

O‘ZBEKISTON TIJORAT BANKLARIDA IPOTEKA KREDITLARI PORTFELINING SAMARADORLIK TAHLILI VA UNI OSHIRISH YO‘LLARI

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.20324893>

Annotatsiya. Mazkur maqolada O‘zbekiston tijorat banklarida ipoteka kreditlari portfelining samaradorligi tahlil qilingan hamda uni oshirishning ustuvor yo‘nalishlari yoritilgan. Tadqiqot davomida ipoteka kreditlari hajmi, kredit portfeli sifati, foiz stavkalari va kreditlarning qaytuvchanlik darajasi iqtisodiy-statistik usullar asosida o‘rganildi. Shuningdek, tijorat banklarida ipoteka kreditlash amaliyotini rivojlantirishga ta‘sir etuvchi omillar va mavjud muammolar tahlil qilinib, ularni bartaraf etish bo‘yicha ilmiy taklif va tavsiyalar ishlab chiqildi.

Kalit so‘zlar: ipoteka krediti, tijorat banklari, kredit portfeli, kredit riski, bank samaradorligi, foiz stavkasi, ipoteka bozori, kreditlash mexanizmi.

Аннотация. В данной статье проанализирована эффективность портфеля ипотечных кредитов в коммерческих банках Узбекистана и освещены пути её повышения. В ходе исследования были изучены объёмы ипотечных кредитов, качество кредитного портфеля, процентные ставки и уровень возвратности кредитов на основе экономико-статистических методов. Также проанализированы факторы, влияющие на развитие ипотечного кредитования в коммерческих банках, существующие проблемы и разработаны научные предложения и рекомендации по их устранению.

Ключевые слова: ипотечный кредит, коммерческие банки, кредитный портфель, кредитный риск, банковская эффективность, процентная ставка, ипотечный рынок, механизм кредитования.

Abstract. This article analyzes the efficiency of mortgage loan portfolios in commercial banks of Uzbekistan and highlights the ways to improve them. During the research, the volume of mortgage loans, the quality of the loan portfolio, interest rates, and repayment levels were studied using economic and statistical methods. In addition, the factors affecting the development of mortgage lending in commercial banks and existing problems were analyzed, and scientific proposals and recommendations for eliminating them were developed.

Keywords: mortgage loan, commercial banks, loan portfolio, credit risk, banking efficiency, interest rate, mortgage market, lending mechanism.

Kirish

Bugungi kunda ipoteka kreditlari aholining uy-joyga bo‘lgan ehtiyojini qondirishda hamda qurilish sektorini rivojlantirishda muhim moliyaviy instrumentlardan biri hisoblanadi. Jahon tajribasi shuni ko‘rsatadiki, ipoteka bozori rivojlangan davlatlarda iqtisodiy o‘shish sur‘atlari va aholi farovonligi darajasi yuqori bo‘ladi. Shu sababli O‘zbekistonda ham ipoteka kreditlash tizimini takomillashtirish va tijorat banklarining ushbu yo‘nalishdagi faoliyatini rivojlantirish davlat iqtisodiy siyosatining ustuvor yo‘nalishlaridan biri sifatida qaralmoqda [1].

So‘nggi yillarda mamlakatimizda aholining uy-joyga bo‘lgan talabini qondirish maqsadida bir qator davlat dasturlari amalga oshirildi. Xususan, ipoteka kreditlari uchun subsidiyalar ajratilishi, dastlabki badal miqdorini kamaytirish va uzoq muddatli kreditlash tizimining joriy etilishi tijorat banklari faoliyatida ipoteka kreditlari hajmining sezilarli oshishiga olib keldi [2].

Biroq ipoteka kreditlari portfelining kengayishi bilan bir qatorda kredit risklari, muammoli kreditlar ulushi, foiz stavkalari barqarorligi hamda bank likvidligi bilan bog‘liq ayrim muammolar ham yuzaga kelmoqda. Mazkur holat tijorat banklarida ipoteka kreditlari portfelining samaradorligini ilmiy jihatdan tahlil qilish va uni oshirishning zamonaviy mexanizmlarini ishlab chiqishni talab etadi [3].

Maqolaning asosiy maqsadi O‘zbekiston tijorat banklarida ipoteka kreditlari portfelining samaradorligini baholash, mavjud muammolarni aniqlash hamda xalqaro tajribalar asosida uni rivojlantirish bo‘yicha ilmiy taklif va tavsiyalar ishlab chiqishdan iborat.

Asosiy qism

Ipoteka kreditlash tizimi va uning bank faoliyatidagi o‘rni ko‘plab xorijiy va mahalliy iqtisodchi olimlar tomonidan tadqiq etilgan. Xususan, Frederic Mishkin o‘zining “The Economics of Money, Banking and Financial Markets” asarida ipoteka kreditlari bank tizimining uzoq muddatli aktivlari tarkibida muhim o‘rin tutishini hamda kredit portfeli sifati bank barqarorligining asosiy omillaridan biri ekanligini ta’kidlaydi [4].

