



AKTUAR MOLIYA VA BUXGALTERIYA HISOBI ILMIY JURNALI

Vol. 4 Issue 11 | pp. 454-462 | ISSN: 2181-1865

Available online <https://finance.tsue.uz/index.php/afa>

УЙ-ЖОЙ ҚУРИЛИШНИ МОЛИЯЛАШТИРИШДА АЖРАТИЛАДИГАН ИПОТЕКА КРЕДИТЛАРИ ҲАМДА УЛАРДАН ФОЙДАЛАНИШДАГИ РИСКЛАР



Зияев Азамат Мирза ўғли

Ўзбекистон Республикаси Банк-молия академияси

“Банк иши” кафедраси ўқитувчиси

E-mail: azamat.ziyayev.94@gmail.com

Аннотация: Тижорат банкларида уй-жой қурилишини улуш киритиш асосида молиялаштиришда ажратиладиган ипотека кредитларининг шартлари ҳамда банк регулятив капитали монандлигига таъсири кўриб чиқилган.

Калит сўзлар: улушдор, девелопер, буюртмачи, пудрат қурилиш ташкилоти, суғурта полиси, таваккалчилик даражаси, электрон платформа, мулк ҳуқуқи, регулятив капитал, рискка тортилган активлар.

Кириш.

Қурилиш ҳажмининг ошиши, хусусан, уй-жой қурилиши соҳасининг ривожланиб бориши, уй-жой фондининг ортишига, ялпи ички маҳсулот ҳажмининг ошишга ҳамда аҳолини иш билан бандлик даражасини кўтарилишига сезиларли даражада ижобий таъсир кўрсатади.

Мамлакатимизда аҳолини уй-жойларга бўлган талабини қондиришда, мавжуд ипотека бозорига мурожаат қилиш яъни иккиламчи бозор орқали уй-жой харидини амалга ошириш, уй-жойларни қайта таъмирлаш ёки уларда қўшимча равишда янги қурилишларни бажариш, янги турар-жой биноларини барпо этиш каби усуллардан фойдаланиб келинмоқда.

Ушбу усуллардан энг кенг қўлланилиб келинаётган тури бу иқтисодиётда қўшимча қиймат ҳосил қилувчи янги турар-жой биноларини қуриш ва бу орқали ипотека бозориде таклиф ҳажмини ошириш ҳисобланади. Сўнгги йилларда мамлакатимизда янги турар-жойлар қурилишини молиялаштиришда турли механизмлардан фойдаланиб келинмоқда. Жумладан:

Марказлаштирилган манбаалар ҳисобидан буюртмачи ташкилотга ажратиладиган тижорат банкларининг кредит маблағлари ҳисобидан қурилишни молиялаштириш. Бу усулдан инжинеринг компаниялари буюртмачилигида шаҳар ва қишлоқ жойларида арзон уй-жойлар қуриш давлат дастурларида фойдаланилган.

Аҳолининг ўз ва бошланғич бадал маблағлари ҳамда хорижий кредит институтларидан жалб қилинган манбаалар ҳисобидан улушдор - жисмоний шахсларга ажратиладиган ипотека кредитлари ҳисобидан қурилишни молиялаштириш.

Ушбу мақолада айнан тижорат банклари томонидан улущдор - жисмоний шахсларга ажратиладиган ипотека кредитлари ажратилиш жараёни ҳамда унинг банк капиталига таъсирини кўриб чиқамиз.

Адабиётлар шарҳи.

Уй-жойлар қурилишини молиялаштириш механизмларининг назарий ва амалий жиҳатлари мамлакатимизнинг иқтисодчи олимлари А.Узоқов, И.Х.Давлетовнинг “Қурилиш иқтисодиёти” номли ўқув қўлланмаси, Иқтисодиёт ва молия вазирлигининг “Жилищное хозяйство Узбекистана” номли таҳлилий материаллари, А.Б.Копейкин, М.О.Якубов, А.А.Туманов, Н.Н.Рогожиналарнинг ҳам муаллифлигида чоп этилган “Финансирование жилищного строительства” номли ўқув қўлланмаси, А.Н. Асаул, С.Н. Иванов, М.К. Старовойтовларнинг ҳам муаллифлигида чоп этилган “Экономика недвижимости” номли ўқув қўлланмаси, Илмий тадқиқотлар ва олий таълим вазирлиги ташаббусига кўра Г.В.Плеханова номидаги Россия иқтисодиёт университети томонидан тузилган “Проектное финансирование: взгляд со стороны” номли мақолалар тўплами орқали ўрганиб чиқилди.

