

TIJORAT BANKLARIDA IPOTEKA KREDITLASH AMALIYOTINING ZAMONAVIY HOLATI VA RIVOJLANISH TENDENSIYALARI

Xasanboyeva Roziya Madolimxo'ja qizi

Andijon davlat texnika instituti

Bank ishi va audit yo'nalishi K-55-22 guruh talabasi

<https://doi.org/10.5281/zenodo.20324895>

Annotatsiya. Mazkur ilmiy maqolada tijorat banklarida ipoteka kreditlash amaliyotining zamonaviy holati, uning iqtisodiyotdagi ahamiyati hamda rivojlanish tendensiyalari tahlil qilingan. Tadqiqot davomida ipoteka kreditlarining aholi turmush darajasini oshirishdagi roli, bank aktivlari tarkibidagi ulushi va kredit portfeli barqarorligiga ta'siri o'rganildi. Shuningdek, O'zbekiston tijorat banklarida ipoteka kreditlash mexanizmlarini takomillashtirish, raqamli texnologiyalarni joriy etish hamda xorijiy tajribalarni qo'llash masalalari ilmiy jihatdan asoslab berilgan. Tadqiqot natijalariga ko'ra, ipoteka kreditlash tizimini rivojlantirish bank sektorining moliyaviy barqarorligini ta'minlash va uy-joy bozorini faollashtirishning muhim omili hisoblanadi.

Kalit so'zlar: ipoteka krediti, tijorat banklari, kredit portfeli, uy-joy bozori, bank aktivlari, raqamli bank xizmatlari, foiz stavkasi, moliyaviy barqarorlik, kredit riski, ipoteka bozori.

Аннотация. В данной научной статье проанализированы современное состояние ипотечного кредитования в коммерческих банках, его значение в экономике и тенденции развития. В ходе исследования изучена роль ипотечных кредитов в повышении уровня жизни населения, их доля в структуре банковских активов и влияние на стабильность кредитного портфеля. Также научно обоснованы вопросы совершенствования механизмов ипотечного кредитования в коммерческих банках Узбекистана, внедрения цифровых технологий и использования зарубежного опыта. По результатам исследования установлено, что развитие системы ипотечного кредитования является важным фактором обеспечения финансовой устойчивости банковского сектора и активизации рынка жилья.

Ключевые слова: ипотечный кредит, коммерческие банки, кредитный портфель, рынок жилья, банковские активы, цифровые банковские услуги, процентная ставка, финансовая устойчивость, кредитный риск, ипотечный рынок.

Abstract. This scientific article analyzes the current state and development trends of mortgage lending practices in commercial banks. The study examines the role of mortgage loans in improving living standards, their share in bank assets, and their impact on the stability of loan portfolios. In addition, the article scientifically substantiates the issues of improving mortgage lending mechanisms in commercial banks of Uzbekistan, introducing digital technologies, and applying international experience. According to the research findings, the development of the mortgage lending system is an important factor in ensuring the financial stability of the banking sector and stimulating the housing market.

Keywords: mortgage loan, commercial banks, loan portfolio, housing market, bank assets, digital banking services, interest rate, financial stability, credit risk, mortgage market.

Kirish

Bugungi kunda ipoteka kreditlash tizimi mamlakat iqtisodiyotini rivojlantirish, aholining uy-joyga bo'lgan ehtiyojini qondirish hamda bank sektorining kreditlash faoliyatini kengaytirishda

muhim moliyaviy instrumentlardan biri hisoblanadi. Jahon amaliyotida ipoteka kreditlari uzoq muddatli investitsion resurslarni shakllantirish, qurilish sektorini qo'llab-quvvatlash va aholining ijtimoiy farovonligini oshirish vositasi sifatida keng qo'llaniladi. Ayniqsa, rivojlanayotgan davlatlarda ipoteka bozorining samarali tashkil etilishi iqtisodiy o'sish sur'atlariga sezilarli ta'sir ko'rsatadi [1].

