

**TASHKENT INTERNATIONAL UNIVERSITY
HUZURIDAGI ILMIY DARAJALAR BERUVCHI
DSc. 22/29.12.2023.I.175.01 RAQAMLI ILMIY KENGASH**

TASHKENT INTERNATIONAL UNIVERSITY

ZIYAYEV AZAMAT MIRZA O'G'LI

**TIJORAT BANKLARINING UY-JOY QURILISHINI
MOLIYALASHTIRISH MEXANIZMLARINI TAKOMILLASHTIRISH**

08.00.07 – Moliya, pul muomalasi va kredit,

**Iqtisodiyot fanlari bo'yicha falsafa doktori (PhD) dissertatsiyasi
AVTOREFERATI**

Tashkent shahar – 2025 yil

**Iqtisodiyot fanlari bo‘yicha falsafa doktori (PhD) dissertatsiyasi
avtoreferati mundarijasi**

**Оглавление автореферата диссертации доктора философии (PhD) по
экономическим наукам**

**Content of dissertation the abstract of doctor of Philosophy (PhD) on
economical sciences**

Ziyayev Azamat Mirza o‘g‘li

Tijorat banklarining uy-joy qurilishini moliyalashtirish mexanizmlarini
takomillashtirish.....3

Зияев Азамат Мирза угли

Совершенствование механизмов финансирования коммерческими банками
жилищного строительства29

Ziyaev Azamat Mirza ogli

Improving mechanisms for financing housing construction by commercial
banks57

E‘lon qilingan ishlar ro‘yxati

Список опубликованных работ

List of published works.....63

**TASHKENT INTERNATIONAL UNIVERSITY
HUZURIDAGI ILMIY DARAJALAR BERUVCHI
DSc. 22/29.12.2023.I.175.01 RAQAMLI ILMIY KENGASH**

TASHKENT INTERNATIONAL UNIVERSITY

ZIYAYEV AZAMAT MIRZA O'G'LI

**TIJORAT BANKLARINING UY-JOY QURILISHINI
MOLIYALASHTIRISH MEXANIZMLARINI TAKOMILLASHTIRISH**

08.00.07 – Moliya, pul muomalasi va kredit,

**Iqtisodiyot fanlari bo'yicha falsafa doktori (PhD) dissertatsiyasi
AVTOREFERATI**

Tashkent shahar – 2025 yil

Iqtisodiyot fanlari bo'yicha falsafa doktori (PhD) dissertatsiyasi mavzusi Oliy attestatsiya komissiyasi tomonidan B2025.1.PhD/Iqt5017-raqam bilan ro'yxatga olingan.

Dissertatsiya Toshkent xalqaro universitetida bajarilgan.

Dissertatsiya avtoreferati uch tilda (o'zbek, rus, ingliz (rezyume)) Ilmiy kengash veb-sahifasi (www.tiu.uz) va «Ziyonet» ta'lim portalida (www.ziyonet.uz) joylashtirilgan.

Ilmiy rahbar: Absalamov Akram Tolliboyevich
iqtisodiyot fanlari doktori, dotsent

Rasmiy opponentlar: Norov Akmal Ro'zimamatovich
iqtisodiyot fanlari doktori, professor
Mirpulatova Luiza Mansurovna
iqtisodiyot fanlari bo'yicha falsafa doktori

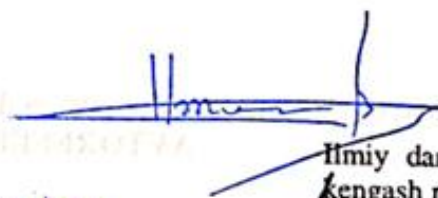
Yetakchi tashkilot: Alfraganus universiteti

Dissertatsiya himoyasi Tashkent International University huzuridagi DSc.22/29.12.2023.I.175.01 raqamli Ilmiy kengashning 2025-yil «02» 08 kuni soat 16⁰⁰ da majlisida bo'lib o'tadi. Manzil: 100114, Toshkent shahri, Kichik xalqa yo'li ko'chasi, 7-uy. Tel.: (99895) 131-55-55; faks: (99895) 131-55-55; e-mail: info@tiu.uz

Dissertatsiya bilan Tashkent International Universityning Axborot-resurs markazida tanishish mumkin (79 raqami bilan ro'yxatga olingan). Manzil: 100114, Toshkent shahri, Kichik xalqa yo'li ko'chasi, 7. Tel.: (99895) 131-55-55; faks: (99895) 131-55-55; e-mail: info@tiu.uz

Dissertatsiya avtoreferati 2025-yil «16» 07 kuni tarqatildi.
(2025 yil «21» 06 da 39 raqamli reestr bayonnomasi).





N.X. Jumayev
Ilmiy darajalar beruvchi Ilmiy kengash raisi, iqtisodiyot fanlari doktori, professor

I.X. Abduraxmonov
Ilmiy darajalar beruvchi Ilmiy kengash kotibi, iqtisodiyot fanlari doktori, dotsent

D.A. Raxmonov
Ilmiy darajalar beruvchi Ilmiy kengash qoshidagi Ilmiy seminar raisi, iqtisodiyot fanlari doktori, professor

KIRISH (falsafa doktori (PhD) dissertatsiyasi annotatsiyasi)

Dissertatsiya mavzusining dolzarbligi va zaruriyati. Jahon iqtisodiyotida sodir bo'layotgan o'zgarishlar va global tendensiyalar tijorat banklari faoliyatiga ham bevosita ta'sir ko'rsatmoqda. Aholining uy-joyga bo'lgan ehtiyoji ortib borayotgan hozirgi sharoitda, uy-joy qurilishini moliyalashtirishda banklar oldida yangi talab va vazifalar paydo bo'lmoqda. Xususan, 2024-yilda "global mortgage-lending" bozorining hajmi 12,87 trillion AQSh dollarini tashkil etib, 2024-2030-yillarda o'rtacha har yili 9,8 %ga o'sib borishi kutilmoqda. Global uy-joy qurilishi bozorining hozirgi hajmi 4,92 trillion AQSh dollar atrofida bo'lib, 2030 yilg aborib 8,5 trillion AQSh dollarini tashkil etishi kutilmoqda. Xulosa qilib aytganda, global uy-joy qurilishi bozori tobora kengayib bormoqda. Bu esa tijorat banklarining moliyalashtirish strategiyasida ijodiy yechimlar va zamonaviy instrumentlarni joriy etishni talab qiladi.

Jahonda uy-joy qurilishi va ipoteka bozorini tadqiq etishga qaratilgan ilmiy tadqiqotlarda moliyaviy resurslar tannarhiga ta'sir etuvchi - valyuta bozoridagi keskin o'zgarishlar, loyihalarni moliyalashtirishda risk menejmenti, banklar tomonidan qo'llanilayotgan ipoteka mahsulotlari samaradorligini baholash, yashil moliyalashtirish (Green financing) bo'yicha barqaror qurilish loyihalarini (energiya tejankor, ekologik toza) moliyalashtirish uchun maxsus "yashil kreditlar" va preferensial foiz stavkalari joriy etishga e'tibor qaratilgan. Biroq, mazkur tadqiqotlarda rivojlanayotgan mamlakatlar banklarining uy-joylar qurilishini moliyalashtirishga oid faoliyatlarini samarali yo'lga qo'yish va investorlar faolligini oshirish mexanizmlarini shakllantirish bilan bog'liq muammolar yetarlicha o'rganilmagan. Bu, o'z navbatida, uy-joy va qurilish bozorlarining samaradorligini oshirish bo'yicha amalga oshiriladigan tadqiqotning dolzarbligini ko'rsatadi.

Mamlakatimizda so'nggi yillarda aholi sonining yiliga o'rtacha 800 ming kishiga, yangi tashkil topayotgan oilalar sonining esa 300 mingga yaqin ortayotgani turar joy qurilishini jadal rivojlantirish zaruratini yuzaga keltirmoqda. Biroq amaliyotda bu jarayonda bir qator tizimli va institutsional muammolar mavjud. Xususan, tijorat banklari tomonidan uy-joy qurilishini moliyalashtirishda uzoq muddatli va past foizli kredit mahsulotlarining yetishmasligi, yuqori kredit xavfi, garov obyektlarining likvid emasligi kabi omillar salbiy ta'sir ko'rsatmoqda. Ayniqsa, qurilishi tugallanmagan yoki rasmiylashtirilmagan obyektlarning kredit ta'minoti sifatida qabul qilinmasligi kreditlash hajmining cheklanishiga olib kelmoqda. 2024 yilda yalpi ichki mahsulot real hajmi o'tgan yilga nisbatan 6,5 foizga ortib, nominal hajmi 1 454,6 trln.so'mga yetgan bo'lsa, qurilish tarmog'ining yalpi qo'shilgan qiymati 8,8 foizga ortib, 96,8 trln.so'mni tashkil etdi. Raqamlar shuni ko'rsatmoqdaki, qurilish sohasidagi o'sish surati umum ko'rsatkichlarga nisbatan yuqoriroqdir. Ya'ni uy-joylar qurilish hajmining oshishi, uy-joy fondining ortishiga, yalpi ichki mahsulot hajmining oshishga hamda aholini ish bilan bandlik darajasini ko'tarilishiga sezilarli darajada ijobiy ta'sir ko'rsatmoqda.

O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2019 yil 28 noyabrdagi "Ipoteka krediti mexanizmlarini takomillashtirishga oid qo'shimcha chora-tadbirlar to'g'risida"gi PF-5886-sonli Farmoni, O'zbekiston Respublikasi Prezidentining

2020 yil 27 maydagi “Ko‘p kvartirali uylarni ulush kiritish asosida qurish jarayonini tartibga solish chora-tadbirlari haqida”gi PQ-4732-sonli Qarori, O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining 2021 yil 11 martdagi “Bozor tamoyillariga asoslangan ipoteka kreditlarini ajratish orqali aholini uy-joy bilan ta‘minlashga oid qo‘shimcha chora-tadbirlar to‘g‘risida”gi PF-6186-sonli Farmoni, O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining 2021 yil 9 dekabrdaqi ““Yangi O‘zbekiston” massivlarini qurish va hududlarning ijtimoiy-iqtisodiy rivojlanishini ta‘minlash chora-tadbirlari to‘g‘risida”gi PF-32-sonli Farmoni, O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining 2021 yil 9 dekabrdaqi “Bozor tamoyillariga asoslangan ipoteka kreditlari orqali aholini uy-joy bilan ta‘minlashga oid qo‘shimcha chora-tadbirlar to‘g‘risida”gi PF-33-sonli Farmoni, O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining 2023 yil 14 apreldaqi “2023 yilda bozor tamoyillariga asoslangan ipoteka kreditlari orqali aholini uy-joy bilan ta‘minlash dasturini amalga oshirish chora-tadbirlari to‘g‘risida”gi PF-51-sonli Farmoni, O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining 2024 yil 30 apreldaqi “2024 yilda ipoteka kreditlarini ajratish mexanizmlarini takomillashtirish va aholining uy-joy sharoitlarini yaxshilashga oid qo‘shimcha chora-tadbirlar to‘g‘risida”gi PF-70-sonli Farmoni, O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining 2025 yil 27 yanvardaqi “Uy-joy qurilishi sohasini yanada rivojlantirish, turar va noturar joy obyektlarini ulush kiritish asosida qurish jarayonini tartibga solish mexanizmlarini takomillashtirish chora-tadbirlari to‘g‘risida”gi PF-11-sonli Farmoni, shuningdek mazkur sohaga tegishli bo‘lgan boshqa me‘yoriy hujjatlarda belgilangan vazifalarni amalga oshirishda ushbu dissertatsiya tadqiqoti muayyan darajada xizmat qiladi.

Tadqiqotning respublika fan va texnologiyalari rivojlanishining ustuvor yo‘nalishlariga mosligi. Mazkur dissertatsiya tadqiqoti respublika fan va texnologiyalari rivojlanishining I. “Demokratik va huquqiy jamiyatni ma‘naviy-axloqiy va madaniy rivojlantirish, innovatsion iqtisodiyotni shakllantirish” ustuvor yo‘nalishiga muvofiq bajarilgan.

Muammoning o‘rganilganlik darajasi. Uy-joylar qurilishini moliyalashtirish mexanizmlarining nazariy va amaliy jihatlarini xorijiy iqtisodchi olimlar, V.V.Puxova, V.A.Moiseyev, V.N.Gorlov, V.E.Pavlovich, V.A.Nosov, A.M.Yakushev, L.Sh.Gimadiyeva, Sh.Otman, V.M.Tarasyuk, A.N.Asaul, G.Kavaarpuo, S.G.Sternik, M.A.Ivantrilarning ilmiy ishlarida o‘z ifodasini topgan¹.

¹ В.В.Пухова, Совершенствование механизма проектного финансирования строительства жилой недвижимости: диссертация-2021 год; Моисеев В.А., Прокофьев К. Ю. Механизмы финансирования жилищного строительства //Региональная экономика: теория и практика. – 2013. – №. 48. – С. 31-41.; Горлов В.Н. Жилищно-строительные кооперативы // Постсоветский материк. 2023. №2 (38).; Павлович В.Е., Клинецвич И.А. Особенности использования факторинга юридическими лицами //«Современные мировые научные достижения в контексте. – 2024.; Носов В. А. Проблемы инвестиционно-строительной деятельности в мире и в России //Нормирование и оплата труда в строительстве. – 2020. – №. 3. – С. 30-37.; А.М.Якушев, Развитие механизма финансирования жилищного строительства: диссертация – 2006 год; Романова А.И., Гимадиева Л.Ш. Учебное пособие, Экономика строительства, гриф Другие грифы, издательство: КГАСУ, Казань, Россия, 2024, 115 с., 7 п.л.; Ш.Отман “Секьюритизация и право” Учебник.-М.: ИНФРА-М, 2008.,-460 с; Тарасюк В.М. Жилищно-строительные кооперативы как оптимальная модель обеспечения населения доступным жильем // Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование. 2009. № 2 (39). С. 36—39; А.Н.Асаул, С.Н.Иванов, М.К.Старовойтов “Экономика недвижимости” Учебник для вузов. - СПб.: АНО «ИПЭВ», 2009. - 304 с.; Kavaarpuo, G., Mintah, K., & Donkor-Hyiaman, K. A. (2023). Financing Housing Development in an Underdeveloped Financial Market: Learning from Developers’ Financing Adaptations? Housing Policy Debate, 34(6), 918–945. <https://doi.org/10.1080/10511482.2023.2237004>; S.G.Sternik Housing construction financing strategy: opportunities and risks, II International Scientific Conference GCPMED 2019 "Global Challenges

Mamlakatimizning iqtisodchi olimlari Sh.Z.Abdullayeva, T.Karaliyev, N.X.Jumayev, A.A.Omonov, U.Azizov, Sh.Sh.Shoja'zamiy, S.E.Elmirzayev, F.K.Xolmamatov, A.T.Absalamov, I.X.Davletov, A.Uzoqov, B.B.Nurmuhamedov, B.S.Mamatov, O'.A.Haydarov, M.S.Berdaliyeva, Sh.G'.Rasulova, K.K.Xannarovlarning ilmiy izlanishlarida ipoteka bozori rivojlanish tendensiyalari, uy-joy qurilishi bozori ishtirokchilari faoliyati tahlili, tijorat banklari tomonidan qurilish tashkilotlarini kreditlash amaliyotlari hamda ipoteka qimmatli qog'ozlariga qilinadigan investitsiyalar kabi masalalar tadqiq etilgan².

Ammo tijorat banklarining uy-joylar qurilishini moliyalashtirish borasidagi faoliyati hamda bugungi kundagi moliyalashtirish usullari kompleks shaklda "qurilish bozori va bank tizimi"ning birgalikdagi sifatida ilmiy-tadqiqot ishlarida yetarlicha ko'rib chiqilmagan.

Dissertatsiya mavzusining dissertatsiya bajarilgan oliy ta'lim muassasalarining ilmiy tadqiqot ishlar rejalari bilan bog'liqligi. Ushbu dissertatsiya tadqiqoti Toshkent Xalqaro Universiteti ilmiy tadqiqot ishlari rejasiga kiritilgan ustuvor yo'nalishlar doirasida bajarilgan.

Tadqiqotning maqsadi – mamlakatimiz uy-joy qurilishi bozorini rivojlantirishga hamda moliyalashtiruvchi tijorat banklarining ushbu yo'nalishdagi mahsulot turlari sifati va ko'lamini oshirishga xizmat qiluvchi ilmiy taklif va amaliy tavsiyalar ishlab chiqish.

Tadqiqotning vazifalari:

milliy uy-joy qurilishi metodlari va uni moliyalashtirish usullari hamda elementlarini tadqiq etish;

mustaqillik yillarida qurilgan uy-joylar to'g'risidagi ma'lumotlar tahlilini amalga oshirish;

and Prospects of the Modern Economic Development", 1128-1136. DOI: 10.15405/epsbs.2020.03.162; Ivantri, M.A., Azizi, M.H., Yudha, A.T.R.C. and Saputra, Y. (2024), "Gold-based housing financing model: proposing an alternative housing financing model for Islamic bank", Journal of Islamic Accounting and Business Research, Vol. ahead-of-print., <https://doi.org/10.1108/JIABR-12-2023-0414>

² Sh.Z.Abdullayeva BANK ISHI, darslik – T.: «Iqtisod-Moliya», 2017. – 732 b.; Karaliyev T. va boshqalar. "Bank ishi" Darslik-T.: "Fan va texnologiya", 2016.347 b.; N.X.Jumayev Tijorat banklarida yangi bank xizmatlarini joriy etish va rivojlantirish yo'llari, Вестник Хорезмской академии Маъмуна – 2022 yil, 8/2-son, 25-28 betlar; Bobakulov T.I. va boshqalar Monetar siyosat: o'quv qo'llanma, Toshkent.: "Iqtisod-Moliya" 2018 yil, 224 bet; Omonov A.A. "Tijorat banklarining resurslarini samarali boshqarish masalalari". I.f.d. ilm. dar. olish uchun taqdim etilgan diss. -Toshkent 2008 y., Azizov U. "Tijorat banklari tomonidan kichik va o'rta biznesni moliyalashtirishni takomillashtirish masalalari". I.f.n. ilm. dar. olish uchun taqdim etilgan diss. avtoreferati. -Toshkent 2004.-26 b.; Shoja'zamiy Sh.Sh. "Формирование рынка ипотечных ценных бумаг" // Рынок, деньги и кредит. – Т., 2006 г., специальный выпуск. – С. 43-44.; Элмирзаев С.Э. и др. "Финансовый рынок". Учебник. – Тошкент.: "Iqtisod-Moliya", 2019-400 c; Xolmamatov F.K. Tijorat banklarining kreditlash amaliyotini takomillashtirish – dissertatsiya, Toshkent – 2019 yil; Absalamov A.T. Banklar likvidligi va kapitallashuv darajasining bank kredit kanali samaradorligiga ta'siri. Yashil iqtisodiyot va taraqqiyot. 2024 yil, 2(10):14–22 bet; I.X.Davletov Qurilish iqtisodiy, O'quv qo'llanma – Toshkent.: 2019 yil, 256 bet.; Uzoqov A., Ergasheva Sh. Инвестицияларни ташкил этиш ва молиялаштириш. Ўқув қўлланма-Т.:2007, 223 бет.; B.B.Nurmuhamedov O'zbekistonda ipoteka bozorini rivojlantirish masalalari – dissertatsiya, 2022 yil; Mamatov B.S., Xujamkulov D.Y., Nurbekov O.Sh. Investitsiyalarni tashkil etish va moliyalashtirish, Darslik.: Toshkent 2014 y.608 bet.; Ў.А.Хайдаров Миллий иқтисодийёт доирасида инвестиция фаолиятини молиялаштириш механизмини такомиллаштириш – дисс., 2020 йил; Бердалиева М. Uy-joy qurilishini davlat-xususiy sheriklik asosida va ulushli moliyalashtirish – Перспективы реформирования и устойчивого развития национальной экономики. – 2024. – № 1. – С. 276-9.; Rasulova Sh.G'. (2022). Qurilish iqtisodiyoti. O'quv qo'llanma – JPI-213 bet. UO'K: 338.45:69(075.8); K.K.Xannarov O'zbekistonda aholini uy-joy bilan ta'minlashdagi murakkabliklar va ularning yechimlari. Yashil iqtisodiyot va taraqqiyot. 7 ноябрь 2024 г.;2(11):9–13.

tijorat banklari tomonidan uy-joy qurilishini moliyalashtirishda qo'llanilayotgan usullar, ular o'tasidagi farqli jihatlar, ushbu yo'nalishdagi bank mahsulotlari samaradorligini tahlil qilish va baholash;

xorijiy banklar va moliya tashkilotlarining tajribalarini o'rganib chiqish va uy-joy qurilishi jarayonining ishtirokchilariga, xususan, moliyalashtiruvchi tijorat banklariga har tomonlama qulay bo'ladigan jihatlarini yoritib berish;

tijorat banklarining uy-joy qurilishini moliyalashtirish mexanizmlarining istiqboli shakllari bo'yicha ilmiy asoslangan amaliy tavsiyalar ishlab chiqish.

Tadqiqotning obyekti sifatida O'zbekiston uy-joy qurilishi bozorida faol ishtirok etuvchi tijorat banklaridan biri bo'lgan "Ipoteka-bank" ATIB tanlab olingan.

Tadqiqotning predmetini uy-joy qurilishini moliyalashtirishda vujudga keladigan iqtisodiy munosabatlar tashkil etadi.

Tadqiqotning usullari. Mazkur dissertatsiya tadqiqoti davomida ilmiy sharhlash, nazariy ma'lumotlarni umumlashtirish va abstraksiyalash, statistik ma'lumotlarga ishlov berish, kuzatish, tizimlashtirish, taqqoslash, induksiya va deduksiya kabi usullardan foydalanilgan.

Tadqiqotning ilmiy yangiligi quyidagilardan iborat:

ipoteka krediti orqali ulush kiritish asosida moliyalashtiriladigan uy-joy qurilishi loyihalarida, buyurtmachi qurilish tashkilotlaridan qurilishni yakuniga yetkazish hamda xonadonlarni garovga taqdim etilishi kafolati sifatida maqsadli depozitlarni shakllantirish amaliyotini joriy qilish taklifi ishlab chiqilgan;

kreditning qaytmaslik riskini kamaytirish va tijorat banklari kapitaliga bosimni pasaytirish maqsadida ulush kiritish asosida uy-joy qurilishini moliyalashtirishda ajratiladigan ipoteka kreditlari mahsulotlari shartlariga boshlang'ich badal miqdorini 26 foizga yetkazish taklifi asoslangan;

ipoteka bozorida barqaror loyihalarning moliyalashtirilish, ulushdorga kafolatlangan moliyaviy himoyani taqdim etish, hamda potensial ulushdorlar orasida ishonchni orttirish maqsadida uy-joy qurilishini ulushdorlik asosida moliyalashtirishda buyurtmachi tashkilot tomonidan ulushdor bilan tuzilgan shartnoma shartlari bajarilishi yuzasidan "bank kafolati"ga ega bo'lishi lozimligi taklif etilgan.

qurilish ishlari muddatidan avval yakunlanganda sotuvdan tushayotgan mablag'larni kredit qarzdorliklarini muddatidan avval so'ndirishga yo'naltirishni nazarda tutuvchi moslashuvchan to'lov jadvallaridan va eskrou hisobvarag'lardan foydalanishni joriy qilish taklif etilgan.

Tadqiqotning amaliy natijasi quyidagilardan iborat:

ulush kiritish asosida (ipoteka krediti orqali) moliyalashtiriladigan uy-joy qurilishi loyihalarida, buyurtmachi qurilish tashkilotlaridan qurilishni yakuniga etkazish hamda xonadonlarni garovga taqdim etilishi kafolati sifatida maqsadli depozitlarni shakllantirish amaliyoti Ipoteka-bankda joriy qilingan;

ulush kiritish asosida uy-joy qurilishini moliyalashtirish maqsadida ajratiladigan ipoteka kreditlari mahsulotlari shartlariga boshlang'ich badal miqdorini oshirish to'g'risidagi o'zgartirishlar kiritilgan;

uy-joy qurilishini moliyalashtirishda pudrat tashkilotlariga kredit ajratish amaliyoti bilan bir vaqtda, bankka foizsiz daromad keltiruvchi - “Ulushdor bank”, “Faktor bank”, “Investor bank” kabi bank mahsulotlarini joriy qilish taklifi ishlab chiqilgan;

qurilish ishlari muddatidan avval yakunlanganda sotuvdan tushayotgan mablag‘larni kredit qarzdorliklarini muddatidan avval so‘ndirishga yo‘naltirishni nazarda tutuvchi moslashuvchan to‘lov jadvallaridan hamda “eskrou” hisobvarag‘idagi mablag‘larni kreditni so‘ndirish uchun yo‘naltirishda maxsus hisobvarag‘dan foydalanish tartibi amaliyotga joriy qilingan.

Tadqiqot natijalarining ishonchliligi. Dissertatsiya tadqiqotida olingan ilmiy natijalarning ishonchliligi, ishda qo‘llanilgan yondashuv va usullarning maqsadga muvofiqqligi, ma‘lumotlar bazasining rasmiy manbalardan olinganligi, shuningdek, xulosa, taklif va tavsiyalar amaliyotga joriy etilganligi, olingan natijalarning vakolatli tashkilotlar tomonidan tasdiqlanganligi bilan izohlanadi.

Tadqiqot natijalarining ilmiy va amaliy ahamiyati. Tadqiqot natijalarining ilmiy ahamiyati ishlab chiqilgan takliflar O‘zbekiston uy-joy qurilishi bozori va bank tizimi “juftligi”ning yanada rivojlanishiga hamda ushbu yo‘nalishda olib boriladigan kelgusidagi ilmiy tadqiqotlarni o‘tkazishga xizmat qilishi bilan izohlanadi.

Tadqiqot natijalarining amaliy ahamiyati ilmiy izlanishlar davomida ishlab chiqilgan taklif-tavsiyalardan “Bank ishi”, “Moliya”, “Islom bank ishi” kabi o‘quv fanlari bo‘yicha uslubiy qo‘llanma, darsliklarni ishlab chiqishda metodologik asos sifatida foydalanish mumkinligi bilan izohlanadi.

