

**ЎЗБЕКИСТОН РЕСПУБЛИКАСИ БАНК-МОЛИЯ
АКАДЕМИЯСИ**

Қўлёзма ҳуқуқида
УДК 336.648 (575.1)

АЛИМАРДОНОВ ИЛХОМ МУЗРАБШОХОВИЧ

**ЎЗБЕКИСТОНДА ИПОТЕКАЛИ КРЕДИТЛАШНИ
РИВОЖЛАНТИРИШ ИСТИҚБОЛЛАРИ**

08.00.07 – «Молия, пул муомаласи ва кредит»

Иқтисод фанлари номзоди
илмий даражасини олиш учун тақдим этилган диссертация

АВТОРЕФЕРАТИ

Тошкент-2009

Диссертация иши Ўзбекистон Республикаси Президенти ҳузуридаги Давлат ва жамият қурилиши академиясида бажарилган.

Илмий раҳбар: иқтисод фанлари номзоди, доцент
Норқобилов Соатмурод Хурсандович.

Расмий оппонентлар: иқтисод фанлари доктори, профессор
Олимжонов Одил Олимович;

иқтисод фанлари номзоди, доцент
Омонов Ақром Абдиназарович.

Етакчи ташкилот: Ўзбекистон Республикаси Марказий
Банки.

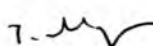
Ҳимоя Ўзбекистон Республикаси Банк-молия академияси ҳузуридаги иқтисод фанлари доктори илмий даражасини олиш учун диссертациялар ҳимояси бўйича Д.005.25.01 рақамли Бирлашган ихтисослашган кенгашнинг 2009 йил « 18 » сентябр соат « 16⁰⁰ » да ўтадиган мажлисида бўлади.

Манзил: 100000, Тошкент шаҳри, Х. Орипов кўчаси, 16-уй, мажлислар зали.

Диссертация билан Ўзбекистон Республикаси Банк-молия академияси кутубхонасида танишиш мумкин.

Автореферат 2009 йил « 18 » август да тарқатилди.

Бирлашган ихтисослашган
кенгаш илмий котиби, и.ф.н.

 Ф.И. Мирзаев

1. ДИССЕРТАЦИЯНИНГ УМУМИЙ ТАВСИФИ

Мавзунинг долзарблиги. Кучмас мулкни гаровга қўйиш йўли билан олянадиган ипотека кредити тижорат банклари томонидан бериладиган кредитларнинг муҳим шаклларида бири бўлиб, банкларнинг кредит портфелини диверсификация қилишда муҳим амалий аҳамият касб этади ва мамлакатда турар-жой муаммосини ҳал этишнинг долзарб молиявий йўналиши ҳисобланади. Ипотекали кредитлаш тизимининг ижтимоий аҳамиятидан келиб чиққан ҳолда, тараққий этган ҳамда қатор ўтиш иқтисодиёти мамлакатларида, ипотекали кредитлаш амалиётини молиявий жиҳатдан қўллаб-қувватлаш сиёсати олиб бормоқда.

Хорижий давлатларда ипотекали кредитлаш тижорат банклари кредитлаш фаолиятининг мустақил йўналишига айланган. Жаҳон тажрибаси гувоҳлик берадики, ипотекали кредитлаш АҚШда XX асрнинг 30-йилларида, Канада ва Германияда 40-50-йилларида, Аргентина ва Чилида 70-80-йилларида банк тизимини инқироздан чиқариш, саноат ишлаб чиқаришини жонлантириш имконини берган.

Шунингдек, 2008 йилдаги Жаҳон молиявий-иқтисодий инқирози банкларнинг ипотекали кредитлаш амалиётини тартибга солиш ва такомиллаштириш масаласига тубдан жиддий ёндошиш заруриятини юзага келтирди. Президентимиз ибораси билан айтганда бунинг сабаби шундаки, «Ушбу инқироз Америка Қўшма Штатларида ипотекали кредитлаш тизимида рўй берган танглик ҳолатидан бошланди. Сўнгра бу жараённинг миқёси кенгайиб, йирик банклар ва молиявий тузилмаларнинг ликвидлик, яъни тўлов қобилияти заифлашиб, молиявий инқирозга айланиб кетди»¹.

Мамлакатимизда иқтисодиётни модернизациялаш босқичида ипотекали кредитлаш тизимининг шаклланиш жараёни бошланди. Бунинг натижасида 2008 йилда мамлакат тижорат банклари томонидан аҳолига 240,9 млрд. сўм миқдоридан ипотека кредитлари берилди. Бу эса, 2007 йилга нисбатан 73,3 фоизга кўп демакдир². Аммо, ипотека кредитларининг салмоғи ривожланиш даражаси пастлигича қолмоқда. Ўзбекистон Республикаси тижорат банклари томонидан аҳолига берилган ипотека кредитларининг ЯИМ га нисбатан улуши 2009 йилнинг 1 январь ҳолатига 0,7 фоизни, тижорат банклари кредит қуйилмаларининг умумий ҳажмидаги салмоғи эса, 3,8 фоизни ташкил этди³. Ҳолбуки, ривожланган давлатларда тижорат банклари кредитларининг умумий ҳажмида ипотекали кредитларнинг салмоғи 30 фоиздан ошади. 2007 йилнинг охирига келиб, АҚШда ипотека

¹ Каримов И.А. Жаҳон молиявий-иқтисодий инқирози, Ўзбекистон шароитида уни бартараф этишнинг йўллари ва чоралари. – Тошкент: Ўзбекистон, 2009. –Б. 4.

² Ипотечные и потребительские кредиты как источник повышения благосостояния населения. Пресс-конференция, организованная Центральным банком Республики Узбекистан//Биржевой вестник востока. – Ташкент, 2009. – №18 (1127). – С.4.

³ Ўзбекистон Республикаси Давлат статистика қумитаси ва Марказий банкнинг статистик маълумотлари асосида муаллиф томонидан ҳисобланган.

кредитларининг ЯИМга нисбатан салмоғи 50 фоизга, Еврозона мамлакатларида эса 30 фоизга етди⁴.

Республикамиз тижорат банклари томонидан берилётган кредитларнинг аксарият қисми «Ипотекабанк», Ташки иқтисодий фаолият (ТИФ) Миллий банки, «Асакабанк», «Капиталбанк» ва Халқ банкнининг ҳиссасига тўғри келмоқда. 2008 йилда 67 та кўп қаватли уй-жой фойдаланишга топширилган бўлиб, унинг 44 таси «Ипотекабанк» томонидан молиялаштирилди. Мамлакатимизнинг 29 та тижорат банкидан 12 тасида ипотекали кредитлаш амалиёти йўлга қўйилган.

Жаҳон молиявий-иқтисодий инқирозининг юзага келишида ипотека инқирозининг хал қилувчи рол ўйнаганлиги Ўзбекистон иқтисодиёти ва банк тизими ривожланишининг ҳозирги босқичида ипотекали кредитлаш амалиётини мукамал эмаслиги уни жаҳон молиявий инқирози оқибатларини ҳисобга олган ҳолда, такомиллаштириш юзасидан илмий таклиф ва амалий тавсиялар ишлаб чиқишнинг зарурлиги мазкур номзодлик диссертацияси мавзусининг долзарблигини белгилайди.

Муаммонинг ўрганилганлик даражаси. Ипотекали кредитлаш масаласи хорижлик иқтисодчи олимлардан И. Балабанов, Ю. Бригхем, П. Бурак, Е. Бусов, В. Веремейкина, С. Видгоф, Л. Гапенски, В. Горемыкин, М. Дестресс, Г. Нойбауэр, И. Павлова, В. Смирновлар⁵нинг илмий ишларида ўз ифодасини топган.

Республикамиз олимларидан Ш. Абдуллаева, Ф. Додиев, А. Вахабов, С. Норқобилов, Т. Қоралиев, О. Иминов, В. Тен, З. Тўйчиев⁶ларнинг илмий ишларида ипотекали кредитлашнинг айрим масалалари тадқиқ қилинган.

