

**ДОНИШГОҲИ ДАВЛАТИИ КЎЛОБ
БА НОМИ АБУАБДУЛЛОҲИ РЎДАКӢ**

ТДУ 336.71(575.3)

Ш - 40

Бо ҳуқуқи дастнавис

ШАФИЕВ БАХТИЁР ЗИЁРАТШОЕВИЧ

**ТАШАККУЛИ МЕХАНИЗМИ БОЗОРИ
ҚАРЗҲОИ ИПОТЕКӢ ДАР ШАРОИТИ МУОСИР
(ДАР МИСОЛИ ҶУМҲУРИИ ТОҶИКИСТОН)**

АВТОРЕФЕРАТИ

диссертатсия барои дарёфти дараҷаи илмии
номзади илмҳои иқтисодӣ аз рӯи ихтисоси
08.00.07 - Молия, муомилоти пулӣ ва қарз

ДУШАНБЕ - 2023

**Диссертатсия дар кафедраи молия ва қарзи Донишгоҳи давлатии Кӯлоб
ба номи Абуабдуллоҳи Рӯдакӣ иҷро шудааст**

Рохбари илмӣ: **Нурализода Амрулло Назрулло** – номзади илмҳои иқтисодӣ, дотсент, декани факултети молия ва қарзи Донишгоҳи давлатии молия ва иқтисоди Тоҷикистон.

Муқарризони расмӣ: **Ҳикматов Умедҷон Сафаралиевич** – доктори илмҳои иқтисодӣ, муовини аввали Раиси раёсати ҶСП “Спитамен Бонк”.

Қурбонова Фирӯза Алиҷоновна – номзади илмҳои иқтисодӣ, достенти кафедраи кори бонкии факултети иқтисодии МТД «Донишгоҳи давлатии Хучанд ба номи академик Бобочон Ғафуров».

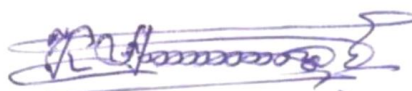
Муассисаи пешбар: **Донишгоҳи давлатии тичорати Тоҷикистон**

Ҳимояи диссертатсия дар маҷлиси шурои диссертатсионии **6D.KOA-003** назди Донишгоҳи миллии Тоҷикистон санаи 22-юми июни соли 2023, соати 14:⁰⁰ баргузор мегардад. Суроға: 734025, ш. Душанбе, к. Буни Ҳисорак, Шаҳраки донишҷӯён, бинои таълимии 7, ауд. 102, E-mail: **6d.koa-003@mail.ru**, телефони котиби илмӣ: (+992)917-24-24-83.

Бо диссертатсия дар китобхонаи илмии Донишгоҳи миллии Тоҷикистон ва сомонаи расмӣ он (www.tnu.tj) шинос шудан мумкин аст.

Автореферат “_____” _____ соли 2023 фиристода шуд.

**Котиби илмӣ
шурои диссертатсионӣ,
доктори илмҳои иқтисодӣ, дотсент**



Қурбонов А.К.

МУҚАДДИМА

Мубрами мавзуи таҳқиқот. Қарзи ипотекаӣ ҳамчун падидаи иқтисодӣ таърихи дуру-дароз ва рушди худро дорад. Ҷанбаҳои иқтисодӣ-молиявӣ, ҳуқуқӣ ва таъсири иҷтимоии он аз ҷониби олимони хориҷӣ бо тарзу равишҳои гуногун омӯхта шудааст, вале дар муҳити илмии Ҷумҳурии Тоҷикистон зухуроти нав буда, олимони пайгирии онро дар шароити даврони соҳибистиклолӣ шуруъ намудаанд. Ҷанбаҳои назариявӣ-амалии он бо назардошти шароити муосир дар Ҷумҳурии Тоҷикистон кам омӯхта шудааст. Дар самти баланд бардоштани сатҳи дастрасӣ ба манзил махсусан: «Инкишофи бозори ибтидоии қарздиҳӣ барои манзил, аз ҷумла, тавассути ташаккул ва ҷорӣ намудани стандартҳои қарздиҳӣ барои манзил, ҳавасмандгардонии устувории техникӣ ва молиявии фаъолияти бонкӣ яке аз самтҳои асосии фаъолият дар Стратегияи миллии рушди Ҷумҳурии Тоҷикистон барои давраи то соли 2030 дарҷ шудааст».¹

Мавриди зикр аст, ки дар Ҷумҳурии Тоҷикистон асоси қарздиҳии ипотекаӣ мутобиқи Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи ипотека», ки 20-уми марти соли 2008 қабул гардидааст, ба роҳ монда шудааст. Айни замон, аз шумораи умумии 64 адад ташкилоти қарзии молиявӣ дар бозори қарзҳои ипотекаии Ҷумҳурии Тоҷикистон, ҳамагӣ 9 адад ташкилотҳои қарзии молиявӣ бо пешниҳоди хизматрасонии худ дар асоси муқаррароти қонунгузориҳои Ҷумҳурии Тоҷикистон ширкатдоранд. Ҳаҷми умумии қарзҳои ипотекаӣ додаи ташкилотҳои қарзии молиявии Ҷумҳурии Тоҷикистон дар соли 2022-юм 250,7 млн. сомони ро дар бар гирифта, 1,8 фоизи ҳиссаи таснифи сандуқи қарзӣ ва 0,22% ҳиссаи ММД-ро ташкил медиҳад, ки ин нишондиҳанда нисбат ба дигар кишварҳои пешрафта ҳиссаи ниҳоят паст буда, ҳатто ба сатҳи меъёри ҳадди ногувор баробар шуда наметавонад. Таҳлили муқоисаи амалии соли 2022 нисбати дурнамои солҳои 2023-2030 тибқи натиҷаҳои таҳқиқот мо аз рӯйи модели авторегрессионӣ, нишон медиҳад, ки афзоиши қарзҳои ипотекаӣ дар оянда аз 103,3%-и соли 2023 то ба 120,2%-и соли 2030 ба ҷашм мерасад, вале ҳиссаи қарзҳои ипотекаӣ дар ММД солҳои 2023-2030 аз 0,22% амалии соли 2022 то ба 0,13% дар дурнамои соли 2030 паст мешавад. Мувофиқи нишондиҳандаи асосии Стратегияи миллии Рушди Ҷумҳурии Тоҷикистон барои давраи то соли 2030 шумораи аҳолии Ҷумҳурии Тоҷикистон дар соли 2030 ба 11580² ҳазор нафар мерасад, ки ин, бешубҳа дар оянда аз зиёдшавии талаботи аҳолии кишвар ба манзили зист дарак медиҳад. Таъмини дастрасии хариди манзил мувофиқи Стратегияи рушди соҳаи сохтмони Ҷумҳурии Тоҷикистон барои давраи то соли 2030 бо ёрии маблағҳои худӣ ва қарзӣ, баланд бардоштани дастрасии қарзҳои ипотекаӣ барои гурӯҳҳои алоҳидаи шаҳрвандон бо истифодаи механизмҳои амалкунандаи қарздиҳӣ яке аз афзалияти калидӣ дар соҳаи сохтмони манзил муайян гардидааст.³

Таҳқиқоти диссертатсионӣ нишон медиҳад, ки ташкилотҳои қарзии молиявӣ дар Ҷумҳурии Тоҷикистон то ҳол таваҷҷуҳи аҳолиро барои гирифтани қарзҳои ипотекаӣ пурра ба даст наовардаанд, зеро фоизҳои қарзҳо аз ҳад баланд ва муҳлати додани қарзҳои ипотекаӣ солҳои камро дар бар мегирад. Инчунин, ин намуди қарз барои ташкилотҳои қарзии молиявӣ дар шароити имрӯза даромади баланд намедиҳад ва барои ҳамин ҳам пешниҳоди ҷунин қарз ба онҳо чандон ҷолиб нест. Таҷрибаи кишварҳои хориҷӣ далелат аз он медиҳанд, ки қарзи ипотекаӣ аз ҳисоби сарчашмаҳои арзону дарозмуддат пешниҳод карда мешавад, вале, мутаассифона, ҷунин имкониятро аксари ташкилотҳои қарзии

¹ Стратегияи миллии рушди Ҷумҳурии Тоҷикистон барои давраи то соли 2030. Бо қарори Маҷлиси намояндагони Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 1 декабри соли 2016, №636 тасдиқ шудааст. Душанбе: ҶДММ «Контраст» – 55с.

² Стратегияи миллии рушди Ҷумҳурии Тоҷикистон барои давраи то соли 2030. Бо қарори Маҷлиси намояндагони Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон аз 1 декабри соли 2016, №636 тасдиқ шудааст. Душанбе: ҶДММ «Контраст» – 93с.

³ Стратегияи рушди соҳаи сохтмони Ҷумҳурии Тоҷикистон барои давраи то соли 2030.// Қарори Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон аз «27» апрели соли 2022, № 203. - 5с.

молиявии Ҷумҳурии Тоҷикистон надоранд. Бозори қарзҳои ипотекӣ низ на чандон ғаёл буда, механизми ҳамгирӣ ва инфрасохтори он пурра ташаккул наёфтааст.

Бинобар ин, мавҷудияти мушкилоти зикршуда зарурати пешбурди корҳои илмӣ-таҳқиқотӣ, таҳлилу баҳодиҳӣ ва муайянкунии самтҳои асосии ташаккули механизми бозори қарзҳои ипотекиро дар пасманзари ҳалли мушкилоти сиёсати давлатии манзил дар Ҷумҳурии Тоҷикистон тақозо мекунад, ки дар маҷмӯъ мубрамии мавзӯи таҳқиқоти муайян менамояд.

Дарачаи таҳқиқи мавзӯи илмӣ. Дар масъалаҳои асосҳои назариявӣ ва амалии қарзҳои ипотека, ташаккули бозори ипотека, тақмили механизм ва идораи он таҳқиқоти илмӣ зиёде бурда шудааст. Таҳқиқоти классикӣ, ки муносибатҳоро нисбат ба ҳалли масъалаи мазкур шарҳ медиҳанд, таҳқиқоти мактабҳои илмӣ: назарияи иқтисодии сиёсии классик, назарияи иқтисодии неоклассикӣ, назарияи кейнсионӣ, назарияи институтсионалӣ ва олимони иқтисодшиноси ғарб: Ҷулия Каган, Кристофер Флейвин, Роберт Костанса, Карл Фолке, Макконнелл К.Р ва дигарон ба ҳисоб мераванд. Масъалаи илмӣ чанбаҳои таърихӣ ва концептуалию амалии бозори қарзҳои ипотека дар таҳқиқоти бунёдии олимони рус, ба монанди Езангина И.А., Разумова И.А., Довдиеко И.В., Черняк В.З., Логинов М.П., Анатолий М.Б., Шетинин Я.В., Новикова С. Ю., Рябченко Л.И., Гришаев С.П., Полтерович В. М., Старков О. Ю., Сатубаева М.С., Силаева О.В., Васьков В.О. ва дигарон дарҷ гардидааст.

Дар Ҷумҳурии Тоҷикистон низ масъалаҳои қарзҳои ипотекӣ дар таҳқиқоти илмӣ олимони ватанӣ мавриди омӯзиш қарор гирифтаанд. Дар самти мазкур Назаров Т.Н., Раҳимзода Ш.М., Қаюмов Н.К., Умаров Х.У., Раҳимов Р.К., Курбонов А.К., Хушвахтзода Қ.Х., Садриддинов Н.Т., Солеҳзода А.А., Султонов З., Ҳикматов У.С., Шарипов Б.М., Низомов С.Ф., Улугхоҷаева Х.Р., Садриддинов У.Н., Наимов Б.Қ., Нуралӣзода А.Н., Курбонова Ф.А., Ҳалимов Л.М., Далер А., Раҳимов Р.Р. ва дигарон саҳми назаррас гузоштаанд.

Новобаста аз таҳқиқоти анҷомдодаи олимони мазкур баъзе аз чанбаҳои илмӣ он, аз ҷумла: асосҳои назариявӣ-услубии бозори қарзҳои ипотекӣ дар шароити иқтисоди бозорӣ, арзёбии вазъи инфрасохтори бозори қарзҳои ипотекӣ дар Ҷумҳурии Тоҷикистон ва самтҳои асосии тақмили механизми танзими давлатии ташаккули бозори қарзҳои ипотекӣ дар шароити муосир таҳқиқоти навро тақозо менамоянд.

Робитаи таҳқиқот бо барномаҳо ва ё мавзӯҳои илмӣ. Таҳқиқоти диссертатсионӣ бо Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон “Дар бораи дурнамоҳо, концепсияҳо, стратегияҳо ва барномаҳои давлатии рушди иҷтимоӣ иқтисодии Ҷумҳурии Тоҷикистон”, “Стратегияи миллии рушди Ҷумҳурии Тоҷикистон барои давраи то соли 2030”, ҳадафҳои дарозмуҳлат ва афзалиятҳои рушди кишвар, ки аз ҷониби Президенти мамлакат дар паёмҳои худ ба Маҷлиси Олии Ҷумҳурии Тоҷикистон дар солҳои 2014-2021 ироа шудаанд, Стратегияи рушди соҳаи сохтмони Ҷумҳурии Тоҷикистон барои давраи то соли 2030, Стратегияи сиёсати пулию қарзии Ҷумҳурии Тоҷикистон барои солҳои 2021-2025, Дастурамал №186-и Бонки миллии Тоҷикистон «Дар бораи тартиби додани қарз ва ҳисоб кардани фоиз дар ташкилотҳои қарзӣ» ва мавзӯҳои илмӣ ДДК ба номи Абуабдуллоҳи Рӯдакӣ оид ба асосҳои назариявӣ-услубии қарзҳои ипотекӣ, механизми бозори қарзҳои ипотекӣ робитаи бевосита дорад.

I. ТАВСИФИ УМУМИИ ТАҲҚИҚОТ

Мақсади таҳқиқот ин омӯзиши асосҳои назариявӣ-услубии қарзҳои ипотекӣ ва пешниҳоди тавсияҳо оид ба самтҳои асосии ташаккули механизми танзими давлатии бозори қарзҳои ипотекӣ дар Ҷумҳурии Тоҷикистон ба ҳисоб меравад.

Вазифаҳои таҳқиқот аз инҳо иборат мебошанд:

- тақвияти муқаррарот оид ба асосҳои назариявӣ-услубии қарзҳои ипотекӣ ва таҳқиқи принципҳо, хусусиятҳо ва омилҳои ба ташаккулу рушди он таъсирбахш;
- муайянкунии унсурҳои таркибии, қоидаҳо ва гурӯҳбандии бозори қарзҳои ипотекӣ, ошкорсозии алоқамандии он бо баҳши воқеии иқтисодии Ҷумҳурии Тоҷикистон бо назардошти таҷрибаи мамолики хориҷии рушдқарда;
- таҳлилу арзёбии вазъ ва тамоюлҳои рушди бозори қарзҳои ипотекӣ дар ҳамбастагӣ бо ташаккулу раванқи ҷузъу томҳои инфрасохтори он дар шароити Ҷумҳурии Тоҷикистон;
- коркарди пешниҳодот ва тавсияҳо оид ба роҳҳои ҳавасмандии рафтори ташкилотҳои қарзии молиявӣ дар шароити рақобат дар бозори қарзҳои ипотекии Ҷумҳурии Тоҷикистон;
- пешниҳоди самтҳои асосии такмили механизми танзими давлатии ташаккули бозори қарзҳои ипотекӣ дар Ҷумҳурии Тоҷикистон;
- дурнамои рушди қарздиҳии ипотекӣ дар пасманзари ҳалли мушкилоти сиёсати давлатии манзил дар Ҷумҳурии Тоҷикистон.

Объекти таҳқиқот ин субъектҳои фаъоли (иштирокчиёни) бозори қарзҳои ипотекӣ дар Ҷумҳурии Тоҷикистон маҳсуб меёбанд.

Мавзӯи (предмет) таҳқиқот ин маҷмуи муносибатҳои иқтисодӣ ва равандҳо оид ба ташаккули механизми бозори қарзҳои ипотекӣ дар Ҷумҳурии Тоҷикистон ба ҳисоб меравад.

Фарзияи таҳқиқот. Ба сифати фарзияи ибтидоии илмии таҳқиқот муқаррароте пешниҳод карда шуд, ки истифодаи мақсадноки қарзҳои ипотекӣ метавонад, ҳамчун ҳавасмандкунии чараёни такрористеҳсол дар иқтисодиёт хизмат намуда, ташаккули механизми танзими давлатии бозори мазкур дар ҳалли мушкилоти аҳолии кишвар ба манзили зист, ки дар доираи ҳадафҳои дарозмӯҳлат ва афзалиятҳои рушди кишвар бо Стратегияи миллии рушди Ҷумҳурии Тоҷикистон барои давраи то соли 2030 пешбини шудааст, мусоидат кунад.

Асосҳои назариявӣ методологии таҳқиқот. Асоси назариявии таҳқиқотро асарҳои намоёндоғони мактабҳои илмии иқтисодиёт, таҳқиқоти донишмандони ватанӣ ва хориҷӣ дар самти қарзҳои ипотека, ташаккули механизми бозори қарзҳои ипотекӣ дар низоми муносибатҳои молиявӣ-қарзӣ, санадҳои меъёрию қонунгузори низоми бонкии Ҷумҳурии Тоҷикистон (қонунҳо, қарорҳои раиси Бонки миллии Тоҷикистон ва қонунгузори ҳокимияти давлатӣ) ташкил медиҳанд. Пешниҳоди методҳо ва муқаррароти назариявӣ дар диссертатсия баррасигардида ба сатҳи дастовардҳои илми иқтисодшиносӣ асос меёбанд, ки дар таҳқиқоти илмии олимони хориҷию ватанӣ инъикос ёфтаанд. Дар диссертатсия, инчунин, методҳои умумиилмӣ, ба монанди синтез, индуксия ва дедуксия, методҳои таҳлили муқоисавӣ, моделсозии математикӣ, абстрактӣ-мантиқӣ, иқтисодӣ-оморӣ ва тасвирҳои графикӣ ва ғайраҳо истифода шудаанд. Истифодаи методҳои зикршуда самаранокӣ ва асоснокӣ натиҷаҳо, ҳулосаҳо ва пешниҳодҳои илмиро таъмин намуданд.

Сарчашмаи маълумот. Сарчашмаҳои асосии маълумот ва озмоишии таҳқиқотро санадҳои меъёрию ҳуқуқии Ҷумҳурии Тоҷикистон, қарорҳои Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон, санадҳои Бонки миллии Тоҷикистон ва дигар бонку ташкилотҳои қарзии молиявӣ, маводҳои расмӣ Агентии омори назди Президенти Ҷумҳурии Тоҷикистон, инчунин, маълумоти Вазорати рушди иқтисод ва савдои назди Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон ва ҳисоботи солонаи мақомотҳои давлатӣ ва ташкилотҳои молиявӣ қарзӣ ташкил доданд.

Пойгоҳи таҳқиқотиро маҷмуаи омории Агентии омори назди Президенти Ҷумҳурии Тоҷикистон, Бюллетени омори бонкии Бонки миллии Тоҷикистон, ҳисоботи солонаи Бонки миллии Тоҷикистон, санадҳои меъёрию ҳуқуқии Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон, маводи иттилоотӣ ва таҳлилий, санадҳои расмӣ-қонунгузорӣ, ҳисоботи ташкилотҳои қарзии молиявиро дар бар гирифта, мақолаҳо оид ба масъалаҳои муҳими

бахши бонкдорӣ ва қарзҳои ипотекаӣ, санадҳои меъёрию ҳуқуқӣ ва ҳуҷҷатҳои методӣ, диссертатсияҳои докторӣ ва номзадӣ оид ба масоили омӯхташуда ва ба ин монанд, маърузаҳои кори амалии муаллиф оид ба қарзҳои ипотекиро ташкил медиҳанд. Диссертатсия дар заминаи кафедраи молия ва қарзи факултети молиявию иқтисодии Донишгоҳи давлатии Кӯлоб ба номи Абуабдуллоҳи Рӯдакӣ дар тури солҳои 2014-2022 анҷом дода шудааст.

Навгониҳои илмӣ таҳқиқот дар омӯзиши ҷанбаҳои назариявӣ ва асосноккунӣ пешниҳодҳои илмӣ самтҳои ташаккули механизми бозори қарзҳои ипотекаӣ дар Ҷумҳурии Тоҷикистон зоҳир гардида, аз қисмҳои зерин иборат аст:

➤ дар асоси омӯзиши назарияҳои илмӣ, андешаҳои коршиносон ва санадҳои меъёрию ҳуқуқӣ моҳияти қарзи ипотекаӣ муайян карда гардида, маънидоди муаллифӣ дар мазмуни нав ҳамчун ҳаракати сармояи қарзӣ, намуди қарз бо гузоштани гавари амволи ғайриманкул дар асоси таъмини уҳдадорӣ тавассути институтҳои қарзии молиявӣ, воситаи молиявии сармоягузорӣ барои манзил, самтҳои мақсадноки воситаҳои пулии давлатӣ тавассути механизми ипотекаӣ ва ба сифати институти иқтисодӣ, тарзи мушаххаси таъмини вазифаҳо барои субъектҳои хоҷагидорӣ ҳисобида шуда, намуди махсуси шартнома, ки шакли ҳуҷҷатиаш амонатӣ буда, шартҳои муомила байни қарздиҳанда ва қарзгирандари муқаррар намуда, амал мекунад, пешниҳод шуда, мақсади рушди қарздиҳии ипотекаӣ, таҷрибаи ҷаҳонии қарзҳои ипотекаӣ бо шаклҳои гуногуни бозпардохт, принципҳои қарзҳои ипотекаӣ, намудҳои асосии хавфҳо дар қарздиҳии ипотекаӣ нишон дода, истифодаи мақсадноки қарзҳои ипотекаӣ асоснок карда шуд;

➤ аз рӯйи иштирокчиён ва институтҳои асосӣ тафсилоти унсурҳо ва қоидаҳои бозори қарзҳои ипотекаӣ шарҳ дода шуда, гурӯҳбандии низоми бозорӣ қарзҳои ипотека аз нуқтаи назари илмӣ баррасӣ гардида, сохтори бозори қарзҳои ипотекаӣ ва танзими он аз ҷониби мақомоти давлатӣ ошкору тасвир шуда, таҷрибаи амалии рушди бозори қарздиҳии ипотекаии мамӯлики хориҷии рушдкарда: ИМА, Олмон, Британияи Кабир ва Федератсияи Россия, инчунин хусусиятҳои бартарияти Ҷумҳурии Қазоқистон, Ўзбекистон ва Қирғизистон тавсия карда шуд;

➤ вазъи кунунии бозори қарзҳои ипотекаӣ дар Ҷумҳурии Тоҷикистон таҳлил шуда, вобастагии байни омилҳои таъсиррасон ба ҳаҷми қарзҳои ипотекаӣ тавассути таҳлили коррелятсионии аз ҷониби муаллиф гузаронида муайян гардида, тарафҳои қавӣ, заиф, имконият ва хатарҳои қарздиҳии ипотекаӣ бо истифода аз усули SWOT-таҳлил нишон дода шуда, инфрасохтори бозори қарзҳои ипотекаӣ баҳодихӣ гардида, мушкилоти дарёфти манзили истиқоматӣ ва талабот ба қарзҳои ипотекаӣ дар Ҷумҳурии Тоҷикистон ошкор карда шуд;

➤ роҳҳои асосии ҳавасмандии рафтори ташкилотҳои қарзии молиявӣ дар шароити рақобати бозори қарзҳои ипотека дар Ҷумҳурии Тоҷикистон коркард ва тавсия гардида, исбот шудааст, ки имрӯз дар Ҷумҳурии Тоҷикистон бозори қобили қарздиҳии ипотекаӣ дар ҳоли ташаккул қарор дорад. Пешниҳоди такмили заминаи қонунгузорӣ, сафарбар намудани захираҳои зарурӣ, дастгирии давлатии ҷори намудани имтиёзҳои андоз, ҳавасмандгардонӣ барои татбиқи идеяҳои инноватсионӣ дар амалия, ташкили муҳити рақобатии бозор ба рушди бозори хизматрасониҳои низоми бонкӣ ба манфиати қарзгирандагон, инчунин, ҳамгирии ташкилотҳои қарзии молиявӣ, таъмини устуворӣ ва рақобатпазирии онҳо мусоидат хоҳад кард.

➤ Нақшаи такмили механизми танзими давлатии ташаккули бозори қарзҳои ипотекаӣ аз рӯйи самтҳои иқтисодӣ ва ташкилӣ – ҳуқуқӣ пешниҳод гардида, сохтори ташаккули вазифаҳои қарздиҳии ипотекаӣ дар иҷрои пайдарпайи афзалияти онҳо дар Ҷумҳурии Тоҷикистон муайян карда шуд;

➤ бо истифода аз модели авторегрессионӣ дурнамои рушди қарздиҳии ипотекаӣ дар пасманзари ҳалли мушкилоти сиёсати давлатии манзил барои давраи то соли 2030 пешгӯӣ гардида, муҳим доништа шудааст, ки қарздиҳии ипотекаӣ бояд ҳамчун механизми расидан

ба ҳалли масъалаҳои манзил баррасӣ карда шавад. Сиёсати давлатии манзил пеш аз ҳама, ба ҳалли мушкилоти манзилии аҳолии дорои сатҳи миёнаи даромад, инчунин, шаҳрвандони аз ҷиҳати иҷтимоӣ ҳимоянашуда равона карда шуда, заминаи ташаккули он бояд: омӯзиши равишҳои бучетӣ ва бозорӣ дар рушди қарзҳои ипотекӣ, иштироки фаъоли давлат дар ҳалли масъалаҳо, истифодаи комплекси низоми воситаҳои молиявӣ қарзӣ бошад.

Нуктаҳои ба ҳимоя пешниҳодшаванда:

➤ тавзеҳи моҳият, принципҳо ва хусусиятҳои қарзҳои ипотекӣ ҳамчун механизми банақшагирии сармояи қарзӣ ва шакли қарз бо гавари амволи ғайриманқул ва самаранокии гирдовари воситаҳои пулӣ дар мазмуни нав;

➤ муайян намудани асосҳои илмӣ бозори қарзҳои ипотекӣ ва таъсири он ба баҳши воқеии иқтисодиёт ҳамчун имконияти назарраси сармоягузорӣ ва такрористеҳсол бо назардошти омӯзиши таҷрибаи хориҷии мамлакатҳои дар самти рушди бозори қарзҳои ипотекӣ пешрафта;

➤ баррасии арзёбии бозори қарздиҳии ипотекӣ дар Ҷумҳурии Тоҷикистон бо дарназардошти вазъи кунунии қарздиҳии ипотекӣ, шароити демографӣ ва сохтмони манзил дар давраи гузариш ба низоми иқтисодиёти бозорӣ;

➤ муайян намудани роҳҳои ҳавасмандии рафтори ташкилотҳои қарзии молиявӣ дар шароити рақобати бозори қарзҳои ипотекӣ;

➤ пешниҳоди самтҳои асосии тақмили механизми танзими давлатии ташаккули бозори қарзҳои ипотекӣ дар Ҷумҳурии Тоҷикистон;

➤ таҳияи дурнамои рушди қарздиҳии ипотекӣ ва бо назардошти он пешбурди сиёсати давлатии манзил дар Ҷумҳурии Тоҷикистон.

Аҳамияти назариявӣ ва амалии таҳқиқот аз он иборат аст, ки ҳулосаҳо ва пешниҳодоти дар диссертатсия дарҷ гардида, ба муқаммал гардидани донишҳои назариявӣ методи раванди ташаккул ва таҳлили механизмҳои ташаккули бозори қарзҳои ипотека мусоидат карда, як қатор пешниҳодҳои дар диссертатсия оварда шуда, метавонанд татбиқи амалии худро дар низоми идоракунии соҳа ва инчунин, дар фаъолияти ташкилотҳои қарзии молиявӣ ва Бонки миллии Тоҷикистон бо дарназардошти манфиатҳои иқтисоди миллий пайдо кунанд. Натиҷаҳои илмӣ, ҳулосаҳо ва тавсияҳои диссертатсионии пешниҳодшударо метавон дар самти ташаккули механизми бозори қарзҳои ипотека дар Ҷумҳурии Тоҷикистон истифода бурд. Инчунин, тавсияҳои асосии методологӣ ва амалӣ, ҳалли масъалаҳои ташкилӣ - иқтисодӣ имкон медиҳанд, ки масъалаҳои дарёфти манзил ва рушди қарзҳои ипотекӣ дар Ҷумҳурии Тоҷикистон дар сатҳи баландтар бардошта шавад.

Дарҷаи эътимоднокии натиҷаҳои таҳқиқот. Эътимоднокии ва саҳеҳии муқаррароти илмӣ, ҳулосаҳо ва тавсияҳои амалии таҳқиқот тавассути таҳлили пурраи кори муаллиф дар мавзуи таҳқиқшуда, маводҳои маҷаллаҳои махсуси соҳаи молия ва қарз, инчунин, маълумоти ташкилотҳои қарзии молиявӣ, натиҷаҳои пурсишҳои роҳбарони ташкилотҳои қарзии молиявӣ ва коршиносони соҳавӣ ва истифодаи дурусти усулҳои системавии ҳалли мушкилот таъмин карда шудааст. Ҳулоса ва тавсияҳо, ки дар асоси таҳлили илмӣ натиҷаҳои таҳқиқоти назариявӣ ва амалӣ пешниҳод карда шуданд, ба мақсад ва вазифаҳои таҳқиқот мувофиқ мебошанд.

Мутобиқати диссертатсия ба шиносномаи ихтисоси илмӣ. Мавзуи диссертатсия ба бандҳои зерини шиносномаи феҳристи ихтисосҳои Комиссияи олии аттестатсионии назди Президенти Ҷумҳурии Тоҷикистон аз рӯи ихтисоси 08.00.07 - молия, муомилоти пул ва қарз мувофиқ мебошад: 9.1.Назария, методология, концепсияҳо ва принципҳои асосии муносибатҳои қарзӣ ҳамчун ҷанбаҳои пайдоиши низоми қарзӣ; 9.3.Инқишофи инфрасохтори муносибатҳои муносири қарзӣ, шакл ва усулҳои қарздиҳӣ; 9.5.Сохтор ва оптимизатсияи бозори сармояи қарзӣ; 9.6.Қонунҳо ва тамоюлҳои рушди соҳаи қарзӣ; 9.7.Таҳаввулоти муносибатҳои қарзӣ; қонуният ва тамоюлҳои муносири рушд,

муносибатҳои мутақобилаи қарз ва гардиши пулӣ, молия, бозори молиявӣ, тақвияти таъсири қарз ба истехсолот ва фурӯши маҳсулоти ҷамъиятӣ; 10.1.Ташаккули низоми бонкӣ ва инфрасохтори он дар шароити иқтисоди бозорӣ; 10.4.Муаммоҳои таъмини сиёсати мутавазунии бонкӣ дар раванди сармоягузорӣ, қарздиҳӣ ва ташаккули пасивҳои бонкӣ дар атрофи тамоми сарчашмаҳо ва захираҳо; 11.8.Танзими давлатии ташкилотҳои молиявӣ қарзӣ; 11.5.Афзалияти сиёсати пулию-қарзии муосир ва воқуниши бахши воқеӣ дар татбиқи он.

