



II ХАЛҚАРО ИЛМИЙ-АМАЛИЙ КОНФЕРЕНЦИЯ

**Ўзбекистон Республикаси ҳаракатлар
стратегияси: макроиқтисодий
барқарорлик, инвестицион фаоллик ва
инновацион ривожланиш истиқболлари**

**Илмий маъруза ва мақолалар
тўплами**

IV ШУЎБА

2019 йил 27-28 май

ЎЗБЕКИСТОНДА ЁШ ОИЛАЛАРГА ИПОТЕКА КРЕДИТЛАРИНИ БЕРИШ МЕХАНИЗМИНИ ТАКОМИЛЛАШТИРИШ ЙЎЛЛАРИ

Тоймухамедов Иброхим Рихсибоевич¹

¹доцент, ТДИУ “Банк иши” кафедраси.,

e-mail: i.toymuhammedov@tsue.uz

Эльбусинова Умида Хамидуллаевна²

²катта ўқитувчи,

ТДИУ “Банк иши” кафедраси,

e-mail: u.elbusinova@tsue.uz

Ўзбекистон Республикасида бозор муносабатларига ўтишнинг муҳим тамойилларидан бири кучли ижтимоий сиёсатни амалга оширишдир. Бу борада 2017 йилда тасдиқланган ва бажарилишга ўтилган 2017 йил 7 февралдаги “2017 — 2021 йилларда Ўзбекистон Республикасини ривожлантиришнинг бешта устувор йўналиши бўйича ҳаракатлар стратегиясини амалга оширишга доир ташкилий чора-тадбирлар тўғрисида”ги фармонига биноан 2017 — 2021 йилларда Ўзбекистон Республикасини ривожлантиришнинг бешта устувор йўналиши бўйича ҳаракатлар стратегияси ишлаб чиқилганини яққол мисол деб айтиш мумкин.

Демографик статистика республика аҳолисининг бир зайлда ўсиб бораётганлигидан далолат беради. Шунинг учун ҳам ҳозирги кундаги энг долзарб иқтисодий муаммолардан бири аҳолининг ўсиб бораётган уй-жой эҳтиёжини қондириш ҳисобланади. Сўнгги йилларда аҳолини ҳар томонлама шинам ва қулай уй-жойлар билан таъминлаш, уй-жой массивлари атрофидаги инфратузилмаларни обод қилиш юзасидан олиб борилаётган улкан ишлар одамларнинг кайфияти ва дунёқарашига, уларнинг ҳаёт сифатига кучли таъсир кўрсатмоқда.

Ҳозирги пайтда республикада давлат уй-жой дастури ишлаб чиқилган. Дастур ўз ичига аввало мамлакатимиз молиявий-иқтисодий, бюджет, банк-кредит тизимининг барқарор ҳамда узлуксиз ишлашини таъминлаш, иқтисодиётнинг реал сектори тармоқлари ва корхоналарга ёрдам кўрсатиш, аҳолини ижтимоий қўллаб-қувватлашга қаратилган чора-тадбирлар мажмуасини олган.

Халқимизнинг талаб ва истакларини инобатга олиб, биз жорий йилда имтиёзли ипотека кредитлари асосида арзон уй-жойлар қуриш лойиҳасини амалга оширишга киришдик. Шаҳар ва қишлоқларимизда жами 3,5 миллион квадрат метрдан зиёд намунавий уйлар ва кўп қаватли уй-жойлар барпо этилди. Бу рақамни аввалги йилларга таққослайдиган бўлсак, 2007 йилга нисбатан 20 баробар, намунавий уй-жойлар қуриш дастури бошланган 2010 йилга нисбатан

3,5 баробар, 2014 йилга нисбатан эса 2 баробар кўп уй-жой қурилганини кўрамиз.

Шуни алоҳида таъкидлаш ўринлики, биз кейинги 25 йил давомида биринчи марта аҳоли учун арзон, барча қулайликларга эга бўлган кўпқаватли уй-жойлар қуришни бошладик. Хусусан, «Обод қишлоқ» ва «Обод маҳалла» дастурлари халқимиз томонидан катта мамнуният билан кутиб олинди. Жорий йилда бу борадаги қурилиш ва ободонлаштириш ишларига 3 триллион сўм маблағ йўналтирилди[3].