Иқтисодиётни эркинлаштириш босқичида ипотекали кредитлаш амалиётини такомиллаштириш, Ўзбекистон учун мақбул бўлган ипотекали кредитлаш моделини танлаш масаласи алоҳида, махсус илмий тадқиқот объекти сифатида мамлакатимиз олимлари томонидан тадқиқ қилинмаган.

Диссертациянинг илмий-тадқиқот ишлари режалари билан боғлиқлиги. Диссертация иши Ўзбекистон Республикаси Президенти ҳузурдаги Давлат ва жамият қурилиши академиясининг илмий-тадқиқот ишлари режаси доирасида бажарилган.

Тадқиқот мақсади – Ўзбекистон Республикасида ипотекали кредитлашни барқарор ривожлантиришга қаратилган илмий таклиф ва амалий тавсиялар ишлаб чиқишдан иборат.

⁴<http://www.federalreserve.gov> ва <http://www.ecb.eu> сайтлари маълумотлари асосида муаллиф томонидан ҳисобланган.

⁵Смирнов В.В., Лукина З.П. Ипотечное жилищное кредитование. – М.: Издательский дом «Аудитор», 1999. – 112 с.; Веремейкина В.Д. Становление и развитие ипотечного кредита в РФ: анализ и оценка его эффективности: Дис.... канд. эк. наук. – М.: Российская эк. академия им. Г.В.Плеханова, 2003. – 113 с.; Павлова И.В. Ипотечное жилищное кредитование: Дис.... канд. эк. наук. – М.: Финансовая академия при Правительстве РФ, 2003. – 130 с.

⁶Тўйчиев З.Н. Вопросы финансово-кредитного обеспечения жилищного строительства в Республики Узбекистан: Автореф. дис.... канд. эк. наук. – Ташкент: БФА РУз, 2002. – 22 с.

Тадқиқот вазифалари:

- ипотека кредитининг кредит муносабатларидаги ўрнини баҳолаш;
- ривожланган давлатларнинг ипотекали кредитлаш борасидаги илғор тажрибасидан Ўзбекистон ипотекали кредитлаш амалиётини такомиллаштиришда фойдаланиш юзасидан илмий-амалий тавсиялар ишлаб чиқиш;
- Ўзбекистон Республикасида ипотекали кредитлаш амалиётининг шаклланишига хос бўлган тенденцияларни аниқлаш;
- республикамизда ипотекали кредитлаш амалиётини ривожланиши билан боғлиқ бўлган долзарб муаммоларни аниқлаш;
- мамлакатимизда ипотекали кредитлаш амалиётини такомиллаштириш бўйича илмий таклиф ва амалий тавсиялар ишлаб чиқиш.

Тадқиқот объекти ва предмети. Тадқиқотнинг объекти Ўзбекистон Республикасининг ипотекали кредитлаш амалиёти қўлланилаётган тижорат банклари ҳисобланади.

Тадқиқотнинг предметини тижорат банклари томонидан ипотека кредитлари бериш ва уларни қайтариш жараёнида юзага келадиган иқтисодий муносабатлар ташкил этади.

Тадқиқот методлари. Диссертацияда илмий абстрактлаштириш, индукция ва дедукция, омилли ва трендли таҳлил, қиёсий ва таркибий таҳлил, молиявий коэффициентлар усулларидан фойдаланилди.

Ҳимояга олиб чиқиладиган асосий ҳолатлар:

– ипотека кредитининг иқтисодий категория сифатида кредит муносабатларида тугган ўрни илмий жиҳатдан асослаб берилди;

– тараққий этган мамлакатларнинг ипотека кредитлари бериш амалиётини таҳлил қилишга асосланган ҳолда, Ўзбекистонда икки поғонали ипотекали кредитлаш тизимини шакллантиришнинг мақсадга мувофиқлиги асосланди;

– мамлакатимизда қўлланилаётган ипотекали кредитлаш амалиётини такомиллаштиришда молиявий ресурслар етишмаслиги, уй-жой баҳолари билан аҳоли даромадлари ўртасида номутаносиблик мавжудлиги, ипотекали кредитлаш амалиётига эга бўлган тижорат банклари ресурс базасининг заифлиги каби муаммоларнинг моҳияти очиб берилди;

– ипотека облигациялари бўйича давлат кафиллиги ва солиқ имтиёзларини жорий этишнинг мақсадга мувофиқлиги асослаб берилди;

– мамлакатимизда аҳолининг кам таъминланган қатламларига бериладиган ипотека кредитларини Давлат бюджети ва маҳаллий бюджетларнинг маблағлари ҳисобидан субсидиялашнинг зарурлиги асосланди;

– тижорат банкларининг берилган ипотека кредити микдоридаги муддатли депозитларини Марказий банкнинг мажбурий захира талабномасидан озод қилиш йўли билан ипотекали кредитлаш амалиётига эга бўлган тижорат банкларининг ресурс базасини мустаҳкамлаш таклифи ишлаб чиқилди;

- Халқаро Базел қўмитасининг «Базел - II» да кўзда тутилган ипотека кредитларини рискка тортиш бўйича янги талабларни Ўзбекистон Республикаси ипотекали кредитлаш амалиётига жорий қилиш таклифи асосланди.

Илмий янгилиги:

- ипотека кредитининг кредит муносабатлари тизимидаги ўрни аниқланди;

- ривожланган мамлакатларнинг ипотекали кредитлаш тажрибалари умумлаштирилди ва улардан республикамизда амалиётида фойдаланиш юзасидан илмий таклиф ва амалий тавсиялар ишлаб чиқилди;

- Ўзбекистон Республикасида ипотекали кредитлаш амалиётининг шаклланиш жараёнига хос бўлган хусусиятлар аниқланди;

- мамлакатимизда ипотекали кредитлаш амалиётини такомиллаштириш билан боғлиқ бўлган муаммолар аниқланди;

- ипотекали кредитлаш амалиётига эга бўлган тижорат банкларининг ресурс базиси беқарор эканлиги (трансакцион депозитларнинг брутто депозитлар ҳажмидаги салмоғи 30 фоиздан юқори эканлиги, умумий капитал таркибида беқарор молиялаштириш манбаларининг мавжудлиги) асосланди;

- республикамизда қўлланилаётган ипотекали кредитлаш амалиётини такомиллаштириш юзасидан икки поғонали ипотекали кредитлаш механизми ишлаб чиқилди ва унинг ўзига хос хусусиятлари ва афзалликлари асосланди;

- аҳолининг кам таъминланган қатламларига берилган ипотека кредитларини бюджет маблағлари ҳисобидан субсидиялашнинг мақсадга мувофиқлиги асосланди; ипотека кредитларини расмийлаштиришнинг амалдаги тартибига хос бўлган камчиликлари аниқланди ва уларни ҳал қилиш юзасидан илмий таклиф ва амалий тавсиялар ишлаб чиқилди.

Тадқиқот натижаларининг илмий ва амалий аҳамияти. Тадқиқот натижалари бўйича ишлаб чиқилган илмий таклиф ва амалий тавсиялардан Ўзбекистон Республикаси тижорат банкларининг ипотекали кредитлаш амалиётини такомиллаштириш тадбирларини ишлаб чиқишда фойдаланиш мумкин. Диссертация материалларидан олий ўқув юртларида «Пул, кредит, банklar», «Банк иши», «Кредит жараёнини ташкил қилиш ва бошқариш» фанлари ўқув дастурларини такомиллаштириш ва ўқитиш жараёнида фойдаланиш мумкин.

Натижаларнинг жорий қилиниши. Тадқиқотчи томонидан ишлаб чиқилган амалий тавсиялар Акциядорлик-тижорат «Ипотекабанк»и (2008 йил 30 январдаги 963–14/26 - сонли далолатнома) амалиётида фойдаланиш учун қабул қилинган.

Ишнинг синондан ўтиши. Диссертациянинг асосий ғоя ва хулосалари «Ипотекали кредитлаш: халқаро тажриба, муаммолар ва ривожлантириш истикболлари» (Тошкент, 2006); «Мустақиллик йилларида Ўзбекистон Республикаси Банк-молия тизимининг ривожланиши» (Тошкент, 2006); «Чакана банк бизнесини ривожлантириш» (Тошкент, 2007); «Ўзбекистон

банк-молия тизимидаги ислохотларни янада чуқурлаштириш» (Москва, 2007) мавзуларидаги халқаро ва республика илмий-амалий конференцияларида маъруза кўринишида баён қилинган ва маъқулланган.

