

TIJORAT BANKLARIDA IPOTEKA KREDITLASH AMALIYOTINI TAKOMILLASHTIRISH

Omonturdiyeva Muxayyo Kayumovna

Bank-moliya Akademiyasi magistranti

muhayyo19992280@gmail.com

Annotatsiya: Maqolada O'zbekiston tijorat banklarida ipoteka kreditlash amaliyotini takomillashtirish masalalari yoritilgan. Ipoteka kreditlashning nazariy asoslari, mamlakatdagi ipoteka bozorining hozirgi holati hamda xorijiy tajriba tahlil qilingan. Tadqiqotda ipoteka bozoridagi asosiy muammolar, jumladan, foiz stavkalari yuqoriligi, uzoq muddatli resurslarning cheklanganligi, hamda kredit jarayonidagi byurokratik murakkabliklar o'rganilgan. Amaliy takliflar sifatida ikkilamchi ipoteka bozorini rivojlantirish, davlat qo'llab-quvvatlash mexanizmlarini kengaytirish va raqamli texnologiyalarni joriy etish masalalari ko'tarilgan.

Kalit so'zlar: Ipoteka kreditlash, tijorat banklari, moliyaviy barqarorlik, uy-joy bozori, xorijiy tajriba.

Abstract: This article explores the improvement of mortgage lending practices in commercial banks of Uzbekistan. It analyzes the theoretical foundations of mortgage lending, the current state of the mortgage market in Uzbekistan, and compares it with international experience such as Kazakhstan, Russia, Hungary, South Korea, and the USA. The study highlights challenges such as high interest rates, limited long-term funding, and bureaucratic procedures. Practical solutions are proposed, including the development of a secondary mortgage market, expanding state support, and implementing digital technologies. The article concludes that enhancing mortgage lending practices is crucial for improving living standards and ensuring financial stability in the banking sector.

Keywords: Mortgage lending, commercial banks, financial stability, housing market, international experience.

Аннотация: В статье освещены вопросы совершенствования практики ипотечного кредитования в коммерческих банках Узбекистана. Проанализированы теоретические основы ипотечного кредитования, современное состояние ипотечного рынка страны, а также зарубежный опыт. В исследовании рассмотрены основные проблемы ипотечного рынка, в том числе высокая процентная ставка, ограниченность долгосрочных ресурсов и бюрократическая сложность кредитного процесса. В качестве практических предложений

поднимаются вопросы развития вторичного ипотечного рынка, расширения механизмов государственной поддержки и внедрения цифровых технологий.

Ключевые слова: *Ипотечное кредитование, коммерческие банки, финансовая стабильность, рынок жилья, зарубежный опыт.*

Kirish

Bozor iqtisodiyoti sharoitida aholining uy-joy bilan ta'minlanishi nafaqat ijtimoiy farovonlikni oshirish, balki mamlakat iqtisodiy barqarorligini mustahkamlashning ham muhim omillaridan biridir. Uy-joy fondining kengayishi qurilish sanoatining rivojlanishini rag'batlantiradi, bandlik darajasini oshiradi va qo'shimcha investitsiyalarni jalb etadi. Shu jarayonda ipoteka kreditlash tizimi aholining uy-joy xarid qilish imkoniyatlarini kengaytirishda asosiy moliyaviy mexanizm sifatida xizmat qilmoqda.

O'zbekistonda ipoteka kreditlash tizimining huquqiy bazasi 2006-yilda "Ipoteka to'g'risida"gi qonunning qabul qilinishi bilan mustahkamlandi. Keyinchalik, 2019-yilda Prezidentning "Ipoteka kreditlari bozorini yanada rivojlantirish chora-tadbirlari to'g'risida"gi qarori bilan ipoteka kreditlari bo'yicha yangi tartib va mexanizmlar joriy qilindi. Natijada aholining turli qatlamlari uchun ipoteka kreditlariga bo'lgan kirish imkoniyatlari sezilarli darajada kengaydi.