Саҳми шахсии доктараби дарёфти дараҷаи илмӣ дар таҳқиқот. Ҳамаи марҳилаҳо ҷиҳати иҷрои нақшаи корҳои илмӣ, аз ҷумла, интиҳоб ва таҳияи мавзӯ, асосноккунӣ ва мубрамияти он, мақсади гузошташуда ва иҷрои вазифаҳои он бо иштироки бевоситаи худи муаллиф гузаронида шудааст. Муқаррароти хусусияти услубӣ ва амалии кор дар ҷараёни таҳқиқот таҳияшуда дар раванди эҷоди навоариҳои истифода шуданд. Инчунин, дар ҷараёни таълими факултетҳои молиявӣ иқтисодӣ ва иқтисод ва идораи Донишгоҳи давлатии Кӯлоб ба номи Абуабдуллоҳи Рӯдакӣ Ҳангоми хондани дарсҳои лексионӣ гузаронидани машғулиятҳои амалӣ аз ҷанҳои «Назарияи молия», «Молия ва қарз» ва «Пул, қарз, бонк» мавриди истифода қарор гирифтаанд. Натиҷаҳои алоҳидаи таҳқиқоти диссертатсияи номзадӣ дар таҳияи барномаҳои стратегӣ ва татбиқи дурнамои сиёсати пулию қарзӣ, метавонанд мавриди истифодаи васеъ қарор дода шаванд.

Тасвиб ва амалисозии натиҷаҳои диссертатсия. Мазмуни асосии диссертатсия аз тарафи муаллиф дар маҷаллаҳои илмӣ ва маводи конференсияҳои илмӣ назариявӣ ва амалии Донишгоҳи миллии Тоҷикистон, Донишқадаи сайёҳӣ, соҳибкорӣ ва хизмати Тоҷикистон, Донишгоҳи давлатии тичорати Тоҷикистон, Донишгоҳи давлатии молия ва иқтисоди Тоҷикистон, Донишгоҳи давлатии Кӯлоб ба номи Абуабдуллоҳи Рӯдакӣ тариқи мақолаву маърузаҳо нашру муҳокима гардида, баҳои мусбат гирифтаанд, ки бо санадҳои татбиқӣ тасдиқ шуданд.

Интишорот аз рӯи мавзӯи диссертатсия. Аз рӯи мавзӯи диссертатсия 12 мақолаи илмӣ, аз он ҷумла, 4 мақола дар нашрияҳои илмӣ, ки аз ҷониби Комиссияи олии аттестатсионии назди Президенти Ҷумҳурии Тоҷикистон тавсия шудааст, бо нишондоди 4,6 ҷ.ҷ. (3,62 ҷ.ҷ. аз муаллиф) нашр гардидаанд.

Сохтор ва ҳаҷми диссертатсия. Диссертатсия аз муқаддима, се боб, хулоса, рӯйхати адабиёти истифодашуда иборат аст. Диссертатсия дар ҳаҷми 193 саҳифаи матни компютерӣ баён шудааст. Дар диссертатсия 13 ҷадвал, 14 расм ва 9 диаграмма мураттаб гардида, феҳристи адабиёти истифодашуда 156 маъхазро дар бар мегирад.

Дар хулоса ва пешниҳодҳо натиҷаҳои асосии таҳқиқоти диссертатсионӣ, инчунин тавсияҳои, ки аҳамияти назариявӣ ва амалӣ доранд, пешниҳод гардидаанд.

II. МАЗМУНИ МУХТАСАРИ КОР

Дар муқаддимаи диссертатсия муҳимияти мавзӯи таҳқиқот асоснок ва тавсиф шуда, мақсаду вазифаҳо, объект ва предмети таҳқиқот муайян гардида, нағзониҳои илмӣ ва аҳамияти амалии натиҷаҳои бадастоварда мухтасар шарҳ дода шудааст.

Дар боби якуми диссертатсияи номзадӣ «Асосҳои назариявӣ-услубии қарзҳои ипотекаӣ дар шароити иқтисоди бозорӣ» таҳқиқи назарияҳои илмӣ, моҳият ва хусусиятҳои қарзҳои ипотекаӣ дар шароити иқтисоди бозорӣ, бозори қарзҳои ипотекаӣ ва таъсири он ба бахши воқеии иқтисодиёти Ҷумҳурии Тоҷикистон, омӯзиши таҷрибаи хориҷии ташаккули бозори қарзҳои ипотекаӣ дар шароити муосир мавриди таҳқиқ қарор гирифтааст.

Омӯзиши ҷанбаҳои назариявии қарзҳои ипотекиро дар шароити муосир муҳим шуморида, бурдани таҳқиқотро дар ин самт шартӣ асосӣ медонем. Қарзҳои ипотекаӣ дар шароити иқтисоди бозорӣ яке аз унсурҳои муҳими механизми тақрористехсол арзёбӣ мегардад. Қарзҳои ипотекаӣ ҳамчун падидаи иқтисодӣ таърихи дуру-дароз ва рушди худро дорад. Ҷанбаҳои иқтисодӣ-молиявӣ, ҳуқуқӣ ва таъсири иҷтимоии он аз ҷониби олимони

хориҷӣ бо тарзу равишҳои гуногун омӯхта шудааст, вале дар муҳити илмии Ҷумҳурии Тоҷикистон зухуроти нав буда, олимони пайгирии онро дар шароити иқтисоди бозорӣ аз даврони солҳои соҳибистиклолӣ шуруъ намудаанд. Ҷанбаҳои назариявӣ-амалии он бо дарназардошти шароити муосир дар Ҷумҳурии Тоҷикистон кам омӯхта шудааст. Ипотека аз калимаи юнонии *hypoteka* гирифта шуда, маънои этимологии он тиргак, сутунча ва ё танбаро дорад, ки мутаносибан таърихи пайдоишаш бо пайдо шудани моликияти хусусии замин ва муносибатҳои қарзӣ мутааллиқ аст. Истиллоҳи «ипотека» бори аввал дар Юнон дар асри VI то замони мо ба истифода ворид шудааст. Муаррифгари ин калима сиёсатшинос, қонунгузор архонт Солон мебошад. Дар он замон маънои ипотека таъмини масъулияти қарздор дар назди қарздиҳандагони соҳиби заминро ифода мекард.⁴

Дар асоси омӯзиши назарияҳои илмӣ, андешаҳои қаршиносон ва санадҳои меърию ҳуқуқӣ метавон чунин хулоса кард, яъне, ба ақидаи мо, моҳияти ипотекаро ҳамчун ҳаракати сармояи қарзӣ, як намуди қарз бо гузоштани гавари амволи ғайриманқул дар асоси таъмини уҳдадорӣ тавассути институтҳои молиявии қарзӣ, воситаи молиявии сармоягузорӣ барои манзил, тарзи мушаххаси таъмини вазифаҳо барои субъектҳои хоҷагидорӣ ҳисобида шуда, ҳамчун намуди махсуси шартнома, ки шакли ҳуҷҷатиаш амонатӣ буда, шартҳои муомила байни қарздиҳанда ва қарзгирандари муқаррар намуда, амал мекунад, фаҳмидан мумкин аст. Қарзгузорию ипотека аз панҷ принсипи асосӣ иборат мебошад. (расми 1)

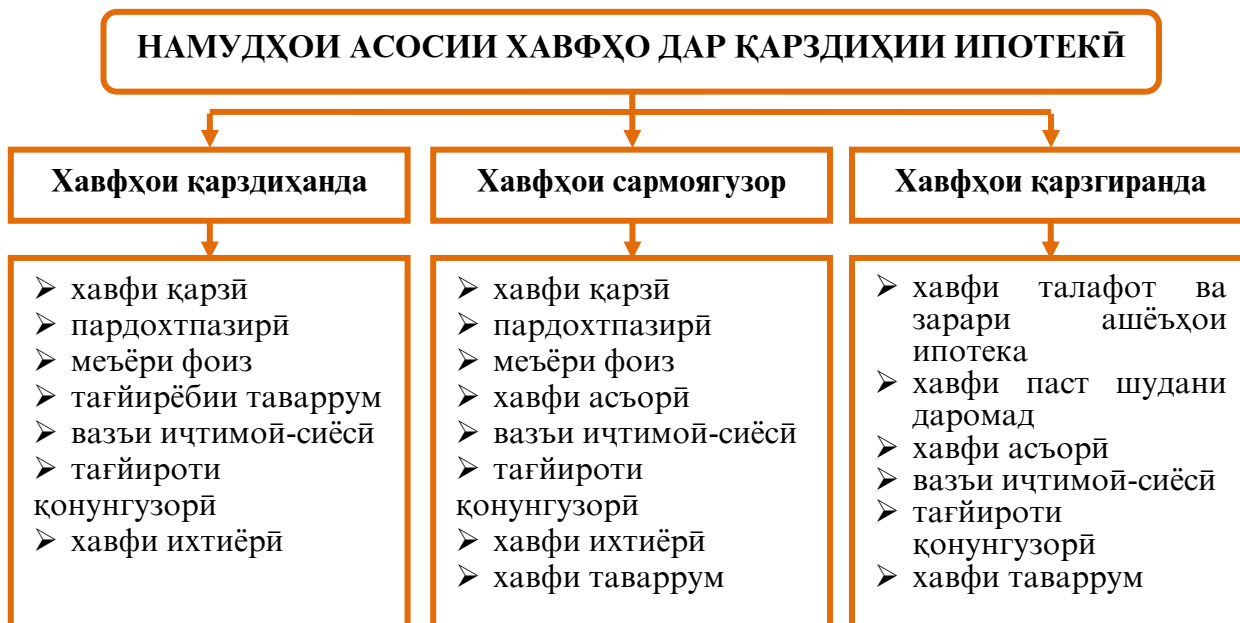


Расми 1. - Принсипҳои қарзҳои ипотекаӣ.

Манбаъ: таҳияи муаллиф

Иҷроиши ин принсипҳо натиҷаи самаранокӣ фаъолияти қарзи ипотекаро нишон медиҳад. Аммо мисли дигар амалиёти бонкӣ қарзҳои ипотекаӣ дорои хавфҳои худ мебошад. (Расми 2).

⁴ Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. Т. 2. – М.: Статут, 2005. – 23 (527)с.



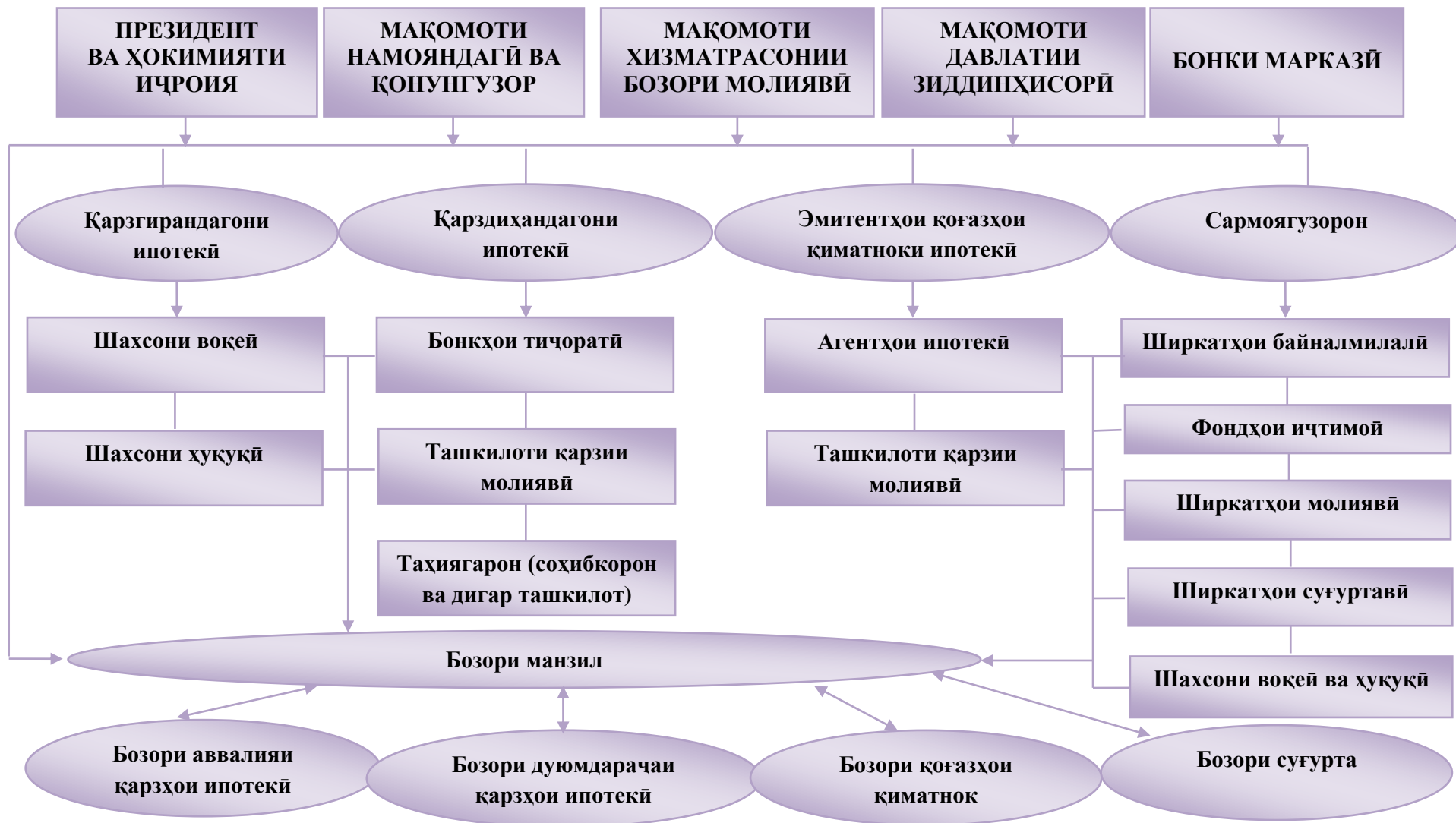
Расми 2. Намудҳои асосии хавфҳо дар қарздиҳии ипотека

Манбаъ: Таҳияи муаллиф.

Дар расми 2 нишон дода шудааст, ки се намуди хавфҳо дар қарздиҳии ипотека мавҷуданд: хавфҳои қарздиҳанда, хавфҳои сармоягузор ва хавфҳои қарзгиранда. Инчунин, дар баробари ин ду шакли хавфҳо дар қарздиҳии ипотека ба амал омаданаҷ мумкин аст. Ин хавфҳои умумӣ ва фардӣ мебошанд. Хавфҳои умумӣ хусусияти таъсиррасонӣ ба ҳамаи субъектҳои бозори қарзҳои ипотекиро дорад, вале хавфҳои фардӣ ба ҳар як субъект мансуб аст.

Бинобар ин, чиҳати аз таъсири хавфҳо эмин будан ва рушди қарзҳои ипотека зарурати ташкили такрористехсолии объектҳои ипотека ба вуҷуд меояд. Мазмуни такрористехсолии объектҳои ипотека аз таъмини устуворӣ ва дастгирии ҳамаҷонибаи муносибатҳои субъектҳои соҳаҳои гуногуни бозорӣ қарзҳои ипотека вобастааст. Масалан: ширкатҳои сохтмонӣ ва суғуртавӣ, институтҳои сармоягузорӣ, хоҷагиҳои хонагӣ (аҳоли) ва ғайра. Механизми ипотека воситаи институтсионалии фаъолкунонӣ ва азнавтасимкунии захираҳои сармоягузорӣ байни соҳаҳои иқтисодиёт ба ҳисоб меравад. Омӯзиш ва баррасии бозори қарзҳои ипотека нишон медиҳад, ки таъсири бозори қарзҳои ипотека ба баҳши воқеии иқтисодиёти кишвар аз ҳисоби маҷмӯи муносибатҳои иқтисодӣ, ки амалҳои субъектҳои асосии бозори қарзҳои ипотекиро ба миён меоранд, сурат мегирад. (Расми 3.)

Қорӣ намудани бартарияти таҷрибаи кишварҳои омӯзишшуда (ҷадвали 1.) дар Ҷумҳурии Тоҷикистон ба ташаккули бозори қарзҳои ипотека ва пешрафти иқтисодиёт мусоидат мекунад. Татбиқи он метавонад ба оғози фаъолияти бозори дуюмдараҷаи қарзҳои ипотека, афзоиши шумораи қарздиҳандагон, паст шудани хавф ва меъёрӣ фоиз бо зиёд шудани мӯҳлати қарзҳои ипотека дар Ҷумҳурии Тоҷикистон оварда расонад. Илова бар ин, қорӣ намудани ин таҷрибаҳо як навъ муҳаррик дар раванди тақмили қонунгузорӣ ва ба эътидол овардани иқтисодиёти кишвар хизмат хоҳад кард.



Расми 3. Сохтори бозори қарзҳои ипотекаӢ ва танзими он аз ҷониби мақомоти давлатӣ. Таҳияи муаллиф

Баъди омӯзиши таҷрибаи кишварҳои хориҷӣ дар самти рушди бозори қарзҳои ипотекаӣ пешрафта хусусиятҳои татбиқшавандаи афзалиятноки онҳо барои Ҷумҳурии Тоҷикистон тавсия менамоем. (Ҷадвали 1.).

Ҷадвали 1.- Хусусиятҳои татбиқшавандаи афзалиятноки таҷрибаи рушди бозори қарзҳои ипотекаии кишварҳои хориҷӣ барои Ҷумҳурии Тоҷикистон

Кишварҳои хориҷӣ	Хусусиятҳои татбиқшавандаи афзалиятноки таҷрибаи рушди бозори қарзҳои ипотекаӣ
ИМА	Рушди бозори қарзҳои ипотекаӣ бо додани имтиёзҳои муайяни андоз аз ҷониби давлат, афзоиши дастрасии фондҳои қарзии иҷтимоӣ ва суғуртаи амонатҳо. Ташаққули манбаъҳои аз ҷониби давлат танзимшавандаи маблағгузори қарзҳои ипотекаӣ, ба қадри имкон мустақил вобаста ба вазъи иқтисодии кишвар. Дар асоси принципҳои, ки муносибатҳои Бонки марказӣ бо бонкҳои тичоратӣ амали месозад ин, аз як тараф, мусоидат ба муассисаҳои амонатӣ дар рушди қарзҳои ипотекаӣ ва аз тарафи дигар, ташкили назорати қатъӣ аз болои фаъолияти онҳо. Модели рушдфӯтаи бозори қарздиҳии ипотекаии дутабақа ва ташаққули асосҳои институтсионалии он.
Олмони Федеративӣ	Шакли классикии пасандозҳои шартномавӣ - сохтани кассаҳои амонатӣ. Ташкили шабакаи махсуси бонкҳои ипотекаӣ. Қарздиҳии ипотекаӣ ба шабакаи васеи хадамоти кадастрӣ асос ёфтааст, ки бо тавсиф ва бақайдгирии ҳамаи қитъаҳои замин аз рӯи меъёрҳои муайян саруқор доранд.
Британияи Кабир	Низомии бомуваффақи ташкилотҳои сохтмонӣ. Дар натиҷаи либерализатсияи қонунгузори бонкӣ ҳамгирии самарабахши фаъолияти ширкатҳои сохтмонӣ бо фаъолияти бонкҳои тичоратӣ ба роҳ монда шудааст. Ҳангоми ҳисоб кардани дастрасии ипотека, қарздиҳандагони британиягӣ маълумоти зеринро ба назар мегиранд: даромади шахс, хароҷоти асосӣ, хароҷоти ихтиёрӣ, меъёрҳои фоизи оянда, маблағи амонатӣ, синну соли шахс, вазъи рейтингӣ қарзии шахс ва ғайраҳо. Дар кишвари Британияи Кабир қарзҳои ипотекаӣ бо пули миллӣ - фунти британиягӣ дода мешавад, дар ҳоле ки маблағи қарз метавонад то 70% арзиши амволи харидашударо фаро гирад. Муҳлати ипотека, чун қоида аз 5 то 35 солро ташкил медиҳад, аммо бозтамвил ва баргардонидани пеш аз муҳлат он имконпазир аст.
Федератсияи Россия	Барномаҳои дастгирии қарзҳои ипотекаӣ тавассути секюритизатсионии сандуқи қарзии ипотекаӣ. Ташкили иқлими мусоиди қарзҳои ипотекаӣ аз ҷониби давлат. Сохтори ташаққулофтаи бозори қарзҳои ипотекаӣ (қарзҳои ипотекаӣ барои харидани манзил дар бозори аввалиндараҷа ва барои харидани манзил дар бозори дуюмдараҷа).
Ҷумҳурии Ўзбекистон	Таҳия ва амлосозии «Барномаи рушди ипотека», аз ҷумла, таъсиси сохтори давлатии (Ширкатҳо) оид ба бозтамвили қарзҳои ипотекаӣ. Муқаррар кардани талабот ба бонкҳо ва талабот ба қарзгирандагон бо дарназардошти хусусиятҳои низомии бонкӣ.
Ҷумҳурии Қазоқистон	Амалосозии низомии қарздиҳии манзил бо дарназардошти ноу-хауи ғарбӣ - сохтори дусатҳи бозори қарзӣ. Ба шарофати он бонкҳо пулҳои «дароз»-и мақсадноки ипотекаро дар бозори қоғазҳои қиматнок ҳам мекунанд ва дорои имконияти баробар додани қарзҳои «дароз» ва қарзҳои манзилии «имтиёзнок» (бо фоизи кам) ба роҳ мекунанд.
Ҷумҳурии Қирғизистон	Манбаи асосии маблағгузори қарзҳои ипотекаӣ аз ҳисоби буҷети ҷумҳуриявӣ амали карда мешавад. Бо дарназардошти таҷрибаи ҷаҳонӣ бо мақсади таъмини фарогирии бештари аҳоли ва кам кардани хароҷот оператори асосии татбиқи барномаи давлатии манзил – ҚСҚ «Ширкати Ипотекаи Давлатӣ» таъсис дода шудааст.

Манбаъ: таҳияи муаллиф дар асоси таҳқиқоти илмӣ.

Дар боби дуоми диссертатсияи номзадӣ «Таҳлили вазъи бозори қарзҳои ипотекӣ дар Ҷумҳурии Тоҷикистон» вазъи қарздиҳии ипотекӣ дар Ҷумҳурии Тоҷикистон, инфрасохтори бозори қарзҳои ипотекӣ дар Ҷумҳурии Тоҷикистон, мушкилоти дарёфти манзили истиқоматӣ ва талабот ба қарзҳои ипотекӣ дар Ҷумҳурии Тоҷикистон мавриди таҳлил ва баҳодихӣ қарор дода шуданд.

Дар Ҷумҳурии Тоҷикистон қарздиҳии ипотекӣ тавассути ташкилотҳои қарзии молиявӣ, ки дар сохтори низоми бонкӣ қарор доранд, ба амал бароварда мешавад. Аз шумораи умумии 64 адад ташкилоти қарзии молиявӣ айни замон дар бозори қарзҳои ипотекии Ҷумҳурии Тоҷикистон тибқи маълумоти дастраснамудаи мо ҳамагӣ 9 адад ташкилотҳои қарзии молиявӣ бо пешниҳоди хизматрасонии худ дар асоси муқаррароти қонунгузориҳои Ҷумҳурии Тоҷикистон ширкат доранд. (Ҷадвали 2.)

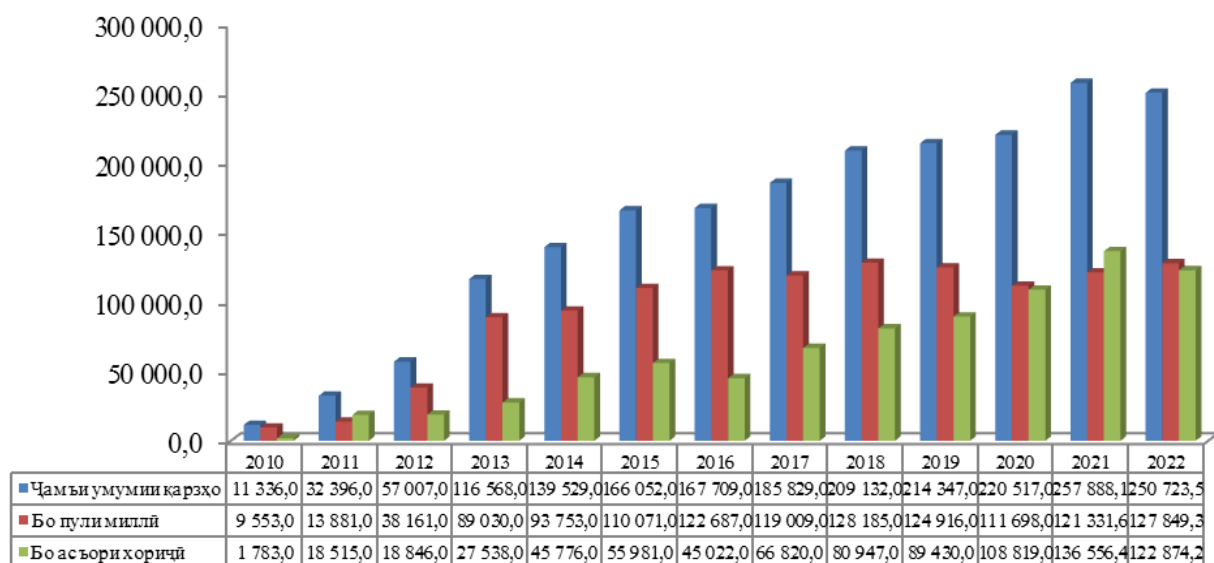
Ҷадвали 2. -Пешниҳоди қарзҳои ипотекӣ аз ҷониби ташкилотҳои қарзии молиявӣ дар Ҷумҳурии Тоҷикистон

Ташкилотҳои қарзии молиявӣ	Меъёри фоизи солона	Мӯҳлати додани қарзи ипотека	Ҳаҷми маблағ бо асъори миллӣ ва хориҷӣ
ҚСП «Аввалин Бонки молиявии Хурд». Қарзи манзил.	22% (сомонӣ)	120 (сомонӣ) 96 моҳ (доллари ИМА)	то 50 000 дол. ИМА эквивалент бо сомонӣ
ҚСП «Спитамен Бонк». Ипотека	15% аз ширкатҳои ҳамкор 12% (доллари ИМА)	аз 3 то 120 моҳ	аз 1 000 то 150 000 доллари ИМА
ҚСК «Алиф Бонк». Хона ба насия аст.	32% (сомонӣ), 16% (доллари ИМА)	48 моҳ (сом.), 84 моҳ (долл. ИМА)	То 500 000 сомонӣ ё 50 000 доллари ИМА
ҚСК «Бонки Эсхата». Қарзи «Манзилӣ».	26 %	120 моҳ	Аз 10 000 то 350 000 сомонӣ
ҚСП Бонки «Арванд». Қарзи манзилии «Иморат»	28%	120 моҳ	Аз 10 000 то 200 000 сомонӣ.
ТАҚХ«ИМОН ИНТЕРНЕ ШНЛ». Қарзи «Манзил барои хариди хона».	25%	аз 60 то 120 моҳ	Аз 10,000 то 200,000 сомонӣ
БДА ҚТ «Амонатбонк». Қарзҳои ипотекаӣ.	22%	то 120 моҳ	аз 100 000 то 1 500 000 сомонӣ
ҚСК «Тавҳидбонк». Муробаҳа – манзил.	Аннуитет - 21%(сомонӣ); соби́т - 11,9% (сомонӣ). Аннуитет -11% (доллари ИМА); Соби́т - 6,2% (доллари ИМА).	бо сомонӣ 36 моҳ ва бо доллари ИМА 132 моҳ	1 000 то 100 000 доллари ИМА муодили сомонӣ
ҚСП ТАҚХ «Хумо» Қарзи манзилӣ.	30% солона бо сомонӣ ё 18% солона бо доллари ИМА;	то 60 моҳ;	Аз 40 000 то 250 000 сомонӣ ё эквивалент бо доллари ИМА;

Манбаъ: Қустуҷӯӣ маълумот ва таҳияи ҷадвал аз ҷониби муаллиф дар асоси сомонаҳои расмӣ ташкилотҳои қарзии молиявӣ.

Ҷадвали 1. нигаронӣ аз шумораи ками ширкаткунандагони ташкилоти қарзии молиявии Ҷумҳурии Тоҷикистон дар бозори қарзҳои ипотекиро гувоҳӣ медиҳад. Аз ҳиссаи 100% миқдори умумии ташкилотҳои қарзии молиявии Ҷумҳурии Тоҷикистон ҳамагӣ 14,1% ба додани қарзҳои ипотекӣ машғуланд. Инчунин, дар муқоиса бо ташкилотҳои қарзии молиявии хориҷи кишвар қарзҳои ипотекӣ дар Ҷумҳурии Тоҷикистон фоизи баланд ва мӯҳлати кӯтоҳро дар бар гирифта, сатҳи пасти хизматрасониҳоро дар самти пешниҳоди қарзҳои ипотекӣ нишон медиҳанд.

Тамоюлҳои рушди қарздиҳии ипотекаӣ аз ҷониби ташкилотҳои қарзии молиявии Ҷумҳурии Тоҷикистон дар давоми солҳои 2010-2021 дар шакли диаграмма пешниҳод карда мешавад. (Диаграммаи 1).



Диаграммаи 1. - Тамоюли рушди қарздиҳии ипотекаӣ аз рӯи ҳисоби низоми бонкӣ дар Ҷумҳурии Тоҷикистон (2010-2022, ҳаз. сомонӣ, бақия дар интиҳои давра).

Манбаъ: Бонки миллии Тоҷикистон.//Бюллетени омили бонкӣ: 2012.12(209).-43-44с., 2018.12(281).-36-37с., 2019.12(293).-39-40с., 2020.12(305).35-36с., 2021.12(316).-65-66с., 2022.12(329).-66-67с.

Аз рӯи маълумоти диаграммаи мазкур маълум аст, ки аз соли 2010 то инҷониб қарздиҳии ипотекаӣ дар Ҷумҳурии Тоҷикистон рушд карда истодааст. Таҳлилҳо нишон медиҳанд, ки талабот ба ин навъи қарз дар Ҷумҳурии Тоҷикистон зиёд аст. Агар чамъи умумии қарздиҳии ипотекаӣ дар соли 2010-ум 11336 ҳазор сомонӣ ва бо пули миллиӣ 9553 ҳазор сомонӣ, бо асъори хориҷӣ 1783 ҳазор сомониро ташкил дода бошад, ин нишондиҳандаҳо дар соли 2022-юм 250723,5 ҳазор сомонӣ ва ё ба андозаи 22,1 баробар ва бо пули миллиӣ 127849,3 ҳазор сомонӣ ва ё ба андозаи 13,3 баробар, бо асъори хориҷӣ 122874,2 ҳазор сомонӣ ва ё ба андозаи 68,9 баробар зиёд гардидааст. Дар ин давраи таҳлилий мушоҳида мегардад, ки дар бозори қарзҳои ипотекаӣ Ҷумҳурии Тоҷикистон аз ҳама зиёд додани қарзҳо бо асъори хориҷӣ рушд ёфтааст.