Натижаларнинг эълон қилинганлиги. Тадқиқот мазмуни ва натижалари ҳажми 1,4 босма табоқдан иборат, еттига илмий иш, шу жумладан, 3 та илмий мақола кўринишида нашр этилган.

Диссертациянинг тузилиши ва ҳажми. Диссертация иши таркиби кириш, уч боб, хулоса ва фойдаланилган адабиётлар рўйхатидан иборат. Диссертация матни 120 бетдан иборат бўлиб, 12 та жадвал, 4 та расмдан иборат.

2. ДИССЕРТАЦИЯНИНГ АСОСИЙ МАЗМУНИ

Ипотека кредитини қийматнинг ҳаракати сифатида кўчмас мулкнинг гарови билан боғлиқ жиҳатига алоҳида эътиборни қаратиш лозим, Ипотека кредити иқтисодий категория сифатида пул маблағлари ёки ипотека қимматли қоғозлари шаклида кўзгалмас мулкни гаровга қўйиш йўли билан берилади ва қийматнинг уч шарт асосида – қайтаришлик, муддатлилиқ ва фоиш тўлашлиқ шартлари асосида берилиши билан боғлиқ бўлган кредит муносабатларини ифода этади.

Ипотека кредити кредит муносабатларининг алоҳида шакли ва банк кредитининг муҳим тури ҳисобланади. Ипотека кредити ипотекани бериш жараёнида иштирок этувчи субъектлар яъни хусусий шахслар, молия институтлари, корхоналар, давлат муассасасалари ва қурилиш компаниялари ўртасидаги иқтисодий муносабатларни ифодалайди.

Ипотека кредитини муомала жараёнини амалга оширувчи битим тури сифатида эътироф этиш мумкин. Ипотека кредитининг моҳияти унинг ҳуқуқий ва техник белгиларига асосланиб, кредит ссуда капиталининг ҳаракати шакли сифатида талқин қилинади. Бунда кредитнинг юзага келиши учун иқтисодий асос бўлиб, корхоналар, давлат ва хусусий секторга мансуб иқтисодий муносабатлар субъектлари капиталлари ҳаракати, пул шаклидаги капиталнинг доиравий айланиши жараёнида юзага келадиган бўш капиталнинг миқдори билан унга бўлган эҳтиёж ўртасидаги қарама-қаршилиқни ҳал қилишнинг зарурлиги ҳисобланади.

Таниқли иқтисодчи олимлардан Туган-Барановский ва В.Лексис кредитни икки қисмга истеъмол ва унумли кредитга ажратишган⁷. Ушбу олимлар кредитнинг унумли ва истеъмол характерига эга эканлигини илмий жиҳатдан асослаб беришган. Агар шу жиҳатдан оладиган бўлсак, уй-жой сотиб олиш мақсадига берилаётган ипотека кредитларини истеъмол кредитлари тоифасига киритиш мумкин. Лекин, истеъмол кредити учун мижоз томонидан тўланаётган маблағ даромад солиғидан озод қилинади. Бу

⁷ Барановский Т., Лексис В. Общая теория кредита. – М.: Дело, 1999. – С. 17-21.

эса, ўз навбатида, инвестициялашнинг яширин шакли ҳисобланади, истеъмол кредити эса унумли кредитга айланади.

Ипотека кредитининг истеъмол хусусиятига эга эканлигидан унинг истеъмол қийматини аниқлашнинг ўзига хос услуги келиб чиқади. Истеъмол кредитини уй-жой сотиб олиш ёки қуришга берилиши уни олган шахснинг уй-жойга бўлган эҳтиёжини қондириш имконини бериб, ипотека кредитининг истеъмол қийматини ифодалайди.

Кредитни беришда кредитор ссуда капиталига бўлган эгаллик ҳуқуқини сақлаб қолади, қарздор эса, ушбу махсус товарнинг истеъмол қийматини вақтинчалик тасарруф этади. Ушбу товар-ссуда капиталининг истеъмол қиймати тугаши билан қарздор кўчмас мулкнинг тўлиқ эгасига айланади, қиймат эса, кредиторга, яъни ўз эгасига реализация қилинган капитал сифатида қайтади. Кредитор даромад сифатида ссуда фоззини олади, унинг манбаи бўлиб эса, қарздор ва оила аъзоларининг меҳнати ҳисобланади.

Бозор иқтисодиёти ривожланган мамлакатларда уй-жой соҳасига жалб қилинган инвестицияларнинг аксарият қисми хусусий сектордаги жамғармалар ҳисобидан молиялаштирилган инвестицияларга тўғри келади. Шу сабабли, давлат томонидан амалга ошириладиган жамғарма сиёсати аҳолининг пул жамғармаларини турли инвестицион дастакларга ва ипотекали кредитлаш учун молиявий манба сифатида трансформация қилиш уй-жойга муваффақиятли инвестициялашнинг гарови ҳисобланади.

Ипотека кредитининг иқтисодий моҳиятини очиб беришда қиймат, талаб ва таклиф қонуларининг ипотекали кредитлаш амалиётида намоён бўлиш шакллари назардан кочирмаслик лозим. Ипотека кредити юқорида кайд қилганимиздек, қийматнинг ҳаракати сифатида ўзининг қийматига ва истеъмол қийматига эга бўлиб, унинг қиймати фозиз ставкаси шаклида намоён бўлади. Ипотека кредитлари фозиз ставкаларининг кўтарилиши улар қийматининг ошишини билдиради. Бу эса, унга бўлган талабнинг ошиши туфайли юзага келади, яъни талаб ва таклиф қонунининг ипотекали кредитлаш амалиётида намоён бўлишининг алоҳида бир шакли ҳисобланади. Шунингдек, ипотека кредитларига бўлган талабнинг камайиши ёки уй-жой таклифининг ошиши ипотека кредитларининг баҳоси пасайишига олиб келади. Бу ерда талаб ва таклиф қонунининг ипотекали кредитлаш амалиётида намоён бўлиш шакли юзага келади.

Ипотекали кредитлаш банк кредитларининг бошқа турларидан сезиларли даражада фарқланувчи мустақил кредитлаш соҳаси ҳисобланади. Мазкур фарқлар, бизнинг фикримизча, қуйидагиларда намоён бўлади:

- ипотека кредитларининг асосий қисми узок муддатлилиги;
- кредит олувчи учун муҳим ижтимоий аҳамият касб этиши;
- кредит рисқи даражасининг нисбатан пастлиги;
- кредитлашнинг махсус дастаклари қўлланилиши;
- кредитлашнинг муддатли жараёни эканлиги;
- кредит суммаси кўчмас мулкнинг қиймати, ариза берувчининг

даромади, дастлабки бадалнинг микдори, ипотека дастагини танлаш ва танланган дастакни суғурталашнинг зарурлиги ҳамда кредит олувчига берилган имтиёзлар ва субсидияларга боғлиқ равишда белгиланишидан иборат.

Германия, Буюк Британия ва Францияда ипотекали кредитлаш бир даражали моделга таянади. Ушбу моделнинг биринчи ўзига хос хусусияти шундаки, банк мижозларининг ипотека кредити бўйича берилган барча аризалари банк томонидан барча ресурс манбалари ҳисобидан, яъни банкнинг капитали, мижозларнинг депозит ҳисобрақамларидаги маблағлари, бошқа банклардан олинган кредитлар ва бошқа манбалар ҳисобидан таъминланади. Ушбу моделнинг иккинчи ўзига хос хусусияти шундаки, ипотека кредитлари бўйича фоиз ставкалари мамлакат кредит-молия бозорининг умумий ҳолатига боғлиқ бўлади. Мазкур моделнинг учинчи муҳим хусусияти унинг оддийлигидир. Бу эса, ундан молия бозорининг инфратузилмаси тўлиқ шаклланмаган ривожланаётган мамлакатларда ҳам муваффақиятли қўллаш имконини беради.

