



MILLIY IPOTEKA BOZORIDAGI LOYIHALARNI MOLIYALASHTIRISHDA OSIYO TARAQQIYOT BANKI MABLAG‘LARIDAN SAMARALI FOYDALANISH

Firdavs Abobov

*O‘zbekiston Respublikasi
Bank-moliya akademiyasi tinglovchisi*

Sherzod Kenjayev

*O‘zbekiston Respublikasi
Bank-moliya akademiyasi tinglovchisi*

Hozirgi kunda respublikamizdagi deyarli barcha tijorat banklari o‘z mijozlariga ipoteka kreditlarini taqdim etishmoqda. O‘zbekistonda tijorat banklari tomonidan uy-joy ipoteka kreditlarining berilishi O‘zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 2007 yil 3 yanvardagi 2-sonli qarori bilan tasdiqlangan “Uy-joy qurilishiga, uni rekonstruktsiya qilishga va sotib olishga ipoteka krediti berish to‘g‘risida”gi Nizomga muvofiq amalga oshirilmoqda. Bugungi kunda yuqoridagi Nizom, "Ipoteka to‘g‘risida"gi O‘zbekiston Respublikasi Qonuniga, O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining 2016 yil 21 oktyabrdagi “2017 — 2021 yillarda qishloq joylarda yangilangan namunaviy loyihalar bo‘yicha arzon uy-joylar qurish dasturi to‘g‘risida” PQ-2639-son Qarori hamda 2016 yil 22 noyabrdagi “2017-2020-yillarda shaharlarda arzon ko‘p kvartirali uylarni qurish va rekonstruktsiya qilish dasturini amalga oshirish chora-tadbirlari to‘g‘risida” PQ-2660-sonli Qaroriga muvofiq ishlab chiqilgan bo‘lib, unda tijorat banklari tomonidan aholiga uy-joy qurish, uni rekonstruktsiya qilish va sotib olish uchun ipoteka kreditlarini berish tartibi belgilangan.

Aholiga ipoteka krediti banklar tomonidan to‘lovlik, qaytarishlik, ta‘minlanganlik va muddatlilik shartlarida quyidagi maqsadlarga beriladi¹:

qurilishning belgilangan normalari va qoidalariga rioya qilib yakka tartibda uy-joy qurish, rekonstruktsiya qilish va ta‘mirlash;

yangi qurilgan yoki ikkilamchi bozordan yakka tartibdagi uy-joyi yoki ko‘p kvartirali uydagi kvartirani sotib olish;

yangi qurilgan yoki ikkilamchi bozordan yakka tartibdagi uy-joyi yoki ko‘p kvartirali uyni o‘zining mavjud uy-joyi yoki ko‘p kvartirali uyiga almashtirishga;

boshqa banklar tomonidan ajratilgan ipoteka kreditlarini mijozlarga qulay shartlarda qayta moliyalashtirish.

Ipoteka krediti:

qurilayotgan uy-joyi u joylashgan yer uchastkasi bilan birga;

¹ O‘zbekiston Respublikasi Markaziy banki boshqaruvining 2020-yil 11-iyundagi 13/8-son qaroriga ILOVA, “Aholiga ipoteka kreditlari ajratilishining hadli shartlari to‘g‘risida”gi Nizom // <https://lex.uz/uz/docs/-4915346>

ipoteka krediti hisobiga sotib olinadigan va belgilangan tartibda qarz oluvchi mulkiga o'tadigan yakka tartibdagi uy-joyni yoki ko'p kvartirali uydagi kvartirani;

Qarz oluvchining mulki bo'lgan va ipoteka krediti hisobiga rekonstruksiya qilinayotgan yakka tartibdagi uy-joyni garovga qo'ygan holda amalga oshiriladi.

Milliy ipoteka bozoridagi muammolarni hal etish va bozor mexanizmlarini joriy etish maqsadida O'zbekiston hukumati Osiyo Taraqqiyot Banki (OTB) bilan hamkorlikda keng qamrovli islohotlar dasturini boshladi. 2019-yil 13-mayda Prezidentning 5715-sonli "Ipoteka kreditlari bozorini rivojlantirish va kengaytirish bo'yicha qo'shimcha chora-tadbirlar to'g'risida"gi Farmoni imzolandi. Ushbu hujjat bilan OTB ishtirokida tuzilgan Ipoteka bozori sektorini rivojlantirish dasturi ("Mortgage Market Sector Development Program") doirasida 2019–2021-yillarga mo'ljallangan "Yo'l xaritasi" tasdiqlandi. Yo'l xaritasida ipoteka bozorini bozor tamoyillari asosida rivojlantirish, davlat subsidiyalarini bosqichma-bosqich kamaytirish, ipoteka bozori uchun yangi institutlar va instrumentlarni joriy etish kabi kompleks choralar belgilangan. Mazkur dastur uchun OTB 2019-yil noyabr oyida 200 mln. AQSH dollari miqdorida mablag' ajratishni ma'qulladi – shundan 50 mln. dollari siyosatni qo'llab-quvvatlash uchun (policy-based loan) va 150 mln. dollari moliya vositachiligi krediti sifatida (financial intermediation loan) birinchi transhda ajratildi. Keyinchalik, 2022-yil noyabr oyida OTB tomonidan qo'shimcha 150 mln. dollarlik ikkinchi transh ham tasdiqlandi. Shu tariqa, dastur doirasida jami 300 mln. dollarlik kredit liniyasi va texnik yordam mablag'lari ajratilishi belgilandi.

