tizimini rivojlantirish maqsadida chet el investitsiyalarini jalb qilish, jumladan, kreditlar va xalqaro va mahalliy moliyaviy institutlar grantlaridan foydalanish.

Bundan tashqari, O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2019 yil 9 maydagi "Ipoteka kredit berishni qo'llab quvvatlash jamg'armasi faoliyatini tashkil qilish chora tadbirlari to'g'risida"gi qaroriga muvofiq jamg'arma tuzish ko'zda tutilgan.

Jamg'armaning asosiy vazifalari quyidagilardan iborat:

- ipoteka kreditlarini qo'llab quvvatlash;
- uzoq muddatli kreditlarni jalb qilish va ularni jamlash, xalqaro va chet el moliyaviy institutlardan investitsiya va grantlarni jalb qilish va boshqa manbalar orqali jamg'arma mablag'larini oshirish;

- shartnoma asosida "Ipoteka-bank" va uy-joy qurish yoki sotib olish va qayta ta'mirlashga kredit beradigan boshqa banklarga kredit liniyalarini ochish;

- berilgan kreditlarning maqsadli ishlatilishini qattik nazoratga olish;
- jamg'armaga kelib tushgan va ishlatilgan mablag'lar bo'yicha yillik va chorak hisobotlar tuzish.

Dunyoning eng rivojlangan davlati AQSh da ham aholini uy-joy bilan ta'minlash yuqori o'rinda turadi. AQSh da uy-joy juda qimmatligi uchun u yerdagi aksariyat odamlar uy-joyini kredit hisobiga sotib oladilar. Ko'pchilik AQSh fuqarolarining hayoti davomidagi eng katta qarzi bu uy-joy uchun olgan kreditlari hisoblanadi. Odatda ushbu kreditlar 15-30 yilga beriladi. Uy-joy uchun beriladigan kreditlar ikki xil toifada bo'ladi:

1. Foiz stavkasi kredit qoplangungacha o'zgarmaydigan kredit.
2. Foiz stavkasi o'zgaruvchan kredit.

Foiz stavkasi kredit qoplangungacha o'zgarmaydigan kreditlar shunisi bilan qiziqki, bozor iqtisodiyoti sharoitida iqtisodda kredit foizlarining qanday bo'lishidan qat'iy nazar, ushbu kreditning foiz stavkasi bir xil ushlanib turadi. Juda ko'p odamlar ushbu kredit turini ma'qul topishadi, chunki ularning uy-joylari uchun qiladigan oylik xarajatlari yillar davomida bir xil bo'ladi va inflyatsiya darajasi

yuqori bo'lib ketsa, ular yuqori foiz stavkalaridan jabrlanmaydilar. Buning yana bir afzallik tomoni shundaki, kredit oladigan shaxs o'z oylik byudjetining qancha qismi uy-joy uchun olgan kreditiga sarflanishi miqdorini biladi va bu esa uning boshqa ishlari uchun qilmoqchi bo'lgan xarajatlariga qancha mablag'i qolganini aniqroq hisoblashga yordam beradi. Albatta bunday qulayliklarning o'ziga yarasha narxi bor. Bunday kreditlarning foiz stavkasi kredit berilayotgan paytda joriy kredit stavkalaridan balandroqda beriladi. Buning sababi kredit beruvchi kelgusida foiz stavkalari oshgan paytida undan foydalana olmasligidir. Foiz stavkasi kredit qoplanguncha o'zgaraydigan kreditlar odatda 30 yil muddat bilan beriladi.

