

## TIJORAT BANKLARINING IPOTEKA KREDITI RISKLARINI SAMARALI BOSHQARISH YO‘LLARI.

**Hamrakulova Gulnoza Faxriddin qizi**

*Mustaqil tadqiqotchi, Toshkent Kimyo xalqaro universiteti*

*08.00.07 – "Moliya, pul muomalasi va kredit" ixtisosligi*

### ANNOTATSIYA

*Ushbu maqola tijorat banklarida ipoteka krediti risklarini samarali boshqarishga qaratilgan kompleks yondashuvlarni tahlil qiladi. Tadqiqotda "Biznesni rivojlantirish banki" ATBning 2023–2025 yillar oraliqidagi ipoteka portfeli ma'lumotlari asosida skoring indeksi tizimi, avtomatlashtirilgan baholash platformasi, Loan-to-Value (LTV) va Debt-to-Income (DTI) ko'rsatkichlari, shuningdek notarial ijro mexanizmining amaliy samaradorligi o'rganilgan. Tadqiqot natijalari shuni ko'rsatadiki, ushbu instrumentlarni joriy etish muammoli kreditlar (NPL 90+) ulushini 10,9%dan 3,74%gacha kamaytirish imkonini bergan, shubhali va umidsiz kreditlar hajmi esa mos ravishda 5% va 7%ga qisqargan. Maqola bank nazariyasi va moliyaviy risklarni boshqarish bo'yicha xalqaro tajribani sintezlagan holda O'zbekiston tijorat banklari uchun amaliy tavsiyalar ishlab chiqadi.*

**Kalit so'zlar:** *ipoteka krediti, kredit riski, NPL, skoring indeksi, LTV, DTI, notarial ijro, tijorat banki, risklarni boshqarish, O'zbekiston.*

### ABSTRACT

*This article analyzes comprehensive approaches aimed at the effective management of mortgage credit risks in commercial banks. Based on the mortgage portfolio data of JSCB "Business Development Bank" for the period 2023–2025, the study examines the practical efficiency of scoring index systems, automated valuation platforms, Loan-to-Value (LTV) and Debt-to-Income (DTI) indicators, as well as the notarial execution mechanism. The research results indicate that the implementation of these instruments enabled a reduction in the share of non-performing loans (NPL 90+) from 10.9% to 3.74%, while the volume of doubtful and loss loans decreased by 5% and 7%, respectively. Synthesizing banking theory and international experience in financial risk management, the article develops practical recommendations for commercial banks in Uzbekistan.*

**Keywords:** *mortgage credit, credit risk, NPL, scoring index, LTV, DTI, notarial execution, commercial bank, risk management, Uzbekistan.*

### АННОТАЦИЯ

*Данная статья анализирует комплексные подходы, направленные на эффективное управление рисками ипотечного кредитования в коммерческих банках. В исследовании*

на основе данных ипотечного портфеля АКБ «Банк развития бизнеса» за период 2023–2025 гг. изучены практическая эффективность системы скоринговых индексов, платформ автоматизированной оценки, показателей Loan-to-Value (LTV) и Debt-to-Income (DTI), а также механизма нотариального исполнения. Результаты исследования показывают, что внедрение данных инструментов позволило снизить долю проблемных кредитов (NPL 90+) с 10,9% до 3,74%, а объем сомнительных и безнадежных кредитов сократился на 5% и 7% соответственно. Синтезируя банковскую теорию и международный опыт управления финансовыми рисками, статья предлагает практические рекомендации для коммерческих банков Узбекистана.

**Ключевые слова:** ипотечный кредит, кредитный риск, NPL, скоринговый индекс, LTV, DTI, нотариальное исполнение, коммерческий банк.

## KIRISH

O‘zbekiston Respublikasida so‘nggi yillarda ipoteka kreditlashning jadal rivojlanishi tijorat banklari oldiga kredit risklarini samarali boshqarish borasida yangi talablar qo‘yimoqda [1]. 2019 yildan boshlab ipoteka kreditlash hajmi yildan-yilga keskin o‘shib borayotgan bo‘lsa-da, muammoli kreditlar (non-performing loans, NPL) darajasining yuqori bo‘lib qolishi bank tizimining moliyaviy barqarorligiga real tahdid solib kelmoqda.

Xalqaro amaliyotda kredit risklarini boshqarishning asosiy vositalari sifatida kredit skoringi, ipoteka qiymati nisbati (LTV), qarz-daromad nisbati (DTI) va sud-huquqiy mexanizmlardan keng foydalaniladi [2]. O‘zbekiston tijorat banklari esa ushbu instrumentlarni tizimli ravishda joriy etish borasida hali dastlabki bosqichda turibdi. Bu esa mavzuning ilmiy va amaliy dolzarbligini belgilab beradi.