Бугунги кунда мамлакатимизнинг урбанизация даражаси 35,5 фоизни ташкил этади ва ҳозирдан бошлаб зарур чоралар кўрилмаса, ушбу кўрсаткич яқин келажакда пасайиши мумкин....

Бу борада фақат пойтахт ва вилоят марказлари бўлган шаҳарларни эмас, аввало, ҳудудларда жойлашган шаҳар ва посёлкаларни комплекс ривожлантириш эътибор марказида туриши керак.

Қишлоқ жойларда намунавий уй-жойлар қуриш дастурларидан босқичма-босқич шаҳар ва посёлкаларда кўп қаватли уйлар қуришга ўтишимиз лозим. Муҳандислик-коммуникация инфратузилмаси ҳам уй-жойларни қуриш дастурлари билан узвий боғлиқ ҳолда ривожланиши даркор[3].

Бугунги кунда мамлакатимиз раҳбарияти томонидан аҳолини, айниқса, ёш оилаларни моддий ва маънавий қўллаб-қувватлашга жуда катта эътибор қаратилмоқда. Ёшларни, ёш оилаларни ҳар томонлама қўллаб-қувватлаш истиқлолга эришган юртимизда ҳамиша давлат сиёсатининг энг устувор йўналишларидан бири ҳисобланган.

Мамлакатимиз раҳбари томонидан Олий мажлисга қилинган Мурожатномада Ўзбекистон Марказий банки, Қорақалпоғистон Республикаси, вилоятлар ва Тошкент шаҳри раҳбарларига 2019 йилда турмуш шароити оғир бўлган 1 минг 600 нафар хотин-қизларни имтиёзли кредитлар асосида арзон уй-жойлар билан таъминлаш вазифаси топширилди. Унда тасдиқланишича мамлакатимиз аҳолисининг қарийб ярмини ташкил этадиган ёшлар билан ишлаш масаласи, бундан буён ҳам энг асосий вазифалардан бири бўлиб қолади.

Юқоридаги ҳолатлар тижорат банклари томонидан ёш оилаларга уй-жой қурилиши учун ипотека кредитларини бериш муаммоларини аниқлаш ва уларни бартараф этиш йўллари йўганиш доимо бирламчи масалалардан бўлиб қолмоқда.

Ҳозирги кунда Ўзбекистон Республикаси Президентининг “Ёшларга оид давлат сиёсати самарадорлигини ошириш ва Ўзбекистон ёшлар иттифоқи фаолиятини қўллаб-қувватлаш тўғрисида” 2017-йил 5-июлдаги ПФ-5106-сон Фармони бажариш юзасидан, шунингдек мамлакат ижтимоий ҳаётида фаол иштирок этиб, алоҳида намуна кўрсатаётган ёш оилаларга узоқ муддатли имтиёзли ипотека кредитлари бериш йўли билан уларнинг уй-жой ва маиший шароитларини янада яхшилаш мақсадида республикада ёш оилаларни уй-жой билан таъминлаш ишлари янада фаоллаштирилди.

Буни ўтган йиллар мобайнида қабул қилинган қонунлар, фармон ва қарорлар мисолида кўриш мумкин. Хусусан, Ўзбекистон Республикаси Президентининг “Ёшларга оид давлат сиёсати самарадорлигини ошириш ва Ўзбекистон ёшлар иттифоқи фаолиятини қўллаб-қувватлаш тўғрисида” 2017 йил 5 июлдаги ПФ-5106-сон Фармонини бажариш юзасидан, шунингдек мамлакат ижтимоий ҳаётида фаол иштирок этиб, алоҳида намуна кўрсатаётган ёш оилаларга узоқ муддатли имтиёзли ипотека кредитлари бериш йўли билан уларнинг уй-жой ва маиший шароитларини янада яхшилаш мақсадида ёш оилалар учун уй-жойлар қуриш Ўзбекистон Республикаси Президентининг “2017 - 2021 йилларда қишлоқ жойларда янгиланган намунавий лойиҳалар бўйича арзон уй-жойлар қуриш дастури тўғрисида” 2016 йил 21 октябрдаги ПҚ-2639-сон ҳамда “2017-2020 йилларда шаҳарларда арзон кўп квартирали уй-жойлар қуриш ва реконструкция қилиш дастурини амалга оширишга доир чора-тадбирлар тўғрисида” 2016 йил 22 ноябрдаги ПҚ-2660-сонли қарорларида назарда тутилган тартибда ва маблағлар ҳисобидан амалга оширилмоқда.

