IPOTEKA KREDITINI TAShKIL ETIShNING ILG‘OR XORIJIY TAJRIBALARI

Karimov Inomjon Ortikbayevcih
TAQU, “Iqtisodiyot va ko’chmas mulk” kafedrasi dotsenti,
Orifqulova Gulandon Ruziqul qizi
TAQU, “Iqtisodiyot va ko’chmas mulk” kafedrasi magistranti

Annotatsiya

Ushbu maqola ipoteka kreditini tashkil etishning ilg‘or xorijiy tajribalarini o‘rganishga bag‘ishlangan. Ipoteka kreditlari bugungi kunda ko‘chmas mulk bozorini rivojlantirishda muhim rol o‘ynaydi va har bir davlatda uning tashkil etish usullari farqlanadi. Maqolada xorijiy mamlakatlarda ipoteka kreditlarini berish mexanizmlari, ularning qonunchilik asoslari, kredit shartlari va xarajatlari batafsil tahlil qilinadi.

Kalit so'zlar. Ipoteka krediti, xorijiy tajribalar, ko‘chmas mulk, kredit mexanizmlari, qonunchilik, kredit shartlari, xarajatlar, samaradorlik, moliyaviy barqarorlik, rivojlanish.

Аннотация

Данная статья посвящена изучению передового зарубежного опыта организации ипотечного кредитования. Ипотечное кредитование сегодня играет важную роль в развитии рынка недвижимости, и способы его организации различаются в каждой стране. В статье подробно анализируются механизмы выдачи ипотечных кредитов в зарубежных странах, их законодательная основа, условия кредитования и стоимость.

Ключевые слова. Ипотечное кредитование, зарубежный опыт, недвижимость, кредитные механизмы, законодательство, условия кредитования, затраты, эффективность, финансовая стабильность, развитие.

Annotation

This article is devoted to the study of the advanced foreign experiences of the organization of a mortgage loan. Mortgage loans today play an important role in the development of the real estate market, and in each state the methods of its organization differ. The article will analyze in detail the mechanisms for issuing mortgages in foreign countries, their legislative basis, loan terms and costs.

Keywords. Mortgage loan, foreign experience, real estate, credit mechanisms, legislation, loan terms, costs, efficiency, financial stability, development.

Ko‘chmas mulkni garovga qo‘yish yo‘li bilan olinadigan ipoteka kreditlari tijorat banklari tomonidan beriladigan kreditlarning muhim shakllaridan biri bo‘lib, mamlakatda turar-joy muammosini hal etishning dolzarb moliyaviy yo‘nalishi hisoblanadi. Yurtimizda iqtisodiyotni modernizatsiyalash bosqichida ipotekali kreditlash tizimining shakllanish jarayoni boshlangan

Respublikamizda tijorat banklari tomonidan berilayotgan kreditlarning aksariyat qismi “Ipotekabank”,“Qishloq qurilish bank”, “Asakabank”, “Xalq banki”ning xissasiga to‘g‘ri kelmoqda.O‘zbekiston Respublikasi bank tizimi O‘zbekiston Respublikasi Markaziy banki, aksiyadorlik-tijorat banklari va xususiy banklardan iboratdir. Hozirgi kunda O‘zbekiston Respublikasi bank tizimi 26 ta bankini o‘z ichiga olib , ularning 3 tasi davlat tijorat banki , 10 tasi aksiyadorlik tijorat banki , 8 tasi xususiy bank va 5 tasi chet el kapitali ishtirokidagi banklardir.

Respublikamizda aholi soning kun sayin ortib borishi tabiiy ravishda uy joyga bo‘lgan ehtiyojning shakllanishiga va ortishiga o‘z ta’sirini ko‘rsatmoqda. Uy joy fondlariga bo‘lgan

talabning qondirilishi esa bevosita aholi daromadi va to‘lov qobiliyati bilan bog‘liq. Aholining uy joyga bo‘lgan talabini ularning daromadlaridan kelib chiqqan holda qondirilishi ipoteka kreditlari tizimida nomoyon bo‘ladi. Va bu o‘z navbatida iqtisodiyotning ipoteka krediti tizimini yanada chuqurroq o‘rganish, shakllantirish va rivojlantirishga undaydi. Aynan shu sababli ipoteka kreditini berish amaliyotini qayta islox etish talab etiladi.

