



O'ZBEKISTONDA UY-JOYNI MOLİYALASHTIRISHDA MAVJUD TENDENSIYALAR TAHLILI

Berdaliyeva Muhabbatxon Zayniddin qizi

Toshkent davlat iqtisodiyot universiteti

huzuridagi "O'zbekiston iqtisodiyotini

rivojlantirishning ilmiy asoslari va muammolari"

ilmiy-tadqiqot markazi doktoranti

 https://doi.org/10.55439/ECED/vol25_iss1/a57

Annotatsiya. Ushbu maqolada uy-joyni moliyalashtirishning nazariy asoslari, aholini uy-joy bilan ta'minlash va uy-joy qurilishini qo'llab-quvvatlashda mamlakatimizda olib borilayotgan islohotlar, O'zbekistonda uy-joyni moliyalashtirishda mavjud tendensiyalar tahlil qilinib, bunda ko'chmas mulk bozorida talab omillari, narx shakllanishining o'ziga xos jihatlari, yuqori narxlar bilan bog'liq muammolar va yuqori narxlarni pasaytirish chora-tadbirlari ko'rib chiqiladi. Shuningdek, maqolada uy-joyni moliyalashtirishda ipoteka bozorining ahamiyati hamda ipoteka amaliyotida resurslarni shakllantirish usullari va uy-joy qurilishini moliyalashtirish manbalari ham tahlil qilinadi.

Kalit so'zlar: uy-joy, uy-joyni moliyalashtirish, ko'chmas mulk bozori, ipoteka bozori, uy-joy narxlari, uy-joyga talab omillari, uy-joy qurilishini moliyalashtirish, ijtimoiy-iqtisodiy barqarorlik.

АНАЛИЗ СОВРЕМЕННЫХ ТЕНДЕНЦИЙ В ФИНАНСИРОВАНИИ ЖИЛЬЯ В УЗБЕКИСТАНЕ

Berдалиева Мухаббатхан Зайниддин кизи

Докторантка Научно-исследовательский

центр "Научные основы и проблемы развития

экономики Узбекистана" при Ташкентском

государственном экономическом университете

Аннотация. В данной статье анализируются теоретические основы жилищного финансирования, реформы, проводимые в нашей стране в сфере обеспечения жильем населения и поддержки жилищного строительства, современные тенденции в жилищном финансировании в Узбекистане, факторы спроса на рынке недвижимости и обсуждаются конкретные аспекты ценообразования, проблемы, связанные с высокими ценами и меры по снижению высоких цен. В статье также рассматривается значение ипотечного рынка в финансировании жилья, способы формирования ресурсов в ипотечной практике, источники финансирования жилищного строительства.

Ключевые слова: жилье, жилищное финансирование, рынок недвижимости, ипотечный рынок, цены на жилье, факторы спроса на жилье, финансирование жилищного строительства, социально-экономическая стабильность.

ANALYSIS OF CURRENT TRENDS IN HOUSE FINANCING IN UZBEKISTAN

Berdaliyeva Muhabbatkhan Zayniddin kizi

Doctoral student of the Scientific research center

"Scientific bases and problems of the development

of the economy of Uzbekistan" under the Tashkent

state university of economics

Abstract. This article analyzes the theoretical foundations of house financing, the reforms that are being carried out in our country in providing housing to the population and supporting housing construction, current trends in housing financing in Uzbekistan, in which the real estate market demand factors and specific aspects of price formation, problems related to high prices and measures to reduce high prices are discussed. In the article, the importance of the mortgage market in house financing, methods of forming resources in mortgage practice, and sources of house construction financing are also considered.

Keywords: housing, housing financing, real estate market, mortgage market, house prices, housing demand factors, housing construction financing, socio-economic stability.

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

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

MDH mamlakatlari iqtisodchi olimlari tomonidan uy-joyni moliyalashtirish jarayoni hamda iqtisodiy inqirozlarning o'zaro bog'liqlik jihat-

lari M.Xmelnitskaya [11] tomonidan o'rganilgan. O.Bochkareva esa Rossiya Federatsiyasida uy-joy qurilishini moliyalashtirish masalalarini ko'rib chiqqan[12]. A.Abdizhapar esa Qozog'iston Respublikasida 2016-2020-yillar oralig'idagi davlatning ipoteka dasturlari tahlilini amalga oshirgan [13].

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

Tadqiqot metodologiyasi. Tadqiqot jarayonida uy-joyni moliyalashtirishning nazariy asoslari o'rganildi, mavzuga bog'liq ko'plab ilmiy nashrlar talqin qilindi, ilmiy tadqiqotlarga tayangan holda ilmiy mushohada, qiyosiy va trendli tahlil, omilli va tarkibiy tahlil, statistik, iqtisodiy va moliyaviy tahlil usullaridan keng foydalanilgan.