So'nggi yillarda ipoteka kreditlari hajmining barqaror o'sishi kuzatilmoqda. Masalan, Markaziy bank ma'lumotlariga ko'ra, 2020-yilda aholiga berilgan ipoteka kreditlari hajmi 20 trillion so'mni tashkil etgan bo'lsa, 2024-yilda bu ko'rsatkich 55 trillion so'mdan oshdi. Shu bilan birga, uy-joy narxlarining o'sishi aholining to'lov qobiliyatiga bosim ko'rsatmoqda, bu esa uzoq muddatli resurslarga bo'lgan talabni yanada oshiradi.

Davlat ipoteka kreditlarini qo'llab-quvvatlashda muhim rol o'ynaydi. Jumladan, "Yosh oilalar uchun ipoteka", "Aholining ijtimoiy himoyaga muhtoj qatlamlari uchun imtiyozli ipoteka kreditlari" kabi dasturlar orqali foiz stavkalarining bir qismini qoplash yoki boshlang'ich badalni kamaytirish kabi imtiyozlar taqdim etildi. 2021–2023-yillarda jami 150 mingdan ortiq oilalar imtiyozli ipoteka dasturlari doirasida yangi uy-joylarga ega bo'ldi.

Xalqaro tajribadan kelib chiqib, O'zbekiston ipoteka kreditlash bozorida ikkilamchi ipoteka mexanizmini rivojlantirishga alohida e'tibor qaratmoqda. Shu maqsadda 2020-yilda "O'zbekiston Ipoteka Qayta Moliyalashtirish Kompaniyasi" tashkil etildi. Ushbu institut tijorat banklariga uzoq muddatli resurslarni taqdim etib, ipoteka kreditlarini qayta moliyalashtirishni ta'minlamoqda. Bu amaliyot Vengriya, Rossiya va Qozog'iston tajribasiga o'xshash tarzda ipoteka bozorining barqarorligini oshirishga qaratilgan.

Bundan tashqari, ipoteka kreditlashda raqamli texnologiyalar joriy qilinmoqda. Onlayn arizalarni qabul qilish, kredit shartlarini elektron hisoblash, shuningdek, "Inson" va

“Ipoteka” mobil ilovalari orqali mijozlarga tezkor xizmat ko‘rsatish aholining moliyaviy xizmatlarga bo‘lgan kirish imkoniyatini kengaytirmoqda.

Shunday qilib, ipoteka kreditlash tizimi O‘zbekistonda ijtimoiy-iqtisodiy siyosatning strategik yo‘nalishlaridan biri bo‘lib, aholini arzon va sifatli uy-joy bilan ta‘minlash, bank tizimining moliyaviy barqarorligini mustahkamlash va milliy iqtisodiy o‘rishni rag‘batlantirishda muhim rol o‘ynamoqda.

Adabiyotlar sharhi

Ipoteka kreditlash bozorining rivojlanishi va uning iqtisodiy o‘rishga ta‘siri bo‘yicha ilmiy adabiyotlar bir necha yo‘nalishda jamlangan. Birinchi yo‘nalish – uy-joy moliyalashtirish tizimlarining institutsional dizayni va bozor mexanizmlari. Jahon banki doirasidagi tadqiqotlarda Lea (2010) ipoteka bozorlarida uzoq muddatli resurslar, garov huquqining ijrosi va kredit infratuzilmasining (kadastr, baholash, notarial va sud tizimi) barqaror rivojlanishdagi o‘rni hal qiluvchi ekanini asoslaydi. Green va Wachter (2005) ipoteka kreditlashni real sektor bilan bog‘liq siklikliklar va uy-joy narxlari dinamikasi bilan integratsiyada ko‘rib, makroprudensial yondashuvni taklif etadi.

Ikkinchi yo‘nalish – ipoteka bozorining chuqurligi, foiz stavkalari va kredit shartlarining makroiqtisodiy determinantlari. Warnock va Warnock (2008) xorijiy kapital oqimlari, investorlar uchun huquqiy himoya va obligatsiya bozori rivojlanganligi ipoteka kreditlarining arzonlashuviga va muddatlarning uzayishiga olib kelishini ko‘rsatadi. OECD (2021) uy-joy hamyonbopligi indeksini tahlil qilib, qattiq pul-kredit sharoitlari va yuqori inflyatsiya davrida ipoteka stavkalari tezkorligi uy-joy talabi va qurilish hajmlariga kuchli ta‘sir ko‘rsatishini qayd etadi.