Tadqiqotning maqsadi — tijorat banklarida ipoteka krediti risklarini kamaytirish bo‘yicha ilmiy asoslangan mexanizmlarni ishlab chiqish va ularning amaliy samaradorligini 2023–2025 yillar statistikasi asosida isbotlashdan iborat.

### Tadqiqot vazifalari:

1. Ipoteka krediti risklarini boshqarishning nazariy asoslarini tahlil qilish;
2. O‘zbekiston tijorat banklaridagi ipoteka portfelining 2023–2025 yil dinamikasini o‘rganish;
3. Skoring indeksi, LTV, DTI va notarial ijro mexanizmlarining samaradorligini baholash;
4. Tijorat banklari uchun amaliy tavsiyalar ishlab chiqish.

**MAVZUGA OID ADABIYOTLAR SHARHI.**

Kredit risklarini boshqarish nazariyasi Mishkin (2023) tomonidan zamonaviy bank nazariyasining asosiy bo'limi sifatida belgilangan bo'lib, muallif kredit riskining bank moliyaviy barqarorligiga to'g'ridan-to'g'ri ta'sirini empirik jihatdan asoslab bergan [3].

Ipoteka kreditlarini baholashda skoring modellarining ahamiyatini Altman va Sabato (2007) tahlil qilgan; ularning Z-score modeli asosida keyinchalik kredit baholashning kvantitativ usullari keng tarqaldi [4].

LTV va DTI ko'rsatkichlari xalqaro regulyatorlar — xususan, Yevropa Bank Nazorati Idorasi tomonidan ipoteka kreditlashning asosiy standartlari sifatida belgilangan [5]. Mian va Sufi (2023) esa haddan ziyod ipoteka kreditlashning makroiqtisodiy oqibatlarini, jumladan 2008 yil AQSh uy-joy inqirozini tahlil qilib, DTI chegaralarini belgilashning zarurligini asoslab bergan [6].

O'zbekiston kontekstida esa Markaziy bank ko'rsatmalari (2023) bank sektori uchun kredit risklarini boshqarishning me'yoriy asosini belgilab bergan [7]. Hamrakulova (2025) tomonidan olib borilgan tadqiqot esa ushbu me'yoriy asosni ipoteka segmenti uchun yanada rivojlantirib, skoring indeksi, LTV, DTI va notarial ijro mexanizmlarini birgalikda qo'llashning sinerjik samaradorligini isbotlagan.

Basel III standartlari (BIS, 2024) esa tijorat banklari uchun kapital etarligini ta'minlashda kredit risklarini proaktiv boshqarishni majburiy talab sifatida belgilab qo'ygan, bu esa O'zbekiston banklarining ham rivojlanish yo'nalishini aniq belgilab bermoqda.

**TADQIQOT METODOLOGIYASI.**

Tadqiqotda miqdoriy (quantitative) va sifatiiy (qualitative) metodlar kombinatsiyasidan foydalanilgan. Empirik ma'lumotlar sifatida "Biznesni rivojlantirish banki" ATBning 2023–2025 yillar oraliqidagi ichki hisobot ma'lumotlari, O'zbekiston Markaziy banki statistikasi va O'zbekiston Respublikasi Statistika agentligi axboroti asos qilib olingan [8].

**Qo'llangan tadqiqot metodlari:**

- Taqqoslama tahlil: 2023, 2024 va 2025 yillar ko'rsatkichlarini dinamikada solishtirish;
- Korrelyatsion tahlil: skoring indeksi va NPL o'rtasidagi bog'liqlikni aniqlash;
- Ekspert baholash metodi: bank mutaxassislari bilan intervyu va bank hujjatlari tahlili;
- Monitoringga asoslangan baholash: joriy etilgan instrumentlarning oldin va keyin ko'rsatkichlarini taqqoslash (before-after analysis).

Tadqiqotning asosiy gipotezasi: ipoteka krediti risklarini boshqarishda skoring indeksi ( $\geq 60$  ball), LTV ( $\leq 80\%$ ) va DTI ( $\leq 50\%$ ) mezonlarini kompleks joriy etish muammoli kreditlar ulushini statistik jihatdan sezilarli darajada kamaytiradi.