Вазирлар Маҳкамасининг 23.09.2017 йилдаги 753-сонли “Мамлакат ижтимоий ҳаётида фаол иштирок этаётган ёш оилаларни уй-жой билан таъминлашда қўллаб-қувватлашга доир қўшимча чора-тадбирлар тўғрисида”ги қарори имзоланди.

Дарҳақиқат, Ўзбекистон Республикасида ипотекали кредитлаш амалиётини такомиллаштириш учун қулай шарт-шароитларни яратилганлиги тижорат банклари томонидан берилаётган ипотека кредитлари ҳажмини сўнгги йилларда сезиларли даражада ўсишига сабаб бўлмоқда. Бу эса ўз навбатида аҳолини ижтимоий қўллаб-қувватлаш ҳамда турмуш фаровонлигини оширишда ипотека кредитларининг аҳамияти ўзига хос ўрин тутмоқда.

Иқтисодий адабиётларда ҳамда амалиётда “ипотека” атамасини бир қанча маъноларда ишлатиш ҳолатлари мавжуд. Мазкур атамага асосан “кўчмас мулк объектларининг гарови” ҳамда “кўчмас мулк таъминоти асосида берилган банк ссудаси бўйича қарздорлик” сифатида таъриф беришган.

Жумладан, “Ипотека-бу (грек тилидан таржима қилинганда «гаров» деган маънони беради) кўчмас мулк ёки ер гарови остида қарз бериш ҳисобланади” [9, 8].

Ипотека сўзи(грекча-hypoteka-туриш, гаров, буғ, таг қўйилма-деган маъноларни билдиради [12, 7].

Айрим ҳуқуқшунос рус олимлари одатда “ипотека” терминини икки хил тушунтиришга ҳаракат қиладилар.

Уларнинг фикрига кўра “ипотека”-бу ҳуқуқий муносабат ва “ипотека” –бу қимматли қоғоздир.

“Ипотека” ҳуқуқий муносабат шаклида-бу қўзғалмас мулкни ипотека кредити олиш мақсадида гаровга қўйиш шаклидир.

“Ипотека”-қимматли қоғоз шаклида, бу кўчмас мулкни гаров ҳолида ушлаб турувчининг(кредиторнинг) қўлидаги қарз инструменти тушунилади ва у молия бозорида эркин муомала қилиш ҳуқуқига эга бўлади.[7, 29]

Бунда ипотека бу қарздорнинг мулкӣ таъминоти бўйича мажбурият шакли бўлиб, бунда кўчмас мулк мулкдор(қарздор) ихтиёрида қолади, кредитор эса қарздор томонидан ўз мажбуриятларини бажармаган ҳолдагина ушбу мулкни сотиш ҳисобига ўз қарзини ундириш ҳуқуқини олади деб таъкидланади [10, 8].

Юқоридагилардан шуни таъкидлаш мумкинки ипотека-бу кўчмас мулк объектининг шундай гаровики, унда гаровга қўйилаётган мулк кредитор қўлига берилмайди, балки қарздор ихтиёрида қолади ва у ушбу мулкдан доимий равишда фойдаланиш имкониятига эга бўлади [8, 8].

Ипотека кредити – бу кўчмас мулк, бино ва иншоотлар ҳамда ер майдонларини гаровга олган ҳолда кўчмас мулкларни сотиб олиш, уларни янгидан барпо этиш ёки таъмирлаш, ерларни ўзлаштириш мақсадларида ажратиладиган узоқ муддатли ссуда ҳисобланади [9, 9].

Демак ипотека кредити ўз маъносига кўра бу банклар томонидан кўчмас мулк гарови асосида кўзғалмас мулкни харид қилиш ёки қуриш учун бериладиган узоқ муддатли банк кредитидир [11, 7]. У доимий равишда кўчмас мулк билан боғлиқ бўлади.

Кенгрок ҳамда тўларок маънода ипотека банк ссудаси сифатидаги ипотека кредитидан ташқари ипотека облигациялари бозорини ҳам ўзида мужассамлаштиради.