Tahlil va natijalar. Uy-joy bilan ta'minlanganlik darajasi mamlakat turmush farovonligini aniqlovchi eng asosiy ko'rsatkichlardan biridir. Xususan, ko'chmas mulk bozorini samarali tashkil etish va bozorda turli ijimoiy va iqtisodiy qatlam vakillari uchun optimal narxlarni shakllantirish davlatning ijtimoiy sohada eng muhim vazifalaridandir. Uy-joyni moliyalashtirishning mazmun-mohiyati va ahamiyati ko'plab iqtisodchi olimlar tomonidan o'rganib chiqilgan[16]. Shuningdek, davlatning uy-joyni moliyalashtirish siyosati davlat ijtimoiy-iqtisodiy siyosatining muhim yo'nalishlaridan biri bo'lib, uy-joyni moliyalashtirish siyosati ham tor ma'noda (fuqarolarni uy-joy bilan ta'minlashga qaratilgan siyosat), ham keng ma'noda (qurilishni rivojlantirish, uy-joy munosabatlarini tartibga solish va uy-joy xizmatlari sifatini oshirish, uy-joyning arzonligini ta'minlashga qaratilgan siyosat) talqin qilinishi mumkin.

Uy-joyni moliyalashtirish turli moliyaviy instrumentlar asosida amalga oshiriladi. Shuningdek, uy-joyni moliyalashtirish jarayonini 2 xil yo'nalishda ko'rib chiqish mumkin.

1. Fuqarolar tomonidan mavjud uy-joylarni sotib olish va ularga bo'lgan egalikni shakllantirish jarayonida foydalanish mumkin bo'lgan moliyaviy vosita va usullar.

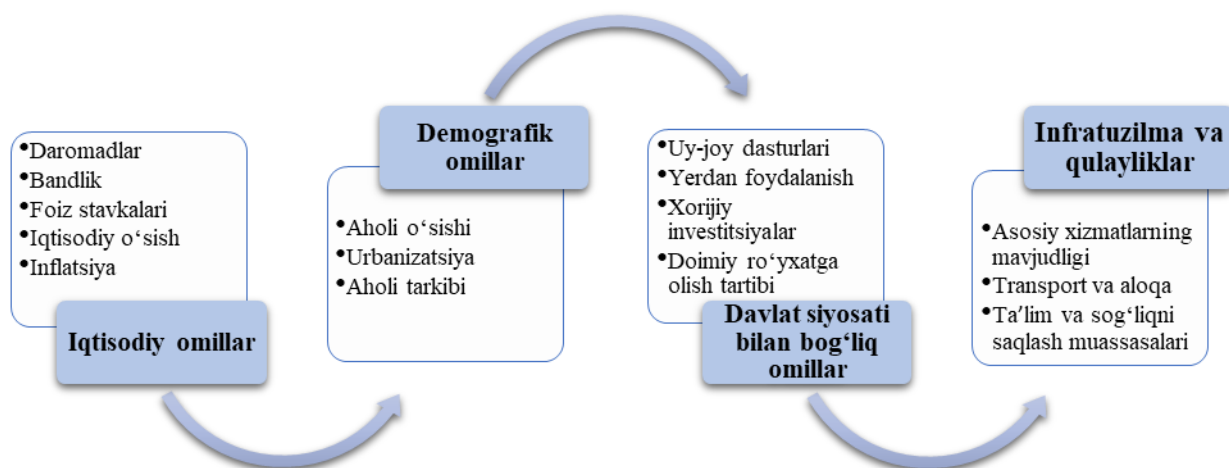
2. Ko'chmas mulk bozorida taklifni shakllantirish maqsadida qurilish kompaniyalari to-

monidan yangidan qurilayotgan uy-joylarni moliyalashtirish usullari va manbalari.

Har ikki yo'nalishni o'rganish aholini uy-joy bilan ta'minlash jarayonida arzon va sifatli uy-joy taklifini qo'llab-quvvatlash, daromadi turlicha bo'lgan aholi qatlamlari uchun ko'chmas mulkni moliyalashtirishning keng assortimentdagi manbalarini shakllantirishda muhim ahamiyatga ega. Uy-joyni moliyalashtirishning mazmun-mohiyati

yuqoridagi 2 xil rakursdan ko'rib chiqilishi maqsadga muvofiq.

Hozirda ko'chmas mulk bozoridagi talabning keskin oshib ketishi bir qator ijtimoiy va iqtisodiy omillar bilan bog'liq [17]. Bunda aholi daromadlarining ortishi va uy-joyni moliyalashtirish jarayonlarining nisbatan diversifikatsiyalan-ganligi hamda ko'plab davlat subsidiya dasturlarining yo'lga qo'yilganligi eng asosiy omillardan biridir (1-rasm).