Ҳиссаи қарзҳои ипотекаӣ дар таснифи сандуқи қарзӣ аз рӯи ҳисобҳои низоми бонкӣ дар Ҷумҳурии Тоҷикистон дар соли 2010-ум 0,30%-ро ташкил дода, он дар соли 2022-ум ба 1,8% расонида шудааст. Вале, мутаассифона, нисбат ба нишондиҳандаҳои дигар, аз ҷумла, корхонаҳои давлатӣ, корхонаҳои хусусӣ, шахсони воқеӣ ва соҳибкорон ниҳоят кам мебошад.

Бо мақсади муайян намудани омилҳои асосии рушди қарздиҳии ипотекаӣ дар Ҷумҳурии Тоҷикистон муаллиф таҳлили коррелятсионӣ гузаронидааст. Барои муайян кардани омилҳои асосӣ нишондиҳандаҳои зерин: ҳаҷми қарзҳои ипотекаӣ, бақияи пасандозҳо дар ТҚМ, дорониҳои ТҚМ, ҳаҷми сандуқи қарзӣ, захираҳои бонкӣ, сармояи ТҚМ, даромади пулии аҳоли интиҳоб гардидаанд. Натиҷаи таҳлили коррелятсионӣ дар ҷадвали 3 оварда шудааст.

**Чадвали 3.-Натиҷаи таҳлили коррелятсионии омилҳои асосии
рушди қарзҳои ипотекаӣ дар Ҷумҳурии Тоҷикистон**

	Ҳаҷми қарзҳои ипотекаӣ	Бақияи пасандозҳо дар ТҚМ	Даромиҳои ТҚМ	Ҳаҷми сандуқи қарзӣ	Захираҳои бонкӣ	Сармояи ТҚМ	Даромади пулии аҳоли
Ҳаҷми қарзҳои ипотекаӣ	1						
Бақияи пасандозҳо дар ТҚМ	0,938	1					
Даромиҳои ТҚМ	0,975	0,972	1				
Ҳаҷми сандуқи қарзӣ	0,925	0,914	0,915	1			
Захираҳои бонкӣ	0,722	0,887	0,755	0,755	1		
Сармояи ТҚМ	0,850	0,840	0,884	0,678	0,633	1	
Даромади пулии аҳоли	0,853	0,934	0,906	0,608	0,825	0,771	1

Манбаъ: Натиҷаи кори муаллиф дар асоси модели коррелятсионӣ тибқи нишондиҳандаҳо.

Аз натиҷаи таҳлили коррелятсионӣ маълум мегардад, ки байни омилҳои ҳаҷми сандуқи қарзӣ ва даромади пулии аҳоли вобастагии координатӣ вучуд надорад ($r_{\text{ҲСҚ,ДПА}} = 0,608$). Дар навбати худ, байни нишондиҳандаи асосӣ (**ҲҚИ**) бо омилҳои ҳаҷми сандуқи қарзӣ ва даромади пулии аҳоли вобастагии баланд вучуд дорад: $r_{\text{ҲСҚ,ҲҚИ}} = 0,925$, $r_{\text{ДПА,ҲҚИ}} = 0,853$.

Дар асоси маълумоти чадвали 3. ва истифодаи усулҳои эконометрикӣ дар раванди таҳқиқоти модели регрессионии баҳодихии ҳаҷми қарзҳои ипотекаӣ таҳия карда шуд, ки чунин намуд дорад:

$$\text{ҲҚИ} = 0,0125 \cdot \text{ҲСҚ} + 0,0013 \cdot \text{ДПА} \quad (1)$$

$$R^2 = 0,974$$

Аз натиҷаи коэффитсиенти детерминатсия (R^2) маълум мегардад, модели регрессионии таҳиягардида босифат буда, истифодабарии он ҳангоми таҳлил, мувофиқи мақсад мебошад.

Ҳангоми мавриди истифода қарор додани модели регрессионии баҳодихии ҳаҷми қарзҳои ипотекаӣ ба чунин хулоса омадан мумкин аст: дар ҳолати ба як воҳид афзоиш ёфтани ҳаҷми сандуқи қарзӣ ва бетағйир мондани даромади пулии аҳоли ҳаҷми қарзҳои ипотекаӣ ба ҳисоби миёна ба андозаи 0,0125 воҳид зиёд мегардад. Инчунин, ҳангоми ба як воҳид зиёд шудани даромади пулии аҳоли ва бетағйир будани ҳаҷми сандуқи қарзӣ, ҳаҷми қарзҳои ипотекаӣ ба ҳисоби миёна ба 0,0013 воҳид афзоиш меёбад.

Дар маҷмӯъ аз рӯи натиҷаҳои таҳлили вазъи қарздиҳии ипотекаӣ дар Ҷумҳурии Тоҷикистон маълум карда шуд, ки як қатор мушкилоте вучуд дорад, ки ба рушди бозори қарзҳои ипотекаӣ монеа эҷод менамоянд. Инро мо дар шакли нақшаи SWOT - таҳлили қарздиҳии ипотекаӣ дар Ҷумҳурии Тоҷикистон, ки аз тарафҳои заиф, қавӣ, имконият ва хатарҳо иборат аст, пешниҳод мекунем. (Расми 4).

Расми 4. Нақшаи SWOT - таҳлили вазъи қарздиҳии ипотекаӣ дар Ҷумҳурии Тоҷикистон

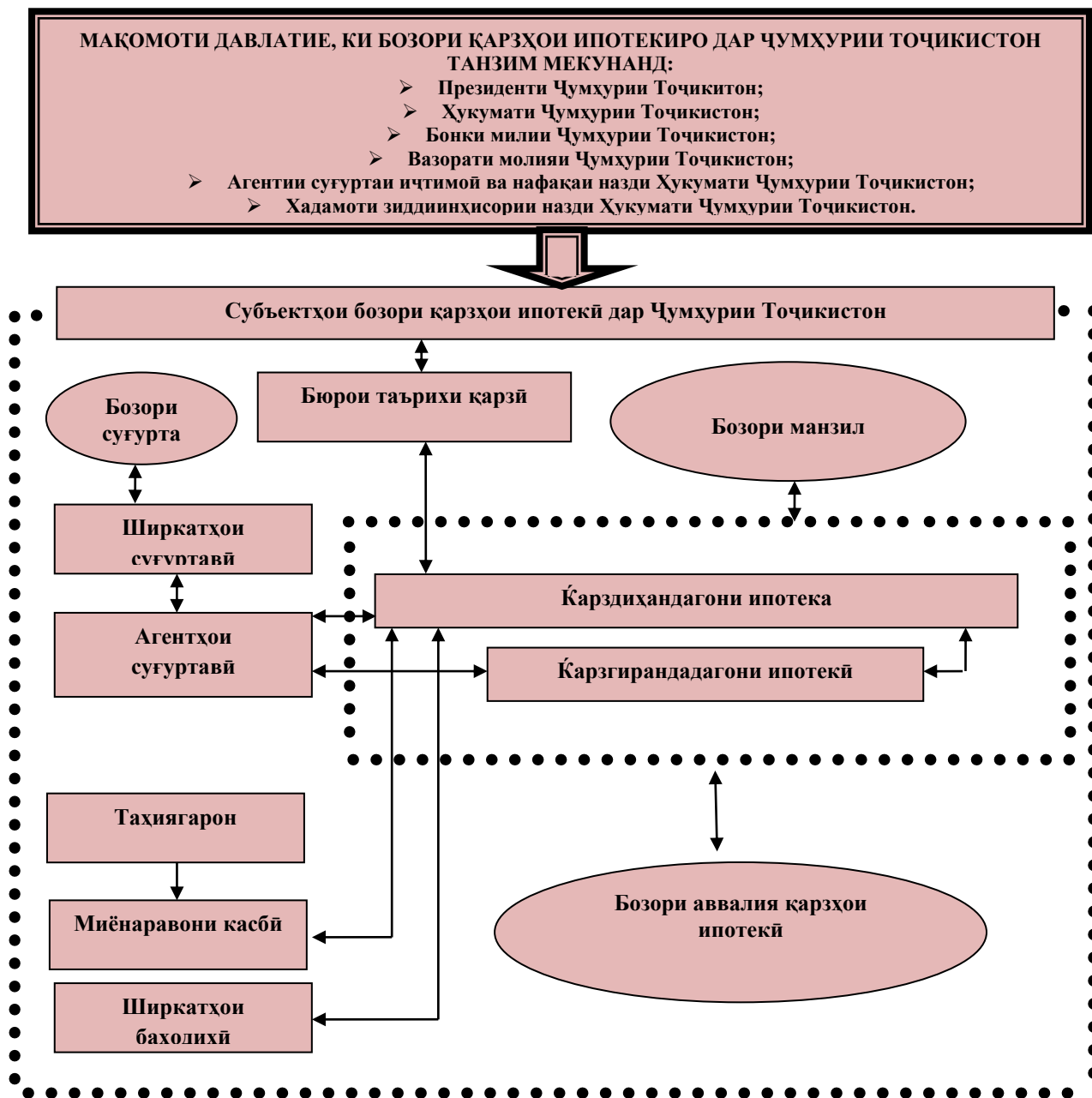
Тарафҳои қавӣ (S)	Тарафҳои заиф (W)
<ol style="list-style-type: none"> 1. Вазъи сиёсии ором, шароити мусоиди қорӣ ва вучуд доштани заминаҳо барои рушди бозори қарзҳои ипотека; 2. Мустақилияти озодии фаъолият дар низоми молиявӣ-қарзӣ ва бизнеси тичорати ипотека; 3. Рушди табиӣ аҳоли, мавҷудияти талабот ба қарзҳои ипотека; 4. Рушди қарзҳои ипотекаӣ тавассути низоми бонқдорӣ исломӣ; 5. Инкишофҳои бозори манзил; 6. Қувваи қорӣ арзон дар бозори фаъолият; 7. Шароити мусоид барои ташаккули бозори дуҷумдараҷа қарзҳои ипотекаӣ; 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Сатҳи пасти даромади ҳиссаи аксари аҳоли, бахусус, дар муқоиса бо арзиши аслии амволи ғайриманкул (манзил); 2. Мавҷуд набудани барномаҳои махсуси давлатӣ оид ба ипотека ва пояҳои муносиби меъёрӣ ва ҳуқуқӣ; 3. Меъёри баланди фоизи қарзҳои ипотека ва муҳлати кӯтоҳи пардохт; 4. Нарасидани мутахассисони соҳибқасб барои қор дар тичорати ипотекаӣ; 5. Нарасидани сармояи қарзӣ ва ҷалби нокифояи пасандозҳои шахсонӣ воқеӣ; 6. Камфаъол будани ташкилотҳои қарзии молиявӣ дар самти пешниҳоди қарзҳои ипотекаӣ; 7. Ҳиссаи пасти қарзҳои ипотекаӣ нисбат ММД.
Имконият (O)	Хатарҳо (T)
<ol style="list-style-type: none"> 1. Ҳамқорӣҳои самарабахш бо ташкилотҳои сармоягузори байналмилалӣ бо мақсади ҷалби маблағгузориҳо; 2. Давлат бо роҳи истифода бурдани қарзҳои ипотекаӣ метавонад бештар барномаҳои иҷтимоиро амалӣ гардонад; 3. Тайёр намудани мутахассисони касбӣ бо стандартҳои байналмилалӣ; 4. Рушди шакли асосии минтақавӣ ипотека; 5. Ташкили бизнеси имконияти нави идоракунии қараёнҳои молиявӣ. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ноустувории вазъи иқтисодӣ-молиявӣ дар бозори қарзӣ; 2. Сатҳи баланди гаронии андоз барои шахсонӣ воқеӣ ва ҳуқуқӣ; 3. Арзиши баланди хароҷоти бологузошташуда (иловагӣ) ҳангоми амалисозии муносибатҳои қарзӣ бо амволи ғайриманкул; 4. Камфаъолии ширкатҳои суғурта дар расидагӣ ба ҳалли масъалаҳои суғуртавии қарзҳои ипотекаӣ ва бозори манзил; 5. Бозори маҳдуди фаъолият дар низоми молиявӣ-қарзӣ ва тичоратӣ манзил.

Манбаъ: таҳияи муаллиф дар асоси таҳқиқот ва таҳлили мавзӯи диссертатсионӣ.

Дар натиҷаи таҳлили SWOT омилҳои мусоид ва номусоид муайян карда шуданд, ки метавонад ба рушди қарздиҳии ипотека дар Ҷумҳурии Тоҷикистон («имкониятҳо» ва «таҳдидҳо») таъсир расонанд. Аз таҳлили SWOT бар меояд, ки бо бештар шудани шароит дар Ҷумҳурии Тоҷикистон талошқоро ба истифодаи самараноки афзалият ва рафъи ба истилоҳ заъфҳои ба ҷумҳурии мо хос равона кардан лозим аст. Натиҷаҳои бадастомада ва вазъи кунунӣ зарурати муайян намудани ҳадафҳо, вазифаҳо ва самтҳои нави сиёсати Ҷумҳурии Тоҷикистонро ба миён меорад, ки ба рафъи номутавозунӣ дар бозори қарзҳои ипотека ва қонеъ гардонидани талаботи табақаҳои гуногуни аҳоли ба манзил, аз ҷумла ба манзил ниёзманди давлат нигаронида шудааст, дастгирӣ мекунад. Таҳлили SWOT нишон медиҳад, ки қор бо гурӯҳҳои гуногуни қарзгирандагон, таҳия ва татбиқи шаклҳои гуногуни гарав ҷанбаҳои зиёд дорад ва барои иштирокчиёни бозор (аз ҷумла давлат) имконияти нави мекушояд. Дар ҳақиқат, аксари мушкилоти низоми қарзи ипотекаӣ дар Ҷумҳурии Тоҷикистон ба номукамалии пояҳои ҳуқуқиву меъёрии низоми қарздиҳӣ алоқаманд мебошанд. Ҷумҳурии Тоҷикистон тавассути қабули барномаҳои иҷтимоӣ ва

санадҳои мукаммали қонунгузорӣ метавонад рушди бозори қарзҳои ипотекаро таъмин намояд.

Инфрасохтори бозори қарзҳои ипотека дар Ҷумҳурии Тоҷикистон бо чунин тарз муаррифӣ мешаванд: бозори манзил, бозори суғурта ва мақомоти танзимкунандаи фаъолияти онҳо. А қониби мо нақшаи инфрасохтори бозори қарзҳои ипотека дар Ҷумҳурии Тоҷикистон дар расми 5 пешниҳод шудааст. (Расми 5).



Расми 5. Сохтори инфрасохтори бозори қарзҳои ипотека дар Ҷумҳурии Тоҷикистон. Манбаъ: таҳияи муаллиф дар асоси таҳқиқоти илмӣ.

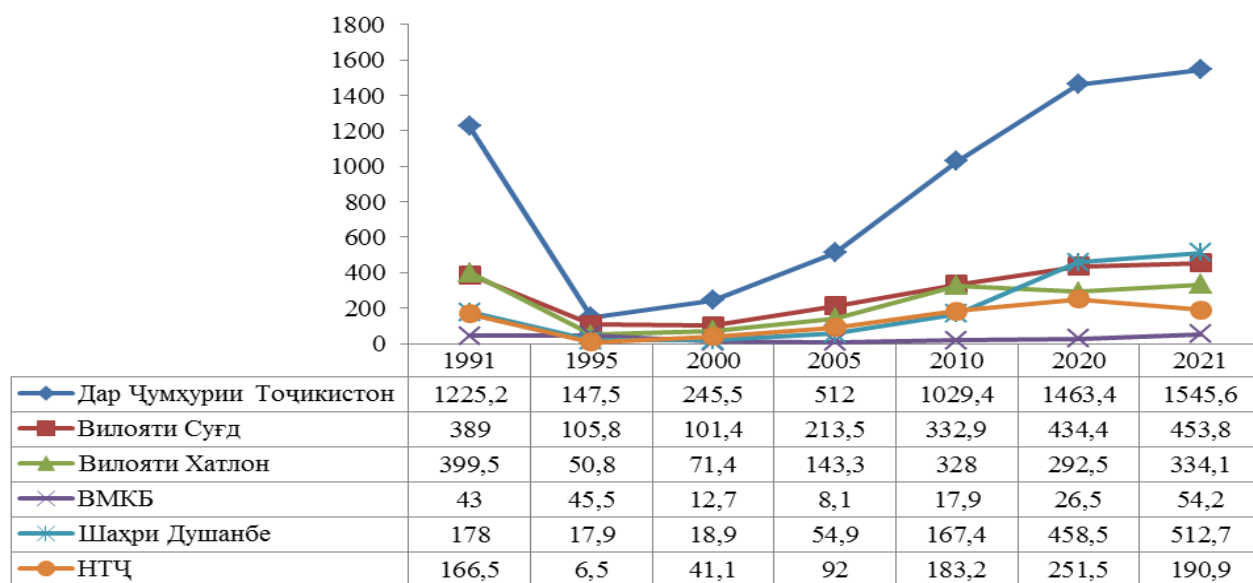
Субъектҳои бозори қарзҳои ипотека дар Ҷумҳурии Тоҷикистон ба динамикаи бозори қарзҳои ипотека дар маҷмӯъ таъсири мустақим доранд ва, инчунин, вазъи кунунии ин соҳаро инъикос мекунанд. Масалан, бисёр субъектҳои қарздиҳандаи ипотека дар солҳои бӯҳронӣ барномаҳои ипотекаи худро маҳдуд мекунанд ва баръакс, дар солҳои суботи молиявӣ ҳаҷми қарздиҳии худро зиёд мекунанд.

Хусусияти маблағгузори манзил дар низоми Шӯравӣ аз он иборат буд, ки тақсимои мутамаркази маблағҳои буҷет барои сохтмони манзили давлатӣ ва бепул тақсим кардани он ба шаҳрвандоне, ки бо тартиби муқарраршуда расман ба беҳтар намудани шароити манзил эҳтиҷманд дониста мешуданд, равона мегардид.

Дар Ҷумҳурии Тоҷикистон шаҳрвандон мутобиқи Конститутсия ҳуқуқи худро ба манзил бо роҳи сохтмони давлатӣ, ҷамъиятӣ, кооперативӣ ва инфиродӣ таъмин карда метавонанд. Масъалаи бо манзил таъмин намудани аҳоли дар Ҷумҳурии Тоҷикистон дар ҳама давру замон муҳим ба назар мерасад. Давлат барои ҳалли ин мушкилот роҳҳо ва механизмҳои муосири онро дар амал ҷорӣ карда истодааст.

Ҷӣ тавре ки дар диссертатсия таҳлил шудааст мувофиқи маълумоти оморӣ дар давоми 30 соли Истиқлолияти давлатии Ҷумҳурии Тоҷикистон аҳолии Ҷумҳурии Тоҷикистон - 1,8 баробар, шаҳри Душанбе - 2,1 баробар, ноҳияҳои тобеи ҷумҳурӣ - 1,8 баробар, вилояти Суғд - 1,7 баробар, ВМКБ - 1,4 баробар ва вилояти Хатлон ба андозаи 1,9 баробар зиёд шудааст. Аз ҷадвали дар боло овардашуда маълум аст, ки аҳолии кишвар бо суръати баланд афзоиш ёфта истодааст, бинобар ин суръати афзоиши истехсолот ва ба истифода додани манзилҳои истиқоматӣ низ бояд баланд бошад.

Бо така ба ин суҳанҳо бо манзили зист таъмин намудани аҳоли дар солҳои 1991-2000 мушкилоти аввалиндараҷаи аҳоли ба ҳисоб мерафт. Дар солҳои номбаршуда бо вучуди зиёд шудани аҳолии Ҷумҳурии Тоҷикистон сохтмон ва ё ба истифода додани манзилҳои зист дар қаламрави Ҷумҳурии Тоҷикистон ва минтақаҳои он коҳиш ёфтааст. (Диаграммаи 2.).



Диаграммаи 2. Ба истифода додани манзилҳои истиқоматӣ дар Ҷумҳурии Тоҷикистон ва минтақаҳои он (1991-2021, ҳазор метри мураббаъ).

Манбаъ: Маҷмӯаи оморӣ сохтмон дар Ҷумҳурии Тоҷикистон. // Агентии оморӣ назди Президенти Ҷумҳурии Тоҷикистон. Д.: 2021. 39 (117)с. Д.:2022, 47-50(68)

Диаграммаи 2. шаҳодат аз он медиҳад, ки ба истифода додани манзилҳои истиқоматӣ дар минтақаҳои Ҷумҳурии Тоҷикистон дар солҳои соҳибистиклолӣ (муқоисаи соли 2021 нисбат ба соли 1991) аз ҷумла: вилояти Суғд ба андозаи 1,16 баробар, ВМКБ ба андозаи 1,26 баробар, шаҳри Душанбе ба андозаи 2,88 баробар, НТҶ ба андозаи 1,14 зиёд шуда, вилояти Хатлон ба андозаи 0,84 баробар кам шудааст. Таҳлилҳо гувоҳӣ медиҳанд, ки тафовути баландро дар самти ба истифода додани манзилҳои истиқоматӣ дар минтақаҳои Ҷумҳурии Тоҷикистон шаҳри Душанбе ташкил дода, аз ҳама паст вилояти Хатлон ба ҳисоб меравад, ҳатто вилояти Хатлон натиҷаи соли 1991-ро ба даст наовардааст.

Имрӯзҳо омили муҳими рушди соҳаи манзил ин талаботи ҷамъшудаи аҳоли ба беҳтар намудани шароити манзил ба ҳисоб меравад. Дар ин раванд, мушкилоти ҷиддӣ ин таъмини рушди мутавозуни бозори манзил дар шароити талабот ба манзили замонавӣ ва бароҳат ба ҳисоб меравад.

Мувофиқи маълумоти омории Агентии омили назди Президенти Ҷумҳурии Тоҷикистон ба ҳолати охири соли 2020 таъминнокии аҳоли бо манзил $11,1\text{ м}^2/\text{нафар}$ ро ташкил дод, ки ин ба 92,5 Ҷоиз нишондоди меъёрии муқаррарнамудаи Кодекси манзили Ҷумҳурии Тоҷикистон ($12\text{ м}^2/\text{нафар}$) баробар аст. Талабот ба сохтмони манзил аз афзоиши даромадҳои аҳоли, дастрасии қарзҳои ипотекаӣ ва арзиши манзил вобаста мебошад. Арзиши манзил, асосан, аз нархи баланди маҳсулоти сохтмони воридотӣ, шабакаҳои муҳандисӣ - техникаи суст рушдфта ва шароити махсуси маҳал, ки чорабиниҳо ва хароҷоти иловагиро талаб менамояд, мансуб аст.

Солҳои охир бо дарназардошти омилҳои дар боло зикршуда, арзиши аслии миёнаи сохтмон барои як метри мураббаи масоҳати умумии хонаҳои истиқоматӣ баланд шуда истодааст. Мувофиқи маълумотҳои омории Корхонаи воҳиди давлатии «Маркази нархгузорӣ дар соҳаи сохтмон»-и Кумитаи меъморӣ ва сохтмони назди Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон, арзиши аслии миёнаи сохтмон барои як метри мураббаи масоҳати умумии хонаҳои истиқоматӣ соли 2018 дар шаҳри Душанбе 5771 сомониро ташкил дода бошад, ин нишондод дар соли 2021 ба 6328 сомонӣ расидааст, ки ба андозаи 557 сомонӣ ва ё 1,1 баробар зиёд шудааст. Сабаби асосии зиёд шудани арзиши аслии миёнаи сохтмон, аз нигоҳи мо, барои як метри мураббаи масоҳати умумии хонаҳои истиқоматӣ баланд шудани нархи масолеҳи сохтмони воридотӣ ва таъсири беқурбшавии асъори хориҷӣ мебошад.

Баланд бардоштани даромаднокии аҳоли дар беҳдошти вазъи иҷтимоӣ ва дастрасии ба манзили истиқоматӣ нақши бориз дорад. Тибқи маълумоти омории Агентии омили назди Президенти Ҷумҳурии Тоҷикистон соли 2020 ҷамъи даромади пулии аҳоли ба ҳисоби миёна ба як нафар аъзои хонавода дар як моҳ аз рӯйи 10 Ҷоизаи камтаъмин 160,80 сомонӣ ва аҳолии 10 Ҷоизаи бештартаъмин 4036,53 сомониро ташкил мекунад. Ҷамъи хароҷоти пулии аҳоли ба ҳисоби миёна ба як нафар аъзои хонавода дар як моҳ аз рӯйи 10 Ҷоизаи камтаъмин 208,67 сомонӣ ва аҳолии 10 Ҷоизаи бештартаъмин 905,14 сомониро ташкил медиҳад.⁵

Байни аҳолии 10 Ҷоизаи бо даромади паст ва аҳолии 10 Ҷоизаи даромадашон баланд фосилаҳои калони нобаробарӣ дар Ҷумҳурии Тоҷикистон мушоҳида карда мешавад. Ин нобаробарии зиёд сатҳи некуаҳволии аҳолиро ҳалалдор месозад. Нишондиҳандаи муҳиме, ки ба дастрас будани манзил барои аҳоли таъсир мерасонад, арзиши он мебошад. Бозори манзили Тоҷикистон бо афзоиши қобили мулоҳизаи нархҳо, бахусус, дар соли 2020 ва тафовут байни арзиши аслии манзили истиқоматӣ ва даромади феълӣ аҳоли номувофиқ аст. Арзиши баланди ин нишондод гувоҳӣ медиҳад, ки барои аксарияти шаҳрвандон аз ҳисоби маблағи худ манзили истиқоматӣ харидан кори ғайриҳақиқӣ мебошад. Масъалаи мавҷударо танҳо дар сурате ҳал кардан мумкин аст, ки таъминоти манзил ба талаботи пардохтпазири аҳоли мувофиқ бошад.

Бинобар ин, дар шароити муосир таҳияи механизмҳои самараноки қарздиҳии ипотекаӣ дар Ҷумҳурии Тоҷикистон барои қишрҳои гуногуни ҷомеа аҳамияти хоса дорад. Низомии қарздиҳии ипотекаӣ дар тамоми кишварҳои дорой иқтисодӣ бозорӣ инкишоффта, институти зарурӣ мебошад, ки давлат ҳам дар сиёсати иқтисодӣ ва ҳам дар сиёсати иҷтимоӣ истифода мебарад. Вобаста ба ин масъала барои дастрасии аҳоли ба манзил дар

⁵ Маҷмӯаи омории нишондиҳандаҳои асосии таҳқиқоти бучети хонаводаҳои Ҷумҳурии Тоҷикистон.//Агентии омили назди Президенти Ҷумҳурии Тоҷикистон, Душанбе: 2021.- 23-26с.

Чумхурии Тоҷикистон тағйирот ба конунгузориҳои қорӣ ва қабули барномаҳои стратегии амалисозии қарзҳои ипотекӣ рушди минбаъдаи сохтмони манзил, содагардонии қарзҳои ипотекӣ ва ташшаққули бозори он, танзими механизмҳои сохтмони ҳиссагӣ, саноатикунонии сохтмони манзил, таҷдид ва рушди системаҳои таъмини муҳандисии техникаро ба роҳ мондан лозим аст. Таҷрибаи ҷаҳонии бисёре аз кишварҳои дорой низоми мутараққӣ ва дастраси қарздиҳии ипотекӣ нишон медиҳад, ки давраи ташаққули онро сиёсати фаъоли давлатӣ, ки ба ташаққули раванди самараноки бозтамвили қарзҳои ипотека нигаронида шудааст, дастгирӣ мекунад.

Дар боби сеюми диссертатсияи номзадӣ «Самтҳои асосии ташаққули механизми бозори қарзҳои ипотекӣ дар Чумхурии Тоҷикистон» ҳавасмандии рафтори ташкилотҳои қарзии молиявӣ дар шароити рақобати бозори қарзҳои ипотекӣ дар Чумхурии Тоҷикистон, тақмили механизми танзими давлатии ташаққули бозори қарзҳои ипотекӣ дар Чумхурии Тоҷикистон, дурнамои рушди қарздиҳии ипотекӣ дар Чумхурии Тоҷикистон дида баромада шуданд.

Ташкилотҳои қарзии молиявӣ миёнаравҳои асосии молиявӣ дар иқтисодиёти ҳар як давлат баҳисоб мераванд. Вазъи молиявӣ онҳо хусусияти рақобатпазирии молиявии (яъне пардохтпазирӣ, қобилияти қарзӣ), истифодаи захираҳои молиявӣ ва сармоя, иҷрои уҳдадорихо дар назди давлат ва аҳолиро мефаҳмонад, ки ба ин восита дар рушди устувори иқтисодиёт ва некӯаҳволии мардум таъсир мерасонад. Нишондиҳандаҳои асосии молиявии ташкилотҳои қарзии молиявӣ ин: доройхо, ки ҷойгиркунии маблағҳои худӣ ва қарзиро инъикос мекунанд; уҳдадорихое, ки манбаъҳои захираҳоро нишон медиҳанд ва сармояи тавозунӣ маблағҳои худӣ онҳо мебошад.

Ҷадвали 4. - Қарзҳои ипотекии додаи ташкилоти қарзии молиявии Чумхурии Тоҷикистон дар соли 2021

Ташкилотҳои қарзии молиявӣ	Қарзҳои додашуда		Қарзҳои мушкилситон		
	Маблағи қарзӣ (млн.сомонӣ)	Шумораи қарзгир/гон (нафар)	Маблағи қарзӣ (млн.сомонӣ)	Шумораи қарзгир/гон (нафар)	
ҚСП «Спитамен Бонк»	58,3	199 нафар	3,3	1 нафар	
БДА «Амонатбонк»	6,7	33 нафар	0	0 нафар	
ҚСК «Алиф Бонк»	2,08	9 нафар	0,18	1 нафар	
ҚСК «Тавҳидбонк»	0,5	1 нафар	0	0 нафар	
Ҷамағӣ	67,58	242	3,48	2 нафар	
Қарзҳои ипотекии додаи ТҚМ дар сатҳи минтақаҳо (млн.сомонӣ)					
	ш. Душанбе	НТҚ	Вилояти Суғд	Вилояти Хатлон	ВМКБ
ҚСП «Спитамен Бонк»	44,1	2,8	7,8	3,6	0
БДА «Амонатбонк»	6,7	0	0	0	0
ҚСК «Алиф Бонк»	1,98	0	0,1	0	0
ҚСК «Тавҳидбонк»	0	0	0	0,5	0
Ҷамағӣ	52,78	2,8	7,9	4,1	0

Манбаъ: тартиби ҷадвал аз ҷониби муаллиф дар асоси мактубҳои расмӣ.