Foiz stavkasi o'zgaruvchan kredit deganda ochiq bozorda kreditning narxi o'zgarganda kreditning ham foiz stavkasi o'zgaradi. Bunday kreditlarning foiz stavkalari pastroq, bo'ladi, chunki kredit oluvchi kredit tavakkalchiligidan (riskidan) ozod etilmagan. Foiz stavkalarining pastroq bo'lganligi sababli mijozning har oy kreditni qoplash uchun bajaradigan to'lovlari ham kamroq bo'ladi. Bu arzonroq kredit turi o'z navbatida odamlarning kattaroq miqdordagi kredit olishlariga imkon yaratadi. Agar kelgusida kredit foiz stavkasi arzonlashsa, bu kredit olgan shaxs foydasiga bo'ladi. Ushbu xolat deyarli ko'p uchraydi, bunga yaqqol misol qilib 2021 yil sentyabr voqealaridan keyin 2022 yilning yoz oylarigacha bo'lgan holatni ko'rsatishimiz mumkin. Ushbu davr ichida qayta moliyalash stavkasi juda pasayib ketdi. 2022 yilning 3-choragidan boshlab qayta moliyalash stavkalari sekin asta ko'tarilgan bo'lsa-da, u haligacha juda past darajada. Bundan shu xulosaga kelish mumkinki, 2021 yil 11 sentyabr voqealaridan oldin uy-joy olish uchun "foiz stavkasi o'zgaruvchan kredit" asosida olingan kredit egalari hozirgi kunda past foiz stavkalaridan foydalanmoqdalar va bu esa ular uchun katta foyda. Lekin shuni ham ta'kidlab o'tish kerakki, agar qayta moliyalash stavkasi oshib ketsa, bu holda ushbu kredit turi bilan kredit olganlar zarar ko'radi va oqibatda "foiz stavkasi kredit qoplanguncha o'zgaraydigan kredit" dan ham qimmatroqqa tushishlari mumkin. "foiz stavkasi o'zgaruvchan kreditlar ham bir necha xilga bo'linadi. Masalan, foiz stavkasi har yili o'zgaruvchan kredit bo'lishi mumkin yoki foiz stavkasi har 3 yilda bir marta o'zgaruvchan bo'lishi mumkin. Foiz stavkasi qancha tez-tez o'zgaruvchan bo'lsa, bunday kreditlar shunchalik arzonroq bo'ladi, lekin bu kreditlar tavakkalchiligi (riski) kattaroq kreditlar hisoblanadi, chunki foiz stavkalarining o'zgaruvchan xususiyati ushbu kreditlar narxlarining mo'tadil emasligidan dalolat beradi. Ushbu kreditlarning o'ziga xos xususiyatli joyi shundaki, bu kreditlar foiz stavkalarining yillik o'zgarishi chegaralangan bo'ladi. Agar ochiq bozorda kredit stavkalar foizi oshsa, bu kreditlar odatda eng ko'pi bilan 2 % ga oshishi mumkin, kredit muddati 30 yil davomida kreditni olgan paytda qayd qilingan foiz stavkasidan 6 % gacha oshishi mumkin.

Har bir shaxs o'zining sharoitidan kelib chiqqan holda kredit turini va qancha kredit olmoqchi bo'lganligini tanlaydi.

Bank kredit berishda mijoz haqida quyidagilarga e'tibor beradi:

Bank kredit berish to'g'risidagi qarorini chiqarishdan oldin mijozga tegishli bir necha omillarga o'z e'tiborini qaratadi. Masalan, mijoz ishlayotgan korxonasida qancha vaqtdan beri ishlab kelmoqda, mijozda nechta kredit kartochkalari mavjud. Bank uchun eng asosiy narsa mijozning kreditni olgandan so'ng uni har oylik to'lovlarini to'lab borib, kreditni vaqtida qoplash hisoblanadi, ya'ni kredit muddati davomida mijoz o'z zimmasiga olgan talablarni bajarishidir. Bu esa o'z navbatida bank tomonidan mijozning oylik daromadi va boshqa narsalar uchun bo'lgan jami qarzlarini o'rganib chiqishni talab qiladi. O'rganish jarayonida bank o'z e'tiborini asosan ikki narsaga qaratadi.

Birinchi, mijoz oylik daromadining necha foizi uy-joyning har oylik to'lovlariga ishlatilishi bo'lib, bunda bank mijozning bir oylik daromadining 28 % dan ortiqcha bo'lmagan miqdorni uy-joyga ishlatilishini ma'qul ko'radi.