Ипотекали кредитлашнинг ушбу бир поғонали моделида ипотека кредитлари билан боғлиқ параметрлар ҳар бир банк томонидан мустақил ўрнатилади ва улар асосан икки омилдан келиб чиққан ҳолда қўлланилади. Биринчи омил бозор конъюнктурасининг ўзгариши бўлса, иккинчи омил эса, бошқа банклар томонидан рақобатнинг мавжудлиги ҳисобланади.

Аҳолининг банк тизимига ишончи паст бўлган ва узок муддатли кредитлаш ривожланмаган мамлакатларда мазкур бир поғонали ипотека кредитлаш тизими жорий этиш давлатнинг родини оширишни тақозо қилади. Давлатнинг роли оширилиши эса, давлат томонидан ипотека кредитлари бериш билан шуғулланаётган банкларни солиқ имтиёзлари ва бошқа имтиёзлар бериш йўли билан қўллаб-қувватлаш, аҳолининг банклардаги депозитларини суғурталаш орқали амалга оширилади. Жаҳон тажрибаси кўрсатишича, мазкур амалиёт ресурслардан самарасиз фойдаланиш ҳолатини юзага келтириши мумкин.

АҚШда Германия, Франция ва Буюк Британиядан фаркли ўларок, ипотека кредитлари беришнинг икки поғонали модели қўлланилади.

Икки поғонали ипотекали кредитлаш тизимида маблағлар ихтисослаштирилган операторлар орқали жалб қилинади. Бундай кредитлаш тизими икки поғонали ипотекали кредитлаш тизими, деб аталади. Унинг ўзига хос хусусиятлари қуйидагилардан иборат:

- ипотека операциялари воситачилар ҳисобланган агентликлар, банклар, инвесторлар, кредит олувчилар орқали амалга оширилади;
- ипотека кредитлари бериш учун зарур бўлган ресурслар ипотека облигацияларини фонд биржасида сотиш орқали жалб этилади;
- фонд бозорлари ривожланган ва барқарор бўлиши лозим;
- ипотека облигациялари давлат уй-жой агентликлари томонидан кафолатланади;

– бу тизимда ипотека кредитларининг риск даражаси нисбатан паст бўлади, чунки давлат агентликларининг кафиллиги мавжуд бўлади.

Ўзбекистон Республикасида 1996 йилга қадар аҳолининг индивидуал уй-жой қурилишини Халқ банки орқали кредитлаш амалиёти мавжуд эди. Халқ банкида ресурсларнинг етишмаслиги муаммоси мавжуд бўлганлиги сабабли мазкур кредитлар кичик миқдорда берилар эди.

Ўзбекистон Республикаси Президентининг 1997 йил 24 мартдаги №ПФ-1739-сонли «Ўзбекистон Республикасида уй-жой қурилишида ислохотларни чуқурлаштириш чора-тадбирлари тўғрисида»ги Фармонида мувофиқ, «Уйжойжамғармабанк» томонидан Тошкент шаҳрида ва республикамизнинг қатор шаҳарларида аҳолининг пул маблағларини жалб қилиш асосида уй-жой қурилишини кредитлаш амалга оширила бошланди. Ушбу «Уйжойжамғармабанк» 2005 йилга қадар уй-жойни молиялаштирадиган ягона кредит институти эди.

Аҳолини уй-жой харид қилиши учун давлат бюджети ҳисобидан кредитлаш қуйидаги шартлар асосида амалга оширилди:

– уй-жой қийматининг 20 фоизи миқдорида мижоз жамғарма ҳисобрақамига пул қўяди;

– уй-жой қийматининг 30 фоизи миқдорида мижозга имтиёзли кредит берилади;

– уй-жой қийматининг 50 фоизи Давлат бюджети маблағлари ҳисобидан копланди.

1997 йилнинг ўрталаридан бошлаб «Уйжойжамғармабанк»ка Тошкент шаҳрининг нуфузли туманларида жойлашган квартираларни тижорат асосида, яъни Давлат бюджетининг маблағлари ҳисобидан қийматининг 50 фоизини копламасдан сотиш ҳуқуқи берилди.

«Уйжойжамғармабанк»нинг уй-жой бозорини кредитлаш соҳасидаги фаолиятини ижобий баҳолаш мумкин. Чунки, 1996 йилдан 2006 йилга қадар «Уйжойжамғармабанк» томонидан ҳаммаси бўлиб, 13,8 млрд. сўм миқдорида ипотека кредити берилди, умумий майдони 800 минг квадрат метр бўлган 7 мингдан ортиқ квартира фойдаланишга топширилди. Қатор объектив сабабларга қўра, банкнинг буюртмасига асосан қурилатган уйларга бўлган талаб кескин пасайиб кетди. Фикримизча, бунинг асосий сабаблари сифатида қуйидагиларни кўрсатиш мумкин:

– уй-жой қурилиши учун зарур бўлган ресурсларнинг етишмаганлиги;

– берилаётган ипотека кредитлари баҳосининг юқори эканлиги, кредитларнинг йиллик фоиз ставкаси 18 фоизгача кўтарилиб кетганлиги;

– қурилиш материаллари нархи ошганлиги сабабли, қурилган уй-жойнинг иккиламчи бозордаги нархидан юқори бўлиши;

– бюджетдан ажратилаётган маблағларнинг миқдори йилдан-йилга камайиб борди ва ўртача йилига 2 млрд. сўмни ташкил қилди.

2008 йилнинг 1 январь ҳолатига келиб, республикамизнинг 12 та тижорат банкида ипотекали кредитлаш амалиёти мавжуд бўлиб, улар томонидан берилган ипотека кредитларининг асосий қисми 5 тижорат банки – «Ипотекабанк», ТИФ Миллий банки, «Асакабанк», «Капиталбанк» ва Халқ банкнинг ҳиссасига тўғри келмоқда⁸. Шу сабабли, биз, қуйида «Ипотекабанк» ва Халқ банки ипотека кредитларининг брутто кредитлар ҳажмидаги салмоғини таҳлил қиламиз.

1-жадвал

**«Уйжойжамғармабанк» («Ипотекабанк») томонидан берилган
ипотека кредитларининг брутто кредитлар ҳажмидаги салмоғи⁹**
(фонз ҳисобиди)

Кўрсаткичлар	2001 й.	2002 й.	2003 й.	2004 й.	2005 й.	2006 й.	2007 й.	2008 й.
Брутто кредитлари	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Ипотека кредитларининг брутто кредитлари ҳажмидаги салмоғи	8,3	5,2	1,1	0,9	0,9	3,8	4,1	14,6

1-жадвал маълумотлари кўрсатишича, 2001-2005 йилларда «Ипотекабанк» томонидан берилган ипотека кредитларининг банк брутто кредитлари ҳажмидаги салмоғи пасайиш тенденциясига эга бўлди. Ушбу ҳолат, биринчидан, 1996 йилдан бошлаб то 2001 йилгача «Уйжойжамғармабанк» солиқлар ва мажбурий тўловлар тўлашдан озод қилинди, бу эса, банкнинг молиявий ҳолати яхшиланишига ва ресурс базасининг мустаҳкамланишига олиб келди; иккинчидан, 1996-2002 йилларда аҳолининг уй-жой сотиб олиш мақсади учун ажратилган ипотека кредитларининг 50 фоизи Давлат бюджети маблағлари ҳисобидан қoplanар эди. уй-жой баҳосининг 20 фоизи эса, аҳоли томонидан банкка бадал сифатида қўйилар эди.

2005 йилдан бошлаб, мамлакатимизда уй-жой қурилиши ва бозорини янада ривожлантириш мақсадида қатор Президент фармонлари ва Вазирлар Маҳкамасининг қарорлари қабул қилинди. Бу эса, ўз навбатида, «Уйжойжамғармабанк» ва «Заминбанк»ларнинг бирлашуви туфайли Акционерлик-тижорат ихтисослаштирилган «Ипотекабанк»нинг вужудга келишига, ипотекани қўллаб-қувватлаш давлат жамғармасининг яратилишига ва пировард натижада, «Ипотекабанк» орқали берилаётган ипотека кредитлари ҳажмининг ошишига олиб келди. Натижада, 2008 йилда

⁸Ўзбекистон Республикаси Марказий банкнинг статистик маълумотлари асосида муаллиф томонидан ҳисобланган.