Дар қаламрави Чумхурии Тоҷикистон ташкилоти махсуси қарзии молиявӣ бо номи ташкилоти қарзии ипотекӣ ва ё бонки ипотекӣ таъсис дода нашудааст ва арзи ҳастии фаъолият ҳам надорад. Дар шароити имрӯза таҳлили нишондиҳандаҳое, ки манзараи воқеии вазъияти молиявии субъектони қарздиҳандаи бозори ипотекиро дар Чумхурии Тоҷикистон муайян мекунанд муҳим баназар мерасад. Мувофиқи маълумоти оморӣ дар соли 2021 иқтисодии умумии нишондиҳандаҳои молиявии ташкилотҳои қарзии молиявии

иштирокчиёни бозори қарзҳои ипотекӣ дар Ҷумҳурии Тоҷикистон аз рӯйи дороиҳо - 13622,4 млн. сомонӣ, ӯҳдадориҳо - 11486,4 млн. сомонӣ ва сармояи тавозунӣ - 2136,1 млн. сомониро ташкил додааст.⁶

Бо дарназардошти зарурати таҳқиқоти илмӣ ба мо лозим омад, ки барои дарёфти маълумотҳо дар хусуси муайян кардани миқдори қарзҳои ипотекии додашудаи ташкилотҳои қарзии молиявӣ ба роҳбарияти Бонки миллии Тоҷикистон ва ташкилоти қарзии молиявӣ мурочиат намоем. Натиҷаи мактуби расмӣ ба мо маълум намуд, ки бисёре аз ташкилотҳои қарзии молиявӣ дар хусуси додани маълумотҳои оморӣ худдорӣ карда, аз пешниҳоди маълумотҳо даст кашиданд. Тибқи маълумоти дар асоси мактубҳои расмӣ бадастомада дар соли 2021 қарзҳои ипотекии додаи ташкилотҳои қарзии молиявӣ чунин аст. (Ҷадвали 5).

Аз рӯйи маълумоти оморӣ ҷадвали 7. ба мо маълум мегардад, ки дар соли 2021 ҚСП «Спитамен Бонк» бо нишондодҳои аз ҳама баланд, яъне - 58,3 млн. сомонӣ ба аҳолии қарзи ипотекӣ додааст, ки ин ба шаҳри Душанбе - 44,1 млн. сомонӣ, НТҚ - 2,8 млн. сомонӣ ва вилояти Суғд - 7,8 млн. сомонӣ рост меояд. Мутаносибан БДА «Амонатбонк» бо нишондодҳои - 6,7 млн. сомонӣ танҳо ба шаҳри Душанбе, ҚСК «Алиф Бонк» бо нишондодҳои -2,08 млн. сомонӣ ба шаҳри Душанбе - 1,98 млн. сомонӣ ва вилояти Суғд - 0,1 млн. сомонӣ, инчунин ҚСК «Тавҳидбонк» бо нишондодҳои 0,5 млн. сомонӣ танҳо ба вилояти Хатлон қарзи ипотекӣ доданд. Мутаасифона минтақаи ВМКБ аз додани қарзҳои ипотекии ТҚМ дар соли номбаршуда ғоиб мондааст. Вазъи қарздиҳии ипотекаи ТҚМ-и Ҷумҳурии Тоҷикистон аз чанд омилҳои манфӣ гувоҳи медиҳад, ин: мушкилоти дастрасии маҳдуд ба бозтамвил, нокифоя будани пардохтпазирӣ, мавҷудияти хавфҳои қарзҳои мушкилситон ва инкишофи сусти қарздиҳии ипотекӣ дар сатҳи минтақаҳои музофотӣ мебошад. Низомии мавҷудаи ТҚМ-и Ҷумҳурии Тоҷикистон қодир аст, ки ба аҳолии танҳо дар муддати кӯтоҳ қарз диҳад, ки ин ногузир боиси коҳиши дастрасии қарзҳои ипотекӣ мегардад.

Вобаста ба ин, пешниҳоди дастгирии ҳавасмандии рафтори ташкилотҳои қарзии молиявӣ дар бозори рақобат барои ташаккули захираҳои қарзҳои ипотекӣ дар Ҷумҳурии Тоҷикистон зарурати воқеӣ дорад. (Расми 6.).

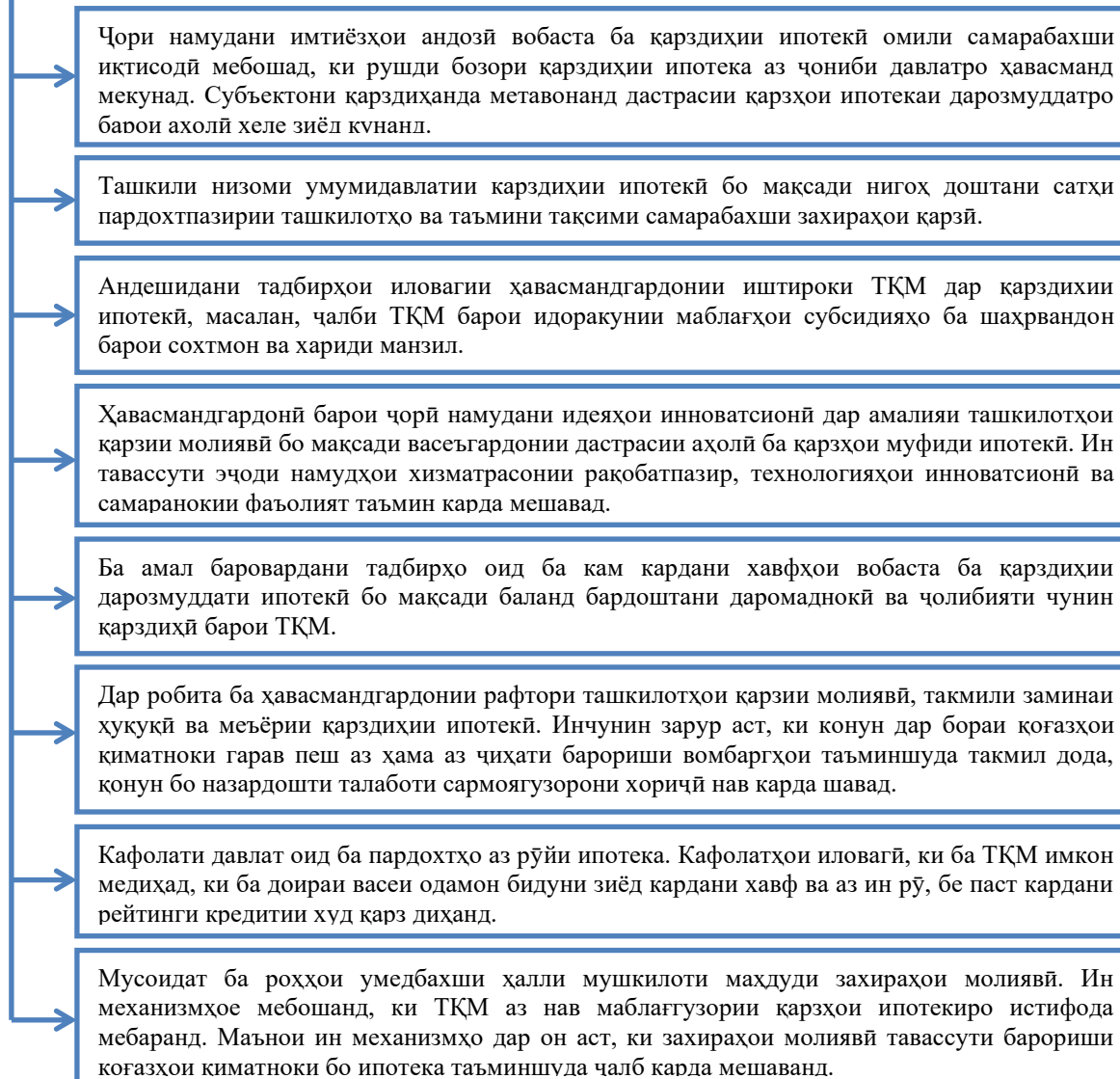
Натиҷаҳои таҳқиқоти гузаронидаи мо нишон медиҳанд, ки бонкҳои калони тичоратӣ дар бозори рақобат стратегияҳои мухталифро риоя мекунанд. Намояндагони маъмул ин: БДА ҚТ «Амонатбонк», ҚСП «Спитамен Бонк», ҚСК «Тавҳидбонк», ҚСК «Алиф Бонк», ҚСК «Бонки Эсхата» мебошанд, ки хизматрасонии ипотекиро барои бозори анъанавӣ пешниҳод менамояд. Ҳамзамон, афзалияти рақобатӣ ҳам аз ҳисоби обрӯйи баланди бонки муҳофизакор ва боэътимод ва ҳам аз сабаби маъруфияти он дар байни аҳолии таъмин карда мешавад.

Дигар бонкҳои тичоратии ин гурӯҳ ба як намуди рақобат бештар вобастагӣ доранд. Онҳо аз ҷиҳати ҳаҷми қарздиҳӣ қафо монда, ба рақобати мушаххас риоя мекунанд. Дар байни онҳо, аз ҷумла, амалиёти қарздиҳии дубора ба қарзгироне, ки аз дигар бонкҳо қарз гирифтаанд, қайд кардан мумкин аст. Дар шароити талаботи пасти самарабахши аҳолии Ҷумҳурии Тоҷикистон, баҳои баланд додани ин маҳсулоти ипотекӣ барои мизочоне, ки имконияти қарздиҳии арзонтар доранд, душвор аст, дар ҳоле ки бонкҳо ҳиссаи худро дар бозори қарздиҳии ипотекӣ тавассути истифодаи ғайридавлатӣ зиёд мекунанд. Рақобат дар

⁶ Сомонаи расмӣ Бонки миллии Тоҷикистон. [манбаи электронӣ]. URL: https://www.nbt.tj/tj/banking_system/financial_indicators.php (санаи истифодабарӣ: 17.06.2022)

бозори қарздиҳии ипотека дар Ҷумҳурии Тоҷикистон характери олигополистӣ дорад, ки ба ҳиссаи бештари ҳузури якчанд бонкҳо ва ташкилотҳои қарзӣ вобаста аст.

Роҳҳои асосии ҳавасмандии рафтори ташкилотҳои қарзии молиявӣ дар шароити рақобати бозори қарзҳои ипотекаӣ дар Ҷумҳурии Тоҷикистон



Расми 6. Роҳҳои асосии ҳавасмандии рафтори ташкилотҳои қарзии молиявӣ дар шароити рақобати бозори қарзҳои ипотекаӣ.

Айни замон, дар Ҷумҳурии Тоҷикистон пояҳои иқтисодӣ ва ҳуқуқӣ барои ташаккулдиҳӣ ва пойдоргардии ташкилоти қарзии ипотекаӣ бунёд гардидаанд. Рушди муносибатҳои моликияти хусусӣ асосҳои иқтисодии ташаккули бозорҳои манзил, амволи ғайриманқул ва қарзи ипотекаиро муҳайё намуд. Гарчанде пояҳои меъёрӣ ва ҳуқуқии танзимкунандаи бозори қарзи ипотекаӣ дар мамлакат дорои камбудии зиёд бошанд ҳам, заминаҳои муайяне барои васеъгардонии нақши соҳаи қарзӣ-молиявӣ дар бозори манзил аз ҳисоби фароҳам овардани шароитҳо барои истифодаи механизмҳои бозории сафарбаркунии маблағҳо тавассути низоми қарздиҳии ипотекаӣ дарозмуддат пайдо шудаанд. Бо татбиқ ва рушди низоми қарзи ипотекаӣ аҳолии Ҷумҳурии Тоҷикистон имкони бунёд кардан ва харид кардани манзилро аз ҳисоби ҷалби қарзҳои ипотекаӣ ба даст овард.



Расми 7. Такмили механизми танзими давлатии ташаккули бозори қарзҳои ипотеки дар Ҷумҳурии Тоҷикистон. Таҳияи муаллиф

Ҳангоми омӯзиши механизми танзими давлатии ташаккули бозори қарзҳои ипотекаӣ пешниҳод карда мешавад, ки самтҳои иқтисодӣ ва ташкилӣ-ҳуқуқӣ баррасӣ карда шаванд.

Ҳамин тариқ, муаллиф тақмили механизми танзими давлатии ташаккули бозори қарзҳои ипотекаӣ дар Ҷумҳурии Тоҷикистонро бо чунин тарз пешниҳод мекунад. (Расми 7).

Дар байни самтҳои танзим, ки дар доираи таснифоти пешниҳодшуда муайян шудаанд, самтҳои афзалиятноки рушди Ҷумҳурии Тоҷикистон дар бозори қарзҳои ипотека инҳоянд:

➤ Сиёсати баланд бардоштани сатҳи огоҳии аҳоли дар бораи барномаҳои қарздиҳии ипотекае, ки бояд ба афзоиши талабот аз аҳоли ба маҳсулоти ипотекаӣ мусоидат кунанд;

➤ Дастгирии ташкилоти тиҷоратӣ, ки қарзҳои ипотекаӣ медиҳанд, тавассути ташкили низоми гирифтани маълумот дар бораи масъулияти қарзгирандаи таҳлилшуда - бюрои қарзӣ;

➤ Зарур аст, ки низоми қоидаҳои таҳия карда шаванд, ки ба рушди бозори ипотекаӣ барои ташаккул ва рушди бозори дуюмдараҷаи қарзҳои ипотекаӣ мусоидат кунанд;

➤ Ба ғайр аз ташкилоти универсалии тиҷоратӣ, барои ташаккул додани фазои рақобат дар бозори қарздиҳии ипотекаӣ, бояд бонкҳои махсуси ипотекаӣ таъсис дода шаванд.

Бо мақсади муайян намудани дурнамои нишондиҳандаҳои молиявии Ҷумҳурии Тоҷикистон, аз ҷумла қарздиҳии ипотекаӣ лозим омад, ки ба таври васеъ аз усулҳои эконометрикӣ истифода намоем. Барои амалӣ намудани дурнамосозии дарозмуҳлат истифодаи моделҳои авторегрессионӣ мувофиқи мақсад мебошад. Моделҳои авторегрессионӣ дар асоси тамоюли маълумоти омори таҳия карда мешавад. Маълумоти омории тамоюли рушди қарзҳои ипотекаии Ҷумҳурии Тоҷикистон барои солҳои 2010-2022 ҳисоб карда шуд. Дар асоси маълумоти омории солҳои 2010-2022 бо истифода аз усулҳои эконометрикӣ, моделҳои ҳисобии авторегрессионии дурнамои қарзҳои ипотекаӣ таҳия карда шуд.

Ҷадвали 6. - Дурнамои маблағҳои қарзҳои ипотекаӣ дар Ҷумҳурии Тоҷикистон барои давраи солҳои 2023-2030

Солҳо	Муқоиса	Маблағҳои қарзҳои ипотекаӣ	Маблағи қарзи ипотекаӣ бо сомонӣ	Маблағи қарзи ипотекаӣ бо асъори хоричӣ
2022	амалӣ	250723,5 (100%)	127849,3 (100%)	122874,2 (100%)
2023	дурнамо	259089,8 (103,3%)	129662,5 (101,4%)	129427,3 (105,3%)
2024	дурнамо	266711,7 (106,4%)	131088,4 (102,5%)	135623,3 (110,4%)
2025	дурнамо	273691,3 (109,2%)	132209,7 (103,4%)	141481,6 (115,1%)
2026	дурнамо	280112,1 (111,7%)	133091,5 (104,1%)	147020,7 (119,7%)
2027	дурнамо	286042,8 (114,1%)	133784,9 (104,6%)	152257,8 (117,6%)
2028	дурнамо	291539,8 (116,3%)	134330,3 (105,1%)	157209,5 (127,9%)
2029	дурнамо	296650,5 (118,3%)	134759,1 (105,4%)	161891,4 (131,7%)
2030	дурнамо	301414,5 (120,2%)	135096,4 (105,1%)	166318,1 (135,6%)

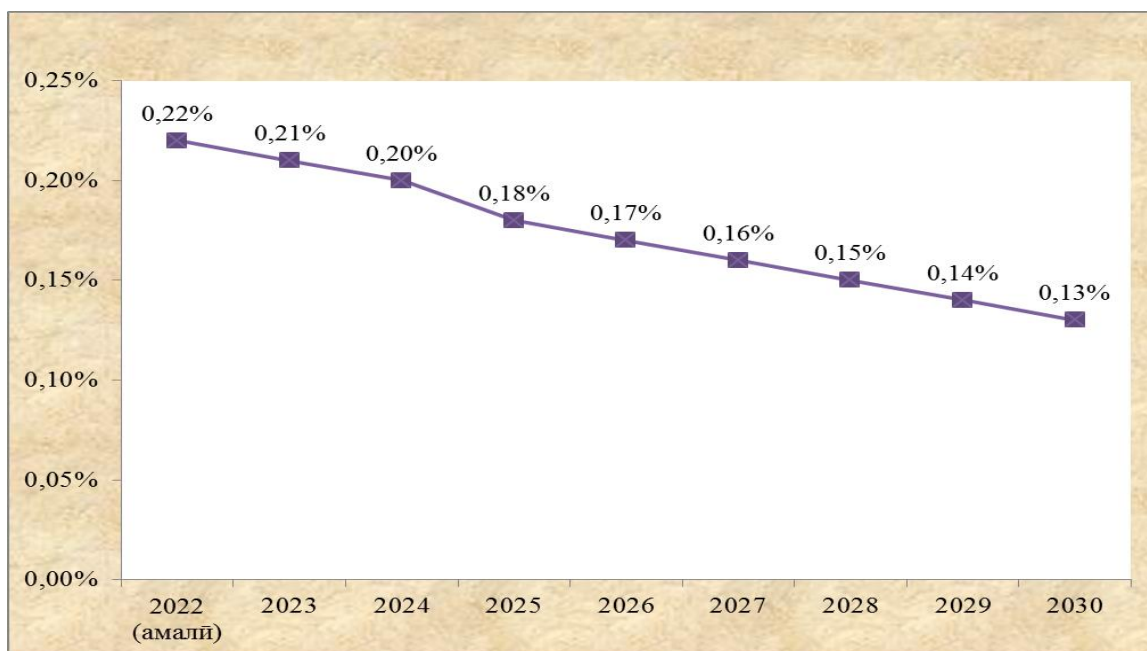
Манбаъ: Ҳисоби муаллиф аз рӯи модели авторегрессионӣ.

Моделҳои авторегрессионии таҳиягардида аз рӯи натиҷаҳои тавсифҳои омории сифат (R^2) ва эътимоднокӣ (DW) ба талаботи эконометрикӣ ҷавобгӯ буда, барои истифодабарӣ мувофиқи мақсад мебошанд.

Дар натиҷаи истифодаи моделҳои таҳияшуда дурнамои маблағҳои қарзҳои ипотеки барои давраи солҳои 2023-2030 ҳисоб карда шуд, ки натиҷаи онҳо дар ҷадвали 3.3.2. оварда шудааст. Таҳлили муқоисаи амалии соли 2022 нисбати дурнамои солҳои 2023-2030 дар ҷадвали 3.1.2. нишон медиҳад, ки афзоиши қарзҳои ипотеки дар оянда аз 103,3%-и соли 2023 то ба 120,2%-и соли 2030 ба ҷашм мерасад. Зиёдшавии қарзҳои ипотеки бо асъори милли аз 101,4%-и соли 2023 то ба 105,1%-и соли 2030 ва асъори хориҷӣ бошад, аз 105,3%-и соли 2023 то ба 135,6%-и соли 2030 майл мекунад. (Ҷадвали 6)

Таҳлили дурнамои солҳои 2023-2022 шаҳодат аз он медиҳад, ки зиёдшавии қарзҳои ипотеки бо асъори хориҷӣ, аз як тараф, ба манфиати ташкилоти қарзии молиявӣ бошад, аз тарафи дигар, мушкилоти ҳавасмандии мардумро дар гирифтани қарз бо асъори хориҷӣ коста мегардонад, зеро сафи қарзгирандагони мушкилситонро дар асоси беқурбшавии асъори милли афзоиш медиҳад.

Масъалаи дигар ин аст, ки дурнамои ҳиссаи қарзҳои ипотеки нисбат ба ММД солҳои 2023-2030 тибқи натиҷаҳои таҳқиқот аз рӯи модели авторегрессионӣ муайян кардаи мо коҳиш меёбад. (Диаграммаи 3.)



Диаграммаи 3. Дурнамои ҳиссаи қарзҳои ипотекии Ҷумҳурии Тоҷикистон нисбат ба ММД (солҳои 2023-2030 бо фоиз)

Манбаъ: Ҳисоби муаллиф аз рӯи модели авторегрессионӣ.

Диаграммаи 3. гувоҳи он аст, ки ҳиссаи қарзҳои ипотеки нисбати ММД солҳои 2023-2030, ки тибқи натиҷаҳои таҳқиқот аз рӯи модели авторегрессионӣ муайян карда шуд, аз 0,22% амалии соли 2022 то ба 0,13% дар дурнамои соли 2030 паст мешавад. Инчунин, тибқи индикаторҳои мақсадноки асосии Стратегияи миллии Рушди Ҷумҳурии Тоҷикистон барои давраи то соли 2030 шумораи аҳолии Ҷумҳурии Тоҷикистон дар соли 2030 ба 11580⁷ ҳазор нафар мерасад, ки ин, бешубҳа дар оянда аз зиёдшавии талаботи аҳоли ба манзили зист дарак медиҳад.

⁷ Стратегияи миллии Рушди Ҷумҳурии Тоҷикистон барои давраи то соли 2030, ш. Душанбе – 2016. – 93с.

Аз ин рӯ, муаллиф пешниҳод менамояд, ки дар Ҷумҳурии Тоҷикистон сиёсати манзил бояд ҳамчун маҷмӯи шаклҳо ва воситаҳои таъсири давлат ба соҳаи манзил бо мақсади ҳалли мушкилоти иҷтимоию иқтисодии давлат, аз ҷумла таъмини аҳолии Ҷумҳурии Тоҷикистон бо манзилҳои арзон ва бароҳат дарк карда шавад. Қарздиҳии ипотека бояд ҳамчун механизми расидан ба ин ҳадаф баррасӣ гардида, афзоиш дода шавад. Ҳамзамон, сиёсати давлатии манзил бояд, пеш аз ҳама, ба ҳалли мушкилоти манзили аҳолии дорои сатҳи миёнаи даромад, инчунин, шахрвандони аз ҷиҳати иҷтимоӣ ғимоянашуда равона карда шавад.

Асосҳои ҳалли ин масъала қадамҳои бунёдии назарияи иқтисодии таносуби талабот ва пешниҳодро, ки бо назардошти қонунҳои иқтисоди бозорӣ баррасӣ шудаанд, ошкор месозанд. Бо назардошти ин, пешниҳод менамоем, ки масъалаҳои зерин дар сиёсати давлатӣ оид ба манзил дида баромада шаванд: 1).Ташкили механизми ҳамгирии субъектҳои бозори қарзҳои ипотекаӣ бо назардошти талабот ба манзил; 2) Ҳавасмандгардонии таъминоти манзил имкон медиҳад, ки ин масъалаҳо дар шароити барои аҳоли қобили қабул ҳал карда шаванд, ки пеш аз ҳама, омилҳои нарх муайян карда мешаванд; 3). Ҳавасмандгардонии талабот ба манзил барои қисми зиёди аҳоли, ки даромадашон ба онҳо имкон намедиҳад масъалаҳои манзилро мустақилона ҳал кунанд.

ХУЛОСАҶО ВА ПЕШНИҶОДҶО

Гузaronидани таҳқиқот дар мавзӯи:«Ташаккули механизми бозори қарзҳои ипотекаӣ дар шароити муосир (дар мисоли Ҷумҳурии Тоҷикистон)» ба мо имконият дод, ки хулосаҳо ва пешниҳодҳои зеринро баён намоем:

Натиҷаҳои асосии илмии диссертатсия

1. Дар натиҷаи таҳқиқот асосҳои назариявии моҳият ва хусусиятҳои иқтисодии қарзи ипотекаӣ, ки дар адабиёти илмӣ мавҷуданд муайян карда шуд, ки на ҳамаи ҷанбаҳои онро фаро мегирад. Бо дарназардошти омӯзишҳои илова карда шуд, ки қарзҳои ипотекаӣ дар шароити иқтисоди бозорӣ яке аз унсурҳои муҳими механизми такрористеҳсол арзёбӣ мегардад. Ба сифати манбаи сармоягузорӣ маҷмӯи сохтмонро ба вучуд оварда, соҳаҳои алоқаманд дар ҷараёни ягонаи сохтан ва фурӯши амволи ғайриманқулро ҷалб намуда, ҳамчун ташаккули самаранокӣ дар рушди иқтисодӣ баромад кунанд. Қарзи ипотека ҳамчун як намуди қарз бо гузоштани гарави амволи ғайриманқул дар асоси таъмини уҳдадорӣ тавассути институтҳои молиявии қарзӣ ба даст овардашуда мебошад. Асоснок карда шуд, ки хусусияти ин намуди гарав дар он аст, ки предмети он ҳамеша амволи ғайриманқул, сохтмони нотамому давомдор ва ё ҳуқуқи ба иҷора додани амволи ғайриманқул маҳсуб меёбад. Амволе, ки онро бе тағйир додани тайиноти он тақсим кардан мумкин нест, қисман ба ипотека дода намешавад, ҷунки амвол ба моликияти муштарак мутааллиқ аст, ипотека танҳо бо розигии ҳамаи моликони дар шакли хаттӣ муқаррар шуда метавонад. [1-М]

2. Бозори қарзҳои ипотекаӣ ва алоқамандии он ба иқтисодиёт омӯхта шуда, равишҳои илмии концептуалии он муайян карда шуд, ки бозори қарздиҳии ипотекаӣ як қисми бозори молия ба ҳисоб рафта, дар он сармояи қарзии бо амволи ғайриманқул таъминшуда аз нав тақсим карда мешавад. Таъкид гардидааст, ки таъсири бозори ипотека ба сектори воқеии иқтисодиёти Ҷумҳурии Тоҷикистон аз ҳисоби маҷмӯи муносибатҳои иқтисодӣ, ки амалҳои субъектҳои асосии бозори ипотекаро ба миён меоранд, сурат мегирад. Инчунин панҷ зинаи бозори қарзҳои ипотекаӣ аз рӯи фаъолият: 1. Бозори манзил; 2.Бозори аввалияи қарзҳои ипотекаӣ; 3.Бозори дуҷумдараҷаи қарзҳои ипотекаӣ; 4.Бозори қоғазҳои қиматноки ипотекаӣ, 5.Бозори суғурта ҷудо карда, шарҳ дода шуданд. Дар заминаи асосҳои илмӣ субъектҳои фаъоли (иштирокчиёни) бозори қарзҳои ипотекаӣ амиқ ва масъалаҳои рушди он дида баромада шуд. [3-М]

3. Омӯзиши таҷрибаи хоричии рушди бозори қарзҳои ипотекаӣ дар шароити муосир ба роҳ монда шуда, асоснок карда шуд, ки миқёси калонтарини қарзҳои ипотекаӣ ба кишварҳои рост меояд, ки дар иқтисодиёти худ низоми самаранокӣ бозтамвилро ташкил кардаанд, пеш аз ҳама, бо ёрии секюритикунонӣ. Ҳар як кишвар дар ин соҳа қонунгузори

мушаххаси худро дорад, ки бештар аз хусусиятҳои низоми ҳуқуқӣ ва иқтисодии он вобаста аст. Инчунин, дар кишварҳои, ки низоми қарздиҳии ипотекаӣ тараққӣ кардааст, давлат ба ташкилотҳои қарздиҳандагон ва қарзгирандагон ҳангоми ташаккули низоми қарздиҳии ипотекаӣ манзил ёрии калон расонидааст. Дар кишварҳои, ки ипотека на камтар аз 5%-и ММД-ро ташкил медиҳад, давлат дар ташаккули он нақши ҳалкунанда бозида, дар марҳалаҳои аввал кумаки нахустин ба қарзгирандагон расонида шудааст. Бо вучуди ин, ташаккули низоми самараноки маблағгузориҳои соҳаи манзили истиқоматӣ аҳамияти аввалиндараҷа дорад ва аксар вақт модели интиҳобкардаи давлат аз як қатор омилҳои сершумор вобаста аст, аз ҷумла: рушди баҳши бонкӣ ва бозори саҳҳомӣ, тафаккури шаҳрвандон, марҳилаи инкишофи соҳаи сохтмон, нишондиҳандаи дараҷаи миёнаи даромади аҳоли, фазои сармоягузориҳои кишвар, вазъи умумии сиёсати иқтисодӣ ва дигар омилҳои иловагӣ. Дар асоси ин омилҳо маҷмӯи тадбирҳо ҷиҳати ҳалли мушкилоти манзили истиқоматӣ шаклҳои дастгирии давлатӣ амалӣ карда мешавад.[4-М]

4. Мақсади асосии рушди қарздиҳии ипотекаӣ, аз як ҷиҳат, беҳгардонии шароити манзили аҳоли ва, аз ҷиҳати дигар, ҳавасмандкунии талабот дар бозорҳои сохтмон ва истеҳсоли масолеҳи сохтмонӣ мебошад. Таҳлилҳои нишон медиҳанд, ки талабот ба ин навъи қарз дар Ҷумҳурии Тоҷикистон зиёд аст. Агар ҷамъи умумии қарздиҳии ипотекаӣ дар соли 2010-ум 11336 ҳазор сомонӣ ва бо пулӣ милли 9553 ҳазор сомонӣ, бо асъори хориҷӣ 1783 ҳазор сомониро ташкил дода бошад, ин нишондиҳандаҳо дар соли 2022-юм 250723,5 ҳазор сомонӣ ва ё ба андозаи 22,1 баробар ва бо пулӣ милли 127849,3 ҳазор сомонӣ ва ё ба андозаи 13,3 баробар, бо асъори хориҷӣ 122874,2 ҳазор сомонӣ ва ё ба андозаи 68,9 баробар зиёд гардидааст. Дар ин давраи таҳлилий мушоҳида мегардад, ки дар бозори қарзҳои ипотекаӣ Ҷумҳурии Тоҷикистон аз ҳама зиёд додани қарзҳо бо асъори хориҷӣ рушд ёфтааст. Дар давоми солҳои 2010-2022 ҳиссаи қарзҳои ипотекаӣ дар ММД аз 0,05% то ба 0,22% дар соли 2022 афзоиш ёфтааст, вале, ин нишондиҳанда нисбат ба сатҳи меъёри ҳадди нгувор, ки Бонки ҷаҳонӣ барои кишварҳо сатҳи миёнаи рушди ин нишондиҳандаро ба 25% дар ММД муқаррар кардааст, баробар нест.[3-М]

5. Таҳлили муқоисавии маълумотҳои омории солҳои 1991 - 2021 нишон медиҳад, ки дар давоми солҳои соҳибистиклолӣ аҳолии Ҷумҳурии Тоҷикистон ба андозаи 1,8 баробар афзоиш ёфтааст. Аз 5505,6 ҳазор нафари соли 1991 то ба 9886,8 ҳазор нафар дар соли 2021 расидааст. Ин шаҳодат аз он медиҳад, ки аҳолии кишвар бо суръати баланд афзоиш ёфта истодааст, бинобар ин, суръати афзоиши истеҳсолот ва ба истифода додани манзилҳои истиқоматӣ низ бояд баланд бошад. Вобаста ба ҳалли ин масъала пешниҳоди: ҳавасмандгардонии сохтмони манзилҳо бо нархҳои дастраси имконишар; мусоидат ба рушди бозори қоғазҳои қиматноки ипотекаӣ ва дигар воситаҳои молиявӣ, кумак дар таъмини қитъаҳои замин барои манзил ё дигар сохтмонҳо бо объектҳои инфрасохтори муҳандисӣ, иҷтимоӣ ва нақлиётӣ, маблағгузориҳои қарзҳои ипотекаӣ бо меъёри имтиёзнок барои қишрҳои алоҳидаи шаҳрвандон муҳим ба назар мерасад.[5-М]

6. Ҳангоми муайян кардани механизми танзими давлатии ташаккули бозори қарзҳои ипотекаӣ дар Ҷумҳурии Тоҷикистон бояд ба назар гирифт, ки дар шароити ташаккул ва рушди муносибатҳои бозорӣ ду шакли ба ҳам мукамал танзим карда шаванд: а). танзими давлатии бозор ҳамчун шартӣ зарурии танзими муносибатҳои молиявӣ ва ташкилӣ; б). худтанзимкунии бозори қарзҳои ипотекаӣ, ки тавассути ҳамкории иштирокчиёни асосӣ ва ҷонибҳои манфиатдори он амалӣ карда мешавад;

7. Сиёсати манзил бояд ҳамчун маҷмӯи шаклҳо ва воситаҳои таъсири давлат ба соҳаи манзил бо мақсади ҳалли мушкилоти иҷтимоӣ иқтисодии давлат, аз ҷумла, таъмини аҳолии Ҷумҳурии Тоҷикистон бо манзилҳои арзон ва бароҳат дарк карда шавад. Қарздиҳии ипотека бояд ҳамчун механизми расидан ба ин ҳадаф баррасӣ карда шавад. Ҳамзамон, сиёсати давлатии манзил бояд, пеш аз ҳама, ба ҳалли мушкилоти манзилии аҳолии дорои сатҳи миёнаи даромад, инчунин, шаҳрвандони аз ҷиҳати иҷтимоӣ ҳимоянашуда равона карда шавад. [6-М]

Тавсияҳо оид ба истифодаи амалии натиҷаҳои таҳқиқот.

