



IMPROVING MORTGAGE LOANING PRACTICE

Isakov Janaboy¹, Giyosiddinov Sayfidin²

¹ Professor of Tashkent State University of Economics

² Tashkent State University of Economics, 2nd year master's degree

<https://doi.org/10.5281/zenodo.4904203>

ARTICLE INFO

Received: 20th May 2021

Accepted: 25th May 2021

Online: 30th May 2021

KEY WORDS

mortgage lending,
commercial banking, credit,
interest rate, market rate

ИПОТЕКАЛИ КРЕДИТЛАШ АМАЛИЁТИНИ ТАКОМИЛЛАШТИРИШ

Исаков Жанабой¹, Гиесиддинов Сайфиддин²

¹ ТДИУ профессори

² ТДИУ 2-босқич магистранти

MAQOLA TARIXI

Qabul qilindi: 20-May 2021

Ma'qullandi: 25-May 2021

Chop etildi: 30-May 2021

KALIT SO'ZLAR

ипотекали
кредитлаш, тижорат
банк, кредит, фоиз
ставкаси, бозор ставкаси

ABSTRACT

In this article we will talk about ways to improve the practice of mortgage lending. The problems related to the improvement of the practice of commercial banks in lending to the population were also analyzed.

ANNOTATSIYA

Ушбу мақоламизда ипотекали кредитлаш амалиётини такомиллаштириши йуллари хусусида суз йурутилган. Шунингдек, тижорат банкларининг аҳолини ипотекали кредитлаш амалиётини такомиллаштириши билан боғлиқ бўлган муаммолар таҳлил килинган.

2017-2021 йилларда Ўзбекистон Республикасини ривожлантиришнинг бешта устувор йўналиши бўйича Ҳаракатлар стратегиясида аҳоли, энг аввало, ёш оилалар, эскирган уйларда яшаб келаётган фуқаролар ва уй-жой шароитини яхшилашга муҳтож бошқа фуқароларнинг яшаш шароитини имтиёзли шартларда ипотека кредитлари ажратиш ҳамда шаҳар ва қишлоқ жойларда арзон уйлар қуриш орқали янада яхшилашижтимой соҳани

ривожлантиришнинг устувор йўналишларидан бири сифатида эътироф этилган¹. Ўз навбатида, аҳолини уй-жой билан таъминлаш муаммосини ҳал қилиш тижорат банкларининг аҳолини ипотекали кредитлаш амалиётини такомиллаштириш заруриятини юзага келтиради.

Ўзбекистон Республикаси Марказий банкнинг расмий статистик маълумотларига кўра:

¹Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2017 йил 7 февралдаги ПФ-4947-сонли “Ўзбекистон Республикасини янада ривожлантириш бўйича

ҳаракатлар стратегияси тўғрисида”ги фармони/Ўзбекистон Республикаси қонун ҳужжатлари тўплами, 2017 й., 6-сон, 70-модда.



*2020 йилда тижорат банклари томонидан 77 274 нафар жисмоний шахсларга 9,1 трлн. сўм миқдорида ипотека кредитлари ажратилди, бу эса, 2019 йилга нисбатан 1,1 трлн. сўмга кўпдир;

*2020 йилда ипотека кредитларининг 5,1 трлн. сўми (жами ажратилган кредитларининг 56,1 фоизи) “Қишлоқ қурилиш инвест” ИК ҳамда “Ўзшаҳар қурилиш инвест” ИК томонидан қурилган уйларни, 3,7 трлн. сўми (40,8 фоизи) бирламчи бозордаги уйларни (жумладан, 1,7 трлн. сўми янги тартиб доирасида ажратилган), 0,3 трлн. сўми (3,1 фоизи) иккиламчи бозордаги уйларни сотиб олиш учун ажратилди;

*Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2019 йил 28 ноябрдаги “Ипотека кредити механизмларини такомиллаштиришга оид қўшимча чоратadbирлар тўғрисида”ги ПФ-5886-сонли Фармони асосида жорий этилган янги тартибга мувофиқ, 2020 йилда 7 927 нафар фуқароларга умумий қиймати 1747,0 млрд. сўм миқдордаги ипотека кредитлари ажратилди;

*янги тартиб доирасида уй-жой шароитларини яхшилашга муҳтож, субсидия маблағлари ажратилган 2192 нафар фуқарога 503,8 млрд. сўм миқдорида ипотека кредитлари ажратилди².

Республика тижорат банкларининг аҳолини ипотекали кредитлаш амалиётини такомиллаштириш билан боғлиқ бўлган муаммолар, фикримизча, қуйидагилардан иборатдир:

²Тижорат банклари томонидан жисмоний шахсларга ажратилган ипотека кредитлари. www.cbu.uz (Ўзбекистон Республикаси Марказий банки).