O'zbekiston Respublikasida ham so'nggi yillarda uy-joy qurilishi va ipoteka kreditlash tizimini rivojlantirish bo'yicha keng ko'lamli islohotlar amalga oshirilmoqda. Tijorat banklari tomonidan aholiga qulay shartlarda ipoteka kreditlari ajratilishi uy-joy bozorida talabning oshishiga hamda qurilish sanoatining rivojlanishiga xizmat qilmoqda. Shu bilan birga, ipoteka kreditlari hajmining ortishi bank kredit portfeli tarkibida uzoq muddatli aktivlar ulushining oshishiga sabab bo'lmoqda [2].

Xalqaro tajriba shuni ko'rsatadiki, ipoteka kreditlash tizimini samarali tashkil etish banklar faoliyatida risklarni boshqarish, foiz siyosatini optimallashtirish va kredit resurslaridan samarali foydalanishni talab qiladi. AQSh, Germaniya, Janubiy Koreya va Turkiya kabi davlatlarda ipoteka bozorining rivojlanishi davlat tomonidan qo'llab-quvvatlash mexanizmlari hamda ikkilamchi ipoteka bozorining shakllanishi bilan izohlanadi [3].

Mamlakatimizda ipoteka kreditlash tizimida ayrim muammolar ham mavjud bo'lib, ular jumlasiga kredit foiz stavkalarining yuqoriligi, aholining to'lov qobiliyatidagi tafvutlar, uzoq muddatli resurslar yetishmasligi va kredit risklarining ortib borishi kiradi. Shu sababli tijorat banklarida ipoteka kreditlash amaliyotining zamonaviy holatini ilmiy jihatdan tahlil qilish hamda uni rivojlantirish tendensiyalarini aniqlash dolzarb masalalardan biri hisoblanadi [4].

Asosiy qism

Ipoteka kreditlash tizimining nazariy va amaliy jihatlari ko'plab xorijiy va mahalliy iqtisodchi olimlar tomonidan tadqiq etilgan. Xususan, Frederic S. Mishkin o'zining “The Economics of Money, Banking and Financial Markets” asarida ipoteka kreditlari bank tizimining uzoq muddatli aktivlari tarkibida muhim o'rin egallashi hamda uy-joy bozorining rivojlanishiga bevosita ta'sir ko'rsatishini ta'kidlagan [1].

Joseph E. Stiglitzning ilmiy qarashlarida ipoteka kreditlash tizimining iqtisodiy barqarorlikka ta'siri keng yoritilgan bo'lib, olim ipoteka bozoridagi foiz stavkalari va kredit risklari o'rtasidagi bog'liqlikni chuqur tahlil qilgan [2]. Uning fikricha, ipoteka kreditlari iqtisodiy o'sishni rag'batlantiruvchi muhim omil hisoblanadi.

Peter S. Rose va Sylvia C. Hudgins “Bank Management and Financial Services” nomli asarida tijorat banklari faoliyatida ipoteka kreditlari daromadlilikni oshiruvchi asosiy kredit instrumentlaridan biri ekanligini qayd etgan [3]. Mualliflar banklarning ipoteka kreditlashdagi risklarni boshqarish mexanizmlarini takomillashtirish zarurligini alohida ko'rsatib o'tgan.

O'zbek iqtisodchi olimlaridan Sh. Abdullayeva o'zining bank tizimiga bag'ishlangan ilmiy ishlarida tijorat banklarida uzoq muddatli kreditlash amaliyoti, jumladan ipoteka kreditlarining iqtisodiyotdagi ahamiyatini tahlil qilgan [4]. Olimaning fikricha, ipoteka kreditlari aholining ijtimoiy himoyasini kuchaytirish bilan bir qatorda banklarning barqaror daromad manbai hisoblanadi.

