

ЎЗБЕКИСТОНДА УЙ-ЖОЙ БОЗОРИ ҲОЛАТИНИНГ АҲОЛИ ДАРОМАДЛАРИ БИЛАН БОҒЛИҚЛИК ТЕНДЕНЦИЯЛАРИ

Юлдашев Искандар Бахрамович

Тошкент Халқаро университети директори

Рахмонов Дилшоджон Алиджонович

иқтисодиёт фанлари доктори, профессор

Тошкент Халқаро университети декани

Аннотация: Мақолада Тошкент шаҳрида уй-жой бозорида нархларнинг шаклланиши ва унга таъсир этувчи омиллар таҳлил этилган. Мазкур тенденцияларда асосий омил бўлиши мумкин бўлган кўрсаткичлар – аҳоли даромадлари, ялпи талабнинг шаклланиши каби жиҳатлар таҳлил этилган. Тадқиқотлар асосида илмий хулосалар шакллантириб берилган.

Калит сўзлар: ипотека кредити, аҳоли даромадлари, уй-жой бозори.

Нархларнинг ошишига биринчи навбатда ялпи талаб ва таклиф мувозанатидаги омилларнинг нобарқарорлиги билан изоҳланиши лозим. Шунингдек, миллий ва хорижий валюта бирликларидаги ўсиш бўйича ўзаро фақр улар ўртасидаги девальвациянинг ўзгариши билан боғлиқ ҳисобланади.

Биламизки, жаҳон иқтисодиётининг етакчи мамлакатларида демографик вазиятнинг нобарқарорлашуви вужудга келмоқда. Натижада, ушбу мамлакатларда ишчи кучи жалб қилиш борасида эҳтиёжнинг ошиши шаклланмоқда. Ривожланган мамлакатларга миграцион оқимнинг ортиши уларда уй-жойга бўлган эҳтиёжнинг ҳам ортишига олиб келмоқда. Халқаро молиявий (Fitch Rating) баҳолаш агентлигининг таҳлилларига кўра, 2024-2025 йилларда Хитойдан бошқа АҚШ, Канада, Буюк Британия ва Дания, Испания каби давлатларда уй-жой нархининг ва ипотека кредитининг ортиши башорат қилинмоқда. 1979-2015 йилларда Хитойда “бир оила бир фарзанд” тамойилининг амал қилганлиги аҳолининг ўсиши кескинлашиб кетишини олдини олишга хизмат қилди. Шу боисдан, ҳозирги кунда уй-жойга бўлган талабнинг ортиб бориши

Бизнингча, уй-жой ва уни ипотека асосида сотиб олишга бўлган талабнинг шаклланишида демографик ўсишнинг аҳамияти муҳим ҳисобланар экан. Хусусан, аҳолининг ўсиши уй-жой бозорининг ўзгаришларига тўғри пропорционал боғлиқлик билан акс эттирилишини таъкидлаш лозим. Бунинг асосий сабаби сифатида бир оилада бир кишига тўғри келадиган минимал майдоннинг ҳажми эканлигини қайд этиш лозим.

Ўзбекистон Республикаси Уй-жой кодексининг 42-моддасида белгиланган “Уй-жой майдонининг ижтимоий нормаси” 16 м² этиб белгиланган. Имконияти чекланган учун эса ушбу мезон 23 м² тарзида қайд этилган. Европанинг кўплаб мамлакатларида ушбу норма 10 м² дан 18 м²гача белгиланган. Шундан келиб чиқиб, Ўзбекистонда ҳам оила аъзоларининг ёш жиҳатдан ўсиб бориши улар учун алоҳида уй-жой фондини шакллантиришга бўлган заруратни келтириб чиқарди.

Масалан, Ўзбекистон Республикаси Президенти ҳузуридаги Статистика агентлигининг маълумотларига кўра, 2000-2022 йилларда оилаларнинг ўртача аъзолари сони 5 кишидан кам бўлмаганлигини келтириш мумкин. Шунингдек, оила аъзолари 5 кишидан кўп бўлган оилаларнинг улуши ҳам мос даврда 60 фоиздан тушмаган. Таъкидлаш лозим, 16 ёшдан катта фарзанди бўлган оилалар улуши 2000 йилда 18,6 фоизни, 2016 йилда 26,2 фоизни ташкил этган. Бу эса, шунга мос равишда янги оила қурганлар сонининг ортишига ўзининг сезиларли таъсирини кўрсатган, деб ўйлаймиз.

Натижада, уй-жой бозорида ялпи талаб ва таклиф мувозанатининг бузилиши йиллар давомида тўпланиб қолганлигини акс эттириб беради. Сабаби, янги уй-жой фондларининг қурилмаганлигини мамлакатдаги қурилиш ҳажмининг 2016-2022 йилларда 7-8 баробарга ошганлиги билан изоҳлаш мумкин. Бундай кескин ўсиш олдинги йилларда ушбу кўрсаткичнинг кичик бўлганлигидан далолат беради.