Ҳозирги кунда республикамизда ипотека кредитлари банк хизматлари орасида талаб ўсиб бораётган йўналишлардан бири бўлиб саналади. Бунинг ўзбекистон Республикасининг “Ипотека тўғрисида”ги Қонуни, Вазирлар Маҳкамасининг қарори билан тасдиқланган “Уй-жой қурилишига, уни реконструкция қилишга ва сотиб олишга ипотека кредити бериш тўғрисидаги низом” каби қўллаб-қувватловчи норматив-ҳуқуқий ҳужжатлар ҳам тасдиқлайди. Ипотека кредити, одатда, олинаётган кўчмас мулкни гаровга қўйилиши эвазига ажратилади.

Уй-жой бозорининг ривожланиши ҳамда рақобатдошлигини таъминлашни комплекс қўллаб-қувватлаш мақсадида замонавий ҳамда талаб юқори бўлган қурилиш материаллари ишлаб чиқарувчи корхоналарни кредит билан таъминлаш вазифаси республикамизда кенг тарқалган қурилиш материаллари ишлаб чиқарувчи корхоналар учун муҳим аҳамиятга эга бўлмоқда.

Маълумки, ипотека кредитларининг берилиши ёш оилалар ва бошқа тоифадаги аҳолининг уй-жой билан таъминланиш даражасини оширади. Буларнинг барчаси ёш оилаларни моддий ва руҳий жиҳатдан қўллаб-қувватлаш, барқарор даромад манбаларини шакллантириш ва уларнинг турмуш ва маиший шароитларини яхшилашга қаратилган. Ёш оилалар учун мўлжалланган

кредитлар нафақат уларнинг камроқ миқдорда фоизлар тўлашини, балки белгиланган имтиёзли даврда ўзларининг моддий аҳволларининг ўнглаб олишлари учун ҳам замин яратади.

Бугунги кунда ипотека кредитлари «Ипотека банк», ТИФ Миллий банки, «Қишлоқ қурилиш банк», «Асака банк», «Халқ банки», «Ўзсаноатқурилишбанк» каби кўплаб банклар томонидан берилмоқда. Айтиш керакки, ҳар бир банкнинг ипотека кредити бўйича бир нечта дастурлари мавжуд бўлиб, талабгор уларнинг ўзига мосини танлаб олиши мумкин. Банклар томонидан таклиф этилаётган ипотека кредити муддатлари 10 йилдан 15 йилгача бўлган даврни қамраб олади. Имтиёзли даврлар 12 ойдан 36 ойгача бўлган муддатни ташкил этади. Бошланғич тўлов 25 фоиздан кам бўлмаслиги керак. Бундан ташқари, дастлабки тўловнинг миқдorigа қараб фоиз ставкалари ўзгариши мумкин. Яъни, бошланғич тўлов қанча кўп миқдорда амалга оширилса, фоиз миқдори шунча кам бўлади. Кредит миқдори эса ЭКИХнинг 2500-3000 бараваригача бўлган суммани ташкил этади.

Бундан ташқари, 2017–2020 йилларда “Арзон уй-жойлар” дастури бўйича юртимизда 50 мингга яқин кўп хонадонли уйлар қурилиши режалаштирилган. Мазкур дастур бўйича бошланғич тўлов миқдори 12,5%гача тушиши кутилмоқда. Фоизлар Марказий банкнинг қайта молиялаштириш ставкаси даражасида сақланиб қолади (ҳозирда – 16 %).

Аммо сўнгги йиллар таҳлили шундан дарак берадики аҳолининг уй – жойга бўлган талаби кескин равишда ошиб бормоқда. Нархлар индекси деярли ўн баробардан ошиб кетди. Мавжуд ҳолат аҳолининг банк кредитларига бўлган талабини қўпайтириб юборди.