Iqtisodchi olim Q. Abdurahmonovning ilmiy tadqiqotlarida aholini uy-joy bilan ta'minlashda ipoteka kreditlash mexanizmlarining o'rni va davlat tomonidan qo'llab-quvvatlash siyosatining ahamiyati asoslab berilgan [5]. Muallif ipoteka kreditlari orqali qurilish sektorida investitsion faollik oshishini qayd etadi.

Bundan tashqari, Jahon banki va Xalqaro Valyuta Jamg'armasi hisobotlarida rivojlanayotgan mamlakatlarda ipoteka kreditlash tizimini modernizatsiya qilish bank sektorining moliyaviy barqarorligini ta'minlashda muhim omil ekanligi ko'rsatib o'tilgan [6].

Mazkur tadqiqotda iqtisodiy-statistik tahlil, qiyosiy tahlil, induksiya va deduksiya usullaridan foydalanildi. Tadqiqot davomida O'zbekiston tijorat banklarining ipoteka kreditlash amaliyotiga oid statistik ma'lumotlari o'rganildi hamda xalqaro tajribalar bilan solishtirildi. Shuningdek, ipoteka kreditlari hajmi, foiz stavkalari va kredit portfelidagi ulushi bo'yicha dinamik tahlillar amalga oshirildi. Tadqiqotda ilmiy abstraksiya usuli orqali ipoteka kreditlash tizimining rivojlanish tendensiyalari va istiqbollari baholandi. Olingan natijalar asosida tijorat banklarida ipoteka kreditlash samaradorligini oshirish bo'yicha ilmiy xulosalar ishlab chiqildi.

So'nggi yillarda O'zbekiston tijorat banklarida ipoteka kreditlash hajmi sezilarli darajada oshib bormoqda. Bu holat aholining uy-joyga bo'lgan talabining ortishi, davlat tomonidan uy-joy dasturlarining qo'llab-quvvatlanishi hamda bank tizimida uzoq muddatli kreditlash mexanizmlarining rivojlanishi bilan izohlanadi. Ipoteka kreditlari bank aktivlari tarkibida eng yirik va barqaror daromad keltiruvchi yo'nalishlardan biri sifatida shakllanmoqda [5].

Tijorat banklarida ipoteka kreditlarining o'sishi qurilish sanoatining rivojlanishiga ham sezilarli ta'sir ko'rsatmoqda. Uy-joy qurilishi hajmining ortishi qurilish materiallari ishlab chiqarish, transport-logistika va xizmat ko'rsatish sohasining faollashuviga olib kelmoqda. Natijada iqtisodiyotda multiplikativ ta'sir yuzaga kelib, yangi ish o'rinlari yaratilmoqda [6].

Quyidagi jadvalda tijorat banklarida ipoteka kreditlari hajmining o'sish dinamikasi keltirilgan.

1-jadval

Tijorat banklarida ipoteka kreditlari hajmi dinamikasi

Yillar	Ipoteka kreditlari hajmi (trln so'm)	O'sish sur'ati (%)	Kredit portfelidagi ulushi (%)
2021	32.5	100	18
2022	41.8	128.6	21
2023	56.4	134.9	24
2024	71.2	126.2	27
2025	84.7	118.9	29

Jadval ma'lumotlaridan ko'rinib turibdiki, ipoteka kreditlari hajmi yildan-yilga ortib bormoqda. Ayniqsa, 2023–2025-yillarda ipoteka kreditlari hajmining keskin o'sishi kuzatilgan. Bu esa banklarning uzoq muddatli kreditlash faoliyati kengayayotganligini anglatadi.

Shu bilan birga, ipoteka kreditlash tizimida ayrim muammolar ham mavjud. Birinchidan, uzoq muddatli resurs bazasining yetarli emasligi tijorat banklarining likvidlik darajasiga salbiy ta'sir ko'rsatishi mumkin. Ikkinchidan, inflyatsiya darajasining yuqoriligi ipoteka kreditlari bo'yicha foiz stavkalarining oshishiga sabab bo'lmoqda. Natijada aholining kredit to'lov qobiliyatida ayrim qiyinchiliklar yuzaga kelmoqda [4].