Tadqiqot natijalarining joriy qilinishi. Tijorat banklarining uy-joy qurilishini moliyalashtirish mexanizmlarini takomillashtirish yo‘nalishlari bo‘yicha olingan ilmiy natijalar asosida:

ipoteka krediti orqali ulush kiritish asosida moliyalashtiriladigan uy-joy qurilishi loyihalarida, buyurtmachi qurilish tashkilotlaridan qurilishni yakuniga yetkazish hamda xonadonlarni garovga taqdim etilishi kafolati sifatida maqsadli depozitlarni shakllantirish amaliyotini joriy qilish taklifi O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining 2024 yil 30 apreldagi “2024 yilda ipoteka kreditlarini ajratish mexanizmlarini takomillashtirish va aholining uy-joy sharoitlarini yaxshilashga oid qo‘shimcha chora-tadbirlar to‘g‘risida”gi PF-70-sonli Farmoni 10-ilovasining 18-bandi ijrosini ta‘minlashga xizmat qilgan (OTP Group “Ipoteka-bank” ATIBning 2025 yil 19 fevraldagi 2-3.1/5711-sonli ma‘lumotnomasi). Natijada, maqsadli depozit hisobvarag‘iga loyiha moliyalashtirilishidagi bo‘nak hajmidan kam bo‘lmagan miqdordagi mablag‘larini kirim qilinishi, kredit riski pasaygan hamda Ipoteka-bankning 2024 yilga mo‘ljallangan Kreditlash Nizomi talablari ijrosini ta‘minlashga imkoniyat yaratib bergan;

kreditning qaytmaslik riskini kamaytirish va tijorat banklari kapitaliga bosimni pasaytirish maqsadida ulush kiritish asosida uy-joy qurilishini moliyalashtirishda ajratiladigan ipoteka kreditlari mahsulotlari shartlariga boshlang‘ich badal miqdorini 26 foizga yetkazish taklifi O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining 2024 yil 30 apreldagi “2024 yilda ipoteka kreditlarini ajratish mexanizmlarini takomillashtirish va aholining uy-joy sharoitlarini yaxshilashga oid

qo‘shimcha chora-tadbirlar to‘g‘risida”gi PF-70-sonli Farmoni 10-ilovasining 19-bandi ijrosini ta‘minlashga xizmat qilgan (OTP Group “Ipoteka-bank” ATIBning 2025 yil 19 fevraldagi 2-3.1/5711-sonli ma‘lumotnomasi). Natijada, “Imkoniyat” kredit mahsuloti pasportiga o‘zgartirish kiritilib, ajratiladigan kreditlarning riskka tortilganlik darajasi pasaygan, kapital monandiligi ko‘rsatkichi yaxshilangan hamda qo‘shimcha ravishda 80,0 mlrd.so‘m bank kreditlari ajratilishiga erishilgan;

ipoteka bozorida barqaror loyihalarning moliyalashtirilish, ulushdorga kafolatlangan moliyaviy himoyani taqdim etish, hamda potensial ulushdorlar orasida ishonchni orttirish maqsadida uy-joy qurilishini ulushdorlik asosida moliyalashtirishda buyurtmachi tashkilot tomonidan ulushdor bilan tuzilgan shartnoma shartlari bajarilishi yuzasidan “bank kafolati”ga ega bo‘lishi lozimligi taklifi O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining 2025 yil 27 yanvardagi “Uy-joy qurilishi sohasini yanada rivojlantirish, turar va noturar joy obyektlarini ulush kiritish asosida qurish jarayonini tartibga solish mexanizmlarini takomillashtirish chora-tadbirlari to‘g‘risida”gi PF-11-sonli Farmoni 2-ilovasi 4,10-bandlari ijrosini ta‘minlashda xizmat qilgan (OTP Group “Ipoteka-bank” ATIBning 2025 yil 19 fevraldagi 2-3.1/5711-sonli ma‘lumotnomasi). Natijada, “Imkoniyat” kredit mahsuloti pasportiga o‘zgartirish kiritilishi asosida ulushdorlarning bankka ishonchi ortib, har bir loyiha bo‘yicha qo‘shimcha ravishda o‘rtacha 15 foiz yangi mijozlar bankka jalb qilinishiga erishilgan;

qurilish ishlari muddatidan avval yakunlanganda sotuvdan tushayotgan mablag‘larni kredit qarzidorliklarini muddatidan avval so‘ndirishga yo‘naltirishni nazarda tutuvchi moslashuvchan to‘lov jadvallaridan va eskrou hisobvarag‘lardan foydalanishni joriy qilish taklifi O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining 2025 yil 27 yanvardagi “Uy-joy qurilishi sohasini yanada rivojlantirish, turar va noturar joy obyektlarini ulush kiritish asosida qurish jarayonini tartibga solish mexanizmlarini takomillashtirish chora-tadbirlari to‘g‘risida”gi PF-11-sonli Farmoni 2-bandi z-kichik bandi ijrosini ta‘minlashda xizmat qilgan (OTP Group “Ipoteka-bank” ATIBning 2025 yil 19 fevraldagi 2-3.1/5711-sonli ma‘lumotnomasi). Natijada, kredit portfeli tahlil qilinib 35 foiz holatda uy-joy qurilishini moliyalashtirish bo‘yicha ajratilgan 175,0 mlrd.so‘m kreditlarni muddatidan avval so‘ndirish imkoniyatlaridan foydalanilmaganligi aniqlangan, kredit shartnomalariga bankka qo‘shimcha vakolat beruvchi tegishli bandlar kiritilgan, hamda “eskrou” hisobvarag‘idagi mablag‘larni kreditni so‘ndirish uchun yo‘naltirishda “ko‘prik” vazifasini bajaruvchi maxsus hisobvarag‘lardan foydalanish belgilab qo‘yilgan.

Tadqiqot natijalarining aprobatsiyasi. Tadqiqot natijalari 6 ta xalqaro miqyosida o‘tkazilgan ilmiy-amaliy anjumanlarda muhokamadan o‘tkazilgan.

Tadqiqot natijalarining e‘lon qilinganligi. Dissertatsiya mavzusi bo‘yicha jami 13 ta ilmiy ish, shu jumladan, O‘zbekiston Respublikasi Oliy attestatsiya komissiyasi tomonidan e‘tirof etilgan respublika ilmiy nashrlarida 5 ta, xorijiy ilmiy nashrlarida 2 ta ilmiy maqola, ilmiy-amaliy konferensiyalarda 6 ta ma‘ruza tezislari nashr etilgan.

Dissertatsiyaning tuzilishi va hajmi. Dissertatsiya tarkibi kirish, uchta bob, xulosa va foydalanilgan adabiyotlar ro‘yxatidan iborat. Dissertatsiyaning tarkibi 135 betni tashkil etgan.

DISSERTATSIYANING ASOSIY MAZMUNI

Kirish qismida tadqiqotning dolzarbligi va zaruriyati asoslangan, tadqiqotning maqsadi va vazifalari, obyekti va predmeti tavsiflangan, respublika fan va texnologiyalari rivojlanishining ustuvor yo‘nalishlariga mosligi ko‘rsatilgan, ilmiy yangiligi va amaliy natijalari bayon qilinib, olingan natijalarning ilmiy va amaliy ahamiyati ochib berilgan, tadqiqot natijalarining amaliyotga joriy qilish, nashr etilgan ishlar va dissertatsiya tuzilishi bo‘yicha ma‘lumotlar keltirilgan.

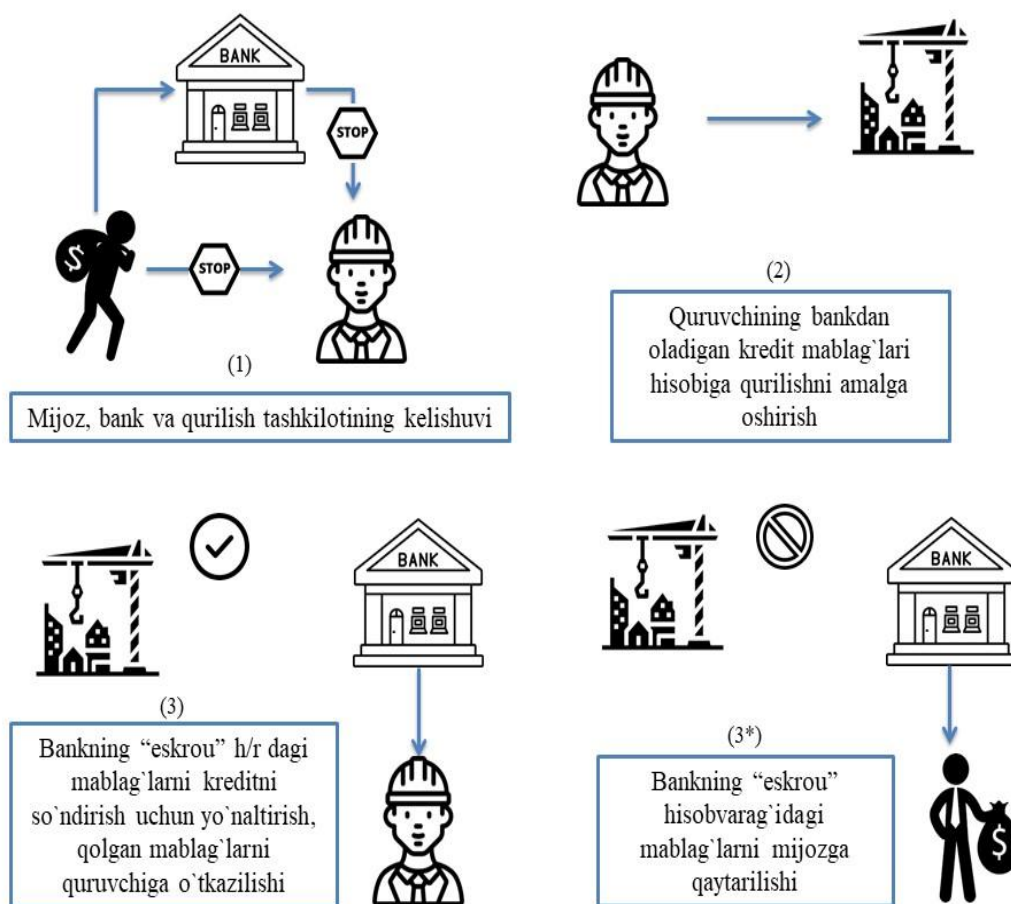
Tadqiqot ishining **“Uy-joy qurilishini moliyalashtirishning nazariy-huquqiy asoslari”** deb nomlangan birinchi bobida tijorat banklari tomonidan uy-joy qurilishini moliyalashtirishda qo‘llaniladigan mexanizmlar tasnifi, ularning ilmiy nazariy asoslari, taraqqiyot bosqichi va uning o‘ziga xos xususiyatlari hamda tijorat banklarining mazkur sohadagi faoliyatining huquqiy asoslari tadqiq etilgan va ular yuzasidan nazariy xulosalar shakllantirilgan.

Uy-joy qurilishini moliyalashtirish mexanizmlarini takomillashtirish, ayniqsa tijorat banklari ishtirokida, nafaqat iqtisodiy resurslar taqsimoti, balki ijtimoiy barqarorlikni ta‘minlashda ham muhim o‘rin tutadi. Ushbu yo‘nalishda bir qator mahalliy olimlarning ilmiy izlanishlari muhim nazariy asos bo‘lib xizmat qiladi. Xususan, Sh.Abdullayeva ipoteka kreditlari tizimida davlat va tijorat banklari o‘rtasidagi hamkorlikning kombinatsiyalashgan modelini asoslab bergan. T.Karaliyev o‘z izlanishlarida xususiy banklar uchun ipoteka kreditlaridagi risklarni minimallashtirishga qaratilgan mexanizmlarni ilgari surgan. Ayniqsa, kredit ta‘minoti, garov bahosi va foiz stavkalari muvozanatini ta‘minlash zarurligiga urg‘u bergan. N.X. Jumayev loyihalarning xususiyatlarini inobatga olgan holda, makroiqtisodiy omillar asosida kredit shartlarini shakllantirish mexanizmini taklif qilgan. Bu yondashuv bank tizimi barqarorligini saqlagan holda qurilish sohasini rag‘batlantirish imkonini beradi. A.A. Omonov bank resurslarini davlat subsidiyalari bilan uyg‘unlashtirish orqali aholining turar joyga bo‘lgan ehtiyojini moliyaviy jihatdan qo‘llab-quvvatlash mexanizmini asoslagan. Shuningdek, A.T. Absalamov va I.X. Davletov kreditlarning foiz stavkalarini moslashuvchan tarzda belgilash tizimini tahlil qilganlar. Ushbu tadqiqotlar shuni ko‘rsatadiki, uy-joy qurilishini tijorat banklari orqali moliyalashtirishda kompleks yondashuv – davlat siyosati, kredit infratuzilmasi, garov ta‘minoti va foydalanuvchi ehtiyojlari asosida shakllantirilishi lozim. Bu esa nafaqat moliyaviy barqarorlikni, balki aholining uy-joyga bo‘lgan ehtiyojini tizimli ravishda hal etish imkonini beradi.

Uy-joylar qurilishini moliyalashtirish uchun nafaqat pudrat tashkilotlariga balki jismoniy shaxslarga ham kredit ajratish amaliyotlari 2021 yildan boshlab rivojlana boshladi. Bunda tijorat banklari ulushdorlardan qabul qilingan badal mablag‘lari hamda ipoteka kreditlari hisobiga qurilishni ulush kiritish asosida moliyalashtirib kelmoqdalar.

Uy-joy qurilishi bozori rivojlangan mamlakatlarda, xususan Rossiyada joriy etilgan tartiblardan biri bu uy-joy qurilishi kooperativlari (UJK) hisoblanadi. Bunda uy-joy sharoitini yaxshilashni maqsad qilib qo‘ygan jismoniy shaxslar hamda boshqaruv kompaniyalari o‘z hoxishlariga ko‘ra pay badallarini kiritish orqali birlashadilar. Yer hujjatlarni rasmiylashtirish, loyiha-smeta hujjatlarini ishlab

chiqish hamda kelishish kabi qurilish oldi ishlari bajarilgunga qadar a'zolar tomonidan pay badallari shakllantiriladi. Keyingi bosqichda pudrat tashkiloti tanlanib, tegishli qurilish-montaj ishlarini amalga oshirish boshlanadi. Banklar tomonidan UJQK bilan hamkorlikda ishlayotgan pudratchini kreditlash, UJQK a'zolarining yetarli bo'lmagan pay badallarini shakllantirish uchun kredit ajratish, professional vositachilik xizmatlarini ko'rsatish kabi amaliyotlar bajariladi.



1-rasm. Tijorat banki tomonidan "eskrou" hisobvarag'i orqali uy-joylar qurilishini moliyalashtirish shakli.³

Uy-joy qurilishini loyihaviy "eskrou" hisobvarag'i orqali moliyalashtirish mexanizmi uy-joy qurilishi davrida mijozlarning mablag'lari kafolatini ta'minlab, qurilish tashkilotlarining arzon narxlarda bank kreditidan foydalanish imkoniyatini yaratadi. Ya'ni xonadon sotib olish istagida bo'lgan mijoz pudrat tashkilotining bankdagi maxsus hisobvarag'iga o'zining jamg'arma omonat hisobvarag'i orqali pul mablag'larini to'laydi. Ushbu mablag'lar moliyalashtiruvchi tijorat banki tomonidan uy-joy foydalanishga qabul qilingunga qadar deponentlanadi, ya'ni qurilish tashkilotining ushbu mablag'lardan foydalanish imkoniyati cheklanadi. Qurilish tashkilotining bu kabi mexanizm orqali pul oqimlaridan to'silib qolishi, moliyaviy qiyinchiliklar yuzaga keltiradi. Ushbu holat inobatga olinib bank tomonidan quruvchiga imtiyozli shartlarda kreditlar ajratiladi.

³ "Ipoteka-bank" ATIB arxiv ma'lumotlari asosida muallif tomonidan tayyorlandi

Ushbu mexanizm qurilish tashkilotlari tomonidan iliq qabul qilinmasligi tabiiy ammo bugungi kunda uy-joy qurilishi bozorida salohiyatsiz tashkilotlarning paydo bo'lishi uy-joylar uchun oldidan to'lov qilishdagi ishonch darajasini tushurib, realizatsiyani susaytirib qo'ymoqda. Mazkur mexanizm Rossiya Federatsiyasida 2019 yil 1 iyul sanasidan amaliyotga joriy qilingan bo'lib, o'sha yilning sentyabr oyidan boshlab qo'llanilishi boshlangan bo'lsa, shu vaqtda 3 850 ta qurilish tashkilotlari faoliyat ko'rsatib turgan. O'sha yilning yakuniga borib, faoliyat ko'rsatuvchi qurilish tashkilotlari soni 8,3 foizga yoki 321 taga qisqargan.

1-jadval

Rossiya Federatsiyasida uy-joylar qurilishini “eskrou” hisobvarag‘i orqali loyihaviy moliyalashtirish ko‘rsatkichlari (dona)⁴

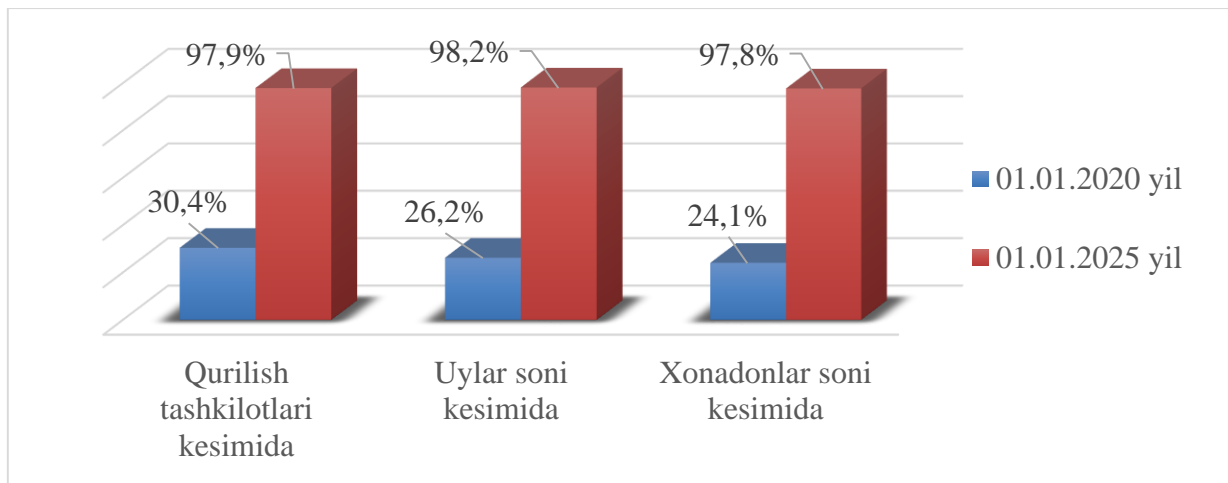
№	Ko‘rsatkichlar	Jami		Shundan, «eskrou» hisobvarag‘i orqali moliyalashtirilgan qismi	
		01.01.2020 y.	01.01.2025 y.	01.01.2020 y.	01.01.2025 y.
1.	Qurilish tashkilotlari soni	3 529	4 210	1 073	4 123
2.	Qurilishiga ruxsat berilgan uylar soni	6 983	7 076	1 831	6 947
3.	Xonadonlar soni	2 152 000	2 327 000	518 000	2 275 000

Jadval ma'lumotlaridan ko'rinadiki 2020 yilning 1 yanvar holatiga 2 152,0 ming xonadondan 518,0 mingtasi bo'yicha to'lovlar “eskrou” hisobvarag‘iga kirim qilingan bo'lsa, 2025 yilning mos davrida qurilishi moliyalashtirilayotgan 2 327,0 ming xonadondan (97,8 foizi) 2 275,0 mingtasi bo'yicha to'lovlar aynan shu tartibda amalga oshirilgan. Mazkur ma'lumotlardan ko'rishimiz mumkinki 5 yil mobaynida uy-joy sotib oluvchi hamda qurilishda investor sifatida ishtirok etuvchi shaxslarga ishonchli bo'lgan mazkur moliyalashtirish mexanizmining salmog‘i 25-30 foizdan 98 foizga qadar ko'paygan.

Uy-joy qurilishini faktoring operatsiyasi orqali moliyalashtirish. Faktoring operatsiyalari mijozlarga foizsiz moliyalashtirish va qurilish kompaniyalarining pul oqimini yaxshilash imkoniyatini beradi. Bu uzoq muddatli bo'lib to'lash sharti bilan uy-joy xarid qilish biznesini rivojlantirish uchun qurilish loyihalarini kerakli mablag' bilan ta'minlashi mumkin.

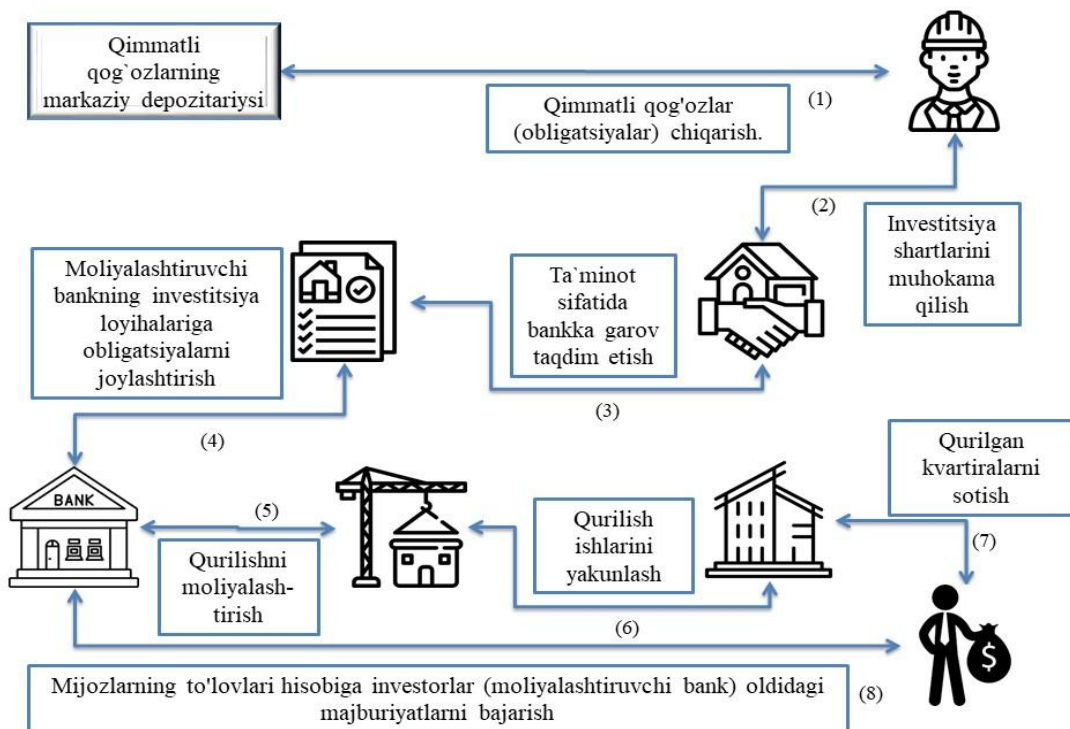
Uy-joy qurilishini moliyalashtirishda faktoring operatsiyalari sotilgan aniqroq qilib aytganda quriladigan xonadon uchun to'lovni sotib oluvchi tomonidan kechiktirish shaklida bank tomonidan sotuvchi-qurilish tashkilotlariga taqdim etiladigan diskont ko'rinishida foizsiz doromad keltiruvchi tijorat mahsuloti asosida vujudga keladi.

⁴ Rossiya federatsiyasining Uy-joy qurilishi yagona axborot tizimi rasmiy sayti <https://наш.дом.рф> ma'lumotlari asosida muallif tomonidan tayyorlandi



2-rasm. Rossiya Federatsiyasida uy-joylar qurilishini “eskrou” hisobvarag‘i orqali moliyalashtirish salmog‘i⁵

Banklar tarafidan uy-joy qurilishni obligatsiyalar orqali moliyalashtirish. Obligatsiyalar chiqarish moliyalashtirishning juda moslashuvchan shakli hisoblanadi, chunki emitent taklif parametrlarini (foiz stavkasi, to‘lov muddati, garov) belgilaydi. Obligatsiyalarni joylashtirishdan olingan mablag‘lar qurilish ishlarini davom ettirish uchun ishlatilishi mumkin. Bu qurilish ishlarini moliyalashtirishga intilayotgan kompaniyalar uchun bank kreditiga munosib alternativ hisoblanadi.



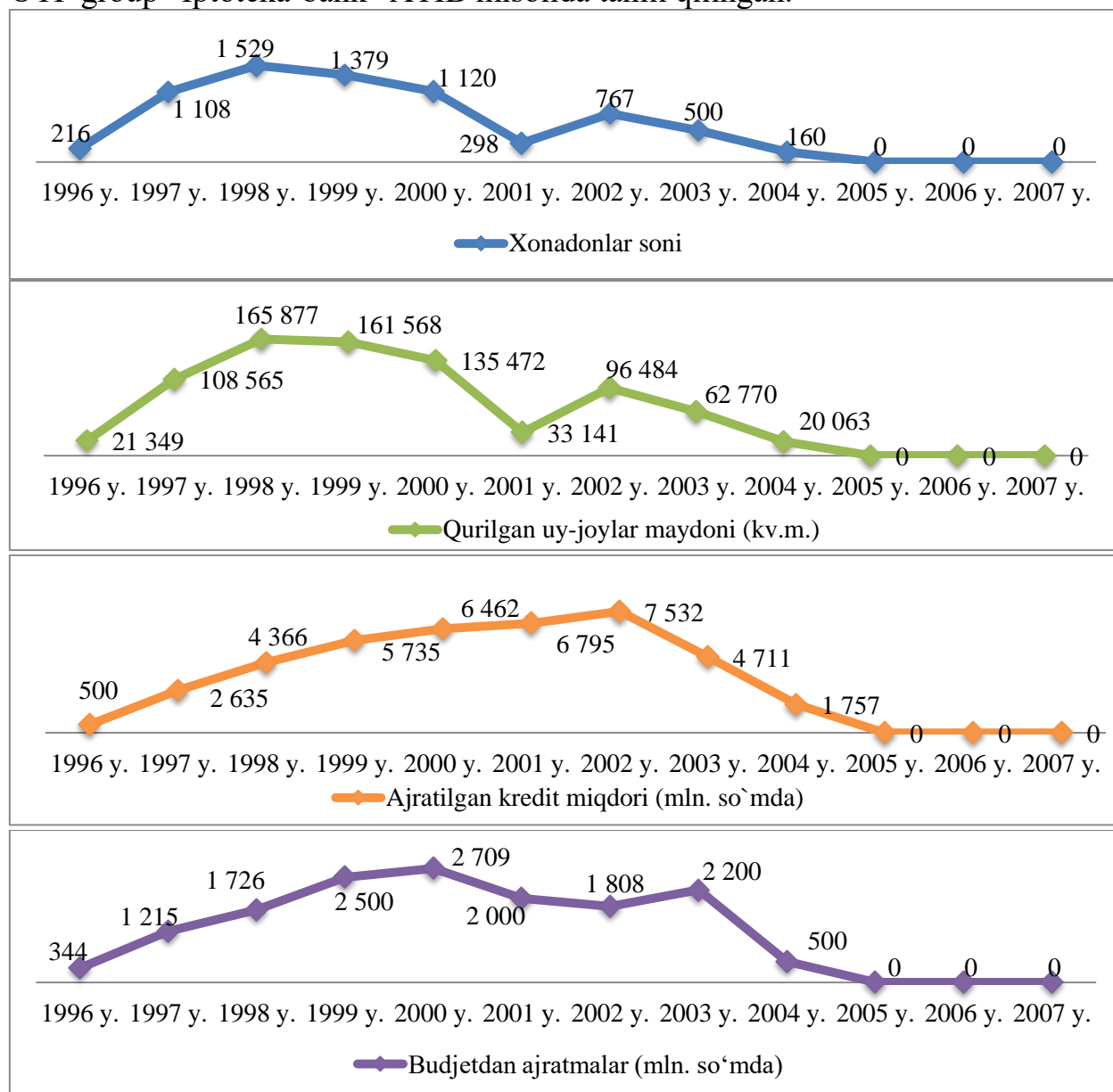
3-rasm. Tijorat banki tomonidan obligatsiyalar orqali uy-joy qurilishini moliyalashtirish jarayoni⁶

⁵ Rossiya federatsiyasining Uy-joy qurilishi yagona axborot tizimi rasmiy sayti <https://наш.дом.рф> ma'lumotlari asosida muallif tomonidan tayyorlandi

⁶ Normativ huquqiy hujjatlar va tijorat bank ma'lumotlari asosida muallif tomonidan tayyorlangan.

