

IMRS

Institute for Macroeconomic
and Regional Studies

2023 йил, апрел



АҲОЛИНИНГ УЙ-ЖОЙГА БЎЛГАН ЭҲТИЁЖИ

МАКРОИҚТИСОДИЙ
ВА ҲУДУДИЙ
ТАДҚИҚОТЛАР
ИНСТИТУТИ

Шарҳ

АҲОЛИНИНГ УЙ-ЖОЙГА БЎЛГАН ЭҲТИЁЖИ

Сўнги йилларда аҳолининг юқори ўсиш суръати ва иқтисодий фаолликнинг ортиши шароитида мамлакат миқёсида уй-жойга бўлган талаб ҳам ўсиб бормоқда. 2022-йил якунига кўра, охириги 5 йил мобайнида Ўзбекистон Республикасида аҳоли сони 10,3% га ошган ва бугун мамлакатнинг ҳар квадрат километр ҳудудига ўртача 80 киши (глобал ўртача кўрсаткич 60 киши) тўғри келмоқда.

Шуни инобатга олган ҳолда, 2020-йилдан кейинги даврда мамлакатимизда уй-жой сиёсати бўйича самарали ислохотлар олиб борилиб, Ўзбекистон Республикаси Президенти ва Вазирлар Маҳкамасининг қатор қарор ҳамда фармонлари қабул қилинди¹. Бу жараёнда мамлакатимиз аҳолисининг турар жойга бўлган эҳтиёжсини баҳолаш, уй-жой сотиб олишда юзага келаётган асосий муаммоларни аниқлаш, келажакда ушбу йўналишдаги манзилли дастур ҳамда лойиҳалар йўналишини белгилашга амалий ёрдам бериши мумкин.

МАВЗУНИНГ ДОЛЗАРБЛИГИ

Мамлакатимизда 2023-йилнинг бошига келиб, республика аҳолиси сони **36 миллион** кишидан ошди. 2017-2022 йилларда аҳоли сонининг жадал ошишини туғилиш кўрсаткичининг ўлим кўрсаткичига нисбатан анча юқорилиги билан изоҳлаш мумкин. Таҳлилларга кўра², туғилишнинг йиғинди коэффициенти (бир аёлга тўғри келадиган болалар сони) 2022-йилга келиб, **3,17** ни ташкил этди. Бу кўрсаткич қишлоқ жойларда **3,40** бирликка, шаҳарларда эса **2,95** бирликка тенг. Аҳоли сонининг бундай юқори суръатда ошиши, биринчи навбатда, таълим ва соғлиқни сақлаш соҳасига, шу жумладан, аҳолининг **уй-жой билан таъминланиш даражасига** ҳам таъсир ўтказди.

Шуни инобатга олиб, 2017-йилдан ҳозирги кунга қадар **326 000 та янги уй-жойлар** аҳолига фойдаланиш учун топширилди. Сўнги уч йилликда **210 000** оилага жами **33** трлн. сўм ипотека кредити маблағлари йўналтирилган бўлса, ушбу даврда **73 000** эҳтиёжманд оилаларга жами **1,3** трлн. сўм субсидия маблағлари ҳукумат томонидан тўлаб берилди³.

Президент ҳузуридаги Статистика агентлигининг 2022-йилги маълумотларида⁴ республикада битта уй хўжалиги аъзоларининг ўртача сони **5,1** кишини ташкил этиши айтилган. 2022-йилнинг 1-январ ҳолатига кўра, Ўзбекистон Республикасида жами **9 424 787** та оила мавжуд бўлган⁵. Шу билан бирга, электр энергияси абонентлари сони **7,3** млн. нафарни ташкил

¹ <https://lex.uz/uz/search/all?searchtitle=%D0%B8%D0%BF%D0%BE%D1%82%D0%B5%D0%BA%D0%B0%20%D0%BA%D1%80%D0%B5%D0%B4%D0%B8%D1%82%D0%B8>

² https://ifmr.uz/publications/articles-and-abstracts/birth_rate

³ https://t.me/Press_Secretary_Uz/3028

⁴ <https://stat.uz/uz/rasmiy-statistika/living-standards-2>

⁵ <https://stat.uz/uz/matbuot-markazi/qo-mita-yangiliklar/25648-skol-ko-semej-v-nashej-respublike>

этган⁶. Бу эса **2 млн.** дан ортиқ оила алоҳида хўжалик сифатида яшамаётгани, шунингдек, уларнинг ҳозир ёки яқин келажакда уй-жойга талаби бўлишидан далолат беради.