⁹АТИБ «Ипотекабанк»нинг баланс маълумотлари асосида муаллиф томонидан ҳисобланган.

ипотека кредитларининг брутто кредитлар ҳажмидаги салмоғи барқарор суръатларда 13,7 фоизга ошди.

2001-2004 йилларда «Уйжойжамгармабанк»да («Ипотекабанк») уй-жойни таъмирлаш ва қуриш мақсадларига ипотека кредити бериш амалиёти мавжуд бўлмаган. 2005 йилга келиб, ушбу мақсадлар учун ипотека кредити бериш бошланди. Бу эса, ипотекали кредитлаш амалиёти энди шаклланаётганлигидан далолат беради.

«Ипотекабанк» томонидан уй-жой сотиб олиш мақсадида берилган ипотека кредитлари миқдори 2001-2005 йилларда бекарор бўлди. Ушбу тоифадаги ипотека кредитларининг ҳажми 2005 йилда кескин камайиб, 2001 йилга нисбатан аниги 23,6 фоизни ташкил этди.

2-жадвал

ДТ Халқ банки томонидан берилган ипотека кредитларининг брутто кредитлар ҳажмидаги салмоғи¹⁰

(фоиз ҳисобида)

Кўрсаткичлар	2001 й.	2002 й.	2003 й.	2004 й.	2005 й.	2006 й.	2007 й.	2008 й.
Брутто кредитлари	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Ипотека кредитларининг брутто кредитлари ҳажмидаги салмоғи	19,4	6,5	7,7	5,1	3,1	4,1	4,4	11,8

2-жадвал маълумотларидан кўринадики, Халқ банкида 2003-2005 йилларда ипотека кредитларининг брутто кредитлар ҳажмидаги салмоғи пасайиш тенденциясига эга бўлган. Бу эса, ипотекали кредитлаш амалиётини ривожлантириш нукта-назаридан салбий ҳолат ҳисобланади. 2-жадвал маълумотларидан маълум бўладики, Халқ банкида 2005-2008 йилларда мазкур кўрсаткичнинг ўсиш тенденцияси кузатилган. Шунингдек, 2007 йилда 2001, 2002, 2003, 2004 йиллардаги даражага эришилмаганлиги Халқ банкнинг ипотекали кредитлаш амалиётининг амалдаги ҳолатини талаб даражасида эмаслигидан далолат беради.

2001-2007 йилларда Халқ банки томонидан уй-жой қуриш мақсадида берилган ипотека кредитларининг ҳажми бекарор кўринишга эга бўлган. Масалан, 2005 йилда ушбу мақсад учун берилган кредитлар 2001 йилдагига нисбатан 36,3 фоизга ўсган. Лекин, шу билан бирга, уй-жойни таъмирлаш мақсади учун берилган кредитлар миқдори мазкур даврда кескин пасайган.

Ўзбекистон Республикаси Президенти И.А. Каримовнинг ташаббуси билан ташкил этилган «Ипотека кредити беришни қўллаб-қувватлаш» жамғармаси (ИКБҚҚЖ) маблағлари ҳисобидан аҳолига уй-жой сотиб олиш учун имтиёзли 5 фоизли кредитлар ажратиш кўзда тутилган эди. Лекин, бу жиҳат имтиёзли кредитлар бериш ипотека кредити билан шўғулланувчи

¹⁰ ДТ «Халқ» банкнинг баланс маълумотлари асосида муаллиф томонидан ҳисобланган

банкларнинг молиявий ҳолатига салбий таъсир қилади. Иккинчи томондан эса, аҳолининг салмоқли қисми бозор ставкаларида ипотека кредитлари олиш имконига эга эмас. Ушбу муаммони ҳал қилиш республикамизда ипотекали кредитлаш амалиётини такомиллаштириш йўлидаги муҳим қадам бўлади. Президентимиз И.А. Каримовнинг «Уй-жой қурилиш ва уй-жой бозорини янада ривожлантириш чора-тадбирлари тўғрисида»ги қарорига ушбу муаммо ўз ечимини топти. Мазкур қарорга мувофиқ, жамғарма томонидан банклараро бозордан жалб қилинган маблағлар учун тўланадиган фойз ставкаси билан имтиёзли ипотека кредити фойз ставкаси ўртасидаги салбий маржа қоплаб бериллади.

Тижорат банкларининг ипотекали кредитлаш амалиётини ривожлантиришнинг зарурий шартларидан бири уларнинг етарли даражада ресурс базасига эга эканлиги ҳисобланади.

3-жадвал
«Ипотекабанк» («Уйжойжамғармабанк») депозит базасининг таркиби ва динамикаси¹¹

(Фойз ҳисобида)

Кўрсаткичлар	2002 й.	2003 й.	2004 й.	2005 й.	2006 й.	2007 й.	2008 й.	2008 й.да 2002 й.га нисбатан ўзгариши, ф.п.
Талаб қилиб олинadиган депозитлар	84,1	84,2	76,2	76,1	81,1	74,4	69,4	-14,7
Жамғарма депозитлари	1,2	2,4	1,7	2,8	6,2	6,0	6,3	5,1
Муддатли депозитлар	14,7	13,4	22,1	21,1	12,7	19,6	24,3	9,6
Депозитлар - жами	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	x

3-жадвал маълумотлари кўрсатишича, 2002-2008 йилларда талаб қилиб олинadиган депозитларнинг брутто депозитлар ҳажмидаги салмоғи 14,7 фойзли пунктга пасайган. Ушбу пасайиш жамғарма депозитларининг брутто депозитлар ҳажмидаги салмоғининг мазкур даврда 5,1 фойзли пунктга, муддатли депозитлар салмоғининг эса, 9,6 фойзли пунктга ошиши ҳисобига юз берган. Бу эса, банкнинг депозит базаси мустаҳкамлигини ошириш нуқтаи-назаридан ижобий ҳолат ҳисобланади. Лекин, 2006 йилда муддатли депозитларнинг брутто депозитлар ҳажмидаги салмоғи 2002 йилга нисбатан 2,0 фойзли пунктга, 2005 йилга нисбатан эса, 8,4 фойзли пунктга пасайган. Бу эса, «Ипотекабанк» депозит базасининг мустаҳкамлигига салбий таъсир кўрсатувчи ҳолат ҳисобланади.

¹¹ АТИБ «Ипотекабанк» баланс маълумотлари асосида муаллиф томонидан ҳисобланган.

Тадқиқотлар кўрсатишича, 2008 йилда талаб қилиб олинadиган депозитларнинг брутто депозитлар ҳажмидаги салмоғи 69,4 фоизни ташкил этди. Бу эса, «Ипотекабанк» депозит базасининг етарли эмаслигидан dalolat беради. Халқаро таъмирлаш ва тараққиёт банки экспертларининг тавсиясига кўра, тижорат банкларида талаб қилиб олинadиган депозитларнинг брутто депозитлар ҳажмидаги салмоғи 30 фоиздан ошмаслиги керак. Ушбу кўрсаткичнинг амалдаги даражаси қанчалик юқори бўлса, тижорат банкнинг ресурс базаси шунчалик заиф, пассивларининг бекарорлик даражаси шунчалик юқори бўлади.

Республикамызда ипотека қимматли қозғалари бозорининг мавжуд эмаслиги тижорат банкларига қимматли қозғалар бозоридан ресурслар жалб қилиш йўли билан ипотекали кредитлаш амалиётини молиялаштириш имконини бермайди. Бундай шароитда ипотекали кредитлаш амалиётини молиявий манбалар билан таъминлашда тижорат банкларининг депозит базаси муҳим ўрин тутadi. Шу сабабли, ипотекали кредитлаш амалиётига эга бўлган тижорат банкларининг депозит базаси тахлилини чуқурлаштириш мақсадида Давлат-тижорат Халқ банкнинг депозит базаси таркиби ва динамикасини тахлил қиламыз.