Ko‘p xonadonli uylar qurilishi loyihalarida, qurilish tashkilotlaridan loyiha umumiy qiymatining 30 foiz miqdorida o‘z ulushi bilan qatnashishi talab qilinadi. Qurilish tashkilotlari mazkur holatda qimmatli qog‘ozlar orqali moliyalashtirish shaklini tanlaydilar, chunki bu ularga qurilish ishlarini tashkil qilishda, shuningdek yer maydonlarini sotib olishda aktivlarni sotmaslik imkonini beradi.

Dissertatsiya ishining **“O‘zbekistonda uy-joy qurilishi loyihalarini moliyalashtirishda tijorat banklarining faoliyati tahlili”** deb nomlangan ikkinchi bobida mamlakatimizda banklarning mazkur yo‘nalishdagi faoliyati tendensiyalari OTP group “Ipoteka-bank” ATIB misolida tahlil qilingan.



4-rasm. “Ipoteka-bank” ATIB tomonidan qurilishi moliyalashtirilgan uy-joylar dinamikasi (mln. so‘mda)⁷

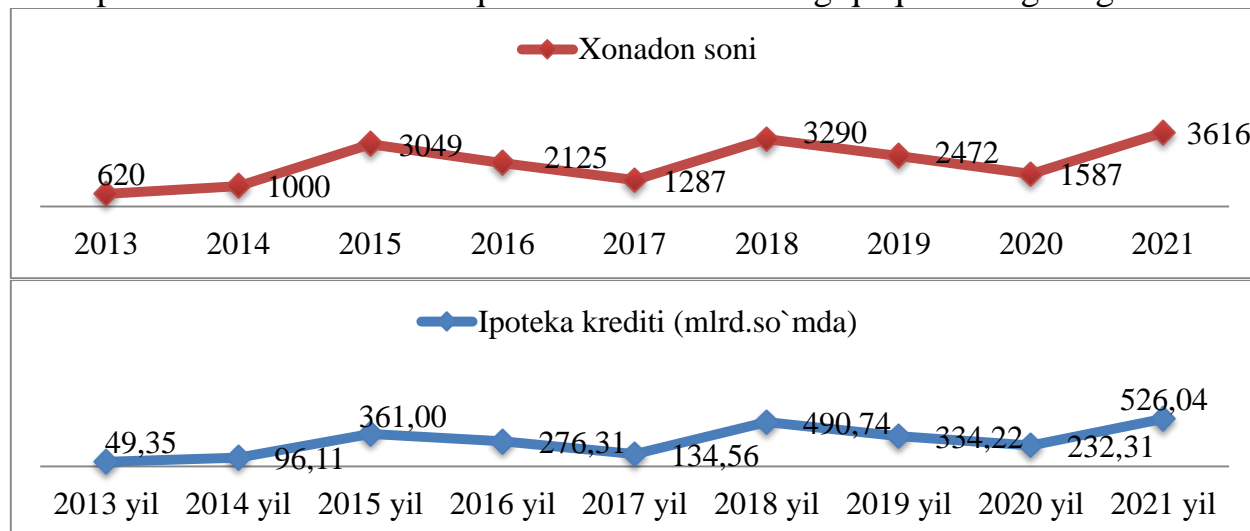
Bu holat quyidiglar bilan izohlanadi:
budjet mablag‘laridan ajratmalarning to‘xtatilishi;

⁷ “Ipoteka-bank” ATIB arxiv ma’lumotlari asosida muallif tomonidan tayyorlandi

tijorat banki bir vaqtning o'zida ham moliyalashtiruvchi tashkilot ham buyurtmachi rolini bajargan bo'lsa, pudrat tashkilotlari umum qurilish ishlarini olib borish bilan cheklanganligi;

qurilishi moliyalashtirilgan uy-joylarning realizatsiyasi moliyalashtiruvchi tijorat banki zimmasida bo'lib, qurilish tashkilotlari bu masala bilan shug'ullanishmaganligi;

ipoteka krediti uchun uzoq muddatli resurslarning qisqarib borganligi.



5-rasm. "Ipoteka-bank" ATIB tomonidan qishloq joylarida qurilishi moliyalashtirilgan uy-joylar soni hamda ajratilgan kreditlar dinamikasi⁸

2013-2021 yillarda Ipoteka-bank tomonidan qishloq joylarida jami 19 046 ta uy-joylar qurilishi moliyalashtirilgan. Mazkur uy-joylarning qiymati 3 121,0 mlrd.so'm bo'lib, shundan 524,0 mlrd.so'm qismi boshlang'ich badal mablag'lari, 97,0 mlrd. so'm qismi yakuniy badal mablag'lari, 2 501,0 mlrd. so'm qismi ipoteka kreditlari hisobidan moliyalashtirilgan.

. regress Shundangarovgaolishga90kund Xonadonlarsoni , robust

Linear regression	Number of obs	=	9
	F(1, 7)	=	195.51
	Prob > F	=	0.0000
	R-squared	=	0.9646
	Root MSE	=	17.492

Shundangaro~d	Robust		t	P> t	[95% conf. interval]	
	Coefficient	std. err.				
Xonadonlars~i	.0801755	.005734	13.98	0.000	.0666167	.0937344
_cons	20.77518	9.386906	2.21	0.063	-1.421331	42.97168

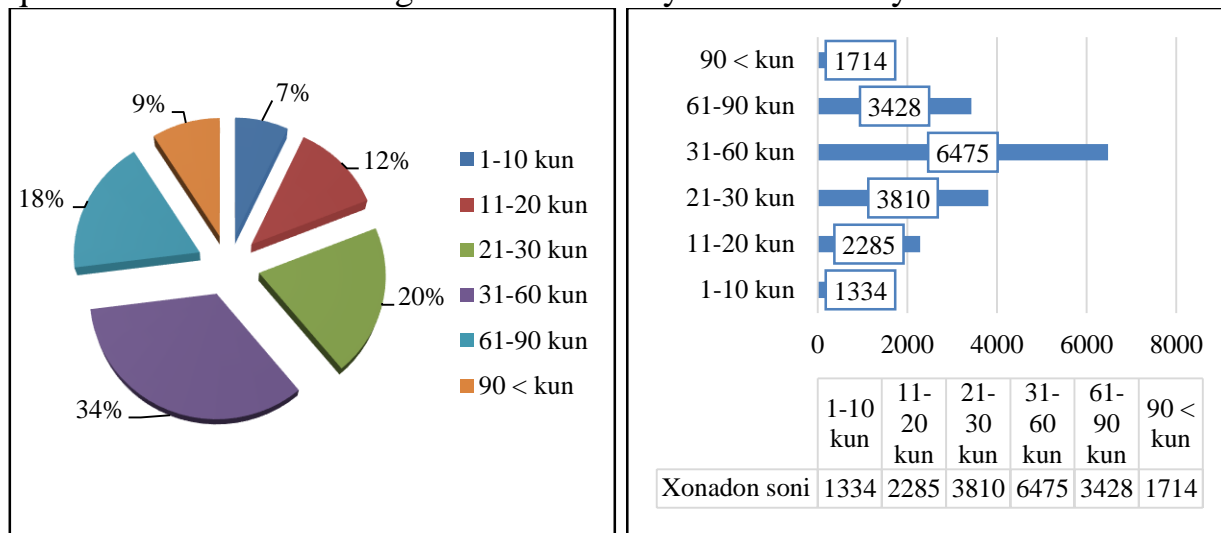
Ushbu ma'lumotlardan ko'rinadiki mazkur moliyalashtirish mexanizmi orqali uy-joylar qurilishi hajmi bir tekis o'sish trendiga ega emas. Bunga sabab sifatida qurilgan uy-joylarni ajratilgan ipoteka kreditlari ta'minoti sifatida garovga olishda vaqt bilan bog'liq muammoning mavjudligini keltirishimiz mumkin.

Bunda populyatsiyaning regressiya chizig'i quyidagicha:

⁸ "Ipoteka-bank" ATIB arxiv ma'lumotlari asosida muallif tomonidan tayyorlandi

Garovga olishga 90 kundan ortiq vaqt sariflangan xonadonlar soni = $20,77 + 0,08 * \text{Qurilgan xonadonlar soni}$

Qurilish jarayonida ipoteka krediti ajratilib, mazkur kreditning ta'minoti sifatida uy-joy qurib bitkazilganidan so'ng undagi xonadon garovga olinishi ko'zda tutilgan bo'ladi. Xonadonlarning ishtirokchi banklar tomonidan o'z vaqtida garovga olinishiga to'sqinlik qiluvchi omillar mavjud bo'lgan vaqtda kelgusi yilning uy-joy qurilishi dasturida ularning ishtiroklari tabiiy ravishda susayadi.



6- rasm. Qurib bitkazilgan uy-joylardagi xonadonlarni garovga olish amaliyotiga talab etilgan vaqt (kunda)⁹

Bundan tashqari, boshlang'ich badal mablag'larining fuqarolardan yig'ib olishga mas'ul etib tijorat banklarining belgilanishi, shuningdek moliyalashtirish manbaalarining xalqaro moliya tashkilotlaridan jalb qilish amaliyotiga uzoq vaqt talab qilinishi hamda mazkur uy-joylarning ko'p qavatli shaklda daromadi yuqori bo'lmagan aholi qatlami yashovchi qishloq joylarida barpo etilishi ushbu moliyalashtirish mexanizmining kamchiliklari sifatida ko'rishimiz mumkin.

Shaharlarda ko'p qavatli arzon uy-joylar qurilishi dasturi 2017-2020 yillar davomida davom etgan bo'lib, markazlashtirilgan holda xarid qilinishi ko'zda tutilgan tovar va xizmatlarga to'g'ridan to'g'ri ssuda hisobvarag'lari orqali to'lovlar amalga oshirilgan. Vaholanki har bir ko'p qavatli uylarning smeta xarajatlari alohida-alohida ko'rinishda shakllantirilib, ularni moliyalashtirish bo'yicha ham alohida ssuda hisobvarag'i ochilgan. Ammo ssuda hisobvarag'idan mol yetkazib beruvchilarga kelib tushgan mablag'lar hisobidan umumlashtirilgan holda tovar-mahsulotlar xaridi amalga oshirilgan.

Uy-joy qurilishini moliyalashtirishda qurilish tashkilotlarini kreditlash amaliyoti tahlili. Tadqiqotning mazkur qismida Ipoteka-bank tomonidan 2008-2016 yillarda hamda 2020-2024 yillarda pudrat tashkilotlarini qay tarzda moliyalashtirib kelganliklari tahlil etilgan bo'lib, 2017-2019 yillarda shaharlarda uy-joylar qurilishi dasturi mazkur bank orqali, markazlashtirilgan mablag'lar hisobidan moliyalashtirilganligi natijasida, Ipoteka-bank tomonidan ushbu davrda tijorat loyihalariga katta e'tibor qaratilmagan.

⁹ "Ipoteka-bank" ATIB arxiv ma'lumotlari asosida muallif tomonidan tayyorlandi.

2-jadval

“Ipoteka-bank” ATIB tomonidan shahar joylarida qurilishi moliyalashtirilgan uy-joylar (mlrd. soʻmda)¹⁰

№	Hududlar	2017 yil dasturi			2018 yil dasturi			Oʻtgan yilga nisbatan	2019 yil dasturi			Oʻtgan yilga nisbatan	2020 yil dasturi			Oʻtgan yilga nisbatan
		Uy soni	Xonadon soni	Uy-joy qiymati	Uy soni	Xonadon soni	Uy-joy qiymati	Xonadon soni farqi	Uy soni	Xonadon soni	Uy-joy qiymati	Xonadon soni farqi	Uy soni	Xonadon soni	Uy-joy qiymati	Xonadon soni farqi
Jami		198	8 423	1 001,6	421	17 415	3 578,8	9 172	388	17 273	4 639,9	-142	84	4 256	1 257,0	-13 017
1	Qoraqalpogʻiston Res.	7	315	30,6	15	675	103,6	360	10	450	84,5	-225	4	244	67,3	-206
2	Andijon v.	7	294	31,4	20	840	178,0	546	14	664	194,3	-176	4	268	74	-396
3	Buxoro v.	6	252	26,9	10	420	85,6	168	10	420	109,2	0	4	216	59,6	-204
4	Jizzax v.	5	210	22,4	15	645	188,0	435	15	630	161,6	-15	6	236	65,1	-394
5	Qashqadaryo v.	7	315	30,6	14	630	105,9	315	14	588	147,3	-42	3	240	66,2	-348
6	Navoiy v.	5	210	22,4	10	420	85,6	210	8	336	89,5	-84	5	210	58	-126
7	Namangan v.	8	336	35,9	14	588	131,1	252	14	588	152,4	0	3	108	29,8	-480
8	Samarqand v.	9	405	39,4	36	1524	329,0	1 119	16	681	166,3	-843	3	240	66,2	-441
9	Sirdaryo v.	5	225	21,9	10	450	74,6	225	10	420	101,4	-30	5	210	58	-210
10	Surxondaryo v.	5	210	22,4	13	546	110,8	336	10	420	109,8	-126	13	492	135,8	72
11	Toshkent v.	15	624	63,288	52	2163	423,5	1539	40	1599	360,6	-564	4	182	50,2	-1 417
12	Fargʻona v.	5	210	22,4	20	870	168,6	660	14	603	142,5	-267	6	328	90,5	-275
13	Xorazm v.	5	225	21,9	10	450	70,2	225	10	426	96,8	-24	6	300	82,8	-126
14	Toshkent sh.	109	4412	610,1	182	7194	1524,1	2 782	203	9448	2723,6	2 254	18	982	353,5	-8 466

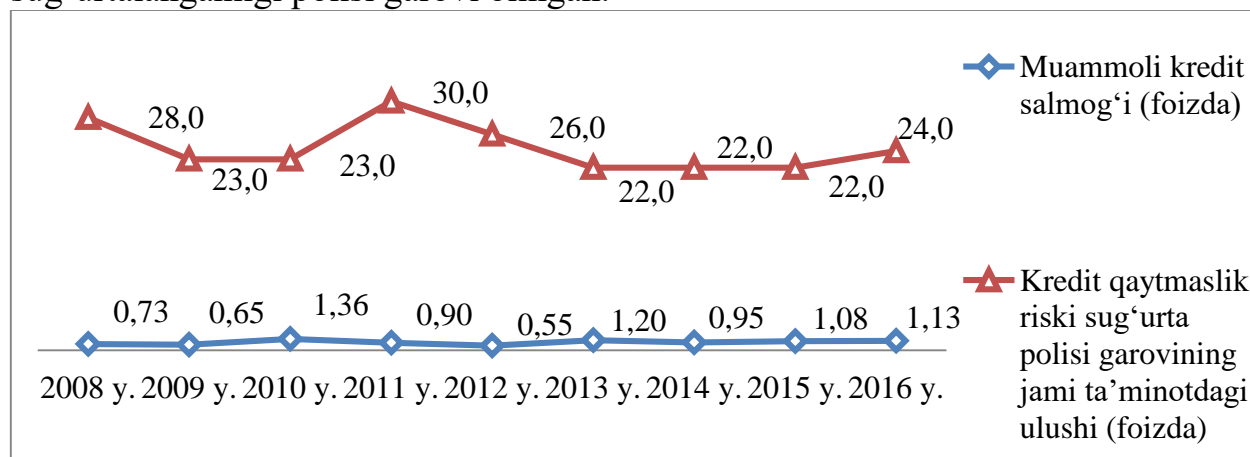
¹⁰ “Ipoteka-bank” ATIB arxiv maʼlumotlari asosida muallif tomonidan tayyorlandi

“Ipoteka-bank” ATIB tomonidan qurilishi moliyalashtirilgan tijorat uy-joylari (mlrd. so‘mda)¹¹

№	Ko‘rsatkichlar	2008 yil	2009 yil	2010 yil	2011 yil	2012 yil	2013 yil	2014 yil	2015 yil	2016 yil
1	Uy-joy soni	16	20	13	10	12	12	11	44	34
2	Xonadon soni	544	644	358	336	347	365	460	1 382	886
3	Umumiy maydoni (ming kv.m.)	38,4	45,1	25,2	31,5	32,7	45,3	38,1	132,9	70,2
4	1 kv.m qiymati (ming so‘mda)	578	708	955	980	1 100	1 157	1 504	1 841	2 336
5	Uy-joy qiymati	22,2	31,9	24,1	30,9	36,0	52,4	57,2	244,7	164,1
6	Ajratilgan mablag‘	15,8	23,3	13,6	15,8	20,3	33,1	38,4	166,7	128,0
6.1	<i>Muammoli kreditga aylangan qismi</i>	<i>0,115</i>	<i>0,152</i>	<i>0,185</i>	<i>0,142</i>	<i>0,112</i>	<i>0,398</i>	<i>0,364</i>	<i>1,800</i>	<i>1,447</i>
7	QMI sug‘urta summasi	16,0	24,3	16,6	21,0	26,6	41,4	44,6	168,8	121,4
8	Kredit qaytmaslik riski sug‘urtasi summasi	5,5	6,7	3,9	5,9	6,6	9,1	10,5	45,8	38,4

¹¹ “Ipoteka-bank” ATIB arxiv ma’lumotlari asosida muallif tomonidan tayyorlandi

Jadval ma'lumotlaridan ko'rinadiki 2008-2016 yillarda Ipoteka-bank tomonidan tijorat loyihalari bo'yicha 5 322 ta xonadondan iborat 172 ta ko'p qavatli qiymati 663,4 mlrd. so'mlik uy-joylar qurilishini moliyalashtirish uchun 455,0 mlrd. so'm miqdorida kreditlar ajratilgan. Ushbu loyihalarni moliyalashtirishda 480,8 mlrd. so'mlik qurilish montaj ishlari sug'urta qilingan bo'lib, ajratilgan kreditlar bir qismining ta'minoti sifatida 132,6 mlrd. so'mlik kredit qaytmaslik riski sug'urtalanganligi polisi garovi olingan.



7-rasm. Tijorat uy-joylari qurilishini moliyalashtirish uchun ajratilgan kreditlarning muammoga aylangan qismi hamda ta'minoti (foizda)¹²

. cor Muammolikreditsalmogifoizda Kreditqaytmaslikriskisugurta (obs=9)

	Muammo~a	Kredit~a
Muammolikr~a	1.0000	
Kreditqayt~a	-0.4528	1.0000

4-jadval

Tijorat uy-joylarining foydalanishga topshirish muddati va ajratilgan kreditlarning muammoli aktivga aylanishi o'rtasidagi bog'liqlik¹³

№	Yillar kesimida	Muammoli kredit salmog'i	O'z vaqtida foydalanishga topshirilmagan uylar kesimida kechikish vaqti
1.	2008 yil	0,73 %	46 kun
2.	2009 yil	0,65 %	41 kun
3.	2010 yil	1,36 %	88 kun
4.	2011 yil	0,90 %	72 kun
5.	2012 yil	0,55 %	56 kun
6.	2013 yil	1,20 %	84 kun
7.	2014 yil	0,95 %	78 kun
8.	2015 yil	1,08 %	94 kun
9.	2016 yil	1,13 %	106 kun

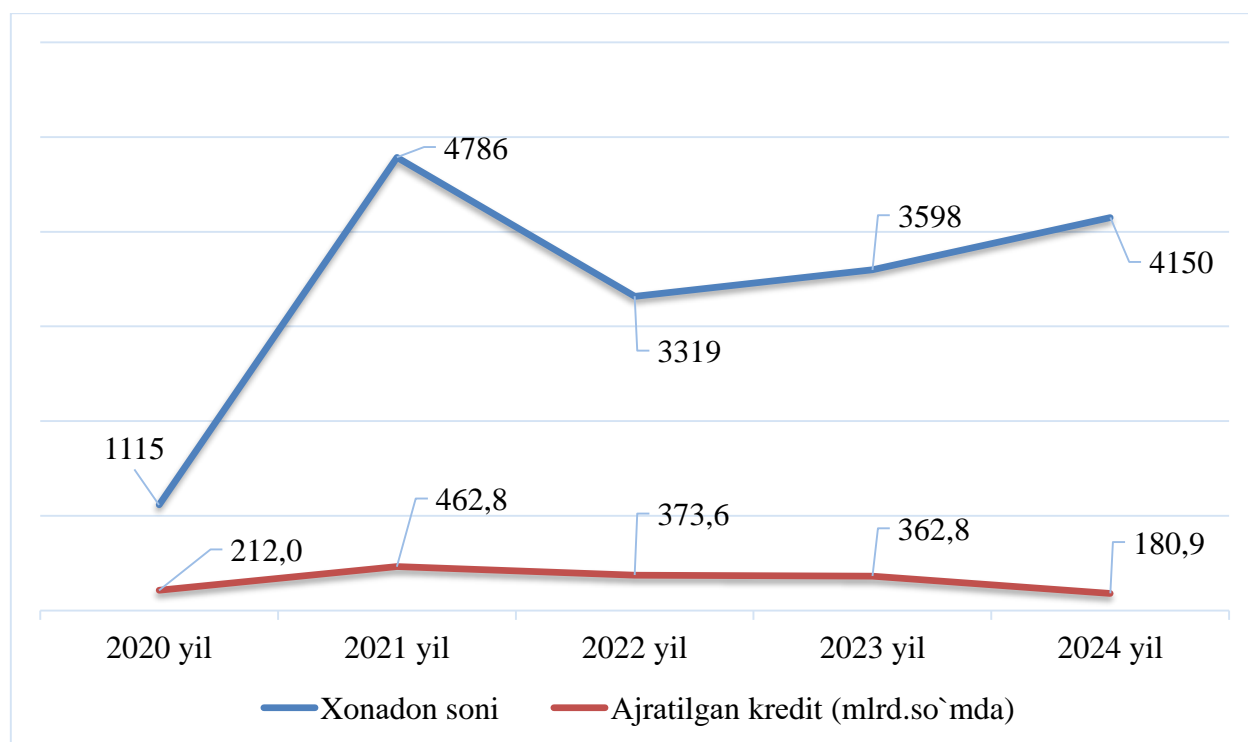
¹² "Ipoteka-bank" ATIB arxiv ma'lumotlari asosida muallif tomonidan tayyorlandi

¹³ "Ipoteka-bank" ATIB arxiv ma'lumotlari asosida muallif tomonidan tayyorlandi

. cor Muammolikreditsalmogifoizda Ozvaqtidafoydalanishgatopshi (obs=9)

	Muammo~a Ozvaqt~i	
Muammolikr~a	1.0000	
Ozvaqtidaf~i	0.8357	1.0000

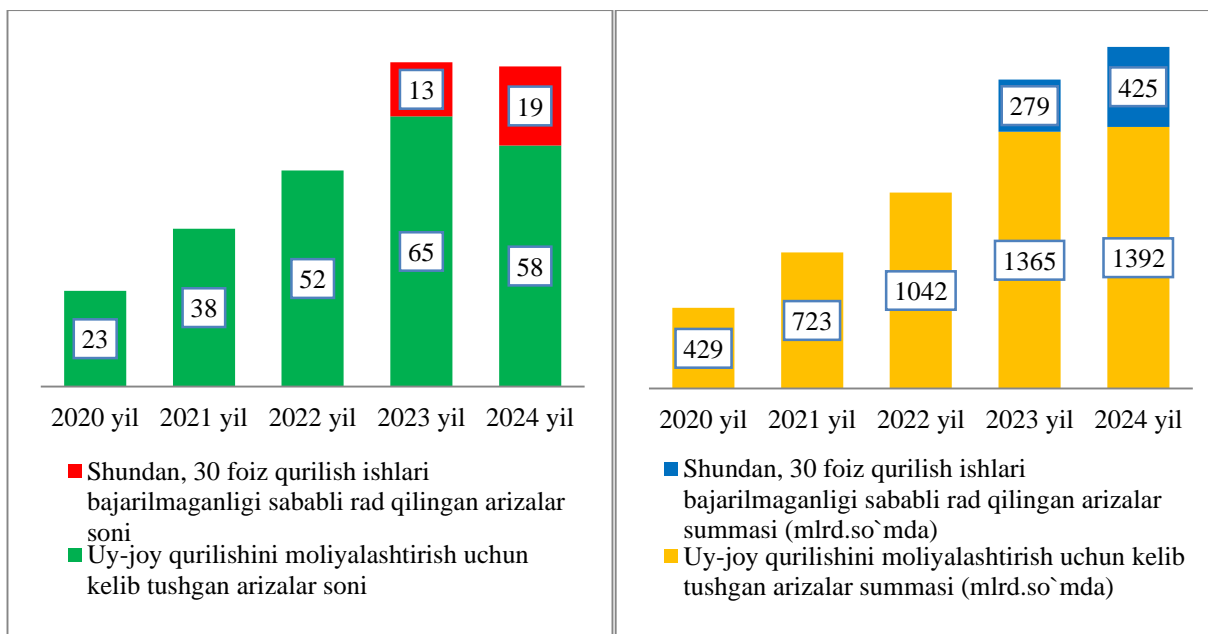
Ma'lumotlardan ko'rinadiki, hisobot davrida ajratilgan kreditlarning muammoli aktivga aylanishi hamda kreditlarning ta'minoti (qisman) sifatida kredit qaytmaslik riski sug'urta polislarning garovga olinishi o'rtasida to'g'ri bog'liqlik mavjud emas. Aksincha bunga qurilish ishlarining belgilangan muddatda yakunlanmasligi hamda xonadonlar sotuvidagi to'xtalishlar sabab bo'lgan.