Joseph Stiglitzning ilmiy qarashlariga ko‘ra, ipoteka kreditlash tizimida axborot assimetriyasi va kredit risklarini noto‘g‘ri baholash moliyaviy barqarorlikka salbiy ta’sir ko‘rsatadi. Olim o‘zining tadqiqotlarida kredit oluvchilarning to‘lovga layoqatligini chuqur tahlil qilish zarurligini asoslab bergan [5].

O‘zbek iqtisodchi olimlaridan Sh.Abdullayeva o‘zining “Bank ishi” nomli darsligida tijorat banklarida kredit portfelini samarali boshqarish banklarning likvidligi va daromadligini ta’minlovchi asosiy omillardan biri ekanligini qayd etgan [6].

Iqtisodchi olim Q.Xotamovning ilmiy maqolalarida O‘zbekistonda ipoteka kreditlash tizimining rivojlanishi davlat tomonidan qo‘llab-quvvatlash mexanizmlari bilan chambarchas bog‘liq ekanligi ta’kidlangan. Muallif ipoteka kreditlari bozorida subsidiyalash mexanizmlarini takomillashtirish zarurligini ilmiy jihatdan asoslab bergan [7].

A.Vahobov va D.Tadjibayevalarning ilmiy ishlarida esa bank kreditlari samaradorligini oshirishda risk-menejment tizimini takomillashtirish hamda kredit monitoringini kuchaytirish muhim ahamiyat kasb etishi qayd etilgan [8].

Yuqoridagi ilmiy qarashlardan ko‘rinadiki, ipoteka kreditlari portfelining samaradorligini oshirish nafaqat banklarning moliyaviy barqarorligini ta’minlaydi, balki iqtisodiyotda investitsion faollik va aholining turmush darajasini oshirishga ham xizmat qiladi.

Mazkur tadqiqotni amalga oshirishda iqtisodiy-statistik tahlil, qiyosiy tahlil, guruhlash, dinamik qatorlar va ilmiy abstraksiya usullaridan foydalanildi. Tadqiqot jarayonida O‘zbekiston Respublikasi Markaziy banki, tijorat banklari hamda xalqaro moliyaviy institutlarning statistik ma’lumotlari asos qilib olindi. Shuningdek, ipoteka kreditlari portfelining hajmi, qaytuvchanlik darajasi va muammoli kreditlar ulushi o‘zaro solishtirma tahlil qilindi. Ilmiy xulosalarni shakllantirishda xorijiy tajribalar hamda iqtisodchi olimlarning nazariy qarashlaridan foydalanildi. Tadqiqot natijalarini umumlashtirish orqali amaliy tavsiyalar ishlab chiqildi.

So‘nggi yillarda O‘zbekiston tijorat banklarida ipoteka kreditlari hajmi sezilarli darajada oshib bormoqda. Bu holat, avvalo, aholining uy-joyga bo‘lgan talabining ortishi, davlat dasturlari doirasida ajratilayotgan subsidiyalar hamda bank xizmatlarining raqamlashtirilishi bilan izohlanadi.

2020–2025-yillar davomida ipoteka kreditlari portfelining o‘sish dinamikasi quyidagi jadvalda aks ettirilgan.

1-jadval

O‘zbekiston tijorat banklarida ipoteka kreditlari portfeli dinamikasi

Yillar	Ipoteka kreditlari hajmi (trln so‘m)	O‘sish sur‘ati (%)	Muammoli kreditlar ulushi (%)
2020	9.8	112	2.1
2021	12.6	128	2.4
2022	16.9	134	2.8
2023	21.5	127	3.1
2024	27.4	127	3.4
2025	31.8	116	3.7

Jadval ma’lumotlaridan ko‘rinadiki, ipoteka kreditlari hajmi yildan-yilga ortib borgan. Ayniqsa, 2022–2024-yillarda kreditlash hajmining yuqori sur‘atlarda o‘sishi kuzatilgan. Biroq kredit portfeli hajmining ortishi bilan birga muammoli kreditlar ulushi ham ma’lum darajada oshganligi bank risklarini samarali boshqarish zarurligini ko‘rsatadi.

Tahlillar shuni ko‘rsatadiki, tijorat banklarida ipoteka kreditlari portfelinig samaradorligiga quyidagi omillar sezilarli ta’sir ko‘rsatmoqda:

- aholining real daromadlari darajasi;
- foiz stavkalari miqdori;
- kredit muddatining davomiyligi;
- dastlabki badal hajmi;
- banklarning likvidlik darajasi;
- davlat subsidiyalari va imtiyozlari.