1. Самаранокии истифодаи қарзҳои ипотека ва ташаккули бозори он дар Ҷумҳурии Тоҷикистон метавонад ҳамчун ҳавасмандкунии ҷараёни такрористеҳсолӣ дар иқтисодиёт

хизмат кунад: а) ба сифати манбаи сармоягузорӣ маҷмӯи сохтмонро ба вучуд оварда, соҳаҳои алоқаманд дар ҷараёни ягонаи сохтан ва фурӯши амволи ғайриманқулро ҷалб намуда, ҳамчун ташаккули самаранокӣ дар рушди иқтисодӣ баромад кунад; б) дар таҷдиди васеи захираҳои меҳнатӣ таъсир расонида, ба шуғл майл кунонидани захираҳои меҳнатӣ ва истифодаи онҳоро таъмин созад; в) маблағҳои шаҳрвандон ва соҳибкоронро дар гардиши иқтисодии давлат ҷалб намуда, мақсаднокии истифодаи онҳоро таъмин созад; г) мустақамии низоми молиявӣ қарзиро дар сатҳи давлат таъмин намояд; д) ба эҳё ва рушди бахши воқеии иқтисодӣ мусоидат намуда, дар маҷмуъ вазъи иқтисоди миллиро устувор гардонад; Ҷаъолнокии сармоягузорӣ дар иқтисодӣ тавассути ҷалби маблағҳо бо истифодаи механизмҳои ипотека баланд бардорад. Бинобар ин ҷиҳати аз таъсири хавфҳо эмин будан ва риояи қатъии принципҳои он зарурати воқеӣ дорад. [1-М]

2. Дар амал татбиқ намудани сохтори мазмунии қарздиҳии ипотека, ки ҳаракати маблағҳои қарзиро дар бахши воқеии иқтисодӣ инъикос кунад. Ҷаъолкунонии субъектҳои бозори қарзҳои ипотекаӣ, танзими давлатии равандҳои маблағгузори манзил, беҳтаркунонии шароити гуруҳбандии аҳоли ба дараҷаи имконпазири гирифтани қарз. Инчунин, сиёсати манзил бояд принципҳои маблағгузори бучетӣ ва худмаблағгузори бозорро дар бар гирад. [2-М]

3. Барои омӯхтани низоми иштироки давлат дар маблағгузори манзил, баррасии хусусиятҳои он дар робита бо моделҳои классикии умумичаҳонии бозори қарзҳои ипотекаӣ ба монанди давлатҳои ИМА, Британияи Кабир, Олмон, Федератсияи Россия ва бартарияти хусусиятҳои Ҷумҳурии Қазоқистон, Ҷумҳурии Ёзбекистон ва Қирғизистон манфиати илмӣ ва амалӣ дорад. [4-М]

4. Ҷиҳати ҳалли мушкилоти самаранокии такрористеҳсол ва Ҷоидабалхши иқтисодии қарзҳои ипотека андешидани ҷораҳои заруриро муҳим медемон: а), дар Ҷумҳурии Тоҷикистон шароити ҳуқуқӣ, молиявӣ ва ташкилӣ барои ташаккули бозори қарздиҳии ипотекаӣ беҳтар карда шавад; б) низоми бозтамвил таъсис ва инкишоф додашуда, иштирокчиёни он на танҳо сохторҳои давлатӣ, балки сохторҳои дигари тижоратӣ низ бошанд, то ки имконияти қарзгириро дар дохили Ҷумҳурии Тоҷикистон васеъ намоянд; в) дар Ҷаъолияти бозори қарзҳои ипотека ба инфрасохтори таркибии он суғурта диққати авалиндараҷа дода шавад; г) муаммоҳои муосири қарзҳои ипотека ва таъсири паёмдари бӯхронҳо бо нақши пешбарии иштироки давлат дар барномаҳои ипотекаӣ дида баромада шавад. [5-М]

5. Таъмини афзалияти шароити рақобат дар байни ташкилоти қарзии молиявӣ ва муайян кардани рейтинг дар самти самаранокии Ҷаъолият дар бозори қарзҳои ипотека. Афзалияти рақобатии ташкилоти қарзии молиявӣ дар бозори қарздиҳии ипотекаии Ҷумҳурии Тоҷикистон натиҷаҳои мусбӣ меоранд: онҳо ба фарқ кардани маҳсулоти пешниҳодшуда мусоидат мекунанд, онҳоро арзонтар ва барои ҳалли мушкилоти манзил аз ҷониби аҳоли кулайтар мекунанд. [6-М]

6. Барои самтҳои иқтисодии танзим бозори қарзҳои ипотека ин: рушди муҳити бозор, мусоидат ба эҷоди рақобат дар бозор, танзими талабот аз ҷониби аҳоли ба маҳсулоти ипотекаии пешниҳодшуда мебошад. Ба самтҳои ташкилӣ-ҳуқуқии танзими бозори қарзҳои ипотека: иҷзотаномадиҳии ташкилоти тижоратӣ, татбиқи ҷораҳои назорати давлатӣ, кори методологӣ оид ба таҳияи қоидаҳои зарурӣ ва дақиқ аз ҷониби мақомоти дахлдори танзимкунандаи бозори ипотека, тақвияти ҳуқуқҳои ташкилотҳои тижоратӣ барои гарав гузоштани амволи ғайриманқул дохил мешаванд. Дар самти тадбирҳои ташкилӣ ин: пешбурди сиёсати оқилонаи маориф, рушди ҳамгирии иштирокчиёни бозори қарзҳои ипотекаӣ, вусъати ҳамкориҳои байналмилалӣ бо мутахассисони ташкилоти тижоратӣ, ки бо додани қарзи ипотекаӣ машғуланд, омӯхтани имконоти ҳалли мушкилот, роҳҳои ҳалли мушкилоти мавҷудаи бозори қарздиҳии ипотека. [5-М]

7. Ба андешаи мо, заминаи воситаҳои ташаккули бозори қарзҳои ипотекаӣ дар Ҷумҳурии Тоҷикистон ин: а) омӯзиши амиқи равишҳои бучетӣ ва бозорӣ дар рушди қарзҳои ипотекаӣ; б) ҷалби субъектҳои Ҷаъоли бозори қарзҳои ипотекаӣ бо иштироки давлат дар бобати ин масъала таҳияи барномаҳо, лоиҳаҳо ва амалисозии он; в) истифодаи ҳаматарафаи низоми воситаҳои молиявӣ қарзӣ; г) ташаккули модели самаранокии

рушди қарзҳои ипотекӣ; д) ҳавасмандгардонӣ ва дастгирии сохтмони манзил; е) баланд бардоштани дастрасии қарзҳои ипотекӣ бо назардошти ҷалби захираҳои молиявӣ. [6-М]

IV. РҶҲАТИ ҚОРҶОИ АЗ РҶӢИ МАВЗҶИ ДИССЕРТАТСИЯ НАШРГАРДИДА

Мақолаҳое, ки дар нашрияҳои тақризшавандаи Комиссияи олии аттестатсионии назди Президенти Ҷумҳурии Тоҷикистон ба таъб расидаанд:

[1-М] Шафиев Б.З. Таҳқиқи ҷанбаҳои назариявии қарзҳои ипотекӣ дар доираи асосҳои институтсионалӣ» [Матн] / М.Н.Мирсаидов, Б.З.Шафиев // Паёми Донишгоҳи миллии Тоҷикистон (мачаллаи илмӣ). Баҳши илмҳои иҷтимоӣ-иқтисодӣ ва ҷамъиятӣ – Душанбе: «Сино», 2019.-№10. Қисми 2. - С.129-133.

[2-М] Шафиев Б.З. Ипотека ҷун омили тақонбаҳши рушди иқтисодии минтақа [Матн] / Б. З. Шафиев // Паёми Донишгоҳи миллии Тоҷикистон (мачаллаи илмӣ). Баҳши илмҳои иҷтимоӣ-иқтисодӣ ва ҷамъиятӣ – Душанбе: «Сино», 2020.-№7. - С.209-213.

[3-М] Шафиев Б.З. Таҳлили рушди низоми қарзҳои ипотекӣ дар вилояти Хатлон. [Матн] / Б.З.Шафиев // Паёми донишгоҳи давлатии тичорати Тоҷикистон. – Душанбе, 2020, №1(30). - С.162-167.

[4-М] Шафиев Б.З. Бозори қарзҳои ипотекӣ: таҳлили вазъ ва самтҳои ташаккули он дар Ҷумҳурии Тоҷикистон [Матн] / А.Н.Нурализода, Б.З.Шафиев // Баҳши илмҳои иҷтимоӣ-иқтисодӣ ва ҷамъиятӣ – Душанбе: «Сино», 2022.-№9 -С.63-71.

б) Мақолаҳое, ки дар дигар нашрияҳо ба таъб расидаанд:

[5-М] Шафиев Б.З. Ҳавасмандии рафтори ташкилотҳои қарзии молиявӣ дар шароити рақобати бозори қарзҳои ипотека дар Ҷумҳурии Тоҷикистон [Матн] / А.Н.Нурализода, Б. Шафиев // Конференсияи Ҷумҳуриявии илмӣ-назариявӣ дар мавзӯи «Ташаккули баҳши молиявии Ҷумҳурии Тоҷикистон ва нақши он дар рушди устувори иқтисоди миллӣ» Баҳшида ба рузи молиячиён (17.12.2022) – ДДК ба номи А. Рӯдакӣ ш. Душанбе: «Наشريёти муосир», 2022.- сах. 158-167.

[6-М] Шафиев Б.З. Омӯзиши таҷрибаи хориҷии рушди бозори қарзҳои ипотекӣ дар шароити иқтисоди бозоргонӣ. [Матн] / Б. З. Шафиев // Маводи конфронси ҷумҳуриявии илмӣ-амалӣ дар мавзӯи «Вазъи низоми бонкии Ҷумҳурии Тоҷикистон дар давраи пандемияи коронавирус (COVID-19)» (ДДК ба номи А. Рӯдакӣ, 11 декабри соли 2021, шаҳри Кӯлоб) - Душанбе: «Наشريёти муосир », 2021. – С. 226-231.

[7-М] Шафиев Б.З. Хусусиятҳои қарзи ипотекӣ дар Ҷумҳурии Тоҷикистон [Матн] / Б.З. Шафиев // Маводи конференсияи илмӣ-амалии ҷумҳуриявӣ дар мавзӯи «Баҳисобгирии муҳосибӣ, таҳлил ва аудит: вазъи муосир ва дурнамои рушд» (Донишкадаи сайёҳӣ, соҳибкорӣ ва хизмати Тоҷикистон, 31 марти соли 2018, шаҳри Душанбе). - Душанбе, 2018. – С. 206-213.

[8-М] Шафиев Б.З. Вазъи муосири бозори қарзи ипотекӣ дар Ҷумҳурии Тоҷикистон. [Матн] / Б.З. Шафиев // Маводи конференсияи илмӣ-амалии ҷумҳуриявӣ дар мавзӯи «Муаммоҳои асосии молиявӣ-қарзӣ дар Ҷумҳурии Тоҷикистон» (Донишкадаи сайёҳӣ, соҳибкорӣ ва хизмати Тоҷикистон, 7 апрели соли 2018, шаҳри Душанбе). - Душанбе, 2018. – С. 239-242.

[9-М] Шафиев Б.З. Нақш ва аҳамияти лоиҳаҳои сармоягузорӣ дар самаранок истифода бурдани заминҳои кишоварзӣ. [Матн] / З. Худойдодов, Н.Б.Комилов, Б.З. Шафиев // Маводи конференсияи ҷумҳуриявии илмӣ назариявӣ дар мавзӯи «Нақш ва аҳамияти сармоягузорӣ дар рушди иқтисоди миллӣ» (ДДК ба номи А. Рӯдакӣ, 27-28 майи соли 2016, шаҳри Кӯлоб). - Душанбе, 2016. – С.426- 430.

[10-М] Шафиев Б.З. Таҳлили сармоягузорию рушди саноат дар Ҷумҳурии Тоҷикистон. [Матн] / Б.З. Шафиев, Г.Давлатов // Маводи конференсияи ҷумҳуриявии илмӣ назариявӣ дар мавзӯи «Нақш ва аҳамияти сармоягузорӣ дар рушди иқтисоди миллӣ» (ДДК ба номи А. Рӯдакӣ, 27-28 майи соли 2016, шаҳри Кӯлоб). - Душанбе, 2016. – С.483.-487.

[11-М] Шафиев Б.З. Ташаккули иқтисодии инноватсионии мактаби олий дар шароити муосир. [Матн] / Б.З. Шафиев. // Паёми Донишгоҳи давлатии Кӯлоб ба номи Абӯабдуллоҳи Рӯдакӣ (мачаллаи илмӣ). 2(10). Душанбе, «Промэкспо», 2018. – С. 147-154.

[12-М] Шафиев Б.З. Созмони умумичаҳони савдо: масъалаҳои дохилшавӣ ва аҳамияти он барои Тоҷикистон. [Матн] / Мирсаидов М.Н. Б.З. Шафиев. // Паёми Донишгоҳи давлатии Кӯлоб ба номи Абӯабдуллоҳи Рӯдакӣ (маҷаллаи илмӣ). 1(14). Душанбе, «Промэкспо», 2016. – С. 155-161.

**КУЛЯБСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
ИМЕНИ АБУАБДУЛЛО РУДАКИ**

УДК 336.71(575.3)

Ш - 40

На правах рукописи

ШАФИЕВ БАХТИЁР ЗИЁРАТШОЕВИЧ

**ФОРМИРОВАНИЕ РЫНОЧНОГО МЕХАНИЗМА
ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ В СОВРЕМЕННЫХ УСЛОВИЯХ
(НА ПРИМЕРЕ РЕСПУБЛИКИ ТАДЖИКИСТАН)**

АВТОРЕФЕРАТ

диссертации на соискание ученой степени
кандидата экономических наук по специальности
08.00.07 - Финансы, денежные обращения и кредит

ДУШАНБЕ - 2023

Диссертация выполнена на кафедре финансов и кредита Кулябского государственного университета имени Абуабдулло Рудаки

Научный руководитель:

Нурализода Амрулло Назрулло - кандидат экономических наук, доцент, декан финансово-экономического факультета Таджикского государственного финансово-экономического университета.

Официальные оппоненты:

Хикматов Умеджон Сафаралиевич - доктор экономических наук, первый заместитель председателя правления ЗАО «Спитамен Банк».

Курбанова Фируза Алиджоновна - кандидат экономических наук, доцент кафедры банковского дела экономического факультета ГОУ «Худжандский государственный университет имени академика Бободжона Гафурова».

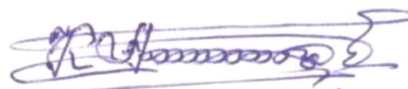
Оппонирующая организация: Таджикский государственный университет комерции

Защита диссертации состоится на заседании диссертационного совета БД. КОА - **003** при Таджикском национальном университете 22 июня 2023 года, в 14:⁰⁰ часов. Адрес: 734025, г. Душанбе, ул. Буни Хисорак, Студенческий городок, учебный корпус 7, ауд. 102, e-mail: **bd.koa-003@mail.ru**, телефон ученого секретаря: (+992) 917-24-24-83

С текстом диссертации и авторефератом можно ознакомиться в научной библиотеке Таджикского национального университета и на его официальном сайте (www.tnu.tj).

Автореферат разослан « _____ » _____ 2023 года.

**Ученый секретарь
Диссертационного совета,
доктор экономических наук, доцент**



Курбанов А.К.

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы исследования. Ипотечный кредит как экономическое явление имеет свою длительную историю и развитие. Финансово-экономические, правовые аспекты и его социальные последствия исследовались зарубежными учеными по-разному, однако это новое явление в научной среде Республики Таджикистан и ученые начали исследовать его в условиях эпохи независимости. Его теоретико-практические аспекты с учетом современных условий мало изучены в Республики Таджикистан. В целях повышения уровня доступности жилья, в частности: «Развитие рынка первичного кредитования жилья, в том числе путем формирования и внесения стандартов жилищного кредитования, мотивирование финансовой и технической стабильности банковской деятельности является одним из основных направлений деятельности в Национальной стратегии развития Республики Таджикистан на период до 2030 года».¹ Стоит отметить, что в Республике Таджикистан основы ипотечного кредитования установлены в соответствии с Законом Республики Таджикистан «Об ипотеке», который был принят 20 марта 2008 года. В настоящее время из общего количества 64 кредитно-финансовых организаций на рынке ипотечных кредитов Республики Таджикистан только 9 кредитно-финансовых организаций участвуют в оказании своих услуг на основании положений законодательства Республики Таджикистан. Общий объем ипотечных кредитов, выданных кредитно-финансовыми организациями Республики Таджикистан в 2022 году составил 250,7 млн. сомони что составляет 1,8% доли кредитного портфеля и 0,22% ВВП, и является крайне низкой долей по сравнению с другими развитыми странами и не может равняться даже с уровнем пороговых значений. Анализ практического сравнения 2022 года с прогнозом 2023-2030 гг., по результатам нашего исследования на основе авторегрессионной модели, показывает, что в перспективе ожидается рост ипотечных кредитов которая достигнет от 103,3% в 2023 году до 120,2% в 2030 году, но доля ипотечных кредитов в ВВП в 2023-2030 гг. снизится с 0,22% в 2022 г. до 0,13% в 2030 году. Численность населения Республики Таджикистан к 2030 году по основным показателям Национальной стратегии развития Республики Таджикистан на период до 2030 года достигнет 11580² тысяч человек, что, несомненно, свидетельствует о повышении спроса населения страны на жилье в будущем. Обеспечение доступа к покупке жилья в соответствии со Стратегией развития строительной сферы Республики Таджикистан на период до 2030 года за счет собственных и заемных средств, увеличение доступности к ипотечным кредитам для определенных групп граждан с использованием существующих механизмов кредитования является одним из ключевых приоритетов в сфере жилищного строительства³.

Диссертационное исследование показывает, что кредитно-финансовые организации в Республике Таджикистан все еще не полностью привлекли внимание населения к получению ипотечных кредитов, так как процентные ставки по кредитам очень высоки, а срок выдачи ипотечных кредитов составляет мало лет. Также этот вид кредита не обеспечивает высокого дохода кредитно-финансовым организациям в современных условиях, и поэтому предлагать им такой кредит не является привлекательным. Опыт зарубежных стран показывает, что ипотечные кредиты предлагаются из дешевых и долгосрочных источников, но, к сожалению, большинство финансовые организации Республики Таджикистан не имеют такой возможности. Рынок ипотечных кредитов также

¹ Национальная стратегия развития Республики Таджикистан на период до 2030 года. Утверждена постановлением Маджлиси намояндагон Маджлиси Оли Республики Таджикистан от 1 декабря 2016 года № 636. Душанбе: ООО «Контраст» - 55с.

² Национальная стратегия развития Республики Таджикистан на период до 2030 года. Утверждена постановлением Маджлиси намояндагон Маджлиси Оли Республики Таджикистан от 1 декабря 2016 года № 636. Душанбе: ООО «Контраст» -93с.

³ Стратегия развития строительной отрасли Республики Таджикистан на период до 2030 года. // Постановление Правительства Республики Таджикистан от «27» апреля 2022 года № 203. -20 с.

малоактивен, а интеграционный механизм и его инфраструктура еще не полностью сформированы.

Следовательно, наличие названных проблем требует необходимость проведения научного исследования, анализа и оценки и раскрытия ключевых направлений формирования рыночного механизма ипотечных кредитов на фоне решения вопросов государственной жилищной политики в Республике Таджикистан, что в целом и определяет актуальность темы исследования.

Степень разработанности научной проблемы. По вопросам теоретических и практических основ ипотечного кредитования, формирования ипотечного рынка, совершенствования механизма и его управления было проведено множество научных исследований. Классические исследования, объясняющие отношение к решению данной проблемы, исследования научных школ: классическая теория политической экономии, неоклассическая экономическая теория, кейнсианская теория, институциональная теория и западные экономисты: Джулия Каган, Кристофер Флейвин, Роберт Костанца, Карл Фольке, Макконнелл К.Р. и другие. Научная проблематика исторических, концептуальных и практических аспектов рынка ипотечного кредитования рассматриваются в фундаментальных исследованиях российских ученых, таких как Езангина И.А., Разумова И.А., Довдиеко И.В., Черняк В.З., Логинов М.П., Анатолий М.Б., Щетинин Ю.В., Новикова С. Ю., Рябченко Л.И., Гришаев С.П., Полтерович В. М., Старков О. Ю., Сатубаева М.С., Силаева О.В., Васьков В.О. и др.

В Республике Таджикистан вопросы ипотечных кредитов также изучались в научных исследованиях отечественных ученых. В этом направлении значительный вклад внесли ученые Назаров Т.Н., Рахимзода Ш.М., Каюмов Н.К., Умаров Х.У., Рахимов Р.К., Курбанов А.К., Хушвахтзода К.Х., Садриддинов Н.Т., Солехзода А.А., Султанов З., Хикматов У.С., Шарипов Б.М., Низамов С.Ф., Улughоджаева Х.Р., Садриддинов У.Н., Наимов Б.К., Нурализода А.Н., Курбанова Ф.А., Халимов Л.М., Далер А., Рахимов Р.Р. и другие.

Независимо от исследований, проводимых этими учеными, некоторые его научные аспекты, в том числе: теоретико-методологические основы рынка ипотечных кредитов в условиях рыночной экономики, оценка состояния структуры рынка ипотечных кредитов в Республики Таджикистан и основные направления совершенствования механизма государственного регулирования формирования рынка ипотечных кредитов в современных условиях требуют новых исследований.

Связь исследования с научными программами (проектами), научными темами. Диссертационное исследование имеет прямое отношение с Законом Республики Таджикистан «Об ипотеке», Законом Республики Таджикистан «О перспективах, концепциях, стратегиях и государственных программах социально-экономического развития Республики Таджикистан», «Национальная стратегия развития Республики Таджикистан на период до 2030 года», долгосрочные цели и приоритеты развития страны, изложенные Президентом страны в его посланиях Маджлиси Оли Республики Таджикистан в 2014-2021 годах, Стратегия развития строительной отрасли Республики Таджикистан на период до 2030 года, Стратегия денежно-кредитной политики Республики Таджикистан на 2021-2025 годы, Инструкция №186 Национального банка Таджикистана «О порядке кредитования и начисления процентов в кредитных организациях» и научной тематике КГУ имени Абуабдулло Рудаки по теоретико-методологическим основам ипотечных кредитов, механизму рынка ипотечных кредитов.

I. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ИССЛЕДОВАНИЯ

Целью исследования является изучение теоретико-методических основ ипотечного кредитования и предложений и рекомендаций по основным направлениям формирования механизма государственного регулирования ипотечного рынка в Республике Таджикистан.

К задачам исследования относятся:

- усиление определённых баз по теоретико-методическим основам ипотечного кредитования и исследования принципов, особенностей и факторов, влияющих на его формирование и развитие;
- выявление составляющих элементов, положений и классификация рынка ипотечных кредитов, раскрытие его взаимосвязи с реальным сектором экономики Республики Таджикистан с учетом опыта развитых зарубежных стран;
- анализ и оценка состояния и тенденций развития рынка ипотечного кредитования во взаимосвязи с формированием и развитием компонентов его инфраструктуры в условиях Республики Таджикистан;
- разработка предложений и рекомендаций по способам стимулирования поведения кредитно-финансовых организаций в условиях конкуренции на рынке ипотечных кредитов Республики Таджикистан;
- представление основных направлений по совершенствованию механизма государственного регулирования формирования рынка ипотечного кредитования в Республике Таджикистан;
- перспективы развития ипотечного кредитования на фоне решения проблем государственной жилищной политики в Республике Таджикистан.

Объектом исследования являются активные субъекты (участники) рынка ипотечного кредитования в Республике Таджикистан.

Темой (предметом) исследования является совокупность экономических отношений и процессов по формированию механизма рынка ипотечных кредитов в Республике Таджикистан.

Гипотеза исследования. В качестве исходной научной гипотезы исследования было предложено положение о том, что целевое использование ипотечных кредитов может служить стимулом процесса воспроизводства в экономике, содействовать формированию механизма государственного регулирования данного рынка в решении проблем населения страны в сфере жилья, что предусмотрено в рамках долгосрочных целей и приоритетов развития страны Национальной стратегией развития Республики Таджикистан на период до 2030 года.

Теоретико-методологические основы исследования. Теоретической основой исследования являются труды представителей научных школ экономики, исследования отечественных и зарубежных ученых в направлении ипотечного кредитования, формирования рыночного механизма ипотечного кредита в системе кредитно-финансовых отношений, нормативно-правовые базы, законодательные акты банковской системы Республики Таджикистан (законы, постановления и распоряжения главы Национального банка Таджикистана и законодательство органов государственной власти). Изложение рассмотренных нами в диссертации методов и теоретических положений основано на уровне достижений экономической науки, которые нашли отражение в научных исследованиях зарубежных и отечественных ученых. В диссертации также используются общенаучные методологии, такие как синтез, индукция и дедукция, методы сравнительного анализа, математическое моделирование, статистика и графические изображения и др. Использование указанных методов обеспечило эффективность и обоснованность результатов, выводов и научных предложений.

Информационная база. Источниками основных информации и экспериментального исследования выступают нормативно-правовые документы Республики Таджикистан, постановления Правительства Республики Таджикистан, акты Национального банка Таджикистана и других банков и кредитно-финансовых организаций, официальные материалы Агентства по статистике при Президенте Республики Таджикистан, а также информации Министерства экономического развития и торговли при Правительстве Республики Таджикистан, годовые отчеты государственных органов и кредитно-финансовых организаций.

Базой исследования являются статистические сборники Агентства по статистике при Президенте Республики Таджикистан, Бюллетень банковской статистики Национального банка Таджикистана, годовой отчет Национального банка Таджикистана, нормативно-правовые акты Правительства Республики Таджикистан, в том числе информационно-аналитические материалы, официальные документы, отчеты кредитно-финансовых организаций, статьи по актуальным вопросам банковской сферы и ипотечного кредитования, нормативно-правовые документы и методические документы, докторские диссертации и кандидатские диссертации по изучаемым вопросам и аналогичные доклады о практической работе автора по ипотечным кредитам.

Диссертация выполнена на базе кафедры финансов и кредита финансово-экономического факультета Кулябского государственного университета имени Абуабдулло Рудаки в период 2014-2022 гг.

Научная новизна исследования проявляется в изучении теоретических аспектов и обосновании научных предложений по направлениям формирования механизма рынка ипотечных кредитов в Республике Таджикистан состоящих из следующих частей:

➤ на основе изучения научных теорий, мнений экспертов и нормативно-правовых актов определена сущность ипотечного кредита, а также авторская трактовка в новом контексте как движение заемного капитала, вид кредита с задатком недвижимого имущества для обеспечения обязательства через кредитно-финансовые учреждения, финансовый инструмент инвестирования для жилья, целевые направления государственных средств через ипотечный механизм и как экономический институт рассматриваются как специфический способ обеспечения задач хозяйствующих субъектов, особый вид договора, формой документа которого является задаток, действует по установленным условиям сделки между кредитором и заемщиком, представлена и имеет целью развитие ипотечного кредитования, приведен мировой опыт ипотечных кредитов с разнообразными формами погашения, принципы по ипотечным кредитам, основные виды рисков при ипотечном кредитовании, обосновано использование ипотечных кредитов по его целевым назначениям;

➤ детали элементов и правил рынка ипотечных кредитов были разъяснены участниками и основными институтами, классификация рыночной системы ипотечных кредитов была рассмотрена с научной точки зрения, раскрыты и описаны структура рынка ипотечного кредитования и его регулирование органами государственной власти, а также практический опыт развития рынка ипотечного кредитования развитых зарубежных стран: США, Германии, Великобритании и Российской Федерации, а также рекомендованы приоритетные особенности Республики Казахстан, Узбекистана и Кыргызстана;

➤ проанализировано текущее состояние рынка ипотечных кредитов в Республике Таджикистан, посредством корреляционного анализа проведенного автором определена взаимосвязь между факторами, влияющими на объемы ипотечных кредитов, показаны сильные и слабые стороны, возможности и риски ипотечного кредитования с использованием метода SWOT – анализа, дана оценка инфраструктуре рынка ипотечных кредитов, выявлены проблемы поиска жилья и потребности на ипотечные кредиты в Республике Таджикистан;

➤ разработаны и предложены основные пути мотивации поведения кредитно-финансовых организаций в условиях конкуренции на рынке ипотечного кредитования в Республике Таджикистан и доказано, что на сегодняшний день рынок ипотечной кредитоспособности в Республике Таджикистан все еще находится на стадии формирования. Предложение совершенствования законодательной базы, мобилизации необходимых ресурсов, государственной поддержки введения налоговых льгот, стимулирования реализации инновационных идей на практике, создания конкурентной рыночной атмосферы для развития и улучшения рынка услуг банковских систем в

интересах заемщиков, а также интеграция кредитно-финансовых организаций, способствует обеспечить их стабильность и конкурентоспособность;

➤ предлагается план совершенствования механизма государственного регулирования формирования рынка ипотечного кредитования в части экономического и организационно-правового направлений, а также определена структура формирования функций ипотечного кредитования в последовательной реализации их приоритетности в Республике Таджикистан;

➤ с помощью авторегрессионной модели спрогнозированы перспективы развития ипотечного кредитования на фоне решения проблем государственной жилищной политики на период до 2030 г., при этом признано важным считать ипотечное кредитование как механизма решения проблем в жилищных вопросах. Государственная жилищная политика решение жилищных проблем всегда ставить на первый план в вопросе поддержки населения со средним уровнем доходов и социально незащищенных граждан, и основой ее формирования должны быть:., всестороннее участие государства в решении вопросов касающихся этих проблем, изучение бюджетного и рыночного подходов в развитии ипотечного кредитования целостное использование системы кредитно-финансовых инструментов.