Тадқиқот методологияси.

Мақолада илмий абстракциялаш, мантиқий фикрлаш, қиёсий таҳлил, маълумотларни гуруҳлаш, таққослаш усулларидан фойдаланилган.

Таҳлил ва натижалар муҳокамаси.

Ипотека кредитлари стандарт ҳолатда қурилиши битказилган кўп қаватли уйдаги хонадонни ёки яқка тартибдаги уй-жойни сотиб олиш, уларни таъмирлаш учун ажратилса, қурилиш даврида ажратиладиган ипотека кредитлари бажарилган ишлар ҳажмигадан келиб чиққан ҳолда буюртмачи (пудрат) ташкилоти томонидан босқичма-босқич ўзлаштириб борилади.

Банклар томонидан уй-жой қурилишини молиялаштиришда ипотека кредитлари қуйидаги учта йўналишда ажратилади:

1. Шаҳар ва қишлоқ жойларида бунёд этиладиган уйдаги хонадонлар учун;
2. Тижорат лойиҳаларига кўра улущдорлик асосида бунёд этиладиган уйдаги хонадонлар учун;
3. Фоизсиз кредитлар орқали улущдорлик асосида бунёд этиладиган уйдаги хонадонлар учун.

Биринчи йўналишда, Қишлоқ ва шаҳар жойларида арзон уй-жойлар қуриш давлат дастурларининг қабул қилиниши натижасида буюртмачи ташкилотлар “Қишлоқ Қурилиш Инвест” ИК ҳамда “Ўзшаҳар Қурилиш Инвест” ИК иштирокида қуйидаги икки бир-бирдан фарқ қилувчи молиялаштириш механизмлари пайдо бўлди.

Тижорат банки томонидан қишлоқ жойларида барпо этиладиган наъмунавий уй-жойлар қурилишини молиялаштириш шаклида уй-жой сотиб олувчи жисмоний шахслар ўз буюртмалари асосида олдиндан тасдиқланган наъмунавий шаклдаги уй-

жойлар қурилиши учун 3 қисмдан иборат бўлган моливий оқимларни шакллантирадлар. Булар:

- Дастлабки бадал маблағлари;
- Бажарилган ишлар ҳажмига мувофиқ босқичма-босқич ажратилувчи банк кредити;
- Якуний бадал.

Бу механизм орқали 2009-2021 йилларда қишлоқ жойларида наъмунавий лойиҳалар асосида якка тартибдаги ҳамда кўп қаватли уй-жойлар қурилиши молиялаштирилган. Асосий фарқлантирувчи томони бу қурилиш учун кредитларнинг жисмоний шахсларга ажратилиши ҳисобланади.

1-жадвал

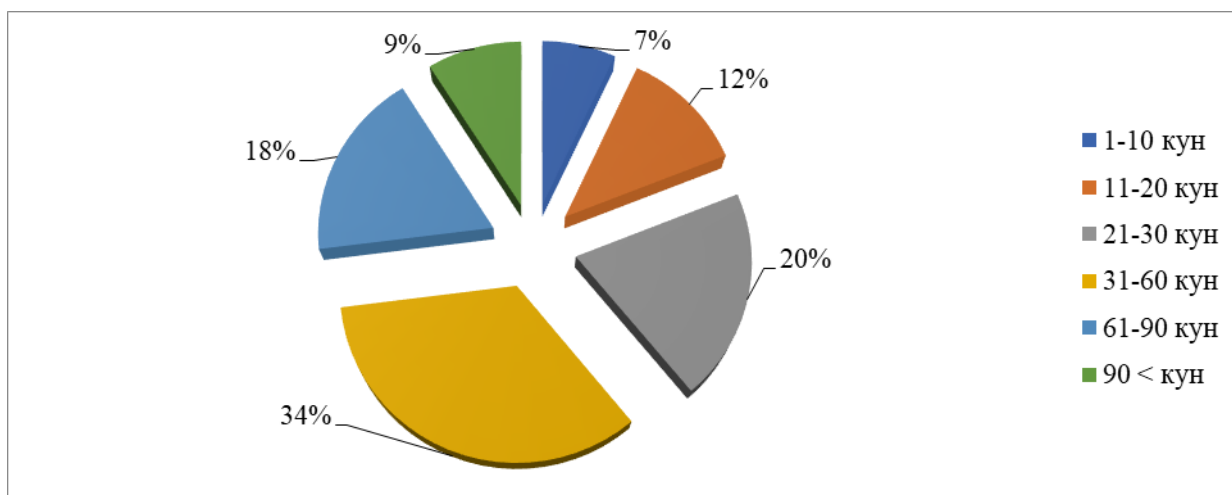
“Ипотека-банк” АТИБ томонидан қишлоқ жойларида қурилиши молиялаштирилган уй-жойлар (млрд. сўмда) [1]