1-жадвал

Тижорат банклари кредит қўйилмаларининг тармоқлар бўйича тақсимланиши.[1, 23]

Кўрсаткичлар	01.01.2017 й.		01.01.2018 й.	
	суммаси, млрд. сўм	улуши, фоизда	суммаси, млрд. сўм	улуши, фоизда
Саноат соҳаси	18347	34,9	45223	40,9
Транспорт ва коммуникация	7149	13,6	16205	14,7
Савдо ва умумий хизмат кўрсатиш соҳаси	4072	7,7	5246	4,7
Қишлоқ хўжалиги	3033	5,8	4742	4,3
Қурилиш соҳаси	2218	4,2	3424	3,1
Моддий ва техник таъминотни ривожлантириш	652	1,2	472	0,4
Уй-жой коммунал хизмати	456	0,9	996	0,9
Жисмоний шахслар	9379	17,8	13600	12,3
Бошқа соҳалар	7304	13,9	20665	18,7
Жами кредитлар	52611	100	110572	100

Юқорида кўриб ўтилган 1-жадвал маълумотлари шундан дарак берадики, 2018 йилнинг 1 январь ҳолатига тижорат банклари кредит қўйилмаларининг 40,9 фоизи саноат, 14,7 фоизи транспорт ва коммуникация соҳаси, 12,3 фоизи жисмоний шахслар, 4,7 фоизи савдо ва умумий хизмат кўрсатиш соҳаси, 4,3 фоизи қишлоқ хўжалиги соҳасига ҳамда 3,1 фоизи қурилиш соҳаси ҳиссасига тўғри келади.[1, 22]

Шуни таъкидлаш зарурки айни вақтда жами ажратилган кредитларнинг 15,4 фоизи аҳолига ипотека кредити ва қурилиш соҳаларига тўғри келган бўлса ҳам республикаимиз ҳукумати томонидан тижорат банкларининг ипотека кредити тизимида аҳолининг турар-жой биноларига бўлган талабини қондириш, ҳудудларда қурилиш ишларини жадаллаштиришнинг муҳим воситаси сифатида қаралмоқда.

Қуйида келтирилган 2-жадвал маълумотларидан кўриниб турибдики 2018 йил давомида мамлакатимиз ҳудудларида аҳолига ажратилган жами ипотека кредитлари миқдори 4559,0 млрд сўмга тенг бўлган. Бу кредитларнинг асосий қисми Тошкент шаҳрига(738 млрд.сўм), Қашқадарё вилоятига(584 млрд сўм) ҳамда Самарқанд вилоятларига(419 млрд.сўм) тўғри келган. Қолган вилоятларда ҳам ажратилган ипотека кредитлари салмоқли миқдорга эга. Жами ажратилган кредитлар сони жиҳатидан ҳам етакчилик Тошкент шаҳрига(5001 та), Қашқадарё вилоятига(4682 та) мос равишда тўғри келади.(2-жадвал).

2-жадвал

Ўзбекистон Республикасида 2018 йил давомида аҳолига ажратилган ипотека кредитлари (ҳудудлар кесимида)[2, 290]

№	Ҳудудлар	Ажратилган кредитлар	
		сони	суммаси, млрд. сўм
1.	Қорақалпоғистон Республикаси	2967	328,0
2.	Андижон вилояти	1960	227,0
3.	Бухоро вилояти	2380	283,0
4.	Жиззах вилояти	2011	207,0
5.	Қашқадарё вилояти	4682	584,0
6.	Навоий вилояти	2034	186,0
7.	Наманган вилояти	2296	224,0
8.	Самарқанд вилояти	3507	419,0
9.	Сурхондарё вилояти	2657	330,0
10.	Сирдарё вилояти	1316	138,0
11.	Тошкент вилояти	3457	314,0
12.	Фарғона вилояти	3264	355,0
13.	Хоразм вилояти	1822	226,0
14.	Тошкент шаҳри	5001	738,0
Республика бўйича жами		39354	4559,0

Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2017 йил 5 июлдаги “Ёшларга оид давлат сиёсати самарадорлигини ошириш ва Ўзбекистон ёшлар иттифоқи

фаолиятини қўллаб-қувватлаш тўғрисида”ги ПФ-5106-сонли фармони бажариш юзасидан, шунингдек, мамлакат ижтимоий ҳаётида фаол иштирок этиб, алоҳида намуна кўрсатаётган ёш оилаларга узоқ муддатли имтиёзли ипотека кредитлари бериш йўли билан уларнинг уй-жой ва маиший шароитларини янада яхшилаш мақсадида Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2017 йил 23 сентябрда 753-сонли «Мамлакат ижтимоий ҳаётида фаол иштирок этаётган ёш оилаларни уй-жой билан таъминлашда қўллаб-қувватлашга доир қўшимча чора-тадбирлар тўғрисида»ги қарори имзоланди.