1-rasm. Uy-joyga bo'lgan talab omillari

Manba: muallif ishlanmasi (Makroiqtisodiy va hududiy tadqiqotlar instituti o'tkazgan tahlil natijalari asosida).

Hozirga kunda uy-joyga bo'lgan talabning oshishi nafaqat turar-joyga ega bo'lish ehtiyoji, balki yuqori daromad manbayi bo'lgan investitsiyaga kapital qo'yish istagi bilan ham bog'liq.

Uy-joyga qilingan investitsiyadan keladigan daromadlarni 2 turga ajratish mumkin:

1. Uy-joy narxining ijobiy o'zgarishidan ko'riladigan daromadlar.
2. Uy-joy ijarasidan keladigan yillik daromadlar.

Uy-joydan keladigan umumiy yillik foyda yoki zararni quyidagi formula asosida hisoblash mumkin:

$$UT_t = \frac{UN_t - UN_{t-1}}{UN_{t-1}} + \frac{UI_t}{UN_t} \quad (1) [15]$$

bu yerda:

UN_t – hozirgi davrdagi uy narxi;

UN_{t-1} – o'tgan yilning mos davridagi uy narxi;

UI_t – uyni ijaraga berishdan ko'riladigan yillik daromad.

Xususan, respublikamiz poytaxti Toshkent shahrida ijaradan keladigan daromadlar uzoq muddatli xorijiy valyutadagi depozitlarning daromadlilik darajasidan 5,3 % yuqoriroqdir. Uy-joyni tasarruf qilishdan keladigan daromad darajasida Shayxontohur, Mirzo Ulug'bek va Yakkasaroy tumanlari birinchi uchta egallagan.

Makroiqtisodiy va hududiy tadqiqotlar instituti o'tkazgan tahlil natijalari quyidagi 2-rasmda o'z aksini topgan:

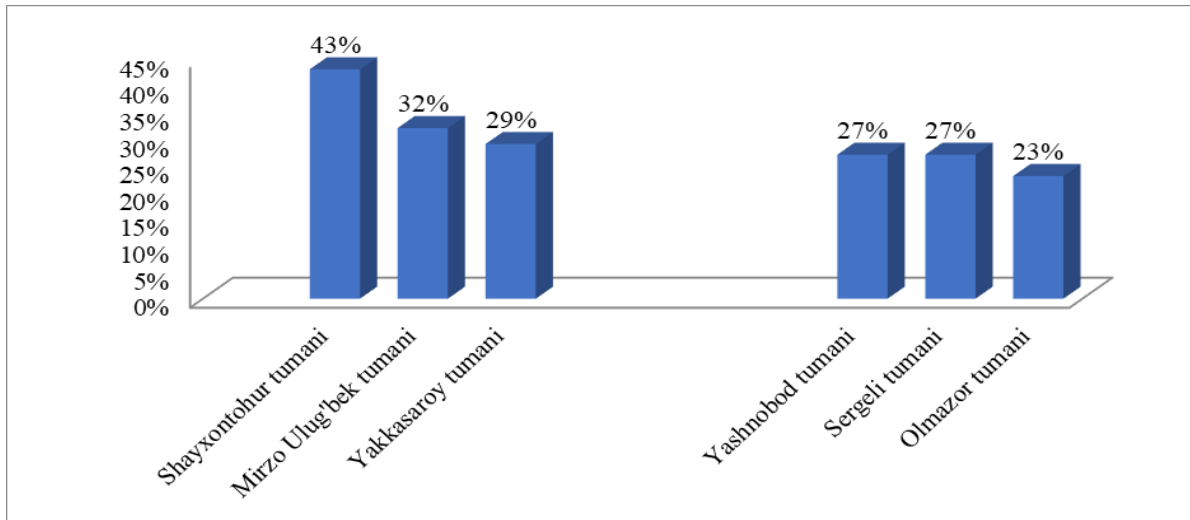
Toshkent shahridagi turli tumanlarda joylashgan uy-joylarning daromadlilik to'g'risidagi 2-rasm ma'lumotlari shuni ko'rsatadiki, hozirda uy-joy investitsiyalaridan keladigan daromadlar bank depozitlari va boshqa muqobil investitsiyalarning daromadlilik darajasidan ancha yuqori hamda risklilik darajasi esa nisbatan pastdir.