№	Йиллар кесимида	Хонадон сони	Лойиҳа қиймати	Бошланғич бадал	Ипотека кредити	Якуний бадал
1	2013 йил	620	85,14	21,29	49,35	14,51
2	2014 йил	1 000	162,93	40,73	96,11	26,09
3	2015 йил	3 049	529,51	132,38	361,00	36,13
4	2016 йил	2 125	395,05	98,75	276,31	19,99
5	2017 йил	1 287	169,26	34,50	134,56	0,20
6	2018 йил	3 290	565,49	74,75	490,74	-
7	2019 йил	2 472	371,36	37,14	334,22	-
8	2020 йил	1 587	258,12	25,81	232,31	-
9	2021 йил	3 616	584,49	58,45	526,04	-

Жадвал маълумотларидан кўринадики 2013-2021 йилларда Ипотека-банк томонидан қишлоқ жойларида жами 19 046 та уй-жой қурилиши молиялаштирилган. Мазкур уй-жойларнинг қиймати 3 121,0 млрд.сўм бўлиб, шундан, 524,0 млрд.сўм қисми бошланғич бадал маблағлари, 97,0 млрд.сўм қисми якуний бадал маблағлари, 2 501,0 млрд. сўм қисми ипотека кредитлари ҳисобидан молиялаштирилган.

1-диаграмма

Уй-жойларни гаровга олиш жараёнинг муддати (кунда) [1]



Ушбу маълумотлардан кўринадикки мазкур молиялаштириш механизми орқали уй-жойлар қурилиши ҳажми бир текис ўсиш трендига эга эмас. Бунга сабаб сифатида қурилган уй-жойларни ажратилган ипотека кредитлари таъминоти сифатида гаровга олишда вақт билан боғлиқ муаммонинг мавжудлигини келтиришимиз мумкин.

Шаҳар жойларида арзон уй-жойлар қурилиши дастурида қишлоқ жойларидаги молиялаштириш механизmidан фарқ қилувчи Тижорат банки томонидан шаҳар жойларида барпо этиладиган арзон уй-жойлар қурилишини молиялаштириш шакли қўлланилди.

Ушбу молиялаштириш шаклида уй-жой сотиб олувчи жисмоний шахсга тайёр қуриб битказиладиган уйдаги хонадон унинг ижтимоий-иқтисодий ҳолатидан келиб чиқиб бириктирилади. Шундан сўнг уй-жойлар қурилиши учун бажарилган ишлар ҳажмига мувофиқ босқичма-босқич ўзлаштирилувчи буюртмачи қурилиш ташкилотига банк кредити ажратилади. Бошланғич бадал маблағлари тўпланиши ҳамда қурилиш ишларини молиялаштириш учун ресурс маблағларини жалб қилиш амалиётлари бир-биридан мустақил ҳолатда олиб борилади. Натижада қурилишда молиявий маблағларга еҳтиёж юзага келмайди.

Яъни уй-жой қурилишини молиялаштириш учун бўнак ҳамда бажарилган ишлар учун маблағлар банк кредити ҳисобидан ўзлаштирилади, сотиб олувчи жисмоний шахснинг дастлабки бадал маблағлари қурилиш жараёнида тўпланади. Қурилиш ишлари яқунлангач жисмоний шахсларга ипотека кредитлари ажратилади.

Шаҳарларда арзон уй-жойлар қурилиши дастури 2017-2020 йиллар давомида давом этган бўлиб, мазкур уй-жойларни қуриш учун буюртмачи ташкилот “Ўзшаҳар Қурилиш Инвест” ИКга 2017-2019 йилларда 8 365,0 млрд.сўм имтиёзли кредитлар ажратилган бўлса, 2020 йилда 1 037,0 млрд.сўмлик ипотека кредитлари потенциал харидор-жисмоний шахсларга ажратилган.