Ipoteka kreditlari samaradorligini baholashda kreditlarning qaytuvchanlik darajasi muhim ko‘rsatkich hisoblanadi. Ayrim tijorat banklarida mijozlarning daromadlari yetarli darajada tahlil qilinmasligi natijasida kredit risklari oshmoqda. Bu esa muammoli kreditlar ulushining ko‘payishiga sabab bo‘lmoqda.

Shuningdek, tahlillar davomida tijorat banklarida ipoteka kreditlari foiz stavkalarining nisbatan yuqoriligi aholining kredit olish imkoniyatlarini cheklayotgani aniqlandi. Xalqaro tajribada rivojlangan davlatlarda ipoteka kreditlari bo‘yicha foiz stavkalari 4–7 foiz atrofida bo‘lsa, O‘zbekistonda bu ko‘rsatkich nisbatan yuqori darajada saqlanib qolmoqda. Mazkur holat kredit yuklamasining ortishiga olib kelmoqda.

Banklarda ipoteka kreditlari samaradorligini oshirish maqsadida quyidagi yo‘nalishlarni rivojlantirish maqsadga muvofiq hisoblanadi:

Birinchidan, kredit oluvchilarning to‘lovga layoqatlilikini baholashning zamonaviy skoring tizimlarini joriy etish zarur. Bu kredit risklarini kamaytirishga xizmat qiladi.

Ikkinchidan, ipoteka kreditlari bozorida uzoq muddatli moliyaviy resurslar bazasini kengaytirish talab etiladi. Xususan, ipoteka obligatsiyalarini rivojlantirish banklarning likvidlik darajasini mustahkamlaydi.

Uchinchidan, raqamli texnologiyalar asosida ipoteka kreditlarini masofaviy rasmiylashtirish tizimini kengaytirish aholiga qulaylik yaratadi va operatsion xarajatlarni kamaytiradi.

To‘rtinchidan, davlat subsidiyalari va imtiyozli kreditlash dasturlarini manzilli tashkil etish orqali kam daromadli aholining uy-joyga bo‘lgan imkoniyatlarini kengaytirish mumkin.

Umuman olganda, tijorat banklarida ipoteka kreditlari portfelinig samaradorligini oshirish bank tizimining moliyaviy barqarorligini mustahkamlash, qurilish sohasini rivojlantirish hamda aholi farovonligini oshirishda muhim iqtisodiy omil bo‘lib xizmat qiladi.

Xulosa

Xulosa qilib aytganda, O‘zbekiston tijorat banklarida ipoteka kreditlari portfeli hajmi so‘nggi yillarda barqaror o‘sish tendensiyasiga ega bo‘lmoqda. Bu holat mamlakatda uy-joy siyosatini rivojlantirish va aholining turmush darajasini oshirishga xizmat qilmoqda. Shu bilan birga, ipoteka kreditlari portfelining kengayishi bank risklari va muammoli kreditlar ulushining ortishiga ham sabab bo‘lmoqda.

Tadqiqot natijalari shuni ko‘rsatdiki, ipoteka kreditlari samaradorligini oshirish uchun kredit risklarini baholash tizimini takomillashtirish, foiz stavkalarini maqbullashtirish, uzoq muddatli moliyaviy resurslarni jalb qilish hamda raqamli bank xizmatlarini rivojlantirish muhim ahamiyatga ega.

Shuningdek, davlat tomonidan ipoteka bozorini qo‘llab-quvvatlash mexanizmlarini yanada kuchaytirish, subsidiyalarni manzilli tashkil etish va aholining moliyaviy savodxonligini oshirish orqali ipoteka kreditlash tizimi samaradorligini yanada oshirish mumkin.

References:

1. O‘zbekiston Respublikasi Prezidenti. Aholini uy-joy bilan ta‘minlash hamda ipoteka bozorini rivojlantirishga oid qarorlar to‘plami. Toshkent, 2023. – 56 b.
2. O‘zbekiston Respublikasi Markaziy banki. Bank tizimi statistik byulleteni. Toshkent: Markaziy bank nashriyoti, 2024. – 148 b.
3. O‘zbekiston Respublikasi Iqtisodiyot va moliya vazirligi. Ipoteka bozori rivojlanish tendensiyalari hisoboti. Toshkent, 2024. – 74 b.
4. Frederic S. Mishkin. The Economics of Money, Banking and Financial Markets. Pearson Education, New York, 2019. – 684 p.
5. Joseph E. Stiglitz. Economics of the Public Sector. W.W. Norton & Company, New York, 2015. – 912 p.
6. Sh.Abdullayeva. Bank ishi. Toshkent: Iqtisod-Moliya, 2021. – 420 b.
7. Q.Xotamov. O‘zbekistonda ipoteka kreditlash tizimini rivojlantirish istiqbollari. “Iqtisodiyot va innovatsion texnologiyalar” ilmiy jurnali, Toshkent, 2022. – 55–61-betlar.
8. A.Vahobov, D.Tadjibayeva. Tijorat banklarida kredit risklarini boshqarish. Toshkent: Universitet, 2020. – 286 b.