8-rasm. 2020-2024 yillarda qurilish hamda moliyalashtirish hajmi dinamikasi¹⁴

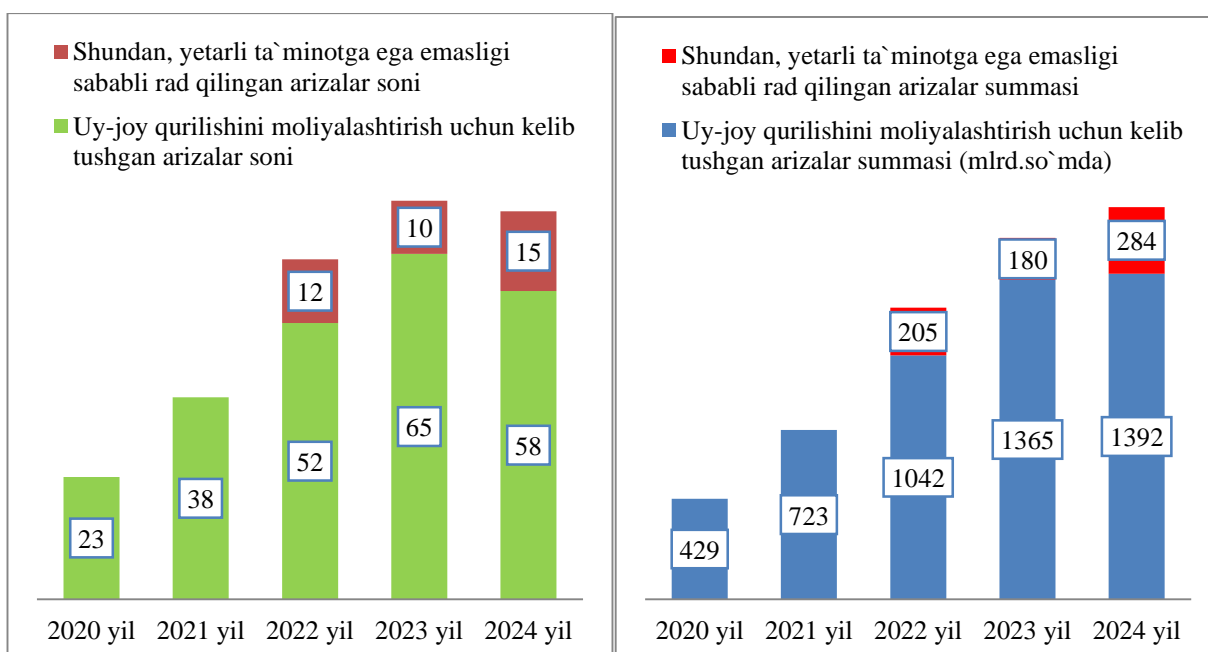
Tijorat asosidagi kredit mablag'lari hisobidan qurilishi moliyalashtirilgan uylardagi xonadonlar soni oshgan. Ammo loyihalarni moliyalashtirishda bank kreditlari hajmi aksincha kamaygan. Bunga sabab bo'lgan omillardan biri bu - qurilish-montaj ishlarining 30 foiz qismi bajarilmagan obyektlarni moliyalashtirish boshlanishiga yo'l qo'yilmaganligidir.

¹⁴ "Ipoteka-bank" ATIB arxiv ma'lumotlari asosida muallif tomonidan tayyorlandi



9-rasm. 2020-2024 yillarda qurilish tashkilotlaridan kelib tushgan kredit arizalari bo'yicha ma'lumot¹⁵

Yana bir sabab bu - qurilishi moliyalashtiriladigan uylarni mazkur kreditning asosiy ta'minoti sifatida garovga taqdim etilishining taqiqlanishi;

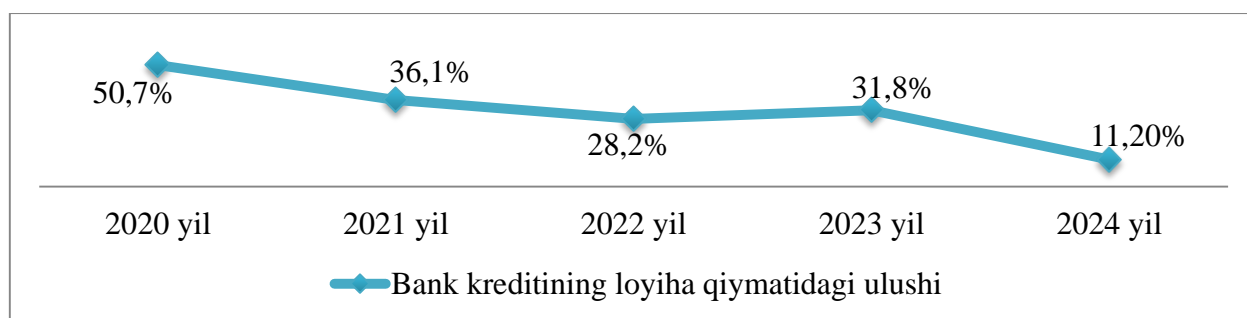


10-rasm. 2020-2024 yillarda qurilish tashkilotlaridan kelib tushgan kredit arizalari bo'yicha ma'lumot¹⁶

Hisobot davrida bank tomonidan kreditlash hajmini tushirishdan ko'zlanilgan asosiy maqsad risk darajasini tushirish hisoblangan. Ya'ni, loyiha qiymati sun'iy shishirilmagan hamda unda bank kreditining ulushi qanchalik kam bo'lsa, banklarning loyihani moliyalashtirishdagi risklari shunchalik past bo'ladi.

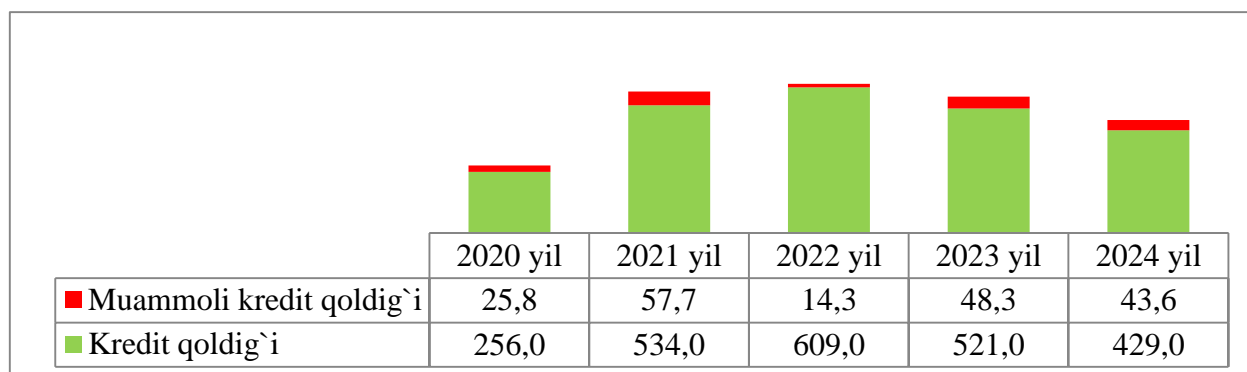
¹⁵ "Ipoteka-bank" ATIB arxiv ma'lumotlari asosida muallif tomonidan tayyorlandi

¹⁶ "Ipoteka-bank" ATIB arxiv ma'lumotlari asosida muallif tomonidan tayyorlandi



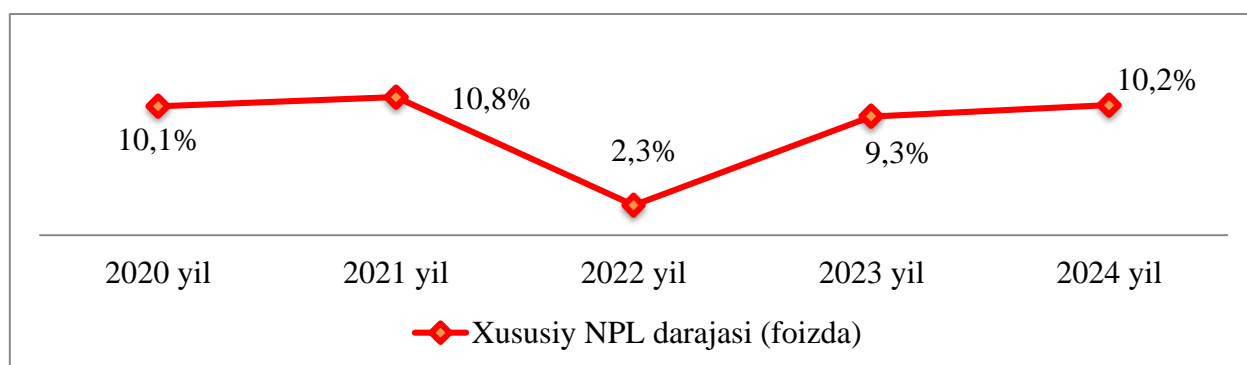
11-rasm. 2020-2024 yillarda moliyalashtirilgan loyihalar qiymati hamda ajratilgan kreditlar o'rtasidagi nisbat (foizda)¹⁷

Ushbu diagrammadan ko'rishimiz mumkinki ushbu moliyalash riski tobora pasayib bormoqda.



12-rasm. 2020-2024 yillarda ajratilgan kreditlar tarkibidagi muammoli aktivlar qoldig'i (31 dekabr holatiga, mlrd. so'mda)¹⁸

Ajratilgan kreditlarning muammoli aktivga aylanishining asosiy sababi sifatida bank krediti hisobiga qurilishi moliyalashtirilgan xonadonlarning qurilish tashkilotlari tomonidan fuqarolarga sotilishi hamda tushumni kredit to'loviga emas boshqa maqsadlarda sarflanishi holati deb hisoblaymiz.



13-rasm. 2020-2024 yillarda ajratilgan kreditlar tarkibida muammoli aktivlarning ulushi (31 dekabr holatiga, foizda)¹⁹

Shuningdek, banklar faqatgina moliyalashtiruvchi bo'lib qolmasdan, balki ajratilgan kreditlarni ipotekaga transformatsiya qiluvchi sifatidagi rolini ham oshirib borishlari lozim.

Ipoteka asosida uy-joy qurilishini moliyalashtirish amaliyoti tahlili:

¹⁷ "Ipoteka-bank" ATIB arxiv ma'lumotlari asosida muallif tomonidan tayyorlandi

¹⁸ "Ipoteka-bank" ATIB arxiv ma'lumotlari asosida muallif tomonidan tayyorlandi

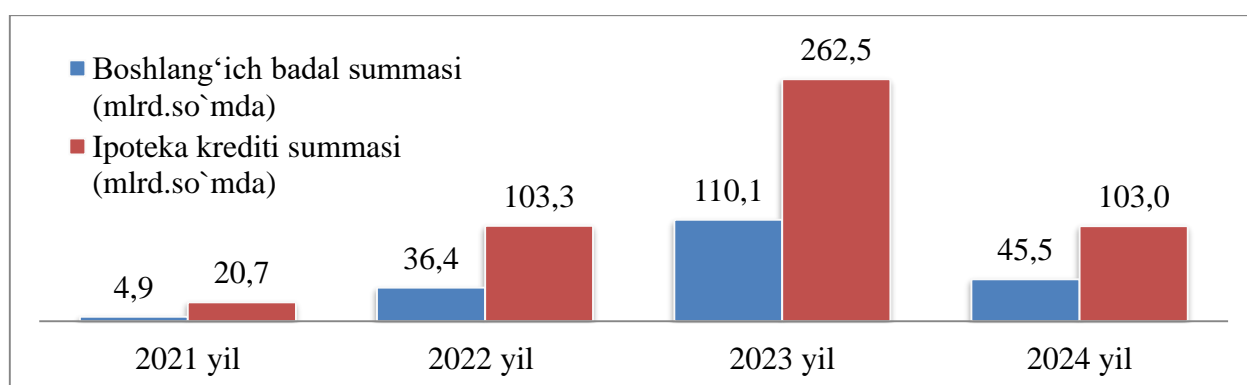
¹⁹ "Ipoteka-bank" ATIB arxiv ma'lumotlari asosida muallif tomonidan tayyorlandi

5-jadval

Ulushdorlik asosida qurilishi moliyalashtirilgan uy-joylar (mlrd. soʻmda)²⁰

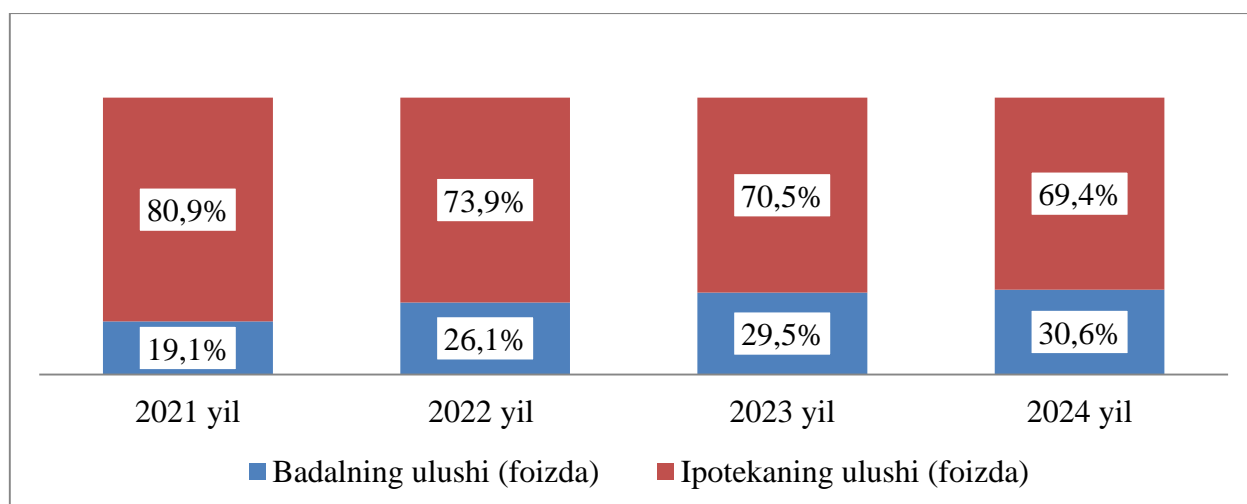
№	Koʻrsatkichlar	2021 yil	2022 yil	Farqi	2023 yil	Farqi	2024 yil	Farqi
1.	Bosh kelishuv qiymati	38,1	315,8	277,7	380,0	64,2	542,0	162
2.	Uy-joy soni	5	16	11	20	4	42	22
3.	Xonadon soni	160	1 262	1 102	1 704	442	936	-768
4.	Shundan, moliyalashtirilgan xonadon soni	109	356	247	724	368	242	-482

2024 yilga kelib moliyalashtirish hajmi oʻtgan yilga nisbatan sezilarli darajada (60,7 foiz) qisqargan.



14-rasm. “Ipoteka-bank” ATIB tomonidan ulushdorlik asosida uy-joylar qurilishini moliyalashtirish uchun ajratilgan kreditlar²¹

2024 yilga kelib moliyalashtirish hajmi oʻtgan yilga nisbatan sezilarli darajada (60,7 foiz) qisqargan.



15-rasm. Ulushdorlik asosida uy-joylar qurilishini moliyalashtirish uchun ajratilgan kreditlar va shakllantirilgan badal hajmi oʻrtasidagi munosabat²²

²⁰ “Ipoteka-bank” ATIB arxiv maʼlumotlari asosida muallif tomonidan tayyorlandi

²¹ “Ipoteka-bank” ATIB arxiv maʼlumotlari asosida muallif tomonidan tayyorlandi

²² “Ipoteka-bank” ATIB arxiv maʼlumotlari asosida muallif tomonidan tayyorlandi

Ma'lumotlardan ko'rinadiki, ulushdorlik asosida uy-joylar qurilishini moliyalashtirish maqsadida taqdim etilayotgan kredit mahsulotlari shartlarini (kredit va badal nisbatini) qayta ko'rib chiqish mumkin.

Dissertatsiyaning **“Tijorat banklarining uy-joy qurilishini moliyalashtirish mexanizmlarini rivojlantirish istiqbollari”** deb nomlangan uchinchi bobida tijorat banklarining ushbu yo'nalishdagi faoliyatini rivojlantirish bilan bog'liq bo'lgan muammolar va ularning yechimlari borasida tadqiqot natijalari izlanishlariga guvoh bo'lish mumkin.

Ko'p qavatli uy-joylar qurilishining an'anaviy tarzda moliyalashtirish usulida, kreditlar likvid mol-mulklar garovi ostida ajratilsa, uy-joylar qurilishini ulush kiritish asosida moliyalashtirish maqsadida ajratiladigan kreditlar esa yuqori riskli ta'minot turiga mansub bo'lgan kredit qaytmaslik xatari sug'urtalanganligi polisi va (yoki) ulush kiritish asosida qurilishda ishtirok etish to'g'risidagi shartnoma garovi ostida ajratiladi. Xususan, TIF Milliy banki tomonidan uy-joylar qurilishini ulush kiritish asosida moliyalashtirish maqsadida ajratilayotgan kreditlar ta'minoti sifatida ulushdor hamda qurilish tashkiloti o'rtasida tuzilgan shartnoma garovi qabul qilinishi belgilangan. Ipoteka-bank hamda Xalq banki tomonidan esa kredit qaytmaslik xatari sug'urtalanganligi polisi garovi olinishi belgilangan. Ammo ushbu richaklar buyurtmachining bank oldidagi majburiyatlari bajarilmasligi riskini yetarlicha kamaytirib berish imkoniyatini berayotgani yo'q.

Ushbu holatda ulush kiritish asosida moliyalashtiriladigan uy-joy qurilishi loyihalarida, buyurtmachi qurilish tashkilotlaridan qurilishni yakuniga yetkazish hamda xonadonlarni garovga taqdim etilishi kafolati sifatida maqsadli depozitlarni shakllantirish amaliyotini joriy qilish maqsadga muvofiq. Maqsadli depozitlar hisobvarag'iga loyiha moliyalashtirilishidagi bo'nak hajmidan kam bo'lmagan miqdordagi mablag'larini kirim qilinishi, kredit riskini pasaytirdi hamda Ipoteka-bankning 2024 yilga mo'ljallangan Kreditlash Nizomi talablari ijrosini ta'minlashga shart-sharoit yaratib berdi.

Uy-joylar qurilishini ulush kiritish asosida moliyalashtirish istagida bo'lgan qurilish tashkilotlari tomonidan bankda ochilgan muddatli omonat hisobvarag'iga bo'nak (15-30 foiz) hamda kafolat summasi (5 fozi) hajmida maqsadli depozit mablag'larini (jami 20-35 foiz hajmida) kirim qilinishi va ushbu mablag'larning qurilish ishlari yakuniga yetkazilgunga qadar saqlab turilishi kredit riskini pasaytiradi deb hisoblaymiz. Chunki moliyalashtiruvchi bank bajarilgan ishlar hajmidan ulushdorga avval ajratilgan ipoteka kreditlari va ularning badal mablag'larini chegirib qolgan holda navbatdagi transh summasini aniqlaydi. Bundan kelib chiqadiki moliyalashtirishdagi risk mazkur summadan ortib ketmaydi. Ishtirokchi bank esa ushbu summani kafolat sifatidagi depozit hisobidan sug'urtalaydi.

Shuningdek uy-joy qurilishini ulushdorlik asosida moliyalashtirishda buyurtmachi tashkilot tomonidan ulushdor bilan tuzilgan shartnoma shartlari bajarilishi yuzasidan “bank kafolati”ga ega bo'lishi lozimligi borasida taklif ishlab chiqildi. Uning asosida “Imkoniyat” kredit mahsuloti pasportiga o'zgartirish kiritilishi natijasida, ulushdorga bankka ishonchi ortib, har bir loyiha bo'yicha

qo‘shimcha ravishda o‘rtacha 15 foiz yangi mijozlar bankka jalb qilinishiga erishilgan.

Amaldagi kredit mahsulotlari shartlarida ajratiladigan kreditlarning riskka tortilganlik darajasi yuqoriligi (Davlat budjeti mablag‘lari hisobidan ajratiladigan kreditlarda boshlang‘ich badal mablag‘larining eng kam miqdori 15 foiz ekanligi) sababli, kapital yetarliligi ko‘rsatkichlari salbiy tendensiyaga ega bo‘ladi.

6-jadval

Milliy valyutadagi bank kreditlari tavakkalchilik darajalari²³

Kredit miqdori	Kredit summasini garov summasiga nisbati	Ipoteka kreditlarining tavakkalchilik darajasi
- uy-joy qiymatining 85 foizi	85%	100%
- uy-joy qiymatining 80 foizi	80%	100%

Natijada banklarning kredit ajratish imkoniyatlari cheklanib, daromadlilik ko‘rsatkichlari pasayadi. Ushbu omilni ikki qisimga ajratishimiz mumkin. Birinchidan, bank kapitali yetarliligiga qo‘yilgan talabni bajarish uchun ipoteka kreditlari ajratilishini cheklash uy-joylar qurilishini moliyalashtirish uchun ajratilgan kreditlar sifatini pasaytiradi. Ikkinchidan, ulushdorlik asosida ajratiladigan kreditlarni cheklash loyihani ishga tushurish ya’ni qurilishni yakuniga yetkazishda moliyaviy muammolarni keltirib chiqaradi.

Mazkur holatda ulush kiritish asosida uy-joy qurilishini moliyalashtirish maqsadida ajratiladigan ipoteka kreditlari mahsulotlari shartlariga “boshlang‘ich badal miqdorini oshirish to‘g‘risida”gi o‘zgartirishni kiritish lozim deb hisoblaymiz. Amaldagi kredit mahsulotlari shartlariga quyidagicha o‘zgartirish kiritilib, ajratiladigan kreditlarning riskka tortilganlik darajasi pasayib, kapital yetarliligi ko‘rsatkichlari yaxshilangan.

7-jadval

Milliy valyutadagi bank kreditlari bo‘yicha kreditlash hajmi o‘zgartirilgandagi tavakkalchilik darajalari²⁴

Kredit miqdori (Taklif)	Kredit summasini garov summasiga nisbati	Ipoteka kreditlarining tavakkalchilik darajasi
- uy-joy qiymatining 50 foizigacha	<50%	35%
- uy-joy qiymatining 50-75 foizi	50-75%	50%

Natijada banklarning kredit ajratish imkoniyatlari ortadi. Xususan, taklif asosida Ipoteka-bank tomonidan “Imkoniyat” kredit mahsuloti pasportiga o‘zgartirish kiritilishi natijasida, ajratiladigan kreditlarning riskka tortilganlik

²³ O‘zbekiston Respublikasi Markaziy banki Boshqaruvining Qarori “Tijorat banklari kapitalining monandligiga qo‘yiladigan talablar to‘g‘risidagi Nizomni tasdiqlash haqida”gi bilan tasdiqlangan Nizom (O‘zbekiston Respublikasi Adliya vazirligi tomonidan 2015 yil 6 iyulda 2693-son bilan davlat ro‘yxatidan o‘tkazilgan) ma’lumotlari asosida muallif tomonidan tayyorlandi

²⁴ O‘zbekiston Respublikasi Markaziy banki Boshqaruvining Qarori “Tijorat banklari kapitalining monandligiga qo‘yiladigan talablar to‘g‘risidagi Nizomni tasdiqlash haqida”gi bilan tasdiqlangan Nizom (O‘zbekiston Respublikasi Adliya vazirligi tomonidan 2015 yil 6 iyulda 2693-son bilan davlat ro‘yxatidan o‘tkazilgan) ma’lumotlari asosida muallif tomonidan tayyorlandi

darajasi pasayib, kapital monandiligi ko‘rsatkichi yaxshilangan hamda qo‘shimcha ravishda qariyb 80,0 mlrd.so‘m bank kreditlari ajratilishiga erishilgan.

Kredit ta‘minoti sifatida garovga olingan qurilishi moliyalashtirilayotgan uy-joydagi xonadonlarni qurilish tashkilotlari tomonidan mijozlarga sotish yuzasidan bitimlarning tuzilayotganligi holatining mavjudligi, kredit mablag‘larining so‘ndirish manbaasi bo‘lgan uy-joylar sotuvidan tushadigan mablag‘larning qurilish tashkilotlari tomonidan hech qanday qarshiliklarsiz erkin tasarruf qilish jarayoniga banklar tomonidan sovuqqonlik bilan qarab kelinayotganligi sohadagi muammolardan yana biridir.

Aslida bu holatni normal baholash mumkin, ya‘ni garov sifatida qabul qilingan hamda kredit so‘ndirish manbaasi bo‘lgan xonadonlar likvid. Ammo masala shundaki, ushbu bitimlar bo‘yicha kelib tushayotgan mablag‘lar proparsional ravishda kredit so‘ndirishga yo‘naltirib borilmasa mazkur uy-joylar bilan ta‘minlangan majburiyatlar hajmi ortib boraveradi.

Markaziy bank tomonidan 2019 yilning dekabr oyida uy-joy qurilishini moliyalashtirish yuzasidan tegishli Nizomning²⁵ bekor qilinishi hamda Vazirlar Mahkamasi tomonidan 2022 yil oktyabr oyida yana bir Nizomni²⁶ o‘z kuchini yo‘qotgan deb e‘lon qilinishi, xukumat darajasida qabul qilingan, ishtirokchi tijorat banklari tomonidan uy-joylar qurilishini moliyalashtirish jarayonini nazorat qilish mexanizmlarini ishdan chiqardi. Shuningdek, tegishli Prezident Farmoni²⁷ bilan qurilish jarayonini moliyalashtirish, ushbu maqsadda ajratilgan kreditlarni so‘ndirish amaliyotlarida qo‘llanilib kelingan maxsus hisobvarag‘lardan foydalanishga ham to‘liq chek qo‘yildi.

Bunga yechim sifatida qurilish ishlari muddatidan avval yakunlanganda sotuvdan tushayotgan mablag‘larni kredit qarzdorligini muddatidan avval so‘ndirishga yo‘naltirishni nazarda tutuvchi to‘lov jadvalidan hamda “eskrou” hisobvarag‘idagi mablag‘larni kredit to‘loviga yo‘naltirishda maxsus hisobvarag‘dan foydalanishni joriy qilish taklifini ishlab chiqdik. Ipoteka-bank kredit portfeli tahlil qilinganda 35 foiz holatda uy-joy qurilishini moliyalashtirish bo‘yicha ajratilgan 175,0 mlrd.so‘m kreditlarni muddatidan avval so‘ndirish imkoniyatlaridan foydalanilmaganligi aniqlanib, buning natijasida kredit shartnomalariga bankka qo‘shimcha vakolat beruvchi tegishli bandlar kiritilgan.