2-жадвал

**“Ипотека-банк” АТИБ томонидан шаҳар жойларида қурилиши
молиялаштирилган уй-жойлар (млрд. сўмда) [1]**

№	Ҳудудлар	2020 йил дастури		
		Уй сони	Хонадон сони	Уй-жой қиймати
	Жами	84	4 256	1 257,0
1	Қорақалпоғистон Рес.	4	244	67,3
2	Андижон в.	4	268	74
3	Бухоро в.	4	216	59,6
4	Жиззах в.	6	236	65,1
5	Қашқадарё в.	3	240	66,2
6	Навоий в.	5	210	58
7	Наманган в.	3	108	29,8
8	Самарқанд в.	3	240	66,2
9	Сирдарё в.	5	210	58
10	Сурхондарё в.	13	492	135,8
11	Тошкент в.	4	182	50,2
12	Фарғона в.	6	328	90,5
13	Хоразм в.	6	300	82,8
14	Тошкент ш.	18	982	353,5

2020 йилда шаҳарларда 4 256 та хонадондан иборат бўлган 84 та қиймати 1 257,0 млрд.сўм бўлган кўп қаватли уй-жойлар қурилишининг молиялаштириш усули 2017-2019 йилларникидан фарқ қилади. Яъни банк кредитлари буюртмачи ташкилот “Ўзшаҳар Қурилиш Инвест” ИК МЧЖга эмас балки хонадонлар бириктирилган фуқароларга ажратилиб, тўпланган маблағлар қурилиш учун йўналтирилган. Шунингдек, мазкур йилда уй-жойлар қурилиши “янги тартиби” жорий этилиши муносабати билан мазкур дастур кўлами каррасига қисқариб кетганлигини кўришимиз мумкин.

2020 йилдан уй-жойлар қурилишининг “янги тартиби” жорий этилиши билан, қурилиш бозори шаффофлигини таъминлаш, пудрат ташкилотлари ўртасида соғлом рақобат муҳитини яратиш, санокли буюртмачиларгагина берилган солиқ ҳамда божхона имтиёзларини бекор қилиш, қурилиш учун ер майдонларини ажратиш механизмларини қайта кўриб чиқиш, қурилиш ташкилотларини рейтингини шакллантириш ва эълон қилиш каби ислохотлар бошланди. Натижада иккинчи йўналиш бўйича ипотека кредитлари ажратилиши бошланган.

Иккинчи йўналишда, Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2020 йил 27 майдаги “Кўп квартирали уйларни улуш киритиш асосида қуриш жараёнини тартибга солиш чора-тадбирлари ҳақида”ги ПҚ-4732-сонли қарори қабул қилинганидан сўнг, улущдорлик асосида уй-жой қурилишини молиялаштириш мақсадида тижорат банлари томонидан бозор шартлари асосида қайта

молиялаштириш орқали улушдор жисмоний шахсларга ипотека кредитлари ажратиб келинмоқда.

Улуш киритиш асосида қуриш учун маблағларни жалб этувчи қурувчилар ҳисобини олиб бориш ҳамда улушдорлар ҳуқуқ ва қонуний манфаатлари бузилишининг олдини олиш мақсадида Ўзбекистон Республикаси Қурилиш вазирлиги томонидан электрон платформа ишга туширилиб қурилиш комплекслари рўйхатга олиниши йўлга қўйилди.

Даст аввал тижорат банклари ўз ресурслари ҳисобидан улушдор-жисмоний шахсларга ипотека кредитларини ажратиб келган бўлса, Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2021 йил 11 мартдаги “Бозор тамойилларига асосланган ипотека кредитларини ажратиш орқали аҳолини уй-жой билан таъминлашга оид қўшимча чора-тадбирлар тўғрисида”ги ПФ-6186-сонли Фармони қабул қилинганидан сўнг, ушбу кредитлар Молия вазирлиги томонидан тижорат банкларига ажратилган маблағлар ҳисобидан қайта молиялаштиришга рухсат этилди.