4-жадвал

Давлат-тижорат Халқ банки депозит базасининг таркиби ва динамикаси¹²

(фоиз ҳисобида)

Кўрсаткичлар	2002 й.	2003 й.	2004 й.	2005 й.	2006 й.	2007 й.	2008 й.	2008 й. да 2002 й. га нисбатан ўзгариши, ф.п.
Талаб қилиб олинadиган депозитлар	79,7	51,4	64,6	54,5	40,9	38,4	38,8	-40,9
Жамғарма депозитлари	9,7	37,3	21,5	13,9	22,6	8,8	13,3	3,6
Муддатли депозитлар	10,6	11,3	13,9	31,6	36,5	52,8	47,9	37,3
Депозитлар – жами	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	x

4-жадвал маълумотларидан кўринадики, Халқ банкида талаб қилиб олинadиган депозитларнинг брутто депозитлар ҳажмидаги салмоғи кескин пасайган. Ушбу пасайиш муддатли депозитларнинг брутто депозитлар ҳажмидаги салмоғининг юқори суръатда (37,3%) ўсганлиги билан изоҳланади ва Халқ банки депозит базасининг мустаҳкамланганлигидан dalolat беради. Шунингдек, тахлил қилинган даврда жамғарма

¹² Халқ банкнинг баланс маълумотлари асосида муаллиф томонидан ҳисобланган.

депозитларининг брутто депозитлар ҳажмидаги салмоғининг ўсиш суръати кузатилди.

Жамғарма депозитлари юридик шахсларнинг муддатли депозитларига нисбатан тижорат банклари учун арзон ресурс манбаи ҳисобланади. Яъни, уларга тўланадиган фоизларнинг ставкаси муддатли депозитларга тўланадиган фоизларнинг ставкасига нисбатан одатда сезиларли даражада паст бўлади. Республикамиз тижорат банкларининг ресурс базасини заифлиги, мамлакатимизда ипотека қимматли қоғозлари, аҳоли даромадлари ва уй-жой баҳолари ўртасида номутаносибликнинг мавжудлиги ипотекали кредитлаш амалиётига янгича ёндашувни тақозо этади.

Ўзбекистон Республикаси Президенти И.А. Каримов «Жаҳон молиявий-иқтисодий инқирози, Ўзбекистон шароитида уни бартараф этиш йўллари ва чоралари» асарида банкларнинг ипотекали кредитлаш амалиётини янада такомиллаштириш, биринчи навбатда, қишлоқ жойларда уй-жой қурилишини кредитлашни ривожлантиришнинг мақсадга мувофиқлигини асослаб берди. Ушбу асарда, қишлоқ жойларда уй-жой қурилиши ҳажмини ошириш, мавжуд инфратузилмани кенгайтириш учун қишлоқ қурилиши бўйича ҳудудий бўлимларга эга ихтисослашган банк ташкил этиш масаласини кўриб чиқиш мақсадга мувофиқдир, деб таъкидланади¹³.

Мамлакатимиз Президентининг мазкур асарида қишлоқ жойларда уй-жой қурилишини кредитлашни ривожлантириш бўйича белгилаб берилган вазифалардан келиб чиққан ҳолда, Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2009 йил 30 мартдаги ПҚ-1083-сонли «Қишлоқ қурилиш банк» акциядорлик-тижорат банкни ташкил этиш тўғрисида»ги қарорига мувофиқ, Ўзбекистон Республикаси Молия вазирлиги ва Тикланиш ва тараққиёт жамғармаси томонидан ушбу банкнинг устав капиталини шакллантириш учун ажратиладиган маблағлар тасдиқланган намунавий лойиҳалар бўйича яқка тартибдаги уй-жой қурилишини молиялаштиришга мақсадли тарзда йўналтирилади. Бу эса, ипотека кредитлари ҳажмини сезиларли даражада ошишига олиб келади.

Тадқиқот ишида республикада ипотекали кредитлашнинг икки поғонали тизимини яратишнинг мақсадга мувофиқлиги асосланди.

Ипотекали кредитлаш амалиётини давлат томонидан молиявий қўллаб-қувватлаш бир вақтнинг ўзида икки вазифани, яъни аҳоли учун ипотека кредитларининг мақбул фоиз ставкаларини таъминлаш ва ипотека кредитлари бераётган банкларнинг молиявий ҳолатига нисбатан салбий таъсирни юзага келтирмаслик вазифасини бажаришни кўзда тутади.

¹³Каримов И.А. Жаҳон молиявий-иқтисодий инқирози, Ўзбекистон шароитида уни бартараф этишнинг йўллари ва чоралари. – Тошкент: Ўзбекистон, 2009. – Б. 44.



1-расм. Икки поғонали ипотекали кредитлаш тизимида ипотекани давлат томонидан қўллаб-қувватлаш механизми

3. ХУЛОСА

Тадқиқот жараёнида куйидаги илмий таклиф ва амалий тавсиялар ишлаб чиқилди:

1. Ипотека кредитининг иктисодий категория эканлиги корхоналар, давлат ва хусусий секторга мансуб иктисодий муносабатлар субъектлари капиталларининг ҳаракати, пул шаклидаги капиталнинг доиравий айланиши натижасида юзага келадиган бўш капиталнинг миқдори билан унга бўлган эҳтиёж ўртасидаги қарама-қаршиликнинг мавжудлиги, истеъмол хусусиятига эга эканлиги, кредитни беришда кредитор ссуда капиталига бўлган эгаллик ҳуқуқини сақлаб қолиши каби ҳолатларда намоён бўлади. Шу билан бирга, ипотекали кредитлаш банк кредитларининг бошқа турларидан фаркланувчи мустакил кредитлаш соҳаси ҳисобланади ва мазкур фарқлар ипотека кредитлари аксарият қисмининг узоқ муддатлилиги, кредит олувчи учун муҳим ижтимоий аҳамият касб этиши, кредит rischi даражасининг нисбатан пастлиги, кредитлашнинг махсус дастаклари қўлланишида намоён бўлади.

2. Ипотекали кредитлаш амалиётининг ҳуқуқий асосларини такомиллаштириш зарур. Бунинг учун, фикримизча, фуқаро яшаб турган уй-жойни ипотека кредити учун гаров сифатида олишнинг мумкинлигини қонун ҳужжатларида расмийлаштириш зарур. Бусиз ипотека кредити ҳажмини кескин ошириш, иккиламчи уй-жой бозоридаги баҳолар барқарорлигига эришиш мумкин эмас.

Шунингдек, уй-жойнинг бозор баҳосини аниқлашда қўлланилаётган мавжуд усуллар унинг реал қийматини баҳолаш имконини бермайди. Бунда сотувчи ҳам, харидор ҳам кам солиқ тўлаш мақсадида олди-сотди шартномасида уй-жой баҳосини иложи борича арзон қилиб кўрсатишга ҳаракат қилади. Шунинг учун, аксарият ҳолларда уй-жойнинг бозор баҳоси сифатида унинг инвентар қиймати кўрсатилмоқда. Сотувчи бундай шароитда катта рискка дучор бўлади, яъни мулкни сотишнинг қонунийлиги масаласида мунозара пайдо бўлиб қолган тақдирда сотиб олувчи юридик жихатдан фақат шартномада кўрсатилган суммани талаб қила олади. Аммо, шартномада кўрсатилган сумма уй-жой учун ҳақиқатда тўланган суммадан 10-15 марта кам бўлади. Демак, бундай шароитда сотувчи катта миқдордаги пул маблағидан айрилиб қолиши мумкин. Шунинг учун ҳам, уй-жойнинг бозор баҳосини тўғри аниқлашни тартибга солувчи алоҳида меъёрий ҳужжатлар қабул қилиш лозим.

3. Мамлакатда уй-жой қурилишини молиявий жихатдан рағбатлантириш чораларини кўриш лозим. Ўтган вақт мобайнида уй-жой қурилиши ҳажмининг қисқариши, аҳоли пул даромадлари миқдорининг ўсиши, хорижий мамлакатлардан келаётган пул ўтказмалари ҳажми ортиши уй-жой баҳоларининг кескин ўсишига сабаб бўлди. Биргина 2006 йилда хорижий мамлакатларда меҳнат қилаётган фуқароларимиз пул ўтказмалари миқдори 1364,9 млн. АҚШ долларини ташкил қилди, 2007 йилда эса, унинг миқдори 2 млрд. АҚШ долларидан ошди¹⁴. Бунинг устига, аҳолининг пуллик даромадлари 2008 йилда 2007 йилга нисбатан 34,1 фоизга ўсди¹⁵. Бунинг натижасида, уй-жой объектларига нисбатан юқори талаб юзага келди. Мазкур талабни қондириш уй-жой қурилиши ҳажмини юқори даражада оширишни тақозо қилади. Бу эса, уй-жой қурилишини давлат томонидан молиявий рағбатлантириш заруриятини юзага келтиради.

