



## TANQIDIY NAZAR, TAHLILIIY TAFAKKUR VA INNOVATSION G‘OYALAR



### TIJORAT BANKLARIDA IPOTEKA KREDITLASHDA XORIJIY TAJRIBALARDAN FOYDALANISH

**Mamatkulov Suxrobjon Raxmonkulovich**

**Annotatsiya.** *Ushbu tezisdagi tijorat banklarida ipoteka kreditlash tizimini rivojlantirishda xorijiy mamlakatlar tajribasidan foydalanishning nazariy va amaliy jihatlari yoritilgan. Ipoteka bozorining barqarorligini ta’minlashda AQSh, Germaniya, Janubiy Koreya va Turkiya kabi davlatlarning ilg‘or moliyaviy modellari tahlil qilinadi. Shuningdek, O‘zbekistonda ipoteka kreditlash mexanizmlarini takomillashtirish, uzoq muddatli moliyalashtirish manbalarini diversifikatsiya qilish va raqamli texnologiyalarni joriy etish bo‘yicha tavsiyalar berilgan.*

**Kalit so‘zlar:** *ipoteka krediti, tijorat banklari, moliyalashtirish mexanizmi, garov tizimi, kredit riski, xalqaro tajriba.*

#### **KIRISH**

Ipoteka kreditlash tizimi har qanday mamlakat iqtisodiyotining muhim tarkibiy qismi bo‘lib, u aholining uy-joy sharoitlarini yaxshilash, qurilish sohasini rag‘batlantirish va bank-moliya sektorining investitsion faolligini oshirishga xizmat qiladi. So‘nggi yillarda O‘zbekistonda ipoteka bozorini rivojlantirish bo‘yicha bir qator muhim islohotlar amalga oshirilmoqda. Jumladan, 2020-yildan boshlab “Ipoteka krediti bozorini rivojlantirish strategiyasi” qabul qilinib, ushbu yo‘nalishda davlatning ishtiroki bosqichma-bosqich qisqartirilmoqda.

Shu bilan birga, tijorat banklarining ipoteka kreditlashdagi faoliyatini xalqaro amaliyot bilan uyg‘unlashtirish, yangi moliyaviy instrumentlarni joriy etish zaruriyati tobora ortib bormoqda. Xorijiy tajribalar shuni ko‘rsatadiki, barqaror ipoteka tizimi uchun nafaqat arzon resurslar, balki samarali risk boshqaruvi, garov qiymatini baholash tizimi va ikkilamchi ipoteka bozori mavjud bo‘lishi lozim.

#### **ASOSIY QISM**

Ipoteka krediti — bu garovga qo‘yilgan ko‘chmas mulk evaziga uzoq muddatli kredit berish tizimidir. U moliyaviy sektorning investitsion yo‘naltirilganligini oshiradi, aholi daromadlarining real aktivlarga yo‘naltirilishiga imkon yaratadi. Tijorat banklari uchun ipoteka kreditlari — bu uzoq muddatli aktivlar hisoblanadi va ular bank balansida muhim o‘rin tutadi.

Ipoteka kreditlash tizimining muvaffaqiyatli ishlashi uchun uchta asosiy shart zarur:

Moliyaviy resurslarning barqaror manbai (masalan, ipoteka obligatsiyalari yoki ipoteka agentliklari orqali).

Kredit riski va garov baholash mexanizmlarining mukammalligi.

Qonunchilik bazasining aniq va xavfsiz bo‘lishi.



## TANQIDIY NAZAR, TAHLILIIY TAFAKKUR VA INNOVATSION G‘OYALAR



O‘zbekiston ipoteka bozori bu borada hali rivojlanish bosqichida bo‘lib, xorijiy mamlakatlar tajribasini o‘rganish va milliy sharoitga moslashtirish zarur.

AQShda ipoteka tizimi “ikkilamchi ipoteka bozori” tamoyiliga asoslangan. Fannie Mae (Federal National Mortgage Association) va Freddie Mac (Federal Home Loan Mortgage Corporation) kabi tashkilotlar tijorat banklaridan ipoteka kreditlarini sotib olib, ularni qimmatli qog‘ozlar ko‘rinishida investorlar orasida joylashtiradi. Bu model banklarga likvidlik beradi va yangi kreditlar berish imkonini kengaytiradi [1].

Germaniyada esa “Pfandbrief” tizimi keng qo‘llaniladi — bu ipoteka obligatsiyalariga asoslangan moliyalashtirish mexanizmi bo‘lib, yuqori ishonchlilik darajasi bilan ajralib turadi. Banklar ipoteka kreditlari bo‘yicha garov portfelini shakllantirib, unga qarshi obligatsiyalar chiqaradilar. Bu obligatsiyalar Yevropa moliya bozorida eng xavfsiz investitsion vositalardan biri hisoblanadi [3].