XULOSA

O‘zbekiston Respublikasida aholining uy-joyga bo‘lgan ehtiyoji yildan-yilga ortib borayotgan sharoitda, ushbu ehtiyojni qondirishda tijorat banklarining ishtiroki va moliyaviy mexanizmlarning samaradorligi muhim ahamiyat kasb etmoqda. Ushbu ilmiy ishda uy-joy qurilishini tijorat banklari orqali moliyalashtirishning

²⁵ O‘zbekiston Respublikasi Markaziy banki boshqaruvining “O‘zbekiston Respublikasi Markaziy banki tomonidan qabul qilingan ayrim normativ-huquqiy hujjatlarni o‘z kuchini yo‘qotgan deb topish to‘g‘risida” to‘g‘risidagi qarori (30.12.2019 yilda ro‘yxatdan o‘tgan, ro‘yxat raqami №3208)

²⁶ O‘zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 2022 yil 14 oktyabrdagi “Aholiga ipoteka krediti va uy-joy sotib olish uchun subsidiya ajratish jarayonlarini soddalashtirish chora-tadbirlari to‘g‘risida”gi 601-sonli Qarori

²⁷ O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining 2022 yil 25 maydagi “Hisob-kitob tizimini takomillashtirish va xo‘jalik yurituvchi subyektlarning to‘lov intizomini oshirish chora-tadbirlari to‘g‘risida”gi PF-141-sonli Farmoni

nazariy asoslari, amaliy holati va takomillashtirish yo‘nalishlari kompleks tarzda o‘rganildi.

Birinchi bobda moliyalashtirishning nazariy asoslari, bank vositalarining shakllanishi va rivojlanish bosqichlari, xorijiy va milliy olimlarning yondashuvlari, hamda huquqiy baza tahlil qilinib, uy-joy qurilishi uchun zarur bo‘lgan institutsional asoslar yoritib berildi.

Ikkinchi bobda O‘zbekistonda uy-joy qurilishini moliyalashtirish bo‘yicha banklarning amaliy faoliyati ko‘rib chiqildi. Tahlillar uy-joy qurilishini moliyalashtirishda bir nechta modellardan (markazlashtirilgan, ipoteka, ulushdorlik asosidagi, tijorat loyihalari) foydalanilganini ko‘rsatdi. Shu bilan birga, banklar duch kelayotgan asosiy muammolar – kredit risklari, garov tizimining zaifligi, resurslarning monitoring qilinmasligi va samarali nazorat mexanizmlarining yetishmasligi kabi muammolar chuqur tahlil qilindi.

Uchinchi bobda esa aniqlangan muammolar asosida taklif etilgan amaliy mexanizmlar ishlab chiqildi. Jumladan, ulushdorlik asosida moliyalashtiriladigan uy-joy loyihalarida maqsadli depozitlar joriy etilishi, boshlang‘ich badal miqdorini oshirish, eskrou hisobvaraqlari orqali kreditni muddatidan avval so‘ndirish tizimi va buyurtmachi tashkilotlarga bank kafolati talabi qo‘yilishi amaliy jihatdan muhim yutuqlarni ta‘minlagan. Ushbu takliflar nafaqat ilmiy asoslangan, balki ular O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining 2024–2025 yillardagi PF-70 va PF-11 sonli Farmonlarida belgilangan bandlar ijrosini ta‘minlashga bevosita xizmat qilgan.

Shunday qilib, ilmiy izlanishlar asosida ishlab chiqilgan takliflar o‘zining amaliyotga joriy etilishi bilan ilmiy ishda qo‘yilgan maqsad va vazifalarning to‘laqonli bajarilganini isbotlaydi. Taklif etilgan mexanizmlar tijorat banklari ishtirokini kengaytirish, kredit xavflarini kamaytirish, loyihalarning moliyaviy barqarorligini ta‘minlash va aholi uchun uy-joy olish imkoniyatlarini yaxshilashda muhim omil bo‘lib xizmat qiladi.

**НАУЧНЫЙ СОВЕТ DSc.22\29.12.2023.I.175.01
ПО ПРИСУЖДЕНИЮ УЧЕНЫХ СТЕПЕНЕЙ ПРИ
ТАШКЕНТСКОМ МЕЖДУНАРОДНОМ УНИВЕРСИТЕТЕ**

ТАШКЕНТСКИЙ МЕЖДУНАРОДНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ

ЗИЯЕВ АЗАМАТ МИРЗА УГЛИ

**СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ МЕХАНИЗМОВ ФИНАНСИРОВАНИЯ
КОММЕРЧЕСКИМИ БАНКАМИ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

08.00.07 – Финансы, денежное обращение и кредит

**АВТОРЕФЕРАТ
на соискание ученой степени доктора философии (PhD)
по экономическим наукам**

город Ташкент – 2025 год

Тема диссертации на соискание ученой степени доктора философии (PhD) по экономическим наукам зарегистрирована в Высшей аттестационной комиссии под номером 025.1.PhD/Iqt5017.

Диссертация выполнена в Ташкентском международном университете.

Автореферат диссертации размещен на трех языках (узбекском, русском, английском (резюме)) на сайте Научного совета (www.tiu.uz) и на сайте информационно-образовательного портала "Ziynet" (www.ziynet.uz).

Научный руководитель: Абсаламов Акрам Толлибоевич
доктор экономических наук, доцент

Официальные оппоненты: Норов Акмал Рузимаатович
доктор экономических наук, профессор
Мирпулатова Луиза Мансуровна
доктор философии по экономическим наукам

Ведущая организация: Университет Альфраганус

Защита диссертации состоится на заседании Научного совета DSc.22/29.12.2023.1.175.01 при Ташкентском международном университете "02" 08 2025 г. в 16⁰⁰. Адрес: 100114, г. Ташкент, ул. Кичик халка йули, 7. Тел.: (99895) 131-55-55; факс: (99895) 131-55-55; e-mail: info@tiu.uz

С диссертацией можно ознакомиться в Информационно-ресурсном центре Ташкентского международного университета (зарегистрирована под номером 79). Адрес: 100114, г. Ташкент, ул. Кичик халка йули, 7. Тел.: (99895) 131-55-55, факс: (99895) 131-55-55; e-mail: info@tiu.uz

Автореферат диссертации разослан "16" 07 2025 г.
(Регистрационный протокол No 39 от "21" 06 2025 г.).



Н.Х. Жумаев
Председатель Научного совета по
присуждению ученых степеней,
доктор экономических наук,
профессор

И.Х. Абдурахмонов
Ученый секретарь Научного совета
по присуждению ученых степеней,
доктор экономических наук, доцент

Д.А. Рахмонов
Председатель Научного семинара
при Научном совете по
присуждению ученых степеней,
доктор экономических наук,
профессор

ВВЕДЕНИЕ (аннотация диссертации доктора философии (PhD))

Актуальность и необходимость темы диссертации. Изменения и глобальные тенденции, происходящие в мировой экономике, оказывают непосредственное влияние на деятельность коммерческих банков. В нынешних условиях растущей потребности населения в жилье перед банками возникают новые требования и задачи в финансировании жилищного строительства. В частности, в 2024 году объем глобального рынка ипотечного кредитования составит 12,87 трлн долларов США и, как ожидается, будет расти в среднем на 9,8% ежегодно в период с 2024 по 2030 год. Текущий объем мирового рынка жилищного строительства составляет около 4,92 триллиона долларов США, а к 2030 году, как ожидается, достигнет 8,5 триллиона долларов США. В заключение можно сказать, что мировой рынок жилищного строительства постоянно расширяется. Это требует внедрения креативных решений и современных инструментов в стратегию финансирования коммерческих банков.

В научных исследованиях, направленных на изучение жилищного строительства и ипотечного рынка в мире, уделяется внимание резким изменениям на валютном рынке, влияющим на себестоимость финансовых ресурсов, управлению рисками при финансировании проектов, оценке эффективности ипотечных продуктов, используемых банками, внедрению специальных "зеленых кредитов" и преференциальных процентных ставок для финансирования устойчивых строительных проектов (энергоэффективных, экологически чистых) по зеленому финансированию (Green financing). Однако в этих исследованиях недостаточно изучены проблемы, связанные с эффективным налаживанием деятельности банков развивающихся стран по финансированию жилищного строительства и формированием механизмов повышения активности инвесторов. Это, в свою очередь, показывает актуальность исследования по повышению эффективности рынков жилья и строительства.

В последние годы в нашей стране численность населения увеличивается в среднем на 800 тысяч человек в год, а количество вновь создаваемых семей - почти на 300 тысяч, что обуславливает необходимость ускоренного развития жилищного строительства. Однако на практике в этом процессе существует ряд системных и институциональных проблем. В частности, такие факторы, как нехватка долгосрочных и низкопроцентных кредитных продуктов, высокий кредитный риск и неликвидность объектов залога, негативно влияют на финансирование жилищного строительства коммерческими банками. В частности, непринятие незавершенных строительством или неоформленных объектов в качестве кредитного обеспечения приводит к ограничению объема кредитования. В 2024 году реальный объем валового внутреннего продукта увеличился на 6,5% по сравнению с прошлым годом и достиг 1 454,6 трлн. сумов, а валовая добавленная стоимость строительной отрасли увеличилась на 8,8% и составила 96,8 трлн. сумов. Цифры показывают, что темпы роста в строительной отрасли выше, чем в целом. То есть увеличение объемов строительства жилья оказывает существенное положительное влияние на

увеличение жилищного фонда, рост валового внутреннего продукта и повышение уровня занятости населения.

Указ Президента Республики Узбекистан от 28 ноября 2019 года № ПФ-5886 «О дополнительных мерах по совершенствованию механизмов ипотечного кредитования», Постановление Президента Республики Узбекистан от 27 мая 2020 года № ПП-4732 «О мерах по регулированию процесса строительства многоквартирных жилых домов на долевой основе», Указ Президента Республики Узбекистан от 11 марта 2021 года № ПФ-6186 «О дополнительных мерах по обеспечению населения жильем путем выделения ипотечных кредитов на основе рыночных принципов», Указ Президента Республики Узбекистан от 9 декабря 2021 года № ПФ-32 «О мерах по строительству массивов «Новый Узбекистан» и обеспечению социально-экономического развития регионов», Указ Президента Республики Узбекистан от 9 декабря 2021 года № ПФ-32 «О мерах по обеспечению строительства массивов «Новый Узбекистан» и социально-экономическому развитию регионов области», Указ Президента Республики Узбекистан № ПФ-33 от 9 декабря 2020 года «О дополнительных мерах по обеспечению населения жильем за счет ипотечных кредитов на основе рыночных принципов», Указ Президента Республики Узбекистан № ПФ-51 от 14 апреля 2023 года «О мерах по реализации Программы обеспечения населения жильем за счет ипотечных кредитов на основе рыночных принципов в 2023 году», Указ Президента Республики Узбекистан № ПФ-70 от 30 апреля 2024 года «О дополнительных мерах по совершенствованию механизмов выделения ипотечных кредитов в 2024 году и улучшению жилищных условий населения», Указ Президента Республики Узбекистан № ПФ-70 от 27 января 2025 года «О мерах по дальнейшему развитию сферы жилищного строительства, совершенствованию механизмов регулирования строительства жилых и нежилых объектов на долевой основе» Данное диссертационное исследование в определенной мере послужит реализации задач, обозначенных в Указе № ПФ-11, а также другие нормативные документы в данной области.

Соответствие исследования приоритетным направлениям развития науки и технологий республики. Данное диссертационное исследование выполнено в соответствии с приоритетным направлением развития науки и технологий республики I. "Духовно-нравственное и культурное развитие демократического и правового общества, формирование инновационной экономики."

Степень изученности проблемы. Теоретические и практические аспекты механизмов финансирования жилищного строительства нашли свое отражение в научных работах зарубежных ученых-экономистов, таких как В.В.Пухова, В.А.Моисеев, В.Н.Горлов, В.Э.Павлович, В.А.Носов, А.М.Якушев, Л.Ш.Гимадиева, Ш.Отман, В.М.Тарасюк, А.Н.Асаул, Г.Кавааруау, С.Г.Стерник, М.А.Ивантри²⁸.

²⁸ В.В.Пухова, Совершенствование механизма проектного финансирования строительства жилой недвижимости: диссертация-2021 год; Моисеев В.А., Прокофьев К. Ю. Механизмы финансирования жилищного строительства // Региональная экономика: теория и практика. – 2013. – №. 48. – С. 31-41.; Горлов В.Н. Жилищно-строительные кооперативы // Постсоветский материк. 2023. №2 (38).; Павлович В.Е.,

В научных исследованиях отечественных ученых-экономистов Ш.З.Абдуллаевой, Т.Каралиева, Н.Х.Жумаева, А.А.Омонова, У.Азизова, Ш.Ш.Шохаъзамий, С.Э.Элмирзаева, Ф.К.Холмаматова, А.Т.Абсаламова, И.Х.Давлетова, А.Узокова, Б.Б.Нурмухамедова, Б.С.Маматова, У.А.Хайдарова, М.С.Бердалиевой, Ш.Г.Расуловой, К.К.Ханарова исследованы такие вопросы, как тенденции развития ипотечного рынка, анализ деятельности участников рынка жилищного строительства, практики кредитования строительных организаций коммерческими банками, а также инвестиции в ипотечные ценные бумаги²⁹.

Однако деятельность коммерческих банков по финансированию жилищного строительства и методы финансирования на сегодняшний день недостаточно рассмотрены в научно-исследовательских работах в комплексной форме как совокупность "рынка строительства и банковской системы".

Связь темы диссертации с планами научно-исследовательских работ высшего образовательного учреждения, где выполнена диссертация.

Клинцевич И.А. Особенности использования факторинга юридическими лицами //«Современные мировые научные достижения в контексте. – 2024.; Носов В. А. Проблемы инвестиционно-строительной деятельности в мире и в России //Нормирование и оплата труда в строительстве. – 2020. – №. 3. – С. 30-37.; А.М.Якушев, Развитие механизма финансирования жилищного строительства: диссертация – 2006 год; Романова А.И., Гимадиева Л.Ш. Учебное пособие, Экономика строительства, гриф Другие грифы, издательство: КГАСУ, Казань, Россия, 2024, 115 с., 7 п.л.; Ш.Отман “Секьюритизация и право” Учебник.-М.: ИНФРА-М, 2008.,-460 с; Тарасюк В.М. Жилищно-строительные кооперативы как оптимальная модель обеспечения населения доступным жильем // Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование. 2009. № 2 (39). С. 36—39; А.Н.Асаул, С.Н.Иванов, М.К.Старовойтов “Экономика недвижимости” Учебник для вузов. - СПб.: АНО «ИПЭВ», 2009. - 304 с.; Kavaarpuo, G., Mintah, K., & Donkor-Hyiaman, K. A. (2023). Financing Housing Development in an Underdeveloped Financial Market: Learning from Developers’ Financing Adaptations? Housing Policy Debate, 34(6), 918–945. <https://doi.org/10.1080/10511482.2023.2237004>; S.G.Sternik Housing construction financing strategy: opportunities and risks, II International Scientific Conference GCPMED 2019 "Global Challenges and Prospects of the Modern Economic Development", 1128-1136. DOI: 10.15405/epsbs.2020.03.162; Ivantri, M.A., Azizi, M.H., Yudha, A.T.R.C. and Saputra, Y. (2024), "Gold-based housing financing model: proposing an alternative housing financing model for Islamic bank", Journal of Islamic Accounting and Business Research, Vol. ahead-of-print., <https://doi.org/10.1108/JIABR-12-2023-0414>

²⁹ Sh.Z.Abdullayeva BANK ISHI, darslik – T.: «Iqtisod-Moliya», 2017. – 732 b.; Karaliyev T. va boshqalar. “Bank ishi” Darslik-T.: “Fan va texnologiya”,2016.347 b.; N.X.Jumayev Tijorat banklarida yangi bank xizmatlarini joriy etish va rivojlantirish yo’llari, Вестник Хорезмской академии Маъмуна – 2022 yil, 8/2-son, 25-28 betlar; Bobakulov T.I. va boshqalar Monetar siyosat: o’quv qo’llanma, Toshkent.: “Iqtisod-Moliya” 2018 yil, 224 bet; Omonov A.A. “Tijorat banklarining resurslarini samarali boshqarish masalalari”. I.f.d. ilm. dar. olish uchun taqdim etilgan diss. -Toshkent 2008 y., Azizov U. “Tijorat banklari tomonidan kichik va o’rta biznesni moliyalashtirishni takomillashtirish masalalari”. I.f.n. ilm. dar. olish uchun taqdim etilgan diss. avtoreferati. -Toshkent 2004.-26 b.; Шохаъзамий Ш.Ш. “Формирование рынка ипотечных ценных бумаг” // Рынок, деньги и кредит. – Т., 2006 г., специальный выпуск. – С. 43-44.; Элмирзаев С.Э. и др. “Финансовый рынок”. Учебник. – Тошкент.: “Iqtisod-Moliya”, 2019-400 с; Xolmamatov F.K. Tijorat banklarining kreditlash amaliyotini takomillashtirish – dissertatsiya, Toshkent – 2019 yil; Absalamov A.T. Banklar likvidiligi va kapitallashuv darajasining bank kredit kanali samaradorligiga ta’siri. Yashil iqtisodiyot va taraqqiyot. 2024 yil, 2(10):14–22 bet; I.X.Davletov Qurilish iqtisodiy, O’quv qo’llanma – Toshkent.: 2019 yil, 256 bet.; Узоков А., Эргашева Ш. Инвестицияларни ташкил этиш ва молиялаштириш. Ўқув қўлланма-Т.:2007, 223 бет.; В.В.Nurmuxamedov O‘zbekistonda ipoteka bozorini rivojlantirish masalalari – dissertatsiya, 2022 yil; Mamatov B.S., Xujamkulov D.Y., Nurbekov O.Sh. Investitsiyalarni tashkil etish va moliyalashtirish, Darslik.: Toshkent 2014 y.608 bet.; Ў.А.Хайдаров Миллий иқтисодиёт доирасида инвестиция фаолиятини молиялаштириш механизмини такомиллаштириш – дисс., 2020 йил; Бердалиева М. Uy-joy qurilishini davlat-xususiy sheriklik asosida va ulushli moliyalashtirish – Перспективы реформирования и устойчивого развития национальной экономики. – 2024. – № 1. – С. 276-9.; Rasulova Sh.G’. (2022). Qurilish iqtisodiyoti. O’quv qo’llanma – JPI-213 bet. UO’K: 338.45:69(075.8); K.K.Xannarov O‘zbekistonda aholini uy-joy bilan ta’minlashdagi murakkabliklar va ularning yechimlari. Yashil iqtisodiyot va taraqqiyot. 7 ноябрь 2024 г.;2(11):9–13.

Данное диссертационное исследование выполнено в рамках приоритетных направлений, включенных в план научно-исследовательских работ Ташкентского международного университета.

Целью исследования является разработка научных предложений и практических рекомендаций, служащих развитию рынка жилищного строительства нашей страны и повышению качества и объема продукции финансирующих коммерческих банков в этом направлении.

Задачи исследования:

исследование методов и элементов национального жилищного строительства и его финансирования;

проведение анализа данных о построенных за годы независимости жилых домах;

анализ и оценка методов, применяемых коммерческими банками при финансировании жилищного строительства, их отличительных особенностей, эффективности банковских продуктов в данном направлении;

изучение опыта зарубежных банков и финансовых организаций и освещение наиболее благоприятных для участников процесса жилищного строительства аспектов, в частности, для финансирующих коммерческих банков;

разработка научно обоснованных практических рекомендаций по перспективным формам механизмов финансирования жилищного строительства коммерческих банков.

Объектом исследования является АКИБ "Ипотека-банк," один из коммерческих банков, активно участвующих на рынке жилищного строительства Узбекистана.

Предметом исследования являются экономические отношения, возникающие при финансировании жилищного строительства.

Методы исследования. В ходе данного диссертационного исследования использовались такие методы, как научная интерпретация, обобщение и абстрагирование теоретических данных, обработка статистических данных, наблюдение, систематизация, сравнение, индукция и дедукция.

Научная новизна исследования заключается в следующем:

разработано предложение о внедрении практики формирования целевых депозитов от строительных организаций-заказчиков в качестве гарантии завершения строительства и предоставления в залог квартир в проектах жилищного строительства, финансируемых на основе долевого участия через ипотечный кредит;

в целях снижения риска невозврата кредита и снижения давления на капитал коммерческих банков обосновано предложение о доведении размера первоначального взноса на условия ипотечных кредитов, выделяемых при финансировании жилищного строительства на основе взносов, до 26 процентов;

в целях финансирования стабильных проектов на ипотечном рынке, предоставления гарантированной финансовой защиты акционеру, а также повышения доверия среди потенциальных акционеров, при финансировании жилищного строительства на долевой основе организация-заказчик должна

иметь "банковскую гарантию" на выполнение условий договора, заключенного с акционером.

предлагается внедрить использование гибких графиков платежей и счетов эскроу, предусматривающих направление средств от продажи на досрочное погашение кредитной задолженности при досрочном завершении строительных работ.

Практический результат исследования заключается в следующем:

внедрена практика формирования целевых депозитов от строительных организаций-заказчиков в качестве гарантии завершения строительства и предоставления в залог квартир в проектах жилищного строительства, финансируемых на долевой основе (через ипотечный кредит), в Ипотека-банке;

внесены изменения в условия продуктов ипотечных кредитов, выделяемых в целях финансирования жилищного строительства на долевой основе, об увеличении размера первоначального взноса;

разработано предложение по внедрению таких банковских продуктов, как "Долевой банк," "Фактор банк," "Инвестор банк," которые приносят беспроцентный доход банку, наряду с практикой выделения кредитов подрядным организациям при финансировании жилищного строительства;

внедрен в практику порядок использования гибких графиков платежей, предусматривающих направление средств от реализации на досрочное погашение кредитной задолженности при досрочном завершении строительных работ, а также специального счета для направления средств со счета "эскроу" на погашение кредита.

Достоверность результатов исследования. Достоверность научных результатов, полученных в диссертационном исследовании, объясняется целесообразностью подходов и методов, использованных в работе, получением базы данных из официальных источников, а также внедрением выводов, предложений и рекомендаций в практику, подтверждением полученных результатов уполномоченными организациями.

Научная и практическая значимость результатов исследования. Научная значимость результатов исследования объясняется тем, что разработанные предложения послужат дальнейшему развитию "пары" рынка жилищного строительства и банковской системы Узбекистана, а также проведению дальнейших научных исследований в этом направлении.

Практическая значимость результатов исследования объясняется тем, что предложения и рекомендации, разработанные в ходе научных исследований, могут быть использованы в качестве методологической основы при разработке методических пособий и учебников по таким учебным дисциплинам, как "Банковское дело," "Финансы," "Исламское банковское дело."

Внедрение результатов исследования. На основе полученных научных результатов по направлениям совершенствования механизмов финансирования жилищного строительства коммерческих банков:

предложение о внедрении практики формирования целевых депозитов от строительных организаций-заказчиков в качестве гарантии завершения

строительства и предоставления квартир в залог в проектах жилищного строительства, финансируемых на основе долевого участия (ипотечного кредитования), послужило обеспечению исполнения пункта 18 приложения 10 к Указу Президента Республики Узбекистан от 30 апреля 2024 года No УП-70 "О дополнительных мерах по совершенствованию механизмов выделения ипотечных кредитов и улучшению жилищных условий населения в 2024 году" (справка АКИБ ОTR Group "Ипотека-банк" No 2-3.1/5711 от 19 февраля 2025 года). В результате на целевой депозитный счет поступили средства в размере не менее авансового платежа по финансированию проекта, снизился кредитный риск, а также появилась возможность обеспечить выполнение требований Положения о кредитовании Ипотека-банка на 2024 год;

в целях снижения риска невозврата кредита и снижения давления на капитал коммерческих банков предложение о доведении размера первоначального взноса на условия ипотечных кредитов, выделяемых при финансировании жилищного строительства на основе взносов, до 26 процентов послужило обеспечению исполнения пункта 19 приложения 10 к Указу Президента Республики Узбекистан от 30 апреля 2024 года No УП-70 "О дополнительных мерах по совершенствованию механизмов выделения ипотечных кредитов и улучшению жилищных условий населения в 2024 году" (справка АКИБ "OTR Group "Ипотека-банк" No 2-3.1/5711 от 19 февраля 2025 года). В результате были внесены изменения в паспорт кредитного продукта "Imkoniyat," снизился уровень риска выделяемых кредитов, улучшился показатель достаточности капитала, а также было дополнительно выделено банковских кредитов на сумму 80,0 млрд. сумов;

предложение о том, что при финансировании жилищного строительства на долевой основе организация-заказчик должна иметь "банковскую гарантию" на выполнение условий договора, заключенного с дольщиком, в целях финансирования устойчивых проектов на ипотечном рынке, предоставления гарантированной финансовой защиты дольщику, а также повышения доверия среди потенциальных дольщиков, послужило обеспечению исполнения пунктов 4,10 Приложения 2 Указа Президента Республики Узбекистан от 27 января 2025 года No УП-11 "О мерах по дальнейшему развитию сферы жилищного строительства, совершенствованию механизмов регулирования процесса долевого строительства жилых и нежилых объектов" (Справка АКИБ "OTR Group "Ипотека-банк" No 2-3.1/5711 от 19 февраля 2025 года). В результате, на основе внесения изменений в паспорт кредитного продукта "Imkoniyat," доверие акционеров к банку возросло, и по каждому проекту было дополнительно привлечено в среднем 15 процентов новых клиентов в банк;

предложение о внедрении использования графика платежей и счета эскроу, предусматривающего направление средств от продажи на досрочное погашение кредитной задолженности при досрочном завершении строительных работ, послужило обеспечению исполнения подпункта "z" пункта 2 Указа Президента Республики Узбекистан от 27 января 2025 года No УП-11 "О мерах по дальнейшему развитию сферы жилищного строительства, совершенствованию механизмов регулирования процесса долевого

строительства жилых и нежилых объектов" (справка АКИБ "ОТР Group "Ипотека-банк" No 2-3.1/5711 от 19 февраля 2025 года). В результате анализа кредитного портфеля было установлено, что в 35% случаев не были использованы возможности досрочного погашения кредитов в размере 175,0 млрд. сумов, выделенных на финансирование жилищного строительства, в кредитные договоры были включены соответствующие пункты, предоставляющие дополнительные полномочия банку, а также было установлено использование специальных счетов, выполняющих функцию "моста" при направлении средств со счета "эскроу" на погашение кредита.

Апробация результатов исследования. Результаты исследования были обсуждены на 6 международных научно-практических конференциях.

Публикация результатов исследования. Всего по теме диссертации опубликовано 13 научных работ, в том числе 5 научных статей в республиканских научных изданиях, признанных Высшей аттестационной комиссией Республики Узбекистан, 2 научные статьи в зарубежных научных изданиях, 6 тезисов докладов на научно-практических конференциях.

Структура и объем диссертации. Диссертация состоит из введения, трех глав, заключения и списка литературы. Объем диссертации составляет 135 страниц.

ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ ДИССЕРТАЦИИ

Во **введении** обосновывается актуальность и востребованность проведенного исследования, цель и задачи исследования, характеризуются объект и предмет, показано соответствие исследования приоритетным направлениям развития науки и технологий республики, излагаются научная новизна и практические результаты исследования, раскрываются научная и практическая значимость полученных результатов, внедрение в практику результатов исследования, сведения по опубликованным работам и структуре диссертации.