Учинчи йўналишда, Мамлакатимизда тижорат банклари томонидан чакана бизнесга бўлган эътибор ортиб бораётган бўлиб, банклар томонидан ажратилаётган ипотека кредитлари спектори кенгайтириб бормоқда. Хусусан, 2023 йилдан бошлаб тижорат банклари ҳамда салоҳиятли девелопмент компаниялари ўртасида келгусида бунёд этиладиган хонадон қурилишига улуш киритиш учун фоизсиз ипотека кредитлари берилиши бўйича ҳамкорлик йўлга қўйилмоқда.

Ипотека кредитлари 5-7 йил муддатга қурилиш даврида яъни хонадон гаровга олингунга қадар бошқа мол-мулк гарови остида фоизсиз хонадон сотув қийматидан келиб чиққан ҳолда ажратилмоқда.

Бунда банклар ушбу ипотека кредитлари учун зарурий ресурс маблағларини айнан қурилиш ташкилотлари билан биргаликда жалб қилсалар, ажратиладиган ипотека кредитлари бўйича даромадларни фоизли кўринишда эмас балки балки фоизсиз комиссия тўлов сифатида оладилар. Молиялаштириш механизми қуйидаги тартибда амалга оширилади.



1-расм. Тижорат банки томонидан фондсиз кредитлар орқали улушдорлик асосида бунёд этиладиган уй-жойлар қурилишини молиялаштириш шакли[2].

Молиялаштириш тартиби иккинчи йўналиш бўйича ажратиладиган ипотека кредитларидан фарқ қилмасда, активлардан даромад кўриш шакли бир-биридан фарқ қилади.

Шунингдек, ушбу молиялаштириш йўналиши бўйича ажратиладиган ипотека кредитларининг ресурс манбааси билан боғлиқ бўлган рискларни камайтириш мақсадида кредит муддати қарийб тўрт баробар қисқартирилган.

Ушбу ҳолат ижобий бўлиб, активларнинг айланиш тезлигини оширибгина қолмай самарадорлигини ҳам орттиради. Ушбу йўналишда мижозларнинг ўртача ойлик кредит тўловлари миқдори ортиб кетиши ҳолати кузатилмайдиган ҳамда кредит ажратиш салмоғи ортишига салбий таъсир кўрсатмайди. Бунда банклар олдида асосий риск сифатида вақтинчалик таъминот предметларининг гаров қиймати кескин тушиб кетишини олишимиз мумкин.

ХУЛОСА ВА ТАКЛИФЛАР.

Бугунги кунда улуш киритиш орқали уй-жойлар қурилишини ипотека кредитлари орқали молиялаштиришда иштирокчи тижорат банклари олдида қуйидаги рисклар юзага келмоқда:

Қурилиш ва ишларининг ягона субъект томонидан олиб борилмаслиги. Юқоридаги қарор асосида тасдиқлаган Низомда қурувчи ташкилот ва девелопер компанияси бир субъект сифатида келтирилган бўлсада, амалиётда уларнинг функциялари турличадир. Қурилиш ташкилоти буюртмачи яъни лойиҳа инициатори сифатида фаолият юритса, девелопер компаниялари

лойихалаштириш, қурилишни ташкиллаштириш, молиявий схемаларни шакллантириш каби фаолиятлар билан шуғулланади. Шунингдек, аксар ҳолларда буюртмачилар томонидан умум қурилиш ишларини амалга ошириш учун пудрат ташкилотлари жалб қилинади.

Шартномавий муносабатлар улушдор ва буюртмачи ташкилот ўртасида юзага келсада, қурилишнинг титул рўйхатида келтирилган шартларга риоя қилиш пудрат ташкилоти зиммасида бўлади. Яъни молиявий мажбурият буюртмачи зиммасида бўлса, уй-жойни улушдорга тақдим этиш девелопер, пудратчи, риелторлик компаниялари зиммасида бўлади. Бундан кўринадики молиялаштирувчи тижорат банкнинг улушдорларга ажратган кредит қўйилмаларини муаммоли активга айланмаслиги ташқи омилларга боғлиқ бўлиб қолмоқда.

Кўп қаватли уй-жойлар қурилишининг анъанавий (пудрат ташкилотини кредитлаш) тарзда молиялаштирилиш усулида, кредитлар ликвид мол-мулклар гарови остида ажратилса, уй-жойлар қурилишини улуш киритиш асосида молиялаштириш мақсадида ажратиладиган кредитлар эса юқори рискли таъминот турига мансуб бўлган кредит қайтмаслик хатари суғурталанганлиги полиси ва (ёки) улуш киритиш асосида қурилишда иштирок этиш тўғрисидаги шартнома гарови остида ажратилади.