Ko'chmas mulk obyektlariga bo'lgan yuqori talabni hisobga olgan holda ushbu talabga mos taklifni qo'llab-quvvatlash maqsadida yangi uy-joylar qurilishini moliyalashtirish jarayonini yanada takomillashtirib borish zarur. O'zbekistonda oxirgi yillarda qurilish sektori jadal sur'atlarda rivojlanib bormoqda, xususan, 2017-2022-yillarda ushbu sohada 86 %lik o'sish darajasi kuzatildi va 2023-yil holatiga ko'ra mamlakat yalpi ichki mahsulotining 6,3 %i qurilish sohasiga to'g'ri keldi [15]. Hukumat ham uzoq muddatli iqtisodiy barqarorlikni ta'minlash maqsadida ko'chmas mulk sanoatini rivojlantirish va xorijiy investitsiyalarni jalb qilishga katta e'tibor bermoqda.

Uy-joy narxlarini talab tomonidan jilovlashda kapital bozorini hamda hududlarni rivojlantirish muhim ahamiyatga ega [14]. 2021-2023-yil-

larda Toshkent shahri va Toshkent viloyatida o'rtacha hisobda uy-joy sotib oluvchi har beshinchi kishi ipoteka kreditlariga murojaat qilgan. Surxondaryo va Xorazm viloyatlari hamda

Qoraqalpog'iston Respublikasida esa uy-joy oldi-sotdilarining salkam yarmi ipoteka kreditlari hisobiga moliyalashtirilgan [15].



2-rasm. Uy-joydan keladigan yillik umumiy daromad eng yuqori va eng past bo'lgan tumanlar (2023-yil sentabr holatiga)

Manba: muallif ishlanmasi (Makroiqtisodiy va hududiy tadqiqotlar instituti o'tkazgan tahlil natijalari asosida).

Bu esa Toshkent shahri va Toshkent viloyatida aholi uy-joy sotib olishda, asosan, o'z mablag'laridan yoki taklif qilinayotgan boshqa moliyalashtirish usullaridan, bo'lib-bo'lib to'lash yoki investitsiya shartnomalaridan foydalanayotganligini ko'rsatadi. Ushbu tendensiya mazkur hududlarda aholi real daromadlari yuqoriligi hamda 2022-yildan boshlab aholini yashash joyi bo'yicha doimiy ro'yxatga olish tartibining takomillashtirilishi natijasida poytaxt va unga yaqin hududlarda uy-joyga investitsiya kiritilishi va ushbu hududlarga ko'chib kelish darajasining oshganligi bilan izohlanishi mumkin. Shu bois uy-joy narxlariga aholi investitsiyasi tomonidan bosimni kamaytirish maqsadida aholi jamg'armalari uchun kapital bozorini rivojlantirish zarur. Buning uchun turli investitsiya vositalarini, shu jumladan, obligatsiyalar va aksiyalar bozorini rivojlantirish, shuningdek, ipoteka moliyalashtirish imkoniyatlarini kengaytirish lozim.

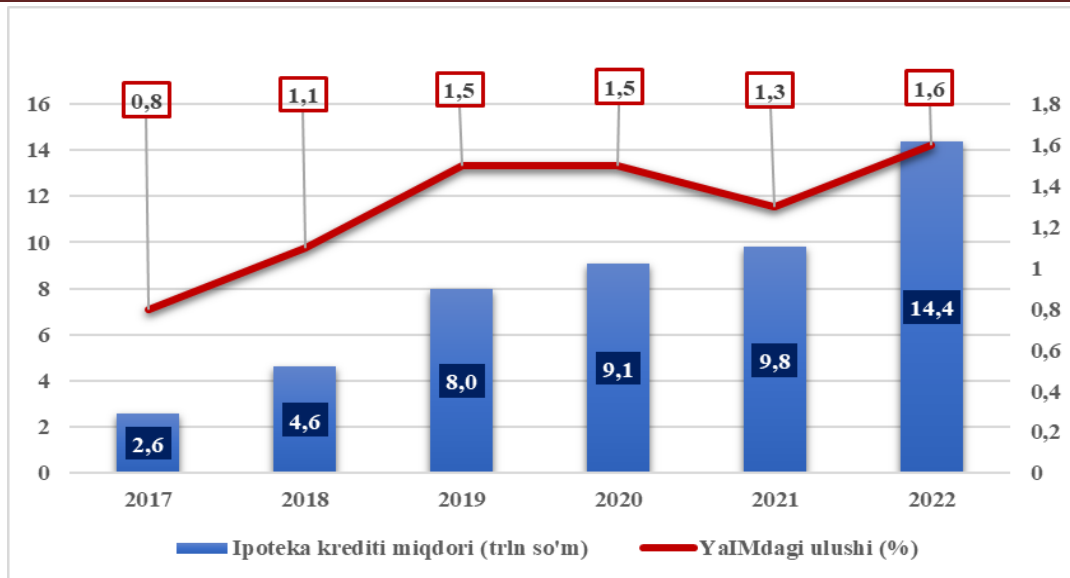
Yiliga 145 000 ta yangi uy-joyga talab shakllanayotgan bir paytda qurilish ishlari o'sish sur'atlari sekinlashmoqda.