Ma’lumki ipoteka kreditlari xorij tajribasida keng qo‘llanilib, ijobiy natijalar berganidan so‘ng ommaviy ravishda tarqala boshlagan. Bugungi kunda ipoteka krediti tizimi keng rivojlanib bir qator ko‘rinish va jahon iqtisodiyotida keng ahamiyat kasb etmoqda.

Shuni aloxida kayd etish joizki, rivojlangan mamlakatlarda ipotekaning investitsion instrument sifatidagi axamiyati katta. Buning asosiy sabablari sifatida quyidagilarni e’tirof etish maqsadga muvofiqdir:

- kredit oluvchi uchun - bu uy-joy muammosini xal qilish uchun yirik miqdordagi mablag‘ni uzoq muddatga olishning qo‘shimcha imkoniyati;
- tijorat banki uchun - uzok muddatli davr mobaynida barqaror daromad olish va kredit riskini kamaytirish imkoniyati;
- davlat uchun - uy-joy tarmog‘iga doimiy investitsiya, qurilish industriyasini rivojlantirish imkoniyati.

"Yevropada “kreditlashning nemis tizimi” deya yuritiluvchi tizim ommalashdi. Bu tizimning maqsadi shundan iboratki, ya’ni ipoteka-qurilish tashkilotlari tuzilib, bu tashkilot jamg‘armani omonat saqlaydigan kassa rolida bo‘ladi (bauparkasse). Bu tashkilotlar amaldagi bozorlardan pas foizlarda kreditlar beradi, va bozordan kam foizlardagi mablag‘lrni jalb qiladi. Bu bilan hissador va qarzdor uyushmasi tashkil qilinadi. Bo‘lajak qarzdor korxona balansiga ma’lum mablag‘ qo‘yadi (masalan yillik 3% daromadi bilan) bo‘lajak ko‘chmas mulkning 50% mablag‘i yig‘ilguncha. Yetarli mablag‘yig‘ilgandan so‘ng yillik 5% da ipoteka kreditini oladi va ko‘chmas mulkka ega bo‘ladi. Bu vaqtda boshqa bank muassasalari 7% dan 12% gacha ipoteka kreditlarini taklif qiladi. Kredit berishning bu tizimi evropaning ko‘pgina mamalakatlarida qo‘llanilmoqda.

Amerikada ipoteka kreditining qo‘llanilishi quyidagicha:

Birinchidan, ipoteka arzon kredit hisoblanib, u ipotekaning ikkilamchi bozoriga tayanadi. Ikkinchidan, kam ta’minlangan aholi uchun yo‘naltiriladi. Uchinchidan, tijorat banklari orqali emas, ipoteka vakolatxonalari orqali moliyalashtiriladi. Tizim quyidagicha bo‘ladi: vakolatxona sotuvchiga kvartira xaqqini to‘lab beradi, qarzdor esa har oy belgillangan summani vakolatxonaga to‘laydi.

Yakka tartibdagi uy-joy qurilishini kreditlash mamlakat iqtisodining rivojlanishida tarihiy muxim rol o‘ynagan. Turli yillarda AQSh, Germaniya, Buyuk Britaniya, Skandinaviya va boshqa mamlakatlar bu yo‘ldan borishgan. .