Аввалроқ МХТИ тадқиқотчилари томонидан камбағалликка қарши кураш ва инсон потенциалини ривожлантириш бўйича Оксфорд ташаббуси томонидан ишлаб чиқилган **кўп ўлчамли камбағаллик** индикаторларини аниқлаш мақсадида Навоий вилоятида олиб борилган тадқиқот натижаларига кўра,⁷ ишсизлик камбағалликнинг биринчи, **шахсий уй-жойга эга бўлмаслик** эса иккинчи асосий белгиси сифатида қайд этилган.

ИЖТИМОЙ СЎРОВ

МХТИ экспертлари юқоридагиларни ҳисобга олган ҳолда аҳолининг **уй-жойга бўлган талабини ўрганиш бўйича** жорий йилнинг феврал ойида **Google Forms** платформасида **ижтимоий сўров ўтказди**⁸. Сўровдан кўзланган асосий мақсад аҳолининг уй-жойга бўлган эҳтиёжи ҳамда харид қилиш жараёнида юзага келадиган қийинчиликларни ўрганиш эди. Сўровномага 9 та (4 та асосий, 5 та анкета) савол киритилди. Сўровда республиканинг турли ҳудудларидан жами **1 620 киши** иштирок этди.

СЎРОВ НАТИЖАЛАРИ

Сўровда қатнашган иштирокчиларнинг **83%**и уй-жой сотиб олишга эҳтиёжи бор эканини таъкидлаган. Жумладан, уларнинг **44 %**и яшаш жойида оила аъзолари сони кўплигини, **34%**и ижарада ва **10%**и қариндошиникида яшаши, **12%**и даромад олиш ёки келажакда фойдаланишни кўзлагани сабабли уй-жойга эҳтиёжи борлигини билдирган.

Уй-жой харид қилмоқчи бўлган фуқароларнинг **74,5%**и дастлабки бадал ва кредит фоизларини тўлашда қийинчиликка дуч келишини таъкидлашган. Уларнинг **71%**и шаҳар ҳудудида ва **29%**и қишлоқ ҳудудида яшаши аниқланди.

*Маълумот учун: Охирги уч йилда эҳтиёжманд оилаларга бошланғич бадал ва фоиз тўловлари учун **1,3 триллион сўм** субсидия берилган бўлса, биргина 2023-йилнинг ўзида бу мақсадларга **1,6 триллион сўм** субсидия ажратилиши белгиланган⁹.*

Ипотека кредити шартлари ва уй-жой бозорининг ҳолати Тошкент шаҳри ва республиканинг бошқа ҳудудларида турлича бўлгани боис, сўров натижалари мазкур ҳудудлар бўйича алоҳида таҳлил қилинди.

СЎРОВНИНГ ТОШКЕНТ ШАҲРИ БЎЙИЧА НАТИЖАЛАРИ

⁶ <https://mineconomy.uz/uz/info/4615>

⁷ https://t.me/ifmr_public/2408

⁸ https://t.me/ifmr_public/3387

⁹ https://t.me/Press_Secretary_Uz/3036

Сўров Тошкент шаҳрида истиқомат қилувчилар (респондентларнинг **41%и**) орасида жиддий қизиқишга сабаб бўлди ва бу турар жойга бўлан талаб пойтахтда юқори эканлигидан далолат.