Uchinchi yo‘nalish – ikkilamchi ipoteka bozori va qiymat qog‘ozlariga aylantirish (sekuritizatsiya). Ginnie Mae, Fannie Mae va Freddie Mac tajribalari asosida FHFA (2023) uy-joy kreditlarini sekuritizatsiya qilish resurslar bazasini kengaytirishi, likvidlikni oshirishi va foiz riskini bozor ishtirokchilari o‘rtasida qayta taqsimlashini ko‘rsatadi. Shu bilan birga, IMF (2020, 2022) hisobotlari sekuritizatsiyaning tartibga solinmagan sharoitlarda moliyaviy barqarorlikka tahdid solishi mumkinligini ta‘kidlab, stress-testlar va kapital buferlarini kuchaytirishni tavsiya qiladi.

To‘rtinchi yo‘nalish – rivojlanayotgan bozorlarda ipoteka kreditlarining institutsional cheklovlari va davlatning roli. ADB (2020, 2024) Markaziy Osiyo mamlakatlarida ipoteka bozorini chuqurlashtirish uchun qayta moliyalashtirish kompaniyalari, soliq rag‘batlari, foiz subsidiya mexanizmlari va raqamli kadastr infratuzilmasini joriy etish samarali ekanini ko‘rsatadi. Qozog‘iston Mortgage Company (2022) hamda Vengriyaning MNB va OTP Group tahlillari mintaqada davlat kafolatlari, risklarni baholash standartlari va kredit axborot tizimlari (credit bureau) orqali bozorni barqarorlashtirish imkonini ochib beradi.

Yangi trendlarga kelsak, raqamli ipoteka (digital mortgage) va yashil ipoteka (green mortgages) bo'yicha adabiyotlar tez kengaymoqda. ESG mezonlariga mos energiya tejamkor uy-joylar uchun pastroq stavkalar taqdim etish amaliyoti Yevropa Ittifoqi bozorlarida kengayib bormoqda (OECD, 2022; European Mortgage Federation, 2023). Raqamli identifikatsiya, masofaviy baholash va elektron ipoteka reyestrlari kredit berish jarayonini tezlashtirib, operatsion xarajatlarni kamaytiradi (World Bank, 2023). O'zbekiston kontekstida esa Markaziy bank va O'zbekiston Ipoteka Qayta Moliyalashtirish Kompaniyasining normativ-huquqiy bazani mustahkamlash, uzoq muddatli manbalarni jalb qilish hamda sekuritizatsiya elementlarini bosqichma-bosqich joriy etish bo'yicha yondashuvlari xalqaro amaliyot bilan uyg'un ekanini adabiyotlar tasdiqlaydi. Xulosa qilib aytganda, ilmiy manbalar ipoteka bozorini chuqurlashtirishda huquqiy infratuzilma, ma'lumotlar sifati, makroprudensial siyosat va kapital bozorlarining uyg'un rivoji hal qiluvchi ahamiyatga ega ekanini ko'rsatadi.

Metodologiya

Tadqiqotda qiyosiy tahlil, statistik ma'lumotlar tahlili, dinamik ko'rsatkichlarni solishtirish va trend tahlili metodlari qo'llanildi. Ma'lumotlar Markaziy bank, Ipoteka bank, Jahon banki va Xalqaro Valyuta Jamg'armasi rasmiy hisobotlari asosida yig'ildi.

Tahlil

O'zbekistonda ipoteka kreditlash tizimining asosiy operatori sifatida Ipoteka bank faoliyat yuritadi. So'nggi yillarda ipoteka kreditlari hajmi yildan-yilga oshmoqda, biroq foiz stavkalari yuqoriligi aholining uy-joy xarid qilish imkoniyatlarini cheklamoqda. Xorijiy tajribaga nazar tashlasak, Qozog'istonda ipoteka kreditlash milliy kompaniyalar orqali markazlashgan holda amalga oshiriladi, AQSHda esa ikkilamchi ipoteka bozori keng rivojlangan. Janubiy Koreya va Polshada ipoteka kreditlashda davlat kafolatlari va soliq imtiyozlari keng qo'llaniladi.