Ikkinchidan, bank mijozning bir oylik jami majburiy to'lovlarini bilishi zarur, bunga uning uy-joy uchun to'laydigan oylik to'lovlari ham kiradi va bundan tashqari kredit kartochkalari uchun amalga oshiradigan to'lovlari, mashinasini moliyalashtirishga to'laydigan oylik to'lovlari, oilasi bilan ajrashgan bo'lsa, ajrashgan xotinidan bo'lgan farzandlariga to'lashi kerak bo'lgan majburiy to'lovlar kiradi. Ushbu majburiy to'lovlar mijozning jami bir oylik daromadining 36 % idan oshmasligi kerak.

Uy-joy uchun to'lanadigan birlamchi to'lov:

Bank tomonidan odatda, mijozning uy-joy sotib olishda uning uyining umumiy qiymatining 20 % ini to'lashga yarasha puli bo'lishi talab qilinish, qolgan 80 % ini bank moliyalashtiradi. Ushbu talab

bo'yicha mijozning 150 000 dollarlik uy uchun kamida 30 000 dollari bo'lishi kerak yoki u 250 000 dollarlik uy uchun 50 ming dollarni oldindan to'lashi kerak. Bu esa mijozlar uchun, ayniqsa, yosh oilalarga yoki birinchi marotaba uy sotib olayotganlarga katta qiyinchilik tug'diradi. Shu sababli ohirgi 2-3 yil davomida banklar uy-joy umumiy qiymatining 95% — 97% ini moliyalashga tayyor. Bu sharoitda yosh oilalar yoki birinchi marta uy sotib olayotganlar 150 000 dollarlik uy uchun 30 000 dollar o'rniga atigi 7500 dollarni oldindan to'lashlari kerak bo'ladi. Bu qulaylik albatta yaxshi, mijoz uy uchun birinchi to'lovni qancha kam to'lasa, ya'ni oldindan to'lanadigan to'lov kam to'lansa, bunda mijoz kredit to'lash muddati davomida kreditning har oylik to'lovlarini to'lab borishda shunchalik ko'proq to'laydi. Bunday mijozlar tavakkalchiligi yuqori bo'lgan mijozlar guruhiga kiradi. Bunday hollarda bank mijozni sug'urta sotib olishga majbur qilishi mumkin, chunki mijoz o'z to'lovlarini to'lay olmasa, uni sug'urta kompaniyasi to'lab beradi. Lekin ushbu uyni sug'urtalash mijozga yiliga 1000 dollarga tushishi mumkin, bu esa albatta yana ortiqcha xarajat deganidir.

Kreditning bank tomonidan tasdiqlanish muddati hozirgi paytda mijoz uy-joy olish uchun kredit olishga ariza bergandan so'ng bank uni ko'rib, 2 haftadan 2 oygacha bo'lgan muddatda o'z xulosasini beradi. Kredit tasdiqlangandan so'ng 45 kun ichida mijoz kreditdan foydalanmasa kredit shartlari o'z kuchini yo'qotadi va mijoz qaytadan ariza berishi kerak. Bunda kredit shartlari va foiz stavkalari o'zgarishi mumkin.

Yuqorida O'zbekiston va AQSh da uy-joy masalalarini hal etish uchun uy-joy sotib olishda qanday qilib kredit olish tartiblari aytib o'tildi. O'zbekiston va AQSh da bu ishlarni amalga oshirishdagi farqlar quyidagicha:

Birinchidan, AQShda uy-joy uchun kreditlarni ko'pgina banklar berishi mumkin, bundan tashqari boshqa moliyaviy institutlar ham uy-joy sotib olish uchun mijozlarga kreditlar berishi mumkin. O'zbekistonda ham hozirgi kunda uy-joy uchun kreditlar berish ko'pgina banklar tomonidan berilishi sekin asta hayotga tatbiq qilinayapti va alohida maxsus fond ochilish arafasida. Hozirgi kungacha uy-joy sotib olish yoki qurish uchun barcha banklar kredit berib kelmoqda. Hozirgi kunda ham bu narsa O'zbekistonda keng tarqalmoqda.