Айни вақтда, жаҳон молиявий инкирози сабабли, хорижий мамлакатларда меҳнат қилаётган фуқаролардан келаётган пул ўтказмалари миқдорининг камайиш хавфи борлигини унутмаслик лозим. Чунки, инкироз натижасида дунёнинг кўплаб мамлакатларида ишсизлик кучайиб, иш кучига бўлган талаб пасаймоқда.

Фикримизча, уй-жой қурилиши ҳажмини ошириш мақсадида уй-жой қуриш учун ер майдонлари ажратилган ҳудудлардаги муҳандислик-коммунал инфратузилмани яратиш билан боғлиқ бўлган барча харажатлар давлат бюджетидан ёки махсус ташкил этилган давлат мақсадли пул фонди маблағлари ҳисобидан молиялаштирилиши лозим. Бундан ташқари, аҳолига уй-жой қуриш мақсади учун ажратилаётган ер майдонларини сотиш жараёни ошқора, очик бўлиши лозим.

¹⁴ Влияние денежных переводов на экономику Узбекистана. Центр экономических исследований. – Ташкент, 2008. – С.6

¹⁵ Основные показатели социально-экономического развития Республики Узбекистан за 2008 год. Бюллетень Госкомстата Республики Узбекистан. – Ташкент, 2009. – С.37.

4. Фикримизча, Ўзбекистон Республикаси шароитида ипотекали кредитлашнинг икки поғонали тизимини яратиш мақсадга мувофиқ ҳисобланади. Ипотекали кредитлашни қўллаб-қувватлаш мақсадида ташкил этилган Фонд маблағлари тижорат банкларини ипотека кредитлари бериш мақсадида қайта молиялашга йўналтирилиши лозим.

Тижорат банклари ипотека кредитларини миқозлар учун қулай бўлган фоиз ставкаларида берадилар. Ундан кейин ипотека кредитлари Фонд томонидан сотиб олиниши мумкин. Фонд эса, ипотека мажбуриятлари таъминоти асосида ипотека облигациялари чиқаради. Мазкур ипотека мажбуриятлари бўйича дефолт ҳолати юзага келганда давлат кафолати мавжуд бўлиши лозим. Банклар томонидан ипотека кредитлари бўйича ўрнатиладиган фоиз ставкалари Фонднинг ипотека облигациялари бўйича белгиланган фоиз ставкаларига асосланиши ва ундан 4,5 фоизгача юқори бўлиши лозим. 4,5 фоиз дейишимизнинг сабаби шундаки, халқаро банк амалиётида Халқаро таъмирлаш ва тараққиёт банки экспертларининг тавсияси билан соф фоизли маржанинг меъёрий даражаси 4,5 % ҳисобланади. Давлат аҳолининг жуда кам даромадли қатламлари учун бериладиган ипотека кредитларининг фоиз ставкаларини субсидиялаши мумкин. Аммо субсидиялаш манзилли мақсадга йўналтирилган ва аҳолининг кам даромадли қатламига берилиши лозим.

5. Ўзбекистон Республикасида аҳолининг кам таъминланган қатламларига бериладиган ипотека кредитларини Давлат бюджети ва маҳаллий бюджетларнинг маблағлари ҳисобидан субсидиялаш тизимини жорий этиш лозим.

Фикримизча, фоиз ставкаларини субсидиялаш мақсадида бериладиган пул маблағлари Молия вазирлиги томонидан тўғридан-тўғри аҳолининг кам таъминланган қатламларига кредит берган тижорат банкларига берилиши лозим. Шунингдек, аҳолининг кам таъминланган қатламларига ипотека кредитлари беришда кредитланаётган уй-жойнинг ўзи гаров сифатида олинishi лозим. қўшимча гаров объектлари талаб қилинмаслиги лозим. Чунки, аҳолининг мазкур тоифасида кредит учун гаров сифатида тақдим этиш мумкин бўлган мол-мулк, қимматли қоғоз ва бошқа гаров объектлари мавжуд эмас. Аҳолининг кам таъминланган қатламларига бериладиган кредитларнинг фоиз ставкалари маҳаллий бюджетларнинг маблағлари ҳисобидан субсидиялаштирилиши лозим. Бунинг сабаби шундаки, биринчидан, ипотека кредитлари бериш жараёни уй-жой бозорининг фаолияти билан бевосита боғлиқ, бу эса, ўз навбатида, минтақавий хусусиятга эга; иккинчидан, уй-жой қурилишига таъсир қилувчи ташқи омиллар ҳам минтақавий характерга эга; учинчидан, аҳолини ижтимоий ҳимоя қилиш маҳаллий ҳокимият органларининг ижтимоий функцияси ҳисобланади.

6. Ипотека кредитларининг молиявий ресурслар таъминоти барқарорлигини ошириш мақсадида ипотекали кредитлаш амалиётига эга

бўлган тижорат банкларининг ресурс базасини мустахкамлаш чораларини кўриш лозим. Бунинг учун, фикримизча, биринчидан, қўшимча капитал таркибидаги жорий йилнинг соф фойдасини асосий капитал таркибига киритиш мақсадга мувофиқдир. Иккинчидан, тижорат банклари томонидан берилган ипотека кредитлари суммаси миқдордаги муддатли депозитлар Марказий банкнинг мажбурий захира талабномасидан озод қилиниши лозим. Бунинг натижасида ипотекали кредитлаш амалиётига эга бўлган тижорат банкларининг депозит базасининг миқдори ва барқарорлик даражаси ошади, уларнинг ликвидлигини ошириш учун имконият яратилади.

7. Халқаро Базел қўмитасининг «Базел–II» стандартида кўзда тутилган ипотека кредитларини рискка тортиш бўйича янги талабларни Ўзбекистон Республикаси ипотекали кредитлаш амалиётига жорий қилиш лозим. Ушбу тадбирни республикамыз банк амалиётига жорий этилиши натижасида тижорат банкларининг ипотека кредитлари билан боғлиқ бўлган кредит rischi даражаси камаяди ва банкларнинг ипотека кредитлари беришдан манфаатдорлиги ошади.

Базел–II талаблари бўйича ипотека кредитларининг риск даражаси 35 фойз қилиб белгиланган. Амалдаги Базел стандарти бўйича эса, ипотека кредитларининг риск даражаси 50 фойзни ташкил этади. Жаҳон амалиёти кўрсагишича, Базел–II талаблари бўйича ипотека кредитларининг риск даражасини 35% даражасида белгилаш учун ипотека кредитлари биринчи тоифали гаров объектлари билан таъминланган бўлиши лозим. Республикамызда эса, ипотека кредитларини биринчи тоифали гаров объектлари билан таъминлаш имконияти мавжуд.

4. ЭЪЛОН ҚИЛИНГАН ИШЛАР РЎЙХАТИ

1. Алимардонов И.М. Ипотекали кредитлашнинг меъёрий асослари // Бозор, пул ва кредит. – Тошкент, 2006. – №6. – Б. 11-12.

2. Алимардонов И.М. Ипотекали кредитлашни ривожлантириш омиллари // Бозор, пул ва кредит. – Тошкент, 2007. – №5. – Б. 11-12.

3. Алимардонов И.М. Кредит муносабатларида ипотека кредитларининг тутган ўрни // Ипотечное кредитование: международный опыт, проблемы и перспективы развития: Материалы международной научно-практической конференции. – Ташкент, Молия. 2006. – С. 98-100.

4. Алимардонов И.М. Ўзбекистонда аҳолини ипотекали кредитлашнинг муаммоли масалалари // Мустақиллик йилларида Ўзбекистон Республикаси Банк-молия тизимининг ривожланиши: Халқаро илмий-амалий конференция материаллари.– Тошкент, Молия. 2006. – Б.128.