Основные положения диссертации, выносимые на защиту:

➤ разъяснение сущности, принципов и особенностей ипотечного кредита как механизма планирования ссудного капитала и формы кредита с залогом недвижимого имущества и эффективности привлечения средств в новых условиях;

➤ определение научной основы рынка ипотечного кредитования и его влияния на реальный сектор экономики как значимых возможностей для инвестиций и воспроизводства с учетом изучения зарубежного опыта развитых стран в направлении развития передовых рынков ипотечного кредитования;

➤ рассмотрение оценки рынка ипотечного кредитования в Республике Таджикистан с учетом текущего состояния ипотечного кредитования, демографических условий и жилищного строительства в период перехода к системе рыночной экономики;

➤ определение путей стимулирования поведения кредитно-финансовых организаций в условиях конкуренции на рынке ипотечного кредитования;

➤ представление основных направлений совершенствования механизма государственного регулирования формирования рынка ипотечных кредитов в Республике Таджикистан;

➤ разработка перспектив развития ипотечного кредитования и с учетом этого продвижение государственной жилищной политики в Республике Таджикистан.

Теоретическая и практическая значимость исследования заключается в том, что выводы и предложения, изложенные в диссертации, способствуют совершенствованию теоретико-методологических знаний в процессе формирования и анализа механизмов формирования рынка ипотечных кредитов, ряд предложений, изложенных в диссертации, могут найти свое практическое применение в системе управления отраслью, а также в деятельности кредитно-финансовых организаций и Национального банка Таджикистана с учетом интересов народного хозяйства. Представленные научные результаты, выводы и рекомендации диссертации могут быть использованы в направлении формирования рыночного механизма ипотечных кредитов в Республике Таджикистан. Также основные методические и практические рекомендации, решение организационно-экономических вопросов позволяют поднять вопросы поиска жилья и развития ипотечных кредитов в Республике Таджикистан на более высокий уровень.

Степень достоверности результатов исследования. Достоверность и точность научных положений, выводов и практических рекомендаций исследования обеспечены путем полного анализа работ автора по исследуемой теме, материалов специальных

журналов в области финансов и кредита, а также данных кредитно-финансовых организаций, результатов опроса руководителей кредитно-финансовых организаций и специалистов отрасли, а также правильное использование системных методов решения поставленной задачи. Выводы и рекомендации, основанные на научном анализе результатов теоретического и практического исследования, согласованы с целями и задачами исследования.

Соответствие диссертации паспорту научной специальности. Тема диссертации соответствует следующим пунктам паспорта перечня специальностей ВАК при Президенте Республики Таджикистан по специальности 08.00.07 – финансы, денежные обращения и кредит: 9.1 Теория, методология, концепции и основные принципы кредитных отношений как аспекты возникновения кредитной системы; 9.3. Развитие инфраструктуры современных кредитных отношений, формы и методы кредитования; 9.5 Структура и оптимизация рынка кредитного капитала; 9.6 Закономерности и тенденции развития кредитной сферы; 9.7. Эволюция кредитных отношений; закономерность и современные тенденции развития, взаимоотношения кредитно-денежного оборота, финансов, финансового рынка, усиление влияния кредита на производство и продажу общественных продуктов; 10.1. Формирование банковской системы и ее инфраструктуры в условиях рыночной экономики; 10.4. Проблемы обеспечения сбалансированности банковской политики в процессе инвестирования, кредитования и формирования банковских обязательств вокруг всех источников и ресурсов; 11.8. Государственное регулирование финансово-кредитных организаций; 11.5. Приоритет современной денежно-кредитной политики и реакция реального сектора на ее реализацию.

Личный вклад соискателя в исследовательскую степень. Все этапы реализации плана научной работы, в частности, выбор и разработка темы, ее обоснование и актуальность, поставленная цель и выполнение ее задач, осуществлялись при непосредственном участии самого автора. Положения методического и практического характера работы разработанная в ходе исследования, использовалась в процессе создания инноваций. Также в процессе обучения финансово-экономического факультета и факультета экономики и управления Кулябского государственного университета имени Абуабдулло Рудаки они применялись при чтении лекций и проведении практических занятий по предметам «Теория финансов», «Финансы и кредит» и «Деньги, Кредит, Банк». Отдельные результаты исследований кандидатской диссертации могут быть широко использованы в области разработки стратегических программ и реализации перспектив денежно-кредитной политики.

Апробация и внедрение результатов диссертации. Основное содержание диссертации представлено автором в научных журналах и материалах научно-практических научных конференций Национального университета Таджикистана, Института туризма, предпринимательства и сервиса Таджикистана, Государственного университета коммерции Таджикистана, Государственного университета Финансов и экономики Таджикистана, Кулябского государственного университета имени Абуабдуллоха Рудаки посредством статей и докладов были опубликованы и обсуждены и получили положительные оценки, которые были утверждены исполнительными документами.

Публикации по теме диссертации. По теме диссертации опубликовано 11 научных статей с указанием 4,6 печатных экземпляров, в том числе 4 статьи опубликованы в научных изданиях, рекомендованных Высшей аттестационной комиссией при Президенте Республики Таджикистан.

Структура и объем диссертации. Диссертация состоит из введения, трех глав, заключения, списка использованной литературы. Диссертация представлена в объеме 189 страниц компьютерного текста. В диссертации содержится 15 таблиц, 12 рисунков и 9 диаграмм, а список использованной литературы включает 165 источников.

В заключении и предложениях представлены основные результаты диссертационного исследования, а также рекомендации имеющие теоретическое и практическое значение.

II. ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ ДИССЕРТАЦИИ

Во введении диссертации обосновывается и описывается важность темы исследования, определяются цели и задачи, объект и предмет исследования, кратко поясняются научные инновации и практическая значимость полученных результатов.

В первой главе диссертации «Теоретико-методологические основы ипотечного кредитования в условиях рыночной экономики» исследование научных теорий, сущность и особенности ипотечных кредитов в условиях рыночной экономики, рынок ипотечных кредитов и его влияния на реальный сектор экономики Республики Таджикистан, изучение зарубежного опыта формирования рынка ипотечного кредитования исследуется в современных условиях.

Учитывая важность изучения теоретических аспектов ипотечного кредитования в современных условиях, проведение исследований в этом направлении считаем главным условием. Ипотечные кредиты в условиях рыночной экономики считаются одним из важных элементов воспроизводственного механизма. Ипотечное кредитование как экономическое явление имеет свою долгую историю и развитие. Его экономико-финансовые, правовые и социальные аспекты по-разному изучались зарубежными учеными, но в научной среде Республики Таджикистан это новое явление, и ученые начали наблюдать за ним в условиях рыночной экономики в годы независимости. Его теоретико-практические аспекты с учетом современных условий мало изучены в Республике Таджикистан. Ипотека берет свое происхождение от греческого слова *hypoteka*, а его этимологическое значение — столб, подпорка или подставка, история которых связана с возникновением частной собственности на землю и кредитных отношений. Термин «ипотека» впервые был использован в Греции в VI веке до нашей эры. Вводителем этого слова является политолог, законодатель Архонт Солон. В то время смысл ипотеки заключался в гарантии ответственности должника перед кредиторами землевладельца.¹

По итогам изучения научных теорий, экспертных заключений и на основании рассмотрения нормативно-правовых документов можно сделать вывод, что на наш взгляд, сущность ипотеки как движения ссудного капитала, вид ссуды с залогом недвижимого имущества на основе обеспечения обязательства через кредитно-финансовые организации, финансовый инструмент жилищного инвестирования, считаясь специфическим способом обеспечения функций хозяйствующих субъектов и может пониматься как особый вид договора, формой документа которого является залог, устанавливающий условия сделки между кредитором и заемщиком. Ипотечное кредитование состоит из пяти основных принципов. (Рис. 1)



¹ Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. Т. 2. – М.: Статут, 2005. – 23 (527)с.

Рисунок 1. - Принципы ипотечных кредитов. **Источник:** составлено автором.

Реализация этих принципов показывает результат эффективности ипотечной кредитной деятельности. Но, как и любая другая банковская операция, ипотечные кредиты имеют свои риски. (Рис. 2).



Рисунок 2. Основные виды рисков при ипотечном кредитовании.

Источник: составлено автором.

На рисунке 2 показано, что в ипотечном кредитовании существует три типа рисков: кредиторские риски, инвесторские риски и риски заемщика. Также наряду с этим в ипотечном кредитовании может возникнуть два вида рисков. Это общие и индивидуальные риски. Общие риски носят характер воздействия на всех субъектов рынка ипотечных кредитов, но индивидуальные риски относятся каждому субъекту.

Поэтому для того, чтобы обезопасить себя от воздействия рисков и развивать ипотечное кредитование, возникает необходимость организовать воспроизводство объектов ипотеки. Содержание воспроизводства объектов ипотеки зависит от стабильного обеспечения и всесторонней поддержки отношений субъектов различных секторов рынка ипотечных кредитов. Например: строительные и страховые организации, инвестиционные институты, домашние хозяйства (население) и другие. Ипотечный механизм подразумевается как институциональный инструмент активизации и перераспределения инвестиций между отраслями экономики. Изучение и обзор рынка ипотечных кредитов показывает, что влияние рынка ипотечных кредитов на реальный сектор экономики страны происходит за счет совокупности экономических отношений, обуславливающих действия основных субъектов рынка ипотечных кредитов. (Рис. 3.)

Внедрение преимуществ опыта изучаемых стран (таблица 1.) в Республике Таджикистан способствует формированию рынка ипотечных кредитов и развитию экономики. Его реализация может привести к запуску вторичного рынка ипотечных кредитов, увеличению количества кредиторов, снижению риска и процентной ставки при увеличении срока ипотечных кредитов в Республике Таджикистан. Кроме того, внедрение данных практик послужит своеобразным двигателем процесса совершенствования законодательства и стабилизации экономики страны.

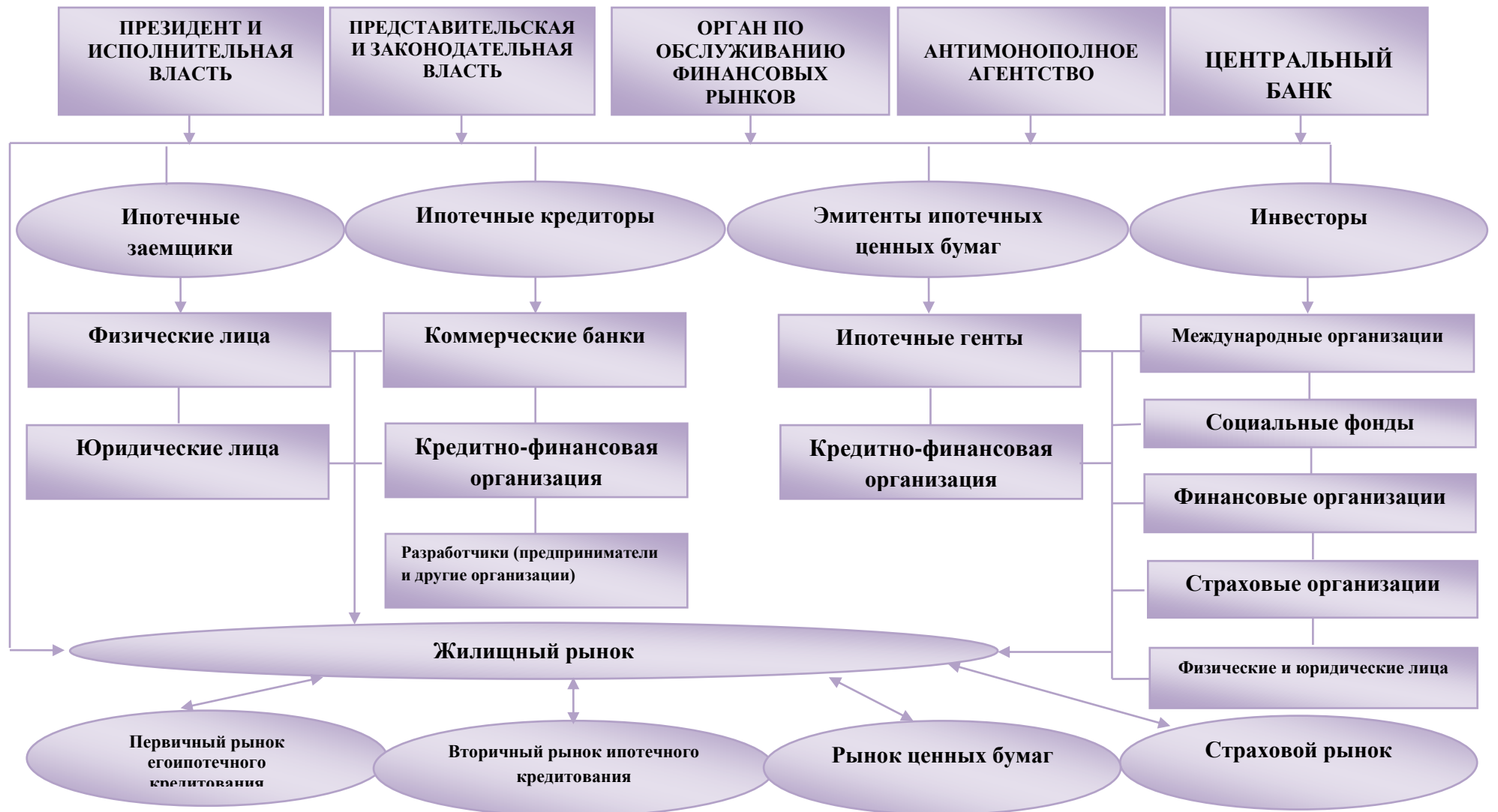


Рисунок 3. Структура рынка ипотечных кредитов и его регулирование органами власти.

Источник: составлено автором на основе научных исследований

После изучения опыта зарубежных стран в развитии рынка опережающего ипотечного кредитования, мы рекомендуем их предпочтительные применимые особенности для Республики Таджикистан. (Таблица 1).

Таблица 1.- Предпочтительные применимые особенности опыта развития рынка ипотечных кредитов зарубежных стран для Республики Таджикистан

Зарубежные страны	Предпочтительные применимые особенности опыта развития рынка ипотечных кредитов
США	Развитие рынка ипотечного кредитования путем предоставления государством определенных налоговых льгот, повышения доступности фондов социального кредита и страхования депозитов. Формирование регулируемых государством источников финансирования ипотечных кредитов, максимально независимых в зависимости от экономической ситуации в стране. Исходя из принципов взаимоотношений Центрального банка с коммерческими банками, заключается, с одной стороны, в оказании помощи депозитным учреждениям в развитии ипотечного кредитования, а с другой стороны, в установлении жесткого контроля за их деятельностью. Развитие модели двухуровневого рынка ипотечного кредитования и формирование его институциональных основ.
Федеративная Германия	Классической формой договорных вкладов является создание сберегательных касс. Организация специальной сети ипотечных банков. Ипотечное кредитование основано на широкой сети кадастровых служб, которые занимаются описанием и оформлением всех земельных участков по определенным критериям.
Великобритания	Успешная система строительных организаций. В результате либерализации банковского законодательства наладилась эффективная интеграция деятельности строительных компаний с деятельностью коммерческих банков. При расчете доступности ипотеки британские кредиторы учитывают следующую информацию: доход человека, основные расходы, дискреционные расходы, будущие процентные ставки, сумму депозита, возраст человека, статус кредитного рейтинга человека и т. д. Во Великобритании ипотечные кредиты выдаются в национальной валюте – британских фунтах стерлингов, при этом сумма кредита может покрывать до 70% стоимости приобретаемой недвижимости. Срок ипотеки, как правило, от 5 до 35 лет, но возможно рефинансирование и его досрочное погашение.
Российская Федерация	Программы поддержки ипотечных кредитов путем секьюритизации портфеля ипотечных кредитов. Организация государством благоприятного климата для ипотечных кредитов. Сложившаяся структура рынка ипотечных кредитов (ипотечные кредиты на покупку жилья на первичном рынке и на покупку жилья на вторичном рынке).
Республика Узбекистан	Разработка и реализация «Программы развития ипотеки», в том числе создание государственных структур (компаний) для рефинансирования ипотечных кредитов. Установление требований к банкам и требований к заемщикам с учетом особенностей банковской системы.
Республика Казахстан	Внедрение системы жилищного кредитования с учетом западного ноу-хау - двухуровневой структуры кредитного рынка. Благодаря этому банки собирают «долгие» целевые ипотечные деньги на фондовом рынке и имеют возможность выдавать как «долгие» кредиты, так и «льготные» жилищные кредиты (с низкими процентными ставками).
Республика Кыргызстан	Основной источник финансирования ипотечных кредитов осуществляется из республиканского бюджета. С учетом мирового опыта в целях обеспечения большего охвата населения и снижения затрат создан основной оператор реализации государственной жилищной программы – ОАО «Государственная ипотечная компания»

Источник: составлено автором на основе научных исследований.

Во второй главе кандидатской диссертации «Анализ состояния рынка ипотечных кредитов в Республике Таджикистан» проанализирована и оценена ситуация с ипотечным кредитованием в Республике Таджикистан, инфраструктура рынка ипотечных кредитов в Республике Таджикистан, вопросы поиска жилья и спрос на ипотечные кредиты в Республике Таджикистан.

В Республике Таджикистан ипотечное кредитование осуществляется через кредитно-финансовые организации, входящие в банковскую систему. Из общего числа 64 кредитно-финансовых организаций в настоящее время, по имеющимся у нас информации, только 9 кредитно-финансовых организаций участвуют на рынке ипотечных кредитов Республики Таджикистан, предлагая свои услуги на основании положений законодательства Республики Таджикистан. (Таблица 2.)

Таблица 2. - Предложение ипотечных кредитов со стороны кредитно-финансовых организаций в Республике Таджикистан

кредитно-финансовые организации	Годовая процентная ставка	Срок погашения ипотечного кредита	Сумма денег в национальной и иностранной валюте
ЗАО «Первый микрофинансовый Банк». Жилищный кредит.	22% (сомони)	120 (сомони) 96 месяцев (долл США)	До 50 000 дол. США эквивалент в сом.
ЗАО «Спитамен Банк». Ипотека	15% от компаний-партнеров 12% (долл. США)	от 3 то 120 месяцев	От 1 000 до 150 000 долларов США
ОАО «Алиф Банк». Дом в кредит.	32% (сомони), 16% (долларов США)	48 мес (сом.), 84 мес (долл. США)	До 500 000 сомони или 50 000 долларов США
ОАО «Банк Эсхата». «Жилищный кредит».	26 %	120 месяцев	От 10 000 до 350 000 сом.
ЗАО Банк «Арванд». Жилищный кредит «Имарат»	28%	120 месяцев	От 10 000 до 200 000 сомони.
«ИМОН ИНТЕРНЕСНЛ». Кредит «Жилье на покупку дома».	25%	от 60 до 120 мес	От 10,000 до 200,000 сомони
ГСБ РТ «Амонатбанк». Ипотечные кредиты.	22%	до 120 мес	от 100 000 до 1 500 000 сомони
ОАО «Тавхидбанк». Мурабаха – жильё.	Аннуитет - 21% (сомони); зафиксированный - 11,9% (сомони). Аннуитет -11% (долларов США); зафиксированный - 6,2% (долл.США).	В сомони 36 мес и в долларах США 132 месяцем	От 1 000 до 100 000 долларов США эквивалент сомони
ЗАО МДКО «Хумо» Жилищный кредит.	30% годовых в сомони или 18% годовых в долларах США;	до 60 мес;	От 40 000 до 250 000 сомони или эквивалент в долларах США;

Источник: поиск данных и составление таблицы автором на основе официальных сайтов кредитно-финансовых организаций.

Таблица 2. Свидетельствует малочисленность участников кредитно-финансовых организаций Республики Таджикистан на рынке ипотечных кредитов, что вызывает беспокойство. Только 14,1% от общей средней доли 100% кредитно -финансовых организаций Республики Таджикистан занимаются предоставлением ипотечных кредитов. Также, по сравнению с зарубежными финансовыми учреждениями, ипотечные кредиты в Республике Таджикистан имеют высокую процентную ставку и короткий срок, а также

показывают низкий уровень обслуживания в направлении предоставления ипотечных кредитов.

Тенденции развития ипотечного кредитования кредитно-финансовыми организациями Республики Таджикистан за 2010-2021 годы представлены в виде диаграммы. (Диаграмма 1).

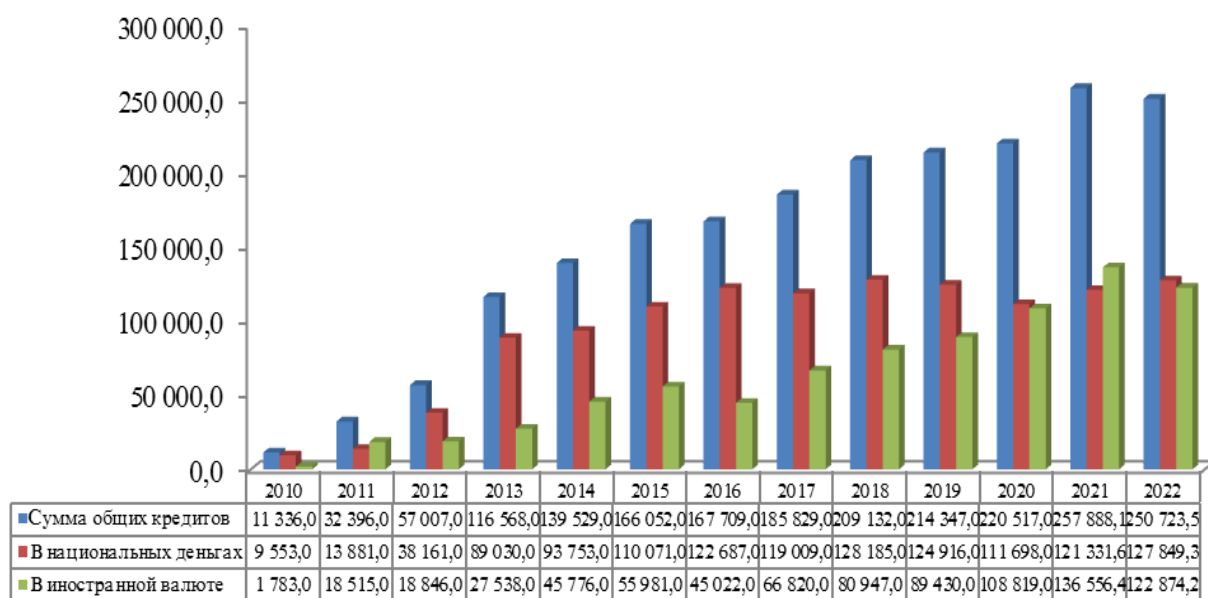


Диаграмма 1. - Тенденции развития ипотечного кредитования по расчетам банковской системы Республики Таджикистан (2010-2022 гг., тыс. сомони, остаток на конец периода).

Источник: Национальный банк Таджикистана.//Бюллетень банковской статистики: 2012.12(209).-43-44с., 2018.12(281).-36-37с., 2019.12(293).-39-40с., 2020.12(305).35-36, 2021.12(316).-65-66с, 2022.12(329).-66-67.

По данным данной диаграммы видно, что ипотечное кредитование в Республике Таджикистан развивается с 2010 года. Анализ показывает, что спрос на этот вид кредита высок в Республике Таджикистан. Если общая сумма ипотечного кредитования в 2010 году составила 11336 тысяч сомони, а в национальных деньгах 9553 тысячи сомони, а в иностранной валюте 1783 тысячи сомони, данные показатели в 2022 году составляют 250723,5 тыс. сомони или равны 22,1 и в национальной валюте 127849,3 тыс. сомони или равны 13,3, в иностранной валюте 122874,2 тыс. сомони или равны и увеличились в 68,9 раза. В данный аналитический период можно отметить, что на рынке ипотечных кредитов Республики Таджикистан наибольшее развитие получили кредиты в иностранной валюте.

Доля ипотечных кредитов в классификации кредитного портфеля по расчетам банковской системы Республики Таджикистан в 2010 году составила 0,30%, а в 2022 году была увеличена до 1,8%. Но, к сожалению, по сравнению с другими показателями, в том числе с государственными предприятиями, частными предприятиями, физическими лицами и предпринимателями, он крайне низок.

С целью определения основных факторов развития ипотечного кредитования в Республике Таджикистан автором был проведен корреляционный анализ. Для определения основных факторов используются следующие показатели: были отобраны суммы ипотечных кредитов, остаток депозитов в КФО, активы КФО, объем кредитного

портфеля, банковские резервы, капитал КФО, денежные доходы населения. Результат корреляционного анализа представлен в табл. 3.

Таблица 3. - Результат корреляционного анализа основных факторов развития ипотечного кредитования в Республике Таджикистан

	Объем ипотечных кредитов	Остаток депозитов в КФО	Активы КФО	Объем кредитного портфеля	Банковские резервы	Капитал КФО	Денежные доходы населения
Сумма ипотечных кредитов	1						
Остаток депозитов в КФО	0,938	1					
Активы КФО	0,975	0,972	1				
Размер кредитного портфеля	0,925	0,914	0,915	1			
Банковские резервы	0,722	0,887	0,755	0,755	1		
Капитал КФО	0,850	0,840	0,884	0,678	0,633	1	
Денежные доходы населения	0,853	0,934	0,906	0,608	0,825	0,771	1

Источник: Результат работы автора на основе корреляционной модели по показателям.

Из результатов корреляционного анализа видно, что между факторами размера кредитного портфеля и денежными доходами населения не существует коллинеарной зависимости. ($r_{РКП,ДДН} = 0,608$). В свою очередь, существует высокая корреляция между основным показателем (ОИК) и факторами размера кредитного портфеля и денежных доходов населения:

$$r_{РКП,ОИК} = 0,925, r_{ДДН,ОИК} = 0,853.$$

На основе информации табл. 4 и применения в процессе исследования эконометрических методов была разработана регрессионная модель оценки суммы ипотечных кредитов, которая имеет следующий вид:

$$ОИК = 0,0125 \cdot РКП + 0,0013 \cdot ДДН \quad (2)$$

$$R^2 = 0,974$$

Из результата коэффициента детерминации (R^2) видно, что разработанная регрессионная модель является качественной, и ее использование при анализе целесообразно.

При использовании регрессионной модели для оценки суммы ипотечных кредитов можно прийти к следующему выводу: при увеличении объема кредитного портфеля на одну единицу при неизменности денежных доходов населения объем ипотечных кредитов увеличивается в среднем на 0,0125 единицы. Также при увеличении денежных доходов населения на одну единицу и неизменном размере кредитного портфеля сумма ипотечных кредитов увеличивается в среднем на 0,0013 единицы.

В целом по результатам анализа ситуация с ипотечным кредитованием в Республике Таджикистан существуют определенные проблемы, которые сдерживают развитие рынка ипотечного кредитования. Мы предлагаем это в виде плана SWOT – анализа ипотечного кредитования в Республике Таджикистан, который состоит из слабых и сильных сторон, возможностей и угроз. (Рис. 4).

**Рисунок 4. План SWOT – анализ ситуации
ипотечного кредитования в Республике Таджикистан**

Сильные стороны (S)	Слабые стороны (W)
<ol style="list-style-type: none"> 1. Спокойная политическая обстановка, благоприятные условия работы и наличие оснований для развития рынка ипотечного кредитования; 2. Самостоятельность свободы деятельности в кредитно-финансовой системе и ипотечном бизнесе; 3. Естественный прирост населения, наличие спроса на ипотечные кредиты; 4. Развитие ипотечных кредитов через исламскую банковскую систему; 5. Развитие рынка жилья; 6. Дешевая рабочая сила на рынке деятельности; 7. Благоприятные условия для формирования вторичного рынка ипотечных кредитов; 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Низкий уровень доходов большинства населения, особенно по сравнению с первоначальной стоимостью недвижимости (жилья); 2. Отсутствие специальных государственных программ по ипотеке и соответствующей нормативно-правовой базы; 3. Высокая процентная ставка по ипотечным кредитам и короткие сроки погашения; 4. Нехватка специалистов для работы в ипотечном бизнесе; 5. Отсутствие заемного капитала и недостаточное привлечение депозитов физических лиц; 6. Отсутствие активности кредитно-финансовых организаций в направлении предоставления ипотечных кредитов; 7. Низкая доля ипотечных кредитов по сравнению с ВВП.
Возможность (O)	Риски (T)
<ol style="list-style-type: none"> 1. Эффективные сотрудничества с международными инвестиционными организациями с целью привлечения финансирования; 2. Государство может реализовать больше социальных программ, используя ипотечные кредиты; 3. Подготовка специалистов по международным стандартам; 4. Развитие основной формы региональной ипотеки; 5. Организация новой бизнес-возможности для управления финансовыми потоками. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Нестабильность экономической и финансовой ситуации на кредитном рынке; 2. Высокий уровень налоговой нагрузки на физических и юридических лиц; 3. Высокая стоимость дополнительных (надбавок) расходов при осуществлении кредитных отношений с недвижимостью; 4. Неэффективность страховых компаний в решении вопросов страхования ипотечных кредитов и рынка жилья; 5. Ограниченная рыночная активность в кредитно-финансовой и в системе бизнеса жильем.

Источник: составлено автором на основе исследования и анализа темы диссертации.

В результате SWOT-анализа были выявлены благоприятные и неблагоприятные факторы, которые могут повлиять на развитие ипотечного кредитования («возможности» и «угрозы») в Республике Таджикистан. SWOT-анализ показывает, что при улучшении условий в Республике Таджикистан усилия должны быть направлены на эффективное использование преимуществ и устранение так называемых слабых сторон, характерных для нашей республики. Достигнутые результаты и сложившаяся ситуация вызывают необходимость определения новых целей, задач и направлений политики Республики Таджикистан, которые направлены на устранение диспропорций на рынке ипотечного кредитования и удовлетворение потребностей различных групп населения жильем, в том числе государственном. SWOT-анализ показывает, что работа с разными группами заемщиков, разработка и реализация разных форм залога имеет много аспектов и открывает новые возможности для участников этого рынка (в том числе и для государства). По сути, большинство проблем системы ипотечного кредитования в Республике Таджикистан связаны с несовершенством нормативно-правовой базы

кредитной системы. Республика Таджикистан может обеспечить развитие рынка ипотечного кредитования за счет принятия социальных программ и комплексных законодательных актов.