2017-2022-yillarda uy-joy qurilishining davlat tomonidan qo'llab-quvvatlanishi natijasida butun respublika bo'ylab katta qurilish ishlari amalga oshirildi. Masalan, qishloqlarda arzon uy-joy dasturi doirasida Osiyo taraqqiyot bankidan 500 mln. AQSh dollari, Islom taraqqiyot bankidan 300 mln. AQSh dollari miqdorida imtiyozli kreditlar jalb qilindi. Shuningdek, ipoteka bozorini rivojlantirish uchun Osiyo taraqqiyot bankidan 350 mln. AQSh dollari miqdorida kreditlar ajra-

tish bo'yicha shartnomalar imzolandi. Natijada qurilish ishlari 2018-yilda 14,3 %ga, 2019-yilda 22,9 %ga o'sdi. Hatto 2020-yilda "COVID-19" pandemiyasiga qaramasdan, iqtisodiy o'sish 2 %gacha sekinlagan bir paytda qurilish ishlari real o'sish sur'atlari 9,5 %ni tashkil etdi.

O'zbekiston ko'chmas mulk bozorida ipoteka kreditlari aholini uy-joy bilan ta'minlash va bozor o'sishiga turtki bo'ladigan poydevor bo'lib xizmat qilmoqda. Ipoteka krediti olish imkoniyatlari yildan yilga ortib bormoqda. 2017-yilda aholiga ajratilgan ipoteka kreditlari hajmi 2,6 trln. so'mni tashkil etib, nominal YaIMga nisbati 0,8 % bo'lgan bo'lsa, 2022-yilga kelib ushbu ko'rsatkichlar mos ravishda 14,4 trln. so'm va 1,6 %ga yetdi (3-rasm).

Yuqoridagi 3-rasmdan ipoteka kreditlarining umumiy hajmi so'nggi 5 yillikda muntazam o'sish tendensiyasiga egaligini ko'rishimiz mumkin, shunday bo'lsa-da, 2021-yilda pandemiyadan keyingi tiklanish davrida aholi daromadlarining nisbatan past darajasi ipoteka kreditining YaIMdagi ulushida biroz pasayish kuzatilishiga sabab bo'lgan. Ipoteka kreditlariga bo'lgan yuqori talabni qondirishda tijorat banklari tomonidan taklifni talabga mos ravishda ushlab turish tijorat banklarining ipoteka kreditlarini moliyalashtirish manbalarini mustahkamlash zaruratini keltirib chiqaradi. Bunda ushbu manbalarni diversifikatsiya qilish hamda yangi barqaror moliyalashtirish manbalaridan foydalanish ustuvor vazifalardanidir.



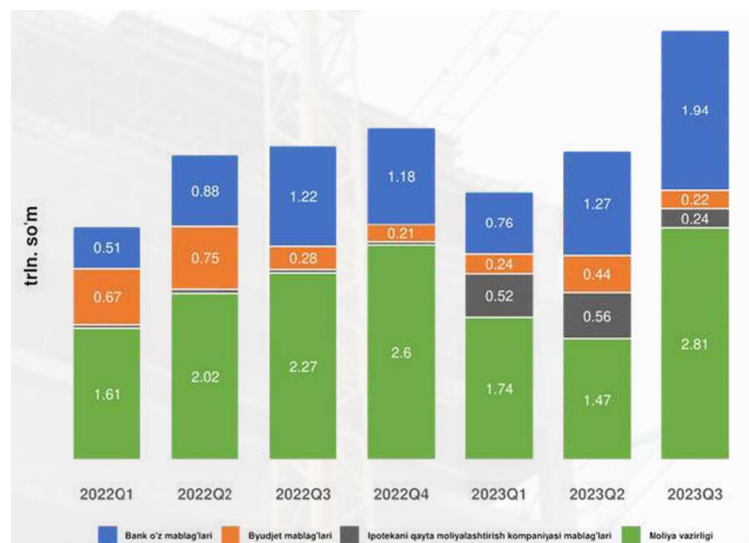
3-rasm. 2017-2022-yillarda ajratilgan ipoteka kreditlari va ularning nominal YaIMga nisbati

Manba: muallif ishlanmasi (Makroiqtisodiy va hududiy tadqiqotlar instituti o'tkazgan tahlil natijalari asosida).