Ikkinchidan, O'zbekistonda fuqarolar uy-joy sotib olishlari yoki qurishlari uchun bankdan kredit olmoqchi bo'lsalar, uy-joyning umumiy qiymatining boshlang'ich qismi byudjet tomonidan to'lanadi va bu esa o'z navbatida fuqarolarning uy-joy bilan ta'minlanishlariga juda katta yordam beradi. AQSh da bu narsa yo'q, fuqarolar uy-joyning umumiy qiymatini o'zlari to'laydilar, 20% oldindan, qolgan 80% kredit hisobidan.

Uchinchidan, AQSh da fuqarolar uy-joy sotib olish uchun olgan kreditlarini to'la qoplamasdan turib ham, xohlagan paytda uyni sotish xuquqiga ega, lekin uyni sotishdan olgan pullari birinchi navbatda kreditni yopishga sarflanadi va agar ortib qolsa, qolgan pul ularning shaxsiy hisob varaqlariga tushadi. O'zbekistonda "Ipoteka krediti" ning ma'lumotlariga qaraganda, mijoz faqat qarzdorligini yopishi bilan uyni sotish huquqiga ega.

To'rtinchidan, O'zbekistonda yangi ipoteka tartibi bo'yicha kredit miqdori har bir shaxs uchun eng kam ish xaqining 900-1500 baravarigacha, lekin uy-joy qurish, sotib olish yoki qayta ta'mirlash umumiy qiymatining 75% dan oshmagan miqdorida kredit beriladi, ya'ni maksimum 219375 — 365625 ming so'mgacha kredit beriladi. AQShda esa uy-joy umumiy miqdorining 97% gacha kredit beriladi. Bunda maksimum summa yo'q, faqat maksimum foiz bor. Masalan, uyni umumiy narxi 200 000 dollar bo'lsa mijozga 194 000 mingga, yoki uyni umumiy narxi 1 000 000 dollar bo'lsa, unda mijozga 970 000 dollargacha kredit berilishi mumkin. Albatta, 970000 dollarga kredit olish uchun mijozning moliyaviy sharoiti juda yaxshi bo'lishi kerak.

Beshinchidan, banklarning "Ipoteka krediti" ma'lumotlariga qaraganda, mijoz uy-joy uchun kreditga ariza berganda, bank 10 ish kuni ichida xulosasini berishi kerak, lekin AQShda ushbu narsa 2 oyga cho'zilib ketishi mumkin.

O'zbekistonda aholini uy-joy bilan ta'minlash ishlari bo'yicha qilinayotgan ishlar o'z samaralarini bermoqda va aholini ijtimoiy himoyalashda ham katta ahamiyatga ega.

Mening fikrimcha, mijozlarga bank tomonidan berilgan kreditlari bilan sotib olgan yoki qurgan uy-joylarini kredit muddati tugamasdan yoki kredit 100% ga qoplanmasdan sotishga ruxsat berish ularning yaxshiroq va kattaroq uy-joylarga ega bo'lishlariga imkon yaratadi.

Foydalanilgan adabiyotlar

1. «Пул маблағларини банкдан ташқари муомаласини янада қисқартириш чора-тадбирлари тўғрисида» ги Ўзбекистон Республикасининг Вазирлар Мащкамасининг қарори. 05.08.2002 й.
2. Каримов.И.А. «Банк тизими, пул муомаласи, кредит, инвестиция ва молиявий барқарорлик» тўғрисида.Т.,Ўзбекистон.2005 й. 437 бет.
3. Рашидов О.Ю., Тоймухамедов И.Р., Тожиев Р.Р., Карлибаева Р.Х. «Пул муомаласи, кредит ва молия» Ўқув қўлланма. Т.: ТДИУ, 2005.
4. «Деньги, кредит, банки» / Под ред. Белоглазовой Г. Н. Пособие для сдачи экзамена. – М.: Юрайт-Издат, 2006. – 160 с.
5. «Деньги, кредит, банки» / Под ред. Г.Н. Белоглазовой: Учебник. – М.: Юрайт-Издат, 2006. – 620 с.