Қарорга мувофиқ 2018—2021 йилларда мамлакат ҳудудларида кейинги 4 йил мобайнида жами 8596 уй-жойлар, жумладан, қишлоқ жойларда 2632 та уй-жой ва шаҳар ҳудудларида кўп қавтли уйлар асосида 5964 та квартира қуриш ҳамда ишга тушириш режалаштирилган.

Бундан ташқари, 2019 йилда “Обод қишлоқ” ва “Обод маҳалла” дастурлари ижросини таъминлаш мақсадида бутун республика ҳудудлари бўйича 4 триллион сўмдан зиёд маблағ ажратиш кўзда тутилган.

Аммо бугунги кун тажрибаси шундан дарак берадики ипотека кредитларини чегарасиз бериш нафақат тижорат банкларини балки, бошқа молиявий институтларни ҳам инқирозга олиб келиши мумкин.

Тижорат банклари томонидан ипотека кредитини ташкил қилиш ва улар билан боғлиқ операцияларни бошқаришда заиф, нуксонли жиҳатлар, мамлакат ижтимоий ҳаётида фаол иштирок этиб, алоҳида намуна кўрсатаётган ёш оилаларни танлашда, уй-жойларни тақсимлашнинг шаффофлигини таъминлашда ҳали ўз ечимини кутаётган муаммолар борлигини тасдиқлайди.

Ипотекали кредитлаш амалиётининг мол-мулк гарови ва уни тижорат банклари томонидан олиб-сотиш бўйича айрим ҳуқуқий асосларининг тўлиқ тугалланмаганлиги улар томонидан ўз маблағларини ўз вақтида сўндириш имкониятларини чеклаб қўймоқда.

Шу билан бирга фикримизча, банклар томонидан ипотека кредитлаш механизмининг такомиллаштириш борасида ечимини кутаётган муаммоларнинг асосийлари қуйидагилардан иборатдир:

-фоиз ставкасининг баландлиги. Ўзбекистонда миллий валютадаги банк кредитлари бўйича ўртача фоиз ставкалари 2018 йил 1 январь ҳолатига кўра, йиллик ҳисобда ўртача барча кредитлар(имтиёзсиз) бўйича 20,3 фоизни ташкил этди, 2019 1 январь ҳолатига эса 21,8 фоизга тенг бўлган [2, 276].

-дастлабки тўлов 25%ни ташкил этади;

-бундан ташқари, агар тўловчи кредит олиб, уни тўлай олмаган бўлса, анчагина миқдордаги жарима суммасини тўлашига тўғри келади;

-ипотека кўпгина оилаларни иқтисод қилиб яшашга мажбур қилади;

-ипотекани ҳамма ҳам ола олмайди.

Республикамиз банклари томонидан кредит олаётган жисмоний шахсларнинг, яъни банк миждозларининг кўпчилигида кредит тарихи бўлмаганлиги сабабли банкларнинг кредит rischi даражаси юқори.

Ипотека кредитларини суғурталаш амалиёти мавжуд, лекин уларни бугунги кунда янада такомиллаштириш мақсадга мувофиқ бўлар эди, яъни миждоз тури ҳамда уларнинг ҳудудий жойлашувини ҳисобга олган ҳолда;

Ҳозирги кунда мамлакатимизда ипотека кредитлари берилишини кенгайтириш бўйича чора-тадбирлар таклиф этилмоқда. Унга кўра 2020 йил 1 январдан давлат дастурлари доирасида бериладиган янги ипотека кредитлари бўйича кредитлаш шартларини ўзгартириш назарда тутилган. Чунончи, Молия вазирлиги банкларга берган кредитлар бўйича, шунингдек аҳолига бериладиган ипотека кредитлари бўйича имтиёзли давр 1 йилгача қисқартирилади. Ипотека кредитлари бўйича қарз олувчи – уй-жой эгалари учун фоиз ставкаси қатъий белгиланган 7%дан Марказий банкнинг қайта молиялаштириш ставкаси даражасигача оширилади.