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

Mamlakatimizda ipoteka kreditlarining umumiy miqdori yil sayin sezilarli darajada o'sib

borayotgani barqaror ipoteka kreditlash muhitini ko'rsatadi. Ayniqsa, ushbu ipoteka kreditlarini moliyalashtirishda banklarning o'z mablag'lari o'rni ortib borayotganini, bank sektorining ko'chmas mulk bozori bilan faolligi kuchayotganligini alohida ta'kidlab o'tish lozim.



4-rasm. Moliyashlashtirish manbalari kesimida ipoteka kreditlari hajmi

Manba: muallif ishlanmasi (Makroiqtisodiy va hududiy tadqiqotlar instituti o'tkazgan tahlil natijalari asosida).

Ipoteka kreditlari sonining uy-joy oldi-sotdi shartnomalari soniga nisbati aholi tomonidan ko'chmas mulk sotib olishda ipoteka kreditlari yoki o'z mablag'laridan foydalanish darajasini ko'rsatadi. Toshkent shahri va Toshkent viloyatida o'rtacha hisobda uy-joy sotib oluvchi har beshinchi kishi ipoteka kreditlariga murojaat qilmoqda. Surxondaryo va Xorazm viloyatlari esa uy-joy oldi-sotdilarining salkam yarmi ipoteka kreditlari hisobiga moliyalashtirilmoqda. Bu esa

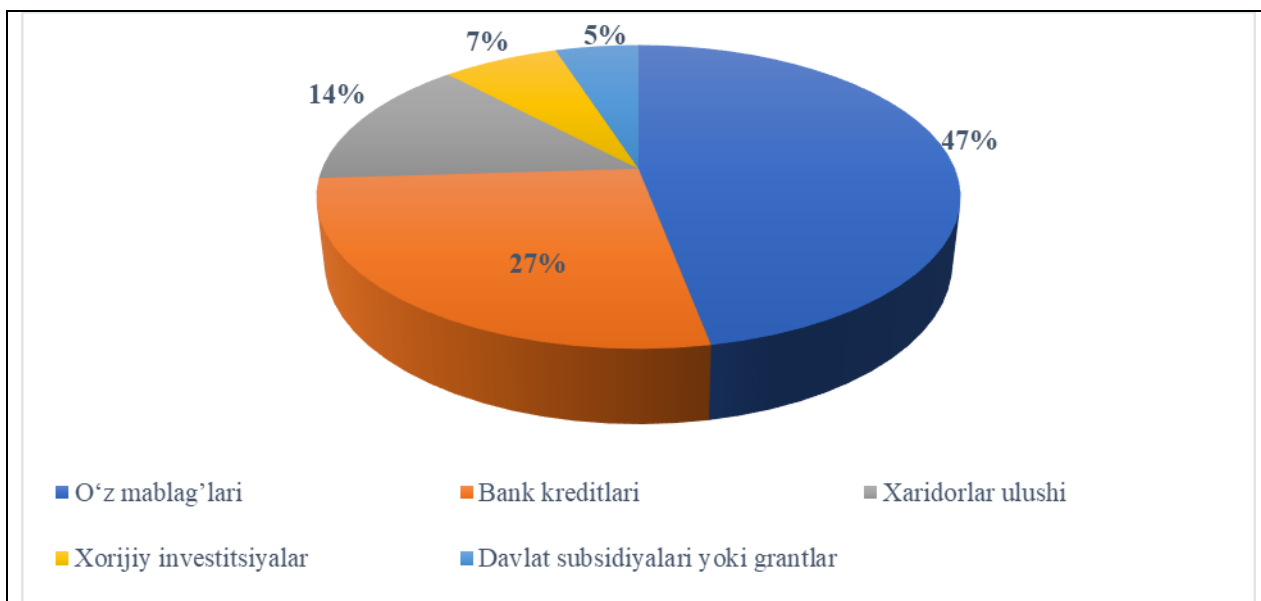
Toshkent shahri va Toshkent viloyatida aholi uy-joy sotib olishda, asosan, o'z mablag'laridan foydalanayotganligini, Surxondaryo va Xorazm viloyatlarida ipoteka kreditlari muhim ahamiyatga ega ekanligini ko'rsatadi.

Daromadi yuqori bo'lmagan va uy-joy sharoitlarini yaxshilashga muhtoj bo'lganlarga birlamchi bozordan ipoteka krediti asosida uy-joy sotib olishda dastlabki badal va foizlarning bir qismini qoplash uchun O'zbekiston Respublikasi

Davlat budjeti mablag'lari hisobidan subsidiyalar to'lanishi belgilangan.

Qurilish kompaniyalarining fikricha, so'nggi yillarda O'zbekiston uy-joy bozori rivojlanishi-

ning asosiy omillari aholi talabining o'sishi (57%), urbanizatsiya (18%) hamda hukumat uy-joy siyosati va tartib qoidalari (15%) bo'ldi (5-rasm).