Ipoteka kreditini boshqa mamlakatlarda qo‘llanilishini ko‘rib chiqamiz:

Gretsiyadagi bank kreditlari vaqt o‘tgan sari o‘z qulayliklarini yo‘qotmoqda. Kredit berishning yangi mukammal yo‘llarini ishlab chiqish o‘rniga banklar barcha e’tiborlarini qarzdorlardan qarzlarni yig‘ishga qaratishgan. Bunday amaliyotlar grek aholisiga salbiy ta’sir ko‘rsatmoqda. Moliyaviy inqiroz davriga qadar Gretsiyadagi ipoteka krediti foiz stavkasin 5,5% ni tashkil qilgan. Ayni paytda gretsiya ko‘chmas mulklari o‘z bahosini keskin ravishda yo‘qotmoqda. Narxlarning bunday pasayishi boshqa xorijliklar e’tiborini jalb qilib, ko‘chmas mulklarni arzon narxlarda xarid qilmoqdalar.

Yana bunga qo‘shni mamlakat bo‘lgan Bolgariya butun jahon moliyaviy inqiroziga qadar ko‘chmas mulkka ega bo‘lish uchun kreditlar foizi 15% ni tashkil qilgan. 2008 yilga qadar bu kredit tizimini ko‘chmas mulk bozoridagi haridorlarning 25,7% ma’qullagan edi. Hozirgi holatda esa haridorlar bir muncha ehtiyotkor hamda moliyalashtirishning ko‘pgina qulay yo‘llaridan bohabardurlar. Ayni paytda Bolgariyada ipoteka kreditining foiz stavkasi 9-10% ni tashkil qiladi. Birinchi to‘lov shakli esa ko‘chmas mulkning umumiy qiymatining 40-50% tashkil qilish kerak. Eng kam muddat esa 10 yildir.

Turkiyada ipoteka kreditlar tizimi boshqa xorij mamlakatlarini qiziqtirib kelmoqda.chunki, birinchi navbatda foiz stavkalarining pastligi. Ya’ni, ipoteka krediti foiz stavkasi 4-6% ni tashkil

qiladi. Mutaxassislarning fikricha moliyaviy inqiroz kreditga asoslangan ko‘chmas mulk xaridorlar soniga ta’sir ko‘rsatmadi. Kredit tizimi ham bu davrda o‘zgarmadi. Kredit olish davri boshqa mamlakatlarga qaraganda bir muncha qisqa bo‘lib, 1-2 haftani tashkil qiladi. Qarzdorning yoshi 25 dan 70 yoshgacha bo‘lishi kerak va kredit 15 yil muddatga beriladi.

Ispaniya aholisining 70-75% ipoteka krediti orqali uy-joyga ega bo‘lishgan. Lekin ayni paytda Yevropadagi nomuqarrar holat ta’sirida bu ko‘rsatkich tushib bormoqda. Ayni paytda Ispaniyada ipoteka kediti ko‘chmas mulkning umumiy qiymatidan 60% to‘lagan holda 25 yilgacha beriladi. Foiz stavkasi esa 3-5%. Lekin yarim yil yoki bir yildan so‘ng bank EURIBOR shartlariga ko‘ra 2% ba’zi hollatlarda esa 2,5% qo‘shishi mumkin va ayni shu foizlar muhim hisoblanadi.

Quyidagi jadvalda ba’zi davlatlarning iqtisodiy ko‘rsatgichlarini ko‘rishimiz mumkin

1-jadval

Ayrim chet el davlatlarida inflyatsiya darajasi, qayta moliyalashtirish va ipoteka kreditlarining foizlari.

№	Davlatlar	Inflyatsiya darajasi, %	Qayta moliyalashtirish stavkasi, %	Ipoteka kreditlari, %
1	Yaponiya	1,1	-0,1	1,68
2	Shvesariya	0,2	-0,75	1,75
3	Germaniya	1,65	0,0	1,9
4	Amerika	2	1,5	4,125
5	Xitoy	1,6	4,35	6
6	Qirg‘iziston	1,5	5	6,8
7	Turkiya	1,02	8	9
8	Rossiya	2,52	7,75	9,5
9	O‘zbekiston	13	14	14
10	Qozog‘iston	7,22	12	16