Хулоса қилиб айтганда, уй-жой бозорида янги қурилишлар ҳажмининг ортиши биринчидан талабнинг юқорилиги фонидан, иккинчидан айрим қурилиши материалларининг импорт қилиниши сабабидан нархларнинг қимматлашишига олиб келди.

Иқтисодиёт назариясидан маълумки, ресурслар чекланган ва чекланмаган категориялар таснифи билан тизимлаштирилади. Масалан, жаҳон мамлакатларининг ер майдонлари, ҳеч шубҳасиз, чекланган. Мамлакат ер майдони чекланганлиги унга индивидуал бизнес ёки ижтимоий жиҳатдан эгалик қилиш қиймати (нархи)ни мос равишда ошишига олиб келади. Шу боисдан, уй-жой фонди рентабеллик даражасини сақлаб қолаверади. Сабаби, ривожланаётган мамлакатларда демографик ўсишнинг барқарор эканлиги уй-жой фондига нисбатан талабнинг бир текис ривожланишига шарт-шароит яратаверади.

Албатта, аҳоли реал даромадлари ошаётганлиги уй-жой бозоридаги спекуляцияга шароит яратмоқда, деб айтиш мумкин. Аҳолининг даромадлари ошиши билан жамғарма ва инвестиция ҳажмининг ҳам ошиши вужудга келади. Масалан, аҳолининг жон бошига реал умумий даромадлари 2016 йилда 5,9 млн. сўм бўлган бўлса, 2023 йилда 18,2 млн. сўмни ташкил этган. Шунингдек, аҳоли даромадлари таркибини ҳам ўзгараётганлигини қайд этиш лозим. Жумладан, жами даромадлар таркибида бирламчи даромадлар улуши 2014-2015 йилларда 80-84 фоиз бўлган бўлса, 2023 йилда 73,3 фоизни ташкил этган. Мос равишда мол-мулкдан олинган даромадлар улуши 2014-2015 йилда 2 фоиз атрофида бўлган бўлса, 2023 йилга келиб мазкур рақам 2,8 фоизга етган. Бундан хулоса қиладиган бўлсак, аҳоли таркибида уй-жойни нафақат яшаш учун, балки қўшимча даромад ишлаб топши нуқтаи назаридан ҳам сотиб олаётганлигини кузатиш мумкин.

Ўз навбатида, нега аҳоли даромадлари таркибида мулкдан олинаётган даромад улуши ортмоқда, деган табиий савол туғилади. Биринчидан, кўчмас млк бозорининг жаҳонда ҳам ишончли ликвидликка эга бўлганлиги бўлса, бошқа жиҳатдан жамғармалар инвестиция қилинишининг рентабеллиги юқори эканлиги билан изоҳланади.

Ўзбекистон Республикаси Марказий банкининг маълумотларига кўра, жисмоний шахсларнинг депозиталри учун фоиз ставкалари 1 йилдан юқори бўлган муддат учун 2023

йил декабрда 21-22 фоизни ташкил этганлигини кўриш мумкин. Мазкур фоиз ставкасининг жозибадорлиги мол-мулкдан олинадиган даромаддан юқори бўлишига шарт-шароит яратсада, асосий депозит қийматининг инфляциян кутилмалардан ортда қолаётганлиги индивидуал инвестицияларни молия бозорига эмас, балки уй-жой бозорига тортиб кетмоқда.

Бизнингча, молия бозорида депозит жозибадорлиги билан бирга қимматли қоғозларнинг молиявий жозибадорлигини ошириш уй-жой бозоридаги нарх қизиб кетишининг олдини олишга ёрдам бериши мумкин. Шу боисдан, уй-жой бозорида аҳолининг ортиқча инвестицион фаолиятини молия бозорига кўчириб олиб ўтиш долзарб масала ҳисобланади.

Бозор иқтисодиётида аҳолининг даромадлари ошиб бориши билан уларнинг қарзга истеъмол илишлари ортиб бориши вужудга келиши қайд этиб ўтилган. Бунинг сабаби, инсонлар ўзлари эгалик қилишни истаган товар-хизматларга эртароқ эришишларига уларнинг жорий даромадлари жиддий туртки беради. Натижада, аҳоли келажакдаги даромадларга ишониб қарзга истеъмол қилишни оширади.

Ҳозирги кунда тижорат банклари орқали бирламчи ва иккиламчи уй-жой бозоридаги мулклар учун ипотека кредитлари ажратилмоқда. Бунда ипотека кредитларини молиялаштириш манбалари сифатида тижорат банклари ўз маблағлари ва давлат бюджети маблағлари белгилаб олинган. Давлат бюджети маблағлари ҳисобидан аҳолининг кам таъминланган қатлами учун субсидия тамойиллари асосида олдиндан белгиланган молиявий мезонлар асосида кредитлар ажратилади.