Сўровда иштирок этган пойтахтликларнинг **84%и** уй-жой сотиб олишга эҳтиёжи бор эканини таъкидлаган. Шу жумладан, уларнинг **35%и** яшаш жойида оила аъзолари сонининг кўплигини, **48%и** ижарада, **11%и** қариндошиникида вақтинчалик истиқомат қилиши, **6 %и** эса даромад олиш ёки келажакда фойдаланиш юзасидан уй-жойга эҳтиёжи борлигини билдирган.

Пойтахтлик респондентларнинг ҳар **4 нафардан 2 нафари** ипотека кредитининг бошланғич бадал суммасини тўлашда, ҳар **4 нафардан биттаси** кредитнинг ойлик тўловини тўлашда қийинчиликка дуч келишини таъкидлаб ўтган. Шунингдек, уй-жой сотиб олишга эҳтиёжи бор пойтахтликларнинг **11%и** ипотека кредити шартларини қийинчиликсиз бажара олиши, **15%и** ипотека кредитидан фойдаланишни истамаслигини билдирган.

Тошкент шаҳрида истиқомат қилувчи ва уй-жой сотиб олишга эҳтиёжи борлигини билдирган фуқаролардан **25%ининг** ойлик даромади **3-5 млн. сўм**, **24%ининг** даромади **5-8 млн. сўм**, **15% инининг** даромади эса **8-12 млн. сўм** оралиғида, **8%ининг** даромади **12 млн. сўмдан** юқори экани аниқланди.

Таҳлил натижалари сўровда иштирок этган пойтахтлик респондентларнинг қарийб ярми ижарада туриши ва уларнинг **68%ини** давлат ташкилоти ходимлари ташкил этишини кўрсатди. МХТИ таҳлиларида жорий йилнинг март ойига келиб, пойтахтдаги ойлик ижара нархи **2 ва 3 хонали таъмирланган хонадонлар** учун ўртача **410-480 АҚШ доллари** орасида шаклангани маълум қилинган эди¹⁰.

Расмий маълумотларга асосан, 2022-йил якунига кўра, Тошкент шаҳрида ҳисобланган ўртача номинал иш ҳақи миқдори **6 314,4 минг сўмни** ташкил этган¹¹. Агар давлат секторида фаолият юритадиган фуқаро пойтахтда ижарада истиқомат қилса, ўз ойлик маошининг катта қисмини ижара тўлови учун сарфлайди. Бошқа худудларга нисбатан турар жой ижарасига бўлган талаб ва ижара нархларининг юқорилиги Тошкент шаҳрида ижара бозорини ривожлантириш зарурати борлигини кўрсатади.

СЎРОВНИНГ ҚОРАҚАЛПОҒИСТОН РЕСПУБЛИКАСИ ВА ВИЛОЯТЛАР БЎЙИЧА НАТИЖАЛАРИ

Қорақалпоғистон Республикаси ва вилоятларда яшайдиган ва сўровда иштирок этган фуқароларнинг **83%и** уй-жой сотиб олишга эҳтиёжи бор эканини таъкидлаб ўтган. Шу жумладан, уларнинг **50%и** яшаш жойида оила

¹⁰ https://t.me/ifmr_public/3980

¹¹ <https://www.toshstat.uz/uz/rasmiy-statistika/labor-market-2>

аъзолари сонининг кўплигини, **24%**и ижарада, **10%**и қариндошиникида вақтинчалик истиқомат қилиши, **16%**и даромад олиш ёки келажакда фойдаланиш юзасидан уй-жойга эҳтиёжи борлигини билдирган.

Респондентларнинг **52%**и ипотека кредити шартларини бажаришда бошланғич бадал суммасини тўлашда, **20%**и кредитнинг ойлик тўловини тўлашда муаммога дуч келишини таъкидлаб ўтган бўлса, **13%**и ипотека кредити шартларини қийинчиликсиз бажара олишини ва **14%**и ипотека кредитидан фойдаланишни истамаслигини билдирган.

Марказий банк томонидан эълон қилинган ва кўчмас мулк бозорига бағишланган шарҳининг¹² 2022-йил 4-чоракка оид қисмида таъкидланишича, республиканинг Тошкент шаҳридан бошқа ҳудудларида турар-жойнинг бир квадрат метри учун бирламчи бозордаги ўртача нарх **4 651 минг сўм**ни, иккиламчи бозода эса **4 681 минг сўм**ни ташкил этган.