³ Пул-кредит сиёсати. www.cbu.uz (Ўзбекистон Республикаси Марказий банки).

1. Ипотека кредитларининг фоиз ставкаларини юқори эканлиги.

2017 йил 28 июнда Ўзбекистон Республикаси Марказий банкининг қайта молиялаш ставкасини бирдан 5 фоизли пунктга оширилиши ва унинг йиллик фоиз ставкасини 14 фоиз қилиб белгиланиши тижорат банклари кредитларининг, шу жумладан, ипотека кредитларининг фоиз ставкаларини ошишига олиб келди. Бу эса, аҳолининг банкларнинг ипотека кредитларидан фойдаланиш имкониятини сезиларли даражада пасайтирди.

Ўз навбатида, Марказий банкнинг қайта молиялаш ставкасини оширилиши инфляция даражасининг юқори эканлиги билан боғлиқдир. 2017 йилда республикада инфляциянинг йилик даражаси 14,4 фоизни ташкил этди³.

2. Тижорат банкларида узоқ муддатли ресурсларнинг етишмаслиги.

Ўзбекистон Республикаси Президенти Ш.М. Мирзиёев эътироф этганидек, «банкларга қўйилган депозитларнинг 70 фоизи қисқа муддатли бўлгани ҳолда, кредитларнинг 90 фоизи узоқ муддатга берилган»⁴. Бу эса, республикада банкларида узоқ муддатли ресурсларнинг етишмаслигидан далолат беради.

Фикримизча, республикада банкларнинг аҳолини ипотекали кредитлаш амалиётини такомиллаштириш билан боғлиқ бўлган муаммоларни ҳал қилиш мақсадида қуйидаги тадбирларни амалга ошириш керак:

1. Ипотека кредитлари фоиз ставкаларининг паст ва барқарор даражасини таъминлаш мақсадида, биринчидан, ипотека кредитларининг

⁴ Мирзиёев Ш.М. Банклар энди «ўз аравасини ўзи тортиши керак». <https://sputniknews-uz.com/economy/20191026/2694075>.



фоиз ставкасини инфляциянинг жорий даражасидан келиб чиққан ҳолда белгилаш ҳамда ипотека кредитининг фоиз ставкаси ва кредитларнинг бозор ставкаси ўртасидаги фарқни Ипотекани қўллаб-қувватлаш фондининг маблағлари ҳисобидан компенсация қилиш лозим; иккинчидан, ссуда капиталлари бозорида кредит ресурслари таклифи билан кредит ресурсларига бўлган талаб ўртасидаги мувозанат бузилишига тезкор таъсир қилиш имконини берадиган механизмни яратиш керак.

2. Ипотека кредитларининг ресурс таъминотини яхшилаш мақсадида, биринчидан, ипотека кредитларининг муддатлари билан жалб қилинган ресурсларнинг муддатлари ўртасидаги мувофиқликни таъминлаш лозим;

иккинчидан, узоқ муддатли ипотека облигацияларини сотишдан олинган пул маблағларини банкларнинг субординациялашган қарз мажбуриятлари сифатида тан олиш ва уларни биринчи даражали капитал таркибида ҳисобга олиш лозим; учинчидан, инвесторларнинг банкларнинг ипотека облигацияларига қилинган инвестицияларидан олинган даромадлар солиққа тортилмаслиги керак. Ушбу таклифнинг амалиётга татбиқи натижасида:

*банклар фаолиятидаги трансформация риси даражаси пасаяди;

*ипотека кредитлари берувчи банкларнинг биринчи даражали капитали миқдори кўпаяди;

*учинчидан, ипотека облигацияларининг инвестицион жозибadorлиги ошади.

Фойдаланилган адабиётлар:

1. Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2017 йил 7 февралдаги ПФ-4947-сонли “Ўзбекистон Республикасини янада ривожлантириш бўйича ҳаракатлар стратегияси тўғрисида”ги фармони//Ўзбекистон Республикаси қонун ҳужжатлари тўплами, 2017
2. Тижорат банклари томонидан жисмоний шахсларга ажратилган ипотека кредитлари. www.cbu.uz (Ўзбекистон Республикаси Марказий банки).
3. Пул-кредит сиёсати. www.cbu.uz (Ўзбекистон Республикаси Марказий банки).
4. Мирзиёев Ш.М. Банклар энди «ўз аравасини ўзи тортиши керак». <https://sputniknews-uz.com/economy/20191026/2694075>.