В первой главе диссертации, озаглавленной "**Теоретико-правовые основы финансирования жилищного строительства**", исследованы классификация механизмов, используемых коммерческими банками при финансировании жилищного строительства, их научно-теоретические основы, этап развития и его особенности, а также правовые основы деятельности коммерческих банков в этой сфере и сформулированы теоретические выводы по ним.

Совершенствование механизмов финансирования жилищного строительства, особенно с участием коммерческих банков, играет важную роль не только в распределении экономических ресурсов, но и в обеспечении социальной стабильности. Научные исследования ряда отечественных ученых в этом направлении служат важной теоретической основой. В частности, Ш.Абдуллаева обосновала комбинированную модель сотрудничества между государственными и коммерческими банками в системе ипотечных кредитов. Т.Каралиев в своих исследованиях выдвинул механизмы, направленные на минимизацию рисков ипотечных кредитов для частных банков. В частности,

он подчеркнул необходимость обеспечения сбалансированности кредитного обеспечения, стоимости залога и процентных ставок. Н.Х. Жумаев предложил механизм формирования условий кредитования на основе макроэкономических факторов с учетом особенностей проектов. Такой подход позволит стимулировать строительную отрасль при сохранении стабильности банковской системы. А.А. Омонов обосновал механизм финансовой поддержки потребности населения в жилье путем сочетания банковских ресурсов с государственными субсидиями. Также А.Т. Абсаламов и И.Х. Давлетов проанализировали систему гибкого установления процентных ставок по кредитам. Эти исследования показывают, что комплексный подход к финансированию жилищного строительства через коммерческие банки должен формироваться на основе государственной политики, кредитной инфраструктуры, залогового обеспечения и потребностей пользователей. Это позволит не только обеспечить финансовую стабильность, но и системно решать жилищные потребности населения.

Практика предоставления кредитов не только подрядным организациям, но и физическим лицам для финансирования жилищного строительства начала развиваться с 2021 года. При этом коммерческие банки финансируют строительство на долевой основе за счет взносов, полученных от дольщиков, и ипотечных кредитов.

Одним из порядков, введенных в странах с развитым рынком жилищного строительства, в частности в России, являются жилищно-строительные кооперативы (ЖСК). При этом физические лица и управляющие компании, стремящиеся улучшить жилищные условия, объединяются путем внесения паевых взносов по своему усмотрению. До выполнения предстроительных работ, таких как оформление земельной документации, разработка и согласование проектно-сметной документации, членами формируются паевые взносы. На следующем этапе будет выбрана подрядная организация, и начнутся соответствующие строительно-монтажные работы. Банки осуществляют такие операции, как кредитование подрядчика, работающего совместно с ЖКХ, выделение кредитов для формирования недостаточных паевых взносов членов ЖКХ, оказание профессиональных посреднических услуг.

Механизм финансирования жилищного строительства через проектный счет "эскроу" обеспечивает гарантию средств клиентов в период жилищного строительства и позволяет строительным организациям использовать банковские кредиты по доступным ценам. То есть клиент, желающий приобрести квартиру, оплачивает денежные средства через свой сберегательный сберегательный счет на специальный счет подрядной организации в банке. Эти средства депонируются финансирующим коммерческим банком до принятия жилья в эксплуатацию, то есть возможность строительной организации использовать эти средства ограничена. Задержка строительной организации от денежных потоков посредством такого механизма создает финансовые трудности. Учитывая эту ситуацию, банк выделяет кредиты застройщику на льготных условиях.

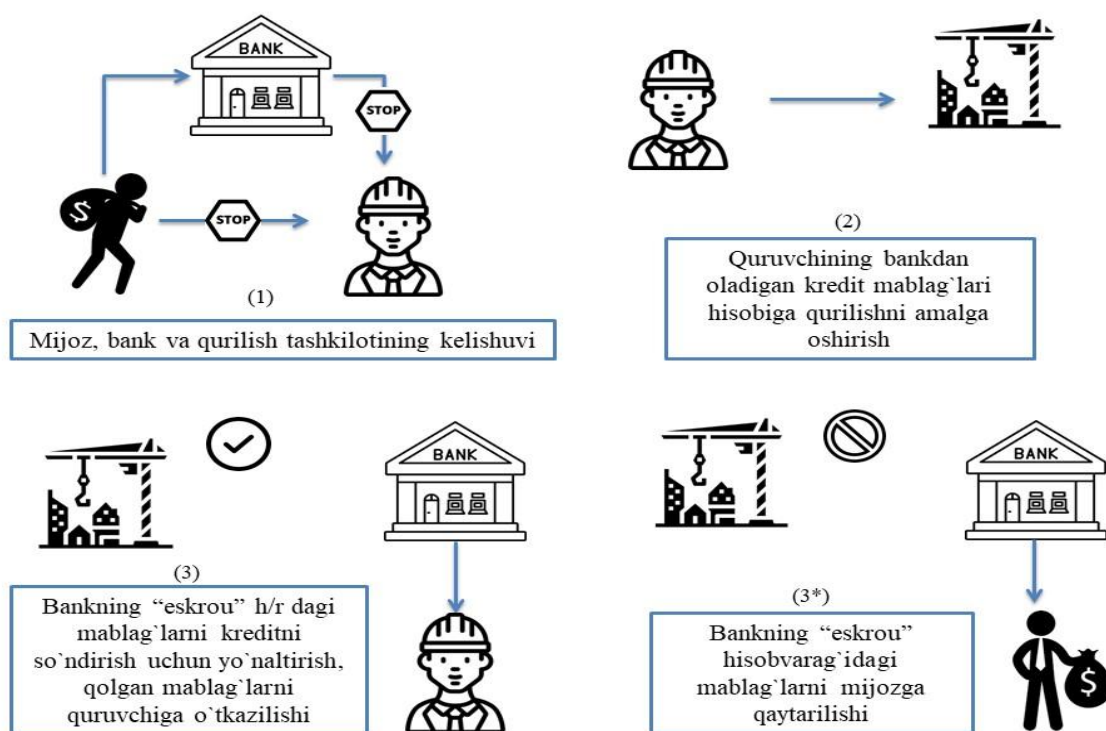


Рисунок 1. Форма финансирования коммерческим банком строительства жилья через счет "эскроу".³⁰

Естественно, что этот механизм не будет тепло воспринят строительными организациями, но сегодня появление некомпетентных организаций на рынке жилищного строительства снижает уровень доверия к предварительной оплате за жилье и замедляет реализацию. Данный механизм был введен в практику в Российской Федерации с 1 июля 2019 года, а его применение началось в сентябре того же года, когда действовало 3850 строительных организаций. К концу того же года количество действующих строительных организаций сократилось на 8,3%, или на 321.

Таблица 1

Показатели проектного финансирования строительства жилья в Российской Федерации через счет "эскроу" (шт.)³¹

№	Показатели	Всего		Из них часть, профинансированная через счет "эскроу"	
		01.01.2020 г.	01.01.2025 г.	01.01.2020 г.	01.01.2025 г.
1.	Количество строительных организаций	3 529	4 210	1 073	4 123
2.	Количество разрешенных к строительству домов	6 983	7 076	1 831	6 947
3.	Количество квартир	2 152 000	2 327 000	518 000	2 275 000

³⁰ Подготовлено автором на основе архивных данных АКИБ "Ипотека-банк"

³¹ Подготовлено автором на основе данных официального сайта Единой информационной системы жилищного строительства Российской Федерации <https://nash.dom.rf>

Из данных таблицы видно, что по состоянию на 1 января 2020 года на счет "эскроу" поступили платежи по 518,0 тыс. из 2 152,0 тыс. квартир, а в соответствующем периоде 2025 года платежи по 2 275,0 тыс. из 2 327,0 тыс. квартир (97,8%), строительство которых финансируется, были осуществлены в том же порядке.

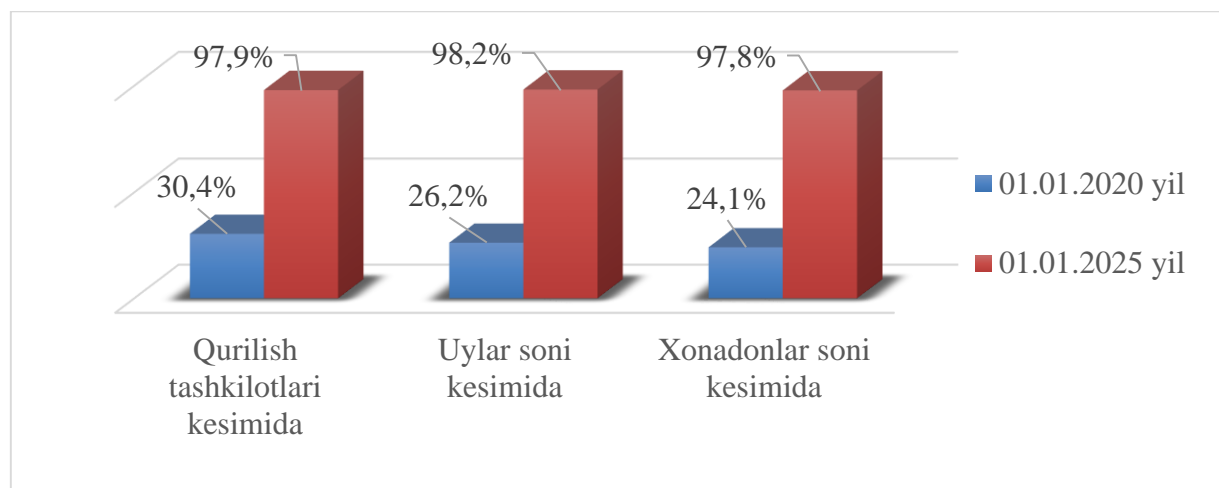


Рисунок 2. Удельный вес финансирования жилищного строительства через счет "эскроу" в Российской Федерации³²

Из этих данных видно, что за 5 лет доля данного механизма финансирования, надежного для покупателей жилья и лиц, участвующих в строительстве в качестве инвесторов, увеличилась с 25-30% до 98%.

Финансирование жилищного строительства посредством факторинговой операции. Факторинговые операции предоставляют клиентам возможность беспроцентного финансирования и улучшения денежного потока строительных компаний. Это может обеспечить строительные проекты необходимым финансированием для развития бизнеса по приобретению жилья в долгосрочной рассрочке.

Факторинговые операции при финансировании жилищного строительства возникают на основе коммерческого продукта, приносящего беспроцентный доход в виде дисконта, предоставляемого банком строительным организациям-продавцам в виде отсрочки покупателем оплаты за проданную квартиру.

Финансирование жилищного строительства банками посредством облигаций. Выпуск облигаций является очень гибкой формой финансирования, поскольку эмитент определяет параметры предложения (процентная ставка, срок погашения, залог). Средства от размещения облигаций могут быть использованы для продолжения строительных работ. Это достойная альтернатива банковскому кредиту для компаний, стремящихся финансировать строительные работы.

³² Подготовлено автором на основе данных официального сайта Единой информационной системы жилищного строительства Российской Федерации <https://nash.dom.rf>

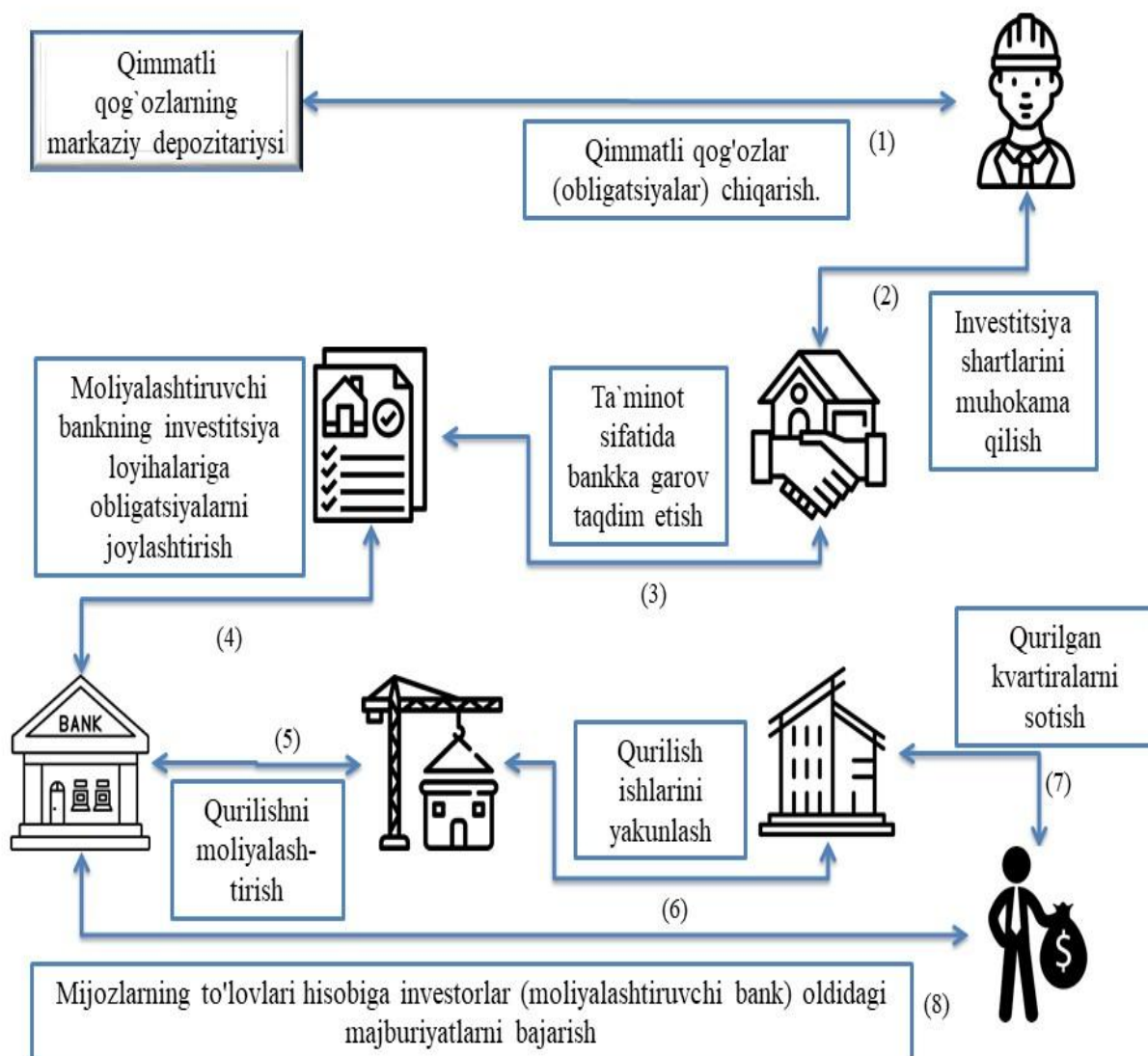


Рисунок 3. Процесс финансирования коммерческим банком жилищного строительства посредством облигаций³³

В проектах строительства многоквартирных домов от строительных организаций требуется участие со своей долей в размере 30 процентов от общей стоимости проекта. Строительные организации в данном случае выбирают форму финансирования через ценные бумаги, так как это позволяет им не продавать активы при организации строительных работ, а также при приобретении земельных участков.

Во второй главе диссертации под названием "Анализ деятельности коммерческих банков в финансировании проектов жилищного строительства в Узбекистане" проанализированы тенденции деятельности банков в данном направлении в нашей стране на примере АКИБ ОTR group "Ипототека-банк."

³³ Подготовлено автором на основе нормативно-правовых актов и данных коммерческого банка.

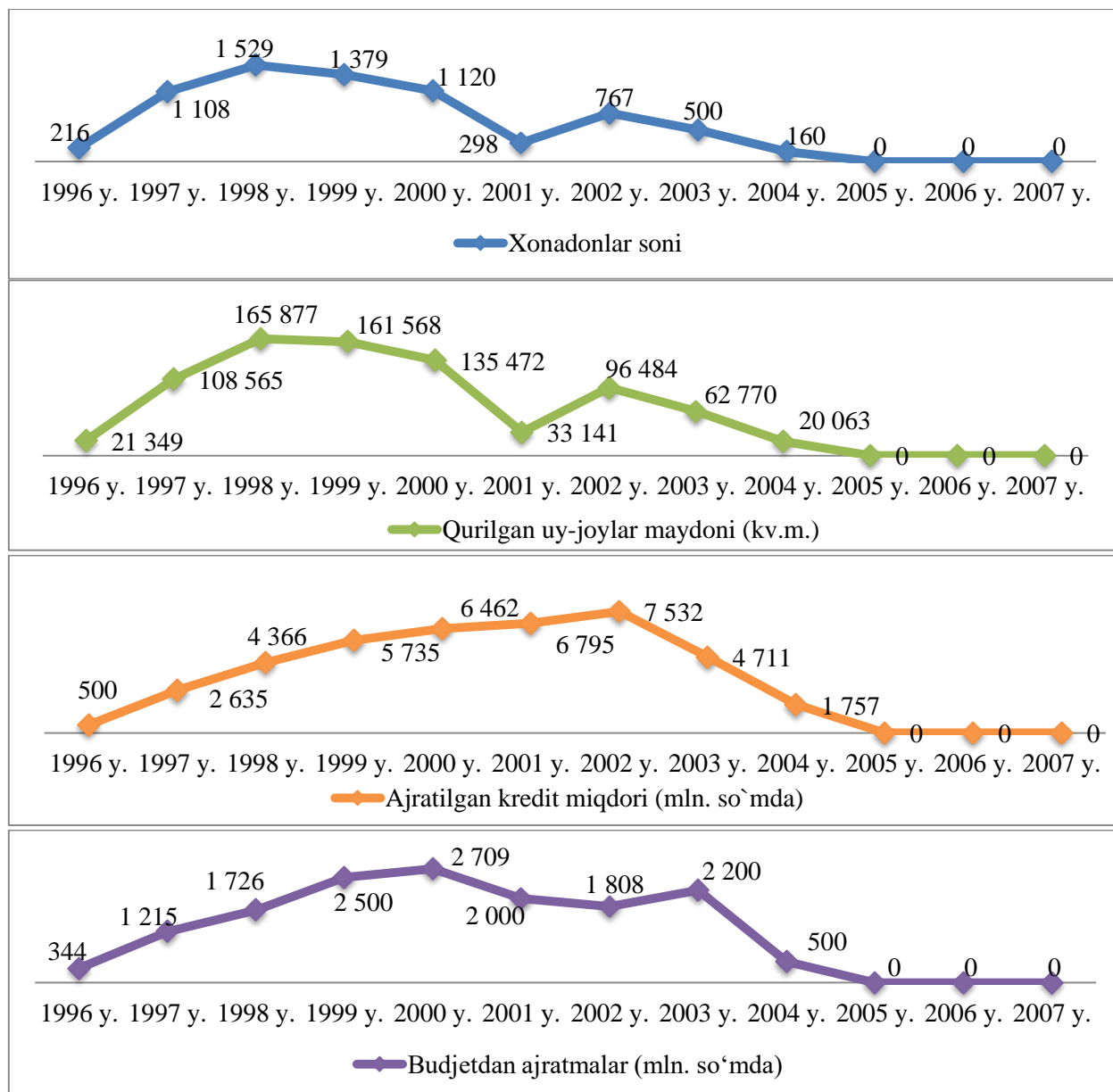


Рисунок 4. Динамика жилищного строительства, финансируемого АКИБ "Ипотека-банк" (в млн. сум)³⁴

Это объясняется следующим:

приостановление отчислений из бюджетных средств;
если коммерческий банк одновременно выполнял роль и финансирующей организации, и заказчика, то подрядные организации ограничивались проведением общестроительных работ;

реализация жилья, строительство которого профинансировано, осуществляется финансирующим коммерческим банком, а строительные организации этим вопросом не занимались;

сокращение долгосрочных ресурсов для ипотечного кредитования.

В 2013-2021 годах Ипотека-банк профинансировал строительство 19 046 домов в сельской местности. Стоимость этих домов составляет 3 121,0 млрд. сумов, из которых 524,0 млрд. сумов - за счет средств первоначального взноса,

³⁴ Подготовлено автором на основе архивных данных АКИБ "Ипотека-банк"

97,0 млрд. сумов - за счет средств окончательного взноса, 2 501,0 млрд. сумов - за счет ипотечных кредитов.

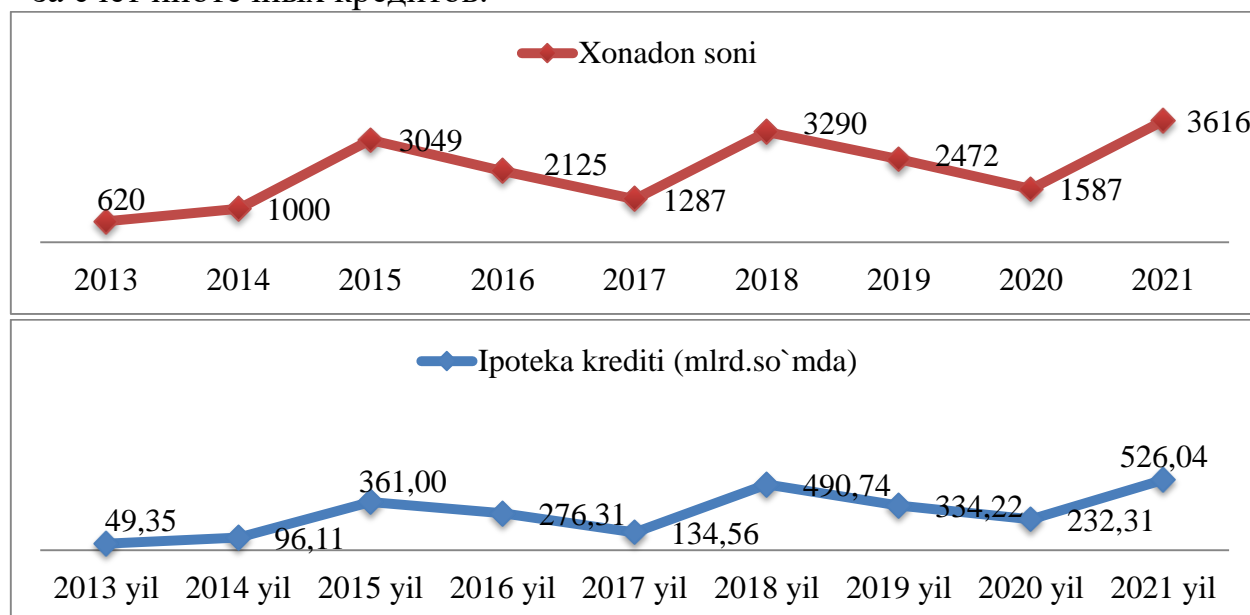


Рисунок 5. Количество жилья, строительство которого профинансировано АКИБ "Ипотека-банк" в сельской местности, и динамика выделенных кредитов³⁵

Из этих данных видно, что объем строительства жилья с помощью данного механизма финансирования не имеет равномерной тенденции роста. Причиной этого можно назвать наличие проблемы со временем при залоге построенного жилья в качестве обеспечения выделенных ипотечных кредитов. При анализе этих факторов мы получили следующие результаты:

. regress Shundangarovgaolishga90kund Xonadonlarsoni , robust

Linear regression	Number of obs	=	9
	F(1, 7)	=	195.51
	Prob > F	=	0.0000
	R-squared	=	0.9646
	Root MSE	=	17.492

Shundangaro~d	Coefficient	Robust std. err.	t	P> t	[95% conf. interval]	
Xonadonlars~i	.0801755	.005734	13.98	0.000	.0666167	.0937344
_cons	20.77518	9.386906	2.21	0.063	-1.421331	42.97168

Линия регрессии популяции выглядит следующим образом:

Количество квартир, на приобретение которых ушло более 90 дней = $20,77+0,08*\text{Количество построенных квартир}$

³⁵ Подготовлено автором на основе архивных данных АКИБ "Ипотека-банк"

В процессе строительства будет выделен ипотечный кредит, обеспечением которого станет залог квартиры после завершения строительства жилья. При наличии факторов, препятствующих своевременному залогоу квартир банками-участниками, их участие в программе жилищного строительства на следующий год естественным образом ослабевает.

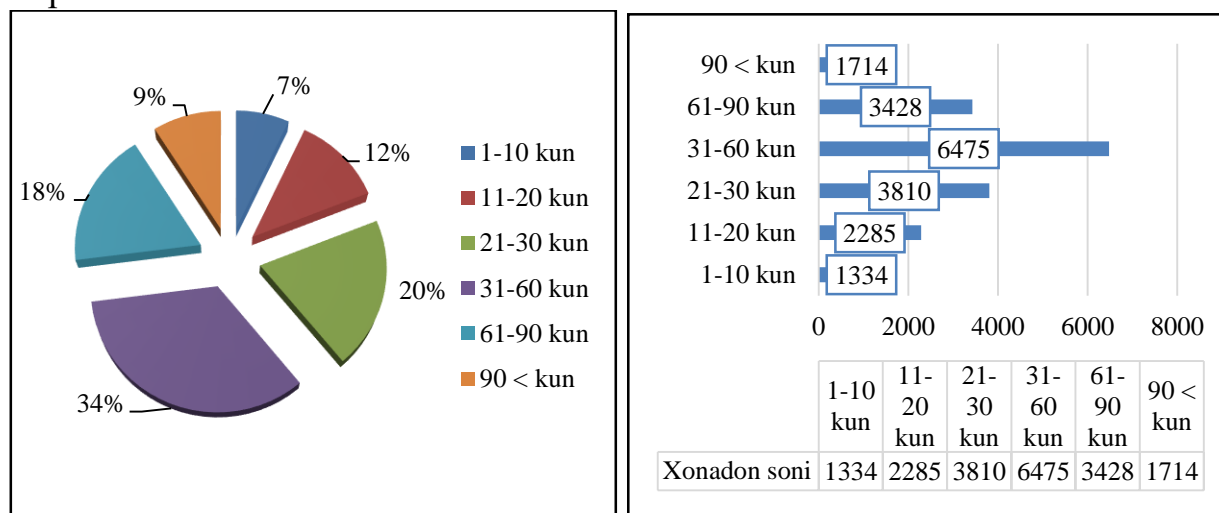


Рисунок 6. Время, необходимое для практики залога квартир в построенных жилых домах (в сутки)³⁶

Кроме того, в качестве недостатков данного механизма финансирования можно рассматривать определение коммерческих банков ответственными за сбор средств первоначального взноса с граждан, а также длительную практику привлечения источников финансирования от международных финансовых организаций и строительство данного жилья в многоэтажной форме в сельской местности, где проживает невысокодоходный слой населения.

Программа строительства доступного многоэтажного жилья в городах продолжалась в течение 2017-2020 годов, и платежи за товары и услуги, которые планировалось приобрести централизованно, осуществлялись напрямую через ссудные счета. Однако сметные расходы каждого многоквартирного дома формируются отдельно, и для их финансирования открыт отдельный ссудный счет. Однако за счет средств, поступивших поставщикам со ссудного счета, была осуществлена обобщенная закупка товаров.