Muammolar va taklif etilayotgan yechimlar

O'zbekistonda ipoteka kreditlash tizimini rivojlantirishda quyidagi asosiy muammolar mavjud: 1) foiz stavkalari yuqoriligi; 2) uzoq muddatli resurslarning cheklanganligi; 3) byurokratik murakkablik; 4) uy-joy narxlarining tez o'sishi; 5) ikkilamchi ipoteka bozorining sust rivojlanishi.

Taklif etilayotgan yechimlar: • Ikkilamchi ipoteka bozorini rivojlantirish va sekuritizatsiya mexanizmlarini joriy qilish; • Raqamli ipoteka tizimini keng tatbiq etish (onlayn ariza, elektron kadastr, digital mortgage platformalari); • Yashil (green) ipoteka kreditlarini joriy qilish (energiya tejamkor uy-joy xaridiga imtiyozli kreditlar); • Xalqaro moliya institutlari bilan hamkorlikni kuchaytirish (WB, ADB, IMF); • Foiz stavkalarini

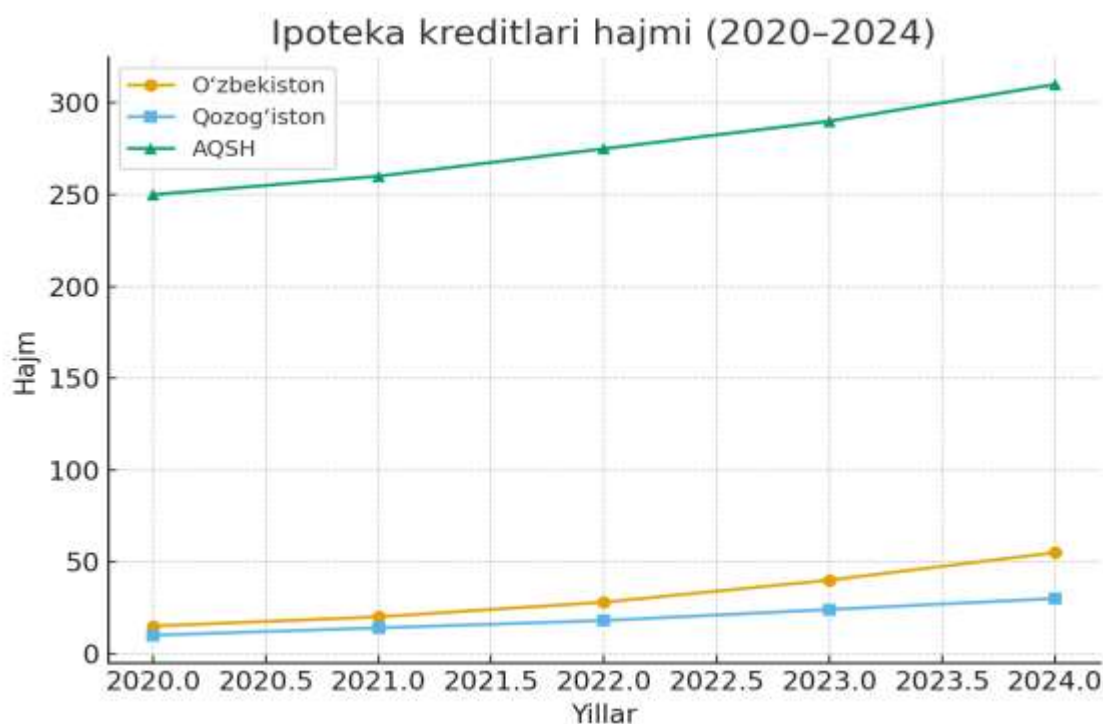
pasaytirish uchun davlat subsidiyalari; • Davlat va xususiy sektor hamkorligi (PPP) orqali uy-joy loyihalarini moliyalashtirish.