Ushbu modellarni O‘zbekiston sharoitida tatbiq etish ipoteka bozorining moliyaviy barqarorligini ta‘minlash, uzoq muddatli resurslarni kengaytirish va tijorat banklarining kreditlash imkoniyatlarini oshirishga xizmat qiladi.

Janubiy Koreyada ipoteka kreditlash tizimi Korea Housing Finance Corporation (KHFC) tomonidan boshqariladi [4]. Ushbu korporatsiya banklardan ipoteka kreditlarini sotib olib, ularni “mortgage-backed securities (MBS)” shaklida fond bozorida joylashtiradi. Bu jarayon ipoteka kreditlashda davlat kafolati bilan xususiy kapital ishtirokini muvofiqlashtiradi.

Turkiyada esa ipoteka tizimi 2007-yilda qonuniy asosda tartibga solinib, “mortgage leasing” modeli keng tarqalgan. Unda banklar va lizing kompaniyalari o‘zaro hamkorlikda mijozlarga uzoq muddatli moliyalashtirish imkonini beradi [5]. Turkiya tajribasi shuni ko‘rsatadiki, davlat tomonidan foiz stavkalarini qisman subsidiya qilish, aholining past daromadli qatlamini uy-joy bilan ta‘minlashda samarali vosita hisoblanadi.

O‘zbekiston bu tajribalardan foydalanib, davlat-xususiy sheriklik asosidagi ipoteka dasturlarini kengaytirishi mumkin. Masalan, “Ipoteka-bank” va “Qishloq qurilish bank” tizimida xususiy investorlarga asoslangan ipoteka fondlari tashkil etilishi, kredit portfellarining bir qismini MBS shaklida fond bozoriga chiqarish amaliyoti joriy etilishi maqsadga muvofiqdir.

So‘nggi yillarda xalqaro bank amaliyotida raqamli texnologiyalar ipoteka kreditlash jarayonini tezlashtirishda muhim rol o‘ynamoqda. Masalan, Estoniya, Singapur va Kanada banklarida ipoteka arizalarining 80 foizi onlayn tarzda qabul qilinadi. Elektron identifikatsiya (e-ID), masofaviy hujjat tasdiqlash va raqamli garov reyestrlari bank xizmatlarining shaffofligini oshirgan.

O‘zbekistonda ham 2022-yildan boshlab “Elektron ipoteka platformasi” joriy etildi. Bu tizim orqali mijozlar ariza topshirish, garov obyektini tanlash, kredit shartlarini solishtirish imkoniyatiga ega bo‘ldi. Shu bilan birga, tijorat banklari uchun yagona “Risk-monitoring va kredit scoring” tizimini yaratish xorijiy amaliyotda sinovdan o‘tgan mexanizmdir. Bu ipoteka kreditlari sifatini yaxshilash, noqonuniy kreditlash holatlarining oldini olishga xizmat qiladi.





## TANQIDIY NAZAR, TAHLILY TAFAKKUR VA INNOVATSION G'OYALAR



### XULOSA VA MUNOZARA

Xorijiy tajribalarni tahlil qilish shuni ko'rsatadiki, ipoteka kreditlash tizimining muvaffaqiyati uchta omilga asoslanadi: barqaror moliyaviy manba, ishonchli garov tizimi va yuqori darajadagi huquqiy shaffoflik. O'zbekiston tijorat banklari ipoteka kreditlash bozorini rivojlantirishda quyidagi strategik yo'nalishlarga e'tibor qaratishi zarur:

Germaniya tajribasiga o'xshash ipoteka obligatsiyalarini joriy etish orqali uzoq muddatli resurslar bazasini kengaytirish.

Janubiy Koreya modeliga asoslangan ipoteka sek'yuritizatsiya agentligini tashkil etish.

Davlat-xususiy sheriklik asosida past daromadli aholiga yo'naltirilgan ipoteka dasturlarini kengaytirish.

Shu orqali ipoteka kreditlash tizimi nafaqat tijorat banklari uchun, balki butun iqtisodiyot uchun barqaror investitsion mexanizmga aylanishi mumkin.

### ADABIYOTLAR RO'YXATI

1. World Bank. Housing Finance in Emerging Economies. – Washington D.C., 2022.
2. OECD. Affordable Housing and Mortgage Finance Systems. – Paris, 2021.
3. Deutsche Bundesbank. Pfandbrief Market Report. – Frankfurt, 2020.
4. Korea Housing Finance Corporation. Annual Report 2022. – Seoul, 2023.
5. Turkish Banking Association. Mortgage Market Overview. – Ankara, 2022.
6. IMF Country Report No. 23/44. Republic of Uzbekistan: Financial Sector Assessment. – Washington D.C., 2023.