Амалдаги кредит махсулотлари шартларида ажратиладиган кредитларнинг рискка тортилганлик даражаси юқорилиги сабабли, капитал етарлилиги кўрсаткичлари салбий тенденцияга эга бўлади. Натижада банкларнинг кредит ажратиш имкониятлари чекланиб, даромадлилик кўрсаткичлари пасаяди.

Уй-жойлар қурилишини улуш киритиш асосида молиялаштиришдан кўзланган асосий мақсад бу улушдорларга нисбатан арзон нархларда хонадон харид қила олиш имкониятини яратиб бериш. Бунга сотув нархларини буюртмачи оладиган даромадларини инобатга олмаган ҳолда, уй-жой лойиҳа-смета қиймати ва ер майдонини харид қилишга сарфланадиган харажатлар миқдоридан келиб чиқиб шакллантириш орқали эришилади. Буюртмачи ва улушдорлар ўртасида тузилаётган шартномаларда ушбу тамойилга риоя қилинмаслиги натижасида, улушдорларга ажратиладиган кредит маблағлари ҳисобига харид қилинадиган уй-жойларнинг қиймати ошиб, тижорат банкларининг ипотека портфели ҳажми сунъий шишиб боришига сабаб бўлади.

Улушдорлар ҳуқуқ ва қонуний манфаатлари бузилишининг олдини олиш мақсадида ташкил этилган электрон платформадан улушдорларнинг фойдаланиш имконияти мавжуд эмаслиги. Шунингдек ушбу платформада рўйхатга олинган шартномалар бўйича тегишли уй-жойларни бегоналаштиришга нисбатан чекловлар ўрнатилмаганлиги. Ушбу механизмда уй-жойлар улуш киритиш асосида барпо этилиб, пировардида улушдорга тегишли бўлишини инобатга оладиган мулк ҳуқуқининг шаклланишини ҳамда молиялаштирувчи тижорат банки фойдасига гаровда бўлишини таъминловчи тартиб мавжуд эмаслиги. Бу ўз навбатида тижорат банкларининг кредит таъминоти рискинни келтириб чиқаради.

Миллий суғурта қонунчилигимизда қурилиш ташкилотининг улушдор олдидаги мажбуриятлари суғурталаниши амалиётлари йўлга қўйилмаганлиги.

Ушбу амалиёт йўлга қўйилиши банк кредитларидан мақсадли фойдаланилишини янада таъминлайди.

Хулоса қилиб айтганда миллий уй-жой қурилишининг ипотека кредитлари билан боғлиқ механизмларини такомиллаштириш, нафақаи уй-жой қурилишини соҳасини балки банклар фаолияти самарадорлигини ҳам оширади ҳамда улар олдидаги иқтисодий рисклар даражасини пасайтиради.

Фойдаланилган адабиётлар рўйхати.

1. “Ипотека-банк” АТИБ архив маълумотлари асосида муаллиф томонидан тайёрланди;
2. Норматив ҳуқуқий ҳужжатлар ҳамда иштирокчи тижорат банклари маълумотлари асосида муаллиф томонидан тайёрланди;
3. Ziyayev, A. (2024). Tijorat banklari tomonidan uy-joylar qurilishini moliyalashtirishda qo'llaniladigan usullar. YASHIL IQTISODIYOT VA TARAQQIYOT, 2(10). (<https://doi.org/10.5281/zenodo.14028374>);
4. Моисеев В.А., Прокофьев К.Ю. (2013). “Механизмы финансирования жилищного строительства” // Региональные финансы. 48(327). С. 31-41;
5. Расулова Ш.Ф. (2022). Қурилиш иқтисодиёти. Ўқув қўланма – ЖПИ-213 бет. УЎК: 338.45:69(075.8)
6. O'zbekiston Respublikasi Markaziy banki rasmiy sayti: <https://www.cbu.uz>;
7. “Ipoteka-bank” АТИБ rasmiy sayti: <https://www.ipotekabank.uz>.

Copyright: © 2024 by the authors. This work is licensed under a Creative Commons Attribution-4.0 International License (CC - BY 4.0)