Анализ практики кредитования строительных организаций при финансировании жилищного строительства. В данной части исследования проанализировано, как Ипотека-банк финансировал подрядные организации в 2008-2016 годах и 2020-2024 годах, и в результате того, что программа строительства жилья в городах в 2017-2019 годах финансировалась через этот банк за счет централизованных средств, Ипотека-банк не уделял большого внимания коммерческим проектам в этот период.

³⁶ Подготовлено автором на основе архивных данных АКИБ "Ипотека-банк"

Таблица 2

**Жилые дома в городской местности, строительство которых профинансировано
АКИБ "Ипотека-банк" (млрд. сум)³⁷**

№	Регионы	Программа на 2017 год			Программа на 2018 год			По сравнению с прошлым годом	Программа на 2019 год			По сравнению с прошлым годом	Программа на 2020 год			По сравнению с прошлым годом
		Количество домов	Количество квартир	Стоимость жилья	Количество домов	Количество квартир	Стоимость жилья	Разница в количестве квартир	Количество домов	Количество квартир	Стоимость жилья	Разница в количестве квартир	Количество домов	Количество квартир	Стоимость жилья	Разница в количестве квартир
Всего		198	8 423	1 001,6	421	17 415	3 578,8	9 172	388	17 273	4 639,9	-142	84	4 256	1 257,0	-13 017
1	Каракалпакстан Рес.	7	315	30,6	15	675	103,6	360	10	450	84,5	-225	4	244	67,3	-206
2	Андижанская обл.	7	294	31,4	20	840	178,0	546	14	664	194,3	-176	4	268	74	-396
3	Бухарская обл.	6	252	26,9	10	420	85,6	168	10	420	109,2	0	4	216	59,6	-204
4	Джизакская обл.	5	210	22,4	15	645	188,0	435	15	630	161,6	-15	6	236	65,1	-394
5	Кашкадарьинская обл.	7	315	30,6	14	630	105,9	315	14	588	147,3	-42	3	240	66,2	-348
6	Навоийская обл.	5	210	22,4	10	420	85,6	210	8	336	89,5	-84	5	210	58	-126
7	Наманганская обл.	8	336	35,9	14	588	131,1	252	14	588	152,4	0	3	108	29,8	-480
8	Самаркандская обл.	9	405	39,4	36	1524	329,0	1 119	16	681	166,3	-843	3	240	66,2	-441
9	Сырдарьинская обл.	5	225	21,9	10	450	74,6	225	10	420	101,4	-30	5	210	58	-210
10	Сурхандарьинская обл.	5	210	22,4	13	546	110,8	336	10	420	109,8	-126	13	492	135,8	72
11	Ташкентская обл.	15	624	63,288	52	2163	423,5	1539	40	1599	360,6	-564	4	182	50,2	-1 417
12	Ферганская обл.	5	210	22,4	20	870	168,6	660	14	603	142,5	-267	6	328	90,5	-275
13	Хорезмская обл.	5	225	21,9	10	450	70,2	225	10	426	96,8	-24	6	300	82,8	-126
14	г. Ташкент	109	4412	610,1	182	7194	1524,1	2 782	203	9448	2723,6	2 254	18	982	353,5	-8 466

³⁷ Подготовлено автором на основе архивных данных АКИБ "Ипотека-банк"

Таблица 3

Коммерческое жилье, строительство которого профинансировано АКИБ "Ипотека-банк" (млрд. сум)³⁸

№	Показатели	2008 год	2009 год	2010 год	2011 год	2012 год	2013 год	2014 год	2015 год	2016 год
1	Количество квартир	16	20	13	10	12	12	11	44	34
2	Количество квартир	544	644	358	336	347	365	460	1 382	886
3	Общая площадь (тыс. кв.м.)	38,4	45,1	25,2	31,5	32,7	45,3	38,1	132,9	70,2
4	Стоимость 1 кв. м (тыс. сум)	578	708	955	980	1 100	1 157	1 504	1 841	2 336
5	Стоимость жилья	22,2	31,9	24,1	30,9	36,0	52,4	57,2	244,7	164,1
6	Выделенные средства	15,8	23,3	13,6	15,8	20,3	33,1	38,4	166,7	128,0
6.1	Часть, ставшая проблемным кредитом	0,115	0,152	0,185	0,142	0,112	0,398	0,364	1,800	1,447
7	Страховая сумма QMI	16,0	24,3	16,6	21,0	26,6	41,4	44,6	168,8	121,4
8	Страховая сумма риска невозврата кредита	5,5	6,7	3,9	5,9	6,6	9,1	10,5	45,8	38,4

³⁸ Подготовлено автором на основе архивных данных АКИБ "Ипотека-банк"

Из данных таблицы видно, что в 2008-2016 годах Ипотека-банк выделил кредиты в размере 455,0 млрд. сумов на финансирование строительства 172 многоквартирных домов на сумму 663,4 млрд. сумов, состоящих из 5 322 квартир по коммерческим проектам. При финансировании этих проектов было застраховано строительно-монтажных работ на сумму 480,8 млрд. сумов, а в качестве обеспечения части выделенных кредитов был взят полис страхования риска невозврата кредита на сумму 132,6 млрд. сумов.

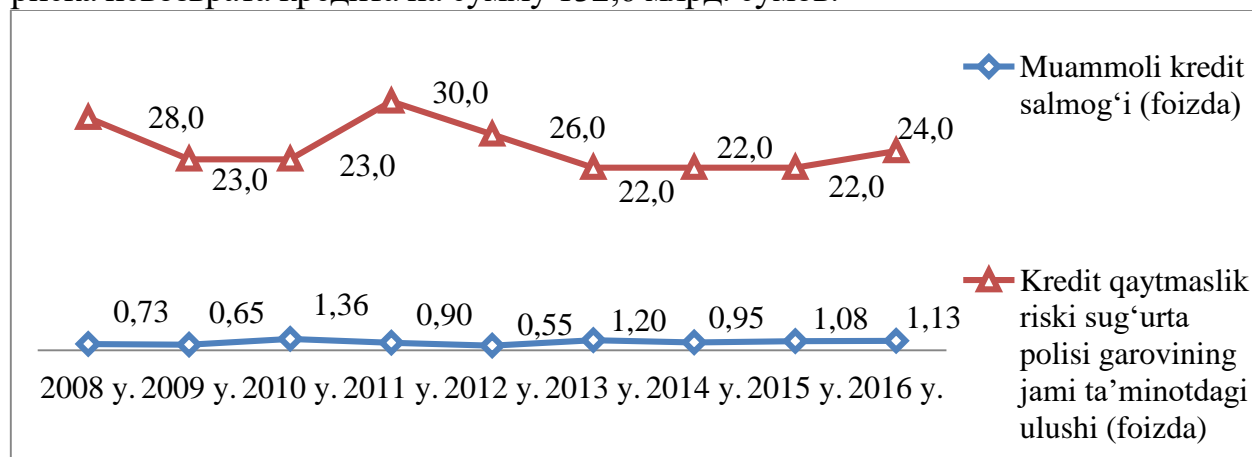


Рисунок 7. Проблемная часть и обеспечение кредитов, выделенных на финансирование строительства коммерческого жилья (в процентах)¹

. cor Muammolikreditsalmogifoizda Kreditqaytmaslikriskisugurta (obs=9)

	Muammoli Kredit
Muammolik	1.0000
Kreditqayt	-0.4528 1.0000

Таблица 4

Связь между сроком ввода в эксплуатацию коммерческого жилья и превращением выделенных кредитов в проблемный актив²

№	В разрезе лет	Доля проблемного кредита	Время задержки в разрезе несвоевременно сданных в эксплуатацию домов
1.	2008 год	0,73 %	46 kun
2.	2009 год	0,65 %	41 kun
3.	2010 год	1,36 %	88 kun
4.	2011 год	0,90 %	72 kun
5.	2012 год	0,55 %	56 kun
6.	2013 год	1,20 %	84 kun
7.	2014 год	0,95 %	78 kun
8.	2015 год	1,08 %	94 kun
9.	2016 год	1,13 %	106 kun

¹ Подготовлено автором на основе архивных данных АКИБ "Ипотека-банк"

² Подготовлено автором на основе архивных данных АКИБ "Ипотека-банк"

. cor Muammolikreditsalmogifoizda Ozvaqtidafoydalanishgatopshi (obs=9)

	Muammo~a Ozvaqt~i	
Muammolikr~a	1.0000	
Ozvaqtidaf~i	0.8357	1.0000

Из данных видно, что в отчетном периоде отсутствует прямая связь между превращением выделенных кредитов в проблемный актив и риском невозврата кредита в качестве обеспечения (частично) кредитов, а также залогом страховых полисов. Наоборот, это произошло из-за того, что строительные работы не были завершены в установленные сроки, а также из-за приостановки продаж квартир.

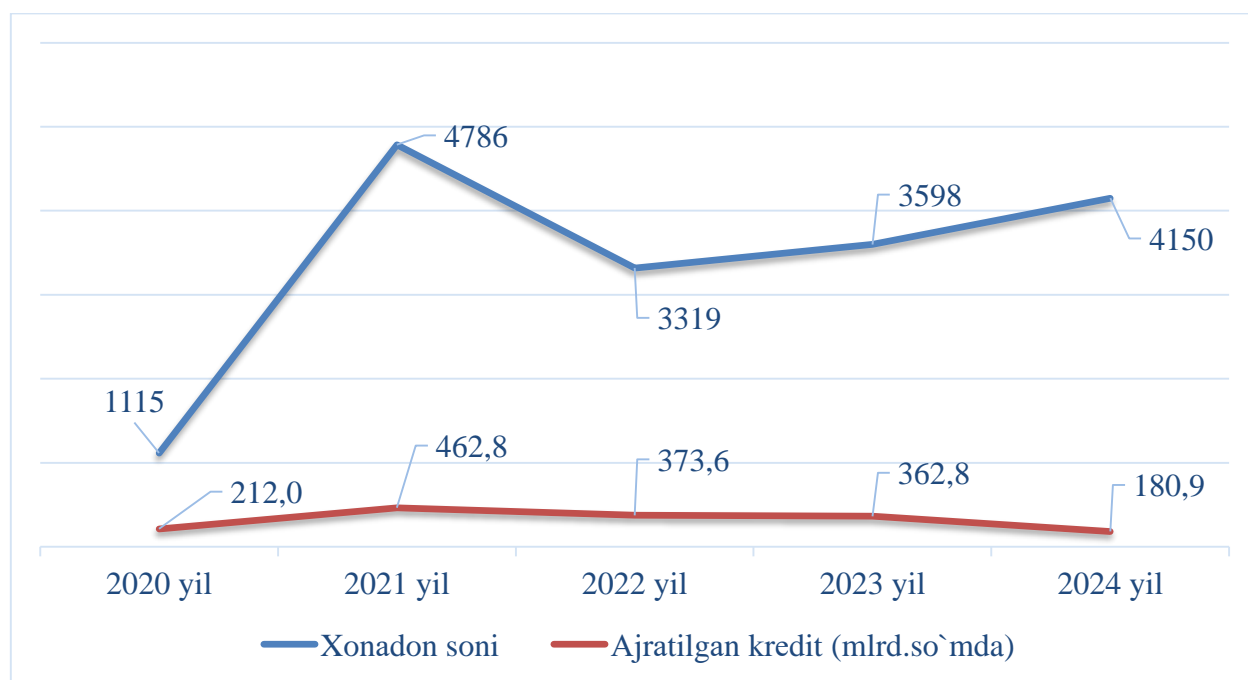


Рисунок 8. Динамика объемов строительства и финансирования в 2020-2024 годах ³

Увеличилось количество квартир в домах, строительство которых финансировалось за счет коммерческих кредитов. Однако при финансировании проектов объем банковских кредитов, наоборот, уменьшился. Одним из факторов, способствовавших этому, является недопущение начала финансирования объектов, на которых не выполнено 30 процентов строительного-монтажных работ.

³ Подготовлено автором на основе архивных данных АКИБ "Ипотека-банк"

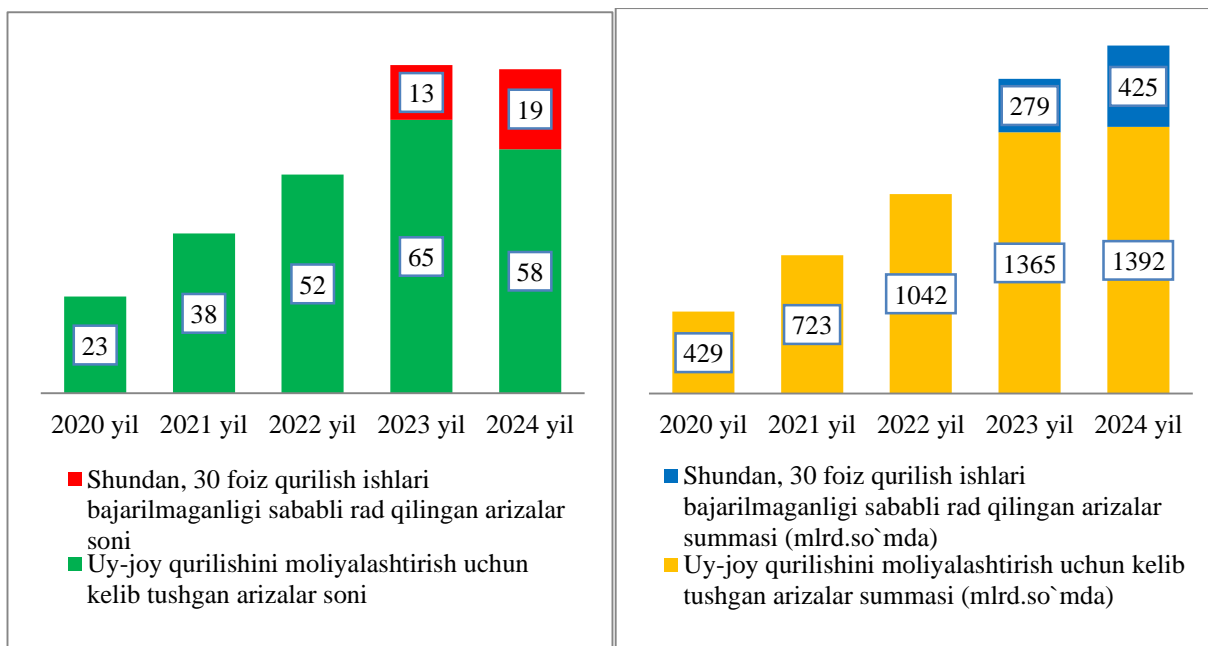


Рисунок 9. Информация по кредитным заявкам, поступившим от строительных организаций в 2020-2024 годах⁴

Еще одной причиной является запрет на предоставление в залог домов, строительство которых финансируется, в качестве основного обеспечения данного кредита;

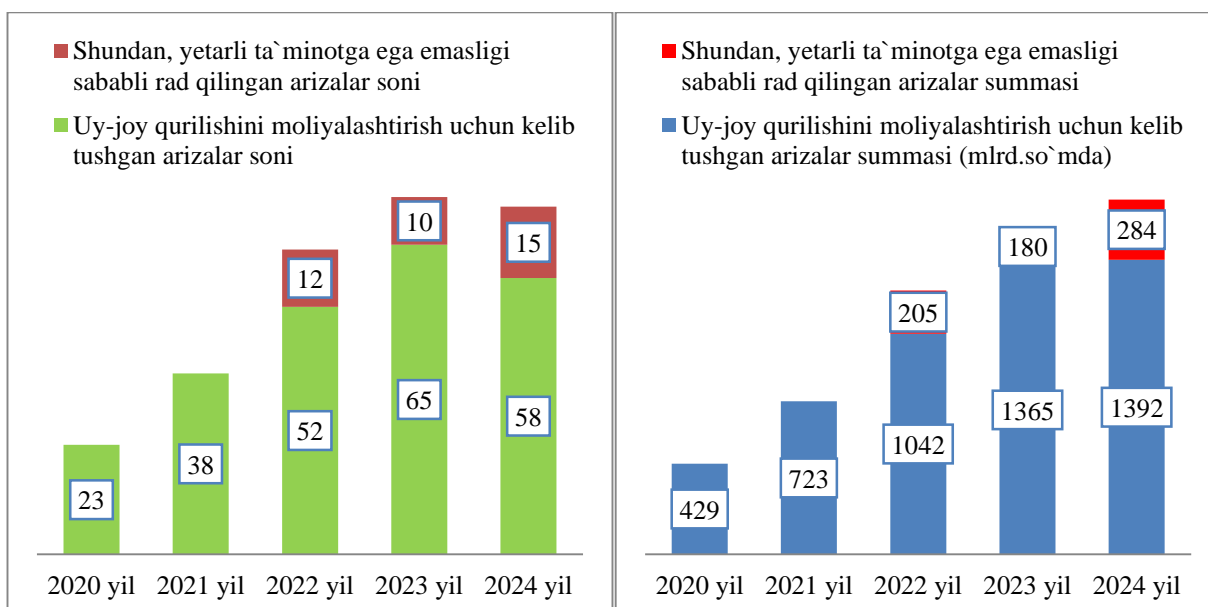


Рисунок 10. Информация по кредитным заявкам, поступившим от строительных организаций в 2020-2024 годах⁵

Основной целью снижения объема кредитования банка в отчетном периоде было снижение уровня риска. То есть, чем меньше доля банковского кредита в стоимости проекта и чем меньше искусственно завышенная стоимость проекта, тем ниже риски банков при финансировании проекта.

⁴ Подготовлено автором на основе архивных данных АКИБ "Ипотека-банк"

⁵ Подготовлено автором на основе архивных данных АКИБ "Ипотека-банк"

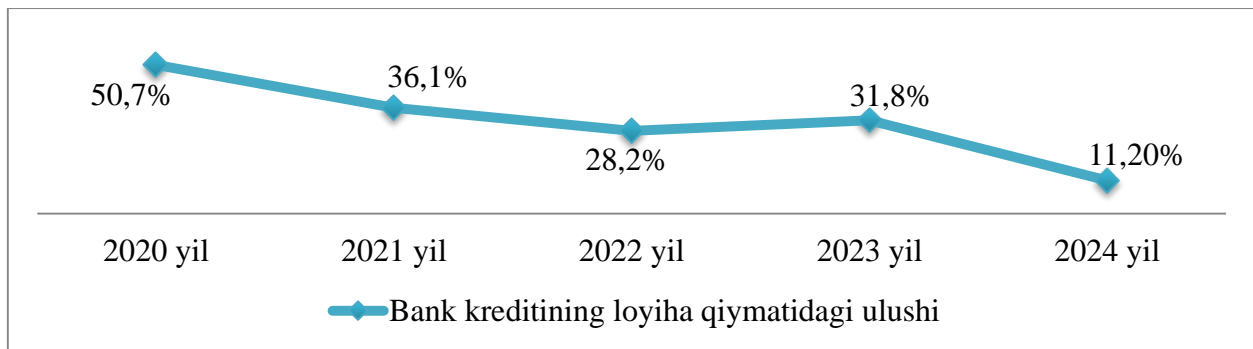


Рисунок 11. Соотношение между стоимостью финансируемого проекта и выделенными кредитами в 2020-2024 годах (в процентах)⁶

Из этой диаграммы мы видим, что риск этого финансирования постепенно снижается.

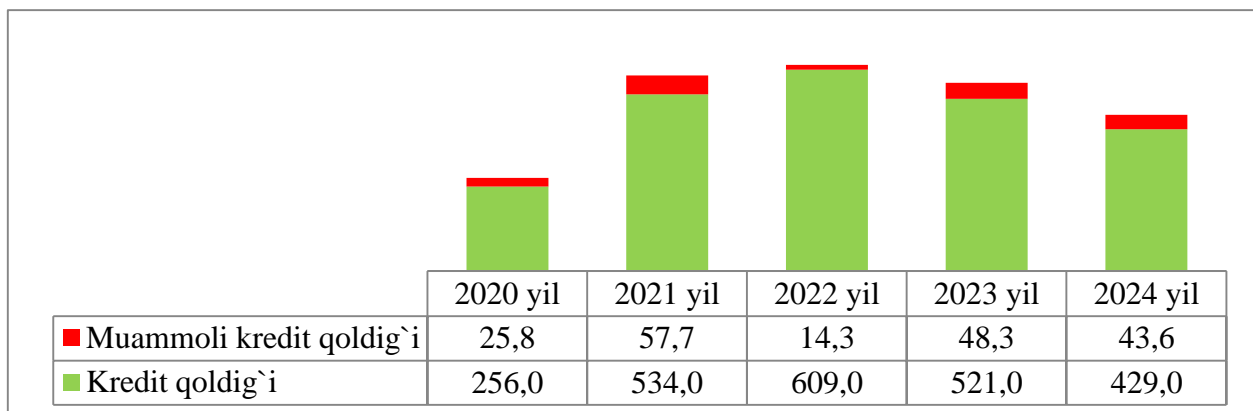


Рисунок 12. Остаток проблемных активов в структуре выделенных кредитов в 2020-2024 годах (по состоянию на 31 декабря, млрд. сум)⁷

Мы считаем, что основной причиной превращения выделенных кредитов в проблемный актив является продажа гражданам строительными организациями квартир, строительство которых финансировалось за счет банковского кредита, а также расходование выручки на другие цели, а не на погашение кредита.

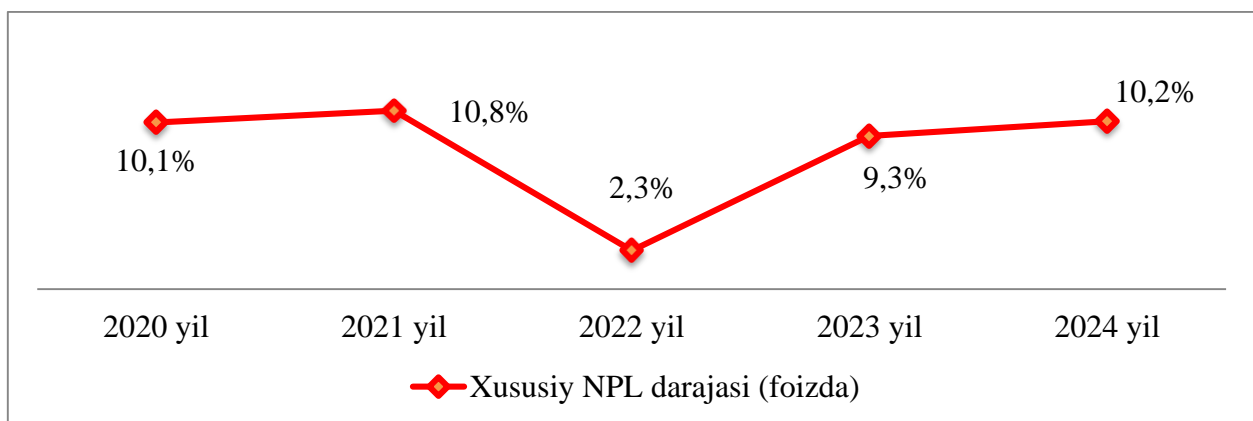


Рисунок 13. Доля проблемных активов в структуре выделенных кредитов в 2020-2024 годах (по состоянию на 31 декабря, в процентах)⁸

⁶ Подготовлено автором на основе архивных данных АКИБ "Ипотека-банк"

⁷ Подготовлено автором на основе архивных данных АКИБ "Ипотека-банк"

⁸ Подготовлено автором на основе архивных данных АКИБ "Ипотека-банк"

Также банки должны повышать свою роль не только как финансирующие, но и как трансформирующие выделенные кредиты в ипотеку.

Анализ практики финансирования жилищного строительства на основе ипотеки:

Таблица 5

Жилье, строительство которого финансируется на долевой основе (млрд. сум)⁹

№	Показатели	2021 год	2022 год	Разница	2023 год	Разница	2024 год	Разница
1.	Генеральная договорная стоимость	38,1	315,8	277,7	380,0	64,2	542,0	162
2.	Количество квартир	5	16	11	20	4	42	22
3.	Количество квартир	160	1 262	1 102	1 704	442	936	-768
4.	Из них количество профинансированных квартир	109	356	247	724	368	242	-482

К 2024 году объем финансирования значительно сократился по сравнению с прошлым годом (60,7%).

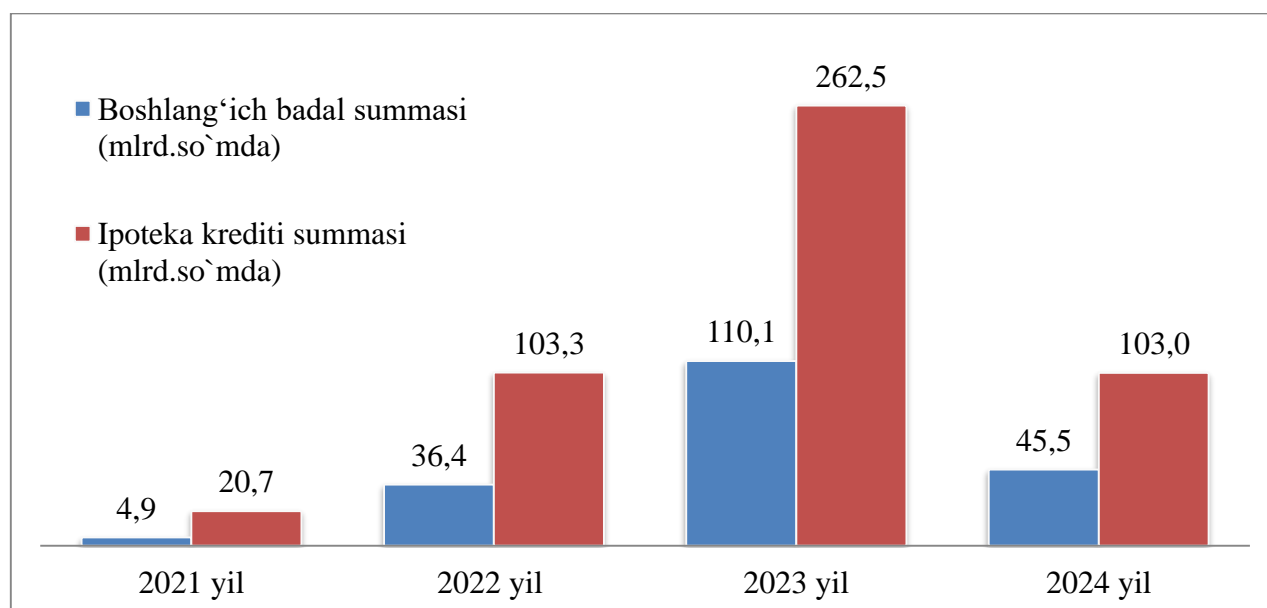


Рисунок 14. кредиты, выделенные АКИБ "Ипотека-банк" для финансирования строительства жилья на долевой основе ¹⁰

К 2024 году объем финансирования значительно сократился по сравнению с прошлым годом (60,7%).