Quyida 1-jadvalda tadqiqotda qo'llangan asosiy instrumentlar va ularning amaliy natijalari umumlashtirilgan:

**1-jadval. Tadqiqotda qo‘llangan instrumentlar va natijalar.**

Tadqiqot instrumenti	Amalga oshirilgan yil	Asosiy natija
Skoring indeksi (min. 60 ball)	2024–2025	NPL 1,2% bandga kamaydi
Avtomatlashtirilgan skoring platformasi	2024–2025	NPL 90+ 114,8 mlrd so‘mga qisqardi
Notarial ijro mexanizmi	2025	Muammoli kreditlar 29,2%ga kamaydi
LTV ( $\leq 80\%$ ) chegarasi	2025	Muammoli kreditlar 29,2%ga kamaydi
DTI ( $\leq 50\%$ ) chegarasi	2025	Shubhali –5%, umidsiz –7%

Manba: "Biznesni rivojlantirish banki" ATB ichki ma'lumotlari asosida muallif tomonidan tuzilgan (2025).

**TAHLIL VA NATIJALAR.**

**Ipoteka portfeli dinamikasi (2023–2025).**

"Biznesni rivojlantirish banki" ATBning ipoteka kredit portfeli 2023 yildagi 1 820,4 mlrd so‘mdan 2025 yil birinchi choragiga kelib 3 115,2 mlrd so‘mga etib, o‘shir 71,1%ni tashkil etdi [9]. Ayni paytda NPL 90+ ko‘rsatkichi 10,9%dan 3,74%gacha keskin kamaydi. Bu esa portfel o‘shiriga qaramasdan kredit sifatining yaxshilanganini ko‘rsatadi.

**2-jadval. "Biznesni rivojlantirish banki" ATB ipoteka portfeli asosiy ko‘rsatkichlari, 2023–2025**

Ko‘rsatkich	2023 yil	2024 yil	2025 yil.
Jami ipoteka krediti portfeli (mlrd so‘m)	1 820,4	2 643,7	3 115,2
NPL 90+ (mlrd so‘m)	198,6	131,2	116,4
NPL ulushi (%)	10,9%	4,96%	3,74%
Shubhali kreditlar ulushi (%)	6,8%	5,2%	4,94%

Umidsiz kreditlar ulushi (%)	4,1%	3,4%	3,16%
LTV o‘rtacha qiymati (%)	87,3%	81,9%	76,4%
DTI o‘rtacha qiymati (%)	56,2%	51,7%	47,8%

Manba: "Biznesni rivojlantirish banki" ATB va O‘zbekiston Markaziy banki ma'lumotlari asosida muallif tomonidan tuzilgan (2025).

2-jadvaldan ko‘rinib turibdiki, LTV ko‘rsatkichi 87,3%dan 76,4%ga tushgan — bu chegara talabi ( $\leq 80\%$ )ning amalga oshirilgani bilan bevosita bog‘liq. DTI ko‘rsatkichi esa 56,2%dan 47,8%ga kamaygani qarz yuki me‘yorida tutib turilayotganini tasdiqlaydi.

#### Skoring tizimining samaradorligi.

Skoring indeksini joriy etishdan oldin (2023 yil) mijozlarning o‘rtacha balli 54,2 ni tashkil etgan va baholash jarayoni asosan qo‘lda amalga oshirilgan. 2025 yil birinchi choragiga kelib avtomatlashtirilgan platforma qamrovi 91%ga etdi, o‘rtacha ball esa 68,4 ga ko‘tarildi.

#### 3-jadval. Skoring tizimi samaradorligi ko‘rsatkichlari, 2023–2025.

Mezon	2023 yil	2024 yil	2025 yil
Skoring indeksi (o‘rtacha ball)	54,2	61,8	68,4
60 balldan past mijozlar ulushi (%)	43,1%	27,6%	16,3%
Avtomatlashtirilgan baholash tizimi qamrovi (%)	18%	64%	91%
Noto‘g‘ri baholash holatlari (%)	12,4%	6,7%	3,1%

Manba: "Biznesni rivojlantirish banki" ATB ichki skoring tizimi hisobotlari asosida (2025).

3-jadval ma‘lumotlaridan ko‘rinib turibdiki, 60 balldan past mijozlar ulushi 43,1%dan 16,3%ga tushgan. Bu ko‘rsatkich skoring filtrining rejalashtirilgandan ancha yuqori samaradorlik ko‘rsatayotganini bildiradi. Noto‘g‘ri baholash holatlari esa 12,4%dan 3,1%ga kamayishi tizimning prognoz sifatini oshirgani bilan izohlanadi.

**Notarial ijro mexanizmi va LTV/DTI chegaralarining ta’siri.**

Notarial ijro mexanizmi joriy etilishi muammoli kreditlar summasini (NPL 90+) 2025 yil 1 aprel holatiga o‘tgan hisobot davriga nisbatan 29,2%ga kamaytirdi. Bu natija sud jarayonlari o‘rniga notarial ijo xatining bevosita ijro imkoniyatini yaratishi bilan bog‘liq bo‘lib, qarz undirishning tezligi va samaradorligini sezilarli oshirdi.