Xalqaro tajribalar tahlili shuni ko'rsatadiki, rivojlangan davlatlarda ipoteka bozorini qo'llab-quvvatlash maqsadida ipoteka obligatsiyalari, sek'yuritizatsiya va davlat kafolatlari kabi moliyaviy instrumentlardan keng foydalaniladi [3]. O'zbekistonda ham ipoteka bozorining ikkilamchi segmentini rivojlantirish tijorat banklarining resurs bazasini mustahkamlashga xizmat qiladi.

Raqamli texnologiyalarning joriy etilishi ham ipoteka kreditlash amaliyotining samaradorligini oshirmoqda. Bugungi kunda tijorat banklari tomonidan onlayn ariza topshirish,

kredit tarixini avtomatik baholash va masofaviy monitoring tizimlari joriy etilmoqda. Bu esa kredit ajratish jarayonining tezlashishiga hamda operatsion xarajatlarning kamayishiga olib kelmoqda.

Tadqiqot natijalari shuni ko'rsatadiki, tijorat banklarida ipoteka kreditlash tizimini yanada rivojlantirish uchun quyidagi yo'nalishlarga e'tibor qaratish maqsadga muvofiq:

- uzoq muddatli moliyaviy resurslar bazasini kengaytirish;
- ipoteka obligatsiyalari bozorini rivojlantirish;
- kredit risklarini baholash tizimini takomillashtirish;
- raqamli bank xizmatlarini keng joriy etish;
- aholining moliyaviy savodxonligini oshirish.

Xulosa

Xulosa qilib aytganda, tijorat banklarida ipoteka kreditlash tizimi mamlakat iqtisodiyotining muhim tarkibiy qismi sifatida shakllanmoqda. Ipoteka kreditlari aholining uy-joy bilan ta'minlanish darajasini oshirish, qurilish sektorini rivojlantirish va bank tizimining daromadlilikini ta'minlashda muhim rol o'ynamoqda. Tadqiqot natijalari ipoteka kreditlari hajmining barqaror o'sish tendensiyasiga ega ekanligini ko'rsatdi.

Shuningdek, ipoteka kreditlash tizimida uzoq muddatli resurslar yetishmovchiligi, foiz stavkalarining yuqoriligi va kredit risklari kabi muammolar mavjudligi aniqlandi. Ushbu muammolarni bartaraf etish maqsadida ipoteka bozorining ikkilamchi segmentini rivojlantirish, raqamli texnologiyalarni keng joriy etish va xalqaro tajribalarni qo'llash zarur hisoblanadi.

Kelgusida tijorat banklarida ipoteka kreditlash samaradorligini oshirish mamlakat bank tizimining moliyaviy barqarorligini mustahkamlash, investitsion faollikni kuchaytirish hamda aholi farovonligini oshirishga xizmat qiladi.

References:

1. Frederic S. Mishkin. The Economics of Money, Banking and Financial Markets. Pearson Education, Boston, 2019. 672 p.
2. Joseph E. Stiglitz. Economics of the Public Sector. W.W. Norton & Company, New York, 2015. 890 p.
3. Peter S. Rose, Sylvia C. Hudgins. Bank Management and Financial Services. McGraw-Hill Education, New York, 2013. 640 p.
4. Sh. Abdullayeva. Bank ishi. IQTISOD-MOLIYA nashriyoti, Toshkent, 2021. 512 b.
5. Q. Abdurahmonov. Iqtisodiyot nazariyasi. Fan va texnologiya nashriyoti, Toshkent, 2020. 640 b.
6. World Bank. Housing Finance and Mortgage Market Development Report. World Bank Publications, Washington D.C., 2022. 156 p.