⁹ Подготовлено автором на основе архивных данных АКИБ "Ипотека-банк"

¹⁰ Подготовлено автором на основе архивных данных АКИБ "Ипотека-банк"

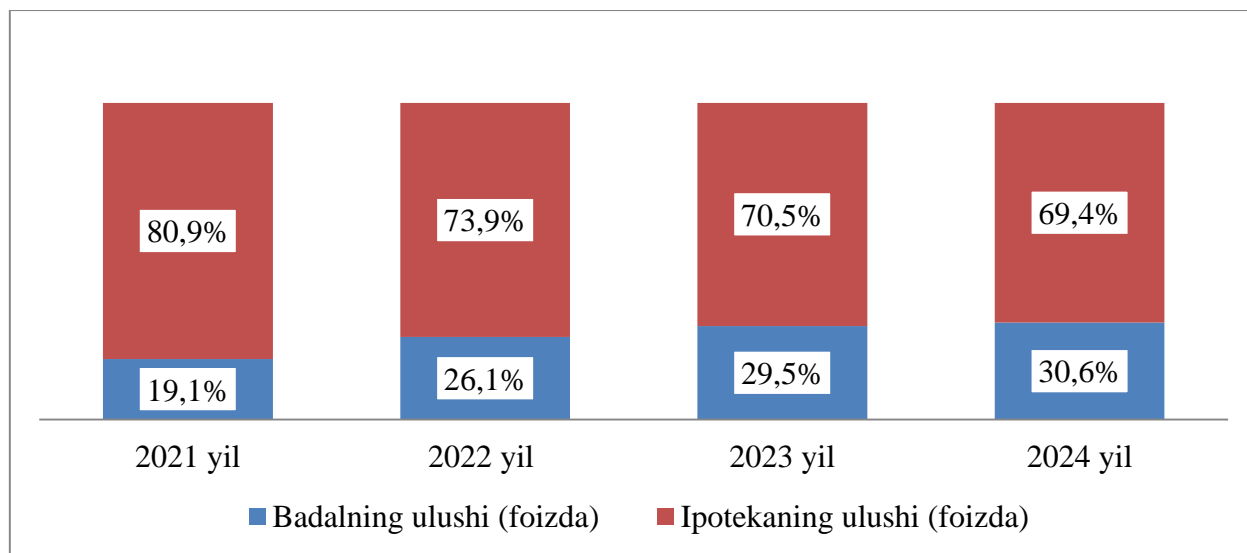


Рисунок 15. Соотношение между объемом выделенных кредитов и сформированным взносом на финансирование долевого жилищного строительства ¹¹

Данные показывают, что условия кредитных продуктов (соотношение кредита и взноса), предоставляемых для финансирования жилищного строительства на долевой основе, могут быть пересмотрены.

В третьей главе диссертации, озаглавленной **"Перспективы развития механизмов финансирования жилищного строительства коммерческих банков"**, можно стать свидетелем исследования проблем, связанных с развитием деятельности коммерческих банков в этом направлении, и их решений.

При традиционном способе финансирования строительства многоэтажных жилых домов кредиты выделяются под залог ликвидного имущества, а кредиты, выделяемые в целях финансирования строительства жилых домов на основе долевого участия, выделяются под залог полиса страхования риска невозврата кредита, относящегося к высокорисковому виду обеспечения, и (или) договора об участии в строительстве на основе долевого участия. В частности, в качестве обеспечения кредитов, выделяемых Национальным банком ВЭД для финансирования жилищного строительства на долевой основе, определено принятие залога договора, заключенного между дольщиком и строительной организацией. Определено, что Ипотека-банк и Народный банк получают залог полиса страхования риска невозврата кредита. Однако эти рычаги не позволяют в достаточной мере снизить риск неисполнения обязательств заказчика перед банком.

В этом случае в проектах жилищного строительства, финансируемых на основе долевого участия, целесообразно внедрить практику формирования целевых депозитов от строительных организаций-заказчиков в качестве гарантии завершения строительства и предоставления квартир в залог.

¹¹ Подготовлено автором на основе архивных данных АКИБ "Ипотека-банк"

Зачисление средств на счет целевых депозитов в размере не менее суммы аванса на финансирование проекта снизило кредитный риск и создало условия для обеспечения выполнения требований Положения о кредитовании Ипотека-банка на 2024 год.

Мы считаем, что зачисление строительными организациями, желающими финансировать строительство жилья на долевой основе, целевых депозитных средств (в общей сложности 20-35 процентов) в размере аванса (15-30 процентов) и гарантийной суммы (5 процентов) на срочный депозитный счет, открытый в банке, и сохранение этих средств до завершения строительных работ снижает кредитный риск. Потому что финансирующий банк определяет сумму очередного транша из объема выполненных работ за вычетом ранее выделенных ипотечных кредитов дольщикам и их взносов. Из этого следует, что риск финансирования не превышает этой суммы. Банк-участник страхует эту сумму с депозитного счета в качестве гарантии.

Также разработано предложение о том, что при финансировании жилищного строительства на долевой основе организация-заказчик должна иметь "банковскую гарантию" на выполнение условий договора, заключенного с дольщиком. В результате внесения изменений в паспорт кредитного продукта "Imkoniyat" доверие акционеров к банку возросло, и по каждому проекту было привлечено в среднем 15 процентов новых клиентов.

В связи с высоким уровнем риска кредитов, выделяемых на условиях действующих кредитных продуктов (минимальный размер первоначального взноса по кредитам, выделяемым за счет средств Государственного бюджета, составляет 15 процентов), показатели достаточности капитала имеют отрицательную тенденцию.

Таблица 6

Уровни риска банковских кредитов в национальной валюте¹²

Сумма кредита	Отношение суммы кредита к сумме залога	Уровень риска ипотечных кредитов
- 85 процентов от стоимости жилья	85%	100%
- 80 процентов от стоимости жилья	80%	100%

В результате ограничиваются возможности банков по кредитованию, снижаются показатели доходности. Мы можем разделить этот фактор на две части. Во-первых, ограничение выделения ипотечных кредитов для выполнения требования достаточности банковского капитала снижает качество кредитов, выделяемых на финансирование жилищного строительства. Во-вторых, ограничение кредитов, выделяемых на основе долевого участия, приводит к финансовым проблемам при запуске проекта, то есть завершении строительства.

¹² Постановление Правления Центрального банка Республики Узбекистан "Об утверждении Положения о требованиях к адекватности капитала коммерческих банков" (зарегистрировано Министерством юстиции Республики Узбекистан 6 июля 2015 года за No 2693)

В данном случае мы считаем необходимым внести изменения в условия ипотечных кредитов, выделяемых для финансирования жилищного строительства на долевой основе, "об увеличении размера первоначального взноса." Внесены следующие изменения в действующие условия кредитных продуктов, снизился уровень риска выделяемых кредитов и улучшились показатели достаточности капитала.

Таблица 7

Уровни риска при изменении объемов кредитования по банковским кредитам в национальной валюте¹³

Сумма кредита (Предложение)	Отношение суммы кредита к сумме залога	Уровень риска ипотечных кредитов
- до 50 процентов от стоимости жилья	<50%	35%
- 50-75 процентов от стоимости жилья	50-75%	50%

В результате увеличиваются возможности банков по кредитованию. В частности, в результате внесения Ипотека-банком изменений в паспорт кредитного продукта "Imkoniyat" на основе предложения снизился уровень риска выделяемых кредитов, улучшился показатель достаточности капитала и дополнительно было выделено около 80,0 млрд. сумов банковских кредитов.

Одной из проблем в сфере является наличие случаев заключения строительными организациями сделок по продаже клиентам квартир в заложенном жилом доме, строительство которых финансируется в качестве кредитного обеспечения, равнодушное отношение банков к процессу свободного распоряжения строительными организациями средствами, поступающими от продажи жилья, являющегося источником погашения кредитных средств, без каких-либо препятствий.

На самом деле эту ситуацию можно оценить как нормальную, то есть квартиры, принятые в качестве залога и являющиеся источником погашения кредита, ликвидны. Однако проблема в том, что если средства, поступающие по этим сделкам, не будут пропорционально направляться на погашение кредита, объем обязательств, обеспеченных этим жильем, будет продолжать расти.

Отмена Центральным банком соответствующего Положения о финансировании жилищного строительства в декабре 2019 года и объявление Кабинетом Министров утратившим силу еще одного Положения в октябре 2022 года вывели из строя принятые на правительственном уровне механизмы контроля за процессом финансирования строительства жилья участвующими коммерческими банками. Кроме того, соответствующим Указом Президента полностью запрещено использование специальных счетов, которые

¹³ Постановление Правления Центрального банка Республики Узбекистан "Об утверждении Положения о требованиях к адекватности капитала коммерческих банков" (зарегистрировано Министерством юстиции Республики Узбекистан 6 июля 2015 года за No 2693)

использовались для финансирования строительного процесса и погашения кредитов, выделенных на эти цели.

В качестве решения мы разработали предложение о внедрении графика платежей, предусматривающего направление средств от продажи на досрочное погашение кредитной задолженности при досрочном завершении строительных работ, а также специального счета для направления средств со счета "эскроу" на погашение кредита. При анализе кредитного портфеля Ипотека-банка было установлено, что в 35% случаев не были использованы возможности досрочного погашения кредитов в размере 175,0 млрд. сумов, выделенных на финансирование жилищного строительства, в результате чего в кредитные договоры были включены соответствующие пункты, предоставляющие банку дополнительные полномочия.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В условиях, когда потребность населения в жилье в Республике Узбекистан растет из года в год, участие коммерческих банков и эффективность финансовых механизмов играют важную роль в удовлетворении этой потребности. В данной научной работе комплексно изучены теоретические основы, практическое состояние и направления совершенствования финансирования жилищного строительства через коммерческие банки.

В первой главе проанализированы теоретические основы финансирования, этапы формирования и развития банковских инструментов, подходы зарубежных и отечественных ученых, а также правовая база, освещены институциональные основы, необходимые для жилищного строительства.

Во второй главе рассмотрена практическая деятельность банков по финансированию жилищного строительства в Узбекистане. Анализ показал, что при финансировании жилищного строительства использовалось несколько моделей (централизованная, ипотечная, долевая, коммерческие проекты). В то же время были глубоко проанализированы основные проблемы, с которыми сталкиваются банки - кредитные риски, уязвимость системы залога, отсутствие мониторинга ресурсов и отсутствие эффективных механизмов контроля.

В третьей главе на основе выявленных проблем разработаны предложенные практические механизмы. В частности, внедрение целевых депозитов в жилищные проекты, финансируемые на долевой основе, увеличение размера первоначального взноса, система досрочного погашения кредита через счета эскроу и требование банковской гарантии к организациям-заказчикам обеспечили важные практические достижения. Эти предложения не только научно обоснованы, но и непосредственно послужили обеспечению

исполнения пунктов, определенных в Указах Президента Республики Узбекистан NoУП-70 и NoУП-11 в 2024-2025 годах.

Таким образом, предложения, разработанные на основе научных исследований, доказывают, что цели и задачи, поставленные в научной работе, были полностью выполнены. Предложенные механизмы послужат важным фактором в расширении участия коммерческих банков, снижении кредитных рисков, обеспечении финансовой устойчивости проектов и улучшении доступа населения к жилью.

**SCIENTIFIC COUNCIL AWARDING SCIENTIFIC
DEGREES DSc.22/29.12.2023.I.175.01 AT
TASHKENT INTERNATIONAL UNIVERSITY**

TASHKENT INTERNATIONAL UNIVERSITY

ZIYAEV AZAMAT MIRZA UGLI

**IMPROVING MECHANISMS FOR FINANCING HOUSING
CONSTRUCTION BY COMMERCIAL BANKS**

08.00.07 - Finance, Money Circulation and Credit

ABSTRACT
of the dissertation of Doctor of Philosophy (PhD) in Economics

Toshkent city – 2025 year

The topic of the dissertation of Doctor of Philosophy (PhD) in Economics is registered with the Higher Attestation Commission under the number B2025.1.PhD/Iqt5017.

The dissertation has been prepared at Tashkent International University.

The abstract of the dissertation is posted in three languages (Uzbek, Russian, English (resume)) on the website of the Scientific Council (www.tiu.uz) and on the website of "ZiyoNet" information and educational portal (www.ziynet.uz).

Scientific supervisor: **Absalamov Akram Tolliboevich**
DSc in Economics, Associate professor

Official opponents: **Norov Akmal Ruzimamatovich**
DSc in Economics, Professor

Mirpulatova Luiza Mansurovna
PhD in Economics

Leading organization: **Alfraganus University**

The defense of the dissertation will be held at the meeting of the Scientific Council DSc.22/29.12.2023.I.175.01 at Tashkent International University on "02" 08 2025, at 16⁰⁰. Address: 100114, Tashkent city, Kichik halqa yuli street, 7. Tel.: (99895) 131-55-55; fax: (99895) 131-55-55; e-mail: info@tiu.uz

The dissertation can be reviewed at the Information Resource Center of Tashkent International University (registered under No 79). Address: 100114, Tashkent, Kichik halqa yo'li street, 7. Tel.: (99895) 131-55-55; fax: (99895) 131-55-55; e-mail: info@tiu.uz

The abstract of the dissertation was distributed on "16" 07 2025.

(mailing report No 39 on "21" 06 2025).



N.Kh. Jumaev

Chairman of the Scientific Council for the Awarding of Scientific Degrees, DSc in Economics, Professor



I.Kh. Abdurakhmonov

Scientific Secretary of the Scientific Council for the Awarding of Scientific Degrees, DSc in Economics, Associate professor

D.A. Rakhmonov

Chairman of the Scientific Seminar under the Scientific Council for the Awarding of Scientific Degrees, DSc in Economics, Professor

INTRODUCTION (annotation of the dissertation of Doctor of Philosophy (PhD))

The purpose of the research is to develop scientific proposals and practical recommendations that serve the development of the domestic housing construction market and improve the quality and scale of products of commercial banks financing this area.

Research objectives:

research of methods and elements of national housing construction and its financing;

conducting an analysis of data on housing built during the years of independence;

analysis and assessment of the methods used by commercial banks in financing housing construction, their differences, and the effectiveness of banking products in this area;

studying the experience of foreign banks and financial organizations and highlighting aspects of the housing construction process that are comprehensively convenient for participants, in particular, for financing commercial banks;

development of scientifically based practical recommendations on promising forms of mechanisms for financing housing construction by commercial banks.

The object of the research is JSCB "Ipoteka-bank," one of the commercial banks actively participating in the housing construction market of Uzbekistan.

The subject of the research is the economic relations arising in the financing of housing construction.

Research methods. In the course of this dissertation research, such methods as scientific interpretation, generalization and abstraction of theoretical data, processing of statistical data, observation, systematization, comparison, induction, and deduction were used.

The scientific novelty of the research is as follows:

a proposal has been developed to introduce the practice of forming targeted deposits from client construction organizations as a guarantee of the completion of construction and the provision of apartments as collateral in housing construction projects financed on the basis of a shared mortgage loan;

In order to reduce the risk of non-repayment of the loan and reduce the pressure on the capital of commercial banks, the proposal to increase the amount of the down payment on the terms of mortgage loans allocated for financing housing construction based on contributions to 26 percent is substantiated;

in order to finance sustainable projects in the mortgage market, provide guaranteed financial protection to the shareholder, and increase confidence among potential shareholders, it is proposed that when financing housing construction on a shared basis, the client organization must have a "bank guarantee" for the fulfillment of the terms of the agreement concluded with the shareholder.

it is proposed to introduce flexible payment schedules and escrow accounts, providing for the allocation of proceeds from sales for early repayment of loan debts upon early completion of construction work.

The practical results of the study are as follows:

in housing construction projects financed on a shared basis (through a mortgage loan), the practice of forming targeted deposits from client construction organizations as a guarantee of the completion of construction and the provision of apartments as collateral has been introduced in Ipoteka-Bank;

amendments have been made to the terms of mortgage loan products allocated for the purpose of financing the construction of housing on a shared basis to increase the amount of the down payment;

in order not to be limited to the practice of allocating loans to contracting organizations when financing housing construction, a financing scheme has been developed and approved in the prescribed manner for bank products of "Ulashdor Bank," which bring interest-free income to the bank;

the procedure for using flexible payment schedules, providing for the allocation of proceeds from sales for early repayment of loan debts upon early completion of construction work, as well as a special account for allocating funds from the escrow account for loan repayment, has been introduced into practice.

Reliability of the research results. The reliability of the scientific results obtained in the dissertation research is explained by the expediency of the approaches and methods used in the work, obtaining the database from official sources, as well as the implementation of conclusions, proposals and recommendations into practice, confirmation of the obtained results by competent organizations.

Scientific and practical significance of the research results. The scientific significance of the research results is explained by the fact that the developed proposals will serve the further development of the "pair" of the housing construction market and the banking system of Uzbekistan, as well as the conduct of future scientific research in this area.

The practical significance of the research results is explained by the fact that the proposals and recommendations developed during the scientific research can be used as a methodological basis in the development of methodological manuals and textbooks on such subjects as "Banking," "Finance," "Islamic Banking."

Implementation of research results. Based on the scientific results obtained in the areas of improving the mechanisms for financing housing construction of commercial banks:

In housing construction projects financed on the basis of a share contribution through a mortgage loan, the proposal to introduce the practice of forming target deposits from customer construction organizations as a guarantee for the completion of construction and the provision of apartments as collateral served to ensure the implementation of paragraph 18 of Appendix 10 to the Decree of the President of the Republic of Uzbekistan No. PF-70 dated April 30, 2024 "On improving the

mechanisms for allocating mortgage loans in 2024 and additional measures to improve the housing conditions of the population” (Reference of JSCIB OTP Group “Ipoteka-bank” dated February 19, 2025 No. 2-3.1/5711). As a result, the deposit of funds into the target deposit account in an amount not less than the amount of the project financing, reduced credit risk and made it possible to ensure the implementation of the requirements of the Lending Regulation of Ipoteka-bank for 2024;

in order to reduce the risk of loan default and reduce pressure on the capital of commercial banks, the proposal to increase the initial contribution to 26 percent of the terms of mortgage loan products allocated for financing housing construction on a share basis served to ensure the implementation of paragraph 19 of Appendix 10 to the Decree of the President of the Republic of Uzbekistan No. PF-70 dated April 30, 2024 “On additional measures to improve the mechanisms for allocating mortgage loans in 2024 and improve the housing conditions of the population” (Reference of JSCIB OTP Group “Ipoteka-bank” dated February 19, 2025 No. 2-3.1/5711). As a result, changes were made to the passport of the “Imkoniyat” credit product, the riskiness of the loans issued decreased, the capital adequacy ratio improved, and an additional 80.0 billion soums in bank loans were allocated;

in order to finance sustainable projects in the mortgage market, provide guaranteed financial protection to the shareholder, and increase confidence among potential shareholders, the proposal that the customer organization must have a "bank guarantee" for the fulfillment of the terms of the contract concluded with the shareholder in the financing of housing construction on a share basis served to ensure the implementation of paragraphs 4 and 10 of Appendix 2 to the Decree of the President of the Republic of Uzbekistan No. PF-11 dated January 27, 2025 "On measures to further develop the housing construction sector and improve the mechanisms for regulating the process of constructing residential and non-residential facilities on a share basis" (Reference of JSC "OTP Group "Ipoteka-bank" dated February 19, 2025 No. 2-3.1/5711). As a result, based on the changes made to the passport of the "Imkoniyat" credit product, shareholders' confidence in the bank increased, and an average of 15 percent of new clients were attracted to the bank for each project;

the proposal that when financing housing construction on a shared basis, the client organization must have a "bank guarantee" for the fulfillment of the terms of the contract concluded with the shareholder served to ensure the implementation of clauses 4,10 of Appendix 2 of the Decree of the President of the Republic of Uzbekistan dated January 27, 2025 No. DP-11 "On measures to further develop the housing construction industry, improve the mechanisms for regulating the process of construction of residential and non-residential objects on a shared basis" (certificate of OTP Group JSCB "Ipoteka-bank" dated February 19, 2025 No. 2-3.1/5711). As a result of making changes to the passport of the "Imkoniyat" loan product based on the proposal, the confidence of shareholders in the bank

increased, and an additional 15 percent of new clients were attracted to the bank for each project;

the proposal to introduce the use of a payment schedule and escrow account, which provides for the directing of proceeds from sales to early repayment of loan debt in case of early completion of construction work, served to ensure the implementation of subparagraph z of paragraph 2 of the Decree of the President of the Republic of Uzbekistan dated January 27, 2025 No. UP-11 "On measures to further develop the housing construction sector, improve the mechanisms for regulating the process of shared construction of residential and non-residential facilities" (certificate of OTP Group JSCB "Ipoteka-bank" dated February 19, 2025 No. 2-3.1/5711). As a result, the loan portfolio was analyzed and it was found that in 35 percent of cases, the possibilities of early repayment of loans in the amount of 175.0 billion soums allocated for financing housing construction were not used, relevant clauses were included in loan agreements that additionally authorized the bank, and it was established to use special accounts that serve as a "bridge" when directing funds from the "escrow" account to repay the loan.

Approbation of the research results. The research results were discussed at 6 international scientific and practical conferences.

Publication of research results. A total of 13 scientific works have been published on the topic of the dissertation, including 5 scientific articles in republican scientific publications recognized by the Higher Attestation Commission of the Republic of Uzbekistan, 2 scientific articles in foreign scientific publications, and 6 abstracts of reports at scientific and practical conferences.

Structure and volume of the dissertation. The dissertation consists of an introduction, three chapters, a conclusion and a list of references. The volume of the dissertation is 135 pages.

E'LON QILINGAN ISHLAR RO'YXATI
СПИСОК ОПУБЛИКОВАННЫХ РАБОТ
LIST OF PUBLISHED WORKS

I bo'lim (I част; Part I)

1. Ziyayev A.M. Tijorat banklari tomonidan markazlashtirilgan manbaalar hisobidan uy-joy qurilishini moliyalashtirish amaliyoti // Innovations in Science and Technologies ilmiy jurnali ISSN: 3030-3451, Toshkent 2025 yil. Vol.2 №1 , 105-115 b. (08.00.00, OAK rayosatining 2024-yil 25-dekabrda 365/5-son qarori).

2. Ziyayev A.M. Financing of housing construction by banks through bonds // European journal of business startups and open society ISSN 2795-9228 Volume 5, Issue 1, 2025 187-194 p. (№12, Index Copernicus)

3. Ziyayev A.M. Banklar tomonidan uy-joy qurilishini moliyalashtirishda “jamg'arma kassa” metodi // Yashil iqtisodiyot va taraqqiyot ilmiy jurnali ISSN: 2992-8982. Toshkent 2024, Vol.2 No.12. 546-550 b(№12, Index Copernicus; 08.00.00, OAK rayosatining 2023-yil 1-aprelda 336/3-son qarori).

4. Ziyayev A.M. Uy-joy qurilishini moliyalashtirishda ajratiladigan ipoteka kreditlari hamda ulardan foydalanishdagi risklar // Aktuar moliya va buxgalteriya hisobi ilmiy jurnali ISSN: 2181-1865. Toshkent 2024 yil 4(11), 454-462 b. (08.00.00, OAK rayosatining 2024-yil 31-yanvarda 350/10-son qarori).

5. Ziyayev A.M. Uy-joy qurilishini banklar tomonidan moliyalashtirish jarayoni tahlili hamda uning iqtisodiy barqarorlikka ta'siri // “Milliy iqtisodiyotni barqaror rivojlantirish va yuqori iqtisodiy o'sish sur'atlarini ta'minlashning ustuvor yo'nalishlari” mavzusida xalqaro ilmiy-amaliy konferensiya materiallar to'plami. 2024-yil 20-21 dekabr, 253-257 b.

6. Ziyayev A.M. Tijorat banklari tomonidan uy-joy qurilishini islomiy loyihaviy moliyalashtirish istiqbollari // “Islom moliyasi orqali moliyaviy ommaboplikni oshirish: mavjud salohiyot va rivojlanish istiqbollari” mavzusida xalqaro ilmiy-amaliy konferensiyasi materiallar to'plami. 2024-yil 14-noyabr, 100-104 b.

7. Ziyayev A.M. Uy-joylar qurilishini ulush kiritish asosida moliyalashtirishda tijorat banklarining riski // “Трансформация бизнес-процессов в условиях цифровизации экономики и обеспечения финансовой безопасности” Сборник тезисов и докладов международного Конференции. Ташкент-Екатеринбург-2023, ISBN 978-985-491-158-8. 217-219-стр.

8. Ziyayev A.M. Uy-joy qurilishini moliyalashtirishda bank krediti roli // “Energiya va resurs tejankor binolar qurilishida, zamonaviy qurilish materiallari va texnologiyalari” mavzusida xalqaro ilmiy va ilmiy-texnik konferensiya to'plami 2024 yil 19-20 dekabr, 2-tom 19-22 b.

II bo'lim (II част; Part II)

9. Ziyayev A.M. Tijorat banklari tomonidan uy-joy qurilishini ipoteka krediti orqali moliyalashtirish tartibi // Raqamli iqtisodiyot ilmiy-elektron jurnali ISSN: 2181-4430. Toshkent 2024 yil 9-son, 25-33 b. (08.00.00, OAK rayosatining 2023-yil 29-dekabrda 347/5-son qarori).

10. Ziyayev A.M. Tijorat banklari tomonidan uy-joylar qurilishini moliyalashtirishda qo`llaniladigan usullar // Yashil iqtisodiyot va taraqqiyot ilmiy jurnali ISSN: 2992-8982 -Toshkent 2024 yil, No. 10. 221-228 b. (№12, Index Copernicus; 08.00.00, OAK rayosatining 2023-yil 1-apreldagi 336/3-son qarori).

11. Ziyayev A.M. Financing of housing construction by commercial banks through factor operations // World Economics and Finance Bulletin ISSN: 2749-3628, Vol. 42 (2025): WEFB, 96-101 p.

12. Ziyayev A.M. Российский опыт финансирования коммерческими банками жилищно-строительных кооперативов // Международная конференция академических наук. (Онлайн) январь 2025 г., 81-88 с.

13. Ziyayev A.M. Uy-joylar qurilishini moliyalashtirishning milliy va xorijiy mexanizmlari // Models and methods for increasing the efficiency of innovative research: a collection scientific works of the International scientific conference (11 February, 2023) - Berlin:2023.(Online) ISBN 978-955-3605-86-4. 194-197 p.

Avtoreferat “Public Publish Printing” nashriyotida
tahrirdan o‘tkazildi.

Bosishga ruxsat etildi: 16.07.2025-yil
Bichimi 60x84 ¹/₁₆, “Times New Roman”
garniturada raqamli bosma usulida bosildi.
Shartli bosma tabog‘i 5,0. Adadi: 100. Buyurtma: №53.

«Public Publish Printing» MChJ
bosmaxonasida chop etildi.
Toshkent, M. Ulug‘bek tum., Moylisoy, 22.