LTV chegarasini  $\leq 80\%$  etib belgilash bank portfelini ipoteka predmetining bozor qiymati tushishi riskidan himoya qildi. DTI  $\leq 50\%$  mezonni esa kreditga layoqatsiz arizachilarni boshlang‘ich bosqichdayoq filterlash imkonini berdi, natijada shubhali kreditlar 5%ga, umidsiz kreditlar esa 7%ga kamaydi

**XULOSA VA TAVSIYALAR.**

Skoring indeksining minimal chegara darajasini 60 ball etib belgilash va uni avtomatlashtirilgan platforma orqali amalga oshirish kredit portfeli sifatini sezilarli oshiradi — NPL 90+ ko‘rsatkichi 10,9%dan 3,74%ga tushdi. LTV  $\leq 80\%$  va DTI  $\leq 50\%$  standartlarini majburiy mezon sifatida joriy etish kreditning dastlabki bosqichida riskni nazorat qilish imkonini beradi va muammoli qarzlarning vujudga kelishini proaktiv ravishda oldini oladi. Notarial ijro mexanizmi kredit undirishning samarali huquqiy vositasi sifatida ishlaydi — bu instrument joriy etilgach muammoli kreditlar umumiy summasi 29,2%ga kamaydi. To‘rtta instrumentning (skoring, LTV, DTI, notarial ijro) birgalikda qo‘llanishi individual vositalarga nisbatan ancha yuqori sinerjik samaradorlik ko‘rsatadi va ipoteka portfeli o‘tib borishi sharoitida ham kredit sifatini barqaror ushlab turish imkonini beradi. Barcha O‘zbekiston tijorat banklari uchun skoring kartasini standartlashtirish va mini mal ball chegarasini (60 ball) qonunchilikda mustahkamlash, LTV va DTI ko‘rsatkichlarini Markaziy bank ko‘rsatmalarida majburiy mezon sifatida tasdiqlash, notarial ijro institutini ipoteka shartnomalarida standart qoida sifatida joriy etish va notariuslarni o‘qitish, banklararo kredit ma’lumotlari bazasini (kredit byurosi) rivojlantirish orqali skoring tizimining ma’lumot bazasini kengaytirish.

**FOYDALANILGAN ADABIYOTLAR**

1. Altman, E.I. and Sabato, G. (2007) 'Modelling Credit Risk for SMEs: Evidence from the US Market', *Abacus*, 43(3), pp. 332–357. <https://doi.org/10.1111/j.1467-6281.2007.00234.x>
2. Atkinson, A. and Messy, F. (2023) *Measuring Financial Literacy*. OECD Working Papers on Finance, Insurance and Private Pensions, No. 15. Paris: OECD Publishing.

3. Bank for International Settlements (BIS) (2024) Basel III: Finalising post-crisis reforms. Basel: BIS. Available at: <https://www.bis.org> (Accessed: 10 March 2025).

4. Biznesni rivojlantirish banki ATB (2025) Ipoteka krediti mahsulotlari bo‘yicha mijozlarni kreditga layoqatligini baholashning skoring kartasi. Toshkent: BRB (Ichki hujjat).

5. European Banking Authority (EBA) (2024) Guidelines on loan origination and monitoring. EBA/GL/2020/06. Paris: EBA.

6. Mian, A. and Sufi, A. (2023) House of Debt: How They (and You) Caused the Great Recession, and How We Can Prevent It from Happening Again. Chicago: University of Chicago Press.

7. Mishkin, F.S. (2023) The Economics of Money, Banking and Financial Markets. 13th edn. Hoboken: Pearson Education.

8. O‘zbekiston Respublikasi Markaziy banki (2023) Banklarda kredit risklarini boshqarish bo‘yicha yo‘riqnoma. Toshkent: Markaziy bank.

9. O‘zbekiston Respublikasi Markaziy banki (2024) Yillik hisobot 2024. Toshkent: Markaziy bank. Available at: <https://www.cbu.uz> (Accessed: 5 April 2025).

10. O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining 2019 yil 12 fevraldagi PF-5655-son Farmoni 'Ipoteka kreditlashni rivojlantirish to‘g‘risida'. Toshkent: O'zbekiston Respublikasi.

11. O‘zbekiston Respublikasi Statistika agentligi (2024) O‘zbekistonda yashash sharoiti va qurilish statistikasi. Toshkent: Statistika agentligi. Available at: <https://stat.uz> (Accessed: 1 April 2025).