Jadvaldan ko‘rinib turibdiki yuqorida ta’kidlanganidek inflyatsiya darajasi davlatning iqtisodiyotiga, bank tizimiga juda katta ta’sirini ko‘rsatadi. Inflyatsiya darajasi past bo‘lgan mamlakatlarning qayta moliyalashtirish stavkasi va shunga mutanosib ravishda bank foizlari ham anchagina pastligini , hatto ayrim dalatlarda, xususan Yaponiya, Shvesariya davlatlarida qayta moliyalashtirish stakasini manfiy foizda ekanligini ko‘rishimiz mumkin, kredit foizlari esa o‘rtacha 1.7 % ni tashkil etadi . Germaniya mamlakatida kredit foizlari 1.9 %ni qayta moliyalashtirish stavkasi esa 0.0 % ko‘rsatgichiga ega. Rossiya davlatining ko‘rsatgichlarini qarasak inflyatsiya darajasi anchagina past 2.52 % ni lekin kredit foizlari 9.5 % ni tashkil etadi.

Lekin shuni ta’kidlab o‘tish joizki bu kredit foizlari o‘rtachasi olingan bo‘lib, bank faoliyati, kredit turi boshlang‘ich to‘lovi, shartlari o‘zgarsa kredit foizlari xam o‘zgaradi.

Maqolada ipoteka kreditini tashkil etishning ilg‘or xorijiy tajribalari tahlil qilindi. Xorijiy mamlakatlarda ipoteka kreditlari tizimi nafaqat ko‘chmas mulk bozorini rivojlantirish, balki aholi uchun turar joyni moliyalashtirish imkoniyatlarini kengaytirishda muhim ahamiyatga ega. Odatda, ipoteka kreditlarini berish mexanizmlari, shartlari va xarajatlari davlatlar orasida farqlanadi, bu esa har bir mamlakatning iqtisodiy sharoitlari va moliyaviy tizimiga bog‘liqdir.

Ilg‘or tajribalar, masalan, turli xil moliyaviy instrumentlar va yangicha dasturlar orqali ipoteka kreditlarining arzon va qulay shartlarda taqdim etilishi, aholi orasida ipoteka kreditlaridan foydalanishni oshirishga xizmat qiladi. Ushbu tajribalar orqali ipoteka kreditlari tizimini takomillashtirish va samaradorligini oshirish uchun bir qator takliflar ishlab chiqildi.

Natijada, ipoteka kreditlarini tashkil etishning ilg‘or xorijiy tajribalari, respublikada ham shu kabi samarali va barqaror moliyaviy tizimni rivojlantirishda qo‘llanilishi mumkin bo‘lgan strategiyalarni taqdim etadi. Bunday yondashuvlar, o‘z navbatida, aholining uy-joy olish imkoniyatlarini kengaytiradi va ko‘chmas mulk bozorini barqaror rivojlantirishga yordam beradi.

Adabiyotlar ro'yxati

1. Shumilov, A. (2020). Ipoteka kreditlari: nazariya va amaliyot. Toshkent: Iqtisodiyot va Statistika nashriyoti.
2. Karimov, A. (2019). Xorijiy tajribalar: ipoteka kreditlarini tashkil etish. Tashkent: BMT O’zbekiston.
3. Djalilov, F. (2021). Ko‘chmas mulk bozorida ipoteka: tendensiyalar va muammolar. "Iqtisodiyot va moliya" jurnali, 45(3), 67-80.
4. World Bank. (2022). Housing Finance in Emerging Markets: Opportunities and Challenges. Washington, D.C.
5. IMF. (2023). Global Financial Stability Report: Financial Market Developments. International Monetary Fund.
6. Gulomov, A. (2018). O'zbekistonda ipoteka kreditlari: rivojlanish va istiqbollar. "Bank va moliya" jurnali, 12(5), 23-30.
7. OECD. (2021). Housing Market Developments in OECD Countries. Paris: OECD Publishing.