Инфраструктура рынка ипотечного кредитования в Республике Таджикистан представлена следующим образом: рынок жилья, страховой рынок и органы регулирования их деятельности. Нами предлагается инфраструктурный план рынка ипотечных кредитов в Республике Таджикистан на рисунке 5. (Рисунок 5).

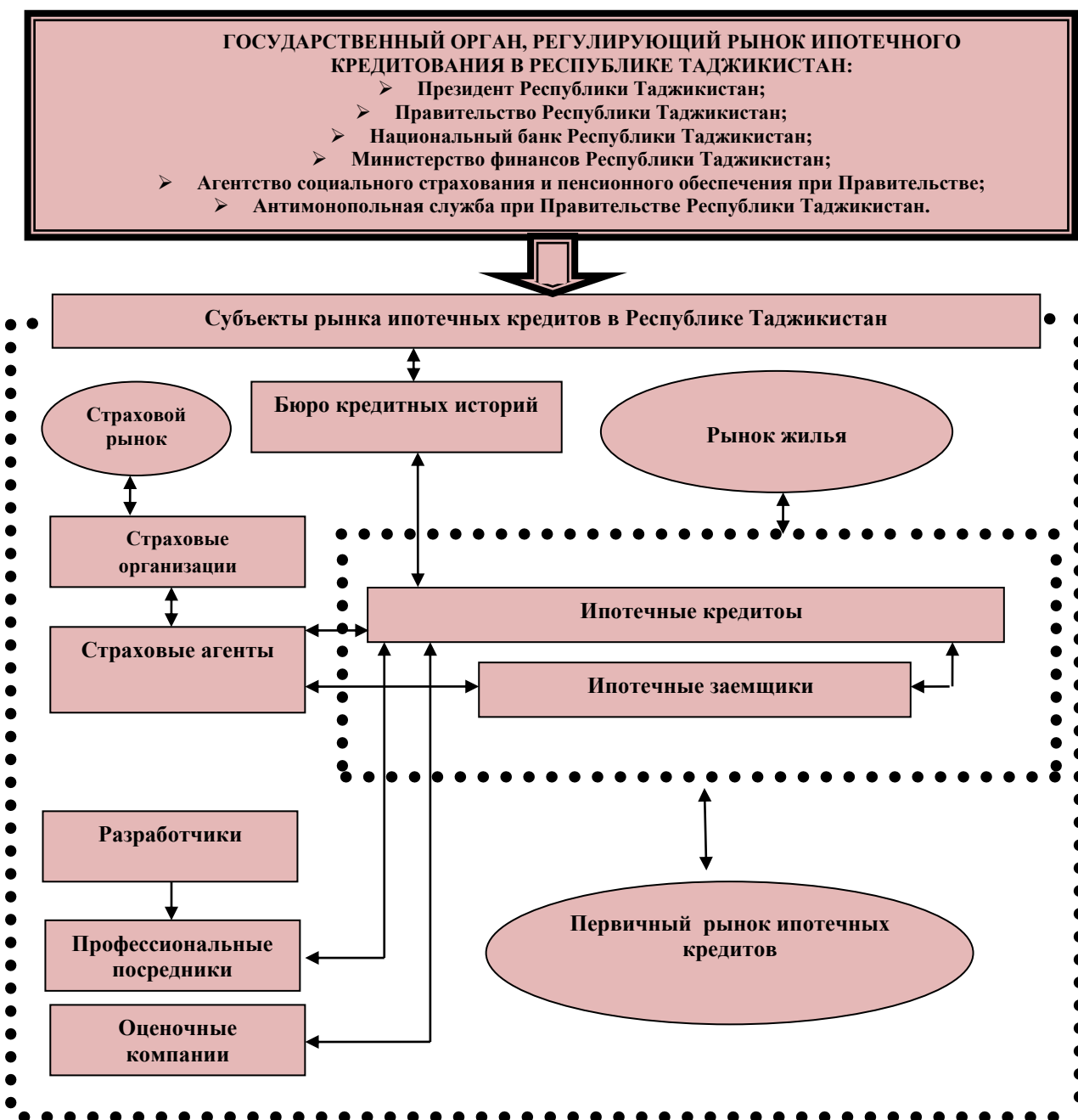


Рисунок 5. Инфраструктурная структура рынка ипотечных кредитов в Республике Таджикистан.

Источник: авторская разработка на основе научных исследований.

Субъекты рынка ипотечных кредитов в Республике Таджикистан оказывают непосредственное влияние на динамику рынка ипотечных кредитов в целом, а также отражают современное состояние данной отрасли. Например, многие субъекты

ипотечного кредитования ограничивают свои ипотечные программы в кризисные годы и, наоборот, увеличивают объемы кредитования в годы финансовой стабильности.

Особенность жилищного финансирования в Советской системе заключалась в централизованном распределении бюджетных средств на строительство государственного жилья и безвозмездной его выдаче гражданам, официально признанным нуждающимися в улучшении жилищных условий в установленном порядке. В Республике Таджикистан, согласно Конституции, граждане могут обеспечить свое право на жилище за счет государственного, общественного, кооперативного и индивидуального строительства. Вопрос обеспечения жильем населения в Республике Таджикистан актуален во все времена. Государство реализует свои современные пути и механизмы для решения этой проблемы.

Как проанализирована в диссертации согласно статистическим данным за 30 лет независимости Республики Таджикистан численность населения Республики Таджикистан в целом – вырос в 1,8 раза, город Душанбе - в 2,1 раза, подчиненные районы республики - в 1,8 раза, Согдийская область - в 1,7 раза, ГБАО - в 1,4 раза и Хатлонская область увеличилась в 1,9 раза. Из вышеприведенной таблицы видно, что число проживающих в нашей стране за последние годы увеличивается быстрыми темпами, следовательно темпы роста строительства и сдачи в использование жилых площадей также должны быть высокими.

Исходя из этих слов, обеспечение населения жильем в 1991-2000 годах считалось первоочередной проблемой населения. В указанные годы, несмотря на увеличение населения Республики Таджикистан, сократилось строительство или ввод в эксплуатацию жилых домов на территории Республики Таджикистан и ее регионов. (Диаграмма 2.).

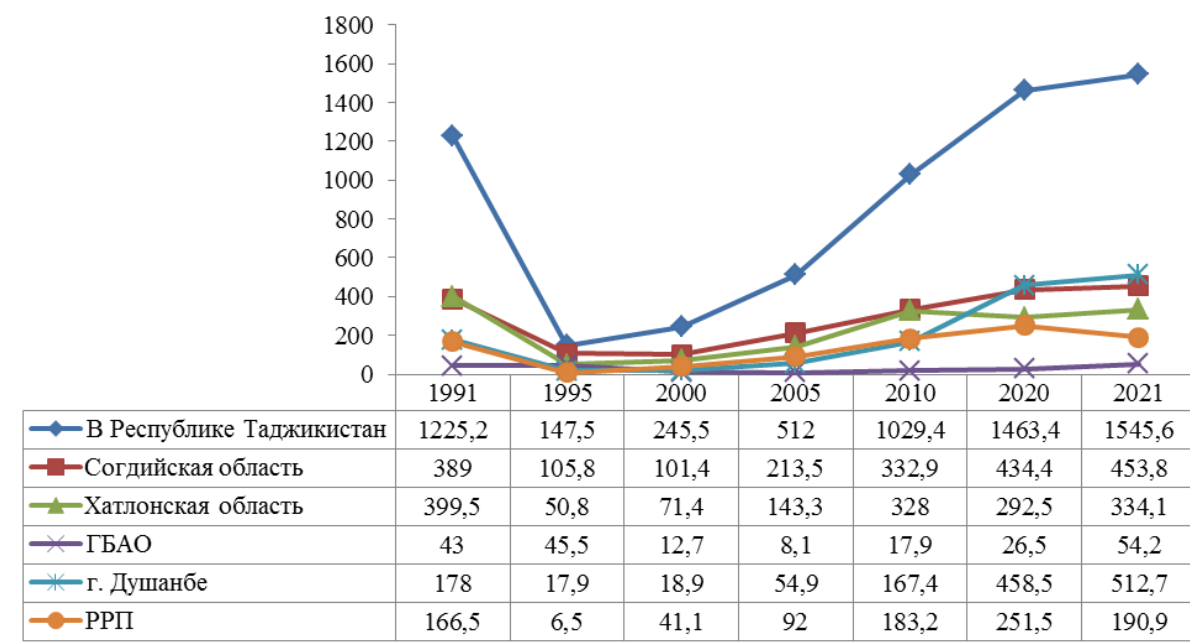


Диаграмма 2. Ввод в эксплуатацию жилых домов в Республике Таджикистан и ее регионах (1991-2021 гг., тыс. кв. м).

Источник: Статистический сборник строительства в Республике Таджикистан. // Статистическое агентство при Президенте Республики Таджикистан. Д.: 2021. 39 (117) с. Д.:2022, 47-50с.

Диаграмма 2 свидетельствует, что использование жилья в регионах Республики Таджикистан в годы независимости (сравнение 2021 года с 1991 годом), в том числе: Согдийская область увеличилась в 1,16 раза, ГБАО в 1,26 раза, г. Душанбе в 2,88 раза, РРП в 1,14 раза, а Хатлонская область уменьшилась в 0,84 раза. Анализ показывает, что

высокую разницу в использовании жилых домов в регионах Республики Таджикистан показывает город Душанбе, а самой низкой считается Хатлонская область, Хатлонская область даже не достигла результата 1991 года.

Настоящее время важным фактором развития жилищной сферы является совокупный спрос населения на улучшение жилищных условий. В этом процессе серьезной проблемой является обеспечение сбалансированного развития рынка жилья в условиях спроса на современное и комфортное жилье.

Согласно информации полученным от Агентства по статистике при Президенте Республики Таджикистан по положению на конец 2020 года обеспеченность населения жильем составила 11,1 м² /человек, что равно 92,5% установленного нормативного показателя по Жилищному кодексу РТ (12 м² /чел.). Спрос на жилищное строительство зависит от роста доходов населения, доступности ипотечных кредитов и стоимости жилья. Стоимость жилья в основном обуславливается высокой ценой импортных строительных материалов, слабо развитыми инженерно-техническими сетями и особыми местными условиями, требующими дополнительных мероприятий и затрат.

В последние годы с учетом вышеперечисленных факторов стоимость строительства квадратного одного метра жилья площади домов увеличивается. Согласно статистическим данным государственного унитарного предприятия «Центр ценообразования в сфере строительства» Комитета архитектуры и строительства при Правительстве Республики Таджикистан, реальная стоимость строительства одного квадратного метра жилья площади домов в 2018 году в г. Душанбе составила 5771 сомони, в 2021 году она достигла 6328 сомони, увеличившись на 557 сомони или в 1,1 раза. На наш взгляд, основной причиной увеличения средней стоимости является удорожание импортных строительных материалов и влияние девальвации иностранной валюты.

В улучшении социального положения и доступа к жилью повышение доходов населения играет значительную роль. По статистическим данным Агентства по статистике при Президенте Республики Таджикистан в 2020 году, общий денежный доход населения в среднем на одного члена домохозяйства в месяц составляет 160,80 сомони для 10% беднейшего населения и 4036,53 сомони для малоимущих. высшие 10% населения. Общие денежные расходы населения в среднем на одного члена семьи в месяц составляют 208,67 сомони для 10% населения низкообеспеченных и 905,14 сомони для 10% обеспеченного населения.¹²

Между 10% населения имеющими низкие доходы и 10% населения которые имеют самые высокие доходы в Республике Таджикистан наблюдаются большие разрывы неравенства. Это огромное неравенство подрывает уровень благосостояния населения. Стоимость является самым главным показателем, который влияет на доступность жилья для населения. Жилищный рынок Таджикистана несовместим со значительным ростом цен, особенно в 2020 году и разницей между реальной стоимостью жилья и текущими доходами населения. Высокое значение этого показателя свидетельствует о том, что для большинства соотечественников покупка жилья за собственные средства является нереальной задачей. Существующий вопрос может быть решен только в том случае, если обеспеченность населения жильем будет соответствовать платежеспособности.

Поэтому в современных условиях разработка эффективных механизмов ипотечного кредитования в Республике Таджикистан имеет особое значение для различных слоев общества. Система ипотечного кредитования во всех странах с развитой рыночной экономикой является необходимым институтом, который государство использует как в экономической, так и в социальной политике. В связи с этим вопросом для обеспечения доступа населения к жилью в Республике Таджикистан внесение изменений в

¹² Статистический сборник основных показателей исследования бюджета домашних хозяйств Республики Таджикистан.//Агентство по статистике при Президенте Республики Таджикистан, Душанбе: 2021.- 23-26 (84) с.

действующее законодательство и принятие стратегических программ по реализации ипотечных кредитов, дальнейшее развитие жилищного строительства, упрощение ипотечных кредитов и формирование его рынка, регулирования механизмов долевого строительства, индустриализации жилищного строительства, необходимо обновления и развития систем инженерно-технического обеспечения. Как показывает мировой опыт большинства стран где система ипотечного кредитования развита и доступна, и то на период ее становления поддерживалась активной государственной политикой, направленной на становление эффективного процесса рефинансирования ипотеки.

В третьей главе кандидатской диссертации «Основные направления формирования механизма рынка ипотечных кредитов в Республике Таджикистан» рассматриваются мотивация поведения кредитно-финансовых организаций в условиях конкуренции рынка ипотечных кредитов в Республике Таджикистан, совершенствование механизма государственного регулирования формирования рынка ипотечных кредитов в Республике Таджикистан, перспективы развития ипотечного кредитования в Республике Таджикистан.

Кредитно-финансовые организации являются основными финансовыми посредниками в экономике любой страны. Финансовое состояние этих стран объясняется характером финансовой конкурентоспособности (т. е. платежеспособности, кредитоспособности), использования финансовых потенциалов и капитала, выполнения обязательств перед государством и населением, что влияет на устойчивое развитие экономики и благосостояние населения. Основные финансовые показатели кредитно-финансовых организаций это: активы, отражающие размещение собственных и заемных средств; обязательства представляющие собой источники ресурсов, а балансовый капитал - собственные средства.

Таблица 4. - Ипотечные кредиты, выданные кредитно - финансовой организацией Республики Таджикистан в 2021 году

Кредитно-финансовые организации	Выданные кредиты		Проблемные долги		
	Сумма кредита (млн.сомони)	Количество заемщиков (человек)	Сумма кредита (млн.сомони)	Количество заемщиков (чел.)	
ЗАО «Спитамен Банк»	58,3	199 человек	3,3	1 человек	
ГСБ «Амонатбанк»	6,7	33 человек	0	0 человек	
ОАО «Алиф Банк»	2,08	9 человек	0,18	1 человек	
ОАО «Тавхидбанк»	0,5	1 человек	0	0 человек	
Всего	67,58	242	3,48	2 человек	
Ипотечные кредиты, выданные КФО на уровне регионов (млн.сомони)					
	г. Душанбе	РРП	Согдийская область	Хатлонлонск ая область	ГБАО
ЗАО «Спитамен Банк»	44,1	2,8	7,8	3,6	0
ГСБ «Амонатбанк»	6,7	0	0	0	0
ОАО «Алиф Банк»	1,98	0	0,1	0	0
ОАО «Тавхидбанк»	0	0	0	0,5	0
Всего	52,78	2,8	7,9	4,1	0

Источник: таблица составлено со стороны автора на основе официальных писем.

На территории Республики Таджикистан специальная кредитно-финансовая организация, именуемая ипотечной кредитной организацией или ипотечным банком, не создана и даже не существует. В современных условиях представляется важным проанализировать показатели, определяющие реальную картину финансового положения кредитных субъектов ипотечного рынка Республики Таджикистан. Согласно статистическим данным в 2021 году общий потенциал финансовых показателей кредитно-

финансовых организаций участвующих на рынке ипотечных кредитов в Республике Таджикистан составило по активам - 13622,4 млн.сомони, по обязательствам - 11486,4 млн. сомони. и по балансовому капиталу - 2136,1 млн. сомони.¹³

Учитывая необходимость проведения научных исследований для получения информации о количествах выданных ипотечных кредитов, нам пришлось обратиться к руководству Национального банка Таджикистана и кредитно-финансовой организации. По результату официального письма нам стало ясно, что многие кредитно-финансовые организации отказывались и придерживались предоставлять статистические данные. Согласно полученной информацией основанной на официальных письмах, в 2021 году ипотечные кредиты, выданные кредитно-финансовыми учреждениями выглядят следующим образом. (Таблица 4).

Из статистических данных таблицы 7 нам становится ясно, что в 2021 году ЗАО «Спитамен Банк» показал самый высокий показатель, то есть - 58,3 млн. сомони выдал ипотечных кредитов населению, где 44,1 млн. сомони приходится городу Душанбе, РРП - 2,8 млн. сомони и Согдийской области - 7,8 млн. сомони. Соответственно, ГСБ «Амонатбанк» с показателем - 6,7 млн. сомони только городу Душанбе, ОАО «Алиф Банк» с показателем -2,08 млн. сомони городу Душанбе – 1,98 млн. сомони. и Согдийская область - 0,1 млн. сомони. а также ОАО «Тавхидбанк» с указанием 0,5 млн. сомони выдали ипотечный кредит только Хатлонской области. К сожалению, ГБАО лишена выдачи ипотечных кредитов КФО в указанном году. О состоянии ипотечного кредитования в Республике Таджикистан свидетельствуют несколько негативных факторов это: проблема ограниченного доступа к рефинансированию, недостаточная платежеспособность, наличие рисков проблемных долгов и медленное развитие ипотечного кредитования на уровне провинциальных регионов. Существующая система кредитно-финансовых учреждений Республики Таджикистан способна предоставлять кредиты населению только на короткий период времени, что неизбежно приводит к снижению доступности ипотечных кредитов.

В связи с этим оказание стимулирующей поддержки поведения кредитно-финансовых организаций на конкурентном рынке для формирования ресурсов по ипотечным кредитам в Республике Таджикистан является реальной необходимостью. (Рис. 6.).

Результаты нашего исследования показывают, что большие коммерческие банки на конкурентном среде рынка придерживаются разных стратегий. Популярными представителями являются: ГСБ «Амонатбанк», ЗАО «Спитамен Банк», ОАО «Тавхидбанк», ОАО «Алиф Банк», ОАО «Банк Эсхата», оказывающие ипотечные услуги на традиционном рынке. При этом конкурентное преимущество среди населения обеспечивается хорошей репутацией, надежностью банка и его популярностью.

Другие коммерческие банки этой группы более зависимы от одного вида конкуренции. Они отстают по объему кредитования и придерживаются определенной конкуренции. В частности, среди них можно отметить операции по перекредитованию заемщиков полученных кредиты в других банках. В сложившихся условиях низкого платежеспособного спроса населения Республики Таджикистан затруднительно поднять цену на данный ипотечный продукт для клиентов имеющих более дешевые кредитные возможности, при этом банки увеличивают свою долю на рынке ипотечного кредитования

¹³ Официальный сайт Национального банка Таджикистана. [Электронный ресурс]. URL: https://www.nbt.tj/banking_system/financial_indicators.php (дата использования: 17.06.2022)

за счет негосударственного использования. В Республике Таджикистан конкуренция на рынке ипотечных кредитов носит олигополистический характер, что обуславливается наличием нескольких банков и кредитных организаций.

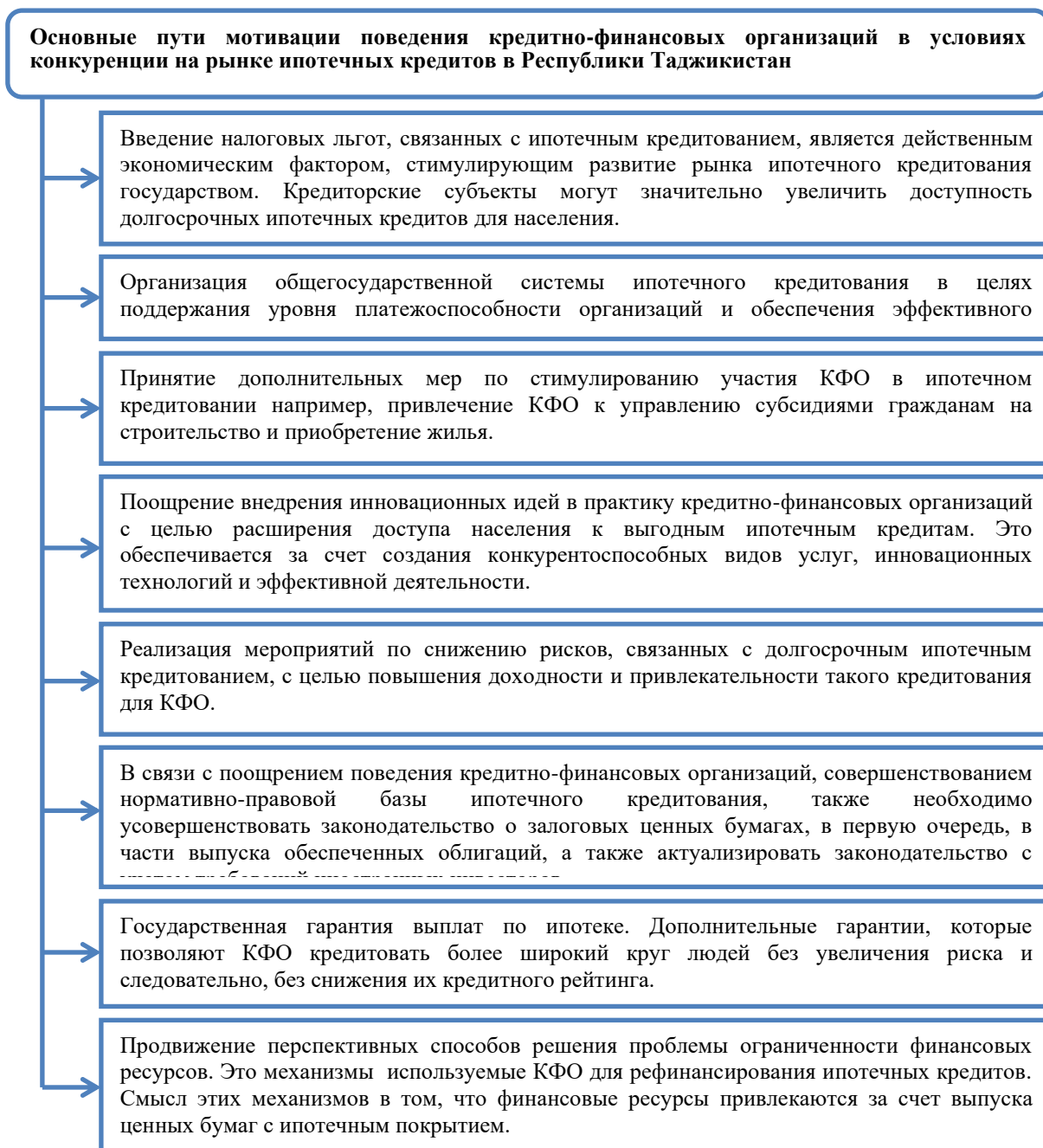


Рисунок 6. Основные пути мотивации поведения кредитно-финансовых организаций в условиях конкуренции на рынке ипотечного кредитования.

На сегодняшний день в Республике Таджикистан созданы экономические и правовые основы формирования и устойчивости ипотечной кредитной организации. Развитие отношений частной собственности обеспечило экономическую основу для формирования рынков жилья, недвижимости и ипотеки. Хотя нормативно-правовая база рынка ипотечного кредитования в стране имеет множество недостатков, имеются определенные основания для расширения роли кредитно-финансового сектора на рынке

жилья за счет создания условий для использования рыночных механизмов мобилизация средств через систему долгосрочного ипотечного кредитования. С внедрением и развитием системы ипотечного кредитования население Республики Таджикистан получило возможность строить и приобретать жилье за счет привлечения ипотечных кредитов.



Рисунок 7. Совершенствование механизма государственного регулирования формирования рынка ипотечных кредитов в Республике Таджикистан. Источник: Составлено автором

При изучении механизма государственного регулирования формирования рынка ипотечного кредитования предлагается рассмотреть экономический и организационно-правовые направления.

Таким образом, автор предлагает совершенствовать механизм государственного регулирования формирования рынка ипотечных кредитов в Республике Таджикистан следующим образом. (Рисунок 7).

Среди направлений регулирования, выделенных в рамках предложенной классификации приоритетными направлениями развития Республики Таджикистан на рынке ипотечного кредитования являются:

➤ Способствованию увеличению спроса населения на ипотечные продукты, поможет политика повышения уровня информированности населения о программах ипотечного кредитования;

➤ Поддержка коммерческой организации предоставляющей услуги по ипотечным кредитам, путем создания системы получения информации об ответственности анализируемого заемщика - бюро кредитных историй;

➤ Желательно разработать систему правил, которые будут содействовать развитию рынка ипотеки для формирования и развития вторичного рынка ипотечных кредитов;

➤ В дополнение к универсальной коммерческой организации в целях развития конкурентной атмосферы на рынке ипотечного кредитования необходимо создать специальные ипотечные банки.

С целью определения перспектив финансовых показателей Республики Таджикистан в том числе ипотечного кредитования, необходимо было широко использовать эконометрические методы. Для долгосрочного прогнозирования целесообразно использовать авторегрессионную модель. Авторегрессионные модели разрабатываются на основе тенденций статистических данных. Статистические данные о динамике развития ипотечных кредитов Республики Таджикистан рассчитаны за 2010-2022 годы.

На основе статистических данных 2010-2022 гг. с использованием эконометрических методов были разработаны авторегрессионные модели расчета прогноза ипотечных кредитов. По результатам статистического описания качества (R^2) и надежности (DW) разработанные авторегрессионные модели удовлетворяют эконометрическим требованиям и являются пригодными в целях использования.

**Таблица 4. - Прогноз ипотечных кредитов
Республики Таджикистан на период 2023-2030 гг.**

Годы	Сравнение	Суммы ипотечных кредитов	Суммы ипотечных кредитов в сомони	Суммы ипотечных кредитов в иностранной валюте
2022	прогноз	250723,5 (100%)	127849,3 (100%)	122874,2 (100%)
2023	прогноз	259089,8 (103,3%)	129662,5 (101,4%)	129427,3 (105,3%)
2024	прогноз	266711,7 (106,4%)	131088,4 (102,5%)	135623,3 (110,4%)
2025	прогноз	273691,3 (109,2%)	132209,7 (103,4%)	141481,6 (115,1%)
2026	прогноз	280112,1 (111,7%)	133091,5 (104,1%)	147020,7 (119,7%)
2027	прогноз	286042,8 (114,1%)	133784,9 (104,6%)	152257,8 (117,6%)
2028	прогноз	291539,8 (116,3%)	134330,3 (105,1%)	157209,5 (127,9%)
2029	прогноз	296650,5 (118,3%)	134759,1 (105,4%)	161891,4 (131,7%)
2030	прогноз	301414,5 (120,2%)	135096,4 (105,1%)	166318,1 (135,6%)

Источник: расчет автора на основе авторегрессионной модели.

В результате использования разработанных моделей были рассчитаны прогнозы ипотечных кредитов на период 2023-2030 гг., результаты которых приведены в таблице 5. Анализ практического сравнения 2022 г. с прогнозом на 2023-2030 гг. в таблице 5 показывает, что рост ипотечных кредитов в перспективе составит от 103,3% в 2023 году до 120,2% в 2030 году. Увеличение ипотечных кредитов в национальной валюте от 101,4% в 2023 г. до 105,1% в 2030 году, а в иностранной валюте - от 105,3% в 2023 г. до 135,6% в 2030 году. (Таблица 5)

Анализ прогнозов на 2023-2022 годы свидетельствует о том, что увеличение ипотечных кредитов в иностранной валюте с одной стороны, отвечает интересам кредитно-финансовой организации, а с другой стороны снижает проблему мотивации населения к взятию кредита в иностранной валюте, потому что увеличивается количество заемщиков с трудностями в платежах из-за девальвации национальной валюты.

Другим вопросом является то, что прогноз доли ипотечных кредитов к ВВП будет снижаться по результатам исследования на 2023-2030 гг., согласно нашей авторегрессионной модели. (Диаграмма 3.)

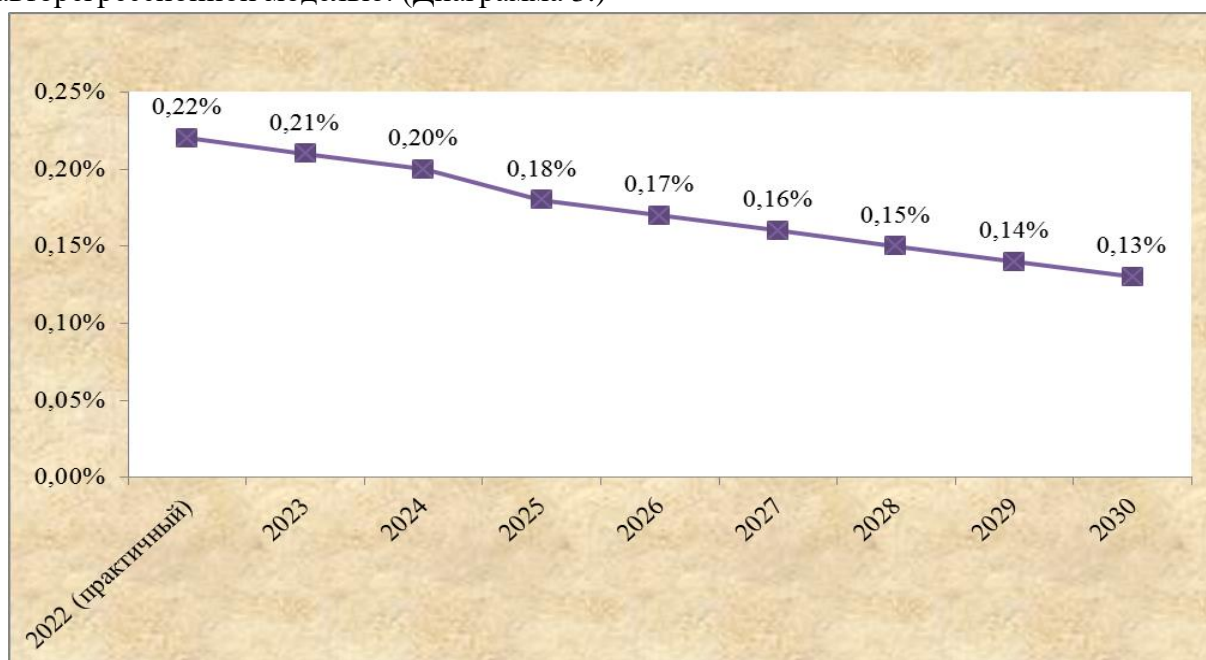


Диаграмма 3. Прогноз доли ипотечных кредитов Республики Таджикистан к ВВП (2023-2030 гг. в процентах)

Источник: расчет автора на основе авторегрессионной модели.