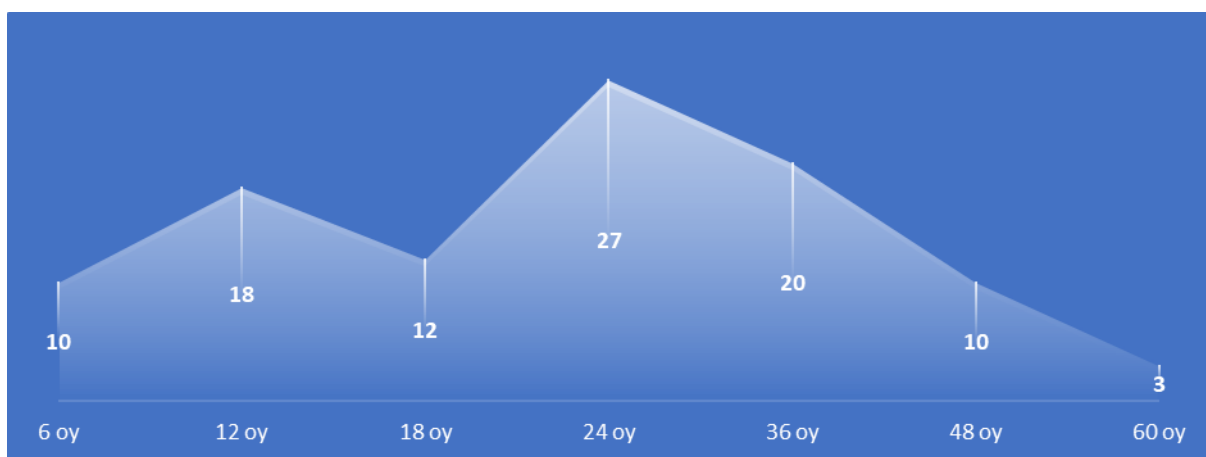
5-rasm. Uy-joy qurilishi loyihalari uchun mablag'lar manbayi

Manba: muallif ishlanmasi (Makroiqtisodiy va hududiy tadqiqotlar instituti o'tkazgan tahlil natijalari asosida).

Qurilish kompaniyalari o'z loyihalarini moliyalashtirishda, asosan, o'z mablag'lari (47%), bank kreditlari (27%) va xaridorlar ulushidan (14%) foydalanayotganligi ma'lum bo'ldi. Qurilish kompaniyalari tomonidan aksariyat holatlarda (75%) uy-joylarni sotib olishda bo'lib to'lash rejalari taklif qilinmoqda.

Qurilish kompaniyalarining 27%i uy-joylar narxini 24 oyga bo'lib to'lash rejalari taklif qilayotgan bo'lsa, faqatgina 13% kompaniyalar

48-60 oyga bo'lib to'lash imkoniyatini taklif qilmoqda (6-rasm). Ushbu tendensiya bevosita ko'chmas mulk obyektiga talabning yuqoriligi bilan bog'liq. Shuningdek, bunda qurilish ishlari-ning yakunlanish muddatlari ham hisobga olingan, ya'ni hozirda qurilayotgan uylarning qurib bitkazilish davri o'rtacha 24 oyni tashkil etmoqda, shu sababli ham bo'lib to'lashga berishda qurilish kompaniyalari uchun eng optimal muddat shu davr atrofida konsentratsiyalangan.



6-rasm. Qurilish kompaniyalari tomonidan taklif etilayotgan bo'lib to'lash muddatlari (so'rovnomada qatnashgan qurilish kompaniyalarining %i)

Manba: muallif ishlanmasi (Makroiqtisodiy va hududiy tadqiqotlar instituti o'tkazgan tahlil natijalari asosida).

Xulosa va takliflar. Yuqoridagi tahlil natijalaridan ko'rinib turibdiki, O'zbekiston uy-joyni moliyalashtirish sohasi mamlakat ijtimoiy-

iqtisodiy barqarorligini ta'minlashda muhim ahamiyatga ega. Shu sababli ham mamlakatda aholiga ipoteka krediti ajratishda boshlang'ich to'lov

summalarini subsidiyalash hamda qurilish kompaniyalari faoliyatini moliyalashtirishda investitsiyalarni qo'llab-quvvatlash siyosati amalga oshirilmoqda. Ushbu chora-tadbirlar natijasi sifatida 2023-yil holatiga ko'ra mamlakat yalpi ichki mahsulotining 6,3 %i qurilish sohasiga to'g'ri keldi. Daromadi yuqori bo'lmagan va uy-joy sharoitlarini yaxshilashga muhtoj bo'lganlarga birlamchi bozordan ipoteka krediti asosida uy-joy sotib olishda dastlabki badal va foizlarning bir qismini qoplash uchun O'zbekiston Respublikasi Davlat budjeti mablag'lari hisobidan subsidiyalar to'laniishi belgilangan.