Қорақалпоғистон Республикаси ҳамда вилоятларда уй-жойга эҳтиёжи бор аҳолининг ойлик даромадлари таҳлил қилинганда, респондентлардан **31%**ининг ойлик даромади **1-3 млн сўм**, **38%**ининг ойлик даромади **3-5 млн. сўм** диапазонда эканлиги аниқланди. Таъкидлаб ўтиш жоиз, Тошкент шаҳрини инобатга олмаганда республиканинг бошқа ҳудудларида ҳисобланган ўртача номинал иш ҳақи **3 629 минг сўм**ни ташкил этмоқда¹³.

Республика аҳолисининг аксарият қисми ўз жамғармаларини молиявий институтларда эмас балки, чорва, валюта ёки кўчмас мулк кўринишида сақлайди. Жаҳон Банки маълумотларига кўра, Ўзбекистонда катта ёшдаги аҳолининг атиги **3%** ўз пул маблағларини молиявий институтларда жамғариб боради¹⁴. Шундай бўлсада, республикамиз аҳолиси ўз даромадларининг катта қисмини бошқа кўринишларда жамғариб боради ҳаттоки, бу кўрсаткич бўйича Туркия, Руминия, Қозоғистон, Россия Федерацияси ва бир қанча дунёнинг ривожланган мамлакатларидан юқори ўринда туради. Бу эса расмий даромадга эга бўлмаган ёки даромади узлуксиз бўлмаган аҳоли қатламида ҳам уй-жой харид қилишда тўлов қобилиятининг шаклланганини изоҳлаши мумкин.

Сўров натижаларига шуни кўрсатмоқдаки, расмий даромадга эга бўлмаган аҳолининг **25%**и кредитнинг ойлик тўловини тўлашга қийналишини таъкидлаган бўлса, қолган иштирокчилар бўйича бу кўрсаткич **22%**ни ташкил этади. Яъни расмий даромад олмайдиган фуқаролар келажакдаги даромад манбаларининг ноаниқлиги туфайли ойлик тўловларда қийинчиликка учрашдан хавотирланишади.

Маълумот учун: жорий йилнинг 1-майидан бошлаб расмий даромади етарли бўлмаган аҳолига ҳам ипотека кредити олиш имкони яратилади. Шунингдек, дастлабки бадални кўпроқ тўлаган фуқаролар банкдан арзонроқ кредит олиш имкониятига эга бўладилар.

¹² <https://cbu.uz/oz/monetary-policy/analysis/833206/>

¹³ Prezident huzuridagi Statistika agentligi ma'lumotlariga ko'ra muallif ishlanmasi

¹⁴ <https://blogs.worldbank.org/psd/livestock-lifelong-savings-improving-financial-inclusion-uzbekistan>

ИПОТЕКА БОЗОРИНИ ТАКОМИЛЛАШТИРИШ ЙЎНАЛИШЛАРИ

Юқоридагиларни ва дунёнинг ривожланган мамлакатлари тажрибасини инобатга олиб, Ўзбекистонда ипотека ва уй-жой бозорини ривожлантириш бўйича қуйидагилар таклиф этилади:

- Ипотека тизимини ривожлантириш бўйича бошқа мамлакатлар тажрибасини, жумладан, **уй-жой лизинги**¹⁵, **ипотека жамғариш кассалари**¹⁶, **жамоат ер фондлари**¹⁷, **давлат-хусусий шерикчилиги**¹⁸ каби механизмларни ўрганиш.