5. Алимардонов И.М. Актуальные проблемы развития ипотечного кредитования в Узбекистане // Развитие розничного банковского бизнеса: Материалы международной научно-практической конференции. – Ташкент, Молия. 2007. – С. 120-122.

6. Алимардонов И.М. Ипотека кредитининг кредит муносабатлари тизимидаги ўрни // Дальнейшее углубление реформ в банковско-финансовой системе Узбекистана: Материалы международной научно-практической конференции. – Москва, 2007. – С. 245-247.

7. Алимардонов И.М. Ўзбекистонда ипотекали кредитлаш амалиётининг шаклланиши ва ривожланиши // Иқтисодиёт ва таълим. – Тошкент, 2008. – №2. – Б. 120-122.

**Иқтисод фанлари номзоди илмий даражасига талабгор
И.М. Алимардоновнинг 08.00.07 – «Молия, пул муомаласи ва кредит»
ихтисослиги бўйича «Ўзбекистонда ипотекали кредитлашни
ривожлантириш истиқболлари» мавзусидаги диссертациясининг
РЕЗЮМЕСИ**

Таянч сўзлар: ипотека, ипотека фонди, ипотека кредити, ипотека облигациялари, депозит базаси, талаб килиб олинadиган депозит, жамғарма депозити, муддатли депозит, гаров объекти, кредит тўлови қобилияти, кредит rischi, кредитлаш амалиёти, қайта молиялаш, уй-жой баҳоси, фойз ставкаси, фойз маржаси, субсидия.

Тадқиқот объектлари: республикамизда ипотекали кредитлаш билан шуғулланаётган тижорат банклари фаолияти.

Ишнинг мақсади: Ўзбекистонда ипотекали кредитлашни барқарор ривожлантиришга қаратилган илмий тақлиф ва амалий тавсиялар ишлаб чиқиш.

Тадқиқот методлари: илмий абстрактлаштириш, индукция, дедукция, омили ва трендли таҳлил, қиёсий ва таркибий таҳлил, молиявий коэффицентлар.

Олинган натижалар ва уларнинг янгилиги: ипотека кредитининг кредит муносабатлари тизимида тутган ўрни аниқланган; тараққий этган мамлакатларнинг ипотекали кредитлашни ривожлантиришдаги илгор тажрибаларидан республикамиз амалиётида ижодий фойдаланиш юзасидан илмий хулоса ва тавсиялар шакллантирилди; Ўзбекистонда ипотекали кредитлашни ривожлантириш билан боғлиқ бўлган муаммолар аниқланди ва уларни ҳал этишга қаратилган чора-тадбирлар тизими ишлаб чиқилди; республикамизда икки поғонали ипотекали кредитлаш тизимини жорий этишнинг мақсадга мувофиқлиги асосланди; ипотека облигациялари бўйича давлат қафиллиги ва солиқ имтиёзларини жорий этиш тақлифи асосланди.

Амалий аҳамияти: Тадқиқот натижасида олинган назарий ва амалий хулосалар Ўзбекистон Республикаси тижорат банкларининг фаолиятида, шу жумладан, «Ипотекабанк» фаолиятида, ипотекали кредитлаш амалиётини такомиллаштириш тадбирларини ишлаб чиқишда қўллаш мумкин.

Татбиқ этиш даражаси ва иқтисодий самарадорлиги: Диссертациянинг хулоса ва натижалари Ўзбекистон Республикаси АТИБ «Ипотекабанк» томонидан амалиётга татбиқ этиш учун қабул қилинган. Тадқиқот материалларидан олий ўқув юртларида «Пул, кредит ва банklar», «Банк иши» курслари ўқув дастурларини такомиллаштириш ва ўқитиш жараёнида фойдаланиш мумкин.

Қўлланиш соҳаси: тижорат банклари, олий ўқув юртлари.

РЕЗЮМЕ

диссертации И.М. Алимардонова на тему: «Перспективы развития ипотечного кредитования в Узбекистане» на соискание учёной степени кандидата экономических наук по специальности 08.00.07 – «Финансы, денежное обращение и кредит».

Ключевые слова: ипотека, ипотечный фонд, ипотечный кредит, ипотечные облигации, депозитная база, депозит до востребования, сберегательный депозит, срочный депозит, объект залога, кредитоспособность, кредитный риск, практика кредитования, рефинансирование, цена жилья, процентная ставка, процентная маржа, субсидия.

Объекты исследования: деятельность коммерческих банков занимающихся ипотечным кредитованием.

Цель работы: разработка научных предложений и практических рекомендаций, направленных на устойчивое развитие ипотечного кредитования в Республике Узбекистан.

Методы исследования: научная абстракция, индукция, дедукция, факторный и трендовый анализ, сравнительный и структурный анализ, финансовые коэффициенты.

Полученные результаты и их новизна: определено место ипотечного кредита в системе кредитных отношений; сформулированы научные выводы и рекомендации по использованию опыта индустриально развитых стран мира в области развития ипотечного кредитования; выявлены проблемы, связанные с развитием ипотечного кредитования в Узбекистане и разработаны системы мероприятий, направленные на их решение; аргументирована целесообразность введения двухуровневой системы ипотечного кредитования в Узбекистане; обоснованы предложения по внедрению государственной гарантии и налоговых льгот по ипотечным облигациям.

Практическая значимость: разработанные научные предложения и практические рекомендации могут быть использованы в деятельности коммерческих банков Республики Узбекистан, в том числе в деятельности «Ипотекабанк», в разработке мер по совершенствованию практики ипотечного кредитования.

Степень внедрения и экономическая эффективность: ряд научных предложений и практических рекомендаций автора приняты для внедрения в практическую деятельность АКСБ «Ипотекабанк», результаты исследования могут быть использованы в совершенствовании учебных программ курсов: «Деньги, кредит и банки», «Банковское дело» и в процессе преподавания в высших учебных заведениях.

Область применения: коммерческие банки, высшие учебные заведения.

RESUME

thesis of I.M. Alimardonov on the scientific
degree competition of the candidate of economic
science, on Specialty 08.00.07 → «Finance, monetary circulation and credit»
subject: «Prospective of development mortgage crediting in Uzbekistan»

Key words: mortgage, mortgage fund, mortgage loan, mortgage bonds, deposit basis, demand deposit, savings deposit, time deposit, object of mortgage, creditworthiness, credit risk, practice of loan granting, refinancing, price of the property, interest rate, interest margin, subsidy.

Subjects of the research: Commercial banks of the Republic of Uzbekistan, engaged in mortgage crediting.

Aim of the research: Elaboration of scientific proposals and practical recommendations, aimed on stable development mortgage crediting in the Republic of Uzbekistan.

Methods of research: scientific abstraction, induction, deduction, factor and trend analysis, comparative and structural analysis, financial coefficients methods.

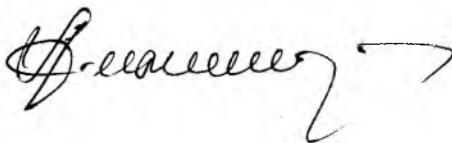
The results achieved and their novelty: place of mortgage loan in credit relations was proved; scientific conclusions and recommendations on beneficial application the experience of industrially developed countries in the field of development mortgage loans were formulated; challenges related to development mortgage crediting in Uzbekistan were identified and created the system to solve them; advisability of introduction two-level mortgage crediting was proved; proposals on introduction state guarantees and tax privileges on mortgage bonds were proved.

Practical value: developed scientific proposals and practical recommendations in dissertation work can be applied in activity of commercial banks, as, in activity of «Ipotekabank», in elaboration the measures on improving the practice of mortgage crediting.

Degree of embed and economic effectivity: row of scientific proposals and practical recommendations of the author were applied for introduction in practical activity of «Ipotekabank», results of research can be applied in Higher Education Institutions' curriculum: «Money, credit, banks», «Banking».

Field of application: Commercial banks, higher education institutions.

Тадкикотчи:



Босишга рухсат этилди	17.06.09
Қоғоз бичими	30x42
Ҳисоб-нашр табоғи	1,75 б.т.
Адади	100
Буюртма	№ 99

**Тошкент Молия институти босмахонасида
ризография усулида чоп этилди. 100084, Тошкент
Кичик халқа йўли, 7-уй**