Umuman olganda, 2020-2023-yillarda dastlabki badal uchun ajratilgan jami subsidiyalar

35,3 mingga yaqin daromadi yuqori bo'lmagan va uy-joy sharoitini yaxshilashga muhtoj bo'lgan fuqarolarni yangi uy-joy bilan ta'minlashga yordam berdi. Shunday bo'lishiga qaramasdan, respublika markaziy shaharlarida uy-joy narxlarining yuqori darajasi saqlanib kelmoqda. Bunga asosiy omil sifatida esa mamlakat aholisining ko'chmas mulk obyektlariga yuqori rentabellikka ega investitsiya obyekti sifatida kapital qo'yilmalarini joylashtirishini keltirishimiz mumkin. Ushbu muammoni hal etishda aholiga ko'chmas mulk investitsiyasiga muqobil investitsiya loyihalarini taklif etish va aholining moliyaviy savdonligini oshirish chora-tadbirlarini ko'rish maqsadga muvofiq.

Manba va foydalanilgan adabiyotlar ro'yxati:

1. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2023-yil 11-sentabrdagi PF-158-sonli "O'zbekiston - 2030 strategiyasi to'g'risida"gi farmoni.
2. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2022-yil 22-sentabrdagi PQ-377-sonli "Ipoteka kreditidan foydalanishda aholiga qo'shimcha qulayliklar yaratish chora-tadbirlari to'g'risida"gi qarori.
3. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2023-yil 13-apreldagi PF-51-sonli "2023-yilda bozor tamoyillariga asoslangan ipoteka kreditlari orqali aholini uy-joy bilan ta'minlash dasturini amalga oshirish chora-tadbirlari to'g'risida"gi farmoni.
4. Bis, I. (2005). *Real estate indicators and financial stability*. In *Proceedings of a Joint Conference. Bank for International Settlements and International Monetary Fund, Washington*.
5. Carrasco-Gallego, J.A. (2020). *Real estate, economic stability and the new macro-financial policies*. *Sustainability*, 13(1), 236.
6. Davis, M.A., & Van Nieuwerburgh, S. (2015). *Housing, finance, and the macroeconomy*. In *Handbook of regional and urban economics (Vol. 5, pp. 753-811)*.
7. Hasanov T.A. *O'zbekistonda xususiy uy-joy fondini boshqarish tizimini takomillashtirish*. PhD dissertatsiyasi avtoreferati. - T., 2019.
8. Jumaniyazov U.I. *Davlat-xususiy sherikchiligi asosida uy-joy qurilishi sohasida korporativ boshqaruv mexanizmlarini takomillashtirish*. PhD dissertatsiyasi avtoreferati. - T., 2018
9. Alimardonov I.M. *O'zbekistonda ipotekali kreditlashni rivojlantirish istiqbollari*. - T., 2009.
10. *Makroiqtisodiy va hududiy tadqiqotlar instituti o'tkazgan tahlil natijalari*, 2023.
11. Khmel'nitskaya, Marina. *Housing and housing finance in Russia at a time of crisis*. *Housing Finance International (2016): 20-25*.
12. Bochkareva, O. (2021). *Practical application of project financing of housing construction in Russian Federation*. In *Contemporary Problems of Architecture and Construction (pp. 409-413)*. CRC Press.
13. Abdizhapar, A. (2022). *Analysis on State of Mortgage Lending for 2016-2020 in the Republic of Kazakhstan*. *Eurasian Journal of Economic and Business Studies*, 1(63), 100-118.
14. Astanakulov, O. (2019). *Real options as a financial instrument to evaluate a project with a high degree of uncertainty: the specifics of application*. *Economic Annals-XXI*, 179(9-10), 105-114. doi: <https://doi.org/10.21003/ea.V179-09>.
15. IMRS va Biznesni rivojlantirish banki. *O'zbekiston ko'chmas mulk va ipoteka bozori*. Hisobot, 2023.
16. Астанакүлов О.Т., Шеина Е.Г. *Совершенство системы финансовых инвестиций как объекта экономического анализа*. // *Финансы и кредит*. 2020. Т. 26. № 3 (795). С. 508-526. DOI 10.24891/fc.26.3.508.
17. Шеина Е.Г., Астанакүлов О.Т. *Теоретические подходы к изучению инновационного финансирования в условиях улучшения инвестиционного климата*. // *Известия Дальневосточного федерального университета. Экономика и управление*. 2020. № 1 (93). С. 93-105. DOI 10.24866/2311-2271/2020-1/93-105.