Шундан келиб чиққан ҳолда давлат органларининг ушбу тизимни қўллаб-қувватлаши қуйидаги шаклларда бўлиши мақсадга мувофиқ деб ҳисоблаймиз:

- Ипотека кредитлаш тизимида маҳаллий мақом бериш;
- Таркибий тузулмага харажатлар ва бошқа имтиёزلарни камайтириш ҳисобига тизим иштироқчиларининг молиявий юклари миқдорини йўқотиш ёки камайтириш;
- Тизимда рақобат муҳитини шакллантириш мақсадида Республика ёки маҳаллий бюджетлардан қурилиш ёки уй-жой сотиб олиш учун қайтарилмайдиган субсидиялар бериш;
- Гаровга асосланган махсус кредитлаш қарорини қабул қилиш (маҳаллий даражада), бунда агар амалга оширилаётган лойиҳа шаҳарни ривожлантиришнинг муҳим йўналишларига мос келадиган бўлса шаҳар ҳокимияти кафил сифатида майдонга чиқади.

Ҳозирги даврда республикамиз олимлари томонидан ипотекали кредитлашнинг икки бўғинли тизимини яратишнинг мақсадга мувофиқлиги ҳусусида фикрлар билдирмоқда. Аммо икки поғонали кредитлаш тизимининг мукамал кўриниши ҳозирга қадар ишлаб чиқилмаган. Умуман олганда, икки поғонали ипотекали кредитлаш тизими давлат даражасида ипотека кредитларини қайта молиялаш билан шуғулланувчи махсус фондни тузишни кўзда тутди. Фонднинг мақсади шундай ипотекали кредитлаш механизмининг шакллантириш ҳисобланадики, у бир томондан ипотека кредитларининг фоиз ставкалари аҳоли учун қулай даражада шакллантириш имконини беради; иккинчидан, ипотекали кредитлаш жараёнига узоқ муддатли ресурсларни жалб қилиш имконини бериши лозим.

Булар эса ўз навбатида Республикада аҳолини уй-жойга бўлган талабини тўлиқ қондиришга, шаҳар билан қишлоқ жойлардаги маълум бир тафовутларни йўқолишига асос бўлиб хизмат қилади деган умиддамиз.

Адабиётлар

1. Ўзбекистон Республикаси Марказий банки йиллик ҳисоботи. 2018 йил.
2. Ўзбекистон Республикаси Марказий банкининг статистик бюллетени. 2018 йил. Тошкент. 337 бет.
3. Ўзбекистон Республикаси Президенти Шавкат Мирзиёевнинг 2019 йил учун мўлжалланган энг муҳим устувор вазифалар ҳақидаги Олий Мажлисга Мурожаатномаси. 28.12.2018.
4. Ўзбекистон Республикаси Президентининг “2017 — 2021 йилларда Ўзбекистон Республикасини ривожлантиришнинг бешта устувор йўналиши бўйича ҳаракатлар стратегиясини амалга оширишга доир ташкилий чора-тадбирлар тўғрисида”ги ПФ-4947-сонли Фармони. 07.02.2017 й.
5. Ўзбекистон Республикасининг “Ипотека тўғрисида”ги қонуни, 11.09. 2006.
6. Шарифжанова Г. «Ипотечное кредитование: истоки, опыт, перспектива» Т- «Молия» 2001
7. Абдуллаев М.А., Орлов А.А., Римский А.А., Бу Хасан Хоссам. Ипотека. Организация ипотечного кредитования. Учебное пособие. М.: МИИТ. 2003. 244 с.
8. Асаул А.Н., Иванов С.Н., Стравойтов М.К. Экономика недвижимости. Учебник для вузов.-3-е изд. исправл. СПб: АНО “ИПЭВ”. 2009. 304 с.
9. Жарковская. Е.П. Банковское дело: Учеб. - М: «ОМЕГА -Л», 2008 – 476 с.
10. Жуков Е.Т. Долгосрочное ипотечное жилищное кредитование. Практическое пособие. М.: Лаборатория Книги. 2009. 93 с.
11. Звягинцев В. Проблемы и перспективы ипотечного кредитования в России. М.: Лаборатория Книги. 2010. 35 с.
12. Минаков И.В. Проблемы развития ипотечного кредитования в РФ. М.: Лаборатория Книги. 2011. 121 с.