- Уюшган ижтимоий гуруҳларга мансуб бўлган, афзалроқ профессионал тоифалар ёки ишчилар уюшмаларига тегишли, ўз уйи бўлмаган оилалар учун мўлжалланган субсидияли дастурларни амалга ошириш;

- Ўрта даромадли аҳоли учун фуқаро биринчи марта уй сотиб олаётганда, уй-жой нархига мутаносиб тарзда кешбек қайтариб бериш тизимини йўлга қўйиш (*Япония тажрибаси*);

- Ўз турар жойига эга бўлмаган, лекин банк кредитини олиш учун етарли тўлов қобилиятига эга ўрта даражада таъминланган оилалар учун мўлжалланган имтиёзли дастурлар ишлаб чиқиш (бунда, оила мақсадли банк ҳисобварағига олдиндан қўйилган жамғармалар орқали уй учун тўлов қилишга тайёрлигини кўрсатиши керак, *Чили тажрибаси*);

- Фақат биринчи марта уй сотиб олаётган оилалар учун даромад миқдоридан келиб чиққан ҳолда маълум шартлар асосида субсидия ажратиш (*АҚШ тажрибаси*).

- Кўчмас мулкдан жамғариш воситаси сифатида фойдаланишни рағбатлантирувчи омилларни камайтириш бўйича чора-тадбирлар ишлаб чиқиш;

- Ипотека облигацияларидан фойдаланиш амалиётини йўлга қўйиш ҳамда бу орқали тижорат банкларида қўшимча маблағлар жалб этиш.

Жаҳон амалиётига кўра, ипотека облигацияларини тижорат банклари томонидан актив сифатида ишлатиб, аҳоли ипотека кредитидан фойдаланиши учун қўшимча ресурс жалб қилиш мумкин. Ушбу амалиёт ва унинг аҳамияти тўғрисида жорий йилнинг 5-апрел санасида “Янги Ўзбекистон” массивларида уй-жой қурилиши ва 2023 йил учун ипотека дастурини амалга ошириш бўйича устувор вазифалар юзасидан видеоселектор йиғилишида мамлакатимиз Президенти томонидан айтиб ўтилган ва маъсул мутасаддиларга “Ипотека облигацияси тўғрисида” қонун лойиҳасини ишлаб чиқиш топшириғи берилган.

¹⁵ <https://www.m24.ru/news/obshchestvo/21112022/523416>

¹⁶ <https://www.forbes.ru/investicii/482015-rbk-uznal-o-planah-minfina-sozdat-al-ternativu-ipoteke>

¹⁷ <https://groundedsolutions.org/strengthening-neighborhoods/community-land-trusts>

¹⁸ <https://www.wricitiesindia.org/sites/default/files/PPPs-in-Affordable-Housing-updated.pdf>

Ипотека облигациялари (mortgage-backed securities, MBS) бир ёки бир нечта ипотека кредитлари бўйича қарз мажбуриятларига эга бўлган, қайта молиялаштириладиган қимматли қоғозлар ҳисобланади. Бундай қимматли қоғозлар бўйича фоизлар ва асосий тўловлар инвесторларга гаров билан таъминланган ипотека кредитлар бўйича банк томонидан олинган маблағлар ҳисобидан амалга оширилади.

Ипотека қимматли қоғозлари иккиламчи қимматли қоғозларнинг бир тури бўлиб, уй-жой қурилишида инвестицияларни қайта молиялаштиришнинг универсал механизми бўлиб хизмат қилади, яъни бозорда ипотека орқали сотиб олинган турар-жой мулкига қўйилган молиявий қўйилмаларни қисқа муддатда тиклаш имкониятини тақдим этади. Шу билан бирга, қимматли қоғозлар ипотека қурилишини қайта молиялаштириш барқарорлигини сақлаб қолади, чунки маблағларни инвесторга қайтариш ипотека кредити суммасини тўлаш муддатидан қисқароқ муддатда амалга оширилади.

Хулоса ўрнида айтиш мумкинки, бугунги турар-жойга бўлган эҳтиёж ортиб бораётган шароитда ипотека кредитининг қулай ва мослашувчан шартларини ишлаб чиқиш, қурувчиларга қурилиш харажатлари билан боғлиқ имтиёзлар тақдим этиш, ипотека бозорига замонавий механизмлар ва институционал ислохотларни жорий этиш аҳолининг уй-жойга бўлган эҳтиёжини қондириш мақсадларига хизмат қилади.