Dastur doirasidagi eng muhim tashkiliy loyiha bu – O'zbekiston Ipoteka qayta moliyalashtirish kompaniyasini tashkil etish bo'ldi. Ushbu kompaniya ipoteka kreditlarini uzoq muddatli qayta moliyalashtirish, tijorat banklarga ipoteka uchun uzoq va arzon resurs berish va kelgusida ipoteka obligatsiyalarini emissiya qilish orqali bozorga xususiy sarmoyalarni jalb etish kabi funksiyalarni bajaruvchi maxsus institut sifatida ko'zda tutilgan. O'zbekiston Ipoteka qayta moliyalashtirish kompaniyasi O'zbekiston Respublikasi Moliya vazirligi tomonidan 2019-yil 4-noyabrda aksiyadorlik jamiyati shaklida ta'sis etildi. Ustav kapitali shakllantirilib, Moliya vazirligi bilan bir qatorda 12 ta yirik tijorat banki (jumladan, 4 ta xususiy bank) ham kompaniya aksiyadorlariga aylandi. Qisqa vaqt ichida kompaniyaga Markaziy bank tomonidan no-bank kredit tashkiloti sifatida litsenziya berildi va barcha ichki siyosatlar hamda operatsion tartib-qoidalar ishlab chiqilib joriy etildi. OTB mazkur kompaniyani ipoteka dasturining asosiy ijrochi agentligi sifatida tan oldi va 2019–2020-yillar davomida kompaniya faoliyatini yo'lga qo'yish uchun texnik ko'mak ko'rsatdi.

OTB dasturining amalga oshirilishi va ipoteka bozoridagi islohotlar o'z samarasini qisqa muddatlarda bera boshladi. Quyidagi jadvalda 2021–2023-yillar davomida O'zbekistonda aholi uchun ajratilgan ipoteka kreditlari hajmi va tuzilmasidagi o'zgarishlar keltirilgan.

1-jadval

O'zbekiston bo'yicha yangi ajratilgan ipoteka kreditlari hajmi (2021–2023)²

² <https://uzmrc.uz/uploads/uzfiles/biznesreja/strategy2025-2030UZ.pdf>

Yil	Jami ajratilgan ipoteka kreditlari, trln so‘m	O‘shish sur‘ati (yillik)	Davlat mablag‘lari hisobidan (O‘zMV orqali), trln so‘m	Tijorat banklarining o‘z mablag‘lari, trln so‘m	O‘zbekiston Ipoteka qayta moliyalashtirish kompaniyasi (OTB kredit liniyasi) orqali, trln so‘m
2021	9,8	—	7,4 (taxminan 75%)	2,4 (taxminan 25%)	0,85 (taxminan 9% *)
2022	14,4	+47%	~10,4 (~72%)	~3,8 (~26%)	~0,16 (~1%)
2023	16,85	+17%	8,66 (51%)	5,71 (34%)	1,57 (9%)

Yuqoridagi jadvaldan ko‘rinib turibdiki, 2021-yildan boshlab ipoteka kreditlari hajmi yildan-yilga sezilarli o‘shishga erishgan. Agar 2021-yilda jami 9,8 trln so‘m ipoteka kreditlari aholiga berilgan bo‘lsa, 2022-yilda bu ko‘rsatkich 14,4 trln so‘mga yetdi (ya‘ni 47% o‘shish). 2023-yilda esa ipoteka bozorining yillik hajmi 16,85 trln so‘mni tashkil etib, o‘tgan yilga nisbatan yana 17% ga o‘sdı. 2023-yil yakuni bo‘yicha tijorat banklari tomonidan 68 mingdan ziyod fuqaro ipoteka krediti olgan bo‘lib, bu 2022-yilga nisbatan sezilarli ko‘pdir. Ipoteka kreditlarining o‘rtacha miqdori taxminan 240 mln so‘m atrofida bo‘lib, oila boshiga o‘rtacha 20-21 ming AQSH dollari miqdorida uy-joy krediti to‘g‘ri kelmoqda, deb hisoblash mumkin.

Milliy ipoteka bozorini rivojlantirish va uning loyihalarini moliyalashtirishda OTB mablag‘laridan foydalanish masalalarini o‘rganish bir qator muhim xulosalar chiqarish imkonini beradi. Birinchidan, xalqaro moliya institutlari bilan hamkorlik milliy bozorlarning tarkibiy islohotlarini jadallashtirishi mumkin. OTB ko‘magida O‘zbekistonda qisqa fursatda ipoteka bozorining butkul yangi infratuzilmasi yaratildi va bozor “qiyofasi” o‘zgardi. Ikkinchidan, byudjet mablag‘larini nisbatan tejash va xususiy sektor ulushini oshirish imkoniyati paydo bo‘ldı – ipoteka kabi ijtimoiy ahamiyatga ega sohada ham davlat-xususiy sheriklik mexanizmlari ishlab ketishi mumkinligi amalda ko‘rsatildi. Bu yondashuv boshqa moliyaviy sektorlarga (masalan, ta‘lim yoki sog‘liqni saqlash kreditlashiga) ham tadbıq etilishi mumkin. Uchinchidan, OTB bilan hamkorlikda yangi instrumentlar (ipotekani qayta moliyalash, obligatsiyalar chiqarish, yashil ipoteka va hokazolar) joriy qilish milliy ipoteka bozorini diversifikatsiya qilishga xizmat qiladi va kelgusida moliyaviy barqarorlikni ta‘minlashga zamin yaratadi.