Бунда ипотека кредити учун субсидия олувчининг даромадлари ва бошқа мулклари мавжудлиги каби жиҳатларга эътибор қаратилади. Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2023 йил 14 апрелдаги “2023 йилда бозор тамойилларига асосланган ипотека кредитлари орқали аҳолини уй-жой билан таъминлаш дастурини амалга ошириш чора-тадбирлари тўғрисида”ги ПФ-51-сон Фармони қабул қилиниши билан давлат бюджетидан ипотека кредитларини молиялаштириш янада такомиллаштириб берилди.

Ипотека кредити билан боғлиқ рискларнинг вужудга келиши кўп томонлама аҳамиятга эга ҳисобланади.

Биринчидан, ипотека кредити олувчининг даромадлари нобарқарорликка учраши кредит қайтмаслик хавфини орттиради. Бу эса, макроиқтисодий мувозанатни бузилишига олиб келиши. Маълумки, 2008-2009 йилларда АҚШда бошланган молиявий инқироз ҳам айнан ипотека кредитлари бозорида вужудга келган тўловсизлик қобиляти ортидан ривожланган. Натижада, мазкур кредит асосида эмиссия қилинган қимматли қоғозлар бозорида ликвидлик муаммоси кенгайиб кетган. Шу боисдан, ипотека кредитлари ойлик тўлови оилаларнинг ойлик даромадининг кичик қисмини ташкил этиши лозим. Ҳозирги кунда мазкур улуши 50 фоиздан ортиқ бўлган кўплаб ҳолатларни кўриш мумкин.

Иккинчидан, узоқ муддатли даврда аҳолининг сотиб олиш қобилятини чеклаб туришга сабаб бўлади. Бунда ипотека кредитининг фоизи ва асосий қарз суммаси юқори бўлиши оила бюджетига бошқа харажатларни молиялаштиришга тўсқинлик қилади. Бу эса, аҳоли истеъмолини бир товар учун тўловлар атрофида тўпланиб қолишига олиб

келади. Натижада, оиланинг бошқа эҳтиёжларини талабга айланишида мураккабликлар пайдо бўлади.

Учинчидан, иқтисодиётда капиталнигн бир тармоқда тўпланиб қолиши ва уни инвестицион фаолиятга йўналтиришга бўлган имконият пасайишига таъсир вужудга келади. Масалан, аҳоли даромадлари истеъмол давридан жамғариш, ундан сўнг инвестицияга йўналтирилиши учун етарли маблағлар шаклланмайди.

Ўзбекистон Республикаси Президенти 2024 йил 29 январ куни бўлиб ўтган мажлисда “Тошкентда янги квартиралар нархи 1 кв. метрга 25 млн сўмга етди ва кадастри йўқ уйга ипотека берилмайди, деб таъкидлаб ўтди. Шунингдек, “Ипотекани қўллаб-қувватлаш жамғармасини ташкил этиш ва аҳолининг уй-жой қурилишида улушдор сифатида иштирокини тартибга солиш бўйича” тегишли меъёрий-ҳужжатни ишлаб чиқишни белгилаб берди. Шу билан бирга, мазкур жамғармага 200 млн доллар маблағ жалб этиш юзасидан тегишли вазифалар белгилаб берилди.

Бизнингча, ипотека кредитларини ажратишда бирламчи ёки иккиламчи уй-жой бозори сифатида эмас, балки умумий ёндашув асосида молиялаштириш мақсадга мувофиқ бўлади. Эътибор берадиган бўлсак, янги қурилган уйларнинг нархлари таннарх юқори рентабеллик асосида ҳисобланади. Иккиламчи уй-жойлар қиймати эса, мазкур тенденциясига мос равишда эквивалент товар сифатида нархлари шаклланади. Шу боисдан, ипотека кредит бозорида кўчмас мулкни молиялаштиришнинг умумий қоидаларини ишлаб чиқиш мақсадга мувофиқ ҳисобланади.

Бунда янги қурилган уйларга устунлик бермаслик муҳим деб ўйлаймиз. Сабаби, уларнинг нархлари жорий инфляцион жараён таъсири остида ошиши бир неча йил олдин қурилган уйларнинг ҳам нархини ошишига таъсир кўрсатади.

Умуман олганда, ипотека кредити бозорида юқори фоизлар бўлмаслигини таъминлаш, аҳолининг инвестицион фаолиятини ушбу бозордан бошқа тармоқларда бўлишини рағбатлантириш мақсадга мувофиқ бўлади, деб ўйлаймиз.