Xulosa

Tadqiqot natijalari shuni ko‘rsatadiki, ipoteka kreditlash tizimini ta’komillashtirish uy-joy bozorining barqaror rivojlanishini, aholining turmush darajasining oshishini va bank sektorining moliyaviy barqarorligini ta’minlaydi. Davlat siyosati ipoteka kreditlariga doir imtiyozlarni kengaytirishi va uzoq muddatli resurslar yaratishi zarur. Bank sektori raqamli texnologiyalarni keng joriy etishi, yangi mahsulotlar ishlab chiqishi kerak. Xalqaro hamkorlik uzoq muddatli investitsiyalar va global tajriba orqali ipoteka bozorining barqaror rivojlanishini ta’minlaydi.

Grafiklar va jadvallar

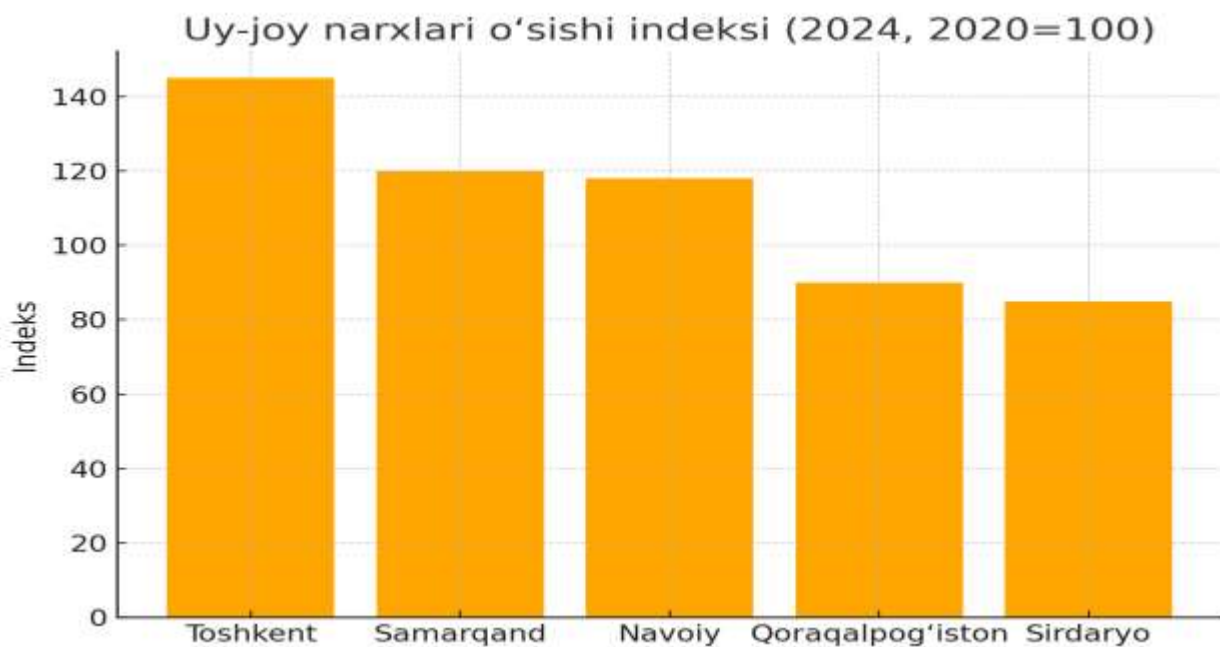
1. Ipoteka kreditlari hajmi (2020–2024)



2. Ipoteka kreditlari bo'yicha o'rtacha foiz stavkalari (2024)



3. Uy-joy narxlari o'sishi indeksi (2024, 2020=100)



Foydalanilgan adabiyotlar

1. Central Bank of Uzbekistan. (2024). Annual Report on Banking Sector Development. Tashkent.
2. Ipoteka Bank. (2023). Official website: <https://ipotekabank.uz>
3. World Bank. (2023). Housing Finance in Emerging Markets. Washington D.C.
4. IMF. (2022). Financial Stability Report. International Monetary Fund.
5. OTP Group. (2023). Mortgage Lending Practices in Europe. Budapest.
6. Kazakhstan Mortgage Company. (2022). Annual Report on Mortgage Market. Astana.
7. Federal Housing Finance Agency. (2023). Mortgage Market Overview. Washington D.C.
8. Asian Development Bank. (2024). Inclusive Mortgage Market Development in Uzbekistan.
9. OECD. (2022). Housing and Mortgage Market Trends.