Диаграмма 3 свидетельствует, что доля ипотечных кредитов к ВВП в 2023-2030 гг., выявленная по результатам исследования на основе авторегрессионной модели, снизится с 0,22% в 2022 г. до 0,13% в 2030 г. Также, согласно главным целевым показателям Национальной стратегии развития Республики Таджикистан на период до 2030 года, численность населения Республики Таджикистан к 2030 году приравняется к 11 580¹⁴ тысяч человек что, несомненно свидетельствует о повышении потребности населения жильем в будущем.

Следовательно, автором предлагается под жилищной политикой в Республике Таджикистан следует понимать совокупность форм и методов государственного воздействия на жилищную отрасль с целью решения социально-экономических функций государства, в том числе обеспечения граждан Республики Таджикистан с дешевым и комфортным жильем. Для достижения этой цели ипотечное кредитование нужно

¹⁴ Национальная стратегия развития Республики Таджикистан на период до 2030 года, г. Душанбе - 2016. - 93 с.

рассматривать и расширять как его механизм. Государственная жилищная политика поэтому должна быть в первую очередь, направлена на решение жилищных проблем населения со средним доходом, а также социально незащищенных граждан.

Основы решения этой задачи раскрываются фундаментальными этапами экономической теории соотношения спроса и предложения, которые трактуются с учетом законов рыночной экономики. Учитывая это, предлагаем рассмотреть в государственной жилищной политике следующие вопросы: 1). Создание механизма интеграции субъектов рынка ипотечного кредитования с учетом спроса на жилье. 2). Мотивирование обеспечения жильем позволяет уладить эти вопросы в приемлемых для населения условиях, которые, в первую очередь определяются ценовыми факторами; 3). Мотивирование спроса на жилище для большей части населения с доходами не позволяющими самостоятельно решать жилищные проблемы.

ВЫВОДЫ И ПРЕДЛОЖЕНИЯ

Проведенные исследования на тему: «Формирование механизма рынка ипотечного кредитования в современных условиях (на примере Республики Таджикистан)» позволило нам высказать следующие выводы и предложения:

Основные научные результаты диссертации

1. В результате исследования были определены имеющиеся в научной литературе теоретические основы сущности и экономические характеристики ипотечного кредита, которые не охватывали всех его аспектов. С учетом проведенных исследований дополнено, что ипотечные кредиты в условиях рыночной экономики оцениваются как из важный элемент воспроизводственного механизма. В качестве источника инвестиций создает строительный комплекс вовлекает в единый процесс смежные отрасли строительства и продажи недвижимости, выступает как эффективность в экономическом развитии. Ипотечным кредитом является один из видов кредита с залогом недвижимого имущества на основе обеспечения обязательства, полученного посредством кредитно-финансовых организаций. Обосновано, что особенность данного вида ипотеки такова, что ее предметом всегда выступает недвижимое имущество, незавершенное и продолжающееся строительство, либо право сдачи на аренду недвижимого имущества. Имущество без изменения его целевого назначения не может быть разделено и не возможно передать его частично в ипотеку, поскольку имущество находится в совместной собственности, ипотека может быть установлена только с письменного согласия всех собственников. [1-А]

2. Изучен рынок ипотечных кредитов и его взаимосвязь с экономикой, определено его концептуальные научные подходы где рынок по ипотечным кредитованиям изучается как часть финансового рынка, где осуществляется перераспределение кредитного капитала обеспеченного недвижимостью. Акцентируется, что воздействие ипотечного рынка на реальный сектор экономики Республики Таджикистан происходит за счет совокупных экономических отношений, обуславливающих действия основных субъектов ипотечного рынка. Также пять уровней рынка ипотечных кредитов были разделены по видам деятельности и объяснены: 1. Рынок жилья; 2. Первичный рынок ипотечного кредитования; 3. Вторичные рынки ипотечного кредитования; 4. Рынки ипотечных акций, 5. Страховой рынок. В контексте научных основ были подробно рассмотрены активные субъекты (участники) рынка ипотечного кредитования и вопросы его развития. [3-А]

3. Проведено изучение зарубежного опыта развития рынка ипотечных кредитов в современных условиях и обосновано, что наибольший масштаб ипотечных кредитов приходится на страны, организовавшие в своей экономике эффективную систему рефинансирования, в первую очередь с помощью секьюритизации. Каждая страна в этой отрасли имеет свое особое законодательство, которое во многом зависит от особенностей ее правовой и экономической системы. Также в странах, где налажена система ипотечных кредитований правительство оказывает большую помощь кредитным организациям и заемщикам при образовании системы ипотечных жилищных кредитований. В странах, где ипотека составляет не менее 5% от ВВП, решающую роль в ее формировании играет

государство и на первых этапах была оказана первая помощь заемщикам. Тем не менее, главное значение имеет становление рациональной системы финансирования жилищного строительства и во многих случаях выбор правительством модели зависит от множества факторов среди них: развитие акционерного рынка и банковской сферы, психология населения, показатель среднего уровня доходов граждан, период развития строительной сферы, инвестиционные условия страны, политическая и экономическая ситуация и остальные вспомогательные факторы. Основываясь на перечисленные факторы реализуется комплекс мер по решению жилищных проблем и форм государственной поддержки [4-А].

4. Основным направлением развития ипотечных кредитований с одной стороны это улучшение жилищного состояния населения страны, а с другой - мотивация спроса на рынках строительства и производства строительных материалов. Анализы показывают, что спрос на этот вид кредита высок в Республике Таджикистан. Если общая сумма ипотечного кредитования в 2010 году составила 11336 тыс. сомони и в национальной валюте 9553 тыс. сомони, в иностранной валюте 1783 тыс. сомони, то в 2022 году эти показатели составят 250723,5 тыс. сомони или 22,1 приравниваются к 127849,3 тыс. сомони в национальной валюте или в 13,3 раза, в иностранной валюте 122874,2 тыс. сомони или в 68,9 раза больше. В данный аналитический период можно отметить, что на рынке ипотечных кредитов Республики Таджикистан наибольшее развитие получили кредиты в иностранной валюте. За 2010-2022 годы доля ипотечных кредитов в ВВП увеличилась с 0,05% до 0,22% в 2022 году, но этот показатель даже ниже порогового значения, установленного Всемирным банком для стран со средним уровнем развития 25% от ВВП.[3-А]

5. Сравнительный анализ статистических данных с 1991 по 2021 года показывает, что за годы независимости количество населения Республики Таджикистан выросла в 1,8 раза. Если в 1991 году оно составляло 5505,6 тыс. человек то в 2021 году этот показатель достиг 9886,8 тыс. человек. Это свидетельствует о том, что число проживающих в нашей стране за последние годы увеличивается быстрыми темпами, следовательно темпы роста строительства и сдачи в использование жилых площадей также должны быть высокими. В зависимости от решения этого вопроса, мы предлагаем: стимулировать строительство жилых домов по дешевым ценам; поддержка развития акционерного рынка ипотечных кредитов и других финансовых средств, Важным представляется содействие в предоставлении земельных участков для постройки жилья или других объектов с инфраструктурным обеспечением такими как: инженерной, социальной и транспортной, финансированием ипотечных кредитов по льготной ставке для отдельных слоев граждан [5-А].

6. При определении механизма государственного регулирования формирования рынка ипотечных кредитов в Республике Таджикистан в условиях становления и развития рыночных отношений следует учесть две формы урегулирования которые взаимодополняют друг друга: а). правительственное регулирование рынка как обязательное условие регулирования организационных и финансовых отношений; б) самоорганизация рынка ипотечных кредитов, которое осуществляется путем сотрудничества его основных участников и заинтересованных сторон.

7. Под жилищной политикой в Республике Таджикистан следует отнести совокупность форм и методов государственного воздействия на жилищную отрасль с целью решения социально-экономических функций государства, в том числе обеспечения граждан Республики Таджикистан с дешевым и комфортным жильем. Для достижения этой цели ипотечное кредитование нужно рассматривать и расширять как его механизм. Государственная жилищная политика поэтому должна быть в первую очередь, направлена на решение жилищных проблем населения со средним доходом, а также социально незащищенных граждан. [6-А]

Рекомендации по использованию практических результатов

1. Эффективность использования ипотечного кредита и формирование его рынка в Республике Таджикистан может служить стимулом процесса воспроизводства в экономике: а) в качестве источника инвестиций создает строительный комплекс вовлекает в единый процесс смежные отрасли строительства и продажи недвижимости, выступает как эффективность в экономическом развитии; б) влияет на широкое

обновление трудовых ресурсов, поощрять использование трудовых ресурсов и обеспечивать их использование; в) привлечь средства граждан и предпринимателей в экономический оборот государства и обеспечивать их целевое использование; г) обеспечить надежность финансово-кредитной системы на государственном уровне; д) способствовать возрождению и развитию реального сектора экономики и стабилизации состояния национальной экономики в целом; повысить инвестиционную активность в экономике за счет привлечения средств с использованием ипотечных механизмов. Поэтому существует реальная необходимость обезопаситься от последствий рисков и строго соблюдать ее принципы. [1-А]

2. Внедрить содержательную структуру ипотечного кредитования, отражающей движение заемных средств в реальном секторе экономики. Активизация субъектов рынка ипотечного кредитования, государственное регулирование процессов финансирования жилья, улучшение условий классификации населения до уровня возможного получения кредитов. Также жилищная политика должна включать в себя принципы бюджетного финансирования и самофинансирования рынка. [2-А]

3. Для изучения системы государственного участия в финансировании жилья, рассмотреть ее особенности по отношению к классическим мировым моделям рынка ипотечного кредитования таких как; США, Великобритания, Германия, Российская Федерация и приоритетные особенности Республики Казахстан, Республики Узбекистан и Кыргызстана представляют научный и практический интерес. [4-А]

4. Для решения проблемы эффективности воспроизводства и экономической рентабельности ипотечных кредитов считаем важным принять необходимые меры: а) улучшить правовые, финансовые и организационные условия формирования рынка ипотечного кредитования в Республике Таджикистан; б) созданная и развитая система рефинансирования, участниками которой являются не только государственные органы, но и другие коммерческие структуры, в целях расширения возможности заимствования в рамках Республики Таджикистан; в) в деятельности рынка ипотечных кредитов основное внимание следует уделять содержанию его инфраструктуры страхованию; г) рассмотреть современные проблемы ипотечного кредитования и влияние последствий кризисов при ведущей роли участия государства в ипотечных программах. [5-А]

5. Обеспечить приоритетные конкурентные условия среди кредитно-финансовых организациях и определение рейтинга по направлению эффективности деятельности на рынке ипотечных кредитов. Конкурентные преимущества кредитно-финансовых учреждений на рынке Республики Таджикистан предоставляющие ипотечные кредиты приносят положительные результаты: они помогают дифференцировать предлагаемые товары, сделать их более доступными и удобными для решения жилищных проблем населения. [6-А]

6. В целях экономических направлений регулирования рынка ипотечных кредитов следует отнести: развитие рыночной среды, создание конкуренции на рынке, регулирование спроса населения на предлагаемые ипотечные продукты. Организационно-правовые аспекты регулирования ипотечного рынка: предоставление лицензий коммерческим организация, осуществление мер правительственного надзора, методологическая работа по подготовке надлежащих четких правил соответствующими органами регулирования ипотечного рынка, упрочнение юридических прав коммерческих организаций на залог недвижимого имущества. В качестве организационных мер это: продвижение рациональной образовательной политики, развитие интеграции участников рынка ипотечных кредитов, расширение международного сотрудничества со специалистами коммерческой организации, которые осуществляют выдачу ипотечных кредитов, изучение вариантов решения проблем, пути решения существующих проблем рынка ипотечного кредитования. [5-А]

7. По нашему мнению, основу средств формирования рынка ипотечных кредитов в Республике Таджикистан составляют: а) тщательное исследование бюджетных путей и рыночных подходов в развитии ипотечного кредитования; б) с участием государства мобилизация активных субъектов данного рынка к подготовке программ, проектов касающихся этого вопроса и их реализация; в) всестороннее пользование системой финансово-кредитных средств; г) формирование модели эффективности развития ипотечных кредитов; д) поощрение и содействие в области жилищного строительства; е)

наращивание общедоступности ипотечных кредитов с учетом привлечения финансовых потенциалов. [6-А]

IV. СПИСОК ОПУБЛИКОВАННЫХ РАБОТ ПО ТЕМЕ ДИССЕРТАЦИИ

а) Статьи опубликованные в рецензируемых журналах, рекомендованных Высшей аттестационной комиссией при Президенте Республики Таджикистан:

[1-А] Шафиев Б.З. Таҳқиқи ҷанбаҳои назариявии қарзҳои ипотекӣ дар доираи асосҳои институционалӣ» [Матн] / М.Н.Мирсаидов, Б.З.Шафиев // Паёми Донишгоҳи миллии Тоҷикистон (маҷаллаи илмӣ). Баҳши илмҳои иҷтимоӣ-иқтисодӣ ва ҷамъиятӣ – Душанбе: «Сино», 2019.-№10. Қисми 2. - С.129-133.

[2-А] Шафиев Б.З. Ипотека чун омили таконбахши рушди иқтисодиёти минтақа [Матн] / Б. З. Шафиев // Паёми Донишгоҳи миллии Тоҷикистон (маҷаллаи илмӣ). Баҳши илмҳои иҷтимоӣ-иқтисодӣ ва ҷамъиятӣ – Душанбе: «Сино», 2020.-№7. - С.209-213.

[3-А] Шафиев Б.З. Таҳлили рушди низоми қарзҳои ипотекӣ дар вилояти Хатлон. [Матн] / Б.З.Шафиев // Паёми донишгоҳи давлатии тичорати Тоҷикистон. – Душанбе, 2020, №1(30). - С.162-167.

[4-А] Шафиев Б.З. Бозори қарзҳои ипотекӣ: таҳлили вазъ ва самтҳои ташаккули он дар Ҷумҳурии Тоҷикистон [Матн] / А.Н.Нурализода, Б.З.Шафиев // Паёми ДМТ баҳши илмҳои иҷтимоӣ-иқтисодӣ шумораи №9 Ш. Душанбе, Сино 2022с. саҳ. 63-71.

б) Статьи, опубликованные в других изданиях:

[5-А] Шафиев Б.З. Ҳавасмандии рафтори ташкилотҳои қарзии молиявӣ дар шароити рақобати бозори қарзҳои ипотека дар Ҷумҳурии Тоҷикистон [Матн] / А.Н.Нурализода, Б. Шафиев // Конференсияи Ҷумҳуриявии илмӣ-назариявӣ дар мавзӯи «Ташакули баҳши молиявии Ҷумҳурии Тоҷикистон ва нақши он дар рушди устувори иқтисоди миллӣ» Баҳшида ба рузи молиячиён (17.12.2022) – ДДК ба номи А. Рӯдакӣ ш. Душанбе: «Нашриёти муосир», 2022.- саҳ. 158-167.

[6-А] Шафиев Б.З. Омӯзиши таҷрибаи хориҷии рушди бозори қарзҳои ипотекӣ дар шароити иқтисоди бозоргонӣ. [Матн] / Б. З. Шафиев // Маводи конфронси ҷумҳуриявии илмӣ-амалӣ дар мавзӯи «Вазъи низоми бонкии Ҷумҳурии Тоҷикистон дар давраи пандемияи कोरोनाвирус (COVID-19)» (ДДК ба номи А. Рӯдакӣ, 11 декабри соли 2021, шаҳри Кӯлоб) - Душанбе: «Нашриёти муосир», 2021. – С. 226-231.

[7-А] Шафиев Б.З. Хусусиятҳои қарзи ипотекӣ дар Ҷумҳурии Тоҷикистон [Матн] / Б.З. Шафиев // Маводи конференсияи илмӣ-амалии ҷумҳуриявӣ дар мавзӯи «Баҳисобгирии муҳосибӣ, таҳлил ва аудит: вазъи муосир ва дурнамои рушд» (Донишкадаи сайёҳӣ, соҳибкорӣ ва хизмати Тоҷикистон, 31 марти соли 2018, шаҳри Душанбе). - Душанбе, 2018. – С. 206-213.

[8-А] Шафиев Б.З. Вазъи муосири бозори қарзи ипотекӣ дар Ҷумҳурии Тоҷикистон. [Матн] / Б.З. Шафиев // Маводи конференсияи илмӣ-амалии ҷумҳуриявӣ дар мавзӯи «Муаммоҳои асосии молиявӣ-қарзӣ дар Ҷумҳурии Тоҷикистон» (Донишкадаи сайёҳӣ, соҳибкорӣ ва хизмати Тоҷикистон, 7 апрели соли 2018, шаҳри Душанбе). - Душанбе, 2018. – С. 239-242.

[9-А] Шафиев Б.З. Нақш ва аҳамияти лоиҳаҳои сармоягузорӣ дар самаранок истифода бурдани заминҳои кишоварзӣ. [Матн] / З. Худойодов, Н.Б.Комилов, Б.З. Шафиев // Маводи конференсияи ҷумҳуриявии илмию назариявӣ дар мавзӯи «Нақш ва аҳамияти сармоягузорӣ дар рушди иқтисоди миллӣ» (ДДК ба номи А. Рӯдакӣ, 27-28 майи соли 2016, шаҳри Кӯлоб). - Душанбе, 2016. – С.426- 430.

[10-А] Шафиев Б.З. Таҳлили сармогузорию рушди саноат дар Ҷумҳурии Тоҷикистон. [Матн] / Б.З. Шафиев, Г.Давлатов // Маводи конференсияи ҷумҳуриявии илмию назариявӣ дар мавзӯи «Нақш ва аҳамияти сармоягузорӣ дар рушди иқтисоди миллӣ» (ДДК ба номи А. Рӯдакӣ, 27-28 майи соли 2016, шаҳри Кӯлоб). - Душанбе, 2016. – С.483.-487.

[11-А] Шафиев Б.З. Ташаккулёбии иқтидори инноватсионии мактаби оӣ дар шароити муосир. [Матн] / Б.З. Шафиев. // Паёми Донишгоҳи давлатии Кӯлоб ба номи Абӯабдуллоҳи Рӯдакӣ (маҷаллаи илмӣ). 2(10). Душанбе, «Промэкспо», 2018. – С. 147-154.

[12-А] Шафиев Б.З. Созмони умумичаҳонии савдо: масъалаҳои дохилшавӣ ва аҳамияти он барои Тоҷикистон. [Матн] / Мирсаидов М.Н. Б.З. Шафиев. // Паёми Донишгоҳи давлатии Кӯлоб ба номи Абӯабдуллоҳи Рӯдакӣ (маҷаллаи илмӣ). 1(14). Душанбе, «Промэкспо», 2016. – С. 155-161.

АННОТАТСИЯ

ба диссертатсияи номзади **Шафиев Бахтиёр Зиёратшоевич** дар мавзуи «Ташаккули механизми бозори қарзҳои ипотекӣ дар шароити муосир (дар мисоли Ҷумҳурии Тоҷикистон)» барои дарёфти дараҷаи илмии номзади илмҳои иқтисодӣ аз рӯи ихтисоси **08.00.07 - молия, муомилоти пулӣ ва қарз**.

Калидвожаҳо: бозори қарзҳои ипотекӣ, сандуқи қарзӣ, хавфҳо, ташкилотҳои қарзии молиявӣ, низоми бонкӣ, дастгирии давлатӣ, ҳаракати сармояи қарзӣ, сиёсати давлатии манзил, такрористеҳсол, ҳавасмандии рафтор, сармоягузорӣ, рақобати бозорӣ.

Мақсади таҳқиқот ин омӯзиши асосҳои назариявӣ-услубии қарзҳои ипотекӣ ва пешниҳоди тавсияҳо оид ба самтҳои асосии ташаккули механизми танзими давлатии бозори қарзҳои ипотекӣ дар Ҷумҳурии Тоҷикистон ба ҳисоб меравад.

Объекти таҳқиқот ин субъектҳои фаъоли (иштирокчиёни) бозори қарзҳои ипотекӣ дар Ҷумҳурии Тоҷикистон маҳсуб меёбанд.

Мавзуи (предмет) таҳқиқот ин маҷмуи муносибатҳои иқтисодӣ ва равандро оид ба ташаккули механизми бозори қарзҳои ипотекӣ дар Ҷумҳурии Тоҷикистон ба ҳисоб меравад.

Методҳои таҳқиқот ва таҷҳизоти истифодагардида. Асоси назариявии таҳқиқотро асарҳои намоёндагони мактабҳои илмии иқтисодӣ, таҳқиқоти донишмандони ватанӣ ва хориҷӣ дар самти қарзҳои ипотека, ташаккули механизми бозори қарзҳои ипотекӣ дар низоми муносибатҳои молиявӣ-қарзӣ, санадҳои меъёрию қонунгузори низоми бонкии Ҷумҳурии Тоҷикистон (қонунҳо, қарору амрҳои раиси Бонки миллии Тоҷикистон ва қонунгузори ҳокимияти давлатӣ) ташкил медиҳанд. Пешниҳоди методҳо ва муқаррароти назариявии дар диссертатсия баррасигардида ба сатҳи дастовардҳои илми иқтисодшиносӣ асос меёбанд, ки дар таҳқиқоти илмии олимони хориҷию ватанӣ инъикос ёфтаанд. Дар диссертатсия, инчунин, методҳои умумиилмӣ, ба монанди синтез, индуксия ва дедуксия, методҳои таҳлили муқоисавӣ, моделсозии математикӣ, абстрактӣ-мантиқӣ, иқтисодӣ-оморӣ ва тасвирҳои графикӣ ва ғайраҳо истифода шудаанд. Истифодаи методҳои зикршуда самаранокӣ ва асоснокӣ натиҷаҳо, хулосаҳо ва пешниҳодҳои илмиро таъмин намуданд.

Навгониҳои илми таҳқиқот дар омӯзиши ҷанбаҳои назариявӣ ва асосноккунии пешниҳодҳои илми самтҳои ташаккули механизми бозори қарзҳои ипотекӣ дар Ҷумҳурии Тоҷикистон аз ҷониби муаллиф зоҳир гардида, аз қисмҳои зерин иборат аст: моҳияти қарзи ипотекӣ муайян карда шуда, маънидоди муаллифӣ дар мазмуни нав асоснок карда шуд; аз рӯи иштирокчиён ва институтҳои асосӣ тафсилоти унсурҳо ва қоидаҳои бозори қарзҳои ипотекӣ шарҳ дода шуда, гурӯҳбандии низоми бозорӣ қарзҳои ипотека аз нуқтаи назари илмӣ баррасӣ гардида, сохтори бозори қарзҳои ипотекӣ ва танзими он аз ҷониби мақомоти давлатӣ ошкору тасвир шуда, таҷрибаи амалии рушди бозори қарзҳои ипотекӣ мамулики хориҷии рушкарда тавсия карда шуд; вазъи кунунии бозори қарзҳои ипотекӣ дар Ҷумҳурии Тоҷикистон таҳлил шуда, роҳҳои асосии ҳавасмандии рафтори ташкилотҳои қарзии молиявӣ дар шароити рақобати бозори қарзҳои ипотекӣ дар Ҷумҳурии Тоҷикистон коркард ва тавсия гардида, нақшаи тақмили механизми танзими давлатии ташаккули бозори қарзҳои ипотекӣ пешниҳод шуда; дурнамои рушди қарзҳои ипотекӣ дар пасманзари ҳалли мушкилоти сиёсати давлатии манзил барои давраи то соли 2030 пешгӯӣ карда шуд.

Соҳаи истифода: Натиҷаҳои кори диссертатсияи номзади дар мукамалгардонии қонунҳои миллий, таҳияи барномаҳои стратегӣ, татбиқи дурнамои сиёсати пулию қарзӣ ва молия, муомилоти пулӣ ва қарз, ташкилотҳои қарзии молиявии Ҷумҳурии Тоҷикистон ва мақомотҳои давлатию маҳаллӣ дар самти тақмили механизми танзими давлатии ташаккули бозори қарзҳои ипотекӣ метавонанд мавриди истифодаи васеъ қарор дода шаванд. Инчунин маводи диссертатсионӣ дар ҷараёни таълими факултетҳои молиявӣ иқтисодӣ ва иқтисод ва идораи Донишгоҳи давлатии Кӯлоб ба номи Абуабдуллоҳи Рӯдакӣ хангоми хондани дарсҳои лексионӣ гузаронидани машғулиятҳои амалӣ аз ҷанбаҳои «Назарияи молия», «Молия ва қарз» ва «Пул, қарз, бонк» мавриди истифода қарор мегирад.

АННОТАЦИЯ

на кандидатскую диссертацию **Шафиева Бахтиёра Зиёратшоевича** на тему «**Формирование рыночного механизма ипотечного кредита в современных условиях (на примере Республики Таджикистан)**» на получение степени кандидата экономических наук по специальности **08.00.07 – Финансы, денежные обращения и кредит**.

Ключевые слова: рынок ипотечного кредита, кредитный портфель, риски, кредитно-финансовые организации, банковская система, государственная поддержка, движение ссудного капитала, государственная жилищная политика, воспроизводство, мотивация поведений, инвестиции, рыночная конкуренция.

Целью исследования является изучение теоретико-методологических основ ипотечного кредитования и предложений и рекомендаций по основным направлениям формирования механизма государственного регулирования рынка ипотечного кредитования в Республике Таджикистан.

Объектом исследования являются активные субъекты (участники) рынка ипотечного кредитования в Республике Таджикистан.

Темой (предметом) исследования является совокупность экономических отношений и процессов по формированию механизма рынка ипотечных кредитов в Республике Таджикистан.

Методы исследования и используемое оборудование. Теоретической основой исследования являются труды представителей научных школ экономики, исследования отечественных и зарубежных ученых в направлении ипотечных кредитов, формирования механизма рынка ипотечных кредитов в системе финансово-кредитных отношений, нормативные и законодательные акты банковской системы Республики Таджикистан (законы, решения и распоряжения председателя Национального банка Таджикистана и законодательство органов государственной власти). Изложение рассмотренных в диссертации методов и теоретических положений основано на уровне достижений экономической науки, которые нашли отражение в научных исследованиях зарубежных и отечественных ученых. В диссертации также используются общенаучные методы, такие как синтез, индукция и дедукция, методы сравнительного анализа, математического моделирования, абстрактно-логические, экономико-статистические и графические изображения и др. Использование указанных методов обеспечило эффективность и обоснованность результатов, выводов и научных предложений.

Выявленные автором научные новизны исследования в области изучения теоретических аспектов и обоснования научных предложений в направлении формирования механизма рынка ипотечного кредитования в Республике Таджикистан состоят из следующих частей: определена сущность ипотечного кредита и обосновано авторская трактовка в новом контексте; Подробности элементов и правил рынка ипотечных кредитов были разъяснены основными участниками и учреждениями, а классификация рыночной системы ипотечных кредитов была обсуждена с научной точки зрения; раскрыта и описана структура рынка ипотечных кредитов и его регулирование органами государственной власти, рекомендован практический опыт развития рынка ипотечных кредитов развитых зарубежных стран; проанализировано современное состояние рынка ипотечных кредитов в Республике Таджикистан, разработаны и рекомендованы основные способы мотивации поведения кредитно-финансовых организаций в конкурентных условиях рынка ипотечных кредитов в Республике Таджикистан; предлагается план совершенствования механизма государственного регулирования формирования рынка ипотечных кредитов; прогнозированы перспективы развития ипотечного кредитования на фоне решения задач государственной жилищной политики на период до 2030 года.

Область применения: Результаты кандидатской диссертационной работы по совершенствованию национального законодательства, разработке стратегических программ, реализации денежно-кредитной политики и финансов, денежных операций и кредита, кредитно-финансовых организаций Республики Таджикистан и органов государственной власти и местного самоуправления по направлению совершенствования механизма государственного регулирования формирования рынка ипотечных кредитов можно рассматривать в широком применении. Материалы диссертации также будут использоваться в процессе обучения финансово-экономических факультетов и администрации Кулябского государственного университета имени Абуабдулло Рудаки при чтении лекций и проведении практических занятий по предметам «Финансовая теория», «Финансы и кредит» и «Деньги, Кредит, Банк».

ANNOTATION

for the dissertation of Shafiev Bakhtiyor Ziyoratshoevich the topic «Formation of a market mechanism for a mortgage loan in modern conditions (on the example of the Republic of Tajikistan)» for the degree of candidate of economic sciences in the specialty 08.00.07 - Finance, money circulation and credit.

Key words: mortgage loan market, loan portfolio, risks, credit and financial institutions, banking system, state support, movement of loan capital, state housing policy, reproduction, behavioral motivation, investments, market competition.

The purpose of the study is to study the theoretical and methodological foundations of mortgage lending and proposals and recommendations on the main directions of the formation of a mechanism for state regulation of the mortgage lending market in the Republic of Tajikistan.

The object of the study are active subjects (participants) of the mortgage lending market in the Republic of Tajikistan.

The theme (subject) of the study is the totality of economic relations and processes for the formation of the mechanism of the mortgage market in the Republic of Tajikistan.

Research methods and equipment used. The theoretical basis of the study is the works of representatives of scientific schools of economics, research by domestic and foreign scientists in the direction of mortgage loans, the formation of a mechanism for the mortgage loan market in the system of financial and credit relations, regulatory and legislative acts of the banking system of the Republic of Tajikistan (laws, decisions and orders of the Chairman of the National Bank of Tajikistan and government legislation). The presentation of the methods and theoretical provisions considered in the dissertation is based on the level of achievements in economic science, which are reflected in the scientific research of foreign and domestic scientists. The dissertation also uses general scientific methods, such as synthesis, induction and deduction, methods of comparative analysis, mathematical modeling, abstract-logical, economic-statistical and graphic images, etc. The use of these methods ensured the effectiveness and validity of the results, conclusions and scientific proposals.

The scientific novelties of the research identified by the author in the field of studying theoretical aspects and substantiating scientific proposals in the direction of forming the mechanism of the mortgage lending market in the Republic of Tajikistan consist of the following parts: the essence of a mortgage loan is determined and the author's value is substantiated in a new context; The details of the elements and rules of the mortgage market were explained by the main participants and institutions, and the classification of the mortgage market system was discussed from a scientific point of view; disclosed and described the structure of the mortgage market and its regulation by public authorities, recommended practical experience in the development of the mortgage market in developed foreign countries; analyzed the current state of the mortgage market in the Republic of Tajikistan, developed and recommended the main ways to motivate the behavior of financial institutions in the competitive conditions of the mortgage market in the Republic of Tajikistan; a plan is proposed to improve the mechanism of state regulation of the formation of the mortgage market; prospects for the development of mortgage lending are predicted against the background of solving the problems of the state housing policy for the period up to 2030 year.

Scope: The results of obtained in the dissertation thesis on improving national legislation, developing strategic programs, implementing monetary policy and finance, monetary transactions and credit, credit and financial organizations of the Republic of Tajikistan and state authorities and local self-government in the direction of improving the mechanism of state regulation of market formation mortgage loans can be considered in wide application. The materials of the dissertation will also be used in the process of teaching the financial and economic faculties and the administration of the Kulob State University named after Abuabdullo Rudaki when giving lectures and conducting practical classes on the subjects “Financial Theory”, “Finance and Credit” and “Money, Credit, Bank”.